

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳盡描述，請參閱「業務 — 我們的策略」。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件封面所載指示性[編纂]的中位數），我們估計，我們將收到[編纂]淨額（經扣除本公司應付的[編纂]佣金及其他估計[編纂]開支）約[編纂]。我們擬將[編纂]用作以下用途：

- (a) 約[編纂]或約[編纂]港元，預期將用於透過收購英國主要城市的物業擴大本集團的物業組合（「擴展計劃」）；
- (b) 約[編纂]或約[編纂]港元，預期將用於升級建造設施及／或翻新本集團的物業（「翻新計劃」）；及
- (c) 餘下[編纂]或約[編纂]港元，將用作一般企業及營運資金用途。

擴展計劃

我們計劃在英國的主要城市透過收購可能提供可觀收益及資產淨值增長的已竣工物業來投資海外商業物業。我們選擇將英國作為海外投資主要目的國乃主要由於(i)英國房地產市場高度透明且流通性較高，這與投資者信心水平提高及較高水平的境外房地產活動有關；(ii)英國健全的法律體系；(iii)英國堅實穩固的經濟基礎使其成為最受歡迎的房地產投資目的國之一；(iv)英鎊貶值，為境外投資者帶來極具吸引力的機遇；及(v)相對較低的稅率（相比美國等其他投資目的國而言）。我們專注於英國主要城市，尤其是倫敦，我們認為倫敦作為英國的金融及政治中心，在投資物業（尤其是商務樓及辦公樓）方面具有穩定可觀的回報率。此外，鑒於脫歐談判帶來的不確定性，英國房地產市場（包括倫敦）於困厄及估值過低的物業方面或會為海外投資者帶來機遇。因此，我們計劃透過收購倫敦的商務樓及辦公樓等物業擴大我們的物業組合。

我們已成立一支由執行董事、主席兼行政總裁劉嘉先生領導的團隊，專注物色及評估英國的潛在目標物業。於2016年底，我們進行了倫敦房地產市場的市場調研，作為市場調研的一部分，我們考察了該地區的多項商業物業，以了解當地的經濟、市況、物業回報以及監管及投資環境。根據市場調研，我們決定縮小倫敦金融城⁽¹⁾（相較倫敦若干其他地區（如西區⁽²⁾）的類似物業，該地區的商務樓及辦公樓的收益率相對較高但價格較低）的搜尋範圍。儘管作為我們調研的一部分，我們考察了多項潛在目標物業，但我們尚未確認符合我們物業選擇標準或發展策略的任何潛在目標。我們目前仍繼續於該地區進行調研，以尋找合適

⁽¹⁾ 根據仲量聯行的資料，包括英國倫敦的克勒肯維爾、肖迪奇、北部、中城區、南部、東部、西部及阿爾德門地區。

⁽²⁾ 根據仲量聯行的資料，包括英國倫敦的漢墨史密斯、肯辛頓 — 切爾西、帕丁頓、馬里波恩、尤斯頓、卡姆登、國王十字、牛津街北部、菲茨羅維亞、布盧姆茨伯里、梅費爾、蘇活區、聖詹姆斯、科文特花園、貝爾格萊維亞 — 騎士橋、維多利亞、滑鐵盧、沃克斯霍爾及巴特錫地區。

未來計劃及[編纂]

的目標物業。我們計劃採取以市場為導向但謹慎的方法評估潛在投資或收購目標。有關我們選擇目標物業標準及投資收購的程序，請參閱「業務 — 物業選擇及收購」。就選擇合適目標物業而言，我們計劃聘請具相關經驗的專業顧問（包括物業估值師、會計師及法律顧問）對該等目標物業進行深入調查，如必要，亦將擴大團隊對海外投資進行評估。收購後，我們計劃聘請地方物業經理（第三方專業公司）管理有關物業。

截至最後可行日期，我們尚未確定任何目標物業，我們於下表載列有關我們於倫敦的潛在目標物業的描述及我們擴展計劃的前景：

目標城市	倫敦
區域	倫敦金融城 ⁽¹⁾
物業類型	商務樓及辦公樓，優先附帶現有租約者
價格範圍	300百萬港元至400百萬港元
使用年限	50年或以下
目標租戶	長期租戶，如金融機構
保本目標期 ⁽²⁾	約2年
目標收益率	約4%至5%
時間安排	本公司將於2018年繼續尋找潛在目標物業，且本公司計劃於2018年年底完成相關收購。

附註：

- (1) 根據仲量聯行，包括英國倫敦的克勒肯維爾、肖迪奇、北部、中城區、南部、東部、西部及阿爾德門地區。
- (2) 保本目標期指預計物業所得租金收入按應計基準完全覆蓋該物業產生的開支總額所需的年限（按會計基準計）。

根據董事獲取的市場資料，商業物業及辦公樓的室內淨面積介乎30,000至62,000平方呎，市價在40百萬英鎊左右，符合我們的預期及預算。董事計劃收購一棟商務樓，且我們將動用內部資源填補幣值波動所導致的應付超出金額。據中國法律顧問告知，作為擬動用海外資金（該等資金並非由中國附屬公司或其他中國實體提供，亦非由其提供擔保）投資海外物業的境外註冊成立的企業，我們於英國投資或出售物業無須受中國外匯法律或法規的限制。在與我們的英國法律顧問討論後，我們了解到，英國物業行業一般並無對海外所有權及投資的限制，亦不存在外匯管制或有關海外利潤匯出的貨幣法規或限制。進行收購前，我們擬將用於擴展計劃的[編纂]淨額存入香港持牌商業銀行的計息賬戶。

翻新計劃

我們計劃對光大國際大廈及光大金融中心的建築外觀及設施進行升級（包括升級貨運電梯、乘客電梯、防水設施及消防系統），以使我們能夠保持其市場競爭力、保持並進一步提升其佔有率及提高其平均租金。我們近期已開始其翻新計劃，預期於2019年年底完成。

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]未獲行使，倘[編纂]金額與估計金額不同，我們將按比例調整上述用途[編纂]淨額的分配。倘[編纂]定為建議[編纂]的高位數且[編纂]未獲行使，我們的[編纂]淨額將增加約[編纂]。倘[編纂]定為建議[編纂]的低位數且[編纂]未獲行使，我們的[編纂]淨額將減少約[編纂]港元。

因任何[編纂]獲行使而收到的額外[編纂]將按比例用作上述用途。

在來自未使用資本的[編纂]未即時用作上述用途的情況下，我們擬將[編纂]存入香港持牌商業銀行的計息銀行賬戶。