

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Everbright Grand China Assets Limited

光大永年有限公司

(「本公司」)

(於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式在開曼群島註冊的有限公司)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)／證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資料予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變更。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅用作向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的任何保薦人、顧問或包銷團成員必須在香港或任何其他司法權區進行發售活動的任何責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《聯交所證券上市規則》及《公司收購、合併及股份回購守則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所述的證券按1933年美國《證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定，招股章程的文本將於發售期內向公眾派發。

重要提示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Everbright Grand China Assets Limited

光大永年有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式在開曼群島註冊的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予調整)
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)
最高[編纂]：每股[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於申請時繳足，而多收款項將予退還)
面值：每股股份[編纂]美元
[編纂]

聯席保薦人[編纂]



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列明的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

潛在投資者於作出投資決定前應審慎考慮本文件所載的全部資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂]預期由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司預期將於[編纂]或前後通過協議釐定，但無論如何不遲於[編纂]。除非另行作出公告，否則[編纂]不會高於每股[編纂]港元，且目前預計不會低於每股[編纂]股份[編纂]港元。倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司(為其本身及代表[編纂])因任何理由未能於[編纂]或協定的有關其他日期前協定[編纂]，則[編纂]將不予進行並告失效。

[編纂](代表[編纂])徵得我們的同意後，可於遞交[編纂]申請截止日期當日上午或之前任何時間，調低本文件下文所述[編纂]項下[編纂]的[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍。在此情況下，將於不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午前，在[《南華早報》(以英文)]、[《香港經濟日報》(以中文)]、香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ebgca.com.hk刊登公告。我們將於切實可行的情況下盡快公佈安排詳情。詳情請參閱「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干理由，[編纂](為其本身及代表[編纂])可終止[編纂]於香港[編纂]協議下的責任。詳情請參閱「[編纂]」。

[編纂]並無亦不會根據美國《證券法》或美國任何州立證券法登記，亦不會在美國境內[編纂]及出售，或為任何美國人士的賬戶或利益而[編纂]及出售。

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目 錄

致投資者的重大提示

本文件由光大永年有限公司僅就[編纂]及[編纂]刊發，除[編纂]外，並不構成出售任何證券的[編纂]或購買任何證券的[編纂]招攬。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的出售[編纂]或[編纂]招攬。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區[編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及[編纂]及銷售[編纂]須受某些限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權於有關司法權區適用的證券法律下所准許或獲得有關證券監管機構的豁免，否則不得派發本文件以及[編纂]及[編纂]。

閣下作出投資決定時僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。閣下不應將任何並非載於本文件的資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事或顧問，或參與[編纂]的任何其他人士或其他方授權而加以依賴。我們的網站(網址為 www.ebgca.com.hk)所載的資料並不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義及詞彙.....	11
前瞻性陳述.....	21
風險因素.....	22
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	41
有關本文件及[編纂]的資料.....	42
董事及參與[編纂]的各方.....	46
公司資料.....	49
行業概覽.....	51
監管概覽.....	64
歷史、重組及集團架構.....	94
業務.....	103
與控股股東的關係.....	127
關連交易.....	136
董事及高級管理層.....	141
主要股東.....	152
股本.....	153
財務資料.....	156
未來計劃及[編纂]用途.....	188
[編纂].....	189

目 錄

	頁次
[編纂]的架構及條件	197
如何申請[編纂]	204
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 [編纂]	II-1
附錄三 物業估值	III-1
附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要	IV-1
附錄五 法定及一般資料	V-1
附錄六 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，故並未載有所有可能對閣下屬重要的資料，並須與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。在決定投資[編纂]前，閣下應閱讀整份文件。

任何投資均有風險。投資[編纂]的部分特定風險載於「風險因素」。決定投資[編纂]前，閣下應細閱該章節。

業務概覽

我們擁有、出租及管理位於四川省成都市的物業，亦擁有及出租位於雲南省昆明市的一項物業。截至最後可行日期，我們的物業組合包括三處商業物業（即光大金融中心、光大國際大廈的部分物業及明昌大廈的部分物業，總建築面積約為89,506.5平方米）及住宅物業（即杜甫花園的部分物業，總建築面積約為2,394.3平方米）。除明昌大廈外，我們於1990年代末及2000年代初開發該等物業，我們認為該等物業具有產生穩定及經常性租賃收入的戰略價值，故選擇性地保留了其所有權。截至最後可行日期，我們持作投資用途物業的總建築面積約為89,770.5平方米、持作自用辦公室的總建築面積約為977.8平方米以及持作出售的總建築面積約為1,152.5平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年6月30日，我們持作投資用途物業的市場價值為人民幣864.3百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們持作投資物業的平均租用率分別約為80.9%、82.0%、77.7%及77.1%。截至最後可行日期，我們已向租戶出租總建築面積約70,239.4平方米，佔我們持作投資物業總建築面積的78.2%。

下表載列我們截至最後可行日期的物業組合概要：

	所擁有 總建築面積 (平方米)	估我們 所擁有 物業的 總建築面積 的百分比	竣工日期	土地使用權 屆滿日期
商業物業				
光大金融中心 ⁽¹⁾	34,334.5	37.4%	2009年5月	2044年6月
光大國際大廈 ⁽²⁾	38,198.6	41.6%	2005年6月	2044年6月
明昌大廈 ⁽³⁾	16,973.4	18.5%	1995年11月	2064年9月
住宅物業				
杜甫花園 ⁽⁴⁾	2,394.3	2.5%	於2007年8月及之前	2065年4月
合計	<u>91,900.8</u>	<u>100.0%</u>		

附註：

- (1) 總建築面積約977.8平方米為我們用作自用辦公室。
- (2) 我們擁有光大國際大廈第一至四層及地庫第二及三層。
- (3) 我們擁有明昌大廈第一至四層。
- (4) 我們擁有杜甫花園的五幢別墅及一幢聯排住宅，其中三幢別墅（總建築面積為1,241.8平方米）持作投資，另外兩幢別墅及一幢聯排住宅（總建築面積為1,152.5平方米）持作出售。

我們擁有穩定的租戶群，包括銀行及金融機構、政府機關以及其他企業。詳情請參閱「業務 — 客戶 — 租戶簡介」。光大金融中心及光大國際大廈為成都市青羊區、成都市政府及四川省政府設有公共服務中心。光大金融中心及明昌大廈亦設有渤海銀行成都分行、中國光大銀行昆明分行及光大證券。我們與大部分租戶保持穩定關係。截至最後可行日期，我們合共擁有30名租戶，其中22名已與我們維持逾5年的租賃關係。

概 要

為使我們物業的價值最大化及讓我們的物業保持良好狀態，我們設有一支物業管理團隊，負責管理光大金融中心及光大國際大廈，我們就此向租戶收取物業管理費，並就所提供的一般物業管理服務、增值物業管理服務及停車管理服務向我們的租戶及光大國際大廈的其他業主收取物業管理費。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們分別產生收入人民幣57.1百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣55.9百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣32.7百萬元。下表載列我們於往績記錄期間自三項主要活動產生的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	%								
	(未經審核)									
物業租賃.....	39,661	69.4	40,849	68.8	36,935	66.1	18,218	66.2	18,604	56.9
提供物業管理服務 ..	17,458	30.6	18,537	31.2	19,001	33.9	9,290	33.8	10,247	31.3
銷售持作出售物業 ..	—	—	—	—	—	—	—	—	3,850	11.8
合計.....	<u>57,119</u>	<u>100.0</u>	<u>59,386</u>	<u>100.0</u>	<u>55,936</u>	<u>100.0</u>	<u>27,508</u>	<u>100.0</u>	<u>32,701</u>	<u>100.0</u>

我們截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的利潤分別為人民幣39.7百萬元、人民幣34.3百萬元、人民幣31.5百萬元、人民幣18.4百萬元及人民幣9.2百萬元。我們於同期的投資物業估值收益分別為人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣6.7百萬元。

投資物業的租賃收入為我們主要的收入來源。

下表載列我們持作投資物業的平均租金：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)
商業物業				
光大金融中心	67.0	68.7	67.5	67.7
光大國際大廈 ⁽²⁾	23.1	23.1	23.1	24.9
明昌大廈 ⁽³⁾	42.2	45.6	43.9	42.6
住宅物業				
杜甫花園 ⁽⁴⁾	24.2	25.0	25.0	25.2

附註：

- (1) 平均租金乃按於所示期間的平均物業租賃收入總額除以加權平均總租用建築面積計算。
- (2) 我們擁有光大國際大廈的第一至四層以及地庫第二及三層。
- (3) 我們擁有明昌大廈的第一至四層。
- (4) 我們於杜甫花園擁有三幢別墅並將其持作投資用途。

客戶

我們的客戶主要為我們物業的租戶及擁有光大國際大廈剩餘部分物業的其他業主(我們為其提供物業管理服務)。我們致力維持與客戶的穩定關係。截至最後可行日期，我們共擁

概 要

有30名客戶，其中22名已與我們維持逾5年的租賃關係。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，就收入貢獻而言，我們五大客戶分別約佔該期間總收入的50.0%、50.2%、58.1%及54.1%，而我們最大客戶分別約佔我們於該期間總收入的14.5%、14.2%、16.8%及17.7%。除本集團關連人士中國光大銀行昆明分行外，概無董事或其緊密關聯人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

我們的競爭優勢

我們認為，我們今日所獲得的成就及未來發展的基礎主要源自下列競爭優勢：

- (a) 我們的物業位於中國西部重點城市成都及昆明的市中心；
- (b) 我們擁有穩定的租戶群，為我們提供穩定及經常性的收入來源；
- (c) 作為中國光大集團的成員，我們受益於與中國光大集團的協同效應及「光大」品牌的知名度；及
- (d) 我們擁有一支經驗豐富及穩定的管理團隊。我們的團隊擁有較強的執行能力，亦對我們的行業有深入了解。

我們的業務策略

為繼續實現業務增長，我們擬實施以下業務策略：

- (a) 拓展海外市場；
- (b) 提高我們物業管理服務質素及拓寬我們的服務範圍；
- (c) 繼續側重發展中國西部地區重點城市及尋求適當商戶物業作物業投資；及
- (d) 維持較高租用率及實現我們物業長期價值最大化。

概 要

主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份），下列人士將在股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	身份	股份數目權益	已發行股本概約百分比
彩連 ⁽¹⁾	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
領美 ⁽¹⁾	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
國際永年 ⁽¹⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
中國光大(香港) ⁽²⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
中國光大集團 ⁽³⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
匯金 ⁽⁴⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 彩連及領美分別直接持有[編纂]及[編纂]的股份。國際永年持有彩連及領美的全部股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (2) 中國光大(香港)為彩連及領美的間接控股股東。中國光大(香港)直接擁有國際永年99.997%的股份（其中0.3%乃以信託方式代國家國有資產管理局持有），並透過中國光大集團(代理人)有限公司間接擁有國際永年0.003%的股份。因此，中國光大(香港)被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (3) 中國光大集團持有中國光大(香港)的全部股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (4) 匯金由國務院間接全資擁有，該公司持有中國光大集團55.67%的股本權益。該公司被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。

與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，且不計及根據[編纂]授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份，中國光大集團將透過其附屬公司間接持有本公司[編纂]%的已發行股本，繼續為控股股東。就《上市規則》而言，中國光大集團及其全資附屬公司中國光大(香港)、國際永年及彩連均被視為本公司控股股東。

截至最後可行日期，除本集團外，中國光大集團的各附屬公司在多個城市（包括但不限於北京、大連、香港、上海及深圳）從事若干物業控股、物業投資、物業租賃及／或物業管理活動（「除外業務」）。

概 要

本公司認為，本集團與中國光大集團其他附屬公司並無實質性競爭業務或潛在實質性競爭業務，原因如下：

- (a) 部分除外業務由中國光大集團透過其主要業務與本集團無關聯的附屬公司(本集團除外)開展；
- (b) 我們的主要業務可在地域上與中國光大集團其他附屬公司的業務區分開；
- (c) 截至2015年及2016年12月31日止年度，相較中國光大集團的總收入及投資物業總值，中國光大集團進行的有關除外業務之投資物業所產生的總收入及其總值屬不重大；
- (d) 要求中國光大集團上市附屬公司及非上市附屬公司(本集團除外)將物業轉讓予本集團屬不合理及不切實際；
- (e) 市場高度分散化；
- (f) 我們將制定企業管治措施；及
- (g) 中國光大集團已與我們訂立一份不競爭承諾契據。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授出豁免嚴格遵守《上市規則》，因此，根據《上市規則》，財政部、匯金及其他中國政府部門將不會被視為本公司控股股東或關連人士。

詳情請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》」及「與控股股東的關係」。

主要財務及經營數據

下表呈列下文所示期間綜合財務資料概要：

綜合損益表的節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	57,119	59,386	55,936	27,508	32,701
銷售成本.....	(12,607)	(13,277)	(13,909)	(7,525)	(8,553)
毛利.....	44,512	46,109	42,027	19,983	24,148
投資物業估值收益.....	35,898	18,801	22,673	13,989	6,718
稅前利潤.....	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
年內／期內利潤.....	39,671	34,305	31,514	18,365	9,166

概 要

下表載列我們於所示期間主要活動的收入及其佔總收入百分比的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業租賃	(未經審核)									
光大金融中心	23,550	41.2	23,912	40.3	20,342	36.4	9,800	35.6	10,003	30.6
明昌大廈	8,544	15.0	9,223	15.5	8,879	15.9	4,571	16.6	4,310	13.2
光大國際大廈	7,207	12.6	7,342	12.4	7,342	13.1	3,661	13.3	3,960	12.1
杜甫花園	360	0.6	372	0.6	372	0.7	186	0.7	331	1.0
小計	39,661	69.4	40,849	68.8	36,935	66.1	18,218	66.2	18,604	56.9
提供物業管理服務										
光大國際大廈	9,139	16.0	9,813	16.5	9,912	17.8	4,964	18.1	4,786	14.6
光大金融中心	8,319	14.6	8,724	14.7	9,089	16.1	4,326	15.7	5,461	16.7
小計	17,458	30.6	18,537	31.2	19,001	33.9	9,290	33.8	10,247	31.3
銷售持作出售物業	—	—	—	—	—	—	—	—	3,850	11.8
合計	57,119	100.0	59,386	100.0	55,936	100.0	27,508	100.0	32,701	100.0

綜合財務狀況表的節選項目

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	119,108	131,009	53,636	54,315
流動負債	125,340	126,201	34,438	32,656
流動(負債)／資產淨額	(6,232)	4,808	19,198	21,659
權益總額	618,908	653,626	695,887	704,865

我們截至2014年12月31日的流動負債淨額為人民幣6.2百萬元，截至2015年及2016年12月31日的流動資產淨值分別為人民幣4.8百萬元及人民幣19.2百萬元。我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的約人民幣19.2百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣21.7百萬元。我們截至2014年12月31日的流動負債淨額主要歸因於應付控股股東國際永年的款項。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立性」。我們預期透過以下方式避免未來出現流動負債淨額狀況：(i)利用[編纂]淨額(詳情請參閱「未來計劃及[編纂]」)；(ii)利用業務經營所得資金；及(iii)減少日後向關聯方墊款及收取關聯方預付款。

概 要

現金流量

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	32,096	36,423	30,393	9,500	12,032
投資活動(所用)/所得現金淨額...	(5,012)	660	(471)	(157)	(296)
融資活動所用現金淨額	(23,605)	(54,910)	(23,875)	(23,440)	(13,469)
於12月31日的現金及現金等價物...	54,465	36,640	42,693	22,547	40,432

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	股本回報率(%) ⁽¹⁾⁽⁶⁾	6.1	5.4	4.7
總資產回報率(%) ⁽²⁾⁽⁶⁾	4.0	3.6	3.3	1.0
利息覆蓋比率 ⁽³⁾	7.0	7.7	15.7	13.5
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	20.3	17.1	6.9	5.7
流動比率 ⁽⁵⁾	0.95	1.04	1.56	1.66

附註：

- (1) 股本回報率乃按年內/期內利潤除以各期間期初及期末總股權的平均數計算。
- (2) 總資產回報率乃按年內/期內利潤除以各期間期初及期末總資產的平均數計算。
- (3) 利息覆蓋率乃按各報告期除利息開支及未計所得稅前利潤除以利息開支計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各報告期末的債務總額(包括銀行貸款及應付國際永年計息款項)除以權益總額計算。
- (5) 流動比率乃按截至各報告期末的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (6) 截至2017年6月30日止六個月的回報率尚未被年化。

物業估值報告

領域佳士得國際地產(獨立物業估值師)評估了我們截至2017年6月30日所擁有物業權益的市值。詳情請參閱本文件附錄三所載物業估值。上述估值乃基於市值進行。對於自住及空置的物業權益，物業估值師採用直接比較法並參考有關市場上可資比較的銷售憑證。對於租賃物業權益，物業估值師基於對現有租賃所得淨收入進行資本化對相關物業權益進行估值，並對相關物業的未來收入潛力作出適當撥備，及在適用情況下參考可資比較的市場交易。

進行估值時，物業估值師已作出若干假設。請閣下注意，我們物業權益的評估價值不應被視為其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險」。

有關我們物業組合的詳情，請參閱「業務 — 我們的業務 — 物業租賃業務 — 我們的物業組合」及本文件附錄三。

概 要

敏感度分析

我們於往績記錄期間的財務業績包含我們物業的公允價值之變動，且該等變動可能導致我們的業績出現波動。

以下敏感度分析說明投資物業之公允價值收益變動的假設波幅對我們於往績記錄期間的稅前利潤的影響。投資物業之公允價值收益變動的波幅假定為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+ / -5%	+ / -10%	+ / -15%
	(人民幣千元)		
假設性波動			
截至以下日期止年度的			
稅前利潤增加／減少			
2014年12月31日	+/-1,795	+/-3,590	+/-5,385
2015年12月31日	+/-940	+/-1,880	+/-2,820
2016年12月31日	+/-1,134	+/-2,267	+/-3,401
截至以下日期止六個月的			
稅前利潤增加／減少			
2016年6月30日	+/-699	+/-1,399	+/-2,098
2017年6月30日	+/-336	+/-672	+/-1,008

[編纂]用途

我們預計，我們的[編纂]淨額將約為[編纂]港元(經扣除本公司應付的[編纂]佣金及其他估計[編纂]開支，並假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面所載指示性[編纂]的中位數))。我們擬將[編纂]用作以下用途：

- (a) 約[編纂]或約[編纂]，預期將用於通過收購英國的物業，擴大本集團的物業組合。截至最後可行日期，我們未能確定未來投資的任何標的物業。有關我們的物業選擇及收購過程及標準的詳情，請參閱「業務—物業選擇及收購」；
- (b) 約[編纂]或約[編纂]，預期將用於升級建造設施及／或翻新本集團的物業；及
- (c) 餘下[編纂]或約[編纂]，將用作一般企業及營運資金用途。

詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

[編纂]

概 要

[編纂]開支

我們因[編纂]產生的[編纂]開支包括專業費用、[編纂]佣金以及其他費用及開支。與[編纂]有關的總開支估計將約為人民幣[編纂]（假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即[編纂]港元至[編纂]港元的中位數）並假設[編纂]未獲行使）。[編纂]開支中約人民幣[編纂]及人民幣[編纂]已分別計入截至2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的損益賬，而餘下部分預計將於截至2017年12月31日止六個月產生，其中約人民幣[編纂]將計入損益賬，約人民幣[編纂]預計將從股本中扣除。董事預計，該等開支不會對我們2017年的全年經營業績造成重大影響。

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或派付任何股息。

我們並無固定的股息政策，且本公司並無任何預定派息比率。任何未來股息的派付及金額將由董事酌情決定，並將取決於未來的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況及董事認為相關的其他因素。此外，控股股東將能夠影響股東於股東大會中對派付任何股息的批准。股息的任何宣派、派付以及金額將受章程細則及《公司法》規限。股東可於股東大會批准並宣佈以任何貨幣派發股息，但股息不得超過董事會建議的金額。在相關法律的許可下，股息可自本公司可供分派溢利中派付。

近期發展

於2017年6月，我們訂立合約以人民幣2.9百萬元出售我們於杜甫花園持有的一棟聯排住宅（總建築面積約為272.9平方米）。截至最後可行日期，該項出售尚未完成。有關該等物業的詳情，請參閱「業務 — 我們的業務 — 物業租賃業務 — 我們的物業組合 — 杜甫花園」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，除上文所披露者外，直至最後可行日期，我們的財務及貿易狀況前景自2017年6月30日以來並無重大不利變動，且自2017年6月30日以來，並未發生任何會對會計師報告所載資料（全文載於本文件附錄一）產生重大影響的事件。

風險因素

可能影響我們業務、經營業績、財務狀況及前景的主要風險及不確定因素包括(i)與我們業務及行業相關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。其中，閣下應考慮的若干主要風險因素可能包括：

- (a) 我們可能面臨來自中國成都、昆明等其他周邊城市競爭對手的激烈競爭；
- (b) 流失主要客戶或其違反租賃協議及物業管理協議項下的任何責任均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響；
- (c) 我們或許無法於租約期滿時以相等或更高租金重續租約，或於租約提前終止後以相等或更高租金租出空置單位甚或根本無法重續租約或租出空置單位；
- (d) 我們目前主要依賴成都及昆明物業的租賃收入；

概 要

- (e) 我們於往績記錄期間的財務業績包括物業公允價值的變動，而我們的業績可能因物業公允價值的有關變動而波動；
- (f) 我們物業的翻新或重建工程或實質損壞，均可能對我們物業的正常運作構成干擾，我們可能因此須不時投入超出現時所估算的資本開支；
- (g) 我們可能無法為未來發展獲得足夠資金；
- (h) 我們日後或許無法成功投資或收購；
- (i) 投資不動產相對地缺乏流通性，且我們可能無法以令我們滿意的價格或條款出售該等投資物業甚或完全無法出售該等投資物業；
- (j) 我們或無法維持業務經營所需許可證、證書或執照；及
- (k) 我們的投保範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失。

我們亦可能會受到目前沒有預見或已知的其他風險及不確定因素的影響。本文件所披露任何風險因素的發生可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

監管合規及法律訴訟

截至最後可行日期，除「業務 — 法律訴訟及合規」所披露者外，董事確認本公司或附屬公司並無涉及單筆爭議金額超過人民幣2百萬元的任何其他重大訴訟或仲裁。據我們所知，本公司或附屬公司並無任何尚未了結或(就董事所深知)面臨威脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。除「業務 — 法律訴訟及合規」所披露者外，董事亦確認，本公司或附屬公司在業務營運過程中並無涉及任何其他重大不合規事件。於往績記錄期間及直至最後可行日期，據董事所知，目前並無因違反任何法律或法規而正在遭受或已受到威脅會遭受任何重大行政、政府或司法調查。

釋義及詞彙

於本文件中，除非文義另有所指，否則下列詞彙及表述具下列涵義。

「十三五規劃」 指 國務院於2016年3月頒佈的《國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要》，其中載列國家於下個五年（即2016年至2020年）的社會經濟發展目標

「工商行政管理機關」 指 中國的工商行政管理機關

[編纂]

「組織章程細則」或「章程細則」 指 本公司於2017年[●]有條件批准及採納並於[編纂]生效的組織章程細則，經不時修訂或補充或以其他方式修改，其概要載於本文件附錄四

「聯繫人」 指 具有《上市規則》所賦予的涵義

「董事會」 指 本公司董事會

「光永」 指 光永有限公司，一家於1997年7月16日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「營業日」 指 香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）

「英屬維爾京群島」 指 英屬維爾京群島

「國際永年」 指 國際永年有限公司，一家於1984年7月10日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，直接持有彩連及領美的全部股份

「中國銀監會」 指 中國銀行業監督管理委員會

「中央結算系統」 指 由香港結算成立及運作的中央結算及交收系統

「中央結算系統結算參與者」 指 獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士

「中央結算系統託管商參與者」 指 獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

釋義及詞彙

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人或聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「光大控股」	指	中國光大控股有限公司（前身為明輝發展有限公司），一家於1972年8月25日在香港註冊成立的公司，其股份於香港聯交所上市（股份代號：165），為中國光大集團附屬公司，因其財務報表合併而為本公司關連人士
「中國光大銀行」	指	中國光大銀行股份有限公司一家於1992年6月18日在中國成立的公司，並於1997年轉換為股份有限公司，其股份於香港聯交所（股份代號：6818）及上海證券交易所（股票代碼：601818）上市，為中國光大集團附屬公司，因其財務報表合併而為本公司關連人士
「光大綠色環保」	指	中國光大綠色環保有限公司，一家於2015年10月13日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所上市（股份代號：1257），為中國光大集團附屬公司，因其財務報表合併而為本公司關連人士
「中國光大（香港）」	指	中國光大集團有限公司，一家於1983年5月10日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，直接持有國際永年99.997%的股份，並透過代名人中國光大集團（代理人）有限公司間接持有國際永年0.003%的股份
「中國光大國際」	指	中國光大國際有限公司，一家於1961年7月10日在香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所上市（股份代號：257），為中國光大集團附屬公司，因其財務報表合併而為本公司關連人士
「中國光大（澳門）」	指	中國光大（澳門）有限公司，一家於中國成立的有限公司，為國際大廈的股東
「光大證券」	指	光大證券股份有限公司（前稱光大證券有限責任公司），一家於1996年4月23日在中國成立的有限公司，並於2005年7月14日轉換為股份有限公司，其股份在香港聯交所上市（股份代號：6178），為中國光大集團的附屬公司，因其財務報表合併而為本公司關連人士

釋義及詞彙

「成都賓館」	指	成都賓館，一家於中國成立的國有企業，為國際大廈的股東
「成都天府」	指	成都天府新城會議中心有限責任公司(前稱「成都御河實業發展有限責任公司」及「成都金融城會議中心有限責任公司」)，一家在中國成立的公司，為國際大廈的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國光大集團」	指	中國光大集團股份公司，一家於1990年11月12日在中國成立的有限公司，為本公司的控股股東，直接持有中國光大(香港)的全部股份
「渤海銀行」	指	渤海銀行股份有限公司，一家於中國成立的全國性股份制商業銀行
「中國投資有限責任公司」	指	中國投資有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，由國務院全資擁有並持有匯金的全部權益
「中國國際經濟貿易仲裁委員會」	指	中國國際經濟貿易仲裁委員會
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「《企業所得稅法》」	指	於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「《公司法》」	指	開曼群島《公司法》(2016年修訂版)
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	光大永年有限公司(前稱Grand China Assets Limited)，一家於2000年8月2日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並於2016年9月15日根據《公司法》在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除非文意另有所指，否則指中國光大集團、中國光大(香港)、國際永年及彩連
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「杜甫花園」	指	杜甫花園，一個位於中國四川省成都市武侯區龍騰東路的住宅區

釋義及詞彙

「怡運」	指	怡運置業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為新港城的股東
「宜萬」	指	宜萬有限公司，一家於2016年11月4日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「光大金融中心」	指	成都光大金融中心大廈，一棟位於中國四川省成都市青羊區文武路9號的商務樓
「光大永年」	指	光大永年投資有限公司，一家於2016年3月31日在香港註冊成立的有限公司
「光大國際大廈」	指	成都光大國際大廈，一棟位於中國四川省成都市青羊區草市街2號的商務樓
「交易所參與者」	指	(i)根據《交易所規則》可於香港聯交所或透過香港聯交所交易的人士；及(ii)名列於聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於香港聯交所或透過香港聯交所交易的人士
「除外業務」	指	不計入本集團的控股股東活動及業務，其詳情載於「與控股股東的關係—我們與中國光大集團之間的業務劃分」
「金融中心」	指	成都光大金融中心項目開發有限公司，一家於1997年11月28日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「首先」	指	首先有限公司，一家於2010年10月8日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「國內生產總值」或 「本地生產總值」	指	國內生產總值或本地生產總值
「總建築面積」	指	總建築面積

[編纂]

「西部大開發政策」	指	西部大開發，中國政府於2000年採納的區域經濟開發政策，旨在促進中國西部經濟開發，涵蓋六個省份(甘肅、貴州、青海、陝西、四川及雲南)；五個自治區(廣西、內蒙古、寧夏、西藏及新疆)及一個直轄市(重慶)
-----------	---	---

釋義及詞彙

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文意所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前任何期間而言，本公司現有附屬公司及該等附屬公司或(視情況而定)彼等之前身營運的業務
「Growing China」	指	Growing China Limited，一家於2000年7月28日在英屬維爾京群島註冊成立的國際業務公司，為本公司直接全資附屬公司
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港的法定貨幣
「《香港會計準則》」	指	《香港會計準則》

[編纂]

「《香港財務報告準則》」	指	《香港財務報告準則》，包括由香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》及相關詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司

[編纂]

釋義及詞彙

「香港聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

[編纂]

「匯金」 指 中央匯金投資有限責任公司，為一家於中國成立的國有有限公司，由國務院透過中國投資有限責任公司間接全資擁有，其直接持有中國光大集團55.67%的股本權益

「獨立第三方」 指 據董事會進行所有合理查詢後知悉，並非《上市規則》所指之本公司關連人士的個人或公司

「國際大廈」 指 成都光大國際大廈有限公司，一家於1993年12月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

[編纂]

「稅務局」 指 香港稅務局

「仲量聯行」 指 行業顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立第三方

「仲量聯行報告」 指 本集團委託仲量聯行就[編纂]編製的行業研究報告

[編纂]

釋義及詞彙

[編纂]

「聯席保薦人」	指	中國光大融資有限公司及農銀國際融資有限公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅，具有《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所賦予的涵義
「最後可行日期」	指	2017年8月4日，在刊發本文件前對其部分所載資料進行確認的最後可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	香港聯交所的上市委員會
---------	---	-------------

[編纂]

「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「彩連」	指	彩連投資有限公司，一家於2016年11月8日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東，直接持有本公司90%的股份，為本公司的關連人士
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「主板」	指	由香港聯交所營運的證券交易所(期權市場除外)，獨立於香港聯交所創業板並與其並列運營
「主要營運附屬公司」	指	本集團的主要營運附屬公司，即光永、金融中心、國際大廈、物業管理及新港城
「組織章程大綱」或「章程大綱」	指	本公司於2017年[●]有條件批准及採納並於[編纂]生效的組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件附錄四
「美達力富」	指	美達力富有限公司，一家於1997年4月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「明昌大廈」	指	明昌大廈，為一座位於中國雲南省昆明市人民中路28號的大廈

釋義及詞彙

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「建設部」	指	住房和城鄉建設部的前身
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「公安部」	指	中華人民共和國公安部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家國有資產管理局」	指	中華人民共和國國家國有資產管理局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不競爭承諾」	指	本集團控股股東中國光大集團以本集團為受益人發出的日期為2017年6月28日的不競爭協議及承諾，詳情載於「與控股股東的關係—不競爭安排及承諾」
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，即中華人民共和國的中央銀行
----------	---	----------------------

[編纂]

釋義及詞彙

「中國《公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國政府機關」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，包括但不限於財政部
「中國法律顧問」	指	天元律師事務所

[編纂]

「物業管理」	指	成都光大物業管理有限公司，一家於2006年11月28日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「物業估值師」	指	領域佳士得國際地產
「S規例」	指	美國《證券法》項下的S規例(經不時修訂)
「重組」	指	「歷史、重組及集團架構」所述本集團於籌備[編纂]過程中進行的重組安排
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值[0.1]美元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋義及詞彙

「上海證券交易所」	指	上海證券交易所
「新港城」	指	成都新港城置業有限公司，一家於1993年1月3日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「誠業」	指	誠業有限公司，一家於2010年8月10日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

[編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「英鎊」	指	英國的官方貨幣
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「領美」	指	領美投資有限公司，一家於2016年10月12日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的關連人士
「往績記錄期間」	指	截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月
「英國」	指	英國

[編纂]

「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美國人士」	指	美國人士(定義見S規例)
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及法規
「%」	指	百分比

除非文意另有所指，否則本文件中「聯營公司」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具有《上市規則》所賦予該等詞彙的涵義。

本文件所載若干金額及百分比數字已按四捨五入湊整。因此，若干表格中顯示為總額的數字可能並非上列數字的數據總和。

為便於參考，本文件所載中國法律及法規、政府當局、機構、自然人或其他實體(包括本集團若干附屬公司)的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。

前 瞻 性 陳 述

本文件包含前瞻性陳述。本文件中除與歷史事實有關的陳述外的所有陳述，包括但不限於與我們未來財務狀況、我們的戰略、計劃、目標、目的、指標及我們所參與或尋求參與的市場之未來發展有關的陳述以及在「相信」、「預計」、「估計」、「預測」、「目標」、「打算」、「願意」、「可能」、「計劃」、「認為」、「預期」、「尋求」、「應該」、「可能」、「將要」、「繼續」或類似表達或其反義詞之前、之後或包含該等表達的任何陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，其中部分超出我們的控制範圍，可能會導致我們的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。該等前瞻性陳述乃基於對我們目前及未來業務策略及我們未來營運環境之諸多假設。可能導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中的表述存在重大差異的重要因素包括以下各項(其他項除外)：

- (a) 與我們業務及業務計劃各方面有關的中國中央和地方政府實施的法律、規則及條例以及相關政府機構的規則、條例及政策之任何變動；
- (b) 我們成功施行業務計劃的戰略的能力；
- (c) 我們於其中開展業務或計劃擴展至其中的行業及市場之未來發展、趨勢及條件；
- (d) 我們的業務前景；
- (e) 我們的資本開支計劃；
- (f) 我們競爭對手的行動及發展；
- (g) 我們的財務狀況及表現；
- (h) 我們的股息政策；
- (i) 全球經濟環境變化及全球金融市場重大波動；
- (j) 整體政治及經濟環境，包括與中國有關的環境；
- (k) 利息、匯率、股價或其他費率或價格(包括與中國及我們於其中開展業務的行業及市場息息相關的費率及價格)之變動或波動；及
- (l) 我們可能追尋的各種業務機會。

可能導致實際表現或成就出現重大差異的其他因素，包括但不限於本文件「風險因素」及其他章節討論的因素。我們警告閣下不應過度倚賴僅反映我們管理層截至本文件日期之觀點的相關前瞻性陳述。無論是否因出現新資訊、未來事件或其他原因，我們概無更新或修訂任何前瞻性陳述之義務。鑒於存在該等風險、不確定性及假設，本文件中討論的前瞻性事件可能不會發生。本節所載警示聲明適用於本文件所載所有前瞻性陳述。

風 險 因 素

閣下在投資股份前，應細閱本文件全文及審慎考慮本文件的所有資料，包括下文所述風險及不確定因素以及我們的財務報表及相關附註。有關我們的業務、行業及中國的風險因素通常未必與投資於其他司法權區類似公司的股本證券有關。我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量可能受任何該等風險的重大不利影響。股份的[編纂]可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。此外，我們亦可能面臨目前尚未知悉或目前被視為影響不大的其他風險與不確定因素。此等風險與不確定因素可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況、盈利能力及未來前景，產生重大不利影響。

與我們業務及行業有關的風險

我們可能面臨來自中國成都、昆明等其他周邊城市競爭對手的激烈競爭

光大金融中心及光大國際大廈均位於成都的傳統商業區，而明昌大廈則位於昆明市中心的一條主要商業街道。成都及昆明的商業物業行業市場競爭激烈。我們與成都及昆明商業中心辦公及商務樓的開發商、業主及運營商競爭，爭取租戶。該等商業中心新辦公及／或商業大廈的供應將令爭奪租戶的情況更為激烈，從而加劇我們在該等地區可能面臨的競爭。我們的競爭對手可能在更佳地段擁有新裝修、設施便利或環境條件良好的物業，或提供更好的物業管理服務或租金更低。此外，儘管我們物業的其中一個重要優勢是地段，但隨著成都及昆明逐步發展，該等地區可能開發其他受我們現有租戶及潛在新租戶追捧及青睞的商業中心。例如，政府正在開發向成都二及三環擴展的新南部市區以作為成都第二個中心商業區，該區域與其他各區相比擁有最大存量的辦公物業。由於該區地理位置優越、物業供應充足，該區域的辦公單位月租較傳統商業區低廉，這對創業公司及當地企業而言極具吸引力。因此，我們的現有租戶可能遷出我們的物業，且我們可能須降低租金以留住現有租戶或吸引新的租戶。我們無法向閣下保證我們的物業能夠與其他物業競爭，且倘我們未能與該等物業進行有效競爭，我們可能流失租戶及物業租賃收入，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

流失主要客戶或其違反租賃協議及物業管理協議項下的任何責任均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響

我們的物業租賃及物業管理收入依賴有限數量的客戶。我們的客戶主要為我們物業的租戶及擁有光大國際大廈其餘物業的業主（我們為其提供物業管理服務）。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，就收入貢獻而言，我們五大客戶（均為我們物業的租戶）分別約佔我們於有關期間總收入的50.0%、50.2%、58.1%及54.1%，而我們最大客戶分別約佔我們於該期間總收入的14.5%、14.2%、16.8%及17.7%。存在多種因素影響我們的主要客戶決定是否續租我們的物業、保留我們的物業管理服務，或於租期屆滿時續租及重續物業管理協議，且該等因素均超出我們的控制。該等因素可能包括（其中包括）：

- (a) 當地的經濟狀況；
- (b) 客戶的業務運營及發展；
- (c) 客戶的財務狀況；

風險因素

(d) 我們的物業是否適合客戶的業務發展；及

(e) 成本控制措施。

流失主要客戶或其違反租賃協議或物業管理協議項下的任何責任均可能對我們自物業租賃及物業管理所產生的收入造成不利影響。倘我們的主要客戶決定不再續租或提前終止租約，我們可能無法以類似條款再將單位租出甚或根本無法再將單位租出。如任何主要客戶業務下滑，即可能無法按時繳付租金或物業管理費。我們向欠租的租戶申索未付租金或物業管理費亦可能不獲全額清付。我們可能會因進行迫遷法律程序而耗時耗財，並可能在追討期間無法收取租金或物業管理費。此外，如流失主要客戶（尤其是該等國際或國內地位斐然的客戶）可能對我們物業的吸引力造成不利影響，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到重大不利影響。

我們或許未能於租約期滿時以相等或更高租金重續租約，或於租約提前終止後以相等或更高租金再租出空置單位，甚或根本無法重續租約或租出空置單位

截至2017年6月30日，我們投資物業總建築面積約10.2%、12.7%及22.5%的租約分別預定於2017年下半年以及截至2018年及2019年12月31日止年度屆滿。此外，租約可能在租期屆滿前終止，而於經濟下滑期間提前終止租約的情況尤為常見。於往績記錄期間，三名租戶於租期屆滿前終止租約，而我們均能於其搬離後找到接替租戶。於往績記錄期間，我們並未遭遇任何對我們的業務及財務業績造成重大不利影響的租戶違約情況。概不保證我們將能以相等或更高租金重續租約或為空置單位覓得新租戶。如我們未能重續租約或再租出大部分可供出租的單位，該物業可能會長期空置且我們的物業租賃收入可能大幅下滑。此外，我們或須下調租金以留住租戶，但這亦會對收入產生負面影響。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績、現金流量及前景均可能受到重大不利影響。

我們目前主要依賴我們於成都及昆明物業的租賃收入

我們目前主要依賴我們物業租賃業務所產生的收入。物業管理收入為第二大收入來源，我們物業管理服務業務所得收入主要來源於向我們物業的租戶提供的物業管理服務。此外，我們的物業主要位於中國西部，尤其是四川省成都市及雲南省昆明市。與某些擁有多個收入來源的其他公司及上市房地產公司（尤其是物業分佈中國多個省份或該等投資範圍更廣的其他公司及上市房地產公司）相比，我們的物業集中可能面臨較高風險。此外，集中投資該等特定地區引致我們極易受到中國整體市況的影響，而受中國西部地區的影響尤為嚴重。任何對中國西部地區商業租賃環境造成不利影響的情況，均可能對我們的物業所產生的收入造成不利影響，而我們將不會有其他投資收入來減輕該等情況下產生的損失。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到重大不利影響。

我們於往績記錄期間的財務業績包括物業公允價值的變動，而我們的業績可能因物業公允價值的有關變動而波動。

我們的投資物業主要為獲得經常性租賃收入而持有。我們委任合格物業估值師根據市場方法及術語以及還原法於各財務狀況報表日期重新評估我們投資物業的公允價值。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們投資物業的公允價值分別約

風 險 因 素

為人民幣815.3百萬元、人民幣834.2百萬元、人民幣857.1百萬元及人民幣864.3百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們錄得投資物業公允價值增加所產生收益分別約人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣6.7百萬元。有關我們物業的公允價值變動詳情，請參閱「財務資料」。根據香港會計師公會發佈的《香港會計準則》第40號有關投資物業的《香港會計準則》，投資物業可採用公允價值模式或成本模式確認。董事認為，根據當時市況（不論該市場趨勢上升或下跌）進行的定期公允價值調整應入賬，以便我們的財務報表呈列最新的投資物業公允價值。然而，有意投資者應注意，公允價值上升（反映相關財務狀況表日期我們投資物業的未變現資本收益，而非投資物業日租產生的利潤）大致上取決於當前的物業市場，且於該投資物業出售之前不會為我們帶來現金流入以用於向股東進行股息分派。重估調整金額已經並將繼續在較大程度上受當前物業市況影響，及受物業市場波動限制。我們無法向閣下保證物業市況的變動將繼續按過往水平或任何水平為我們的投資物業創造公允價值收益，或我們投資物業的公允價值日後不會下跌。具體而言，倘（其中包括）中國政府實施穩定物業價格政策或出現任何全球性市場波動及經濟下滑，則我們投資物業的公允價值可能會下跌。概不保證我們投資物業的公允價值將上漲。倘我們投資物業的公允價值於未來出現任何重大下降，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

物業的公允價值由物業估值師評估，並根據其所採納的若干假設計算。我們無法向閣下保證估值師所採用的假設將會實現。物業估值師於對我們的物業進行估值時採用的假設可能會超出當前市場的相應參數及／或與我們物業有關的相應過往參數。因此，我們物業的經評估價值可能有別於其實際可變現價值或其可變現價值的預測值。此外，向上調減指我們投資物業的未變現資本收益，其並無產生流入本集團的現金流量。有關物業估值師所採納假設的詳情，請參閱本文件附錄三所載「物業估值」。

倘物業估值師於達致我們物業的經評估價值時所採納的任何假設被證實為不準確，則我們物業的經評估價值可能會受到重大影響。因此，我們物業的經評估價值可能會與我們物業於市場上的售價大相徑庭，且不應被視作其實際或估計可變現價值。國家及地方經濟狀況出現任何下滑、政府收緊與物業分部有關的緊縮措施、宏觀經濟環境惡化等不可預見的情況變動或其他原因均可能會對我們物業的價值產生不利影響。

我們投資物業的公允價值出現任何下跌均會降低我們的利潤，並可能會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。我們亦可能因投資物業公允價值的有關下跌而於年內錄得虧損。

我們物業的翻新或重建工程或實質損壞，均可能對我們物業的正常運作構成干擾，我們可能因此須不時投入超出現時所估算的資本開支

我們物業的質素及設計直接影響對我們物業的單位需求及物業的租金率。物業可能需不時進行翻新或重建工程以維持競爭力；該物業可能亦同時因失火或其他因由引致嚴重損毀而出現故障或問題，或因規劃方面的新法律或法規而需要額外資本開支、特別修理或維修開支。因此，為求維持競爭力，我們或須不時投放資金以應付整修及翻新該物業的開支。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們就購買物業、廠房及設備以及投資物業所支付的款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.5百萬元，且預計截至2017年12月31日止六個月將產生開

風險因素

支約人民幣5.2百萬元。由於我們的多數物業均建於1990年代末，故均存在建築結構及經營條件的自然耗損。隨著樓齡漸增，維修商業物業的費用及與重大且有機會無法預計的維修或保養規定相關的風險有與日俱增之勢。

我們物業的業務及運作可能或多或少受到干擾，而在該等翻新及重建工程影響下，或許無法收取全額租金或任何部分租金。例如，翻新及重建工程期間，我們可能無法將相關單位租出，且重建工程可能對其他租戶造成損害，影響其使用單位的情況及與我們續租的意願。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到重大不利影響。

此外，物業(包括公共區域)可能受到各種超出我們控制方式的損害，包括但不限於自然災害、租戶的有意或無意行為及流行病，如嚴重急性呼吸綜合症。具體而言，我們物業位於四川及雲南省，該地區很容易受到地震影響。如發生地震、颱風及洪災等自然災害，我們物業可能受到重大損害。此外，如任何人士在辦公或公共區域故意或魯莽縱火或造成氾濫，建築、走廊及樓梯的外部可能受到損害，或如任何人士在我們物業內從事或涉嫌從事犯罪活動，我們需分配額外資源，協助警方及其他政府機關調查。如發生任何影響公共區域的損害，我們的現有租戶可能受到影響且我們可能須利用自有資金修復損害，然後向責任方追討費用，彌補我們的開支。然而，我們向責任方追討該等費用時可能存在困難。

我們可能無法為未來發展獲得足夠資金

我們日後的物業投資及收購需要大量資金支持。如我們的資金需求超過我們的財務資源，我們可能須尋求額外債務或股權融資，或須延遲擴展計劃。我們日後取得外部融資的能力及有關融資的成本均受限於各類不確定因素，包括但不限於：

- (a) 一般金融、資本及信貸市場情況；
- (b) 銀行利率相關貨幣政策、外匯匯率及整體貸款政策的潛在變化；
- (c) 我們能否取得國內外融資所需相關政府批准；及
- (d) 屆時我們的業務及財務狀況情況。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的借款總額(主要包括銀行貸款)分別約為人民幣76.9百萬元、人民幣62.6百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣40.2百萬元。儘管我們的財務槓桿於往績記錄期間保持相對穩定，我們經營活動所得現金流量的任何重大不利變化可能削弱我們的財務狀況及對我們能否及時償還貸款或以我們可接受的條款取得任何必要外部融資或信貸造成不利影響，甚或根本無法取得。截至2017年6月30日，我們貸款總額中的約26.7%為一年或一年內到期的短期貸款。若我們無法及時或以合理成本取得充足融資，我們或無法對適當目標物業進行投資或收購，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，為自貸款人取得融資，我們通常須提供擔保，如抵押我們的物業或質押我們的租金收入或我們附屬公司的股權以取得貸款。倘我們違約或延遲償還貸款，貸款人可能處置我們物業的擔保權益或我們附屬公司的股權，如取消該等抵押物業的贖回權及／或我們

風 險 因 素

可能損失部分或全部租金收入。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們日後或許無法成功投資或收購

我們的未來增長主要有賴我們對其他商業物業的成功投資或收購。能否成功投資或收購將視乎多項因素而定，其中包括我們辨識合適收購目標、成功完成收購並將有關收購併入我們的業務及執行收購策略的能力。

我們亦計劃持續評估收購海外(包括英國)商業物業的機遇。然而，無法保證我們將能辨識合適機遇。即使我們確實辨識合適的機遇，我們未必能按我們可接受的條款及時完成投資或收購，甚或根本無法完成。如未能辨識合適的收購對象或未能完成收購均可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們的海外投資或收購涉及若干不確定因素及風險，包括(其中包括)：

- (a) 對當地經營及市場條件不熟悉，如當地商業物業市場、競爭及租金水平，以及不了解當地稅務及其他法律、法規、標準及其他要求；
- (b) 外匯的不利波動及兌換限制；
- (c) 政治風險及外國政府法規或政策突變，尤其是對外國投資的投資限制及不利對待；
- (d) 目標物業的任何潛在缺陷或任何債務或與之相關的債務；
- (e) 經濟及金融市場的波動，以及信貸風險；
- (f) 外國缺乏完善或獨立法律體系，可能對我們履行合約權利造成困難；及
- (g) 目前尚未預期或預料的其他因素、進入門檻或風險。

我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估。我們無法向閣下保證我們的評估將永久準確或我們可按計劃拓展業務。

為成功經營及管理目標物業，我們將需招募及培訓新管理人員及其他僱員、甄選第三方供應商，並繼續建立我們的經營業務及聲譽以及了解我們目標物業租戶的需要及喜好。此舉可能分散我們管理層及僱員的注意力並增加我們的開支，兩者均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

投資房地產相對地缺乏流通性，且我們可能無法以令我們滿意的價格或條款出售該等投資物業，甚或完全無法出售該等投資物業

我們僅投資房地產，所須承擔的風險較多元組合投資較高。物業投資(尤其是我們可能不時考慮投資的該等高價值物業)相對缺乏流通性。具體而言，成都及昆明收購或出售辦公及／或商業物業的市場一直以來均不大活躍，並受到多項因素影響，如一般經濟狀況、能否獲得融資、利率及其他超出我們控制範圍的因素，包括供求。此外，如辦公樓宇因競爭、樓齡、需求下降或其他因素而變得無利可圖，有關辦公樓宇可能不能迅速被改變用途。辦公樓宇改作其他用途亦往往需要大量資本開支。該等因素連同租賃協議在出售辦公及／或

風險因素

商業物業後通常仍繼續生效的事實，均可能限制潛在買家的數目，從而影響我們出售於物業中權益的能力。我們無法向閣下保證我們將能以具競爭力的價格或令我們滿意的條款出售該等投資物業，甚或完全無法出售該等投資物業。

我們或無法維持業務經營所需許可證、證書或執照

我們須擁有相關政府機關簽發的業務(尤其是物業管理服務及停車管理服務)經營許可證、證書及執照，且我們須遵守各政府機構規定的限制及條件，以維持我們的許可證、證書及執照。在維持或更新該等執照、證書及許可證的過程中，我們須接受政府部門的定期檢驗、檢查、詢問及審核。我們亦須接受各級政府部門的定期及現場檢驗。倘我們的任何物業或服務未能通過該等檢驗，我們的業務、盈利能力及聲譽可能受到重大不利影響。如發生該等事件，我們抑或面臨罰款或其他經濟處罰。我們無法向閣下保證我們將能維持或更新我們的現有執照、證書或許可證，或任何其他監管審批或及時取得新的執照、證書、許可證或我們的持續經營所需其他批准，甚或完全無法取得。如未能遵守適用法律法規或未能維持、更新或取得必要執照、證書、許可證或批准，可能對我們的營運及競爭力造成重大不利影響，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的投保範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失。

我們面臨多種與我們的物業及業務有關的風險，且若干情況下保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，根據中國的一般行業慣例，我們並無就訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團重要人員流失的風險投購保險。詳情請參閱「業務 — 保險」一節。若發生任何上述事件，則可能會導致我們的營運中斷，並使我們蒙受巨額損失或責任。此外，某些損失可能無法以商業上合理的條款投購保險，如因戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。此外，我們可能遭受火災或其他原因造成的實質損壞，而我們亦可能就公眾責任保險被索償，而招致損失(包括租金損失)且保險所得款項可能不足以全額補償。若出現未受保損失或損失超過承保限額，我們或須支付賠償及／或喪失投放於我們的物業的資本以及來自該物業的預期未來收入。然而，我們對任何債務或其他財務責任仍須負上責任，例如與我們的物業有關且已承諾的資本開支責任。第三方保險公司亦有可能無法保持足夠再保險以承保可能出現的任何損失。若我們遭受重大損失或債務且我們無法獲得保險保障範圍或保險保障範圍不足以補償該等損失或債務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

此外，倘現有保單到期，我們將須要求就保單續保並就可接納受保條款進行洽商，使我們面臨保險市場波動的風險，包括保險費增加的可能性。我們將定期關注保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保險的範圍。將來任何保險費的大幅提升或可提供受保範圍的縮減，或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的物業附近的現有或規劃的便利設施及交通基礎設施可能關閉、搬遷、終止、延遲或廢置

概不保證我們物業附近的現有或規劃的便利設施、交通基礎設施及公共交通服務日後不會關閉、搬遷、終止、延遲或廢置。發生任何該等事件均可能會對我們物業的交通便利

風 險 因 素

性以及我們的物業對租戶的吸引力及市場推廣能力造成不利影響。從而，可能導致我們的物業租金率及出租率下降，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

宏觀經濟因素已經並可能繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們營運所在的行業受宏觀經濟因素(包括國際、國家、區域和地方的經濟狀況、就業水平及消費模式變化)的影響。具體而言，我們的所有營運均在中國進行，因此，我們的經營業績受中國宏觀經濟環境的密切影響。如中國經濟有所惡化、租戶業務惡化、經濟衰退憂慮及消費者信心下降均可能導致現有租戶不願提高租金或續租，且我們可能須下調租金以挽留租戶，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，如發生主權債務危機、銀行危機及可能全面影響信貸供應的其他全球金融市場中斷事件，均可能對我們能否獲得融資產生重大不利影響。再次發生影響金融市場，銀行系統或貨幣匯率的金融風暴可能會嚴重限制我們以商業上合理的條款從資本市場或金融機構獲得融資的能力，甚或根本無法獲得融資，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們業務中的意外可能會使我們面臨責任及聲譽風險

我們的業務過程中可能發生事故。我們通過內部僱員或第三方服務供應商為物業提供維修保養服務。電梯保養等維修保養服務須使用重型機械，因此通常存在若干意外風險。如發生任何該等意外，可能對社區物業構成損害、損毀、人員傷亡及法律責任。在危險環境中工作對我們的僱員及第三方服務供應商構成風險。再者，我們面臨僱員或第三方服務供應商履行維修保養服務時疏忽或大意所可能引致的索償。我們可能需為僱員、服務供應商或租戶的傷亡承擔責任。政府部門於發生事故後進行調查或實施安全措施，可能會使我們的業務中斷及我們可能須更改經營方式。任何上述事故均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

房地產行業可能受到法律法規的不利影響

房地產行業受制於大量政府規定。與國內其他物業所有人一樣，我們必須遵守中國法律法規強制規定的各項要求，例如當地部門為實施有關法律法規而頒佈的政策及程序。具體而言，中國政府透過推行行業政策及其他經濟措施(如對外匯、稅務、融資及海外投資加以監管)直接或間接地向中國房地產領域的發展施加重大影響力。該等措施包括(其中包括)上調商業銀行的基準利率、對商業銀行借貸予物業投資者的能力設置更大限制、向物業銷售徵收額外稅項及徵款、限制外資投入中國地產行業及限制在中國某些城市購置物業。詳情請參閱「監管概覽」。在中國政府採納的房地產行業政策中，多項均無先例可循，且預期有關政策將會逐步作出微調及改進。微調及調整過程未必一定會為我們的運作及未來業務發展帶來正面影響。我們無法保證中國政府日後不會採納其他或更為嚴苛的行業政策及法

風 險 因 素

規。如我們在運作上未能適應以遵守不時生效的房地產行業新政策及法規，或我們的業務前景因有關政策變更而受干擾或令我們招致額外費用，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

如我們尋求於我們物業的現有土地使用權屆滿時延續有關土地使用權，我們將須支付的土地出讓金金額及可能面臨的額外條件尚不明確；由於目前相關延續先例較少，概不保證有關土地使用權將獲延續

物業由我們根據中國政府授予的土地使用權而持有，使用權期限有限。一般而言，商業用地的土地使用權期限為自授予之日起50年及住宅用地的土地使用權期限為自授予之日起70年。我們物業的土地使用權將最早於2044年及最遲於2065年屆滿。除非土地使用者申請延長土地使用權的年期，否則於土地使用年期屆滿時，物業(包括所有位於該土地上的樓宇及構築物)的土地使用權及所有權將復歸予中國政府。如有關申請獲批，土地使用權擁有者將須(其中包括)支付土地出讓金。由於截至目前為止，中國政府授予的多數土地使用權還未屆滿，故有關期限屆滿時，倘我們決定尋求延長我們物業的土地使用權，則將僅有有限先例可顯示我們將須支付的土地出讓金金額及可能須被施加的額外條件。除於屆滿時可能出現的潛在影響外，此項不確定因素對物業的價值及貸款人是否願意接受我們抵押物業作為借款抵押品，亦可能造成不利影響。此外，中國政府對中國境內的任何土地均有強制收回權利，即便有關土地的使用期尚未結束但已就有關土地確立合法公共利益的需要，則中國政府便有權將土地強制收回。在該等情況下，有關土地的現有佔用者將不再有權佔用該土地，而該土地上的任何不動產資產亦不再歸現有佔用者所有。倘中國境內的物業在其使用期結束前遭強制收回，土地使用者將獲中國政府補償。然而，如我們任何物業的土地使用權被中國政府以上述方式強制收回，我們作為該物業所有人獲付的補償可能低於我們就該物業享有權益而支付的價格。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們維持及提高當前盈利水平的的能力取決於我們能否控制運營成本(尤其是勞動力成本)的能力，我們的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響

於2014年、2015年及2016年以及2017年上半年，銷售成本中的員工成本分別佔我們銷售成本總額的38.4%、42.3%、44.2%及43.8%。為保持及提高我們的利潤率，有效控制及減少我們的勞動力以及其他運營成本對我們而言十分關鍵。我們面臨著從各方面增加勞動力成本的壓力，包括但不限於：

- (a) 最低工資增加。中國的最低工資主要根據相關省、市及自治區政府確定的標準分地區或區域設定。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的直接勞動力成本以及我們向第三方服務供應商支付的費用；及
- (b) 員工人數增加。隨著我們的營運擴張，我們的物業管理團隊及行政人員人數將繼續增長。我們亦需要挽留並不斷招聘合格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，從而亦將增加我們的總人數。

隨著我們的業務持續增長，我們維持及提高當前盈利水平的的能力取決於我們是否能夠有效控制及減少勞動力和其他運營成本。我們無法保證我們將能夠繼續控制或降低成本或提高成本效率。倘我們無法實現這一點，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

風 險 因 素

截至2014年12月31日，我們處於流動負債淨額狀況

截至2014年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣6.2百萬元。有關我們流動負債淨額狀況的分析詳情，請參閱「財務資料 — 流動資產及負債淨值」。我們日後或會產生流動負債淨額。擁有重大流動負債淨額可能會限制我們的運營靈活性，並對我們擴張業務的能力造成重大不利影響。倘我們的經營所得現金流量不足以滿足我們現時及日後的財務需求，我們或需依賴其他外部借款獲得資金。概不保證我們能按商業上可接受條款獲得所需資金，我們甚或根本無法獲得所需資金，而這可能會對我們的業務擴展計劃、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們無法成功挽留我們現有關鍵人員及聘用、培訓及挽留高級行政人員及其他技巧熟練的僱員，我們提供、管理及成功推廣我們的物業及管理服務的能力或會受損

我們業務的增長及成功相當有賴我們高級管理層的若干成員，尤其是執行董事、主席兼行政總裁劉嘉先生及執行董事兼總經理林資敏先生。有關彼等的經驗詳情，請參閱「董事及高級管理層」。與我們高級管理層的大部分其他成員一樣，劉先生及林先生已服務我們逾5年，且已於作出重大業務決策時發揮並有望繼續發揮關鍵作用。倘我們因任何原因失去劉先生，林先生或任何其他高級管理人員的服務，我們可能無法找到合適的替代人選。由於中國對高級管理人員及具有物業管理經驗的關鍵人員的競爭激烈，合格候選人人數有限，未來我們可能無法挽留關鍵人員，或僱用、培訓及挽留高質素的高級行政人員或其他技巧熟練的僱員。此外，倘任何董事或我們的高級管理團隊的任何成員或我們的其他關鍵人員加入競爭對手或進行競爭業務，我們可能會失去客戶及關鍵專業人員和工作人員。此外，隨著我們的業務不斷增長，我們將需要招聘及培訓更多的合格人員。倘我們無法成功留任現有關鍵人員及聘用、培訓及留任高級行政人員及其他技巧熟練僱員，我們管理投資、成功推廣物業及提供服務的能力可能受損，且可能對我們的業務及前景造成不利影響。

我們聘請第三方物業代理為我們的物業尋找合適租戶，因而可能受到有關代理業績的影響

我們聘請獨立第三方物業代理為我們的物業尋找合適租戶。詳情請參閱「業務 — 銷售及市場推廣」。我們預計於短期內繼續按期聘請第三方物業代理推廣我們的物業。

為確保我們的市場推廣策略及計劃得以實施，我們聘請物業代理以不時轉介潛在租戶。我們並無與任何物業代理訂立長期協議，且僅於物業閒置及可供租賃時方聘請物業代理。我們的市場推廣團隊會監察該等代理的銷售及市場推廣活動。然而，我們無法向閣下保證，我們所聘請的物業代理在所有重大方面均符合適用於我們的中國法律及法規。倘我們聘請的任何物業代理在市場推廣活動中未能遵守中國適用法律法規，我們可能會流失部分租戶，我們的聲譽及信譽可能受損，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們可能無法發現及防止我們的僱員、代表、代理、租戶及其他第三方犯下欺詐或其他失當行為

我們可能面臨僱員、代表、代理、租戶或其他第三方犯下欺詐或其他失當行為的風險，該等行為可能會致使其面臨政府部門的訴訟、財務損失及制裁，從而影響我們的聲譽。該等不當行為可能包括：

- (a) 隱藏未經授權或不成功的活動，導致未知及無法管理的風險或損失；

風 險 因 素

- (b) 故意隱瞞重要事實，或未能執行旨在識別潛在風險的必要盡職調查程序，而該等程序在決定是否進行投資或處置資產時對我們至關重要；
- (c) 從事不當活動，例如惡意破壞我們的物業，向對手方提供賄賂，以換取任何類型的利益或收益；
- (d) 不當使用或披露機密資料；
- (e) 挪用資金；
- (f) 進行超過授權限額的交易；
- (g) 從事虛假陳述或欺詐、欺騙或其他不當活動；
- (h) 從事危害我們租戶的未經授權或過度交易；或
- (i) 不遵守適用的法律或我們的內部政策及程序的其他情況。

我們的內部控制程序旨在監控運營並確保整體合規。然而，此類內部控制程序可能無法及時識別所有不合規事件或可疑交易，甚或根本無法識別。因此，我們不能向閣下保證未來不會發生欺詐或其他不當行為。倘發生此類欺詐或其他不當行為，我們可能會被負面報道且我們的業務及品牌可能受到重大不利影響。

控股股東對本公司擁有重大控制權，其權益可能與我們其他股東的利益不一致

控股股東將於[編纂]完成後實益擁有我們已發行股本的約[編纂]%。因此，控股股東將對我們的業務有重大控制權。由於彼等擁有我們的股本且於董事會擔任職務，彼等將可通過於股東大會或董事會會議投票，對我們的業務及對我們和其他股東有重大影響的其他事項施加重大影響力，包括：

- (a) 選舉董事；
- (b) 選舉高級管理層；
- (c) 股息支付及其他分配的金額及時間；
- (d) 收購或與另一實體合併；
- (e) 整體戰略及投資決策；
- (f) 發行證券及調整我們的資本結構；及
- (g) 修訂組織章程細則。

控股股東的權益可能與其他股東權益不同，且可根據自己的利益自由行使投票權。具體而言，控股股東可：

- (a) 在適用法律法規的規限下，令董事會以不符合其他股東最佳利益的方式行事；
- (b) 根據組織章程細則的規定，令我們對組織章程細則作出修訂，包括不符合其他股東最佳利益的修訂；或
- (c) 以其他方式釐定大多數公司行動的結果，包括對控股股東執行彌償，並在符合香港聯交所適用規定的情況下，令我們在未經其他股東批准的情況下進行公司交易。

風 險 因 素

倘控股股東的權益與其他股東的權益相衝突，其他股東可能因此而處於不利地位。

此外，我們已獲得本公司控股股東之一（即中國光大集團）的承諾，據此，中國光大集團承諾(i)中國光大集團不會直接從事與本集團主要業務相競爭的任何業務；及(ii)中國光大集團將透過其內部控制程序，確保其現有或日後附屬公司不會於中國西南地區及英國開展物業投資、物業租賃及物業管理業務。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 不競爭安排及承諾」。目前我們主要業務位於成都及昆明（中國西南地區的一部分），且我們擬進一步擴張於中國西南地區及海外（主要是英國）的業務。然而，我們無法向閣下保證我們不會將業務擴張至其他地區或國家。倘我們將業務擴張至中國西南地區或英國以外的地區。我們或會無法得到中國光大集團的承諾保障，因而或會面臨中國光大集團其他附屬公司的競爭，尤其是在香港、上海、深圳、大連及北京等中國光大集團若干附屬公司所開展的業務與我們的業務相類似的地區，中國光大集團的利益或會與我們的利益或其他股東的利益相衝突。因此，其他股東的利益或會處於不利境況，且我們的業務、擴展計劃及業務前景或會受到重大不利影響。

「光大」品牌名稱或會受到侵害或損害，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響

我們主要以「光大」品牌銷售我們的物業及服務。作為中國光大集團的成員，我們受惠於其聲譽及堅定的市場領導地位。我們並不擁有「光大」品牌名稱，而是根據相關許可協議獲得使用此品牌名稱的權利。詳情請參閱「關連交易 — 獲全面豁免的持續關連交易 — 香港商標許可協議」及「— 中國商標許可協議」。我們及中國光大集團旗下多家其他附屬公司共用同一品牌名稱「光大」。我們不能向閣下保證，不會有任何與該等附屬公司相關的可能侵害或損害「光大」品牌及其聲譽的負面消息或媒體報道。我們可能無法保護「光大」品牌名稱，因為我們無法控制或影響與我們共用此等品牌名稱的其他各方的行為。我們亦依靠中國光大集團針對侵權執行我們對「光大」品牌的權利。對「光大」品牌名稱的任何損害以及未能保護「光大」品牌名稱可能會損害我們的聲譽，並導致我們喪失競爭優勢，而且對我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，我們可能被視為「居民企業」，我們從中國運營附屬公司獲得的股息所須繳付的所得稅可能會增加

本公司於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式在開曼群島註冊。我們通過中國的運營附屬公司開展業務。

根據《企業所得稅法》，根據海外國家或地區法律成立且其「實際管理機構」位於中國境內的企業視為「居民企業」，因此一般將須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。2007年12月6日，國務院採用《企業所得稅法實施條例》，自2008年1月1日起生效，其將「實際管理機構」定義為「對企業的業務經營、僱員、賬戶及資產實際進行綜合管理及控制的機構」。目前，我們的管理層位於中國且未來可能會繼續位於中國。國家稅務總局於2009年4月22日發佈的通知規定，由中國公司或中國公司集團控制的外國企業倘滿足下列全部要求：(i)負責日常營運的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人事決策由位於中國

風險因素

境內的人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章、董事會及股東會議的記錄及文件均位於或存置於中國境內；及(iv)企業至少有一半擁有表決權的董事或高級管理層人員居住於中國境內，則被分類為「實際管理機構」位於中國境內的「居民企業」。此外，國家稅務總局於2011年7月27日發佈的《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》為上述通知的實施提供了更多指引。上述辦法規定，經由中國公司或中國公司集團控制的外國企業申請或相關稅務部門調查後，國家稅務總局有權決定該外國企業是否應被視為「居民企業」。

倘我們被視為中國居民企業，我們將須繳納企業所得稅，稅率為我們全球收入的25%，而我們的非居民企業股東所收到出售股份的任何股息或收益或須按最高10%的預扣稅稅率繳稅。倘被視為非居民個人股東，則或會按20%的稅率扣稅。此外，雖然企業所得稅法規定合格的中國居民企業的股息付款免徵企業所得稅，但對於此項豁免的詳細資格要求以及我們中國運營附屬公司對我們的股息付款是否符合此類資格要求(倘我們就此目的而被視為中國居民企業)仍不明確。倘我們的全球收入根據企業所得稅法需要繳稅，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們在業務過程中面臨訴訟風險

在正常業務過程中，涉及租戶、代理、分包商或第三方的索償可能會針對我們及由我們就有關合同而提出。或會因違反合同、物業安全或我們的服務質量而對我們提出索償。截至最後可行日期，我們作為共同被告捲入一宗法律訴訟，並作為原告提起一宗仲裁程序。詳情請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」。索償可能涉及實際損害賠償及合同約定的清算總額。倘我們被裁定對任何針對我們的該等索償負有責任，如我們的賬戶內未就該等事項設立儲備或我們的保險不足以涵蓋有關索償，我們或須以盈利支付該等費用。倘未能通過協商解決，針對我們及由我們提出的索償通常需要經歷冗長且昂貴的訴訟或仲裁程序。針對我們的索償最終得出的金額可能與我們的財務報表中包含的結餘有重大差別，如利潤已經預提在項目合同上，將導致我們產生盈利損失。與針對我們提出的索償相關的費用及撇減可能對我們的財務狀況、經營業績及現金流量產生重大不利影響。

與中國有關的風險

中國政府已對中國物業市場實施房地產控制措施

為阻止中國物業市場的投機情況，中國政府實施多項控制措施。迄今為止，中國政府一直強調要規管對住宅物業市場的投資。然而，不能保證中國政府不會擴大該等控制措施以規範商業物業市場。雖然各項控制措施就長遠而言旨在促進更為均衡的物業發展，但倘擴展至辦公樓或商業物業市場，該等措施仍可能會對租賃物業的需求產生不利影響。此外，概不保證中國政府不會不時採取額外措施來調節中國物業市場的增長。延續現有措施及推出任何新措施均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務

中國經濟在多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括但不限於：

- (a) 結構；
- (b) 政府參與程度；
- (c) 發展水平；
- (d) 增長率；
- (e) 資本投資及再投資的水平及管制；
- (f) 外匯管制；及
- (g) 資源分配。

雖然中國經濟在過去30年中顯著增長，但在地理上及經濟上的各個行業之間的增長並不均衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長及指導資源配置。其中部分措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的業務產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變化的不利影響。

中國經濟從計劃經濟轉型至市場經濟。在過去30年，中國政府實施經濟改革措施，強調利用市場力量促進中國經濟的發展。中國經濟在近幾十年來顯著增長，但不能保證該增長將會持續或以同樣的速度持續。此外，對我們的服務及我們的業務、財務狀況及經營業績的需求可能會受到以下因素的不利影響：

- (a) 中國的政局不穩定或社會狀況出現變化；
- (b) 法律、法規或政策或法律、法規或政策的詮釋出現變化；
- (c) 可能推出控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- (d) 稅率或計稅方法出現變化；及
- (e) 對貨幣兌換及海外匯款實行額外限制。

政府對貨幣兌換的控制可能限制我們有效使用資本的能力

中國政府對人民幣兌換成外幣的條件以及在若干情況下將貨幣匯出中國進行控制。我們的物業及服務收入絕大部分以人民幣計值。根據現有架構，我們依賴中國附屬公司的股息作為收入並向股東分派股息。因此，我們可能需將人民幣兌換成港元，用於向我們的股東分派股息，倘我們在海外進行任何物業投資或收購，我們可能需將人民幣兌換成其他貨幣。外幣供應短缺或會限制中國附屬公司匯出充足外幣以向我們支付股息或其他付款的能力，或以其他方式履行彼等的外幣計值義務（如有）。倘外匯管制系統妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法以外幣向股東支付股息。

中國政府將來亦或會酌情限制使用外幣進行往來賬交易。根據現行中國外匯規定，若干往來賬項目付款可無須國家外匯管理局地區分局事先批准，按照若干程序要求以外幣支付。然而，倘人民幣轉換為外幣並匯出中國以支付資本開支，例如償還以外幣計值的債務，

風 險 因 素

則需取得相關政府部門的批准。資本賬下的外匯交易限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股權融資(包括借助我們的貸款或注資)獲得外匯的能力。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到我們無法控制的因素的不利影響

中國人民銀行的利率上升或諸如美國、歐盟及其他國家或地區經歷的市場動盪，可能增加我們的借款成本或不利我們獲取所依賴的流動性來源為業務融資，並履行我們的到期義務。我們擬繼續投資以支持我們的業務增長，並或需額外資金來應對業務挑戰。我們不能保證運營的預期現金流足以滿足我們所有的現金需求，或我們能夠以具競爭力的價格獲得外部融資，甚或根本無法獲得。如此等事宜無法辦到，可能對我們為運營提供資金，履行我們的義務或實施增長戰略的能力產生不利影響。

國家外匯管理局的規定或會限制我們以[編纂]淨額有效率地向中國附屬公司撥付資金，從而或會影響閣下的投資價值，可能令我們難以透過收購發展業務

我們計劃透過海外股東貸款或額外注資，利用[編纂]淨額為我們控股的中國附屬公司提供融資，而該等貸款或額外注資須向中國政府部門登記或批准。向中國附屬公司提供任何海外股東貸款，在程序上須經中國政府機關批准並向中國政府機關註冊或登記。此外，商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「第50號通知」，於2015年10月經修訂)。於2013年4月28日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於發佈〈外債登記管理辦法〉的通知》(於2015年5月4日、2016年4月26日及2016年9月9日經修訂)。該通知對以下原則作出規定：(i)對於2007年6月1日或之後取得批准證書並於商務部登記的外商投資房地產企業，不予辦理外債登記手續；(ii)於2007年6月1日前註冊成立的外商投資房地產企業仍可在法定限額內(相當於增加資本前投資總額與註冊資本之間的未付差額或增加資本時，或增加資本後有關企業投資總額與註冊資本之間的未付差額(以較少者為準))舉借外債；及(iii)外商投資房地產企業未取得土地使用權證的或項目開發資本未達至項目投資總額35%者，不得舉借外債，且國家外匯管理局不會就該等房地產企業的外債結算辦理外債登記及作出批准。向中國附屬公司提供任何海外股東貸款，在程序上須向國家外匯管理局地方分局登記，而該等貸款不得超出中國附屬公司根據相關中國法律獲准投資總金額與其註冊資本之間的差額。注資金額須經中國商務部或其地方分部批准或於該等機關備案。於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「國家外匯管理局19號文」)。國家外匯管理局19號文規定，外商投資企業的資金使用應當在企業經營範圍內遵循真實及自用的原則。於2016年6月9日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「國家外匯管理局16號文」)。國家外匯管理局16號文重申，除另有明確規定外，國內公司以外幣計值資本轉化為人民幣的資金不得直接或間接用於超出經營範圍的目的及不得用於投資證券或其他投資(銀行保本理財產品除外)。因此，我們須在附屬公司的業務範圍內運用預期從[編纂]收取的[編纂]淨額轉換為人民幣的資金。我們無法向閣下保證，我們日後將能就我們以[編纂]淨額向中國附屬公司提供的貸款或注資款項及時完成所需政府登記手續或取得所需政府批准，亦不能保證可成功完成有關登記手續或取得相關

風 險 因 素

批准。倘我們未能完成有關登記手續或取得相關批准，或會影響我們額外注資以撥付中國業務營運所需資金，繼而可能對我們的流動資金狀況以及我們撥付業務所需資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會以港元持有大部分[編纂]，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟及政治發展變動而受到影響。於2005年7月21日，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣獲兌一籃子若干外幣的匯率允許在有管理的區間內窄幅波動。自2007年5月21日起，中國人民銀行擴大人民幣兌美元在銀行同業外匯市場的交易價格波動限制，由中間價的0.3%調至0.5%，令人民幣兌美元的波動可較中國人民銀行頒佈的中間價高出或低出最多0.5%。於2010年6月19日，中國人民銀行宣佈，中國政府將對人民幣匯率體系進行改革並增加匯率的靈活性。浮動區間於2012年4月16日進一步擴大至1%，並於2014年3月17日擴大至2%。根據現行政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鈎，而人民幣兌有關貨幣每日可於訂定範圍內升跌。該等貨幣政策變動導致人民幣兌美元由2005年7月至2015年8月升值。2015年8月，中國人民銀行授權做市商參考上一交易日銀行間外匯市場收盤匯率、外匯供求情況以及國際主要貨幣匯率變化向中國外匯交易中心提供中間價報價。消息宣佈後不久，人民幣兌美元的匯率中間價大幅貶值。2015年11月，國際貨幣基金組織批准將人民幣加入其特別提款權貨幣籃子，生效時間為2016年10月。此為人民幣邁向國際化的重要一步。隨著外匯市場的發展以及利率自由化和人民幣國際化的進程，中國政府未來可能會宣佈作出進一步改動以放寬匯率體制。因此，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣的匯價可能再次重新調整，或人民幣可能獲准完全自由波動或有限度自由波動，均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的現金流量、收入、盈利及財務狀況之價值，以及對中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

在中國，我們可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。該等對沖工具的成本可能隨時間流逝而大幅波動，並可能超過已減少貨幣波動所帶來的潛在利益。截至最後可行日期，我們並無訂立任何對沖交易以降低外幣匯兌風險。在任何情況下，可得到的該等對沖及其效用均可能有限，且我們可能無法成功甚至根本無法對沖風險。

中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素

由於我們的物業位於中國，因此物業之營運主要受中國法律及法規所規管。中國法律體系以成文法為依據，而法院以往的判決對中國法院不具約束力。自1979年起，中國政府

風 險 因 素

頒佈有關經濟事宜(例如外商投資、公司組織和治理、商業、稅務及貿易)的法律及法規，從而發展全面商業法制度。然而，由於此等法律及法規因應經濟及其他情況轉變而不斷改變，而公佈的案例數目亦有限且不具約束力，故中國的法律和法規的特定詮釋或未能確定。

中國的土地和房地產法律(包括有關土地權屬和建築物所有權的法律以及適用於業主和租戶的法律)仍在發展和改革中。近年來，全國人民代表大會、國務院、國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈了多項有關土地和房地產法律問題的法律、法規和部門規章。此外，許多省市的地方人民代表大會及地方政府機構亦頒佈了各種地方性法規及規章。上述法律、法規、部門規章及地方性法規及規章如何詮釋及應用或會存在不確定因素，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國適用的建築標準可能變得更加嚴格，我們或會產生巨額費用以確保符合該等經修訂標準

我們的物業已通過檢查程序及已取得竣工驗收證明書，證明可交作出租或按照目前適用於我們物業的建築標準使用。然而，適用的建築標準可能在將來變得更加嚴格。概無保證我們的物業將繼續符合中國最新的建築標準。最新的經修訂建築標準具追溯力，遵守該等標準或導致我們須承擔巨額費用。此外，如我們的任何物業不符合建築標準及材料方面的最新規定，則其吸引力可能較按最新標準建成的新開發房產遜色，以致我們物業的出售或出租能力受到影響，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國的政治政策及外交關係可能影響物業

投資中國物業涉及風險，但風險性質及程度並非投資於發達市場物業時所常見。於中國，國有化、沒收、充公、懲罰性徵稅、貨幣限制、政治變動、政府規管、政治或經濟或社會不穩，又或外交發展均涉及高風險，該等風險或會對在中國的投資之價值(包括我們的物業)造成不利影響，而我們或許未能就上述事件獲得公正賠償。

向於中國居住的董事或行政高級人員送達法律程序文件或於中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難

我們的大部分高級管理層成員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國境內。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或於中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難甚或不可行。

天災、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難均可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。天災、如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)或埃博拉病毒等傳染病、以及我們無法控制的其他天災可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區(包

風險因素

括我們營運所在的若干城市)正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。例如，於2008年5月、2013年4月及2017年8月衝擊四川省的嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人員傷亡和財產損毀。倘發生天災或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

[編纂]股份的買家可能面臨即時攤薄，而倘我們日後[編纂]額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄

股份的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此[編纂]股份的買家的[編纂]有形資產賬面淨值將面臨即時攤薄，而股份的現有股東之每股股份有形資產賬面淨值將會上升。

為擴充業務，我們可能考慮於日後[編纂]及發行額外股份或股票掛鈎證券。倘我們於日後[編纂]的額外股份價格較發行該等額外股份時的每股股份有形資產賬面淨值為低(按全面攤薄基準)，股份的買家可能面臨每股股份有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

股份過往並無[編纂]

股份於[編纂]前並無[編纂]。股份的[編纂]由我們與[編纂](代表[編纂])協定，而[編纂]可能大幅有別於[編纂]後股份的[編纂]。我們已申請[編纂]。然而，在[編纂][編纂]並不保證股份將會形成[編纂]，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後股份的[編纂]將不會下跌。

股份的[編纂]和[編纂]或會波動，從而可能使根據[編纂][編纂]或[編纂]股份的投資者蒙受重大虧損

股份的[編纂]可能因下列因素及其他因素(於本「風險因素」一節或本文件其他章節所討論)出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- (a) 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；
- (b) 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- (c) 有關業內競爭局勢發展、收購或策略聯盟的宣佈；
- (d) 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- (e) 潛在訴訟或監管調查；
- (f) 影響我們或行業整體經濟狀況或其他方面發展的變動；
- (g) 國際股份市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們不能控制的其他事件或因素；及
- (h) 我們已發行股份的禁售或其他轉讓限制解除，或我們、控股股東或其他股東出售或預期出售額外股份。

風險因素

此外，證券市場不時出現重大的價格和成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。因此，無論我們的前景表現如何，股票投資者的股票[編纂]均或會波動，且股票價值或會下降。

日後發行、發售或銷售股份或會對股份當時[編纂]造成不利影響

倘本公司日後發行股份或任何股東出售股份，或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份當時的[編纂]造成負面影響。此外，日後於[編纂]大額拋售或被視作大額拋售股份或其他與股份有關的證券，可能使我們的股份[編纂]下跌，或可能會削弱我們日後於認為合適的時間及價格時的集資能力。倘我們在未來透過[編纂]方式增發證券，股東可能會面臨股權攤薄。控股股東持有的股份須遵守[編纂]起計為期最多達六個月的若干禁售承諾。詳情請參閱「[編纂]」。我們概不保證彼等將不會出售其目前或將來擁有的股份。

根據[編纂]發行新股、可轉換債券或任何未來股票資金集資活動均將產生攤薄效應並可能會影響我們的盈利能力

我們已有條件地採納[編纂]，但於[編纂]前概無據此授出或將授出任何購股權。日後根據[編纂]將予授出的任何購股權獲行使均將會導致本公司股東的股權被攤薄，並可能導致每股盈利及每股資產淨值被攤薄。購股權於售出當日的公允價值(經參考估值師的估值)將作為以股份為基礎的開支入賬，這可能會對本集團的經營業績造成不利影響。

[編纂]開始時的股份[編纂]可能因(其中包括)於出售時至[編纂]開始時可能出現的不利市況或其他不利事態發展而低於[編纂]

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方於香港聯交所開始[編纂]，預期為[編纂]後第[六]個營業日。因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。有鑒於此，[編纂]持有人須承受[編纂]開始時[編纂]的價格可能因於出售時至[編纂]開始時可能出現的不利市況或其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

投資者應細閱整份文件，並不應在並無慎審考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體刊登的報導中的任何特定陳述

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報導。在刊發本文件前曾出現(且於本文件日期後但[編纂]完成前或會出現)報章及媒體有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料是否準確或完整承擔任何責任，且概無就任何媒體發佈的資料是否恰當、準確、完整或可靠發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者有矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份文件，不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料，決定是否向我們作出投資。

風險因素

前瞻性資料可能被證實為不準確

本文件載有有關我們及我們業務及前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及我們現時可得的資料而作出。本文件內所用「預料」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「日後」、「擬」等字眼及類似措詞（當與我們或我們的業務有關時）乃用於識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們現時就未來事件的看法，並受限於各種風險、不確定因素及假設，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成真，或倘任何相關假設證實為不正確，實際業績可能與本文件所載之前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，包含在本文件的前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本文件所有前瞻性陳述。除根據《上市規則》或香港聯交所的其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

開曼群島法律或不曾就 閣下的股東權益提供與香港法例項下相同的保障

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、《公司法》及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法律，股東對董事提出訴訟的權利、少數股東進行訴訟的權利及董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分乃由開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法衍生，英國普通法在開曼群島法院具說服力但無約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的受信責任可能與香港的法規或司法先例所訂明者不同。具體而言，開曼群島的證券法與香港不同，故未必能向投資者提供相同的保障。此外，開曼群島公司股東或無法於香港法院提出股東衍生訴訟。

我們或未能於未來就股份宣派股息

於往績記錄期間，我們並無宣派任何股息。實際派付股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營及資本需要以及董事可能認為相關的任何其他條件而定，並須待股東批准。概無保證任何金額的股息將於任何年度宣派或派付。

豁免嚴格遵守《上市規則》

關連交易

我們已[訂立]且預期將繼續訂立若干交易，而根據《上市規則》，有關交易構成本公司於[編纂]後的非豁免持續關連交易。我們已向香港聯交所申請並[取得香港聯交所授出]有關《上市規則》第十四A章項下我們與若干關連人士的非豁免持續關連交易的豁免。詳情請參閱「關連交易」。

公司秘書

本公司的公司秘書李蔚剛先生不具備《上市規則》第3.28條規定的相關資格。我們已委任一名香港居民及香港特許秘書公會會員（為《上市規則》第3.28條附註1規定的資格）何詠紫女士於[編纂]後至少三年內作為李蔚剛先生的助理，確保李蔚剛先生能夠獲得必要的經驗，從而達到《上市規則》第3.28條附註2的規定要求。為此，我們亦制定了恰當的程序向李蔚剛先生提供適當培訓，以使其獲得必要的經驗。我們已向香港聯交所申請並[取得香港聯交所]豁免嚴格遵守《上市規則》第8.17條及3.28條的規定，先決條件為在任命李蔚剛先生作為公司秘書的三年期限內，按上述方式任命何詠紫女士作為李蔚剛先生的助理。三年期限屆滿時，我們將重新評估李蔚剛先生的資格以確定其能否達到《上市規則》第3.28條規定的要求。

於三年期屆滿時，我們將與香港聯交所取得聯絡。香港聯交所將重新審視狀況，並預期我們將能向香港聯交所證明並令其信納，經何詠紫女士協助三年後，李蔚剛先生已經具備《上市規則》第8.17條及3.28條規定的相關經驗，並毋須再申請豁免。

財政部及匯金的豁免及確認

我們已向香港聯交所申請並取得香港聯交所豁免嚴格遵守《上市規則》第1.01條，財政部、匯金及其他中國政府部門不得視作《上市規則》項下本公司的控股股東，因此：

- (a) 根據《上市規則》第8.10條，本文件毋須披露與財政部及匯金於直接或間接與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務（本公司業務除外）中的權益有關的資料；
- (b) 財政部及匯金並不受[編纂]後控股股東根據《上市規則》第10.07條出售股份的限制所規限；及
- (c) 財政部及匯金並不受根據《上市規則》普遍適用於控股股東的任何其他規定所規限。

上述豁免乃基於財政部及匯金（以及其他中國政府部門）將自動排除在《上市規則》第1.01條對定義的控股股東之外，且本公司在中國成立而授出。

香港聯交所已進一步確認，由於財政部及匯金均不被視作《上市規則》項下的控股股東，彼等並不屬於《上市規則》第14A.10條項下本公司的關連人士。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
劉嘉先生	香港康盛街17號康怡花園D座17樓1709室	中國
林資敏先生	香港灣仔謝斐道76號恆信大廈22樓D室	中國
非執行董事		
謝杏梅女士	香港鰂魚涌華蘭路4號惠安苑B座1樓102室	中國
李銀中先生	香港灣仔謝斐道76號恆信大廈20樓B室	中國
獨立非執行董事		
[蔡大維先生]	[香港渣甸山畢拉山道10號2樓]	[中國]
[石禮謙先生]	[香港跑馬地黃泥涌道135A號嘉雲閣1樓B室]	[中國]
[李佐雄先生]	[香港跑馬地雲地利道29號金山花園B座18樓1室]	[中國]
[于華玲女士]	[香港干德道30號殷榮閣10樓B室]	[中國]

有關本公司董事及高級管理層的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

參與[編纂]的各方

聯席保薦人	中國光大融資有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期24樓
	農銀國際融資有限公司 香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律：

Baker & McKenzie

香港
中環夏慤道10號
和記大廈14樓

有關中國法律：

天元律師事務所

中國北京
西城區
豐盛胡同28號太平洋保險大廈10樓
郵編：100032

有關開曼群島法律：

邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥

香港
皇后大道中99號
中環中心53樓

董事及參與[編纂]的各方

聯席保薦人及[編纂]
的法律顧問

有關香港法律：

孖士打律師行
香港
中環遮打道10號
太子大廈16-19樓

有關中國法律：

環球律師事務所
中國
深圳
南山區
銅鼓路39號大沖國際中心
5號樓26樓B/C單元

申報會計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

獨立物業估值師

領域佳士得國際地產
香港
銅鑼灣
告士打道255-257號
信和廣場6樓601-4單元

行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三座6樓

收款銀行

[●]

合規顧問

東英亞洲有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座27樓

公司資料

註冊辦事處	Maples Corporate Services Limited PO Box 309, Umland House Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands
公司總部及香港主要營業地點	香港 灣仔告士打道50號 馬來西亞大廈 15樓1501室
公司網站	www.ebgca.com.hk (該網站所載資料並不構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	何詠紫女士 (香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓 李蔚剛先生 香港九龍 紅磡黃埔新邨 德民街29號德民大廈 8樓E室
獲授權代表	劉嘉先生及李蔚剛先生
審核委員會	[蔡大維先生(主席)] [石禮謙先生] 李銀中先生
薪酬委員會	[李佐雄先生(主席)] [于華玲女士] 劉嘉先生
提名委員會	[石禮謙先生(主席)] [李佐雄先生] 林資敏先生
主要往來銀行	中國四川成都主要往來銀行 交通銀行四川省分行 中國 四川省成都市 西玉龍街211號 渤海銀行成都分行營業部 中國 四川省成都市 文武路9號

公 司 資 料

中國銀行成都開發西區支行

中國

四川省成都市

青羊大道7號

香港主要往來銀行

中國光大銀行香港分行

香港

夏愨道16號

遠東金融中心30樓

[編纂]

行業概覽

本節及本文件其他章節中涉及房地產行業及整體中國經濟的若干資料及統計來自各種官方及獨立第三方來源，乃根據政府實體及政府間組織公佈之資料及仲量聯行提供的委託研究報告編製。本節及本文件其他章節中呈列的來自上述及其他來源之資料為該等來源當前可提供的最新資料。我們認為，本節及本文件其他章節所載資料來源為該等資料的適當來源並已合理謹慎地摘錄及複製該等資料。我們並無理由認為該等資料在任何重要方面屬不實或誤導，或遺漏任何事實導致該等資料在任何重要方面屬不實或誤導。本公司、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、其各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬公司及顧問及參與[編纂]的所有其他各方均未獨立認證來自官方或其他第三方來源之資料的準確程度，亦未對此作出任何陳述。該等資料可能與中國國內或國外編製的其他資料並不相符或並未按其同等的準確及完整程度編製。因此，本文件所載或提述的官方及其他第三方來源可能並不準確，閣下不應過分依賴該等資料。

緒言

就[編纂]而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行編製仲量聯行報告以供本文件使用，而當中載有關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料。仲量聯行已就編製仲量聯行報告向我們收取總費用約338,000港元，而我們認為這符合類似報告的市場價格。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，透過擁有、佔用及投資房地產向尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有逾280個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾60,000名僱員。

本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製，並認為資料及統計數據均屬可靠：

- (a) 多份政府刊物的數據；
- (b) 實地到訪及面談；
- (c) 知名研究機構中國指數研究院；及
- (d) 仲量聯行的自有數據庫。

仲量聯行採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

- (a) 採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及
- (b) 仲量聯行了解其本身的專有數據庫及所訂閱的中國指數研究院中國房地產數據信息系統(「CREIS」)數據庫的數據收集方法及數據來源。

仲量聯行於編製本節時乃根據下列假設：

- (a) 本公司所提供的所有文件均屬真實準確；
- (b) 相關政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；
- (c) 仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。房地產市場不斷波動且變化無常。仲量聯行不負責預測或保證房地產市場的未來狀況；及

行業概覽

- (d) 若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。

董事經採取合理謹慎措施後確認，盡其所知，自仲量聯行報告日期或仲量聯行報告所載相關數據日期以來，市場資料並無發生會局限、違背或影響本節所載資料的重大不利變動。

中國經濟概覽

作為世界第二大經濟體，中國在2000年代初經歷快速經濟及社會發展，而近年經濟增長速度放緩，轉而更側重於消費及服務推動模式。由於西部大開發政策成為中國2000年最重要的國家政策之一，其整體目標旨在提高中國西部(包括重慶市及四川、貴州、雲南、陝西、甘肅、寧夏、新疆、西藏、內蒙古、廣西及青海省或自治區)人民的收入及生活標準，及透過中國中西部地區的快速發展縮小中國東西地區的差距，中國西部自中華人民共和國成立後經歷的一次最為顯著的快速經濟發展、高質素增長、整體競爭力改善、城鄉環境轉型及生活標準提升。

中國的名義國內生產總值從2012年的人民幣540,367億元增至2016年的人民幣744,127億元，年複合增長率為8.3%。此五年的實際國內生產總值平均增長率為7.3%。中國的人均名義國內生產總值從2012年的人民幣39,544元增至2016年的人民幣53,980元，年複合增長率為8.1%。與中國經濟增長相一致，城鎮家庭人均可支配收入從2012年的人民幣24,565元持續增長至2016年的人民幣33,616元，年複合增長率為8.2%，顯示出國內購買力的增長。固定資產投資於2016年達人民幣596,501億元，於過去五年錄得12.3%的年複合增長率。於2012年至2016年，消費物價指數每年平均增長率為2.1%。

在2012年至2016年間，中國人口以0.5%的年複合增長率增長，同時城鎮化率於2016年加速至57.4%左右。根據國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014–2020年)》，中國城鎮化水平預計將會穩定增長，於2020年前達到60%。

中國主要經濟指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
人口(百萬).....	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	0.5%
城鎮化率(%).....	52.6	53.7	54.8	56.1	57.4	54.9%*
名義國內生產總值(人民幣十億元).....	54,036.7	59,524.4	64,397.4	68,905.2	74,412.7	8.3%
人均名義國內生產總值(人民幣元).....	39,544	43,320	46,629	49,351	53,980	8.1%
實際國內生產總值增長率(%).....	7.9	7.8	7.3	6.9	6.7	7.3%*
城鎮家庭人均可支配收入(人民幣元)...	24,565	26,955	29,381	31,195	33,616	8.2%
消費品零售額(人民幣十億元).....	21,443.3	24,284.3	27,189.6	30,093.1	33,231.6	11.6%
固定資產投資(人民幣十億元).....	37,469.5	44,629.4	51,202.1	56,200.0	59,650.1	12.3%
消費物價指數 ⁽¹⁾	102.6	102.6	102.0	101.4	102.0	102.1*

資料來源：中華人民共和國國家統計局

附註：⁽¹⁾ 上一年度 = 100

* 2012年至2016年期間的數據平均值

根據十三五規劃，中國政府設定了五年(即2016年至2020年)的國家社會經濟發展目標。主要目標包括經濟保持中高速增長、培養創新及技術發展，並透過著重於平衡及可持續的社會經濟發展提高生活標準及質素。

行業概覽

中國商業房地產市場概覽

中國房地產投資從2012年的人民幣71,804億元增至2016年的人民幣102,581億元，年複合增長率為9.3%。辦公物業方面，已開始建造及已出售的總建築面積在2012年至2016年間分別以1.7%及14.1%的年複合增長率增長。辦公物業的平均價格從2012年的每平方米人民幣12,306元略增至2015年的每平方米人民幣12,914元，年複合增長率為1.6%。零售物業方面，已開始建造及已出售的總建築面積在2012年至2016年期間分別以0.4%及8.6%的年複合增長率增長。零售物業的平均價格從2012年的每平方米人民幣9,021元增至2015年的每平方米人民幣9,566元，年複合增長率為2.0%。

中國主要商業房地產市場指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	7,180.4	8,601.3	9,503.6	9,597.9	10,258.1	9.3%
已開始建造的辦公物業總建築面積(百萬平方米)	59.9	68.9	73.5	65.7	64.2	1.7%
已出售辦公物業的總建築面積(百萬平方米)....	22.5	28.8	25.1	29.1	38.3	14.1%
辦公物業的平均價格(每平方米人民幣元).....	12,306	12,997	11,826	12,914	不適用	1.6% [#]
已開始建造的零售物業總建築面積(百萬平方米)	220.1	259.0	250.5	225.3	223.2	0.4%
已出售零售物業的總建築面積(百萬平方米)....	77.6	84.7	90.8	92.6	108.1	8.6%
零售物業的平均價格(每平方米人民幣元).....	9,021	9,777	9,817	9,566	不適用	2.0% [#]

資料來源：中國國家統計局

[#]2012年至2015年期間年複合增長率

土地、勞動力成本及原材料的過往價格趨勢

土地、建築材料及勞動力是投放於房地產開發的關鍵資源。二線城市商業物業的土地購置成本從2012年的每平方米人民幣2,662.4元增至2016年的每平方米人民幣3,426.1元，年複合增長率為6.5%。考慮不同土地的地積比率變化，二線城市商業物業按總建築面積的購置成本以10.4%的年複合增長率增長，從2012年的每平方米人民幣1,161.0元增至2016年的每平方米人民幣1,721.7元。

中國二線城市平均土地購置成本及商業物業總建築面積(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
商業物業平均土地購置成本 (每平方米人民幣元).....	2,662.4	3,231.8	3,361.6	2,815.0	3,426.1	6.5%
商業物業按總建築面積的平均購置成本 (每平方米人民幣元).....	1,161.0	1,290.4	1,500.3	1,322.1	1,721.7	10.4%

資料來源：中國房地產指數系統

儘管年增長率從2012年的9.7%放緩至2016年的3.5%，而且勞動力成本仍然上漲。主要建築材料(包括鋼材及水泥)的價格，由於供應量大而需求較弱出現了下行壓力。

四川省概覽

四川省位於中國西南部的長江上游。它的總行政區域約為486,000平方公里，包括14個縣級市、49個區及4個自治縣。四川自然資源豐富，長期以來一直是中國主要的農業生產基

行業概覽

地之一。四川省除了是中國西部工業化程度最高的省份之一外，該省的高科技產業憑藉兩個國家級高科技產業開發區取得迅速發展，加快了製造業的現代化及升級。四川國際知名企業日益增多，進一步加強了該省作為中國西部大開發的關鍵及日益重要的經濟驅動力。

四川省的名義本地生產總值從2012年增至2016年的人民幣32,681億元，年複合增長率為8.2%。於過去五年，實際本地生產總值的平均增長率為9.3%。人均名義本地生產總值及城鎮家庭人均可支配收入分別以8.2%及8.8%的年複合增長率增長。固定資產投資以12.7%的兩位數年複合增長率增長，從2012年的人民幣18,039億元增至2016年的人民幣29,126億元。

四川省的主要經濟指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年年複 合增長率
人口(百萬).....	80.8	81.1	81.4	82.0	82.6	0.6%
城鎮化率(%).....	43.5	44.9	46.3	47.7	49.2	46.3%*
名義本地生產總值(人民幣十億元).....	2,387.3	2,639.2	2,853.7	3,005.3	3,268.1	8.2%
人均名義本地生產總值(人民幣元).....	29,608	32,617	35,128	36,836	39,695	7.6%
實際本地生產總值增長率(%).....	12.6	10.0	8.5	7.9	7.7	9.3%*
城鎮家庭人均可支配收入(人民幣元)...	20,188	22,228	24,234	26,205	28,335	8.8%
消費品零售額(人民幣十億元).....	962.2	1,100.1	1,239.3	1,387.8	1,550.2	12.7%
固定資產投資(人民幣十億元).....	1,803.9	2,104.9	2,357.7	2,597.4	2,912.6	12.7%
消費物價指數 ⁽¹⁾	102.5	102.8	101.6	101.5	101.9	102.1*

資料來源：四川省統計局

附註：⁽¹⁾ 上一年度 = 100

* 2012年至2016年期間的數據平均值

成都經濟概覽

成都是四川省的省會及最大的城市。2015年，成都的人口約為1,470萬，城鎮化率為71.5%。成都市的行政區域總面積約為12,119平方公里，包括9個區、6個縣及4個縣級市。成都是中國西部最重要的經濟、金融、商貿、文化、交通及通信中心之一，主要產業包括機械、汽車、醫藥、食品及資訊科技。逾四分之一的全球500強企業已在成都建立附屬公司及分支機構。

行業概覽

成都的名義本地生產總值於2016年增長至人民幣12,170億元，於2012年至2016年間的年複合增長率為10.6%。於過去五年，成都的實際本地生產總值平均增長率為9.5%。成都的人均名義本地生產總值及城鎮家庭人均可支配收入持續增長，年複合增長率分別為8.3%及7.2%。自2015年上半年開始，成都的固定資產投資總量在中國所有副省級城市中排名第一。

成都的主要經濟指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
人口(百萬).....	14.2	14.3	14.4	14.7	不適用	1.1%#
城鎮化率(%).....	68.4	69.4	70.4	71.5	不適用	69.9%*
名義本地生產總值(人民幣十億元).....	813.9	910.9	1,005.7	1,080.1	1,217.0	10.6%
人均名義本地生產總值(人民幣元).....	69,664	77,150	83,849	88,578	不適用	8.3%#
實際本地生產總值增長率(%).....	13.0	10.2	8.9	7.9	7.7	9.5%**
城鎮家庭人均可支配收入(人民幣元)...	27,194	29,968	32,665	33,476	35,902	7.2%
消費品零售額(人民幣十億元).....	331.8	375.3	446.9	494.6	564.7	14.2%
固定資產投資(人民幣十億元).....	589.0	650.1	662.0	700.7	837.1	9.2%
消費物價指數 ⁽¹⁾	103.0	103.1	101.3	101.1	102.2	102.1**

資料來源：成都市統計局

附註：⁽¹⁾ 上一年度 = 100

2012年至2015年期間的年複合增長率

* 2012年至2015年期間的數據平均值

** 2012年至2016年期間的數據平均值

成都辦公及零售物業市場概覽

成都的房地產投資從2012年的人民幣1,890億元增至2016年的人民幣2,639億元，年複合增長率為8.7%。在建辦公物業的總建築面積以14.8%的年複合增長率增長，而已落成及已出售辦公物業於2012年至2015年期間分別以-9.5%及-14.0%的年複合增長率下降，表明可能存在施工滯後。隨著更多新建辦公物業投放市場，有跡象顯示價格以年複合增長率-5.8%作出調整，從2012年的每平方米人民幣9,208元降至2015年的每平方米人民幣7,703元，可見其價格調整。

成都辦公物業市場的主要指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
在建辦公物業的總建築面積(百萬平方米)....	7.6	7.9	10.5	11.6	不適用	14.8%#
已落成辦公物業的總建築面積(百萬平方米)...	1.1	0.9	1.2	0.8	不適用	-9.5%#
已出售辦公物業的總建築面積(百萬平方米)...	1.5	1.1	1.2	0.9	不適用	-14.0%#
辦公物業的平均價格(每平方米人民幣元)....	9,208	10,095	7,894	7,703	不適用	-5.8%#

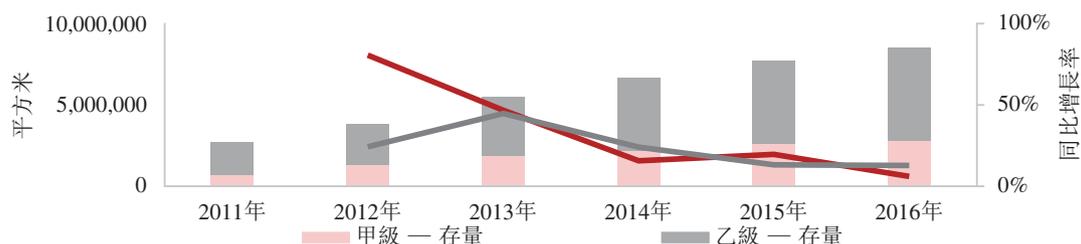
資料來源：中國房地產指數系統

2012年至2015年期間的年複合增長率

在成都市的六個主要商業區(包括北城、西城、人民南路、市中心、東城及高新南區)，辦公物業總存量從2012年的約380萬平方米增至2016年的850萬平方米，年複合增長率為22.3%。於2016年，甲級及乙級寫字樓存量的同比增長率分別減至約6.0%及12.7%。

行業概覽

成都主要商業區的辦公物業存量(2012年至2016年)



資料來源：仲量聯行

於2012年及2013年，隨著更多新建辦公物業落成，該兩年的空置率較高，甲級辦公樓的空置率達41–42%，乙級辦公樓達28–43%。隨著新建築物的增速放緩，於2016年，甲級辦公樓的空置率下降至33%，而乙級辦公樓的空置率下降至28%。

隨著更多新建辦公物業投放市場，甲級及乙級辦公物業的租金受到抑制。甲級辦公物業每平方米的月租從2012年的人民幣114.4元減至2016年的人民幣91.5元，年複合增長率為-5.4%；乙級辦公物業每平方米的月租從人民幣75.7元減至人民幣58.3元，年複合增長率為-6.3%。但於2016年，甲級寫字樓的租金下跌速度逐漸放緩，同比增長率為-2.2%；而乙級寫字樓的租金出現積極的復甦跡象，同比增長率為1.2%。

就成都的乙級寫字樓市場而言，於2012年至2016年期間，約77–84%的存量位於市中心及高新南區。於2012年至2016年間，市中心乙級辦公樓的平均空置率為29.3%。市中心位於成都市一環內，是傳統的中央商務區(CBD)，擁有良好完善的交通設施。該地區的優質辦公物業吸引了從事金融、商貿、保險及房地產行業且能承擔高昂月租(每平方米約人民幣73元)的優質租戶。物業管理服務雖屬補充性質，其對保持及提升物業價值至關重要，特別是對於已建成多年的物業。鑒於成都市頂尖商業區的土地短缺情況，當地政府正在高新南區開發一個新的中央商務區(延伸至成都市二環及三環)，以相對較低的租金水平提供更多辦公空間，吸引初創公司及當地公司。由於高新南區乙級辦公物業的年供應量及存量較大，2016年的月租維持在較低的水平，即每平方米約人民幣53元。

與辦公物業情況相近，主要零售區亦集中在市中心，主要聚集於春熙路、驛馬市及鹽市口。隨著人均可支配收入及消費品零售額的提高，反映當地購買力的上升，越來越多的奢侈品品牌已在成都開設分店。已落成零售物業的總建築面積從2012年的150萬平方米增至2015年的200萬平方米，年複合增長率為11.3%，增速略高於已出售零售物業總建築面積的增長率10.4%。於2012年至2015年間，充足的供應量基本滿足了強勁需求，零售物業的平均價格以-7.3%的年複合增長率下跌。隨著更多新的現代化購物商場建成，傳統百貨商店被逐步取代的壓力不斷增大，因而受到重大不利影響。對服務於當地小區及社區的一般商店而言，由於當地需求穩定且購買力較強，故其零售業績相對穩定。於2016年，此類商店的平均月租約為每平方米人民幣45至100元。

行業概覽

成都零售物業市場的主要指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
在建零售物業的總建築面積(百萬平方米)...	14.7	17.8	22.1	24.5	不適用	18.5% [#]
已落成零售物業的總建築面積(百萬平方米)...	1.5	1.5	2.3	2.0	不適用	11.3% [#]
已出售零售物業的總建築面積(百萬平方米)...	1.7	1.7	2.1	2.3	不適用	10.4% [#]
零售物業的平均價格(每平方米人民幣元)...	16,284	14,781	14,400	12,959	不適用	-7.3% [#]

資料來源：中國房地產指數系統

[#] 2012年至2015年期間的年複合增長率

雲南省概覽

雲南省位於中國偏遠的西南地區，並與越南、老撾及緬甸等東南亞國家接壤。雲南省的總面積約為394,100平方公里，包括14個縣級市、13個區及29個自治縣。農業、煙草、採礦、水力發電及旅遊是雲南省五大支柱產業。

雲南省的名義本地生產總值從2012年增至2016年的人民幣14,870億元，年複合增長率為9.6%。於過去五年，實際本地生產總值的平均增長率為10.1%。人均名義本地生產總值從2012年的人民幣22,195元增至2016年的人民幣31,265元，年複合增長率為8.9%。固定資產投資以20.0%的年複合增長率顯著增長，反映了其在交通、電信及輸電等基礎設施改善方面投入了大量資源。

雲南省的主要經濟指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
人口(百萬).....	46.6	46.9	47.1	47.4	47.7	0.6%
城鎮化率(%).....	39.3	40.5	41.7	43.3	45.0	42.0*
名義本地生產總值(人民幣十億元).....	1,030.9	1,183.2	1,281.5	1,361.9	1,487.0	9.6%
實際本地生產總值增長率(%).....	13.0	12.1	8.1	8.7	8.7	10.1*
人均名義本地生產總值(人民幣元).....	22,195	25,322	27,264	29,015	31,265	8.9%
城鎮家庭人均可支配收入(人民幣元)...	21,075	23,236	24,299	26,373	28,611	7.9%
固定資產投資(人民幣十億元).....	755.4	962.2	1,107.4	1,306.9	1,566.2	20.0%
消費物價指數 ⁽¹⁾	102.7	103.1	102.4	101.9	101.5	102.3*

資料來源：雲南省統計局

附註：⁽¹⁾ 上一年度 = 100

* 2012年至2016年期間的數據平均值

昆明經濟概覽

昆明的土地總面積約為21,012.54平方公里，是雲南省的省會及雲南省中東部最大的城市。昆明不僅是一個政治、經濟及文化中心，也是中國的區域交通樞紐之一。昆明的主要經濟活動包括旅遊、煙草、冶金、機械、電子系統集成及製藥。昆明市的人口從2012年的650萬增至2016年的670萬，年複合增長率為0.8%。城鎮化率穩步提高，於2016年達至71.1%。

昆明的名義本地生產總值從2012年的人民幣3,011億元增至2016年的人民幣4,300億元，年複合增長率為9.3%。於過去五年，實際本地生產總值的平均增長率為10.3%。於2012年至2016年間，人均名義本地生產總值及城鎮家庭人均可支配收入分別以8.4%及9.8%的年複合增長率增長。固定資產投資從2012年的人民幣2,346億元增至2016年的人民幣3,920億元，年複合增長率為13.7%。

行業概覽

昆明的主要經濟指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
人口(百萬).....	6.5	6.6	6.6	6.7	6.7	0.8%
城鎮化率(%).....	67.1	68.1	69.1	70.1	71.1	69.1%*
名義本地生產總值(人民幣十億元).....	301.1	341.5	371.3	396.8	430.0	9.3%*
實際本地生產總值增長率(%).....	14.1	12.8	8.1	8.0	8.5	10.3%
人均名義本地生產總值(人民幣元).....	46,255	52,093	56,236	59,656	63,918	8.4%
城鎮家庭人均可支配收入(人民幣元)...	25,240	28,354	31,295	33,955	36,739	9.8%
固定資產投資(人民幣十億元).....	234.6	293.2	313.8	349.8	392.0	13.7%
消費物價指數 ⁽¹⁾	103.1	103.9	103.1	102.4	101.7	102.8*

資料來源：昆明市統計局

附註：⁽¹⁾ 上一年度 = 100

* 2012年至2016年期間的數據平均值

昆明辦公物業市場概覽

昆明的房地產投資從2012年的人民幣919.1億元增至2016年的人民幣1,531億元，年複合增長率為13.6%。於2012年至2015年間，已落成辦公物業及已出售辦公物業的總建築面積分別以30.0%及-9.3%的年複合增長率增長。自2012年至2015年，在強勁需求的驅動下，價格保持12.5%的年複合增長率。然而，隨著更多新建辦公物業的落成，2015年辦公物業的平均價格被抑制在每平方米約人民幣12,031元，仍高於2012年的價格水平，為其1.4倍。

昆明辦公物業市場的主要指標(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
在建辦公物業的總建築面積(百萬平方米)....	3.4	4.4	6.1	6.4	不適用	23.5%#
已落成辦公物業的總建築面積(百萬平方米)..	0.1	0.2	0.3	0.3	不適用	30.0%#
已出售辦公物業的總建築面積(百萬平方米)..	0.7	0.4	0.6	0.5	不適用	-9.3%#
辦公物業的平均價格(每平方米人民幣元)....	8,447	10,049	13,017	12,031	不適用	12.5%#

資料來源：中國房地產指數系統

2012年至2015年期間的年複合增長率

昆明的主要商業區(包括小西門、青年路、三市街及白塔路)位於該市一環內。辦公樓宇主要集中於駝峰路—金碧路、東風路—南屏街、人民路、北京路、白塔路及青年路。由於市中心可供開發的土地有限，一環邊緣地區已建及預計將建設更多新的辦公物業，主要在二環內向南北方向延伸。2016年，昆明辦公物業的平均月租約為每平方米人民幣48–66元，而優質辦公樓的租金更高，其單價約為每平方米人民幣85–105元。主要商業區的空置率約為20–30%，而位於該四個商業區之外的物業空置率通常更高，約為40–45%。鑒於存在較大的去庫存壓力，自2016年，有關政府已推出一系列政策措施，如限制土地供應量及放寬買賣限制，以減少辦公物業的庫存量。

成都及昆明物業市場的競爭環境

成都

隨著供需增長，成都商業房地產市場競爭十分激烈。商業房地產市場非常分散，傳統的大型開發商有凱德、九倉、新鴻基地產、恒基兆業地產、太古、華潤置地、東方希望、恒

行業概覽

大集團、萬達、中糧等。成都泰信建設有限公司及成都福來房地產開發有限公司等當地開發商在成都辦公及零售物業市場亦十分活躍。擁有及租賃商業物業的現有及潛在競爭對手包括業務遍及各個國家及城市的傳統大型物業開發商、當地私營開發商以及國內外參與整幢及分層所有權交易的機構及個人投資者。其中部分公司的慣常做法是在提供內部整體及增值物業管理服務的同時外判予第三方物業管理專家。成都仁和春天物業管理有限公司、成都蜀信物業服務有限公司、成都金房物業服務有限公司及成都中海物業管理有限公司等當地私營物業管理公司為該市的辦公、零售及住宅物業提供物業管理服務。新建優質辦公物業對物業管理服務的需求日益增長，同時由於競爭更激烈，現有物業亦需要優質的服務以維持並增加物業價值。成都的辦公物業投資活動活躍，國外及本地投資者雲集。本公司在諸多方面與彼等競爭，主要包括品牌認知、財務資源、價格、產品質素、服務質素及租戶基礎。

光大金融中心及光大國際大廈位於市中心，有公共汽車及地鐵線路等公共交通接駁。本公司該兩幢物業的對面是一幢29層的辦公大樓新時代廣場及28層的雲龍大廈(建於1990年代集辦公、零售及酒店於一體的綜合大廈)。除作為本公司成都物業的潛在競爭對手外，鄰近的該等樓宇亦能為該區帶來更大的交通流量，並將更多顧客引向超市及餐館，而該等超市及餐館長期以來一直是光大國際大廈的主要租戶。光大金融中心及光大國際大廈均具有區位優勢，鄰近政府機關及部門可鞏固及增強本公司物業所在區域的租戶基礎及交通流量。本公司不僅擁有及租賃物業，亦提供多樣化物業管理服務，包括一般及增值物業管理服務及泊車管理服務。本公司作為優質商業空間及一站式物業管理服務的知名供應商，已成功建立品牌認知及市場影響力，從競爭對手中脫穎而出。

於2016年，中國物業管理服務公司所服務的建築面積約為185億平方米，其中約29.4%由中國指數研究院以五大因素(包括管理規模、營運效率、服務質素、開發潛力及社會責任感)為基準評出的前100家物業管理公司進行管理。其餘70.6%的建築面積由眾多服務提供商進行管理。物業租賃及管理公司的佈局非常分散，原因是中國過去數十年的經濟增長、中國物業及開發數量增加、本地居民的財富及需求增長以及中國投資者數量增加。物業租賃及管理業亦相對容易進入，且對新入市者而言，進入門檻並不高。因此，若本集團的物業租賃及管理業務與中國光大集團的其他任何附屬公司的除外活動之間存在任何競爭或潛在競爭，則該等競爭無異於本集團與其他獨立第三方之間的其他競爭。

昆明

在昆明擁有及租賃辦公物業的大部分現有及潛在競爭對手為本地開發商，如俊發集團、子元集團及雲南城投。昆明亦有業務遍及多個城市的若干國內大型物業開發商(如恒大、萬達及China Oversea)以及本地國有投資者(如昆明發展投資集團)。其中大部分公司透過其物業管理附屬公司提供內部整體及增值物業管理服務，而部分開發或投資優質辦公樓宇的公

行業概覽

司寧願外包給第三方物業管理專家。由於去庫存壓力不斷增加，近年來昆明的辦公物業投資活動有所降溫。

明昌大廈位於昆明的主要商業區之一青年路商業區，該區公共交通便利，包括公交線路、2-3公里範圍內的兩個火車站以及一條地鐵線。明昌大廈附近有許多辦公及用作住宅、辦公及零售用途的綜合性物業，其中大部分已有逾十年歷史，如如意大廈、昆明怡雅陽光悅酒店及鴻城廣場。相關辦公物業市場的空置率保持在相對較低水平，約為20%。除作為本公司昆明物業的潛在競爭對手外，該地區的鄰近辦公物業可形成一個有利於商業發展且設施齊全的環境，從而促進該區商業需求及客流量增長。由於明昌大廈位於許多政府機關及購物中心聚集的主要成熟商業區，具備得天獨厚的區位優勢，因而獲益於更大的潛在優質租戶群以及大量的客戶流，從而有利於提高其佔用率。

成都及昆明物業市場的增長驅動因素及進入壁壘

由於成都和昆明是快速發展中的二線城市，因而國內外企業及投資者對優質商業物業空間的需求在不斷增長。鑒於兩市不斷新建及持續改進基礎設施，因而維持及促進物業價值增長的決定因素為區位吸引力、管理品質及租戶基礎。

政府最近對房地產市場及城市規劃採取的政策對本公司的物業組合前景有利。2016年8月，成都市規劃管理局發佈『成都中心』計劃，旨在於傳統的中央商務區之內建立一個大型集成「城市文化綜合體」，兼具文化中心、歷史遺址及中央商務區功能，環繞露天場所及中央公園，靠近天府廣場。該項政策將透過升級傳統的中央商務區使其具備全面、綜合及協同功能，有利於推動辦公及零售物業開發。中國政府重申昆明作為雲南省的省會城市及西部重要城市的地位。根據《昆明市城市總體規劃(2011-2020年)》，五華、盤龍及官渡(包括一環內的主要商業區)透過空間規劃及城市開發被指定為核心商業區，以鞏固及加強其作為商業、旅遊中心及交通樞紐的地位。成都和昆明分別作為四川省和雲南省的省會，其發展很大程度上受益於國家的西部大開發政策。此外，「一帶一路」計劃，尤其透過基礎設施及城市化建設項目，對中國西部地區發展十分有利，這有望進一步促進成都和昆明的經濟發展以及商業地產開發。整體地區經濟增長是有助於促進辦公及零售物業市場發展的另一驅動因素。根據十三五規劃，成都及昆明2016年至2020年的目標平均實際本地生產總值年增長率分別為7%及9%。

由於在城市規劃及經濟方面採取有利的政策措施以及對優質商業空間的需求較大，故鑒於本公司物業具備獨特的區位優勢、優質的物業管理水平及穩定的租戶基礎，其投資價值及吸引力將維持相當樂觀的增長潛力。

進入中國商業物業投資及物業管理市場存在諸多障礙。除需要大量資本投入及各類專業知識外，物業投資及物業管理公司亦須具備深厚的行業知識、廣泛及高質素的客戶基礎以及對宏觀社會經濟環境、當地政府政策及各城市對不同類型物業的需求較為了解。與當地政府及當局保持良好的關係有助於開展戰略合作及探索未來的商業機會。因此，作為成都及昆明房地產市場的先驅者，本公司已具備豐富的經驗及良好的市場聲譽，這是我們相對於新入市者具備的競爭優勢。

行業概覽

英國經濟概覽

因具備雄厚穩固的經濟基礎，英國一直是房地產投資最盛行的國家之一。英國的人口從2012年增至2016年的6,560萬，年複合增長率為0.8%，城鎮化率達82.8%。英國的名義國內生產總值從2012年增至2016年的19,402億英鎊，年複合增長率為3.7%。於過去五年，實際國內生產總值的平均增長率為2.1%。家庭人均可支配收入總額從2012年的17,845英鎊增至2016年的19,514英鎊，年複合增長率為2.3%，高於1.5%的年均通脹率。自2012年至2016年，零售總額以2.5%的年複合增長率增長。對外直接投資淨額從2012年的35,099百萬英鎊跌至2015年的21,599百萬英鎊。

英國的主要經濟指標 (2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年的 年複合 增長率
人口(百萬) ⁽¹⁾	63.7	64.1	64.6	65.1	65.6	0.8%
城鎮化率(%).....	81.8	82.1	82.3	82.6	82.8	82.3%*
名義國內生產總值(十億英鎊).....	1,675.0	1,739.6	1,822.5	1,872.7	1,940.2	3.7%
人均名義國內生產總值(英鎊).....	26,794	27,136	27,756	28,142	28,448	1.5%
實際國內生產總值增長率(%).....	1.3	1.9	3.1	2.2	1.8	2.1%*
家庭人均可支配收入總額(英鎊).....	17,845	18,119	18,565	19,147	19,514	2.3%
零售總額(十億英鎊).....	351.0	360.1	378.1	374.8	387.8	2.5%
英國的外國直接投資淨額(百萬英鎊)...	35,099	33,054	14,993	21,599	不適用	-14.9%#
消費物價指數(按年變動百分比).....	2.8	2.6	1.5	0	0.7	1.5%*

資料來源：英國國家統計局、世界銀行

附註：⁽¹⁾ 年中估計值

* 2012年至2016年期間的數據平均值

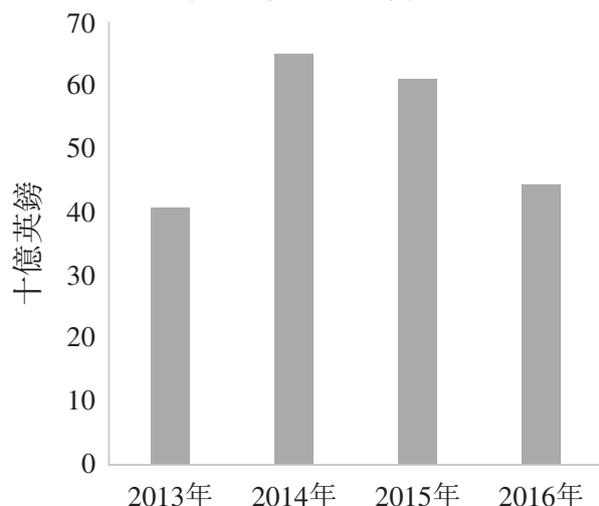
2012年至2015年期間的年複合增長率

2016年，英國的直接房地產投資為444億英鎊，同比下降約28%。按物業類型劃分，辦公物業仍為最受歡迎類型，佔總交易額的44%，其次為其他類型(包括學生宿舍、旅館、醫療保健、私人租用物業及數據中心等)，佔23%，其中零售物業佔19%，工業物業佔10%及混合物業佔4%。按地理位置劃分，大倫敦地區的投資額為189億英鎊，約佔投資總額的42.6%。按投資者來源地劃分直接房地產投資，國內投資者佔57%，海外投資者佔43%，其中最大的投資群體來自亞太地區，佔14%。

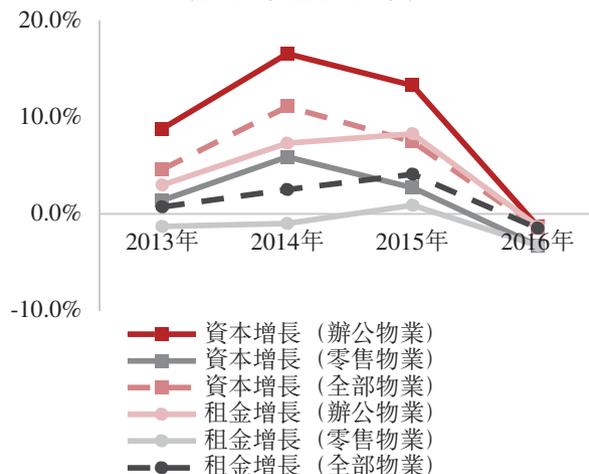
2013年至2016年間，所有物業的按年同比資本增長於2014年最高，為11.1%。同時，2014年，辦公物業的資本增長率為16.6%，而零售物業的資本增長率為5.9%。隨後，英國所有物業的按年同比資本增長於2016年有所減緩，並下降了1.5%，而同期辦公及零售物業的按年同比資本增長率錄得-1.3%及-3.3%的負增長。就零售市場而言，物業的按年同比租金增長率自2013年起開始上升，並於2015年達至4.1%，同期辦公物業的按年同比租金增長率為8.3%，零售物業為0.9%。2016年，按年同比租金增長轉為負增長，辦公物業為-1.3%，零售物業為-3.3%。

行業概覽

英國資本市場的直接房地產投資
(2013年至2016年)



英國物業的資本及租金增長
(2013年至2016年)



資料來源：仲量聯行

倫敦辦公及零售物業市場概覽

倫敦是英國最受直接房地產投資歡迎的城市之一。倫敦市中心的主要辦公物業市場位於市區⁽¹⁾、西區⁽²⁾及東部⁽³⁾。2013年至2015年連續三年間，倫敦市中心辦公物業的投資總額處於約185億英鎊的水平，但於2016年減至129億英鎊。這四年來，逾半數交易量發生於市區，而各年約32–40%的投資額分佈在西區。2013年至2016年間，市區的空置率從6.5%跌至4.0%。2013及2016年西區的空置率穩定在3.8–4.1%左右。上述四個年度內，倫敦東部辦公物業的空置率從6.8%下滑至5.2%，但仍高於市區及西區的空置率。市區辦公物業的主要租金從2013年的每年每平方英尺60英鎊上漲至2016年的70英鎊，以5.3%的年複合增長率增長。過去四年內，西區的主要租金從105英鎊增至110英鎊，年複合增長率為1.6%。儘管租金上漲，但市區及西區2013年至2016年間的主要收益率下降約50個基點，暗示價格因倫敦市中心活躍的房地產投資活動上漲更加明顯。

就倫敦市中心的零售物業市場而言，2016年70項交易的投資總額為21億英鎊。在這些共涉及14.4億英鎊的聯合活動中，71%歸因於在2016年6月舉行的歐盟公投後進行的交易。這表明，緊隨脫歐之後，零售物業投資市場中的資本流速有所升高。

英國物業市場的競爭格局

英國的物業市場極具競爭性，海外投資者約佔直接房地產投資總額的40%。按購買者

附註：

- (1) 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) 包括英國倫敦的漢墨史密斯、肯辛頓一切爾西、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。
- (3) 包括英國倫敦的金絲雀碼頭、斯坦福、Wider Docklands地區及聖凱瑟琳碼頭與沃平之類的其他新辦公開發區。

行業概覽

類型劃分，2016年，集合資金在英國的直接房地產投資總額中所佔比例最大，為32%，其次是物業公司佔26%及機構佔20%。

於2017年4月生效的最新營業房產稅重估可能會重塑辦公及零售物業市場的租賃混合及競爭格局。就辦公物業市場而言，可提高主要物業的稅率，從而減少傳統意義上『核心』與『邊緣』地區的價格差別。就零售物業市場而言，營業房產稅的升高可能影響短期內的租金增長，但營業房產稅升高對該等零售運營商帶來的影響程度仍取決於有關與業主協商之租期的合約安排。

此外，隨著脫歐談判帶來的不確定性及由於投資前景與市場動態的變化，英國物業市場的競爭格局可能受到影響。但從長遠來看，租賃及資本的增長表現仍將取決於地區及經濟的基本面。

英國的增長驅動因素及進入壁壘

儘管政治及經濟前景不明朗，但英國國內生產總值增長的預測數據近期經英倫銀行作出上調，反映了積極的發展動能，預計2017年將增長2.0%，2018年將增長1.6%。脫歐談判於2017年將不可避免地獲得極大的關注，而確切的結果於2018年或更晚日期之前不大可能獲悉。但仲量聯行長久以來仍強調，城市的發展動能涉及的不僅僅是原始的國內生產總值增長。2017年，根據仲量聯行發佈的「城市發展動能指數」(CMI)，倫敦因其於2016年2月22日的歐盟公投後令人矚目的反彈復甦力以及在技術、創新與教育方面的固有優勢，獲得全球的第六排名。但「脫歐」談判的最終結果仍顯示出若干不確定性，且住房負擔能力及基礎設施容量亦限制了未來的發展動能。

經過緊接歐盟公投後不確定性加劇的一段時間後，2016年的辦公及零售物業投資市場有著相當強勁的收尾。英鎊貶值可為外國投資者帶來具吸引力的購買機會。儘管未來存在不確定因素，但透過購買不良及估值過低的物業資產並利用英鎊貶值，海外投資者面臨多種具吸引力的投資機會。物業投資屬資本密集型活動，而英鎊下跌則透過減少購買成本，降低進入障礙。倫敦市中心主要商業物業的基礎乃由工業增長及經濟發展動能所支撐，對於尋求進入具有高透明度及流動性市場的投資者，優質物業資產則被視為具吸引力的投資工具。

監管概覽

A. 中國地產業監管概覽

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立有關房地產企業、收購土地使用權、物業開發及物業管理等方面的法律法規。

設立房地產開發企業

一般規定

根據全國人民代表大會常務委員會於2009年8月頒佈並於2009年修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產管理法》」），房地產開發企業指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於2011年1月頒佈並於2011年修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），如要設立房地產開發企業，除遵守相關法律及管理法規規定的企業設立要求外，還須具備以下條件：

- (a) 擁有人民幣1,000,000元或以上的註冊資本；
- (b) 擁有四名或以上持資格證書的房地產專業及建築工程專業的專職技術人員，及兩名或以上持資格證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市人民政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員資格的條件制定較前段所述條件更高的規定。

設立房地產開發企業，開發商須向工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，亦須前往登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

外商投資者若擬從事房地產開發及運營業務，須根據中國有關外商投資企業法律及行政法規的規定成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業，惟須經相關外商投資監管部門審批。

外商投資於房地產開發

根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年7月頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外國投資者於中國房地產市場的投資須滿足以下條件：

- (a) 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並完成辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- (b) 外商投資房地產企業，投資總額為10百萬美元或以上的（包括10百萬美元），其註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10百萬美元的，註冊資本仍按現行規定執行。

監管概覽

- (c) 外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發為期一年的正式外資企業批准證書及營業執照。
- (d) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，《國有土地使用證》，建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- (e) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

根據住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局於2015年8月頒佈的《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，外商投資房地產企業的註冊資本佔投資總額之比例須受國家工商管理總局於1987年2月頒佈的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》所管限。合資經營企業的投資總額在3百萬美元或以下的，其註冊資本至少應佔投資總額的十分之七。合資經營企業的投資總額在3百萬美元以上但不超過10百萬美元的，其註冊資本至少應佔投資總額的一半，惟倘投資總額少於4.2百萬美元，其註冊資本不得少於2.1百萬美元。合資經營企業的投資總額在10百萬美元以上但不超過30百萬美元的，其註冊資本至少應佔投資總額的五分之二，惟倘投資總額少於12.5百萬美元，其註冊資本不得少於5百萬美元。合資經營企業的投資總額在30百萬美元以上的，其註冊資本至少應佔投資總額的三分之一，倘投資總額少於36百萬美元，其註冊資本不得少於12百萬美元。

根據商務部及國家外匯管理局於2015年10月頒佈並於2015年修訂的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格控制外匯投資高端房地產。至於申請設立房地產開發公司的外商投資公司，該等公司應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與相關土地管理機關、土地開發商，或房地產所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批准設立外商投資房地產公司。至於有意拓展其業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目營運或開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業應受到嚴格控制。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。

根據商務部於2008年6月頒佈的《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。成立外商投資房地產企業(包括增加

監管概覽

其註冊資本)須遵守僅從事一個經批准房地產項目的工程公司原則。根據該通知，商務部會隨機抽查註冊外商投資房地產企業。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知國家外匯管理局取消其公司外匯登記，並取消其外資統計。

根據商務部辦公廳於2010年11月頒佈的《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門要嚴格按照外商投資設立投資性公司的各項規定開展審批工作，不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司。

2014年6月，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《改進外商投資房地產備案工作的通知》，採納了電子登記系統，簡化登記流程及強調登記後監管。

根據商務部及國家外匯管理局於2015年11月頒佈的《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》：

- (a) 為進一步簡化外商投資房地產企業管理工作，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外商投資房地產企業的設立和變更，並按要求在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目相關信息。
- (b) 取消商務部網站備案公示程序，外商投資房地產企業在完成前述工作流程後，可按相關外匯管理規定到銀行辦理外商直接投資項下外匯登記等手續。

房地產開發企業資質

房地產開發企業資質類別及評級

根據《開發條例》，房地產開發企業須於取得獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

建設部於2000年3月頒佈並於2015年5月修訂《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)。根據77號文，從事房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照其註冊資本及財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量、僱員專業度及質量控制系統等分為一、二、三、四等四個資質等級。一級資質由省、自治

監管概覽

區及直轄市人民政府行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區及直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門授予相應等級的資質證書。房地產開發主管部門應當在收到設立備案申請後30日內向符合條件的企業核發暫定資質證書。暫定資質證書有效期為一年。房地產開發主管部門可以視企業經營狀況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。企業自領取暫定資質證書之日起一年內無開發項目的，暫定資質證書有效期不得延長。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

房地產開發企業業務範圍

根據77號文的有關條文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業在全國範圍承擔房地產項目的建設規模不受限制。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目。承擔業務的具體範圍由省、自治區及直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發企業資質年檢

根據77號文的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的年檢由省、自治區及直轄市人民政府建設行政主管部門制定管理辦法。

物業開發用地

於1988年4月，全國人民代表大會對《中華人民共和國憲法》進行修訂，以允許有償轉讓土地使用權。於1988年12月，全國人民代表大會常務委員會對《中華人民共和國土地管理法》進行修訂，以允許有償轉讓土地使用權。根據《中華人民共和國土地管理法》，依法改變土地使用權必須予以登記。

根據國務院於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），中國採納了國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用須於特定期限內繳付土地出讓金作為出讓土地使用權的對價，而土地使用者可在使用年期內轉讓、出租、抵押或以其他方式商業性開發土地使用權。《出讓和轉讓暫行條例》就土地的不同用途對已出讓土地使用權的不同最高年限作出如下規定：(i)商業、旅遊及娛樂用

監管概覽

地：四十年；(ii)居住用地：七十年；(iii)工業用地：五十年；(iv)教育、科研、技術、文化、公共衛生及體育用地：五十年；及(v)綜合用地或者其他用途用地：五十年。中國政府於出讓期限屆滿前不可收回依法出讓土地使用權的所有權。倘於出讓年期內公眾利益根據特殊情況要求收回所有權，中國政府須支付賠償金。在遵守土地出讓合約條款的情況下，土地使用權持有人可持有、租賃、轉讓、抵押及開發有關土地以作出售或租賃。於根據合約條款全數繳付土地出讓金後，受讓人可向相關土地局申請頒發土地使用權證，並可於出讓年期屆滿後，在訂立新合約出讓土地使用權及繳付新土地出讓金的情況下辦理重續。倘出讓年期未獲重續，則有關土地的土地使用權及其上所建任何建築均將無償歸還中國政府。

根據《城市房地產管理法》及《出讓和轉讓暫行條例》，城鎮土地管理機關可與土地使用人訂立土地出讓合約以出讓土地使用權。土地使用人必須根據土地出讓合約的規定繳付土地溢價。於全數繳付土地溢價後，土地使用人可於土地管理機關辦理登記並取得土地使用權證，以證明獲得相關土地使用權證。《城市房地產管理法》及《開發條例》規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以以免溢價劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。政府劃撥的土地不得轉讓，除非經有關中國政府機關批准並依照其規定繳付土地出讓金。

根據《城市房地產管理法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同規定的土地用途及施工期限開發。倘該項開發在出讓合同規定日期後一年仍未動工，可被徵收不超過有關土地出讓金20%的閒置土地費。倘該項開發在規定日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而無須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或開發動工前必需進行的前期工程所致。

根據國土資源部於1999年4月頒佈並於2012年6月修訂的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：

- (a) 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限一年後仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- (b) 已動工開發及建設國有閒置土地，但已開發土地面積不足土地出讓合同項下土地總面積三分之一或土地開發開支總額不足項目投資總額四分之一，且土地開發已持續暫停一年或以上。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權持有人協商，選擇下列方式處置：

- (a) 延遲開發施工期限。政府與國有建設用地使用權持有人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約的責任。開發施工期限不得延長超過補充協議所指定開發施工日期起計一年；

監管概覽

- (b) 更改土地用途及規劃條件。須按照新用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、徵收或退還土地出讓金；
- (c) 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項目達至開發及建設所需條件後，國有建設用地使用權持有人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時使用的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
- (d) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
- (e) 置換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓金已繳清並已落實項目集資，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權持有人置換其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發及建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府則須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及
- (f) 市級和縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第(f)項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。

2007年9月，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%，而倘根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

2008年1月，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備的方式充分利用土地。若土地閒置超過一年以上但不滿兩年，必須徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。若仍未依據合同付清地價，不得發放土地使用證，並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。

根據國務院辦公廳於2010年1月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門需加強閒置土地的調查處理。

房地產項目開發

房地產項目規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須隨後根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。遵照於2007年10月頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

監管概覽

徵收及補償

根據國務院於2011年1月頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為公共利益徵收國有土地上房屋的責任方應公平地賠償房屋所有權人。為了保障國家安全、促進國民經濟和社會發展和其他公共利益，市級或縣級政府可作出房屋徵收決定。

市政府及縣級市政府負責其各自行政區域內的房屋徵收及補償。徵收及補償事宜須由市政府及縣級市政府指定的房屋徵收部門組織及執行。房屋徵收部門須制定補償計劃，並呈遞至市政府及縣級市政府。市政府及縣級市政府須對補償計劃進行討論，並發佈該計劃以徵詢公眾意見。

徵收補償可以金錢補償或兌換產權的方式執行。若採用金錢補償的方式，則須根據房地產市場價格評估補償金額。若採用物業兌換或置換的方式，則有關徵收規限下的政府及房屋擁有人須比較應付補償金額與置換物業的價值，並計算其差額。除補償金額外，政府亦會根據有關徵收向房屋擁有人支付一筆搬遷津貼。2006年8月31日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，提高了支付給農民的重新安置補償以及其他多種土地使用費。

建築工程施工許可證

根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月及2014年6月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》相關規定，地產發展商須向相關建設管理局申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工後的驗收

房地產項目開發須遵守各項建設質量的法律法規及建築、設計及施工工程的安全標準及技術指引以及相關合約條文。於2000年1月，國務院頒佈及實施《建設工程質量管理條例》，訂明開發商、施工單位、勘察單位、設計單位及建設監督單位各自的質量責任及義務。

根據《開發條例》、建設部於2000年4月頒佈並於2009年10月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業須向項目所在的縣級或縣級以上地方人民政府的合資格房地產開發部門遞交房屋工程竣工驗收備案申請；並獲取《工程竣工驗收備案表》。房地產項目在驗收通過之前不得交付。

房地產項目保險

中國法律、法規及政府規章並未在全國範圍內強制規定地產發展商須為其地產項目持續繳納保險。根據全國人大常委會於1997年11月頒佈、於1998年3月生效並於2011年4月修訂

監管概覽

的《中華人民共和國建築法》，施工企業須為從事危險作業的工人持續繳納意外及工傷險，並支付相關保險費。於2003年5月頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調了建築意外傷害保險的重要性，並提出了詳細的指導意見。

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於2001年4月頒佈並於2001年6月生效的《商品房銷售管理辦法》(「《銷售辦法》」)，商品房銷售包括項目竣工之前及之後的銷售。商品房於通過竣工驗收並符合現售的各項先決條件後可進行商品房現售。商品房現售前，開發商須(其中包括)將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

商品房預售許可

任何商品房預售須根據建設部於1994年11月頒佈並於2001年8月及2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售辦法》」)進行。

《預售辦法》規定任何商品房預售須遵循指定程序。若地產開發商計劃提前銷售商品房，則須向房產管理局申請取得預售許可證。預售商品房需滿足以下條件：

- (a) 已悉數支付土地出讓金並獲得土地使用權證；
- (b) 已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (c) 投資於開發預售商品房的資金佔項目投資總額的25%或以上，且已適當釐定建設工程進度以及竣工和交付日期；
- (d) 獲得商品房預售許可；及
- (e) 商品房預售所得款項須用於相關項目建設。

根據《銷售辦法》，房地產開發企業不得採取返利銷售或變相返利銷售的方式銷售商品房。房地產開發企業不得採取售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工的商品房。

對商品房預售資金的監管

根據《預售辦法》及《城市房地產管理法》，商品房預售收入僅可用於支付相關項目的物業開發成本。

監管概覽

2010年4月，住房和城鄉建設部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定(其中包括)：

- (a) 就尚未獲得預售許可證的商品房項目而言，房地產開發企業不得開展任何預售活動，或以認購、預訂、排號及發放VIP卡等形式向買受人收取訂金或預訂款性質的費用，不得參加任何展銷活動。就已獲得預售許可證的商品房項目而言，房地產開發企業須在十日內一次性公佈準售房源以及每套房屋的價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價銷售房屋。房地產企業在首次登記業權之前不得將其自身保留業權的房屋出售給任何第三方，或以返本銷售或售後包租等方式預售商品房或進行任何虛假交易；
- (b) 預售許可的最低規模不得小於棟，且不得分層、分單元辦理預售許可；
- (c) 房地產開發企業須根據商品房預售方案銷售商品房。預售方案中主要內容發生變更的，須報主管當局備案及公示；
- (d) 商品房嚴格實行購房實名製，認購後不得擅自更改購房者姓名。購房人認購後未在規定時間內簽訂預售合同的，認購應予以解除，解除的房源應當公開銷售；及
- (e) 須完善預售資金監管機制。已建立預售資金監管制度的地區須採取措施推廣該制度。尚未建立預售資金監管制度的地區須盡快制定預售資金監管規定。商品房預售資金須全部存入監管賬戶，由相關監管機構進行監管，以確保預售資金用於商品房建設。預售資金可按建設進度進行核撥，惟須留有足夠的資金保證建設工程竣工及交付。

竣工後的商品房銷售

根據《銷售辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：

- (a) 要約出售竣工後房屋的房地產開發企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；
- (b) 該企業已取得土地使用權證或其他使用土地的批文；
- (c) 該企業已獲得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- (d) 商品房已竣工及已驗收為合格；
- (e) 原有居民的安置工作已妥善處理；
- (f) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施和公共設施已準備就緒可供使用或已指明建設時間表和交付日期；且
- (g) 已完成物業管理計劃。

監管概覽

國家發改委於2011年3月頒佈並於2011年5月生效的《商品房銷售明碼標價規定》。根據該規定，任何房地產開發商或中介機構對新建及二手商品房均須明碼標價。該規定要求房地產運營商明確向公眾公佈商品房的價格及相關費用，以及影響商品房價格的其他因素。就已取得預售許可證或已辦理現房備案的房地產開發項目而言，房地產運營商須於指定期限內公佈即可出售的所有商品房。此外，就已售罄的房產而言，房地產運營商須披露相關資料及實際交易價格。房地產運營商不得以高於標價的價格出售商品房或收取未訂明的費用。此外，房地產經營商不得透過虛假或不合規標價誤導購房者，亦不得利用虛假或誤導性標價手段進行價格欺詐。

為使房地產市場降溫並強調政府嚴格執行監管及宏觀調控措施的決心，2013年2月，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，其中包括(除其他項外)：(i)購房限制；(ii)提高購買第二套住宅物業的首付要求；(iii)暫停向購買第三套或以上住宅物業的購房者提供抵押貸款；及(iv)對物業出售收益徵收20%的個人所得稅。

房地產抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》管限。根據該等法律法規，可對土地使用權、樓宇及地面的其他附屬裝置進行抵押。就經合法獲得的樓宇之所有權建立抵押時，該樓宇所在的土地之土地使用權亦同時被抵押。抵押人與受抵押人須簽署一份書面抵押合同。已實行房地產抵押登記制度。簽署房地產抵押合同後，抵押雙方須於該房產所在地區房管局進行抵押登記。房地產抵押合同將於抵押登記日期生效。以已合法取得房屋所有權證的房地產進行抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上「第三方權利」項作出記載，並向受抵押人頒發「房屋他項權證」。以預售商品房或在建商品房進行抵押的，登記機關應在抵押合同上作詳細記載。房地產在抵押期間竣工的，當事雙方應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房地產租賃

《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「《城鎮土地條例》」)及《城市房地產管理法》均允許租賃出讓土地的使用權及土地上所建樓宇或房屋。於2010年12月，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「《新租賃辦法》」)，其於2011年2月1日生效，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據《新租賃辦法》，租賃雙方須於訂立租賃合約後30日內向當地房管局登記備案。倘有關登記及備案資料發生任何變更或出現任何重續或終止租賃合約的情況，租約各方須就有關變更、續租或取消註冊辦理手續並向初始物業管理

監管概覽

部門備案，該部門於30日內處理登記備案手續。未遵守登記備案規定者將處以最多達人民幣10,000元的罰款。根據《城市房地產管理法》，從劃撥土地或業主僅擁有劃撥土地使用權的土地上之任何樓宇獲得的租賃收入須上繳國家。

根據全國人民代表大會於1999年3月頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合約為出租人據其將租賃物交付承租人使用或用以獲利，而承租人據其支付租金的合約。租賃合約租期不得超過20年，倘合約租期超出20年，則超出首二十年期的租期部分無效。各方可於租期末重續租約，惟重續年期不得超過自重續日期起計20年。倘租期為六個月或更長，則租約須以書面形式訂立。倘各方未能書面訂立租約，則租約將被視為無限期租約。

房地產融資

房地產開發企業貸款

於2003年6月，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。通知要求，商業銀行應重點支持針對中低收入家庭的房地產項目，並適當限制向豪華公寓及住房建設項目提供的房地產貸款。通知規定，房地產開發企業申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的30%；銀行不得向房地產開發商發放用作營運資金或用於繳交土地出讓金的貸款。

於2003年8月，國務院發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，其中規定了一系列房地產市場管理措施，包括但不限於加大住房公積金歸集及貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知旨在對中國房地產市場的長期發展產生一定的積極影響。

於2004年8月，中國銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得必要的土地使用權證明、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何貸款。該指引亦規定，房地產開發商申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的35%，只有滿足這一條件，銀行才能向其提供貸款。此外，該指引要求商業銀行在辦理房地產開發貸款時，應建立嚴格的貸款項目審批機制。

於2007年9月，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。中國人民銀行及中國銀監會隨後於2017年12月頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》。根據該等通知，中國政府已加強對商業銀行向房地產開發商貸款的監控力度，從而抑制商業銀行過量發放貸款。該等措施包括：

- (a) 對已空置三年的商品房，商業銀行不得將其接收為貸款抵押物；
- (b) 銀行須支持借款人購買首套中小戶型自住房的貸款需求，且僅向購買主體結構已封頂住房的個人發放貸款；
- (c) 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款比例不得低於20%。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款

監管概覽

比例不得低於30%。對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的，最低貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍，且最低貸款首付款比例及利率應隨購買套數增加而大幅提高；

- (d) 貸款購買的商業用房須已竣工並通過竣工驗收。商業用房的最低貸款首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低貸款首付比例不得低於45%，貸款期限及利率須按照商業用房貸款管理規定執行。

於2008年7月，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中規定：

- (a) 限制向房地產開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- (b) 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用權證明，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年；
- (c) 對房地產項目(i)超過土地出讓協議指定的動工開發日期一年以上；(ii)完成該項目開發面積不足三分之一；或(iii)投資低於項目總投資金額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款及控制展期貸款；
- (d) 限制向閒置土地2年以上的房地產開發商發放貸款；及
- (e) 禁止將閒置土地用於貸款抵押。

於2009年5月，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用住房及普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。該等規定適用於國內及外商投資項目。

於2010年1月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定，銀行不得向不符合信貸政策規定的房地產開發項目或開發商發放貸款。

於2010年9月，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中限制向所有有不合規記錄的物業公司發放新項目銀行貸款或提供信貸融通，該等不合規情形包括但不限於持有閒置土地，將土地用途更改為指定用途範圍之外的用途，延遲開始或完成建設時間或囤積物業。

個人購房貸款

於2006年5月，中國人民銀行頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%；但對購買自住住房且套型建築面積在90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

監管概覽

於2007年9月頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定，對申請購買第二套住房的購買者，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，對於已利用貸款購房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，任何家庭成員購買第二套住房即被視為第二次購買住房。

於2008年10月，中國人民銀行發佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定擴大個人住戶按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款比率，自2008年10月27日起生效。據此，個人住戶按揭貸款的最低利率定為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率則調整至20%。有關事宜如下：

- (a) 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否首次購房、房屋是否自住、房屋類型及建築面積是否符合普通住房標準，以及借款人的信貸紀錄及還款能力等其他風險因素。
- (b) 金融機構可向首次購買普通自住房屋及經改善普通自住房屋的居民提供有關貸款利率及首付的優惠待遇。對於非自住房屋及非普通住房，金融機構可適度提高貸款條件。
- (c) 對於授出的商業性個人住房貸款，金融機構須根據該通知第1節，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定尚未償還部分的利率。原貸款合同規定的首付款比率仍然有效。
- (d) 有關借款人每月用以償還住房貸款的開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

於2008年12月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需及鼓勵購買普通住房，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率及首付比率優惠政策的同時，對已貸款購買第一套自住房，但人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享受有關貸款利率及首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房單位的申請，貸款利率由商業銀行根據基準利率及銀行風險評估釐定。

於2010年1月發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》規定，對已利用貸款購買住房且又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

於2010年4月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，要求執行更嚴格的差別化住房信貸政策。其中規定，(i)對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)

監管概覽

對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款的最低比例提高至50%，且貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，在商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

於2010年5月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，就商業性個人住房貸款中第二套住房的認定標準作出規定。該通知規定，個人貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬申請商業性個人住房貸款用於購買第二套住房的個人之家庭成員(包括個人貸款申請人、配偶及未成年子女)名下實際擁有的成套住房數量進行認定。對於個人貸款申請人申請或授權的任何商業性個人住房貸款，具備查詢條件的城市房地產主管部門應透過房屋登記資料系統進行貸款申請人家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應根據申請人擁有的住房數量，對個人貸款申請人執行第二套(及以上)差別化住房信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供1年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

於2010年9月發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，對貸款購買首套住房的購買者，最低首付款比例調整至30%；並要求各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款。2015年9月發佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。

於2010年11月，住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及與住房公積金個人住房貸款有關的規定。該通知規定，住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例不得低於購房總價的20%。套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於購房總價的30%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於購房總價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套(或以上)住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

中國人民銀行及中國銀監會於2014年9月聯合頒佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，其中規定對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸

監管概覽

款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構自主確定。對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，相關銀行業金融機構應執行首套房貸款政策。在已取消或未實施限購措施的城市，對擁有2套或以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，相關銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城市化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月發佈的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為40%；繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。根據住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行於2015年8月發佈的《關於調整住房公積金個人住房貸款購房最低首付款比例的通知》，對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例從30%調整為20%。

根據中國人民銀行及中國銀監員會於2016年2月發佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，在不實施「限購」措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為30%。

關於穩定房價的措施

於2005年3月，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以抑制住房價格過快上漲並促進房地產市場的良性發展。該通知規定，應穩定住房價格，並大力調整及改善住房供應監管體系。根據該通知，國務院包括建設部在內的七個部門於2005年4月發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，其中作出如下規定：

- (a) 當地政府應著重確保中低價位普通商品住房的供應，同時控制低密度、高檔住房的建設；
- (b) 在規劃審批、土地供應、信貸及稅收等方面，對中小戶型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的房屋原則上須滿足以下條件：地積比率超過1.0、單套總建築面積低於120平方米、實際成交價格低於同級別土地上同類住房平均交

監管概覽

易價格的120%。各省級地方政府可根據當地實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準；

- (c) 為抑制房地產市場投機行為，自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；對個人購買非普通住房超過2年(含2年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；及
- (d) 在購買者獲得相關房產證之前，房地產登記部門將不再登記預售房屋的過戶。

此外，購房者須實行實名制購房。簽立任何商品房預售合同後須於即時向相關政府機關提交電子檔備案。

於2006年5月，國務院辦公廳轉發《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，其中作出下列宏觀指示：

- (a) 鼓勵大批量銷售住宅的開發，抑制高檔住房的開發；
- (b) 對於物業出售強制徵收5%的營業稅(對於在購買後5年內出售的任何物業，按售房價格全額徵收營業稅；對於在購買5年後出售的任何物業，按售房所得利潤徵收營業稅，普通住房還可能享受特定的免稅政策)；
- (c) 限制住房按揭貸款金額不超過購房總價的70%(對購買自住住房且套型建築面積在90平方米以下的房屋，所有者仍可申請最高佔購房總價80%的住房按揭貸款)；
- (d) 停止別墅類房地產開發項目土地供應，限制低密度、高檔住宅項目土地供應；
- (e) 合理控制城市房屋拆遷規模和進度；及
- (f) 在擬定的開發項目中，對項目資本金總額比例低於總投資額35%的房地產開發商，商業銀行不得發放貸款；對持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商進行貸款及循環信貸限制；商業銀行不得接納空置三年以上的商品房作為貸款抵押。

於2006年7月，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「**新意見**」)。**《新意見》**規定，自2006年6月1日起，各縣市新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。相關地方政府有權決定新建住房的結構。

根據國務院於2007年8月頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方政府應調整住房供應結構，從而：(i)貫徹落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房有效供應。套型總建築面積為90平方米以下的新建住房審批比例，必須達到

監管概覽

開發建設總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於2007年9月頒佈並於2010年12月修訂的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門要優先安排廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。

於2010年1月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定國土資源部門要嚴格按照土地出讓合同徵收土地出讓金，深化合同執行監管，同時：

- (a) 有效增加社會福利住房及普通商品住房尤其是中低價位、中小套型普通商品住房的供應；
- (b) 合理引導住房消費，抑制投資投機性購房需求；
- (c) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (d) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (e) 落實地方各級人民政府責任。

於2010年3月，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，其中規定：

- (a) 市、縣級國土資源局須確保政府資助房屋、棚戶重建及自住性小套型商品房的土地供應不少於住宅用地供應總量的70%，並嚴格控制大套型公寓的土地供應，限制別墅的土地供應；
- (b) 國土資源部門須禁止欠繳土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出獲批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地競標交易；及
- (c) 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知規定(其中包括)：

- (a) 至少70%的城市住房建設指定用地須用於經濟適用房、棚戶區改造住房和中小型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小型限價住房指定用地的供應；
- (b) 在對(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因開發商自身原因未能在土地出讓合同規定的土地交付之日起一年內開始所需建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規

監管概覽

定；及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法土地投機等犯罪行為等不當行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競標活動；

- (c) 開發商須在相關土地出讓合同規定的土地交付之日起一年內施工建設，自開工之日起三年內竣工；
- (d) 要嚴格限制低密度大型住宅項目的開發及建設，住宅項目的規劃總建築面積除以總佔地面積得出的容積率必須大於1；及
- (e) 不得將兩塊或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於2010年12月，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：(i)經濟適用房、棚戶區改造住房或中小型普通商品住宅單位指定用地供應低於70%的市縣在2010年年底前不得出讓大型及高檔商品住房用地；(ii)對透過競標、拍賣及掛牌出讓中溢價率為50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門須分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對於將經濟適用房指定用地用於進行商品房開發的，必須沒收違法所得，並撤銷相關的土地使用權。此外，堅決禁止擅自調整容積率的行為。

於2011年1月，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知(其中包括)規定：

- (a) 對購買住房不足五年出售的個人，將按其銷售價格全額徵收營業稅(不論是否為普通住房)；
- (b) 購買第二套住房的最低首付款比例從50%上調至60%；
- (c) 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內未能取得建築工程施工許可證並進行施工建設，開發商將被沒收土地使用權，且中國政府將對該物業開發商徵收高達地價20%的土地閒置費；及
- (d) 中央政府各直轄市、計劃單列市、省會城市及房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭及能夠提供規定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，僅允許購買一套額外住房(含新建住房和二手住房)。對(i)已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭；(ii)擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭；及(iii)無法提供規定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，須暫停於當地行政區域內向其售房。

於2013年2月，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定如下：

- (a) 完善穩定房價工作責任制，相關措施包括要求國務院下屬相關部門加強對價格穩定性的監督及檢查。倘司法權區內的當地政府未能實施購房限制措施，省人民政府須與其進行面談；

監管概覽

- (b) 堅持抑制投資性購房者，相關措施包括持續實施及完善限購措施；利用稅收效應調整房地產價格，稅務及住房城鄉建設部門須密切配合，對出售自有住房按規定徵收個人所得稅。通過稅收徵管及房屋登記等資料核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵；
- (c) 增加對住宅型商業物業的土地供應，相關措施包括2013年住宅用地的土地供應總量原則上不得低於過去五年內的平均土地供應量；對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發貸款需求；
- (d) 於2013年加快經濟適用房項目的規劃及建設、全面履行建設4.7百萬套房的任務及建設6.3百萬套新的經濟適用房項目；及
- (e) 完善市場監督及預期管理；加強對房地產開發企業可信度的管理；研究建立住房和城市建設、發展改革、國土資源、財務、稅務、工商、統計及其他部門共享的信用管理系統；及時記錄並公佈房地產企業的違法行為。對於設置超高的預售商品物業價格及不接受相關城市住房建設部門的指導價或未對商品物業項目建立預售收益監管機制的企業，不得對其簽發預售許可證。倘房地產企業持有閒置土地或進行土地投機、搗盤惜售、哄抬房價等活動及其他違法行為，相關部門須建立聯動機制、加大查處力度。國土資源部須禁止該等企業參加土地競標，金融機構不得向其發放新開發項目貸款，證券監管部門須暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門須禁止該等企業透過信託計劃融資。

環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響研究報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，施工企業須向相關環保部門提交申請。有關環境部門亦將在項目交付至購房者前對項目進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

人民防空物業

根據全國人民代表大會於1997年3月頒佈的《中華人民共和國國防法》（於2009年8月修訂），國防資產歸國家所有。根據全國人民代表大會於1996年10月頒佈的《中華人民共和國

監管概覽

《人民防空法》(「《人民防空法》」)(於2009年8月修訂)，人民防空是國防不可分割的部分。《人民防空法》鼓勵公眾投資進行人民防空物業的建設，允許人民防空的投資者在和平時期使用、管理人民防空物業並從其中盈利。但該等使用不得損害其作為防空物業的功能。人民防空物業的設計、建設及質素必須遵循國家設定的防護及質素標準。民用防空建設應向相關防空部門進行登記。倘因任何地質因素而致使建設工程未能建造地下室，則須繳納替代場地費。於2001年11月，國家人民防空辦公室發佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，明確規定如何使用、管理及維護人民防空物業。

消防

若干法律法規訂明有關房地產開發消防的規定，包括《中華人民共和國消防法》及《建設工程消防監督管理規定》。根據該等法律法規，房地產項目於建設動工之前應就消防設計獲相關公安及消防部門批准或向該等部門進行備案且須進行消防竣工驗收。

物業管理企業

根據《物業管理條例》(於2003年9月施行，並於2007年8月修訂)的相關規定，從事物業管理的企業須建立資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於2004年5月施行，並於2007年11月修訂)的相關規定，新設立的物業服務企業須在自領取營業執照之日後30日內，透過向工商註冊所在地的中央政府直轄市、設有特別開發區的城市的人政府物業主管部門提交相關文件以申請資質。資質審查及法律部門應基於企業的實際情況批准及簽發相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質須根據其註冊資本、所僱傭的專業人員、所提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三等級。新設立的物業服務企業須被歸類為最低等級，有效期為一年。根據關於執行《物業管理企業資質管理辦法》有關問題的覆函，倘新設立的物業服務企業未能於一年之內提供物業服務，其資質即告失效；否則，物業服務企業可申請三級或更高等級資質的評估。

國務院建設部門負責一級物業服務企業資質證書的簽發和管理。省、自治區人民政府建設部門負責二級資質證書的簽發和管理。中央政府直轄市人民政府房地產建設部門負責二級和三級資質證書的簽發和管理，並接受國務院建設部門的指導與監督。設有特別開發區的城市的房地產建設部門負責三級資質證書的簽發和管理，並接受國務院建設部門的指導與監督。

監管概覽

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以分別承接300,000平方米以下的住宅物業管理項目及80,000平方米以下的非住宅物業管理項目。三級資質物業服務企業可以分別承接200,000平方米以下住宅物業管理項目及50,000平方米以下的非住宅物業管理項目。

根據《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》，物業管理服務業屬於允許外商投資的類別。

根據《中華人民共和國物權法》及《物業管理條例》的相關法規，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主獨佔的總建築面積不得少於物業總建築面積的一半。倘建設部門在業主於業主會議上聘請物業服務企業之前已選定物業服務企業，則應簽署初步物業管理合同。

停車場管理

公安部及建設部於1988年10月頒佈《停車場建設和管理暫行規定》，並於1989年1月實施該規定。根據上述規定，允許對公共停車場及為若干人士預留且可用於服務一般車輛的停車場收取停車管理費。根據於2008年6月頒佈並於2008年8月實施的《成都市機動車停車場管理辦法》，已通過驗收檢測的公共停車場須於當地交通管理部門備案。就提供商業停車服務以換取利潤的停車場而言，公共停車場應就收費問題向價格管理部門申請並獲得批文，其後應根據有關批文收取停車服務費。

中國稅項

土地增值稅

根據國務院於1993年12月頒佈及於2011年1月修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，**土地增值稅**適用於境內及境外投資者(不論其為企業實體或個人)。土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率扣除。除上述扣減外，房地產開發商享有一項額外扣減，該扣減相等於就收購土地使用權的付款以及土地開發及建設新樓宇或相關設施之成本的20%。倘納稅人建設普通住宅公寓且增值額未超過中國法律容許的扣除項目金額的20%，可豁免繳納土地增值稅。然而，倘增值金額超過20%的可扣減項目金額，則不適用免徵，而納稅人須就計及可扣除項目後的全部增值金額繳納土地增值稅。可扣除項目包括以下各項：

- (a) 就取得土地使用權所支付的金額；
- (b) 開發土地的成本及開支；
- (c) 新建樓宇及配套設施的建築成本及開支，或二手物業及樓宇及的經評估價值；

監管概覽

(d) 與轉讓房地產有關的稅項；及

(e) 財政部規定的其他扣除項目。

增值價值(即上述結餘)按介乎30%至60%的遞增稅率徵收土地增值稅。

增值價值	稅率
	(%)
不超過可扣減項目50%的部分	30
超過可扣減項目50%但不超過100%的部分.....	40
超過可扣減項目100%但不超過200%的部分.....	50
超過可扣減項目200%的部分.....	60

倘納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律所准許的20%可扣減金額，則可免繳土地增值稅。

於2006年12月，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知於2007年2月生效。根據該通知，土地增值稅應以相關部門批准的物業開發項目為單位進行結算。就分階段開發的項目而言，土地增值稅應根據項目的各個階段進行結算。

中國契稅

根據國務院於1997年10月頒佈及生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及樓宇所有權轉讓的實體及個人。轉讓土地使用權及樓宇所有權是指下列行為：

- (a) 國有土地使用權出讓；
- (b) 土地使用權轉讓，包括透過出售、贈與及交換進行轉讓(不包括農村集體所有土地管理承包權的轉讓)；
- (c) 房屋買賣；
- (d) 房屋贈與；及
- (e) 房屋交換。

根據財政部於1997年10月頒佈的《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，對中國境內土地使用權及／或財產所有權的受讓人徵收契稅。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並向財政部及國家稅務總局備案。

凡屬下列情況者，可減徵或免徵契稅：

- (a) 國家機關、事業單位、社會團體及軍事單位承受土地及房屋，用於辦公、教學、醫療、科研及軍事設施的，免徵契稅；
- (b) 城鎮職工按有關法律法規規定第一次購買國有住房的，免徵契稅；

監管概覽

(c) 因不可抗力災害令住房毀壞或損失而重新購買住房的，經批准後酌情准予減徵或者免徵；及

(d) 財政部規定的其他任何減徵或免徵情況。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款的相同金額補繳契稅。

於2010年9月29日，財政部、建設部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，通知規定，對首次購買總建築面積少於90平方米普通住宅物業作為家庭唯一住房的個人買家，按減至1%的稅率徵收契稅。

於2016年2月，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部發佈《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》。根據該通知，對個人購買家庭（家庭成員包括購房人、配偶及未成年子女）唯一住房，面積為90平方米或以下的，按1%的已扣減稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，按1.5%的已扣減稅率徵收契稅。此外，除北京、上海、廣州及深圳外，該通知規定，對個人購買第二套家庭住房以改善居住條件，面積為90平方米或以下的，按1%的已扣減稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，按2%的已扣減稅率徵收契稅。

房產稅

於2009年1月1日前，對在中國從事房地產發展及投資的企業實行兩種平行稅制。本地企業、組織及個人適用的房產稅根據有關房產所在位置按房產原賬面值扣除10%至30%後所得餘額計算，稅率為1.2%，或根據國務院於1986年9月15日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按有關房產租金收入計算，稅率為12%。外商投資企業、外國企業及海外個體則須就其於中國城鎮地區持有的土地及建築物支付城市房地產稅。根據國務院於1951年8月8日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅按物業標準價格計算，每年稅率為1.5%，或按租金收入計算，每年稅率為15%。

根據於2008年12月31日頒佈的《中華人民共和國國務院令2008第546號》，國務院廢除城市房地產稅以統一兩種平行稅制。自2009年1月1日起，所有於中國持有或使用房地產的企業、組織及個體須按國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》所述計算方法繳納房產稅。

II. 英格蘭及威爾土地產業監管概覽

物業擁有權

土地擁有權不論屬於個人或公司實體，概無國籍限制。

監管概覽

在英國，物業可以兩種方式持有，即永久業權及租賃業權：

- (a) 永久業權即房地產持有人對土地權益擁有絕對擁有權。
- (b) 租賃業權則指房地產持有人擁有對土地權益的佔有及使用權而非土地絕對擁有權。永久業權權益由業主或出租人保留，彼等授出永久業權土地租約或出租予租賃業權人士。租賃業權人士稱為租戶或承租人。

永久業權當中可授出多種租賃業權，從而創造出一連串租約。例如，永久業權持有人可授出總租約予總租戶，而總租戶可授出分租約予分租戶，而分租戶可授出再分租約予再分租戶，以此類推。

在非常罕有的情況下，位於英格蘭或威爾士的物業可由英國政府根據強制購買令透過向房地產擁有人支付適當金額作為賠償的方式沒收。

土地註冊及登記

英格蘭及威爾士之土地註冊制度由半官方機構英國土地註冊處管理，其於英格蘭及威爾士設有地區辦事處，並根據英國政府授予的法定權力運作。

任何帶有獨立法人特質的人士或實體均可於英格蘭及威爾士註冊成為登記產權的業主，個人登記產權可獲授土地的永久業權權益及租賃業權權益7年或以上的租期。

轉讓7年或以上租期之永久業權土地及租約，及所有有關土地之財務費用均須登記，以便可全面執行。可予註冊的其他產權及權益包括土地權、限制性契諾、地役權、期權及出售合同。

由於土地登記開放受公眾監督，因而土地註冊處不再發放正式業權契據。因此，土地註冊處的條目被視為擁有權的充足證明。申請後，土地註冊處將發佈有關任何給定物業條目的正式文本。該等正式文本由以下各項組成：

- (a) 產權登記簿記述物業及任何從屬權利。
- (b) 業主登記簿顯示註冊業主的姓名及地址。
- (c) 押記登記簿顯示可能影響物業的所有產權負擔(包括抵押貸款)。倘物業屬可登記租賃，則有關租賃一般列於押記登記簿的組成部分租賃明細表。
- (d) 文件計劃顯示物業的位置及界限，一般以紅色標記邊界。

登記產權分為以下兩大類：

- (a) 絕對產權為產權的最佳形式且適用於絕大部分登記產權。
- (b) 佔有業權暗指向土地註冊處申請後，儘管事實上申請人實際佔有或擁有問題土地，但申請人不可推斷出問題物業的合意文件或所有權文件。

除以上產權形式外，租賃業權土地亦有一個額外類別，稱「優租賃業權」產權。一般當租戶申請人無法推斷租賃永久產權源自何處，則授出該產權形式。

第三方亦可在未經問題產權登記業主同意的情況下，將若干通知在登記產權上註冊。該等通知常用於保護信納彼等於物業或出售所得款項中擁有權益的第三方。

監管概覽

土地印花稅

土地印花稅為於收購「應付利益」而就土地向承讓人徵收的強制性稅項（即授出商業租賃的租戶或轉讓永久業權的買方）。無論承讓人稅收居住為何處，均須支付土地印花稅。

應付HM Revenue & Customs（「HMRC」）土地印花稅

土地印花稅乃參考承讓人所支付的「應付對價」數額或價值（包括任何應付對價增值稅）徵收。繳付土地印花稅的義務可在若干情況下產生，即使轉讓人與承讓人之間並無貨幣價值傳遞對價，在此情況下，交易的應付對價將被視為所獲利益的市值。

承讓人必須於交易「生效日期」（儘管該日期可能會有所不同，但通常為租約或轉讓契據日期）30日內遞交土地交易回執。承讓人可使用HMRC土地印花稅計算器（網上可獲得）計算應付土地印花稅。

商業租賃授權的土地印花稅

倘存在租賃項下應付租金對價，土地印花稅按超出租期部分應付租金（包括增值稅（如需支付））的淨現值徵收。淨現值為日後將根據租約支付的租金現值。租賃的每年應付租金（包括第一年應付租金）所適用貼現率為3.5%，以反映日後應收租金價值低於今日應收租金價值的事實。

就商業物業而言，淨現值按以下稅率徵收土地印花稅。由於使用「片式系統」，故首150,000英鎊按0%的稅率徵收土地印花稅。因此，倘淨現值為200,000英鎊，則應付稅款為500英鎊，即50,000英鎊（150,000英鎊至200,000英鎊）的1%。

淨現值	稅率
0英鎊至150,000英鎊	0%
超過150,000英鎊但少於5百萬英鎊	1%
超過5百萬英鎊	2%

倘租賃儲備支付為一次性預付金額（溢價），土地印花稅亦對溢價徵收，但徵收稅率不同。

購買永久業權土地的土地印花稅

就轉讓永久業權土地而言，應付對價為以貨幣或貨幣價值支付的任何對價（包括增值稅（如需支付））。應付對價亦可能包括與轉讓有關的任何服務義務及土地上方任何固定裝置的市值。

購買非住宅或混合用途永久業權物業的土地印花稅亦使用「片式系統」以較低稅率徵收。例如，倘支付的應付對價為300,000英鎊，則應付的土地印花稅將為4,500英鎊，包括(i)首150,000英鎊的0%；(ii)100,000英鎊（150,000英鎊至250,000英鎊）的2%，即2,000英鎊；及(iii)50,000英鎊（250,000英鎊至300,000英鎊）的5%，即2,500英鎊。

應付對價	稅率
0英鎊至150,000英鎊	0%
超過150,000英鎊但少於250,000英鎊	2%
超過250,000英鎊	5%

應注意：住宅物業交易所適用的土地印花稅稅率有所不同。

監管概覽

租賃形式

商業租賃條文一般不受規管且可自行商討。然而，商業租賃具有廣泛公認版式，且一系列建議使用若干標準條文的行業指引已經頒佈。

日期為2006年6月19日或之後且獲授租期超過7年的租約於租賃開始時必須載有若干土地註冊處規定條文。向土地註冊處遞交並未載有該等已制定規定條文的租約可能導致租戶註冊租賃的申請遭拒或租約中所載權利的註冊不完整。

《英格蘭及威爾士商業處所租賃守則》(2007年版) (「守則」) 載有擬用作租賃談判清單的相關報表。儘管合規與否屬自願，但實際上多數業主更願意訂立大致遵循守則的租約。守則涵蓋以下領域：

- (a) 租期時長及解約條款；
- (b) 租金調整；
- (c) 轉租及分租；
- (d) 服務費；
- (e) 維修；
- (f) 變動及更改用途；
- (g) 保險；及
- (h) 持續管理。

儘管租期不可為無限期，但租賃可獲授最長期限並無明文規定。大部分商業租賃租期為5至15年。然而，部分行業(如休閒業)的租期長達35年亦屬常態。

延長或重續租約

根據《業主與租客法令》(1954年) (「《一九五四年法令》」) 的規定，英格蘭及威爾士的商業或經營租約租戶有權在初始租約授出期限結束時要求重續租約。

各方可自由磋商重續租約之條款。然而，倘未能協定重續租約之租金、租期或任何其他條款，任何一方均可向法院提出申請。法院有權命令授出新租約及酌情決定租約條款，並考慮在所有情況下均屬合理。法院通常會按與原租約大致相同之條款指示以租約授出之時的當前市場租金重續租約，租期最長為15年。

業主可以反對重續，惟必須向法院證明，且法院信納根據某些法定例外情況(例如業主打算於租期完結時拆卸或重建物業或作自身業務用途佔用物業)，有關重續不應獲批。

或者，租約各方可協定剔除《一九五四年法令》所賦予的使用權保障擔保。倘協定剔除有關擔保，業主並無責任重續租約，租約將在其租期結束時屆滿。

根據《一九五四年法令》，只要各方並無剔除任何重續租約中《一九五四年法令》項下之法定權利，商業租約可無限次續約。

終止租約

租約各方可磋商正式中斷或終止租約項下之權利，而該等權利可屬於雙方或其中一方之權利。在無任何終止租約之合同權利的情況下，原則上，租戶將無法在合同期限之前終

監管概覽

止租約。然而，租客可以接觸業主磋商，透過向業主支付一筆過費用以放棄租約，使租約在期限屆滿前結束。

在相關租約的條款規限下，倘租客違反契諾或租客破產時，業主可終止或沒收租約。就有關終止而且，具有正式程序可予跟隨，租客或任何其他有關人士(例如分租戶或承按人)均可向法院申請免除沒收。就有關申請而言，法院在決定是否給予有關寬免時，會考慮各方之相對優點及商業利益。

租金支付及租金調整

租金通常依據相關付款條款以向承租人出具發票的方式收取。租約各方可自由以英鎊之外的貨幣設定租金，但有關安排並不常見。通常而言，租金按季度於英國的一般季度結算日3月24日、6月24日、9月29日及12月25日提前支付。然而，各方可自由協商於不同時間支付租金。

於一般商業租約中，租金每五年按僅上調基準定期調整，這意味著過往租金永遠不會少於租期開始時所協定者。

通常而言，相關租金調整乃按自由市場基準進行並附帶若干協定假設及忽略事項。然而，近年來，固定租金上調，或固定租金或調整時的自有市場租金中較高者可能上調(通常與零售物價指數掛鉤)。目前，在商業租約的租金上調範圍方面並無任何限制。

租賃轉讓

租客能否轉讓或轉租租賃通常有非常詳細的規定。但完全禁止有關轉讓及轉租的規定亦不常見。

業務於考慮租客轉讓或轉租租賃的請求時須合理行事，不得無理由拒絕或延遲同意相關請求。法令明文規定，倘租客認為業主不合理拒絕同意或已不合理延遲授出同意，租客有權向法院提出申請。

損壞或破壞租賃處所

儘管此為業主與租客之間的協商事宜，但租約通常規定，倘處所因「受保風險」(即業主已就其投保的風險)而遭受嚴重損壞或破壞，則租客將獲免除於最多三年期間內支付租金的義務，在此期間，業主須重建或恢復相關處所以使租客能重新居住。

在業主無法於協定期限後重建相關處所的情況下，各方通常可以向另一方發出通知的方式終止租約。

租約通常對損壞由「未受保風險」(即業主並未就其投保的風險)造成的情況並無規定，各方須商議解決路徑。建議各方於租約開始時解決未受保風險問題，倘因未受保風險而造成損壞，應終止租約，除非業主通知租客其擬於規定的三年期間內重建或恢復處所，而倘業主作出如此選擇，則租約繼續，而租客無須支付任何租金。

業主通常負責為租賃處所投保並自租客收回相關成本作為部分服務費。

監管概覽

規劃問題

土地開發及監管主要由法定立法機構規管，法定立法機構進而授權各類團體及相關部門授出開發土地許可。

在土地開發的情況下，儘管存在監督大型設施類工程的獨立中央政府機構，但有權監管開發的主體為相關區域的當地規劃部門（通常為當地區議會）。在倫敦，大倫敦政府及市長辦公室亦在「潛在戰略意義」開發方面發揮著支配性作用。

建造物業或以特定方式使用土地所需的主要許可為規劃許可（如上所述，通常由當地規劃部門就相關物業作出授權）。事實上，所有建築工作均須取得建造監管同意函，而這亦由當地相關部門控制。

佔用者將物業用作特別用途亦可能須取得進一步許可。具體而言，將物業用於出售酒精或作為餐廳營運通常須取得許可及／或餐廳執照，並可能須取得食品衛生許可證。

環境問題

監督環境監管問題的主體為環境署，儘管於某些情況下相關物業的當地區議會亦擁有監管權力。

規管與英格蘭及威爾士房地產有關之環境問題的主要法規為《環境保護法案》（1990年版），該法案創立了有關受污染土地的管理制度。然而，仍有許多其他處理土地具體問題的法規，該等法規或作為《環境保護法案》的補充，或以其自身權利創立獨立管理制度以應對如石棉、污染防治、廢水污染、野生動植物及棲息地保護以及碳減排等問題。

《環境保護法案》（1990年版）項下的大原則是引起任何相關污染的人士對清除污染負有首要責任。然而，土地擁有人因持有土地所有權亦不時負有共存責任（倘未能發現實際污染者，有關責任會被強制執行）。因此，於英格蘭及威爾士收購物業時，幾乎總會被要求進行某些形式的環境風險評估，且於任何出售土地的合約中，均須載有適當的彌償。

一般而言，儘管對新樓宇的規定日益詳盡（通過建築監管制度強制執行），但對現有樓宇仍無最低能效規定。於過去幾年亦引進立法，有關立法規定，須就任何交易型出售向購買方及／或租戶提供能效證書（列明樓宇的能效詳情）。然而，有關證書目前僅為『建議』性質，並未實際要求任何一方採取任何整改措施。

展望未來，英國政府致力在2018年4月1日前引進立法，以有效禁止授出不符合最低能效標準規定的商業或住宅物業租賃。該等標準預計將以樓宇能效證書中所記錄的評級作為參考。能效證書將詳述將樓宇能效提升至必需標準的必要改善措施。倘不合規，將會被罰款。

其他監管措施

在英格蘭及威爾士，對新建及現有樓宇環境可持續性的關注日期強烈。這一問題部分通過建築監管制度解決，日益提高對建築施工過程中所用精細材料的要求；亦通過地方規

監管概覽

劃當局引進使用可持續性評估作為其當地發展規劃制定的一部分解決。當地發展規劃可能要求若干類開發於取得規劃許可前進行環境影響評估，允許地方規劃當局實施緩解措施以確保遵守其可持續性發展議程。

於2013年1月，英國政府出台「綠色新政」倡議，該計劃允許物業擁有人為其物業的節能改善融資，還款不得超過計劃改善將產生的預期能源節約成本。法規規定於出售或出租該物業時，影響該物業的任何「綠色新政」詳情須予以披露。未能披露可能導致綠色新政計劃取消及就該計劃還款。預計綠色新政的存在亦將影響受影響物業的任何租賃條款，考慮到降低能耗及成本的益處，預期租戶將還清綠色新政貸款。

此外，開發商將更需遵守多項強制及自願評估技術及準則或最終用戶可持續戰略以獲得規劃許可及項目資金。在英國，以上包括非住宅樓宇的《建築研究所環境評價法》、與住宅發展有關的強制性《可持續住宅標準》以及《土木工程環境質量評估》及評估土木工程及公共領域項目能效的獎勵計劃。

英格蘭及威爾士的商業物業管理

英格蘭及威爾士測量師的首要專業及管理機構為皇家特許測量師學會。

於2011年，皇家特許測量師學會發佈其第二版實踐標準指南，題為「英格蘭及威爾士商業物業管理」(「指南」)

指南旨在為商務樓管理提供「最佳實踐」建議，重點為以下方面：

- (a) 商務樓管理
- (b) 收入與支出的輸送及控制
- (c) 相關風險最小化

除指南外，皇家特許測量師學會亦發佈其他補充指南，補充如下：

- (a) 皇家特許測量師學會實踐準則：*商業物業服務費第二版* (2011年)
- (b) 皇家特許測量師學會資料文件：*管理多功能發展區* (2009年)
- (c) 皇家特許測量師學會資料文件：*商業物業移交程序* (2011年)
- (d) 皇家特許測量師學會指南手冊：*商業物業經理投保* (2011年)

每一份該等出版物均為彼等各自標的事項提供最佳實踐建議。

儘管在行使管理職能時存在一些與健康及安全合規以及反腐敗法等有關的相關法例條文，商業物業管理的規管框架主要是遵守專業機構標準及最佳實踐指導。

英格蘭及威爾士的住宅物業管理

與商業物業管理相比，管理住宅物業，尤其是有關服務費支出受到嚴格管控，意在為住宅租戶提供重要法律保障。

監管概覽

再者，皇家特許測量師學會已於「《皇家特許測量師學會英國住宅物業標準》(第5版)」中就住宅物業管理發佈具體指引。該指引自2011年發佈以來已更新增編兩次，最後一次乃於2013年6月。

《皇家特許測量師學會英國住宅物業標準》第8節涵蓋住宅物業管理及經營，長達134頁。

作為保護住宅租戶的一般立法宗旨的一部分，應注意的是，住宅租戶在若干情況下可行使法定「管理權」，該權利賦予租戶團體(而非業主及其所選管理代理)若干功能及決策權。

英格蘭及威爾士的專業機構

應注意的是，皇家特許測量師學會並非英格蘭及威爾士有關物業管理的唯一專業機構或組織。其他包括：

- (a) Association of Residential Letting Agents；
- (b) National Association of Estate Agents；
- (c) Association of Residential Managing Agents；及
- (d) National Federation of Property Professionals。

上述各機構均支持及認可《皇家特許測量師學會英國住宅物業標準》。

歷史、重組及集團架構

公司歷史及發展

概覽

我們主要從事物業租賃及向本集團於四川省成都市及雲南省昆明市開發及／或擁有的商業物業及住宅物業的佔用者提供物業管理服務之業務。上述服務均由我們在香港及中國成立的主要營運附屬公司提供。截至最後可行日期，我們擁有十家全資附屬公司，其中五家為我們的主要營運附屬公司。

本集團歷史可追溯至1993年，彼時我們的其中兩家主要營運附屬公司國際大廈及新港城於中國成立。本集團最初側重於房地產開發，本集團於1993年至2011年期間在成都開發多個物業項目，即杜甫花園、光大金融中心及光大國際大廈物業項目。光大國際大廈及光大金融中心分別於2005年6月及2009年5月竣工。就杜甫花園而言，其於2007年11月全面竣工。

除我們所開發的物業外，本集團亦收購了雲南省昆明市一棟商務樓（即明昌大廈）的部分物業，並自1997年6月起對外進行物業租賃活動。

為將我們物業的價值最大化並使物業保持良好狀態，本集團將其業務範圍擴展至提供物業管理服務，包括營運及管理泊車位。

截至最後可行日期，我們的物業組合包括三處商業物業（即光大金融中心、光大國際大廈的部分物業及明昌大廈的部分物業，總建築面積約為89,506.5平方米）及住宅物業（即杜甫花園的部分物業，總建築面積約為2,394.3平方米）。

關鍵業務里程碑

下表列示我們公司及業務發展歷史中的關鍵里程碑：

1997年5月	光永收購明昌大廈作租賃用途
2005年6月	光大國際大廈竣工
2007年11月	杜甫花園竣工
2009年5月	光大金融中心竣工

我們的發展

我們的物業開發

自1990年代起，我們以物業開發公司的形式開始經營業務。我們為實施具體項目而成立各主要營運附屬公司。為開發我們的物業項目，我們成立了新港城、國際大廈、金融中心及光永。

歷史、重組及集團架構

新港城

新港城自1993年成立以來，一直於項目地點營運業務，主要從事杜甫花園的銷售及物業租賃。杜甫花園是一處由別墅、聯排住宅及低層住宅建築組成的綜合住宅區。杜甫花園位於成都西二環外，毗鄰名勝古跡唐代著名詩人故居——杜甫草堂。截至最後可行日期，除總建築面積約為2,394.3平方米的五幢別墅及一幢聯排住宅仍由本集團持有外，杜甫花園的大部分物業已售出。

根據日期為1992年10月15日的合資協議，怡運、成都市武侯區城鄉建房屋開發公司（「武侯」）、新加坡華領置業私人有限公司（「華領」）及四川省金鑫貿易有限公司（「金鑫」）分別擁有新港城（為一家於1993年1月3日成立的中外合資企業公司，註冊資本為人民幣18,000,000元）62%、20%、10%及8%的權益。

於1994年1月，金鑫及華領將其所持的全部股份轉讓予怡運。此外，怡運、國際永年及武侯分別同意向新港城注資人民幣15,900,000元、人民幣10,500,000元及人民幣3,600,000元，令其註冊資本增至人民幣30,000,000元。有關事項於1994年4月獲中國相關監管部門批准。據此，怡運、國際永年及武侯分別擁有新港城53%、35%及12%的權益。

於2004年11月，國際永年就怡運未能向新港城注資於成都市中級人民法院發起法律訴訟。於2005年1月，國際永年代替怡運進一步注資人民幣15,900,000元，因此，國際永年於新港城的股本權益從35%大幅增至88%。有關怡運的詳情，請參閱「董事及高級管理層——董事會——執行董事」。此外，於2005年1月武侯將於新港城12%的股份轉讓予廣東新知識顧問有限公司（「新知識」）。

於2006年1月，國際永年與新知識訂立股份轉讓協議，據此，國際永年同意以人民幣3,600,000元的對價收購新知識所持新港城的全部股份。中國相關監管部門於2006年3月批准相關股份轉讓，新港城自2006年4月起成為外商獨資企業。

於2010年12月，國際永年將其全部股份轉讓予首先（本公司的一家間接全資附屬公司）。隨後新港城成為本公司的間接全資附屬公司。截至最後可行日期，新港城的註冊資本為人民幣30,000,000元。

國際大廈

國際大廈自1993年成立後一直在其項目地點運營業務，主要從事光大國際大廈的物業租賃與管理。光大國際大廈為一座七層高商業大廈，位於四川省成都市青羊區草市街2號。我們擁有該大廈的第一至四層及地庫第二及三層，總建築面積約為38,198.6平方米。

國際大廈為一家於1993年12月29日成立的中外合資企業公司，註冊資本為人民幣68,000,000元。根據日期為1993年3月31日的合資企業協議，國際大廈由其初始股東成都賓館及中國光大（澳門）分別擁有16.2%及83.8%的股權。

於1996年10月，國際大廈的註冊資本從人民幣68,000,000元增至人民幣147,668,500元，其中，國際大廈股本的51%及49%分別由中國光大（澳門）及成都賓館擁有。

於1998年3月，中國光大（澳門）以人民幣75,310,900元的對價將其於國際大廈的所有股份轉讓予美達力富。於1998年11月，成都賓館以人民幣72,357,600元的對價將其於國際大廈的

歷史、重組及集團架構

所有股份轉讓予成都天府（為國有實體，由成都市機關事務管理局經營）。因此，國際大廈由美達力富及成都天府分別擁有其51%及49%的權益。

於2012年8月23日，成都市機關事務管理局、成都天府及國際大廈簽訂股權及產權交易協議，當中，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27百萬元及出售成都天府於國際大廈所持有的49%的股份，以交換光大國際大廈的部分產權。同日，國際大廈與成都天府及美達力富訂立股份購回協議，據此，國際大廈同意購回其由成都天府持有的49%的股份。因此，國際大廈的註冊資本應有所減少。於2012年10月18日，國際大廈對其組織章程細則進行了修訂，據此，美達力富有權委任國際大廈董事會的全部三名成員。於上述股份購回及股本削減後，國際大廈成為由美達力富擁有的外商獨資企業，因而為本公司的間接全資附屬公司。於2014年8月，國際大廈的註冊股本從人民幣147,668,500元減至人民幣75,310,900元。

金融中心

金融中心自1997年成立以來一直在其項目地點運營業務，主要從事光大金融中心的物業租賃及物業管理。光大金融中心位於四川省成都市青羊區文武路9號，緊鄰光大國際大廈。其為一座26層商單體辦公樓，設有三層地庫，總建築面積為34,334.5平方米。截至最後可行日期，約33,356.7平方米由我們持作投資，而約977.8平方米由我們用作自用辦公室。

金融中心於1997年11月28日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣42,000,000元，由美達力富、中國光大（澳門）及上海光大北銀房地產發展有限公司分別擁有95%、3%及2%的股份。於1999年7月，金融中心的註冊股本以港幣重新計值並據此調整至39,250,000港元。於2004年12月，美達力富分別以1,177,500港元及785,000港元的對價從中國光大（澳門）及上海光大北銀房地產發展有限公司收購3%及2%的股份，並據此成為金融中心的唯一股東。其因而為本公司間接全資擁有的附屬公司。截至最後可行日期，金融中心註冊資本為39,250,000港元。

收購明昌大廈

隨後，憑籍成都的物業組合，我們於1997年開始物業租賃業務並將業務擴展至昆明。

光永

憑藉中國光大集團提供的財務資源，本集團於1997年5月收購明昌大廈，並註冊成立光永開展明昌大廈的物業租賃活動。明昌大廈位於雲南省昆明市人民中路28號，由兩座住宅大廈組成，另設四層高商業平台及兩層停車地庫。明昌大廈四層高的商業平台全部歸我們所有，總建築面積約為16,973.4平方米。截至最後可行日期，約16,854.9平方米已向租戶出租。

光永於1997年7月16日在香港註冊成立為有限公司，已發行股本為2港元，分為兩股股份。於1997年7月，初始股東向中國光大（香港）轉讓一股股份，向Wu Yongjia先生轉讓一股股份，該股股份由Wu Yongjia先生以中國光大（香港）為受益人持有。有關轉讓後，中國光大（香港）成為光永的唯一實益擁有人。於1998年1月，光永向中國光大（香港）發行及配發9,998股每股1港元的股份。

Growing China分別於2000年8月及2011年7月從光永當時的股東收購9,900股股份及100股

歷史、重組及集團架構

股份，據此，光永由Growing China全資擁有，並成為本公司間接全資擁有的附屬公司。截至最後可行日期，光永的已發行股本為10,000港元。

擴展至物業管理市場

最終，於2000年年初，我們將業務進一步擴張至物業管理行業，並開始向佔用者提供物業管理服務。

物業管理

物業管理自其成立當日起進行其業務營運，且主要向光大國際大廈及光大金融中心的佔用者提供物業管理服務。

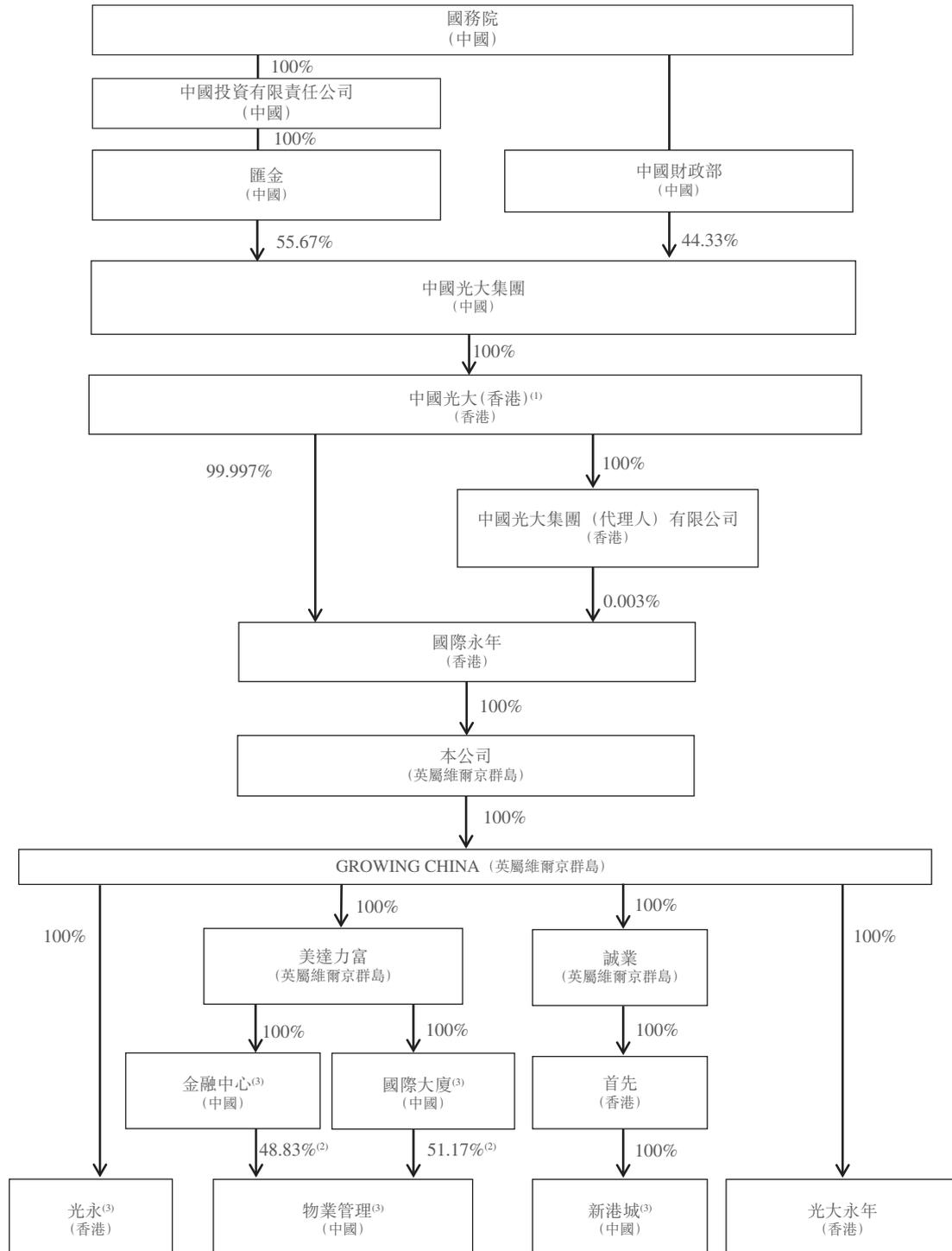
物業管理於2006年11月28日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,000元，由金融中心全資擁有。於2016年4月，國際大廈向物業管理注資人民幣523,971.74元，因此，物業管理的註冊資本總額變為人民幣1,023,971.74元，金融中心及國際大廈分別擁有其權益的48.83%及51.17%。

自註冊成立以來，物業管理即為本公司的間接全資附屬公司。截至最後可行日期，物業管理的註冊資本為人民幣1,023,971.74元。

歷史、重組及集團架構

我們的組織架構

下表載列於重組前我們的股權及集團架構。



附註：

- (1) 中國光大(香港)以信託形式代國家國有資產管理局持有國際永年已發行股本的0.3%權益。
- (2) 根據物業管理日期為2017年2月的組織章程細則，國際大廈及金融中心應享有同等股東權利並履行同等義務，猶如其於物業管理的權益各為50%。
- (3) 指本公司主要營運附屬公司。

歷史、重組及集團架構

重組

於重組前，本公司於2000年8月2日在英屬維爾京群島註冊成立，已發行股本總額為50,000美元，由國際永年(中國光大(香港)的間接全資附屬公司)於當時直接全資擁有。於2010年12月23日，國際永年以33,050,000美元的對價認購本公司總共33,050,000股股份。因此，本公司的全部已發行股本增至33,100,000美元。

為籌備[編纂]，我們已進行主要涉及以下步驟的重組：

1. 轉讓光大永年予國際永年

於2016年5月26日，由於本集團的投資策略發生變動，Growing China以10,000港元的對價將其於光大永年的全部股份轉讓予國際永年。光大永年於2016年3月31日在香港註冊成立，已發行股本總額為10,000港元，由Growing China全資擁有，但其自註冊成立以來一直不活躍。因此，光大永年不再為本集團的附屬公司。

2. 本公司於開曼群島註冊

於2016年9月15日，本公司根據《公司法》於開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。

3. 註冊成立兩家英屬維爾京群島公司

領美及彩連分別於2016年10月12日及2016年11月8日於英屬維爾京群島註冊成立。

於2017年1月3日，本公司當時的唯一股東國際永年透過轉讓文書分別向彩連及領美轉讓29,790,000股及3,310,000股股份(為其於本公司的全部股份)。因此，彩連及領美分別直接擁有本公司90%及10%的股權。

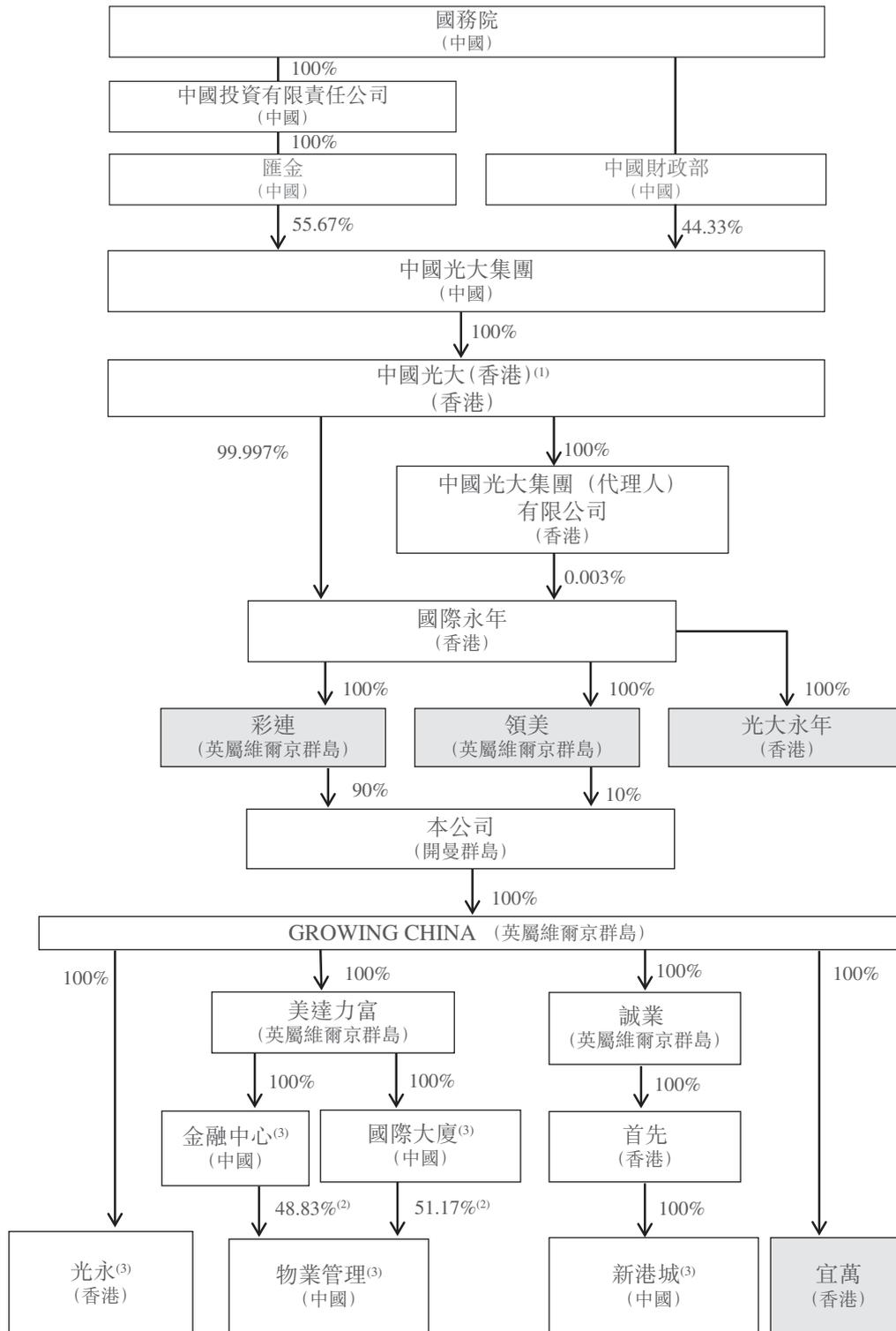
4. 註冊成立一家香港公司並轉讓其股份予Growing China

宜萬於2016年11月4日於香港註冊成立，已發行股本總額為1港元，由Acota Services Limited擁有。於2016年12月29日，宜萬向Growing China配發9,999股股份。

於2017年1月19日，Acota Services Limited透過轉讓文書向Growing China轉讓一股股份(為其於宜萬的全部權益)。因此，Growing China成為宜萬的唯一股東，因而成為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及集團架構

下圖列示重組後及截至最後可行日期我們的股權及集團架構。



附註：

- (1) 中國光大(香港)以信託形式代國家國有資產管理局持有國際永年已發行股本的0.3%權益。
- (2) 根據物業管理日期為2017年2月的組織章程細則，國際大廈及金融中心應享有同等股東權利並履行同等義務，猶如其於物業管理的權益各為50%。
- (3) 指本公司主要營運附屬公司。

歷史、重組及集團架構

遵守中國法律

據中國法律顧問告知，就本集團成立及收購股本權益、本集團旗下中國公司變更註冊股本及於重組過程中所採取措施而言，我們已取得中國法律法規項下所有必要政府批文，並已向政府部門作出所有必要備案及登記。有關往績記錄期間本集團中國附屬公司註冊資本的變動詳情，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 3.本公司附屬公司的股本變動」。

股份分拆

於重組後，本公司將透過將其已發行及未發行股份拆分為[編纂]股股份的方式拆分其法定股本。股份拆分之後，本公司的法定股本將為[編纂]美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份)。

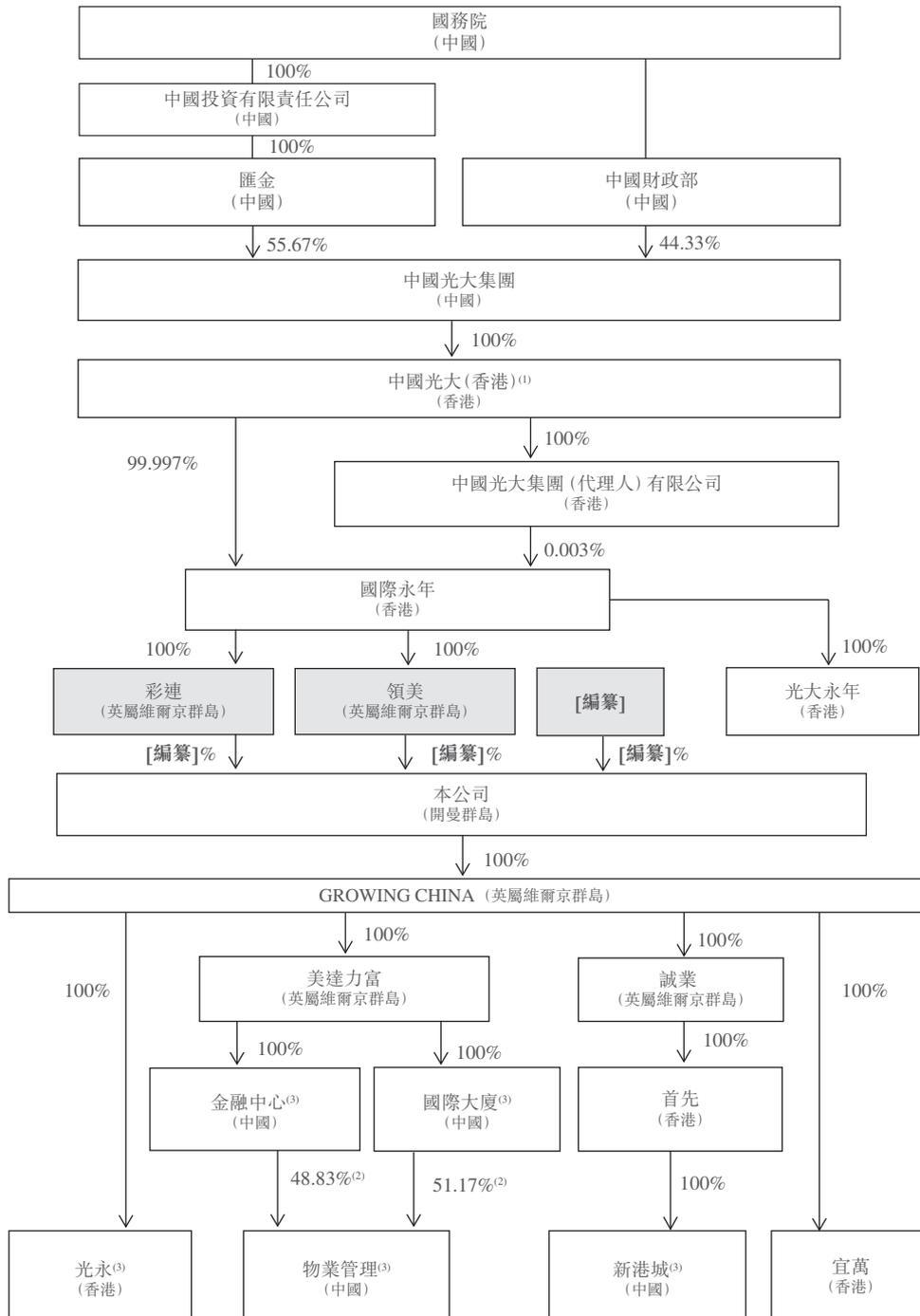
於股分分拆後，本公司法定股本將從[40,000,000]美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份)增至[編纂]美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份)。截至最後可行日期，已發行股本總額將為[編纂]股股份(將由彩連及領美分別持有90%及10%)。

[編纂]

緊隨[編纂]後，本公司已發行股本總額將為[編纂]美元(假設[編纂]未獲行使)，分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份，其中彩連、領美及公眾將分別持有[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%的股份。

歷史、重組及集團架構

下列圖表載列我們緊隨[編纂]後的股權及集團架構。



附註：

- (1) 中國光大(香港)以信託形式代國家國有資產管理局持有國際永年已發行股本的0.3%權益。
- (2) 根據物業管理日期為2017年2月的組織章程細則，國際大廈及金融中心應享有同等股東權利並履行同等義務，猶如其於物業管理的權益各為50%。
- (3) 指本公司主要營運附屬公司。

業 務

概覽

我們擁有、出租及管理位於四川省成都市的物業，亦擁有及出租位於雲南省昆明市的一項物業。截至最後可行日期，我們的物業組合包括三處商業物業（即光大金融中心、光大國際大廈的部分物業及明昌大廈的部分物業，總建築面積約為89,506.5平方米）及住宅物業（即杜甫花園的部分物業，總建築面積約為2,394.3平方米）。除明昌大廈外，我們於1990年代末及2000年代初開發該等物業，我們認為該等物業具有產生穩定及經常性租賃收入的戰略價值，故選擇性地保留了其所有權。截至最後可行日期，我們持作投資用途物業的總建築面積約為89,770.5平方米、持作自用辦公室的總建築面積約為977.8平方米以及持作出售的總建築面積約為1,152.5平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年6月30日，我們持作投資物業的市值為人民幣864.3百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們持作投資物業的平均租用率分別約為80.9%、82.0%、77.7%及77.1%。截至最後可行日期，我們已向租戶出租總建築面積約70,239.4平方米，佔我們持作投資物業總建築面積的78.2%。

我們擁有穩定的租戶群，包括銀行及金融機構、政府機關以及其他企業。光大金融中心及光大國際大廈為成都市青羊區及四川省政府設有公共中心。光大金融中心及明昌大廈亦設有渤海銀行成都分行、中國光大銀行昆明分行及光大證券。我們與大部分租戶保持穩定關係。截至最後可行日期，我們共擁有30名租戶，其中22名已與我們維持逾五年的租賃關係。

為使我們物業的價值最大化及令我們的物業保持良好狀態，我們設有一支物業管理團隊，管理光大金融中心及光大國際大廈，我們就此向租戶及光大國際大廈的其他業主收取物業管理費，藉以提供一般物業管理服務、增值物業管理服務及停車管理服務。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們所產生的收入分別為人民幣57.1百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣55.9百萬元及人民幣32.7百萬元。我們於同期的利潤分別為人民幣39.7百萬元、人民幣34.3百萬元、人民幣31.5百萬元及人民幣9.2百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們投資物業估值收益分別為人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣6.7百萬元。

我們的競爭優勢

我們認為，以下優勢有助於我們的成功並使我們有別於我們的競爭對手。

我們的物業位於中國西部重點城市成都及昆明的市中心

根據仲量聯行報告，西部大開發政策在2000年成為中國最重要的國家戰略之一，整體目標是通過加快中西部地區發展，提高中國西部地區人民的收入和生活水平，縮小東西部之間的差距。自西部大開發政策實施以來，中國西部地區進入了新中國成立以來經濟增長最快、發展質量最好、綜合實力最顯著提高、城鄉面貌變化最大和人民群眾生活水平最顯著提高的時期。我們的物業位於四川省成都市及雲南省昆明市，兩個城市均為中國西部的重點城市。成都及昆明（我們物業的所在地）作為中國西部的重點城市，從西部大開發政策及中國十三五規劃實施所推動的經濟增長中獲益，並將繼續從中獲益。

業 務

根據仲量聯行報告，成都於2015年的人口約為14.7百萬，城鎮化率為71.5%，是中國西部最重要的經濟、金融、商貿、文化、交通及通信中心之一。全球500強企業中逾四分之一已在成都建立附屬公司及分支機構。自2015年上半年開始，就固定資產投資總量而言，成都於中國所有副省級城市中排名第一。自2012年至2016年，成都的名義本地生產總值及城鎮家庭人均可支配收入持續增長，年複合增長率分別為10.6%及7.2%。昆明是雲南省省會及雲南省中東部的最大城市，既是一個政治、經濟及文化中心，亦是中國的區域交通樞紐之一。於2016年，昆明的年度實際本地生產總值錄得8.5%的增長率。2012年至2016年間，人均名義本地生產總值及城鎮家庭人均可支配收入均持續增長，年複合增長率分別為8.4%及9.8%。成都及昆明的經濟增長使人們對商業單位的需求增加。作為中國西部的主要經濟樞紐，跨國公司及本地企業對成都的辦公場所的用戶及投資需求均持續增長。而昆明的房地產投資從2012年的人民幣919億元增至2016年的人民幣1,531億元，年複合增長率為13.6%。

光大金融中心及光大國際大廈均位於成都的傳統中心商業區，擁有良好完善的交通設施。光大金融中心及光大國際大廈均位於草市街及新華大道掛角處，兩條道路分別由西向東及由北向南穿過成都。明昌大廈位於昆明市中心的一條主要商業街道上。上述物業均與地鐵線及若干公共交通線路接駁。我們認為，我們物業的便利位置、條件及品質是使我們能吸引租戶及保持較高租用率的部分因素。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們商業物業的平均租用率分別為80.6%、81.7%、77.4%及76.8%。

我們擁有穩定的租戶群為我們提供穩定及經常性收入來源

我們盡力與租戶維持穩定關係。我們的國有企業身份亦有助我們贏得租戶（尤其是政府機關以及其他國有銀行及金融機構）信賴。而且，我們要求我們的僱員維持較高實踐標準，以在租戶中樹立誠信形象。我們認為我們的部分租戶看重誠信美德，且願意與擁有較高誠信標準的公司打交道。我們亦認為，與租戶保持穩定關係是確保我們的物業獲得穩定及經常性收入來源的關鍵。截至最後可行日期，我們共擁有30名租戶，其中22名與我們維持了逾五年的租賃關係，該等租戶於2014年、2015年及2016年以及2017年上半年對我們於各期間總收入的貢獻分別為85.2%、86.0%、94.0%及76.9%。

我們根據租戶的信用歷史、聲譽及其業務的可持續性甄選租戶。訂立租賃協議之前，我們通常會對潛在租戶進行背景調查，調查內容通常包括法律背景調查、信用調查及面談或拜訪。我們保有一個高素質租戶群，包括政府機關、國有銀行及金融機構，以及具有較大經營規模或較高聲譽的其他企業。我們認為，該等租戶通常會準時支付租金。

我們擁有一支市場推廣團隊，能夠在出現棄租租戶時尋找潛在租戶。我們的租賃協議規定通知期為一至三個月，期間租戶可選擇續租。若租戶於租約屆滿時不再續租或提前終止租約，我們的市場推廣團隊將選擇替代租戶，確保我們的物業獲得持續租用。我們通過各種渠道選擇適當租戶，包括（其中包括）現有租戶推薦、我們自身的市場推廣活動及物業代理推薦。

我們的物業管理服務業務是吸引租戶的另一個關鍵。除一般物業管理服務外，我們亦

業 務

向租戶提供各種服務。我們為便利租戶而提供增值服務及停車管理服務，且該等服務與我們的物業租賃業務相輔相成。

作為中國光大集團的成員，我們受益於與中國光大集團有關的協同效應及「光大」品牌的知名度

中國光大集團是《財富》世界500強企業之一，根據仲量聯行報告，其亦是中國最具認可度和影響力的特大型企業集團之一，其業務範圍廣泛，包括證券、銀行、保險、信託、基金管理、融資租賃及實業等。中國光大集團及其附屬公司擁有數千萬戶客戶，包括政府、企業、機構及個人客戶。我們是中國光大集團旗下首家主要從事物業租賃及提供物業管理服務業務的公司，並尋求[編纂]。我們獲得中國光大集團的資源有助於我們了解行業趨勢變化及深化我們對市場需求的了解，從而為我們提供各種投資機遇。

「光大」品牌擁有逾30年歷史，在中國及海外均具有較高的知名度。「光大」卓越的品牌影響力有助於我們贏得租戶和政府的信任，增強了我們獲取業務機會的能力。例如，我們的光大金融中心及光大國際大廈設有成都市青羊區及四川省政府的公共服務中心。我們亦認為，於尋找適當投資目標時，我們已經且將繼續受益於「光大」品牌的認知度，使我們的議價能力提升及贏得交易對方的信任。此外，我們認為「光大」品牌的認知度對於我們業務的成功至關重要且我們致力於通過維持較高服務水準來保持「光大」品牌的良好聲譽。這有助提升我們擴展業務及實現可持續增長的內在能力。

我們擁有一支經驗豐富及穩固的管理團隊，並對我們的行業有深入了解

我們由一支經驗豐富的高級管理團隊領導，該團隊擁有豐富的管理及行業經驗。具體而言，執行董事、主席兼行政總裁劉嘉先生在房地產市場及投資項目管理方面擁有逾10年的經驗。於2014年8月再次加入中國光大(香港)任執行董事兼副總經理後，劉先生參與過中國光大(香港)多個物業投資項目，如收購香港灣仔的大新金融中心。執行董事兼總經理林資敏先生在2010年加入我們之前已於政府機關工作15年，在此期間，其負責國際經濟與文化交流及投資招標，這使其於經濟發展及投資方面積累了豐富的經驗。我們的大部分管理團隊成員已服務我們逾五年。在與我們工作期間，彼等積累了豐富的經驗及知識，包括投資管理的豐富知識及對中國房地產市場及法律體系的深入了解。此外，我們管理團隊的部分成員多年來一直在中國及香港兩地工作，我們認為，這使彼等能以國際化視野設想未來發展。我們認為，管理團隊的經驗將繼續領導我們識別適當投資機遇(尤其是在海外市場)，並有助我們的業務及擴展取得成功。

我們的策略

為繼續實現業務增長，我們擬實施以下業務策略：

拓展海外市場

海外市場為我們的業務增長提供了具有吸引力的機遇。為使業務組合多元化、降低集中風險及提升我們的整體企業發展，我們計劃在主要城市(主要位於英國境內)透過收購已

業 務

竣工物業來投資海外商業物業，藉此帶來提供可觀收入及淨資產增長的潛力。根據仲量聯行報告，英國因其強健而穩固的經濟基礎已成為房地產投資最受歡迎地之一。倫敦為英國直接房地產投資最受歡迎的城市之一。經過緊接歐盟公投後不確定性加劇的一段時間後，2016年的辦公及零售物業投資市場有著相當強勁的收尾。英鎊貶值可為外國投資者帶來具吸引力的購買機會。儘管未來存在不確定因素，但透過購買不良及估值過低的物業資產並利用英鎊貶值，海外投資者面臨多種具吸引力的投資機會。因此，我們認為，英國（尤其是倫敦）可能會為我們的海外擴張策略提供吸引投資的機會。

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查，作為調查流程的一部分，我們考察了該地區的多處商業物業，以了解當地的經濟、市場狀況、物業回報以及監管及投資環境。我們目前仍持續於該地區進行調查，以尋找合適的目標物業。於評估潛在投資或收購目標時，我們計劃採取一種以市場為導向但謹慎的方法。有關我們選擇投資目標及收購程序的標準，請參閱「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）對該目標物業進行深入調查，如有需要，亦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管理有關物業。我們計劃透過[編纂]、銀行借款或我們可用的其他融資方式為我們日後投資及收購提供資金。[我們已與中國光大銀行香港分行就金額不超過300百萬港元將用於購買倫敦或英國其他主要城市的商業物業的貸款融資訂立貸款服務框架協議。詳情請參閱「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易 — 與貸款服務有關的交易」。]

提高我們物業管理服務質量及拓寬我們的服務範圍

我們認為，我們的服務質量是與租戶保持穩定關係及吸引新租戶的關鍵。我們致力於通過以下方式向租戶提供高品質服務：

- (a) 升級我們的物業設施，包括樓宇翻新、電梯系統升級、空調系統優化、管理系統智能化及外牆翻新；
- (b) 聘用及保留合資格及經驗豐富的員工以及（如有必要）聘用外部諮詢師及顧問；
- (c) 密切關注員工及服務提供者的表現，並根據國際標準及地方競爭者的標準衡量該等提供者的表現；及
- (d) 密切關注租戶反饋並及時解決問題，以令租戶滿意。

我們亦擬拓寬我們的服務範圍（如開發網絡定購服務），以滿足租戶的持續需求。

繼續側重於中國西部重點城市發展及尋求適當商業物業投資

我們擬繼續專注於中國西部重點城市發展，尤其是中國西南地區（包括成都及昆明）。根據仲量聯行報告，成都及昆明為快速增長的二線城市，國內外企業及投資者對高品質商業物業單位的需求持續增加。根據仲量聯行報告，政府最新房地產市場及城鎮規劃政策有利於我們物業組合的前景。根據仲量聯行報告，於2016年8月，成都市規劃管理局發佈『成都中心』規劃，計劃在傳統中央商業區內天府廣場附近打造大型『城市文化綜合體』，並設立

業 務

環繞公共空間及中央公園的文化中心、歷史遺址及中央商業區。該有利政策將能提升傳統中央商業區，賦予其全面、綜合及協同功能，藉此帶動辦公及零售物業的發展。成都及昆明分別為四川省及雲南省的省會城市，均很大程度上受益於中國的西部大開發國家政策。此外，根據仲量聯行報告，「一帶一路」戰略對中國西部地區有利，尤其是透過基礎設施及城鎮化項目，預期將再次推動成都及昆明的經濟及商業房地產發展。我們相信，在西部大開發的支持下，地方經濟增長將繼續推動對商業物業的需求增長。憑藉我們在商業物業投資及管理方面的經驗，我們計劃在中國西部(尤其是中國西南地區)的重點城市尋求適當投資機遇。我們可收購已竣工物業或投資開發項目。我們的目標為預期將產生穩定經常性收入及具有物業增值潛力的物業或開發項目。截至最後可行日期，我們並未開始尋找合適的項目或物業，亦未確定任何具體目標。一旦我們物色到合適的目標項目或物業，我們計劃透過內部資源、銀行借款及其他可用金融途徑為我們的投資或收購提供資金。

維持較高租用率及實現我們物業長期價值最大化

我們尋求通過維持穩定租戶群保持我們物業的較高租用率。我們認為，我們的物業管理服務是維繫與我們現有租戶穩定關係的關鍵。我們擬擴大我們的物業管理服務範圍並提高我們物業管理服務的質量，以滿足租戶的不斷需求，我們認為此舉將提高我們的租戶續租率。我們亦將提高續租管理效率，將租約屆滿或提前終止造成的空置影響降至最低。憑藉「光大」的品牌知名度及我們積極的市場推廣活動，我們擬從各種渠道吸引新租戶及維持我們物業的高租用率。與此同時，我們將繼續對潛在租戶進行嚴謹的背景調查，確保高質素租戶群及我們租賃收入的穩定性。

我們盡量使續租及新訂租約的租金最大化，藉此獲取物業最大的長期價值。我們擬憑藉我們物業的位置及質量以及周邊地區類似物業的低空置率，以提高我們於續租及新訂租約磋商期間的議價能力。我們亦將監控收租，將租戶違約情況降至最低。

繼續吸引、留住及激勵技術嫺熟、才華出眾的勞動力支持我們的增長

我們致力打造一支高度專業化、具備強大執行能力，並與我們擁有相同價值觀、願景及企業文化的團隊。我們認為，我們未來的成功及增長策略取決於我們吸引、留住及激勵技術嫺熟、才華出眾勞動力的能力。

為支持我們的增長及擴展，我們擬吸引及招募各種專業僱員，包括物業管理、物業開發、財務、銷售及市場推廣。我們將繼續通過各種措施吸引、留住及激勵技術嫺熟、才華出眾勞動力，包括內部及外部工作相關培訓及團隊建設方案、具競爭力的薪酬方案及有效的績效掛鉤評估及獎勵體系。

我們的業務

物業租賃業務

我們擁有、出租及管理位於四川省成都市的物業，亦擁有及出租位於雲南省昆明市的一項物業。截至最後可行日期，我們的物業組合包括三棟商務樓(即光大金融中心、光大國

業 務

際大廈的部分物業及明昌大廈的部分物業，總建築面積約為89,506.5平方米)及住宅物業(即杜甫花園的部分物業，總建築面積約為2,394.3平方米)。我們於1990年代末及2000年代初開發該等物業(明昌大廈除外)，我們認為該等物業具有產生穩定及經常性租賃收入的戰略價值，因此選擇性地保留了該等物業的所有權。

我們的物業組合

下表載列截至最後可行日期我們的物業組合概要：

	所擁有 總建築面積 (平方米)	佔所擁有 總建築面積 的百分比	竣工日期	土地使用權 屆滿日期
<i>商業物業</i>				
光大金融中心 ⁽¹⁾	34,334.5	37.4%	2009年5月	2044年6月
光大國際大廈 ⁽²⁾	38,198.6	41.6%	2005年6月	2044年6月
明昌大廈 ⁽³⁾	16,973.4	18.5%	1995年11月	2064年9月
<i>住宅物業</i>				
杜甫花園 ⁽⁴⁾	2,394.3	2.5%	於2007年8月 及之前	2065年4月
合計	91,900.8	100.0%		

附註：

- (1) 總建築面積約977.8平方米由我們用作自用辦公室。
- (2) 我們擁有光大國際大廈地上第一至四層及地庫第二及三層。
- (3) 我們擁有明昌大廈地上第一至四層。
- (4) 我們擁有杜甫花園的五幢別墅及一幢聯排住宅，其中三幢別墅(總建築面積為1,241.8平方米)由我們持作投資物業，兩幢別墅及一幢聯排住宅(總建築面積為1,152.5平方米)由我們持作出售。

業 務

光大金融中心



光大金融中心鳥瞰圖

光大金融中心位於四川省成都市青羊區文武街9號。我們於1990年代末開發光大金融中心，並於2009年5月竣工。光大金融中心是一幢26層並附帶三層地庫的單棟式辦公樓，總建築面積約為34,334.5平方米，其中，總建築面積約33,356.7平方米由我們持作投資用途，總建築面積約977.8平方米由我們用作自用辦公室。截至最後可行日期，約25,628.7平方米已由我們的租戶租用。三層地庫由我們用作倉庫及設施室營運，總建築面積約為3,159.5平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年6月30日，我們於光大金融中心持作投資用途物業的市值為人民幣339.2百萬元。

截至最後可行日期，光大國際金融中心擁有由合共19名租戶組成的多樣化租戶群。光大國際金融中心的租戶主要包括成都市及四川省政府公共服務中心以及銀行及跨國、境內公司。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，光大金融中心所得物業租賃收入分別為人民幣23.6百萬元、人民幣23.9百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣10.0百萬元，分別佔我們於各期間收入的41.2%、40.3%、36.4%及30.6%。

業 務

光大國際大廈



光大國際大廈鳥瞰圖

光大國際大廈位於四川省成都市青羊區草市街2號，毗鄰光大金融中心。我們於2000年代初開發光大國際大廈，並於2005年6月竣工。光大國際大廈為一座建於三層地庫之上的七層高商業大廈。我們擁有第一至四層及地庫第二及三層，總建築面積為38,198.6平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年6月30日，我們於光大國際大廈物業的市值為人民幣322.5百萬元。

截至最後可行日期，我們將總建築面積約26,514.0平方米的第一至四層物業租賃予六名租戶，並將總建築面積約9,177.0平方米的兩層地庫經營停車場。

光大國際大廈的客戶主要包括青羊區政府的公共服務中心、超級市場及健身室。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，光大國際大廈所得物業租賃收入分別為人民幣7.2百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣4.0百萬元，分別佔各期間收入的12.6%、12.4%、13.1%及12.1%。

光大金融中心及光大國際大廈均位於傳統中心商業區，並在草市街及新華大道的拐角處，兩條主幹道分別由西向東及由南向北穿過成都，並由地鐵線和數條公交線路連接。

業 務

明昌大廈



明昌大廈(我們擁有明昌大廈一至四層)街景視圖

明昌大廈位於雲南省昆明市武華區人民中路28號。明昌大廈於1995年11月竣工。我們於1997年收購明昌大廈物業。明昌大廈由兩座住宅大廈組成，另設四層高的商業平台及兩層停車場地庫。我們擁有明昌大廈整個4層商業平台，總建築面積約為16,973.4平方米，為我們持作投資用途。根據物業估值師的意見，截至2017年6月30日，我們於明昌大廈持作投資用途物業的市值為人民幣182.1百萬元。截至最後可行日期，約16,854.9平方米由三名租戶租用。

明昌大廈位於昆明市中心的一條主要商業街道上，客戶包括中國光大銀行昆明分行及光大證券(此兩家公司均為本集團關連人士)及一家電器零售商。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，明昌大廈所得物業租賃收入分別為人民幣8.5百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣4.3百萬元，分別佔各期間收入的15.0%、15.5%、15.9%及13.2%。

業 務

杜甫花園



杜甫花園(我們擁有杜甫花園的五幢別墅及一幢聯排住宅)鳥瞰圖

杜甫花園是一片由別墅、聯排住宅及低層住宅樓宇組成的住宅區。杜甫花園坐落在成都西二環外。杜甫花園是我們於1990年代未開發的住宅物業開發項目，除總建築面積約2,394.3平方米的五幢別墅及一幢聯排住宅截至最後可行日期由我們持有外，杜甫花園中的大多數物業已售罄。總建築面積約為1,241.8平方米的三幢別墅為我們持作投資用途，總建築面積約為1,152.5平方米的兩幢別墅及一幢聯排住宅為我們持作出售。根據物業估值師的意見，截至2017年6月30日，我們於杜甫花園持作投資用途物業的市值為人民幣20.5百萬元。

截至最後可行日期，總建築面積約2,121.4平方米的五幢別墅已被我們的租戶租用，且我們已訂立一項合約出售聯排住宅。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，杜甫花園所得物業租賃收入分別為人民幣360,000元、人民幣372,000元、人民幣372,000元及人民幣331,000元，分別佔各期間收入的0.6%、0.6%、0.7%及1.0%。

杜甫花園內商務樓(「**商務樓**」(我們於1990年代末作為杜甫花園項目開發的一部分))所佔用的部分土地超出了我們根據相關土地使用權授權文件所獲授土地使用權的邊界。我們向成都市國土資源局(「**國土資源局**」)解釋了相關情況，並於2017年6月29日取得國土資源局出具的《關於成都新港城置業有限公司土地使用情況的覆函》(「**覆函**」)。於覆函中，國土資源局確認，(i)整個杜甫花園的總佔地面積為56,791.8平方米，比新港城根據相關土地使用權授權合約所獲授的面積少2,455.1平方米；(ii)超出邊界的商務樓所佔用土地「**越界土地**」約為

業 務

585.4平方米，其中約228.8平方米為國有空置土地，約356.6平方米歸成都市幹道建設指揮部（「指揮部」）所有；及(iii)指揮部已佔用原授予新港城作杜甫花園開發之用的約351.9平方米土地。於覆函中，國土資源局進一步確認，其將與相關政府機構合作解決有關事宜，並已向成都市政府建議將此作為歷史遺留問題處理。據中國法律顧問告知，(i)由於商務樓已竣工，並已獲政府部門授予房屋所有權證，且大部分面積的樓宇已售予買家，故新港城不會被要求拆除該商務樓或將其恢復原貌；(ii)由於杜甫花園所佔用的實際土地面積比政府授予新港城作杜甫花園開發之用的面積少約2,455.1平方米，而越界土地面積與指揮部所佔用面積相若，故基於公平原則，新港城被要求就越界土地支付額外土地出讓金的可能性不大；及(iii)即使相關政府部門要求新港城就越界土地支付額外土地出讓金（儘管可能性不大），根據標準地價計算的估計出讓金金額相對較低（約為人民幣3百萬元），不會對我們的業務或營運造成重大不利影響。

佔用情況

於往績記錄期間，我們的物業保持相對較高的平均佔用率。下表載列平均租賃總建築面積及我們持作投資物業的平均佔用率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月		
	2014年		2015年		2016年		2017年		
	於往績記錄期間所擁有總建築面積(平方米)	平均租用總建築面積(平方米)	平均佔用率 ⁽¹⁾ (%)	於往績記錄期間所擁有總建築面積(平方米)	平均租用總建築面積(平方米)	平均佔用率 ⁽¹⁾ (%)	於往績記錄期間所擁有總建築面積(平方米)	平均租用總建築面積(平方米)	平均佔用率 ⁽¹⁾ (%)
<i>商業物業</i>									
光大金融中心.....	33,356.7	29,284.4	87.8	29,007.1	87.0	25,123.9	75.3	24,623.4	73.8
光大國際大廈 ⁽²⁾	38,198.6	25,982.9	68.0	26,508.8	69.4	26,508.8	69.4	26,514.0	69.4
明昌大廈 ⁽³⁾	16,973.4	16,094.0	94.8	16,854.9	99.3	16,854.9	99.3	16,854.9	99.3
<i>住宅物業</i>									
杜甫花園 ⁽⁴⁾	1,241.8	1,241.8	100.0	1,241.8	100.0	1,241.8	100.0	1,241.8	100
合計.....	89,770.5	72,603.1	80.9	73,612.6	82.0	69,729.4	77.7	69,234.1	77.1

附註：

- (1) 按於所示年度根據租賃協議佔用的加權平均總建築面積佔所示樓宇所擁有持作投資用途總建築面積的百分比計算；
- (2) 我們擁有光大國際大廈的第一至四層及地庫第二及三層。
- (3) 我們擁有明昌大廈的第一至四層。
- (4) 我們擁有持作投資用途的杜甫花園的三幢別墅。

業 務

物業管理服務業務

為盡量提高我們物業的價值及保持物業處於良好狀態，我們組建物業管理團隊管理我們的光大金融中心及光大國際大廈。我們就此向我們物業的租戶及光大國際大廈的其他業主收入物業管理費。我們的服務可大致分為三類：一般物業管理服務、增值物業管理服務及停車管理服務。

一般物業管理服務

我們的物業管理服務主要包括：

(a) 保安服務

我們致力於提供優質保安服務，確保我們的物業受到良好保護。我們在整個大廈安裝監控攝像並安排保安人員按每週7日每日24小時基準於我們的控制中心監督該等攝像。我們的保安人員亦定期於大廈巡邏。

(b) 清潔及園藝服務

我們於大廈的公共區域提供一般清潔、垃圾收集、害蟲防治及園藝保養服務。

(c) 維修及保養服務

我們一般負責維修及保養(i)升降梯、電動扶梯、洗手間及中央空調設施等公共區域設施；(ii)滅火器及火警警報系統等消防安全設施；(iii)門閘及監控攝像等安全設施；及(iv)發電機、水泵及水箱等公用事業設備。

對於一般物業管理服務，我們向佔用者收取按其所佔用總建築面積計算的月度／季度管理費。

增值物業管理服務

為擴大服務範圍及提高服務質量，我們向佔用者提供增值服務以補充我們的一般物業管理服務。我們就我們所提供服務收取一次性費用。我們增值服務的範圍包括：

(a) 接待服務：我們向佔用者提供廣泛的接待服務，比如代駕服務。

(b) 廣泛的清潔服務：主要包括向我們佔用者佔用的區域提供地毯清潔、地板打蠟及其他清潔服務及害蟲防治。

(c) 維修及保養服務：主要包括清潔佔用者佔用區域所處空調的空氣通風設備及過濾器。

作為向我們的長期客戶之一渤海銀行提供的特別服務，我們向該行位於成都的分行提供物業增值管理服務，包括代駕服務、監控、前台接待服務。

業 務

停車管理服務

我們經營及管理位於光大國際大廈內的三層地庫，其中第一層由成都市政府擁有，第二層及第三層則為我們擁有。就臨時停在我們所擁有停車位的車輛而言，我們會按小時收取停車費；在某些情況下，就經常停在我們停車位的車輛而言，我們會按月收取停車費。就我們針對光大國際大廈地庫第一層（亦作為停車場經營）所提供的管理服務而言，我們根據總建築面積向擁有人成都市政府收取固定管理費。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，提供物業管理服務所得收入分別為人民幣17.5百萬元、人民幣18.5百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣10.2百萬元，分別佔各期間總收入的30.6%、31.2%、33.9%及31.3%。下表載列我們產生自不同類別物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
							(未經審核)			
一般物業管理服務	10,550.5	60.4	10,832.7	58.4	10,290.4	54.2	5,124.4	55.2	5,183.5	50.6
增值物業管理服務	4,831.5	27.7	5,121.6	27.6	6,201.0	32.6	3,041.8	32.7	3,976.5	38.8
停車管理服務	2,076.2	11.9	2,583.0	14.0	2,509.2	13.2	1,123.6	12.1	1,087.3	10.6
合計	17,458.2	100.0	18,537.3	100.0	19,000.6	100.0	9,289.8	100.0	10,247.3	100.0

客戶

我們的客戶主要為我們物業的租戶及擁有光大國際大廈剩餘部分物業並聘請我們為其提供物業管理服務的其他業主。我們致力維持與客戶的穩定關係。截至最後可行日期，我們共擁有30名客戶，其中22名已與我們維持逾5年的租賃關係。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們五大客戶（均為我們物業的租戶）的收入貢獻分別約佔我們於各期間總收入的50.0%、50.2%、58.1%及54.1%，我們最大客戶的收入貢獻分別約佔我們於各期間總收入的14.5%、14.2%、16.8%及17.7%。除本集團關連人士中國光大銀行昆明分行外，概無董事及其緊密關聯人以及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於五大客戶中擁有任何權益。

業 務

下表載列於往績記錄期間以收入貢獻計的五大客戶：

租戶	截至最後可行日期 的總租用 建築面積 (平方米)	截至 最後可行 日期 佔總租用 建築面積 百分比(%)	業務 關係年期	當前租賃 屆滿日期	截至12月31日止年度收入			截至6月30日止六個月收入				
					2014年		2015年		2016年		2017年	
					金額	佔總收入 百分比	金額	佔總收入 百分比	金額	佔總收入 百分比	金額	佔總收入 百分比
渤海銀行.....	6,017.1	8.5	9	2018年9月	8,277	14.5%	8,422	14.2%	9,395	16.8%	5,813	17.7%
成都市人人樂商業 有限公司.....	18,682.0	26.3	12	2023年8月	7,298	12.8%	7,307	12.3%	7,296	13.0%	3,712	11.4%
中國光大銀行 昆明分行.....	10,836.7	15.2	12	2019年12月	5,289	9.3%	6,084	10.2%	5,569	10.0%	3,013	8.1%
客戶A ^(a)	3,191.5	4.5	8	2016年12月 ^(b)	—	—	4,173	7.0%	4,431	7.9%	2,172	7.8%
維塔士電腦軟件 (成都)有限公司 ^(b)	5,424.3	7.6	4	2019年11月	—	—	3,834	6.5%	—	—	—	—
客戶B ^{(a)(c)}	4,779.2	6.7	9	2016年12月 ^(b)	3,980	7.0%	—	—	5,812	10.4%	2,692	9.1%
客戶C ^(b)	—	—	7	—	3,676	6.4%	—	—	—	—	—	—
合計					28,520	50.0%	29,820	50.2%	32,503	58.1%	15,999	54.1%
											(未經審核) (人民幣千元)	

附註：

- (1) 該客戶為政府機關。
- (2) 該客戶亦為我們於2014年的客戶，但就於該年度的收入貢獻而言，其並不屬於我們的五大客戶。
- (3) 該客戶亦為我們於2014年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月期間的客戶，但就於該等期間的收入貢獻而言，其並不屬於我們的五大客戶。
- (4) 該客戶亦為我們於2015年的客戶，但就於該年度的收入貢獻而言，其並不屬於我們的五大客戶。
- (5) 自2015年12月31日起，該客戶不再為我們的客戶。於2015年，就收入貢獻而言，其並不屬於我們的五大客戶。
- (6) 與該客戶的租賃協議於2016年12月31日屆滿。然而，該客戶表明有意續租並繼續佔用相關物業。截至最後可行日期，該客戶仍在就續租事宜進行內部審批。

業 務

租戶簡介

我們根據信用記錄、聲譽及其業務的可持續性甄選租戶。在與意向租戶訂立租賃安排之前，我們一般會對意向租戶進行調查。此背景調查一般包括向地方行政工商管理局調查法律背景，確認公司是否依法成立及經營可持續業務，以及對意向租戶進行面談或走訪，獲得第一手資料。

截至最後可行日期，我們共有30名租戶，其中27名為商業物業租戶，3名為住宅物業租戶。下表載列截至最後可行日期按行業劃分的我們投資物業的租戶明細：

	總租用建築面積 (平方米)	佔總租用 建築面積 百分比(%)
商業物業		
銀行及金融機構	19,118.0	27.2
政府機關	12,495.5	17.8
互聯網及電子商務	9,669.9	13.8
零售及健身房	24,451.1	34.8
其他	3,263.1	4.6
住宅物業	1,241.8	1.8
合計	70,239.4	100.0

租賃協議

我們與各租戶協商並訂立書面租賃協議。我們租賃協議的主要條款載列如下：

- (a) **租期**：我們與租戶協商租期時會採納靈活政策。我們通常考慮的因素包括(i)總租賃面積；(ii)租戶的質素；(iii)租金水平；及(iv)物業用途。就商業物業而言，租戶用作辦公室的物業的租期通常不超過五年，而作零售及其他商業用途的物業的租期則超過十年。就住宅物業而言，我們趨向於與我們的租戶訂立長期租約(通常為10年以上)；
- (b) **免租期**：就租期超過三年的租賃而言，我們通常向新租戶授予介乎一至三個月的裝修免租期。我們於免租期內不收取租金；
- (c) **按金**：訂立租約後，租戶須提供相等於一至三個月月租的保證金。保證金無抵押及不計息；
- (d) **租金**：租戶須提前支付一段期間(通常為一至六個月)的協定租金。一般而言，如租戶延遲支付租金30日或以上而不予改正，我們有權自按金扣減相同數額的租金並處以1%至2%的逾期罰款。
- (e) **終止**：租約可以雙方的共同協議終止。一般而言，辦公區租戶須於屆滿前發出一至三個月通知及支付一定數額的罰款後方可終止租約。零售及商業區的租約通常並無載有由租戶提前發出通知予以終止的條款。
- (f) **重續**：租戶如擬續約，通常可選擇於租期屆滿前一定時限內(辦公區一般為一至三個月，而商業區一般為三個月)通過提供書面通知就額外租期續約。租戶若未能於

業 務

規定期間內提供有關通知，通常被視為已放棄選擇續約。額外租期的租金乃經租戶與我們協商釐定。

根據適用中國法律法規，物業租賃協議須於住房和城鄉建設部地方機關辦理登記。截至最後可行日期，共有12份租約尚未於有關機構辦理登記，主要是由於難以取得商戶的配合。據中國法律顧問告知，儘管該等協議並未完成法定租賃登記，但仍屬有效且仍對訂立方具約束力。我們採取積極主動的方式聯繫租戶進行租賃登記。為防止未來發生任何類似事件並減輕由此可能產生的我們的責任，我們將於新簽訂或續簽的租賃協議中增加一項條款，規定租戶(i)有義務向相關機構登記租賃協議；及(ii)就因未能進行租賃協議登記而產生的任何損失或處罰負責。

租賃協議屆滿及續期

租戶如擬續約，通常可選擇於租期屆滿前指定時限內(辦公區一般為一至三個月，而零售及商業區一般為三個月)通過提供書面通知就額外租期續約。租戶若未能於規定期間內提供有關通知，通常被視為已放棄選擇續約。額外租期的租金乃經租戶與我們協商釐定。

下表載列我們截至2017年6月30日的投資物業租約定於所示期間到期的相關詳情：

期間	租賃屆滿 總建築面積 (平方米)	屆滿租賃 佔總租賃建築 面積的百分比
2017年(自7月至12月).....	7,134.0	10.2%
2018年.....	8,941.0	12.7%
2019年.....	15,792.3	22.5%
2019年後.....	31,030.4	44.1%
處理續租當中 ⁽¹⁾	7,341.7	10.5%
合計.....	70,239.4	100.0%

附註：

- (1) 截至2017年6月30日，總建築面積約7,341.7平方米的物業的租約已屆滿。然而，有關租戶已表明其有意續租，繼續佔用相關物業及繳付租金。截至最後可行日期，該等租戶仍在就續租事宜進行內部審批。

於往績記錄期間，三名租戶於租期屆滿前終止租約，而我們均能於其搬離後找到接替租戶。於往績記錄期間，我們並未遭遇任何對我們的業務及財務業績造成重大不利影響的租戶違約情況。

物業管理服務協議

就我們提供予有關光大金融中心及光大國際大廈物業的租戶的一般物業管理服務而言，

業 務

我們與各租戶訂立租賃協議的同時亦與彼等訂立物業管理服務協議。我們每年亦與光大國際大廈另一名業主訂立物業管理服務協議。我們物業管理服務協議的主要條款載列如下：

- (a) **期限：**我們與租戶訂立的物業管理服務協議的期限與租賃協議的租期相同，而我們與光大國際大廈另一名業主訂立的物業管理服務協議的期限則為一年；
- (b) **服務範圍：**我們向租戶提供一般物業管理服務，包括保安服務、清潔及園藝服務以及保養服務。除一般物業管理服務外，我們亦就光大國際大廈地庫第一層的停車位為光大國際大廈另一名業主提供停車位管理服務；及
- (c) **服務費：**我們向佔用者收取按其所佔用總建築面積計算的月度/ 季度服務費。服務費一般提前10至30日支付。

客戶關係管理

我們重視與客戶建立穩定的關係。客戶的回饋和評估對我們與彼等保持良好關係而言至關重要。我們透過各種渠道收集客戶意見，包括(i)接收及處理客戶投訴及要求的客戶資訊中心；(ii)每年進行有關客戶對我們物業及物業管理服務滿意度的調查；及(iii)每月探訪我們的客戶，並通過電子郵件和電話定期溝通。我們亦相信免費提供服務使我們與客戶變得友好。我們主動向客戶提供天氣資訊、節日問候及安全指示。我們亦邀請客戶參加我們在物業舉辦的慶祝活動及文化活動，我們相信此舉可於物業內營造一個溫暖及友好的氣氛。截至2017年6月30日，我們擁有9名工作人員負責維繫客戶關係。

供應商

由於我們業務的性質，我們並無供應商。

銷售及市場推廣

市場推廣

我們擁有專責的市場推廣團隊，該團隊致力識別合適的租戶。我們長期積極地進行市場調查，以了解我們物業所在地區的物業租賃市場，並力圖準確定位我們的物業及識別潛在租戶。我們透過各類渠道甄別合適的租戶，包括(其中包括)(i)經現有租戶介紹；(ii)我們僱員的市場推廣工作，如探訪潛在租戶；及(iii)經物業代理介紹。我們亦於不同的媒體(包括報紙及互聯網)刊登廣告宣傳我們的物業與服務。

我們聘請物業代理以不時轉介潛在租戶。我們並無與任何物業代理訂立長期協議，且僅於物業空置及可供租賃時方聘請物業代理。倘物業代理介紹的租戶與我們簽訂租賃協議，則物業代理將一次性收取一個月租金作為佣金，我們認為此符合當地市場慣例。截至2014年12月31日止年度，我們產生總共人民幣17,670.0元的物業代理佣金費用。截至2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們並未產生任何物業代理佣金費用。

業 務

定價

租金

我們密切監察位於與我們物業類似地區之類似物業的租金水平。我們通常根據(i)現行市場租金水平；(ii)租賃面積；(iii)租契期限；及(iv)租戶的信譽和聲譽，與有意續租的潛在租戶或租戶商談租金。

下表載列我們持作投資物業的平均租金：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月
	平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)	2017年 平均租金 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 月/平方米)
商業物業				
光大金融中心	67.0	68.7	67.5	67.7
光大國際大廈 ⁽²⁾ . . .	23.1	23.1	23.1	24.9
明昌大廈 ⁽³⁾	44.2	45.6	43.9	42.6
住宅物業				
杜甫花園 ⁽⁴⁾	24.2	25.0	25.0	25.2

附註：

- 平均租金乃按於所示期間平均物業租金收入總額除以加權平均總租用建築面積計算。
- 我們擁有光大國際大廈的第一至四層以及地庫第二及三層。
- 我們擁有明昌大廈的第一至四層。
- 我們擁有持作投資用途的杜甫花園的三幢別墅。

一般物業管理費

對於我們的一般物業管理服務，我們就所提供的服務，向光大金融中心及光大國際大廈的佔用者按月/季度收取費用。該等費用由單價乘以佔用者佔用的總建築面積計算。我們通常基於(i)市場現行價格；(ii)我們產生的費用；及(iii)與我們佔用者的商談釐定單價。

下表載列我們一般物業管理服務的平均單價：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月
	平均單價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米/月)	平均單價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米/月)	平均單價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米/月)	2017年 平均單價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米/月)
光大金融中心	15.2	15.5	16.4	16.4
光大國際大廈	9.5	9.7	9.9	10.0

附註：

- 平均單價乃按於所示期間平均物業管理收入總額除以基於所示期間物業管理合約的加權平均建築面積計算。

業 務

增值物業管理服務費

我們就所提供的增值物業管理服務收取一次性費用。該等費用之釐定一般取決於：(i) 所提供服務的性質；(ii) 我們產生的費用；(iii) 與租戶的商談；及(iv) 現行市價。

停車管理服務

我們對停放在光大國際大廈內我們擁有的停車位的汽車按小時收取費用，且於若干情況下我們對定期停放在我們物業內的汽車按月收取費用。我們通常將(i) 地方物價局發出的指導價；(ii) 我們產生的費用；及(iii) 現行市價考慮在內。就停車服務而言，地方物價局通常提供基準價格，並允許我們於該局規定的一定浮動範圍內按小時收取費用。我們須向地方物價局備案我們的小時費率。

物業選擇及收購

我們擬透過投資或收購其他商業物業擴展我們的物業組合及業務。我們主要採用市場導向但審慎的方法評估潛在投資或收購目標。

評估潛在目標時，我們通常考慮的因素包括(其中包括)：

- (a) **物業位置**：我們認為物業位置對於其適銷性相當重要，尤其是吸引穩定及高素質租戶方面。我們擬將目標定為位於城市商業或金融中心，享有各種公共交通設施及充足便利設施的物業；
- (b) **物業質量**：保養成本很大程度上取決於物業的樓齡及質量。我們認為物業質量是評估潛在目標物業的關鍵因素之一。我們的管理團隊於物業開發行業擁有豐富經驗，從而令我們於評估物業質量時具有優勢；
- (c) **當地政治及法律環境**：目標物業所在國家相對穩定及透明的政治及法律環境對保障投資價值及物業安全尤為重要。此外，政治及法律系統狀況亦可能影響當地經濟發展，從而影響我們的投資前景及物業價值；
- (d) **地方經濟狀況**：目標物業所在國家及城市的一般經濟狀況將會影響物業的價值。此外，租戶業務的性質亦可能受到地方經濟狀況的影響，進而影響目標物業產生的租金收入；
- (e) **穩定租戶群**：穩定的租戶群是物業產生穩定及可持續收入的關鍵。我們將目標設定為已經擁有租戶群的物業，以免推廣物業或吸引新租戶花費額外時間及成本；及
- (f) **地方市場狀況**：商業房地產市場的市場狀況，尤其是競爭，將對物業的價值及租金水平造成重大影響，繼而影響我們投資目標物業的回報及盈利能力。

確定潛在目標後，我們隨即計劃(i) 進行盡職調查參觀該目標物業以了解當地經濟、政治及法律環境以及該物業的狀況；(ii) 聘請專業顧問(包括物業估值師、會計師及法律顧問) 對該目標物業進行深入調查；及(iii) 對該目標物業進行全方面的風險評估。除於中國西南部

業 務

尋找合適的目標物業外，我們亦計劃藉助英鎊貶值將尋找目標集中於英國（尤其是倫敦市及英國其他主要城市）。截至最後可行日期，我們正在物色合適目標，但仍未確定具體目標。

競爭

四川省成都市及雲南省昆明市的商業房物業市場競爭激烈，供求日益增加。在供應方面，商業物業市場相當分散。我們現有及潛在的競爭對手包括業務跨越各個國家及城市之傳統大型物業開發商、當地私人開發商以及參與期整棟及分契地權交易之國際和國內機構及個人投資者。其中若干公司於內部提供一般和增值物業管理服務，而外判予第三方物業管理專家則為一種常見做法。辦公樓物業投資活動於成都尤為活躍，海外及本地投資者蜂擁而至。我們在品牌知名度、財務資源、價格、產品質素、服務質素及租戶群方面與彼等競爭。

我們主要從事商業物業的投資及管理。於成都，除擁有及租賃物業，我們亦將業務拓展至為客戶提供物業管理服務（包括一般物業管理服務、增值物業管理服務及停車管理服務）。作為提供優質商業單位及一站式物業管理服務的信譽供應商，我們相信我們的品牌知名度和市場地位已具競爭力，以區分我們與競爭對手。

此外，進入中國商業物業投資和管理市場仍存在若干障礙。除須密集的資本投資和各種專業知識外，物業投資和管理公司必須擁有深厚的行業知識，廣泛高質的客戶群，對宏觀社會經濟環境、地方政府政策以及每座城市不同類型物業的需求情況擁有良好了解。與地方政府和機關保持良好的關係有利於未來的戰略合作和探索商業機會。因此，作為成都和昆明房物業市場的先行者，我們擁有廣泛的經驗，所建立的市場聲譽是勝過新入行者的另一個競爭優勢。

知識產權

我們以「光大永年有限公司」作為公司名稱並以作為商標經營業務。我們已獲授予於香港使用七個商標（包括及）及於中國使用三個商標（包括）的非專有權。有關該等商標及許可協議的詳情，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 7.本集團的知識產權」及「關連交易 — 獲全面豁免的持續關連交易 — 香港商標許可協議」以及「— 中國商標許可協議」。截至最後可行日期，我們已完成商標「永年」的註冊，我們認為，此舉對本集團於香港的業務而言屬意義重大。

業 務

許可證及資質

下表載列於最後可行日期我們的中國附屬公司就物業管理服務取得的資質詳情：

中國附屬公司	資質	頒發日期	到期日	分類
物業管理	中華人民共和國物業服務企業資質證書	2016年6月28日	2021年6月27日	三級
國際大廈	中華人民共和國物業服務企業資質證書	2006年9月11日	長期持有	三級

據中國法律顧問告知，截至最後可行日期，我們已於所有重大方面遵守所有相關中國法律法規，且我們於中國的經營已獲得有關監管部門授予的所有重要批文、執照及許可證，且於重續任何現有執照、批文及許可證方面不存在實質性的法律障礙（如必要）。

倘我們未能在到期時繼續保有我們的資質證書，我們的發展計劃可能會延遲，其可能對我們的業務和經營業績產生重大不利影響。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們可能無法繼續保有開展業務所需的許可證、證書或執照」。

僱員

截至最後可行日期，我們擁有174名僱員。我們僱員的薪酬主要取決於資歷與績效，薪酬待遇包括薪酬、績效獎金與特別獎勵。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們的僱員成本分別約為人民幣11.2百萬元、人民幣12.8百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣9.0百萬元。下表載列截至最後可行日期按職能劃分的僱員明細：

僱員類型	僱員總人數	佔僱員總數百分比
物業管理.....	127	73.0%
行政.....	33	19.0%
市場推廣.....	3	1.7%
會計.....	11	6.3%
合計.....	174	100.0%

業 務

下表載列截至最後可行日期按地點劃分的僱員明細：

地點	僱員總人數	佔僱員總數 百分比
成都	166	95.5%
昆明	2	1.1%
香港	6	3.4%
合計	174	100.0%

我們相信，我們的僱員是我們最寶貴的資產之一，並為我們的成功做出了巨大貢獻。我們為僱員提供內部和外部培訓，以提高他們對我們的企業文化、物業、銷售技巧和資訊科技技能的了解並增加經驗，並根據各自的工作描述為個別僱員提供培訓。

根據中國有關法規及規定，我們須為中國僱員提供醫療保險、養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、僱員住房公積金等福利。除上述年度供款外，我們不負責提供其他僱員福利。

目前，我們所有僱員均根據書面僱傭合同的條款受僱，該合同規定了僱員的職位、職責、薪酬和終止理由。我們亦與願意繼續為我們工作的若干退休僱員簽訂短期勞動合同（例如一年期合同）。

截至最後可行日期，我們並無經歷任何罷工或已干擾本公司業務的其他重大勞工糾紛，我們相信我們與僱員關係良好。

風險管理及內部管控

我們已建立全面風險管理及內部監控系統，該系統包括我們認為對我們的業務運營而言屬適當的組織框架以及政策、程序及風險管理方法。該系統旨在幫助我們及時及系統地識別、報告及解決可能對我們的表現產生重大影響或以其他方式令我們遭受重大虧損、責任或違反相關法律法規的風險及事件，且我們致力於不斷提升該系統。我們的風險管理系統包括制定及執行一套與法律合規等相關風險領域有關的政策及程序，包括遵守合約、法律及法規、財務控制、建設、安全、健康及環境等事宜。我們不斷監控風險管理系統的有效性。我們的內部監控系統涵蓋多個運營領域，包括資料系統管控、採購及應付賬款管控、固定資產管控、現金管理、賠償金管理及財務申報管控。

我們已成立審核委員會以遵守《上市規則》及《上市規則》所載《企業管治守則》。該審核委員會負責就本集團的財務申報流程、內部管控、企業管治及風險管理系統的有效性提供獨立意見，並監督審核流程及履行董事會指定的其他責任及職責。

為控制我們的外部及內部風險，確保業務的順利運營，我們已於2016年12月聘請一名獨立內部控制審查人員（「**[編纂]**內部控制審查人員」），以協助本集團就內部控制系統的若干方面進行詳細審查程序，並提供關於改進內部控制系統的建議。**[編纂]**內部控制審查人員提

業 務

供各種專業服務，包括企業管治評估及設計、企業風險評估、內部審計以及合規諮詢及顧問服務，且在提供內部控制諮詢服務及針對內部控制及風險管理系統開展獨立審查方面擁有經驗。**[編纂]**內部控制審查人員已對我們內部控制系統的若干方面開展詳細審核程序，包括收入、採購、投資管理及成本管理、固定資產管理、人力資源財務管理及資訊科技。

[編纂]內部控制審查人員執行的詳細審查程序於2017年1月開展，並得出多項結果及建議。我們相應採取了必要的補救措施。考慮到本公司採取的補救措施，**[編纂]**內部控制審查人員亦於2017年3月對本公司的內部控制系統採取了跟進程序。截至最後可行日期，概無任何未處理的重大內部控制問題。

環境事務及職業安全

我們受中國有關勞工、健康、安全保險及事故的各種法律和法規的規管。根據中國相關法律及法規，我們參與各種社會福利計劃，為僱員謀求福利。詳情請參閱「一 僱員」。我們的人力資源部門人員負責我們的社會、健康及安全問題。他們管理僱傭及相關事務，了解該領域的最新法律發展以及我們是否遵守相關要求。此外，我們已制定內部政策，旨在通過進行安全培訓和制定安全目標等措施促進工作安全，以推動安全的工作環境並減少工傷事故。我們亦購買僱主責任保險，以保護我們免於承擔因我們工作僱員遭受傷害而引起的任何責任。於往績記錄期間及直至最後可行日期，概無報告指出任何導致我們任何值勤僱員死亡或出現重大人身傷害的意外案例。

此外，我們亦受中華人民共和國國家及地方環保法律法規的規管。我們已採取廢水及固體廢物處置及處理措施，例如(i)按中國法律法規的要求安裝適當的廢水處理設備，以處理樓宇內的廢水；(ii)我們已承包合資格廢物管理公司處置每日收集的固體廢物；及(iii)及時向相關部門繳付污水處理費。

保險

我們購買各種保險保單，以防範風險和意外事件。我們為我們的每一處物業購買涵蓋所有風險、防範火災、爆炸、洪水、地震、玻璃破碎及水管爆裂之物業保險。就我們的物業管理服務而言，我們購買物業管理責任保險，以保護我們免於承擔在提供服務期間可能出現的任何責任，例如電梯、自動扶梯或其他設備故障。

我們認為，我們的保險範圍符合中國的行業慣例，且我們於往績記錄期間並無面臨任何重大保險索償。然而，我們的保險範圍可能不足以保護我們免於某些操作風險和其他危害，這或會對我們的業務產生重大不利影響。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的投保範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失」。

法律訴訟及合規

法律訴訟

截至最後可行日期，我們涉及兩起未決法律訴訟。於2014年，我們的全資附屬公司新港城針對一名人士（為獨立第三方）（「被告」）提起仲裁程序，要求其根據日期為2003年8月25日的買賣協議（「第一協議」）就買賣位於杜甫花園的物業及相關地下停車位（「物業」）作出付

業 務

款。該起糾紛的議定仲裁員成都仲裁委員會作出仲裁決定，判決我們獲得第一協議項下的所有款項(包括違約付款)。於2014年8月21日，我們向成都市中級人民法院申請強制執行該項判決。截至最後可行日期，法院仍處於強制執行判決的過程中。

於2017年1月22日，獨立第三方四川九州礦業有限公司(「原告」)於成都武侯區人民法院針對該被告展開法律訴訟，在該案例中，我們為第三方。該起法律訴訟的起訴因由涉及上述物業，有關物業已由該被告根據於2004年2月25日訂立的另一份物業買賣協議(「第二協議」)隨後售予原告。由於物業相關房地產登記仍在新港城名下，故原告尋求(i)法院判令第二協議的有效性；及(ii)責令新港城加快將相關房地產登記更改至原告名下。我們目前正就有關事宜提出異議。

上述訴訟乃於我們業務營運的日常過程中產生。我們認為，該等索償結果(無論對我們有利與否)將不會對我們的財務狀況、經營業績及業務產生重大不利影響，而相關索償金額(個別或合共)對我們的整體業務而言屬不重大。

監管合規

董事亦確認，本公司或附屬公司在業務營運過程中並無涉及任何其他重大不合規事件。於往績記錄期間及直至最後可行日期，據董事所知，目前並無就違反任何法律或法規而正在遭受或已受到威脅會遭受任何重大行政、政府或司法調查。

與控股股東的關係

概覽

中國光大集團透過其直接全資附屬公司中國光大(香港)及間接全資附屬公司國際永年、彩連及領美，間接持有本公司全部已發行股本。緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，且不計及根據[編纂]授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份，中國光大集團將透過其附屬公司間接持有本公司[編纂]%的已發行股本，繼續為控股股東。有關本集團股權結構的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—本公司組織架構—[編纂]」。

就《上市規則》而言，中國光大集團及其全資附屬公司中國光大(香港)、國際永年及彩連均被視為本公司控股股東。

中國光大集團為一家於1990年11月12日根據中國法律成立的國有獨資公司，註冊資本由財政部全額提供。於2014年12月8日，中國光大集團轉換為股份有限公司並改名為「中國光大集團有限公司」。截至最後可行日期，中國光大集團分別由財政部及匯金持有44.33%及55.67%的股權。

據中國法律顧問告知，財政部為中國國有部門，由國務院授權(其中包括)(i)就公共財政及稅收的發展制定策略、計劃、政策及改革方案；(ii)起草有關公共財政、金融事務及會計管理的法律及行政法規；(iii)承擔管理中國中央政府財政收支的責任；(iv)負責管理相關條文下政府的非稅收收入、政府資金及行政費用；及(v)組織制定財資管理細則。財政部不從事任何商業營運活動，亦不干預其所控股的任何公司的任何日常營運活動。

匯金為一家國有投資公司，由國務院授權對國有重點金融企業進行股本投資，並以出資額為限代表中國對國有重點金融企業行使投資者權利及履行投資者義務，實現國有金融資產保值增值。匯金不開展任何其他業務或商業活動，亦不干預其所投資實體的日常業務營運。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已就嚴格遵守《上市規則》第1.01條授出豁免，故根據《上市規則》，財政部、匯金及中國其他政府部門不應被視為本公司控股股東。因此，《上市規則》下適用於控股股東的相關規定並不適用於財政部、匯金及中國其他政府部門。尤其是(其中包括)，本文件無須根據《上市規則》第8.10條披露有關財政部及匯金於本集團業務以外與本公司業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益的資料。有關上述豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關財政部及匯金的豁免及確認」。

我們與中國光大集團之間的業務劃分

本集團的主要業務

我們的主要業務包括位於中國西南地區(即成都及昆明)的物業租賃及物業管理服務(「主要業務」)。截至最後可行日期，我們的物業組合包括於成都及昆明的三項商業物業(包括光

與控股股東的關係

大金融中心大廈、光大國際大廈及明昌大廈的物業)及於成都的各項住宅物業(包括杜甫花園的物業)。詳情請參閱「業務—概覽」。

中國光大集團的主要業務

中國光大集團為一家金融控股公司，並無直接從事任何業務營運。其並無參與本公司日常營運，亦無參與任何其他附屬公司的日常營運。其主要透過主要從事金融服務(包括銀行、證券、保險、基金、信託、期貨、租賃及黃金買賣服務)及非金融業務投資及管理的附屬公司開展業務。截至2016年12月31日，中國光大集團的註冊資本為人民幣60,000百萬元。截至2015年及2016年12月31日止年度，中國光大集團分別錄得經營收入總額人民幣127,530百萬元及人民幣131,335百萬元，分別錄得淨利潤人民幣40,267百萬元及人民幣41,094百萬元。

除外業務

截至最後可行日期，除本集團外，中國光大集團的各附屬公司在多個城市(包括但不限於北京、大連、香港、上海及深圳)從事若干物業控股、物業投資、物業租賃及／或物業管理活動(「除外業務」)。

A. 主要業務與本集團不相關的附屬公司所擁有的物業，但其持有的若干投資物業作租賃用途

名稱	主要業務	地理位置
上市實體		
1.中國光大銀行	銀行	長春、重慶、廣州、昆明、南京、青島、三亞、上海、汕頭、深圳
2.中國光大國際(包括光大綠色環保)	環境相關業務	北京、大連、深圳
3.光大控股	基金管理及投資業務	香港
未上市實體		
4.中國光大(香港)	投資控股	深圳
5.另外兩家私營實體	資產管理、信託管理及財務顧問等	甘肅及深圳

B. 主要業務包括物業控股、物業投資、物業租賃及／或物業管理的附屬公司所擁有的物業

截至最後可行日期，中國光大(香港)擁有14家附屬公司，均為於香港、上海及深圳持有物業的私營實體。

截至2015年及2016年12月31日止兩個年度，中國光大集團有關上述所有透過其附屬公司

與控股股東的關係

(本集團除外)進行的除外業務之投資物業所產生的總收入及其總值與中國光大集團的總收入及資產總值的比較載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年	2016年
租金收入(人民幣百萬元).....	255	426
佔中國光大集團總收入的百分比.....	0.2%	0.3%
投資物業資產淨值(人民幣百萬元).....	5,761	15,242
佔中國光大集團資產總值的百分比.....	0.2%	0.3%

劃分基準

本公司認為，本集團與中國光大集團其他附屬公司並無實質性競爭業務或潛在實質性競爭業務，原因如下：

- (a) **不相關主要業務及獨立運營** — 一部分除外業務由中國光大集團透過其主要業務與本集團無關聯的附屬公司(本集團除外)開展，儘管中國光大銀行可能擁有位於中國西南地區(即昆明及重慶)的投資物業。其主要業務包括銀行業務、提供環境保護方案、投資控股、基金管理及投資業務、資產管理、信託管理及財務顧問。此外，如上所附註，部分該等除外業務已由中國光大集團的上市附屬公司按《上市規則》及有關監管制度的其他適用規則(視情況而定)的規定採用企業管治措施進行，且正獨立於中國光大集團及其其他附屬公司進行運營及管理；
- (b) **地理劃分** — 由本集團租賃及管理的物業主要位於中國西南地區，而中國光大集團其他附屬公司(主要業務包括物業控股、物業投資、物業租賃及物業管理)進行的除外業務主要位於香港、上海及深圳，本公司於該等地區並無任何業務經營。而且其不屬於本公司擴張業務計劃範圍；
- (c) **對中國光大集團的供款不大** — 如上所述，截至2015年及2016年12月31日止兩個年度，相較中國光大集團的總收入及資產總值，中國光大集團透過其附屬公司(本集團除外)進行的有關除外業務之投資物業所產生的總收入及其總值屬不重大；
- (d) **不切實際事宜** — 要求將物業以下述理由轉讓予本集團屬不合理及不切實際：
 - (i) 就與中國光大集團上市附屬公司所擁有的物業相關而言，該等上市實體各董事會均對其上市實體及其股東擔負整體責任，且任何建議轉讓其上市實體資產均受限於法規遵循規定；及
 - (ii) 就中國光大集團未上市附屬公司(本集團除外)所擁有的物業而言，該等物業均位於中國西南地區以外，故其除外業務並不與我們於中國西南地區的主要業務構成競爭或潛在競爭，而且，中國光大集團將該等物業轉讓予本集團屬不必要及不合理，原因是本集團的業務與中國光大集團其他附屬公司的業務均在獨立的管理團隊帶領下獨立於彼此經營；

與控股股東的關係

- (e) **市場分散化** — 物業租賃及管理公司的佈局非常分散，原因是中國過去數十年的經濟增長、中國物業及開發數量增加、本地居民的財富及需求增長以及中國投資者數量增加。物業租賃及管理業亦相對容易進入，且對新入市者並無很高的準入要求或門檻。因此，若本集團的物業租賃及管理業務與中國光大集團其他任何附屬公司的除外業務之間存在任何競爭或潛在競爭，則該等競爭無異於本集團面臨的與其他獨立第三方之間的其他競爭；
- (f) **企業管治機制** — 中國光大國際、光大控股、中國光大銀行及光大綠色環保均有，而本集團（於[編纂]後）將有企業管治機制來避免利益衝突，以遵守適用法律、法規及《上市規則》的規定，具體而言：
- (i) 本公司將採用《企業管治守則》並遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治報告》的相關規定；
- (ii) 本公司與其關連人士間已進行（或擬進行）的任何交易將須遵守《上市規則》第十四A章項下的公告、申報、通函及／或獨立股東批准規定；及
- (iii) 倘本集團與中國光大集團任何其他附屬公司存在任何董事職位的重疊情況，被認為於有關事項中擁有權益的相關董事須根據《上市規則》及章程細則向各自的董事會披露其權益及／或（視情況而定）放棄於有關會議上的投票權。於該等情況下，本公司獨立非執行董事可就交易提出建議及投票，如有需要，亦可尋求外部財務顧問的獨立建議，使董事會可獨立作出任何決定。因此，任何潛在利益衝突將得到妥善解決。有關董事職位重疊的詳情，請參閱「獨立於控股股東－管理獨立性」；及
- (g) **不競爭承諾契據** — 為避免任何利益衝突的風險或使風險降到最低，控股股東中國光大集團已向本公司提供不競爭承諾契據。詳情請參閱「不競爭安排及承諾」。

與中國光大集團的業務關係

除租賃物業予中國光大銀行昆明分行及光大證券（截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，其分別貢獻了物業租賃收入約人民幣6.02百萬元、人民幣6.81百萬元、人民幣6.35百萬元及人民幣3.07百萬元，約佔本集團總收入的10.5%、11.5%、11.4%及9.4%）外，於2017年[●]，本集團已與中國光大集團[訂立]存款服務框架協議，以便中國光大銀行向本集團提供存款服務。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，本集團於中國光大銀行存放的每日最高收市存款結餘（包括累計利息）分別約為人民幣35.7百萬元、人民幣38.7百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣21.2百萬元。此外，本集團已於2017年[●]就中國光大銀行香港分行向本集團提供的作於英國收購物業用途的貸款服務[訂立]貸款服務框架協議。詳情請參閱「關連交易－非獲豁免持續關連交易」。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

基於以下原因，董事認為，[編纂]後，我們將能獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務：

管理獨立性

截至最後可行日期，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

主席劉嘉先生及非執行董事(即謝杏梅女士及李銀中先生)亦為中國光大集團多個附屬公司(該等公司均從事除外業務)董事，詳情載列如下：

董事姓名	於本公司 所擔任職務	於中國光大集團 附屬公司 所擔任職務	從事除外業務的公司名稱
劉嘉先生	執行董事	董事	怡光有限公司 泛友有限公司 裕策發展有限公司 Luxury Assets Limited
謝杏梅女士	非執行董事	董事	隆耀有限公司 光大投資管理有限公司 裕策發展有限公司 永紹有限公司 Newepoch Group Limited 上海華夏立向實業有限公司 深圳中山物業管理有限公司
李銀中先生	非執行董事	董事	深圳市中山投資有限公司 美光恩御(上海)置業有限公司 深圳光大置業有限公司 上海華夏立向實業有限公司 隆耀有限公司 光大投資管理有限公司 Sino Villa Holdings Limited Prospect Well Investment Limited 永紹有限公司 Gardex Investment Limited Luxury Assets Limited 怡光有限公司

此外，執行董事劉嘉先生、非執行董事謝杏梅女士及李銀中先生亦為其他不從事除外業務的中國光大集團附屬公司的董事。

為解決執行董事劉嘉先生在本公司及中國光大集團其他附屬公司董事職務重疊存在的任何潛在利益衝突，其向本公司承諾，於[編纂]後：

- (a) 其將致力本集團業務與事務的管理及營運，並將在彼擔任董事職務所在的中國光大集團其他附屬公司同時擔任非執行或被動角色；

與控股股東的關係

- (b) 其將僅在被特別要求及涉及重要公司行動的討論及決策(如集團重組、資產重組、重大收購及出售資產)的情況下，方才參加中國光大集團其他附屬公司的董事會及股東大會，且不會參與中國光大集團其他附屬公司的日常營運與管理；及
- (c) 倘因其在本公司與中國光大集團相關附屬公司的董事職務重疊而產生任何利益衝突，其將以本集團最佳利益作出決策和進行投票，並將放棄就任何合約或安排或任何其他提議對中國光大集團其他附屬公司的任何董事會決議案進行投票。

倘涉及謝杏梅女士及李銀中先生，彼等為非執行董事，因此不參與我們的日常營運及管理，僅參與營運策略等重大事項的決策流程。故我們不認為謝杏梅女士及李銀中先生的董事職務重疊會產生任何實質利益衝突。

除劉嘉先生、謝杏梅女士及李銀中先生外，本公司概無董事或高級管理人員於中國光大集團或其附屬公司擔任任何職務，且彼等均獨立於中國光大集團。

由於以下原因，雖然劉嘉先生、謝杏梅女士及李銀中先生亦於中國光大集團的若干附屬公司(本集團除外)擔任職務，董事仍認為，本公司能夠獨立於中國光大集團經營業務：

- (a) 主席兼行政總裁劉嘉先生已向本公司承諾，其將(其中包括)致力管理及運營本集團的業務及各項事物。而非執行董事將僅參與重大事項(如經營策略)的決策，並不參與本集團的日常營運：
 - (i) 董事及高級管理人員並無於中國光大集團擔任任何職位，因此，彼等對中國光大集團的影響(如有)屬不重大，及高級管理人員李蔚剛先生並無於中國光大集團或其附屬公司(本集團除外)擔任任何職務；
 - (ii) 主席兼行政總裁劉嘉先生負責監督及協調本集團的整體營運及管理，執行董事會所批准的決策及計劃，並制訂本集團日常營運及管理決策。如上所述，為解決任何潛在利益衝突，劉嘉先生已向本公司承諾，其將(其中包括)主要致力本集團並於中國光大集團其他附屬公司擔任非執行或被動角色；及
 - (iii) 謝杏梅女士及李銀中先生作為本公司非執行董事僅參與重大事項(如經營策略)的決策，並不參與日常營運及管理。
- (b) 本公司各位董事均知悉各自作為董事的授信責任，該等責任要求(其中包括)其須為本公司及股東的整體利益行事，並符合本公司及股東整體的最佳利益，且不容許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突；
- (c) 本公司董事認為，本公司董事會內的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的配置均衡，確保董事會作出影響本公司決策時的獨立性：**(a)**獨立非執行董事佔董事會人數的三分之一以上；**(b)**獨立非執行董事並無亦將不會於中國光大集團或其

與控股股東的關係

附屬公司擔任任何職務；(c)獨立非執行董事(其詳情載於「董事及高級管理層」)共同具備必要的行業知識及經驗，以提出具有分量的意見；及(d)多數獨立非執行董事擁有於上市公司擔任獨立非執行董事的經驗，而其餘獨立非執行董事均已參加培訓並確信其已知悉獨立非執行董事的職責及公正性要求。綜上所述，本公司認為，獨立非執行董事將能提供公正的專業意見，且董事相信，本公司獨立非執行董事將能就董事會的決策作出獨立判斷，並能保護本公司及股東之整體利益；

- (d) 本公司各董事均將按照《上市規則》就其獨立性向香港聯交所出具書面確認，並向香港聯交所承諾(其中包括)其將盡力遵守不時生效之《上市規則》，包括於出現任何可能影響其獨立性之後續情況變動時盡快通知香港聯交所。各董事亦須就其獨立性每年向本公司作出確認，該等確認將於[編纂]後披露於本公司年度報告；及
- (e) [編纂]後，本公司將實施以下企業管治措施以避免本公司與中國光大集團之間董事重疊而導致的任何潛在的利益衝突。因此，董事認為，本公司擁有足夠、有效的控制機制，以確保董事妥善履行其職責以及保障本公司及股東的整體利益：
 - (i) 章程細則中所載的董事會決策機制載有避免利益衝突的條文，其中包括：除若干特例外，董事無權對董事會有關其或其緊密聯繫人(或(倘《上市規則》有所規定)其其他聯繫人)於其中擁有任何重大權益的任何合約或安排或任何其他議案的任何決議案進行表決(亦不得計入相關決議案的法定人數)，倘其進行表決，其表決不得計入(其亦不得計入該決議案的法定人數)。根據本公司將於[編纂]時採用的內部政策，倘發生利益衝突，在審議關聯／連交易的潛在及實際衝突時，各方亦將遵從《上市規則》的適用規定，與中國光大集團有關關聯／連的相關董事將迴避表決，也不得代理其他董事行使表決權；
 - (ii) 本公司獨立非執行董事根據《上市規則》對有關關聯／連交易向股東發表獨立意見；
 - (iii) 根據《上市規則》附錄十四所載《公司管治常規守則》及《企業管治報告》，本公司的董事(包括獨立非執行董事)將於適當情況下向外部顧問徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
 - (iv) 本公司與其關連人士進行的任何交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的相關規定，包括有關公告、報告及獨立股東的批准規定(如適用)；及
 - (v) 本公司已委任東英亞洲有限公司為合規顧問，並將會委任香港法律顧問，其將就遵守《上市規則》及適用法律、規則、守則及指引向本公司提供意見及指引，包括但不限於有關董事職務及內部控制的多項規定。

與控股股東的關係

綜上所述，董事認為，我們的管理團隊獨立於中國光大集團，本公司可獨立於中國光大集團經營業務，且所有董事均具備相關經驗和能力，可確保董事會妥善及有效運作。

經營獨立性

於往績記錄期間，我們並不依賴控股股東進行業務活動及發展各項業務。儘管控股股東於[編纂]後將保留於本公司的控股權益，由於以下原因，我們認為，我們可獨立於控股股東經營業務：

- (a) 我們持有或享有對經營業務而言屬必要的所有相關許可的執照；
- (b) 儘管受益於中國光大集團的品牌知名度，我們亦擁有充足的主要業務、獨立客戶群及獨立管理團隊運營各項業務，且並不依賴中國光大集團介紹的任何客戶或業務（與中國光大銀行昆明分行及光大證券簽訂的租賃協議除外）。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 我們與中國光大集團之間的業務劃分」及「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易 — 與物業租賃有關的交易」；
- (c) 我們可獨立作出決策及開展自身業務營運；
- (d) 我們擁有自身組織架構及獨立於控股股東的各個部門；
- (e) 我們亦設有一套全面的內部控制程序，以推進業務的有效營運。我們參考相關法律、法規及規則制定良好的企業管治慣例，並已採用了股東大會議事規則、董事會會議議事規則、監事會會議議事規則及關連交易規章；
- (f) 我們擁有使用所有與業務相關的營運設施的權利；及
- (g) 我們擁有充足的資本、設施及僱員以獨立經營業務。

財務獨立性

於往績記錄期間及截至最後可行日期，本集團擁有自身的內部控制、會計及財務管理系統及職能以及獨立的現金收支庫務職能，且我們根據自身業務需求作出財務決策。

我們的財務員工概無為控股股東及／或其聯繫人工作。我們能夠獨立作出財務決策，且控股股東不會干涉我們決定如何使用資金。我們已建立獨立的審核系統、標準化財務及會計系統以及全面的財務管理系統。此外，我們獨立管理銀行賬戶，且並不與控股股東及／或其聯繫人共有任何銀行賬戶。我們根據中國稅務法律法規獨立（而非按合併基準與控股股東及或其聯繫人一併）進行稅務登記及繳付稅項。

此外，本集團並不依賴控股股東及／或其緊密聯繫人提供財務資源。國際永年於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度向本集團提供的約人民幣92.2百萬元及人民幣92.6百萬元的貸款（於2016年全額支付）以及國際永年於2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度代我們支付的管理薪酬及其他開支分別為人民幣3.2百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.7百萬元（該等款項已由國際永年於2016年12月31日免除）的相關交易。除免息貸款部分外，有關交易均屬在日常業務過程中按現行利率，根據適用及正常市場慣例按正常商業條款進行。詳情請參閱「財務資料 — 財務狀況表若干項目的討論 — 應收及應付關聯方款項」。

與控股股東的關係

預期透過參與本集團於英國的業務擴張計劃，我們已與中國光大銀行[訂立]貸款服務框架協議，其以一般及日常業務過程中的現行市場利率或更優條款向本集團提供服務。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途 — [編纂]用途」及「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易 — 與貸款服務有關的交易」。

截至最後可行日期，概無控股股東向我們提供其他未償還擔保或貸款。董事認為，我們可自外部來源獲得融資，而毋須依賴控股股東。

綜上所述，董事認為，我們有能力在財務方面獨立於控股股東及其緊密聯繫人經營業務，且有能力維持財務獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。除「董事及高級管理層」所披露者外，董事確認，其並無直接或間接於與我們的業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

不競爭安排及承諾

除本集團採納的上述企業管治措施(詳情請參閱「獨立於控股股東」)之外，本公司已於[編纂]前自中國光大集團獲得包含下列各項的不競爭承諾(「承諾」)：

- (a) 確認由中國光大集團進行的物業投資、物業租賃及物業管理業務(中國光大集團旗下上市公司擁有的物業除外)能以地理劃分且因此不會與本集團的主要業務進行實質性競爭或潛在競爭；
- (b) 承諾中國光大集團不會直接從事與本集團主要業務相競爭的任何業務；
- (c) 承諾中國光大集團將透過其內部控制程序，促使其現有或日後為中國光大集團所實際控制的全資附屬公司、受控附屬公司及其他公司不會於中國西南地區(包括但不限於昆明及成都)及英國直接或間接從事將與本集團主要業務構成實質性競爭的物業投資、物業租賃及物業管理業務；
- (d) 承諾授予本集團優先權，以優先獲得於提供予中國光大集團、其附屬公司及直接或間接為中國光大集團所控制實體(本集團除外)(「中國光大集團(本集團除外)」)或任何第三方所控制實體的與中國西南地區物業投資、物業租賃或物業管理有關的任何新商機，或倘中國光大集團(本集團除外)擬轉讓、出售或以其他方式處置於其除外業務中的任何權利或權益，則基於平等條款；及
- (e) 承諾中國光大集團將就履行其承諾向本公司提供書面確認函，及(如有必要)向獨立非執行董事提供其年度審核所需必要信息，並採取適當措施以消除任何實質性競爭或防止任何相關潛在實質性競爭。

本集團目前無意收購除外業務中的任何權利或權益，且本公司並不知悉中國光大集團目前存在任何轉讓、出售或以其他方式處置其除外業務的意向。

關 連 交 易

關連交易

我們已與不同實體（於[編纂]後將成為本公司關連人士）訂立多項交易，有關交易預期將於[編纂]後繼續進行。因此，根據《上市規則》，有關交易將構成持續關連交易。

獲全面豁免的持續關連交易

於[編纂]後，以下交易將被視為持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)條項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

香港商標許可協議

根據中國光大（香港）及本公司於2017年3月7日訂立的商標許可協議，本公司擁有於香港使用商標「^{中國光大}中国光大」、「CHINA EVERBRIGHT」及「」商標的非獨家、不可轉讓及免特許權使用費的許可（「香港商標許可協議」）。有關商標以中國光大集團的名義註冊，並根據日期為2012年11月8日的商標許可協議授權予中國光大（香港），據此中國光大（香港）有權向其附屬公司（包括本公司）轉授該商標。只要有關香港商標仍然維持有效註冊，香港商標許可協議項下的各項許可仍具效力。

香港商標許可協議將於(i)訂約雙方同意；(ii)中國光大集團與中國光大（香港）訂立與相關中國商標有關的商標許可協議終止；(iii)本公司不再為中國光大（香港）的直接或間接附屬公司（定義見《上市規則》及《公司條例》）；(iv)本公司解散或清盤；或(v)中國光大（香港）提前三個月發出書面終止通知時自動終止。

中國商標許可協議

根據中國光大集團及本公司於2017年6月12日訂立的商標許可協議，本公司擁有於中國使用商標「**光大**」、「EVERBRIGHT」及「」商標的非獨家、不可轉讓及免特許權使用費的許可（「中國商標許可協議」）。只要有關中國商標仍然維持有效註冊，中國商標許可協議項下的各項許可仍具效力。

中國商標許可協議將於(i)中國商標許可協議期滿（即上述所有中國商標註冊期滿）；(ii)訂約雙方同意；(iii)發生不可抗力事件；(iv)根據法律或法規，或根據主管法院或仲裁機構作出的判決、裁定或決定終止中國商標許可協議；(v)本公司違反中國商標許可協議的條款或義務；(vi)中國光大集團不再於本公司持有51%或以上股權（無論出於何種原因）；及(vii)中國光大集團在確定本公司任何作為或不作為已對中國光大集團或其業務或聲譽造成損害或侵害，或違反法律時作出合理決策，且中國光大集團已向本公司發出終止中國商標許可協議的書面通知時自動終止。

有關上述香港及中國商標的詳情請參閱「附錄五—法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—7.本集團的知識產權」。

關 連 交 易

非獲豁免持續關連交易

於[編纂]後，下列交易將被視為持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

與存款服務有關的交易

關連人士及關係

中國光大集團為本公司控股股東，中國光大銀行為中國光大集團的附屬公司。因此，根據《上市規則》，中國光大銀行為中國光大集團的聯繫人及本公司的關連人士。

背景

我們已於一般及日常業務過程中就我們根據中國人民銀行擬定的規則及規例及／或中國境內外的其他相關規則及規例接受中國光大銀行的存款服務與中國光大銀行按一般商業條款訂立交易，且預期於[編纂]後將繼續訂立有關交易。中國光大銀行為於中國銀行業監督管理委員會登記的持牌商業銀行。

就中國光大銀行向本集團提供的存款服務而言，我們根據《上市規則》第十四A章的規定於2017年[●]與中國光大集團按一般商業條款[訂立]框架協議，固定期限自協議日期起至2019年12月31日止不超過三年（「存款服務框架協議」）。

根據存款服務框架協議，中國光大集團將促使中國光大銀行以經中國光大銀行與本集團公平磋商後按對本集團而言不遜於我們自獨立第三方可取得條款的一般商業條款釐定的利率向本集團提供存款服務。

過往交易金額

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，本集團於中國光大銀行存放的每日最高收市存款結餘（包括累計利息）分別約為人民幣35.7百萬元、人民幣38.7百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣21.2百萬元。

未來交易金額上限

基於(i)過往年度本集團於中國光大銀行的過往每日最高收市存款結餘（包括累計利息）；(ii)本集團於未來三年業務及存款額的預期持續增長；及(iii)出售杜甫花園各類物業的所得款項，董事預計，截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，存款服務框架協議項下的每日最高收市存款結餘將不超過人民幣63.0百萬元。有關我們出售杜甫花園物業的詳情，請參閱「業務—我們的業務—物業租賃服務業務—我們的物業組合—杜甫花園」。

《上市規則》規定

由於根據《上市規則》第14.07條計算的存款服務框架協議項下交易的所有適用百分比率的最高值超過5%，故存款服務框架協議項下的交易屬持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

與貸款服務有關的交易

關連人士及關係

如上所述，中國光大銀行為中國光大集團的聯繫人，而中國光大集團為控股股東之一，因此，根據《上市規則》，中國光大銀行為本公司的關連人士。

背景

預期透過本集團擬於英國進行的業務擴張計劃，我們或會於[編纂]後按一般商業條款與中國光大銀行香港分行（「中國光大銀行香港分行」）就於英國主要城市收購物業訂立交易，據此，我們獲得中國光大銀行香港分行提供的貸款、融資及／或其他貸款融資服務。中國光大銀行香港分行為獲證監會發牌的商業銀行，因此，中國光大銀行香港分行向本集團提供的任何有關貸款、融資及／或其他貸款融資服務均將根據中國境內外的相關規則及規例進行（統稱「貸款服務」）。

就中國光大銀行香港分行可能會向本公司及／或其全資附屬公司提供的貸款服務而言，我們根據《上市規則》第十四A章的規定於2017年[●]與中國光大銀行香港分行按一般商業條款訂立框架協議，固定期限自協議日期起至2019年12月31日止不超過三年，該協議可於有關期限屆滿前經雙方協議進一步續訂三年（「貸款服務框架協議」）。

根據貸款服務框架協議，中國光大銀行香港分行將根據內部批准程序以按市場匯率釐定的利率向本集團提供最高金額為300百萬港元（或有關其他等值美元或英鎊金額）的貸款服務。本集團須將中國光大銀行香港分行可以接受的目標物業抵押予中國光大銀行香港分行。僅當貸款獲批准且首次提款發生於自租賃服務框架協議日期起計12個月內，貸款服務框架協議方為有效。

過往交易金額

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，本集團未獲得中國光大銀行香港分行提供的任何貸款服務。然而，鑒於中國光大銀行香港分行乃於其一般及日常業務過程中提供貸款服務，為向本集團提供靈活性及使本集團享受中國光大銀行香港分行可能會向本集團提供任何相較自獨立第三方可取得之條款更加有利的條款，我們就獲得中國光大銀行香港分行提供的貸款服務以實施擬於英國進行的業務擴張計劃而訂立貸款服務框架協議。

未來交易金額上限

基於(i)本集團的預計持續增長；及(ii)本集團於英國未來三年的業務擴張計劃及融資需求，董事估計，根據我們擬於英國實施業務擴張計劃的貸款服務框架協議，截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，我們自中國光大銀行香港分行獲得的貸款服務的最高金額將不會超過300百萬港元。

《上市規則》規定

由於根據《上市規則》第14.07條計算的貸款服務框架協議項下交易的所有適用百分比率的最高值超過5%，故貸款服務框架協議項下的交易屬持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

與物業租賃有關的交易

關連人士及關係

如上文所披露，根據《上市規則》，中國光大銀行為中國光大集團的聯繫人及本公司的關連人士。同樣，光大證券為中國光大集團（本公司的控股股東）的附屬公司，因此，根據《上市規則》，光大證券為本公司的關連人士。

背景

光永（本公司的主要營運附屬公司之一）已於一般及日常業務過程中按一般商業條款分別與中國光大銀行及光大證券（作為明昌大廈的租戶）訂立租賃協議，並預期將於[編纂]後繼續與彼等訂立有關協議（「租賃協議」）。

租賃協議有效期為2至20年，可由訂約方協商重續。除一項將於2021年4月30日屆滿的租賃協議外，所有現有租賃協議將於2019年12月31日屆滿。該等租賃協議亦為租戶提供優先重續及／或購買相關物業的權利。

租金乃由訂約雙方按公平基準及一般商業條款協定。除其中一項於下文論述的租賃協議外，各租賃協議項下的應付租金可根據訂約方協定的時間表，基於相關區域可資比較物業的市場租金水平進行調整，且可於相關租賃協議期內每2至3年調整一次（「租金調整條文」）。就短期租賃協議（如固定年期為5年或以下者）而言，相關租金調整載於租賃協議。就長期租賃協議（如固定年期為15年至20年者）而言，租賃協議條款前部的相關租金調整通常於訂立租賃協議時協定，而租賃協議條款後部的相關租金調整由訂約方根據彼時可資比較物業的市場租金水平協定。

其中一項租賃協議由光永與中國光大銀行於2011年11月1日訂立，期限為八年以上，於2019年12月31日屆滿（「中國光大銀行租賃協議」），不包含任何租金調整條文。我們已委任一名獨立估值師審閱中國光大銀行租賃協議，且該獨立估值師已確認，中國光大銀行租賃協議項下的月租為公平合理的商業條款。

租賃協議的長期性使本集團的業務經營得以保持穩定。該等長期租賃協議的持續性使本集團能夠獲得穩定的物業租賃收入而無須中斷其日常及一般業務經營。就重續或購買優先權而言，授出有關優先權的業主更易獲得關鍵租戶的租約。因此，董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人認為，超過3年期限的租賃協議（連同授予租戶重續及／或購買優先權）屬公平合理的商業條款，且此類協議維持該等長期租約、允許重續該等長期租約及／或授予租戶購買優先權屬正常的業務慣例。

過往交易金額

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，中國光大銀行租賃協議項下的年物業租賃收入總額分別約為人民幣5.29百萬元、人民幣6.08百萬元、人民幣5.57百萬元及人民幣2.65百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，光大證券租賃協議項下的年物業租賃收入總額分別約為人民幣730,000元、人民幣729,000元、人民幣785,000元及人民幣418,000元。

關 連 交 易

基於上文所述，截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，中國光大銀行租賃協議及光大證券租賃協議項下的年物業租賃收入總額分別約為人民幣6.02百萬元、人民幣6.81百萬元、人民幣6.35百萬元及人民幣3.07百萬元。

本公司就[編纂]委任的估值師領域佳士得國際地產已發出函件，確認與租賃協議相關的有關物業之租金為公平合理的商業條款。

未來交易金額上限

基於(i)租賃協議項下的應付租金；(ii)市況；(iii)過往租金調整；及(iv)預期中國光大銀行及光大證券將繼續租賃本集團的物業，董事估計，截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，中國光大銀行租賃協議項下的物業租賃收入總額將不會超過人民幣6百萬元，且光大證券租賃協議項下的物業租賃收入總額將不會超過人民幣1百萬元。

基於上文所述，董事估計截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，中國光大銀行租賃協議及光大證券租賃協議項下的物業租賃收入總額將不會超過人民幣7百萬元。

《上市規則》規定

由於根據《上市規則》第14.07條及第14A.86條計算的租賃協議項下交易的所有適用百分比率的最高值合共超過5%，故租賃協議項下的交易屬持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

倘租賃協議項下擬進行的交易構成關連交易，我們將委任一名獨立估值師於每三年審閱租賃協議的條款，並於年度報告披露有關審閱結果。

倘其與中國光大銀行租賃協議有關，我們將協商並將租金調整條文錄入任何有關的補充租賃協議或光大銀行租賃協議的重續協議。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議項下的交易乃按一般或更佳的商業條款(或就本公司而言，不遜於提供予獨立第三方或自其獲得的條款)訂立，並將於本公司一般及日常業務過程中進行；(ii)有關協議項下的交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)建議上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為(i)存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議的條款乃按一般或更佳商業條款(或就本公司而言，不遜於提供予獨立第三方或自其獲得的條款)於一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)建議上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事及高級管理層的一般資料

下表載列董事及高級管理層的一般資料概要。

姓名	年齡	現任職位	加入本集團日期	獲委任日期	角色及職責
劉嘉	52歲	執行董事、 主席兼行政 總裁	1991年 11月	2000年 9月1日	監督與協調本集團整體業務 營運及管理，執行董事會的 決策及計劃，並制定日常營 運及管理決策
林資敏	58歲	執行董事兼 總經理	2010年 8月27日	2010年 11月25日	協助主席監督我們的日常營 運及管理，並管理本集團的 日常業務及營運
謝杏梅	58歲	非執行董事	2017年 6月7日	2017年 6月7日	參與本公司營運策略等主要 事宜的決策及監督本集團的 整體財務狀況
李銀中	52歲	非執行董事	2017年 6月7日	2017年 6月7日	參與本公司營運策略等主要 事宜的決策及監督本集團的 審計事宜
[蔡大維]	70歲	[獨立非執 行董事]	2017年[●]	2017年[●]	參與本公司營運策略等主要 事宜的決策，並為涉及少數 股東權益的主要事宜提供獨 立意見
[石禮謙]	72歲	[獨立非執 行董事]	2017年[●]	2017年[●]	參與本公司營運策略等主要 事宜的決策，並為涉及少數 股東權益的主要事宜提供獨 立意見
[李佐雄]	62歲	[獨立非執 行董事]	2017年[●]	2017年[●]	參與本公司營運策略等主要 事宜的決策，並為涉及少數 股東權益的主要事宜提供獨 立意見

董事及高級管理層

姓名	年齡	現任職位	加入本集團日期	獲委任日期	角色及職責
[于華玲]	69歲	[獨立非執行董事]	2017年[●]	2017年[●]	參與本公司營運策略等主要事宜的決策，並為涉及少數股東權益的主要事宜提供獨立意見
李蔚剛	42歲	助理總經理	2010年 6月20日	2010年 11月25日	管理本集團有關財務的事宜

董事會

董事會負責管理及開展我們的業務並擁有管理及經營我們日常業務營運的一般權力。董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

執行董事

劉嘉先生，52歲，為我們的執行董事、主席兼行政總裁。劉先生現任我們三家附屬公司(即Growing China、光永及美達力富)的董事兼主席。其亦為金融中心及國際大廈的主席以及誠業、首先、宜萬及新港城的董事。

於加入本集團之前，自1991年11月至2004年12月，劉先生任國際永年董事兼副總經理，主要負責日常營運以及物業投資及投資項目管理。於2004年12月，劉先生晉升為國際永年的總經理，其後，其負責整體營運管理及策略發展。自2014年8月起，其擔任國際永年主席。自1997年8月至2000年3月，其任中國光大(香港)房地產部門副總經理，負責房地產業務運營及中國光大(香港)境內外物業開發及物業投資項目的管理。於2014年8月，其重新加入中國光大(香港)並擔任執行董事兼副總經理。作為中國光大(香港)的執行董事，劉先生已參與多個物業投資項目，如收購位於香港灣仔的大新金融中心。自2000年4月至12月，劉先生於中國光大銀行任助理經理，負責協助經理處理銀行業務。

劉先生於1986年7月取得金陵職業大學工業民用建築專科文憑，並於1992年8月取得東南大學建築、經濟及管理專業研究生證書。自2016年7月起，其成為香港董事學會資深會員。

劉先生任職國際永年董事時，其涉及香港高等法院原訟法庭一起與怡運(一家於香港註冊成立的公司，劉先生作為國際永年的代名人持有該公司20%的權益)的恢復及隨後解散有關的法律訴訟。怡運的其他股份由國際永年的另一名代名人及怡運的初始股東(「**初始股東**」)分別持有20%及60%。於國際永年的代名人成為怡運的股東前，怡運為一家由初始股東全資擁有的家族企業。其透過合資公司新港城(根據怡運及其他實體於1992年訂立的合資協議(「**合資協議**」))從事房地產項目開發。

董事及高級管理層

於2001年1月，怡運因未能向香港公司註冊處提交同年申報表而被香港公司註冊處處長撤銷註冊。

於2004年，國際永年向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請對怡運發起仲裁，聲稱怡運未能於新港城於1993年成立時向其注資。有關新港城的歷史詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構 — 我們的發展 — 我們的物業開發 — 新港城」。

根據合資協議，各方須於合資協議訂立後一個月內按各自的出資額全額出資。倘任何一方違約，則其他各方均有權終止該合資協議並要求賠償損失。倘中國國際經濟貿易仲裁委員會作出有利國際永年的判決，怡運可能會損失其原本於新港城所持的所有權益。因此，基於怡運可能對其於新港城的權益或權利有申索權，初始股東向香港高等法院原訟法庭申請判令公司註冊處處長恢復怡運。於2004年11月，怡運獲判令恢復。中國國際經濟貿易仲裁委員會判定怡運須向國際永年支付人民幣477,000元的賠償金（「判決」）。於2005年12月，國際永年於香港高等法院原訟法庭尋求強制執行該判決，並獲得對怡運的審判。於2006年，因強制執行上述判決時怡運無力償還判定債項，國際永年發起法律訴訟尋求將怡運清盤。於2006年9月20日，法院批准該呈請，並判令將怡運清盤。

林資敏先生（原名林斯平），58歲，為我們的執行董事及總經理。林先生現任我們九家附屬公司（即Growing China、光永、美達力富、金融中心、國際大廈、誠業、首先、新港城及宜萬）的董事。自2014年9月起，其亦一直擔任新港城及金融中心的總經理，並自2010年11月起，擔任物業管理的主席。

於加入本集團之前，林先生自1985年至2010年任職於福建省國際文化交流中心，其自1985年1月起及自1989年9月起分別擔任該中心的主任科員及副處長，於此期間，其負責國際經濟文化交流及投資引資工作；自1995年6月至2010年7月，其擔任處長，負責協調國際經濟、文化及科技交流工作。於2010年8月，林先生加入國際永年擔任助理總經理，負責本集團的物業發展及投資物業管理。於2012年2月及2014年8月，其分別晉升為國際永年副總經理及總經理。

於1982年1月，林先生取得福建師範大學物理學學士學位。

非執行董事

謝杏梅女士，58歲，為我們的非執行董事。

於1987年9月，謝女士加入中國光大（香港）擔任總務處秘書，並於1988年12月晉升為副總裁。於1989年10月，謝女士被借調至中國光大醫藥有限公司（為中國光大（香港）的附屬公司）擔任秘書兼助理經理。於1993年12月及1994年12月，其分別晉升為中國光大（香港）總務科副行政經理及行政經理。自1997年4月至2014年2月，其擔任中國光大（香港）的財務管理部門助理總經理，並於2014年2月晉升為副總經理。其於財務管理部門的主要職責包括財資管理、財務分析、資本預算及組合業績評估。於加入中國光大（香港）之前，自1982年5月至1987年7月，謝女士於Drs Anderson & Partners擔任秘書，主要負責協助會計部的運作及承擔一般秘書工作。

董事及高級管理層

謝女士於1993年9月取得由香港理工大學及香港管理專業協會共同授予的管理學文憑；於1996年4月取得澳洲科廷科技大學工商管理學學士學位；於1997年10月取得澳洲麥覺理大學人力資源管理文學碩士學位；於2000年11月取得香港理工大學專業會計深造文憑。於2002年4月，謝女士成為香港會計師公會會員，並於2007年6月獲承認為特許公認會計師公會資深會員。其亦為香港會計師公會會員。

謝女士為光大中昌光記錄有限公司（「中昌」）（一家於香港註冊成立的公司，主要從事製造）的董事。於2003年，因中昌無力償還其債權人合共2,602,315.5港元的債務，故債權人在原訟法庭提交呈請尋求法院判令將中昌清盤。於2004年2月4日，中昌被責令解散。

謝女士亦曾於下列公司解散前擔任其董事：

公司	註冊地點	業務性質
福州光大物業管理有限公司	中國	不活躍
Jakeplan Holdings Limited	英屬維爾京群島	投資控股
Starter Investment Limited	英屬維爾京群島	投資控股
Asia Like Securities Limited	英屬維爾京群島	投資控股
Riseland Limited	英屬維爾京群島	不活躍
Thai Wing Limited	英屬維爾京群島	不活躍

中國光大（香港）確認：(i)上述公司於解散前均由中國光大（香港）直接或間接控制；(ii)謝女士作為中國光大（香港）的代名人於上述公司擔任董事；及(iii)根據中國光大（香港）的發展策略，上述公司已售予第三方，或因於緊接解散前已停止營業而告解散，或因無力償還債務或涉及法律訴訟而已在中國光大（香港）的批准下進行清盤程序。基於上述情況，本公司認為，根據《上市規則》第3.08條及第3.09條，謝女士適合擔任[編纂]的董事。

李銀中先生，52歲，為我們的非執行董事。

於加入本集團之前，於1993年8月及1998年5月期間，李先生擔任中國光大國際信託有限公司深圳辦事處財務經理。自1998年5月至2000年4月，其任職於中國光大集團審核部門。於2000年4月，李先生加入中國光大（香港）擔任財務管理部門助理總經理。於2003年3月至2016年1月期間，其擔任中國光大（香港）投資管理部門副總經理。自2008年1月起，其亦任中國光大（香港）審核部門主管。自2016年1月起，其擔任中國光大（香港）審核部門總經理及投資管理部門的負責人。自2017年4月起，李先生獲委任為中國光大（香港）董事。

於1987年7月，李先生取得中南財經政法大學（前稱中南財經大學）經濟學學士學位。自2004年11月起，李先生為中國註冊會計師協會非執業會員。

李先生為新運發展有限公司（「新運」）的董事，該公司根據中國光大（香港）與辰達集團有限公司（「辰達」）就發展及運營位於新加坡的「馬來西亞文化村」項目（「項目」）所訂立的合資協議於1991年8月在香港註冊成立為投資控股公司。根據上述協議，該項目的協定總投資額為20百萬新加坡元，由辰達及中國光大（香港）分別持有70%及30%。

董事及高級管理層

於1992年5月，中國光大(香港)同意向新運注資6百萬新加坡元(約28.37百萬港元，「注資」)。然而，辰達的負責人(「陳氏兄弟」)並無向新運注資，儘管其以自身名義於該項目中持有權益。

中國光大(香港)於2002年方獲悉有關事項並針對辰達及陳氏兄弟發起法律訴訟以索取上述出資額。法院於2003年判令辰達進行清算。經計及有關風險及持續索償成本後，中國光大(香港)決定不再進行進一步調查或起訴，並於2010年8月向法院申請清算新運。作為由中國光大(香港)提名的董事，李先生亦已離職。由於新運無力償還28,110,535港元的債務，其於2010年10月被責令解散，並於2015年3月最終解散。

李先生亦曾於下列公司解散前擔任其董事：

公司	註冊成立地點	業務性質
信港置業(上海)有限公司	中國	物業投資
福州光大物業管理有限公司	中國	不活躍
Stalic Holdings Limited	英屬維爾京群島	不活躍
Saffron Investments Limited	英屬維爾京群島	不活躍
Beyond Top Corporation	英屬維爾京群島	不活躍
Oriental Wealth Limited	英屬維爾京群島	不活躍
Asia Like Securities Limited	英屬維爾京群島	不活躍
Design Right Holdings Limited	英屬維爾京群島	不活躍
Marvel View International Limited	英屬維爾京群島	不活躍
Key Logic Group Limited	泰國	不活躍

中國光大(香港)確認(i)上述各公司解散前為中國光大(香港)控制直接或間接；(ii)李先生作為中國光大(香港)的代名人擔任該等公司的董事；及(iii)根據中國光大(香港)的發展策略，上述公司或已售予第三方，或因於緊接解散前已停止營業而告解散，或因無力償還債務或涉及法律訴訟而已在中國光大(香港)的批准下進行清盤程序。基於上述情況，本公司認為，根據《上市規則》第3.08及3.09條，李先生適合擔任[編纂]的董事。

獨立非執行董事

蔡大維先生，70歲，為我們的獨立非執行董事。

自2006年1月起，蔡先生擔任維昌會計師事務所有限公司的董事。其自1981年9月起為執業會計師，在會計、審計及財務管理方面擁有逾30年經驗。其亦擁有如下資格及身份：

- (a) 香港會計師公會註冊執業會計師；
- (b) 香港稅務學會註冊稅務顧問；
- (c) 自1981年9月起，特許公認會計師公會資深會員；
- (d) 自2015年5月起，英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員；
- (e) 自1987年4月起，華人會計師公會會員；自2015年12月起，該公會資深會員；
- (f) 自2009年11月起，澳洲會計師公會資深會員；及
- (g) 自2015年6月起，加拿大英屬哥倫比亞省特許專業會計師成員。

董事及高級管理層

其亦為下列上市公司(均於香港聯交所上市)的非執行董事：

- (a) 自2001年10月至2017年7月，新濠環彩有限公司(股份代號：8198)；
- (b) 自2008年3月至2014年6月，中國中車股份有限公司(股份代號：1766)；
- (c) 自2008年7月至2017年6月，環能國際控股有限公司(股份代號：1102)；
- (d) 自2013年6月起，環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)；
- (e) 自2014年5月起，超凡網絡(控股)有限公司(股份代號：8121)；
- (f) 自2016年10月起，偉能集團國際控股有限公司(股份代號：1608)；
- (g) 自2017年2月至2017年5月，中國安芯控股有限公司(股份代號：1149)；及
- (h) 自2017年6月起，格林國際控股有限公司(股份代號：2700)。

蔡先生於1986年10月取得澳門東亞大學工商管理碩士學位。

石禮謙先生，曾用名Razack Ebrahim Abdul及Abraham Razack，72歲，為我們的獨立非執行董事。

石先生現為香港特別行政區立法會議員，香港科技大學顧問委員會及香港大學校務委員會及校董會成員，以及擔任香港強制性公積金計劃管理局非執行董事。

石先生曾擔任下列上市公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所上市：

- (a) 自2001年8月起：勤達集團國際有限公司(股份代號：1172)；
- (b) 自2002年7月起：百利保控股有限公司(股份代號：0617)；
- (c) 自2004年3月起：利福國際集團有限公司(股份代號：1212)；
- (d) 自2004年5月起：莊士機構國際有限公司(股份代號：0367)；
- (e) 自2004年9月起：新創建集團有限公司(股份代號：0659)；
- (f) 自2006年6月至2017年3月：德祥企業集團有限公司(股份代號：0372)；
- (g) 自2007年3月起：碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)；
- (h) 自2007年12月起：香港鐵路有限公司(股份代號：0066)；
- (i) 自2008年1月起：澳門博彩控股有限公司(股份代號：0880)；
- (j) 自2008年4月起：莊士中國投資有限公司(股份代號：0298)；
- (k) 自2008年4月起：合興集團控股有限公司(股份代號：0047)；
- (l) 自2010年9月至2015年10月：帝盛酒店集團有限公司(先前股份代號：2266)(已於2015年10月17日撤回其於香港聯交所的上市地位)；
- (m) 自2010年9月至2017年3月：德祥地產集團有限公司(股份代號：0199)；
- (n) 自2011年1月起：華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)；
- (o) 自2012年12月起：麗豐控股有限公司(股份代號：1125)；
- (p) 自2013年12月起：四海國際集團有限公司(股份代號：0120)；

董事及高級管理層

(q) 自2015年6月至2017年1月，啟迪國際有限公司(股份代號：0872)；及

(r) 自2017年1月起：高銀金融(集團)有限公司(股份代號：0530)；

其亦為富豪資產管理有限公司及鷹君資產管理(冠君)有限公司(分別為富豪產業信託(股份代號：1881)及冠君產業信託(股份代號：2778)的管理人，且兩者均為於香港聯交所上市的集體投資計劃)的獨立非執行董事兼審核委員會委員。

自2004年12月至2016年4月，石先生擔任香港按揭證券有限公司(一家於香港註冊成立的上市公司)非執行董事兼審核委員會委員。

自2006年2月至2014年2月，石先生於泰山石化集團有限公司(股份代號：1192)(「泰山」，一家於百慕達註冊成立並於香港聯交所上市的公司)擔任獨立非執行董事。於2012年7月9日(百慕達時間)，泰山股東向百慕達最高法院(「百慕達法院」)遞交一份有關泰山的清盤呈請(「呈請」)，擬以相當於有關股份名義價值(即310.8百萬港元)連同任何應計及未付股息的贖回金額贖回其所持未贖回股份。百慕達法院於接獲泰山提出的申請後於2013年7月撤銷上述呈請，並允許另一名原告KTL Camden Inc.(「Camden」)替代為該呈請的呈請人(「替代呈請」)。Camden聲稱，泰山的一家附屬公司無力償還根據一份光船租船合約應付而未付的僱傭費用合共約6,853,032美元。百慕達法院責令建立債權人非正式委員會並委任聯席臨時清盤人協助泰山及其債權人進行信息交流。百慕達法院要求泰山就其經調整議案諮詢聯席臨時清盤人並向百慕達法院作出相關報告。於2016年7月，百慕達法院解散聯席臨時清盤人並解除上述替代呈請。

於1969年5月及1970年3月，石先生分別取得悉尼大學文學學士學位及教育文憑。於2008年11月、2014年6月及2016年9月，其分別成為嶺南大學、香港科技大學及香港大學榮譽院士。

除其於學術領域的成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於1995年7月，其獲委任為太平紳士，並於2007年及2013年，分別獲頒授香港特別行政區銀紫荊星章及金紫荊星章。自2017年1月起，其亦擔任廉政公署諮詢委員會委員。

李佐雄先生，62歲，為我們的獨立非執行董事。

李先生現任佐雄證券有限公司主席，自1993年8月起及自2003年10月起，分別獲證券及期貨事務監察委員會發牌為該公司交易董事及負責人員，根據《證券及期貨條例》從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動。自1991年8月起及自1999年9月起，其亦分別擔任香港證券業協會有限公司董事及永遠名譽會長。

加入本集團前，自2000年4月至2006年4月、自2005年9月至2011年11月及自2000年5月至2005年5月，李先生分別擔任香港交易及結算所有限公司(股份代號：0388)、中國基建港口有限公司(股份代號：8233)及金融社控股有限公司(股份代號：8123)的非執行董事，上述公司均於香港聯交所上市。自2003年12月至2008年12月，其亦擔任香港證券及投資學會董事，並自2012年11月起及自2014年9月起，分別成為資深會員及傑出資深會員。

自1999年6月至2001年5月及自2006年11月至2012年10月，李先生分別擔任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員及程序覆檢委員會委員。此外，自2005年2月至2011年1月及自

董事及高級管理層

2011年2月至2015年1月，其亦分別擔任香港會計師公會紀律小組A組員及調查小組A組員。自2005年9月至2015年8月，其亦為大律師紀律審裁團成員。

於1977年5月，李先生取得加拿大阿爾伯塔大學商學學士學位及於1986年10月，取得澳門東亞大學工商管理學碩士學位。於2000年，其獲頒授香港特別行政區銅紫荊星章。

于華玲女士，69歲，為獨立非執行董事。

加入本集團前，自1971年8月至1981年7月，于女士擔任香港置地有限公司(前稱香港置地投資及代理有限公司)出租助理，隨後擔任助理經理。自1981年8月起，其亦任職於希慎興業有限公司(股份代號：0014，一家於香港聯交所上市的公司)。於1991年11月，其獲委任為希慎興業有限公司董事並負責本公司房地產業務的策略發展。于女士於2008年5月辭任執行董事一職。

於1971年10月，于女士取得香港大學文學學士學位。

于女士曾擔任上海錦明房業有限公司的董事，該公司於中國成立，在于女士擔任該公司董事期間，該公司主要從事錦明公寓的開發以及其後該單位的銷售及管理。該實體於2007年8月15日通過董事會決議案撤銷註冊。于女士確認，就其所深知，於其擔任該實體董事期間，上海錦明房業有限公司於撤銷註冊時具償債能力及並無進行活動，且並無任何重大的懸而未決的申索或負債。

除本文件所披露者外，概無董事於緊接本文件前三年擔任香港或海外任何上市公司的任何董事職務。

除本文件所披露者外，概無董事與其他董事或高級管理人員有關。概無須就任何董事與其他董事及高級管理人員的關係而根據《上市規則》附錄一A第13.51(2)條或第41(3)段予以披露的其他資料。

董事權益

有關董事於本集團之外從事除外業務的公司中擁有的權益詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 管理獨立性」。

高級管理層

劉嘉先生，為主席兼執行董事之一，亦為行政總裁。有關其任職資格的詳情，請參閱「一董事會 — 執行董事」。

林資敏先生，為執行董事之一，亦為總經理。有關其任職資格的詳情，請參閱「一董事會 — 執行董事」。

李蔚剛先生，42歲，擔任本公司助理總經理。

於2007年12月，李先生加入國際永年，並自此負責國際永年的財務管理。其現任本集團六家附屬公司董事，分別為Growing China、美達力富、金融中心、誠業、首先及新港城。自2010年11月至2017年6月，其亦擔任本公司董事。

董事及高級管理層

加入本集團前，於2004年7月至2007年9月期間，李先生擔任偉順集團國際投資有限公司會計部經理。於2000年11月至2003年1月，其亦擔任Eddie Chan & Company審計見習生及中級審計師。

於2000年，李先生取得澳洲珀斯伊迪斯科文大學商業學士學位(主修會計)。自2013年10月起，李先生為澳洲執業會計師。

李先生並無於緊接本文件前三年擔任香港或海外任何其他上市公司的任何董事職務。

聯席公司秘書

李蔚剛先生，我們的聯席公司秘書之一，於2017年6月7日獲委任。其亦為我們的高級管理層成員。有關其任職資格的詳情，請參閱「高級管理層」。

何詠紫女士，47歲，於2017年6月7日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。

何女士為卓佳專業商務有限公司企業服務部董事。自1993年7月至2002年1月，其擔任安永會計師事務所公司秘書部經理。

何女士於公司秘書行業擁有逾20年的經驗。其目前擔任Coach, Inc. (股份代號：6388)的助理公司秘書、永利澳門有限公司(股份代號：1128)的公司秘書以及重慶銀行股份有限公司(股份代號：1963)及天彩控股有限公司(股份代號：3882)的聯席公司秘書之一，上述公司均於香港聯交所上市。其現任睿富中國房託基金管理有限公司的秘書、睿富中國商業房地產投資信託基金(股份代號：625，一家於香港聯交所上市的房地產投資信託基金公司)的經理。何女士亦為金茂酒店(一家固定單一投資信託的信託管理人)及其運營公司金茂(中國)酒店投資管理有限公司(股份代號：6139，一家於香港聯交所上市的公司)的公司秘書。

何女士同時為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的特許秘書及資深會員。其亦持有香港特許秘書公會頒發的職業資格證書。

何女士概無於最後可行日期前三年擔任香港或海外任何上市公司的任何董事職務。

董事委員會

以下委員會已由董事會設立，並按照董事會制定的職權範圍運作。

審核委員會

我們已設立審核委員會，並按照《上市規則》第3.21條及《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》第C.3及D.3段的規定訂明其職權範圍。審核委員會由兩名獨立非執行董事(即蔡大維先生及石禮謙先生)以及一名非執行董事李銀中先生組成，而蔡大維先生為委員會主席。根據《上市規則》第3.10(2)及3.21條的規定，蔡大維先生具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會的主要職務為協助董事會就本集團財務報告程序、內部監控、企業管治及風險管理系統的效用提供獨立意見、監督審核程序及履行董事會委派的其他職務及責任。

董事及高級管理層

提名委員會

我們已設立提名委員會，並按照《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》第A.5段的規定訂明其職權範圍。提名委員會由兩名獨立非執行董事（即石禮謙先生及李佐雄先生）以及一名執行董事林資敏先生組成，而石先生為委員會主席。提名委員會的主要職能包括但不限於檢討董事會的架構、人數及組成、評估獨立非執行董事的獨立性及就有關委任董事等事宜向董事會提供建議。

薪酬委員會

我們已設立薪酬委員會，並按照《上市規則》第3.26條及《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》第B.1段的規定訂明其職權範圍。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事（即李佐雄先生及于華玲女士）以及一名執行董事劉嘉先生組成，而李先生為委員會主席。薪酬委員會的主要職能包括但不限於(i)就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及就訂立正規而具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提出建議；(ii)釐定本公司董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；及(iii)透過參照董事會不時決議的公司目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬。

董事及高級管理層的薪酬

董事、高級管理層及五名最高薪酬人士均以薪金、花紅、社會保險計劃、住房津貼及其他福利（包括我們根據相關司法權區的法律以其僱員身份作出的退休金計劃供款）的形式收取報酬。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，董事（即劉嘉先生、林資敏先生及李蔚剛先生）的薪酬總額分別約為人民幣1.37百萬元、人民幣1.51百萬元、人民幣1.94百萬元及人民幣0.52百萬元。有關我們向董事及高級管理層支付的薪酬詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註9。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，五名最高薪酬人士的酬金總額分別約為人民幣1.93百萬元、人民幣2.19百萬元、人民幣2.64百萬元及人民幣1.07百萬元。有關我們向五名最高薪酬人士支付的薪酬詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註10。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們並未向董事、高級管理層或五名最高薪酬人士支付任何作為邀請其加入我們的酬金或作為其離職的補償。此外，概無董事放棄同期內的任何薪酬。

除上文所披露者外，截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們或我們的任何附屬公司概無向董事或高級管理層支付任何其他款項且並無應向其支付的任何款項。

根據目前生效的安排，我們估計截至2017年12月31日，應付董事及高級管理層的稅前固定酬金總額約為人民幣1.96百萬元。

僱員獎勵計劃

我們已為僱員（包括董事及高級管理人員）福利採納[編纂]，惟須受其中所列條款及條件

董事及高級管理層

規限。[編纂]的主要條款概述於「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.[編纂]」。

企業管治

董事明白在管理及內部程序方面奉行良好的企業管治以實行有效問責制的重要性。本集團將遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》，惟守則條文A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分並不應由一人同時兼任的情況除外。

劉嘉先生為本公司董事會主席兼行政總裁，主要負責制定本集團業務策略及總體指引。其亦負責管理本集團業務及監督整體營運。董事認為，由劉先生擔任本公司董事會主席及行政總裁的角色有利於本集團的管理及業務發展，並將為本集團提供強而有力及貫徹一致的領導。

董事會目前由兩名執行董事（包括劉先生）、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，故其組合具有相當高的獨立性。董事將於各財政年度持續審閱我們的企業管治政策及對《企業管治守則》的遵守情況，並遵守將載於我們[編纂]後之年度報告的企業管治報告中「不遵守就解釋」原則。

合規顧問

我們已根據《上市規則》第3A.19條委任東英亞洲有限公司作為我們的合規顧問。委任期由[編纂]起至我們根據《上市規則》第13.46條發佈[編纂]起計首個完整財務年度的財務業績當日止。

根據《上市規則》第3A.23條，本公司將諮詢合規顧問，而合規顧問將在以下情況適時地為我們提供意見：

1. 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
2. 預期進行可能屬須予公佈或關連交易時，包括發行股份及購回股份；
3. 我們建議以有別於本文件所詳述的方式運用[編纂]，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料時；及
4. 香港聯交所根據《上市規則》第13.10條就股份價格或成交量異常波動而向我們查詢時。

主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份），下列人士將在股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益如下：

名稱	身份	股份數目權益	[編纂]概約百分比
彩連 ⁽¹⁾	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
領美 ⁽¹⁾	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
國際永年 ⁽¹⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
中國光大(香港) ⁽²⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
中國光大集團 ⁽³⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
匯金 ⁽⁴⁾	受控法團權益	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 彩連及領美分別直接持有[編纂]及[編纂]的股份。國際永年持有彩連及領美的[編纂]股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (2) 中國光大(香港)為彩連及領美的間接控股股東。中國光大(香港)直接擁有國際永年[編纂]的股份（其中[編纂]乃以信託方式代國家國有資產管理局持有），並透過中國光大集團(代理人)有限公司間接擁有國際永年[編纂]的股份。因此，中國光大(香港)被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (3) 中國光大集團持有中國光大(香港)的[編纂]股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (4) 匯金由國務院間接全資擁有，該公司持有中國光大集團[編纂]的股本權益。該公司被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉任何其他人士於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，將在本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須向本公司及香港聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益。

股本

法定及已發行股本

假設[編纂]未獲行使，以下描述本公司已發行及緊隨[編纂]完成後將予發行為已繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

法定股本	股份面值	
	(美元)	
[編纂]股股份	[編纂]	
	美元	[編纂]概約百分比(%)
[編纂]完成後已發行及將予發行、已繳足或入賬列作繳足的股份：		
[編纂]股已發行股份(截至本文件日期)	[編纂]	[編纂]
[編纂]股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
[編纂]合計	[編纂]	[編纂]

假設

上表假設[編纂]成為無條件且將按照[編纂]完成股份發行，並假設[編纂]未獲行使，且不計及根據授予董事配發、發行或購回新股的一般授權而本公司可能配發及發行或購回的任何股份，如下所述。

[編纂]

地位

股份為本公司股本中的普通股，其地位與全部現已發行或將予發行股份的地位無異，特別是有權就股份收取於本文件日期後的記錄日期所宣派、作出或支付的一切股息或其他分派。

須召開股東大會及類別股東大會的情形

根據《公司法》及組織章程大綱及章程細則的條款，本公司可不時通過普通決議案(i)增加股本；(ii)合併及分拆全部或任何股本為面值大於其現有股份的股份；(iii)將未發行股份分類；(iv)將股份拆細為較小面值的股份；及(v)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或被同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額。此外，本公司可能須在《公司法》條文的規限下由股東通過特別決議案的方式減少其股本。詳情請參閱「附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要 — 2.組織章程細則 — 2.5更改股本」。

根據《公司法》及組織章程大綱及章程細則的條款，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則股份或任何股份類別所附的所有或任何特別權利可(除非該股份類別的發行

股 本

條款另有規定)藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改或廢除。詳情請參閱「附錄四—本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要—2.組織章程細則—2.4修訂現有股份或類別股份的權利」。

發行股份的一般授權

[編纂]成為無條件一經作實，則本公司董事獲一般性無條件授權，以配發、發行及處置本公司股份(不包括根據或由於[編纂]、供股或任何以股代息計劃或其他類似安排、購股權及認股權證下的股份認購權調整或本公司股東授予的特別權限)，股份總面值不得超過下列各項的總和：

- (a) 緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本(不包括因[編纂]及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)總面值的20%；及
- (b) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」分節所述購回股份的一般授權而可能購回的本公司股本總面值(如有)。

發行股份的該一般授權將於以下各項中最早時間屆滿失效：

- (a) 本公司下一次股東週年大會結束時；
- (b) 適用法律或本公司組織章程細則規定本公司須於其間召開下一次股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東在股東大會上以普通決議形式撤銷、更改或更新之時。

有關該一般授權的詳情，請參閱「附錄五—法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—4.本公司股東於2017年[●]通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

[編纂]成為無條件一經作實，則本公司董事獲一般性無條件授權，以行使本公司回購總面值不超過本公司已發行及緊隨[編纂]完成後將予發行的股本總面值之10%的股份(可能於香港聯交所上市的股份)的所有權力(假設[編纂]及根據[編纂]可能授出的任何購股權未獲行使)。

該等授權僅限於在香港聯交所或有關股份於其間上市(且就此獲證監會及香港聯交所認可)的任何其他證券交易所，根據《上市規則》進行的回購。相關《上市規則》的概要載於「附錄五—法定及一般資料—B.購回本公司股份」。

發行股份的該一般授權將於以下各項中最早時間屆滿失效：

- (a) 本公司下一次股東週年大會結束時；
- (b) 適用法律或本公司組織章程細則規定本公司須於其間召開下一次股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東在股東大會上以普通決議形式撤銷、更改或更新之時。

股 本

有關該一般授權之詳情，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 4.本公司股東於2017年[●]通過的書面決議案」章節。

本公司的承諾

[編纂]

控股股東的承諾

[編纂]

財務資料

編製基準

本公司於2000年8月2日在英屬維爾京群島註冊成立，並於2016年9月15日根據《公司法》在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。因此，本公司必須在開曼群島以外地區經營其大部分業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長呈交年度報告並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

本公司為一家投資控股公司，且自註冊成立之日起並未開展任何業務。本集團主要於中國從事物業租賃及提供物業管理業務。

截至本文件日期，本公司、美達力富、Growing China、誠業及宜萬尚未編製經審核財務報表，此乃由於彼等自註冊成立之日起尚未開展任何業務，或因其為投資控股公司，故不受註冊成立所在司法權區相關規則及條例項下的法定審核要求所規限。法定要求的本集團附屬公司的財務報表乃根據實體註冊成立及／或成立所在國家適用於彼等的相關會計規則及條例而編製。

有關本文件所載財務資料編製基準的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

影響經營業績的主要因素

我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量曾受到或預期日後將受到諸多因素的重大影響，其中多數或為我們無法控制者。若干主要因素的討論載列如下：

中國房地產行業的總體經濟狀況及政策變動

總體經濟狀況(主要是中國的總體經濟狀況)已影響並可能將繼續影響我們的業務、經營業績、財務狀況及現金流量。中國的經濟狀況直接影響對中國商業物業的需求，進而影響我們商業物業組合的租賃收入。此外，中國房地產市場向來具有週期性。一般而言，在經濟增長期間，租金會調升，即就某一特定物業而言，於租期重續、租金調整或訂立新租約時能取得較之前更高的租金率。相反，若處於經濟持續衰退或市場嚴重紊亂期間，則租金可能會下降。

我們預計，對我們商業物業的需求以及我們的經營業績、財務狀況及現金流量均將持續受中國整體經濟狀況及增長所影響。同時，於租賃期限內，個別房地產的租金率在整個租期內通常會鎖定在某一固定水平，因而可能與該期間類似房地產的現行市值不一致，直至租期屆滿或下一次租金調整為止。

中國政府已實施一系列規例及政策，確保房地產市場的健康發展、減緩房地產價格的增長及抑制房地產投機行為。若中國經濟狀況得到一定程度的復蘇或中國房地產行業的政策變動致使出現更有利的環境，我們預計，市場對我們商業物業的需求將增加，且我們的經營業績及財務狀況將進一步改善。此外，我們的物業位於四川省成都市及雲南省昆明市，而成都及昆明均為中國西部的重點城市。我們認為，成都及昆明(我們物業的所在地)作為中國西部的重點城市，已從西部大開發政策及實施中國十三五規劃所推動的經濟增長中獲益，且預計將繼續從中獲益。

財務資料

租金及租用率

我們的物業租賃收入主要依賴於我們物業可收取的租金率及其可維持的租用率。影響租金率及租用率的因素包括競爭物業的競爭力、租約到期時的租戶留存率、市況及影響四川省成都市及雲南省昆明市商業物業市場的整體宏觀經濟及供求趨勢。除影響四川省成都市及雲南省昆明市商業物業市場的整體宏觀經濟及供求趨勢外，租用率取決於相對於其他競爭物業的租金率，以及能否盡量減少因租約到期或提前解約所造成的物業閒置時間。

現有租約屆滿及重續

我們與租戶協商租期時會採納靈活政策。我們通常考慮的因素包括(i)總租賃面積；(ii)租戶的質素；(iii)租金水平；及(iv)物業使用率。就商業物業而言，租戶用作辦公室的物業的租期通常不超過五年，而作零售及其他商業用途的物業的租期則通常超過十年。就住宅物業而言，我們趨向於與我們的租戶訂立長期租約(通常為10年以上)。

租約可以雙方的共同協議終止。一般而言，辦公區租戶須於屆滿前發出一至三個月通知及支付一定數額的罰款後方可終止租約。零售及商業區的租約通常並無載有由租戶提前發出通知予以終止的條款。

租戶如擬續約，通常可選擇於租期屆滿前一定時限內(辦公區一般為一至三個月，而商業區一般為三個月)通過提供書面通知就額外租期續約。租戶若未能於規定期間內提供有關通知，通常被視為已放棄選擇續約。額外租期的租金乃經租戶與我們協商釐定。

截至2017年6月30日，包括總建築面積約7,134.0平方米、8,941.0平方米、15,792.3平方米及31,030.4平方米的租約計劃分別於2017年下半年以及截至2018年及2019年止年度及其後屆滿，分別約佔截至2017年6月30日投資物業租用總建築面積的10.2%、12.7%、22.5%及44.1%。總建築面積約7,341.7平方米的物業的租約已於2017年6月30日屆滿。然而，若干租戶已表明續租意向，並繼續佔用相關物業且支付了租金。截至最後可行日期，該等租戶仍在就續租事宜進行內部審批。

有關定於後續數年屆滿租約的詳情，請參閱「業務 — 租賃協議屆滿及重續」。

因經濟狀況及市況產生的投資物業公允價值變動

我們投資物業的公允價值指公開市值，而其在很大程度上受房地產市況的影響。我們投資物業的公允價值由物業估值師根據物業估值師定期調整以反映市況的方法及假設進行估值。中國房地產市場起伏不定，過去曾出現且日後或會出現供過於求及房地產價值波動的情況。中央及地方政府會不時調整貨幣及其他經濟政策，預防及遏制中國及地方經濟過熱，而該等經濟調整或會影響成都、昆明及中國其他地區的房地產市場。有關中國政府所採用政策的詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 房地產行業可能受到法律法規的不利影響」及「監管概覽」。

過去我們投資物業的估值曾對物業的經營業績及我們的財務狀況造成影響，日後亦可能導致經營業績及財務狀況出現重大波動。於往績記錄期間，我們截至2014年、2015年及

財務資料

2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的投資物業估值收益分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣6.7百萬元。有關投資物業公允價值增加的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註13及「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們於往績記錄期間的財務業績包括物業公允價值的變動，而我們的業績可能因物業公允價值的有關變動而波動」。

融資途徑及成本

於往績記錄期間，銀行貸款及應付國際永年款項一直為我們業務的主要資金來源。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們就銀行貸款及應付國際永年款項的融資成本總額分別約為人民幣9.1百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.2百萬元。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的未償還銀行貸款分別約為人民幣76.9百萬元、人民幣62.6百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣40.2百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，銀行貸款的利率分別介乎約6.77%至7.21%、5.39%至6.88%、5.15%至5.67%及5.15%至5.39%。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，銀行貸款利息開支總額分別約為人民幣6.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.2百萬元。由於中國的銀行將其貸款利率與人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，任何有關基準借貸利率上升均將會增加我們的融資成本。此外，我們取得資本的途徑及融資成本受中國政府不時對銀行提供的物業發展貸款施加的限制影響。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，應付國際永年款項分別約為人民幣92.2百萬元、人民幣92.6百萬元、零及零。截至2014年及2015年12月31日止年度，我們應付國際永年款項的利息開支總額分別約為人民幣3.1百萬元及人民幣2.6百萬元。截至2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們並無錄得任何應付國際永年款項的利息開支。應付國際永年款項無擔保且須按要求償還。截至2014年及2015年12月31日，應付國際永年款項的約人民幣49.0百萬元及約人民幣49.0百萬元分別須計息，且有關利息須按中國人民銀行的貸款基準利率計息，有關款項的餘下部分免息。於2016年，我們已結清所有應付國際永年的款項。因此，於2016年，我們概無就有關款項錄得利息開支。於往績記錄期間，就國際永年提供予本集團的計息貸款而言，有關交易乃基於日常及一般業務過程中的現行市價或利率，根據適用及正常的市場慣例按正常商業條款進行。有關我們的財務獨立於控股股東的詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立性」。

重要會計政策、估計及判斷

我們的過往財務資料乃根據所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱術語包括香港會計師公會發佈的所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及其詮釋)編製。有關與我們財務資料相關的重大會計政策詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2；有關重要會計判斷及估計的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3。

財務資料

經營業績

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	57,119	59,386	55,936	27,508	32,701
銷售成本.....	(12,607)	(13,277)	(13,909)	(7,525)	(8,553)
毛利.....	44,512	46,109	42,027	19,983	24,148
投資物業估值收益.....	35,898	18,801	22,673	13,989	6,718
其他淨收入.....	1,275	1,184	289	606	9
分銷成本.....	(571)	(639)	(523)	(419)	(384)
行政開支.....	(11,080)	(10,542)	(15,305)	(6,242)	(14,487)
其他經營開支.....	(6,154)	(11)	(80)	(72)	(13)
經營利潤.....	63,880	54,902	49,081	27,845	15,991
融資成本.....	(9,127)	(7,103)	(3,123)	(1,699)	(1,186)
稅前利潤.....	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
所得稅.....	(15,082)	(13,494)	(14,444)	(7,781)	(5,639)
年內／期內利潤.....	39,671	34,305	31,514	18,365	9,166

財務資料

損益表節選項目的說明

收入

於往績記錄期間，我們的收入產生於(i)物業租賃；(ii)提供物業管理服務；及(iii)銷售持作出售物業。物業租賃所得收入主要指根據租約自租戶收取的已確認租金金額。提供物業管理服務所得收入主要指光大金融中心及光大國際大廈的佔用者根據物業管理服務協議就我們提供的物業管理服務所支付的物業管理費。擁有光大國際大廈餘下物業的另一名業主亦聘請我們提供物業管理服務。銷售持作出售物業所得收入指於2017年1月及6月分別出售杜甫花園的兩幢聯排住宅所得款項。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的收入分別約為人民幣57.1百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣55.9百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣32.7百萬元。下表載列我們於所示期間的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
	(未經審核)											
物業租賃												
光大金融中心	23,550	41.2	23,912	40.3	20,342	36.4	9,800	35.6	10,003	30.6		
明昌大廈	8,544	15.0	9,223	15.5	8,879	15.9	4,571	16.6	4,310	13.2		
光大國際大廈	7,207	12.6	7,342	12.4	7,342	13.1	3,661	13.3	3,960	12.1		
杜甫花園	360	0.6	372	0.6	372	0.7	186	0.7	331	1.0		
小計	39,661	69.4	40,849	68.8	36,935	66.1	18,218	66.2	18,604	56.9		
提供物業管理服務												
光大國際大廈	9,139	16.0	9,813	16.5	9,912	17.8	4,964	18.1	4,786	14.6		
光大金融中心	8,319	14.6	8,724	14.7	9,089	16.1	4,326	15.7	5,461	16.7		
小計	17,458	30.6	18,537	31.2	19,001	33.9	9,290	33.8	10,247	31.3		
銷售持作出售物業												
—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,850	11.8		
合計	57,119	100.0	59,386	100.0	55,936	100.0	27,508	100.0	32,701	100.0		

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們分別來自兩名、三名、三名、三名及兩名客戶的收入均超過總收入的10%。同期，來自該等客戶的收入分別約為人民幣15.6百萬元、人民幣21.8百萬元、人民幣22.5百萬元、

財務資料

人民幣11.1百萬元及人民幣9.5百萬元。有關該等客戶產生的集中信貸風險的詳情，請參閱「業務 — 客戶 — 租戶簡介」及「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 流失主要客戶或其違反租賃協議及物業管理協議項下的任何責任均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響」。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括物業管理成本、房產稅及其他以及銷售持作出售物業所需成本。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的銷售成本分別約為人民幣12.6百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣8.6百萬元。下表載列我們於所示期間的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理成本										
員工成本	4,842	38.4	5,619	42.3	6,148	44.2	2,831	37.6	3,750	43.8
保養成本	850	6.7	814	6.1	901	6.4	557	7.4	649	7.6
水電費	481	3.8	413	3.1	287	2.1	166	2.2	106	1.2
清潔服務費	86	0.7	68	0.5	65	0.5	31	0.4	33	0.4
其他	563	4.5	551	4.2	421	3.0	163	2.2	210	2.5
小計	6,822	54.1	7,465	56.2	7,822	56.2	3,748	49.8	4,748	55.5
房產稅及其他	5,785	45.9	5,812	43.8	6,087	43.8	3,777	50.2	2,633	30.8
銷售持作出售物業	—	—	—	—	—	—	—	—	1,172	13.7
合計	12,607	100.0	13,277	100.0	13,909	100.0	7,525	100.0	8,553	100.0

毛利及毛利率

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的毛利分別約為人民幣44.5百萬元、人民幣46.1百萬元、人民幣42.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣24.1百萬元。毛利率乃按毛利除以各報告期間的收入計算。同期，我們的毛利率分別約為77.9%、77.6%、75.1%、72.6%及73.8%。

投資物業估值收益

我們的投資物業截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日由物業估值師估值。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的投資物業公允價值分別約為人民幣815.3百萬元、人民幣834.2百萬元、人民幣857.1百萬元及人民幣864.3百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日

財務資料

止六個月，有關產生的收益從投資物業的公允價值增加錄得，分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣6.7百萬元。

敏感度分析

我們於往績記錄期間的財務業績包含我們物業的公允價值之變動，且該等變動可能導致我們的業績出現波動。

以下敏感度分析說明投資物業之公允價值收益變動的假設波幅對我們於往績記錄期間的稅前利潤的影響。投資物業之公允價值收益變動的波幅假定為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+ / -5%	+ / -10%	+ / -15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假設性波動			
截至以下日期止年度的稅前利潤增加／減少			
2014年12月31日	+/-1,795	+/-3,590	+/-5,385
2015年12月31日	+/-940	+/-1,880	+/-2,820
2016年12月31日	+/-1,134	+/-2,267	+/-3,401
截至以下日期止六個月的稅前利潤增加／減少			
2016年6月30日	+/-699	+/-1,399	+/-2,098
2017年6月30日	+/-336	+/-672	+/-1,008

其他淨收入

我們的其他淨收入包括銀行存款的利息收入、出售物業、廠房及設備的淨收益、外匯（虧損）／收益淨額、貿易及其他應收款項的（已確認）／已撥回減值虧損撥備以及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的其他淨收入分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.01百萬元。下表載列我們於所示期間的其他淨收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
銀行存款的利息收入	1,278	100.2	1,170	98.8	330	114.2	99	16.3	173	1,922.2
出售物業、廠房及設備的淨收益...	—	—	7	0.6	—	—	—	—	—	—
外匯(虧損)/收益淨額	(21)	(1.6)	(152)	(12.8)	(135)	(46.7)	501	82.7	(340)	(3,777.7)
(已確認)/已撥回減值虧損撥備										
— 貿易及其他應收款項	(25)	(2.0)	25	2.1	—	—	—	—	—	—
其他	43	3.4	134	11.3	94	32.5	6	1.0	176	1,955.5
	<u>1,275</u>	<u>100.0</u>	<u>1,184</u>	<u>100.0</u>	<u>289</u>	<u>100.0</u>	<u>606</u>	<u>100.0</u>	<u>9</u>	<u>100.0</u>

分銷成本

我們的分銷成本包括市場推廣部的員工薪酬、維修及保養開支、折舊、市場推廣員工的辦公開支、裝修費、保險費以及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及

財務資料

截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的分銷成本分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。下表載列我們於所示期間的分銷成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工成本.....	265	46.4	299	46.8	290	55.4	231	55.1	157	40.9
維修及保養開支.....	142	24.9	92	14.4	73	14.0	60	14.3	117	30.5
折舊.....	6	1.1	9	1.4	47	9.0	25	6.0	25	6.5
市場推廣員工的辦公開支.....	23	4.0	12	1.9	22	4.2	15	3.6	5	1.3
裝修費.....	91	15.9	—	—	—	—	—	—	—	—
保險費.....	—	—	135	21.1	—	—	—	—	68	17.7
其他.....	44	7.7	92	14.4	91	17.4	88	21.0	12	3.1
合計.....	571	100.0	639	100.0	523	100.0	419	100.0	384	100.0

行政開支

我們的行政開支包括行政員工的薪酬、[編纂]開支、專業費用、其他稅項、折舊、行政員工辦公開支以及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的行政開支分別約為人民幣11.1百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣15.3百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣14.5百萬元。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工成本.....	6,048	54.6	6,863	65.1	8,267	54.0	4,062	65.1	5,047	34.8
[編纂]開支.....	—	—	—	—	3,040	19.9	—	—	7,208	49.8
專業費用.....	1,868	16.9	1,020	9.7	1,251	8.2	620	9.9	1,189	8.2
其他稅項.....	87	0.8	111	1.1	436	2.8	232	3.6	165	1.1
折舊.....	509	4.6	469	4.4	368	2.4	193	3.1	170	1.2
行政員工辦公開支.....	836	7.5	838	7.9	977	6.4	632	10.1	346	2.4
交通及通訊費.....	375	3.4	208	2.0	164	1.1	67	1.1	125	0.9
住宿及會議費用.....	786	7.1	591	5.6	280	1.8	172	2.8	177	1.2
保險.....	68	0.6	88	0.8	97	0.6	41	0.7	40	0.3
其他.....	503	4.5	354	3.4	425	2.8	223	3.6	20	0.1
合計.....	11,080	100.0	10,542	100.0	15,305	100.0	6,242	100.0	14,487	100.0

財務資料

其他經營開支

我們的其他經營開支包括出售投資物業的營業稅及附加費以及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的其他經營開支分別約為人民幣6.2百萬元、人民幣0.01百萬元、人民幣0.08百萬元、人民幣0.07百萬元及人民幣0.01百萬元。下表載列我們於所示期間的其他經營開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
出售投資物業的營業稅及附加費 ⁽¹⁾ ..	6,087	98.9	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	67	1.1	11	100.0	80	100.0	72	100.0	13	100.0
合計	6,154	100.0	11	100.0	80	100.0	72	100.0	13	100.0

附註：

- (1) 我們於2014年錄得與國際大廈回購成都天府所持國際大廈49%的股份有關的出售投資物業營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元。根據成都市機關事務管理局、成都天府與國際大廈之間訂立的股權及物業交換協議，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27.0百萬元並出售成都天府於國際大廈49%的股份以交換光大國際大廈的部分物業。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—我們的發展—我們的物業開發—國際大廈」。

融資成本

融資成本指銀行貸款及應付國際永年款項的利息開支。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的融資成本分別約為人民幣9.1百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.2百萬元。下表載列我們於所示期間的融資成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
銀行貸款的利息開支	5,997	65.7	4,504	63.4	3,123	100.0	1,699	100.0	1,186	100.0
應付關聯方款項的利息開支										
— 國際永年	3,130	34.3	2,599	36.6	—	—	—	—	—	—
合計	9,127	100.0	7,103	100.0	3,123	100.0	1,699	100.0	1,186	100.0

所得稅開支

我們的稅務開支包括企業所得稅、中國預扣稅及土地增值稅。

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，我們不受開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅規限。就於香港成立的實體於往績記錄期間須繳納的香港利得稅收入而言，

財務資料

其適用所得稅稅率為16.5%。由於我們於往績記錄期間並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，因此我們並無就香港利得稅作出撥備。

根據《企業所得稅法》，中國的法定所得稅稅率為25%（自2008年1月1日起生效）。除非另有說明，否則我們的中國附屬公司及其分部須按25%的稅率繳納中國所得稅。根據「國家稅務總局關於執行《西部地區鼓勵類產業目錄》有關企業所得稅問題的公告」，於往績記錄期間，物業管理屬合資格產業類別，合資格享受15%的所得稅優惠稅率。

根據《企業所得稅法》及其實施細則，就自2008年1月1日起所賺取的利潤而言，除非已由稅務條約或安排扣減，否則非中國企業居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。此外，根據《內地與香港雙重徵稅安排》及其相關規定，倘合資格香港稅務居民為中國企業的「實益擁有人」並持有該企業25%或以上的股本權益，則其須就自中國所得股息收入繳納預扣稅，稅率為5%。就非中國企業居民應收中國企業的股息，我們須繳納10%的中國預扣稅。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣13.5百萬元、人民幣14.4百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.6百萬元。實際稅率乃按所得稅除以各報告期間的稅前利潤計算。同期，我們的實際稅率分別約為27.55%、28.23%、31.43%、29.76%及38.09%。自2014年至2015年，我們的實際稅率維持相對穩定。自2015年至2016年，我們的實際稅率有所提高，主要由於我們附屬公司之一於2016年宣派股息的相關預扣稅。自截至2016年6月30日止六個月至截至2017年6月30日止六個月，我們的實際稅率有所增加，主要由於於2017年1月及6月銷售杜甫花園兩幢聯排住宅產生的土地增值稅及我們就[編纂]產生的不可扣稅之非經常[編纂]開支。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已於所有重大方面履行我們的稅務責任並於財務報表作出充足稅項撥備（如需要），且並無任何未決稅務糾紛。

經營業績

下文討論我們截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的過往經營業績。

截至2017年6月30日止六個月與截至2016年6月30日止六個月的比較

收入

總收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣27.5百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣32.7百萬元，增幅約為18.9%，主要由於截至2017年6月30日止六個月，銷售持作出售物業產生約人民幣3.9百萬元的收入，而截至2016年6月30日止六個月我們並未錄得任何銷售持作出售物業收入。有關增長亦歸因於物業租賃及提供物業管理服務的增加。

物業租賃所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣18.2百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣18.6百萬元，增幅約為2.1%，主要由於自光大國際大廈、光大金融中心及杜甫花園產生的收入增加，部分被明昌大廈產生的收入減少所抵銷。

財務資料

光大金融中心所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣9.8百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣10.0百萬元，增幅約為2.1%，主要由於平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約每平方米人民幣65.5元增至截至2017年6月30日止六個月的約每平方米人民幣67.7元，乃由於我們根據現行市場租金水平提高租金。有關增加部分被光大金融中心的平均租用率從截至2016年6月30日止六個月的約74.7%減至截至2017年6月30日止六個月的約73.8%所抵銷。光大金融中心的平均租用率下降主要由於前租戶的租賃協議屆滿或租賃協議提前終止後，我們無法即時覓得新租戶租用若干商業物業。

明昌大廈所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣4.6百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣4.3百萬元，減幅約為5.7%，主要由於平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約每平方米人民幣45.2元減至截至2017年6月30日止六個月的約每平方米人民幣42.6元，主要由於明昌大廈部分物業的租金已包括於初始租賃協議期內已全部攤銷的裝修費。因此，於2016年下半年重續租賃協議後，由於不再含裝修費，故租金降低。截至2016年及2017年6月30日止六個月，明昌大廈的平均租用率保持穩定，約為99.3%。

光大國際大廈所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣3.7百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣4.0百萬元，增幅約為8.2%，主要由於平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約每平方米人民幣23.0元增至截至2017年6月30日止六個月的約每平方米人民幣24.9元。有關租金增加與當前市價及我們根據租賃協議向一名租戶收取的按營業額計算的租金增加一致。截至2016年及2017年6月30日止六個月，光大國際大廈的平均租用率保持穩定，約為69.4%。

杜甫花園所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣0.2百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣0.3百萬元，增幅約為78.0%，主要由於我們於2017年1月開始與一名新租戶訂立租約。

提供物業管理服務所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣9.3百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣10.2百萬元，增幅約為10.3%，主要由於為一名現有佔用者（為獨立第三方）提供額外增值物業管理服務（如交通服務及接待服務），以及隨當前市況調整物業管理費。

截至2017年6月30日止六個月，我們錄得銷售持作出售物業收入約人民幣3.9百萬元，主要由於我們於2017年1月及6月分別出售杜甫花園的兩幢聯排住宅，而截至2016年6月30日止六個月我們並未錄得任何銷售持作出售物業收入。

銷售成本

銷售成本從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣8.6百萬元，增幅約為13.7%，主要由於截至2017年6月30日止六個月銷售持作出售物業相關的成本，以及我們招募更多員工以提供物業管理服務令員工成本增加。

毛利及毛利率

毛利從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣20.0百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣24.1百萬元，增幅約為20.8%，主要由於截至2017年6月30日止六個月，我們

財務資料

錄得銷售持作出售物業收入約人民幣3.9百萬元。因此，毛利率從截至2016年6月30日止六個月的約72.6%增至截至2017年6月30日止六個月的約73.8%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣14.0百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣6.7百萬元。自2016年6月30日至2017年，投資物業估值收益有所減少，與市況相一致。

其他淨收入

其他淨收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣0.01百萬元。

分銷成本

分銷成本保持穩定，截至2016年及2017年6月30日止六個月均約為人民幣0.4百萬元。

行政開支

行政開支從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣6.2百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣14.5百萬元，增幅約為132.1%，主要由於截至2017年6月30日止六個月，我們為籌備[編纂]所產生的約為人民幣7.2百萬元的[編纂]開支，而截至2016年6月30日止六個月，我們並無產生相關[編纂]開支。

其他經營開支

其他經營開支於截至2016年6月30日止六個月及截至2017年6月30日止六個月分別約為人民幣0.07百萬元及人民幣0.01百萬元。

融資成本

融資成本從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣1.2百萬元，減幅約為30.2%，主要由於償還若干銀行貸款及中國人民銀行調整基準利率所引起的利率下降。

期內利潤及純利率

期內利潤從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣18.4百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣9.2百萬元，減幅約為50.1%，主要由於(i)投資物業估值收益有所減少及(ii)[編纂]開支有所增加。純利率按期內利潤除以各報告期的收入計算。我們的純利率從截至2016年6月30日止六個月的約66.8%減至截至2017年6月30日止六個月的28.0%。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度的比較

收入

總收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣59.4百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣55.9百萬元，減幅約為5.8%，主要由於物業租賃的所得收入減少所致。

財務資料

物業租賃所得收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣40.8百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣36.9百萬元，減幅約為9.6%，主要由於光大金融中心的所得收入減少，其次是明昌大廈的所得收入減少。

光大金融中心所得收入從2015年的約人民幣23.9百萬元減至2016年的約人民幣20.3百萬元，主要由於平均租用率從2015年的約87.0%減至2016年的約75.3%（主要由於我們於一處辦公場所前租戶的租期於2016年屆滿後無法即時覓得新租戶），而平均月租金從2015年的每平方米人民幣68.7元略降至2016年的每平方米人民幣67.5元，主要由於一名租戶在其與我們訂立的長期租賃協議屆滿後於2015年7月與我們訂立為期三個月的租賃協議，以獲得充足的時間搬遷，而我們通常就短期租賃協議收取較長期租賃協議更高的月租。

明昌大廈所得收入從2015年的約人民幣9.2百萬元略減至2016年的約人民幣8.9百萬元，主要由於平均月租從2015年的每平方米約人民幣45.6元減至2016年的每平方米約人民幣43.9元，主要由於明昌大廈部分物業的租金已包括於初始租賃協議期內已全部攤銷的裝修費。因此，於2016年下半年重續租賃協議後，由於不再含裝修費，故租金降低。於2015年及2016年，明昌大廈的平均租用率均穩定在99.3%。

於2015年及2016年，光大國際大廈所得收入均穩定在約人民幣7.3百萬元。

於2015年及2016年，杜甫花園所得的收入均保持穩定，約為人民幣0.4百萬元。

提供物業管理服務所得收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.5百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣19.0百萬元，增幅約為2.5%。主要由於為一名現有佔用者（為獨立第三方）提供額外增值物業管理服務（如交通服務及接待服務）。

銷售成本

銷售成本從截至2015年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣13.9百萬元，增幅約為4.8%。主要由於我們招募更多員工以提供物業管理服務。

毛利及毛利率

毛利從截至2015年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣42.0百萬元，減幅約為8.9%，主要由於物業租賃收入減少及銷售成本增加。因此，毛利率從截至2015年12月31日止年度的約77.6%略微減至截至2016年12月31日止年度的約75.1%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益從截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.8百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣22.7百萬元。投資物業估值收益從2015年至2016年的有關增加反映了物業市場條件有所改善。

財務資料

其他淨收入

其他淨收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.3百萬元，減幅約為75.6%，主要由於我們自銀行存款的利息收入減少，主要由於我們於2016年為籌備[編纂]而將大部分現金以活期存款(而非定期存款)方式存入銀行。

分銷成本

分銷成本保持相對穩定，截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度分別約為人民幣0.6百萬元及人民幣0.5百萬元。

行政開支

行政開支從截至2015年12月31日止年度的約人民幣10.5百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣15.3百萬元，增幅約為45.2%，主要由於我們需要更多行政人員令員工成本增加，亦歸因於我們於2016年為籌備[編纂]而產生[編纂]開支，而我們於2015年並無產生相關開支。

其他經營開支

其他經營開支保持穩定，截至2015年及2016年12月31日止年度分別約為人民幣0.01百萬元及人民幣0.08百萬元。

融資成本

融資成本從截至2015年12月31日止年度的約人民幣7.1百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣3.1百萬元，減幅約為56.0%，主要歸因於應付國際永年的款項已結清。截至2015年12月31日，應付國際永年款項約人民幣49.0百萬元附有利息且該利息乃按中國人民銀行的基準利率計算，而應付國際永年款項餘下的約人民幣43.6百萬元則免息。於2016年，我們與國際永年結清該等款項。於往績記錄期間，就國際永年提供予本集團的貸款而言，有關交易乃基於日常及一般業務過程中的現行市價及利率，根據適用及正常的市場慣例按正常商業條款進行。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立性」。2015年至2016年融資成本有所減少，亦歸因於我們逐年償還餘下的銀行貸款，令銀行貸款的利息開支減少。

年內利潤及純利率

年內利潤從截至2015年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣31.5百萬元，減幅約為8.1%，主要由於上述因素的累積影響。純利率乃按年內利潤除以各報告期間的收入計算。我們的純利率保持相對穩定，截至2015年及2016年12月31日止年度分別約為57.8%及56.3%。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的比較

收入

總收入從截至2014年12月31日止年度的約人民幣57.1百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣59.4百萬元，增幅約為4.0%，主要由於物業租賃及提供物業管理服務所得收入增加。

財務資料

物業租賃所得收入從截至2014年12月31日止年度的約人民幣39.7百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣40.8百萬元，增幅約為3.0%，主要由於明昌大廈、光大國際大廈及光大金融中心所得收入增加。

光大金融中心所得收入從2014年的約人民幣23.6百萬元略增至2015年的約人民幣23.9百萬元，主要由於我們根據現行市場租金水平提高租金，令平均月租從2014年的每平方米人民幣67.0元略增至2015年的每平方米人民幣68.7元。光大金融中心的平均租用率保持相對穩定，2014年約為87.8%，2015年約為87.0%。

明昌大廈所得收入從2014年的約人民幣8.5百萬元增至2015年的約人民幣9.2百萬元，主要由於平均租用率從2014年的約94.8%增至2015年的約99.3%，2014年的平均租用率相對較低，主要由於我們於一處辦公場所前租戶的租約於2014年屆滿後無法即時覓得新租戶，亦由於我們根據現行市場租金水平提高租金令平均月租從2014年的約每平方米人民幣44.2元略增至2015年的約每平方米人民幣45.6元。

光大國際大廈所得收入從2014年的約人民幣7.2百萬元略增至2015年的約人民幣7.3百萬元，主要由於平均租用率從2014年的約68.0%增至2015年的約69.4%，而平均租用率上升主要由於兩名租戶於2015年租賃更多辦公場所。於2014年及2015年，光大國際大廈的平均月租均穩定在約每平方米人民幣23.1元。

於2014年及2015年，杜甫花園的所得收入保持穩定，均約為人民幣0.4百萬元。

提供物業管理服務所得收入從截至2014年12月31日止年度的約人民幣17.5百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.5百萬元，增幅約為6.2%，主要由於停車場每小時收費增加。

銷售成本

銷售成本從截至2014年12月31日止年度的約人民幣12.6百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元，增幅約為5.3%，主要由於平均薪資增加，令員工成本增加。

毛利及毛利率

毛利從截至2014年12月31日止年度的約人民幣44.5百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元，增幅約為3.6%，主要由於我們的收入增加。毛利率保持相對穩定，截至2014年12月31日止年度約為77.9%，及截至2015年12月31日止年度約為77.6%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益從截至2014年12月31日止年度的約人民幣35.9百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.8百萬元。自2014年至2015年，投資物業估值收益有所減少，主要由於物業市場增長放緩。

財務資料

其他淨收入

其他淨收入保持穩定，截至2014年及2015年12月31日止年度分別約為人民幣1.3百萬元及人民幣1.2百萬元。

分銷成本

分銷成本保持穩定，截至2014年及2015年12月31日止兩個年度均約為人民幣0.6百萬元。

行政開支

行政開支從截至2014年12月31日止年度的約人民幣11.1百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣10.5百萬元，減幅約為4.9%，主要由於於2014年，我們的全資附屬公司新港城針對一名人士（為獨立第三方）提起仲裁程序而產生法律顧問專業費用，而於2015年，我們並無發生任何仲裁程序。有關減少部分被平均薪資增加令員工成本增加所抵銷。有關該項仲裁程序的詳情，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」。

其他經營開支

其他經營開支從截至2014年12月31日止年度的約人民幣6.2百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣0.01百萬元，減幅約為99.8%，主要由於我們於2014年錄得與國際大廈回購由成都天府所持國際大廈49%的股份有關的出售投資物業一次性營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元。根據成都市機關事務管理局、成都天府與國際大廈之間訂立的股權及物業交換協議，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27.0百萬元並出售成都天府於國際大廈49%的股份以交換光大國際大廈的部分物業。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構 — 我們的發展 — 我們的物業開發 — 國際大廈」。於2015年我們並無錄得該等出售投資物業營業費及附加費。

融資成本

融資成本從截至2014年12月31日止年度的約人民幣9.1百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣7.1百萬元，減幅約為22.2%，主要由於銀行貸款利息開支從2014年的約人民幣6.0百萬元減至2015年的約人民幣4.5百萬元，乃由於我們逐年償還餘下的銀行貸款及中國人民銀行調整基準利率所引起的利率下降。另一個原因是，由於因中國人民銀行基準利率調整造成的利率下降，應付國際永年款項的利息開支從2014年的約人民幣3.1百萬元減至2015年的約人民幣2.6百萬元。

年內利潤及純利率

年內利潤從截至2014年12月31日止年度的約人民幣39.7百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元，減幅約為13.5%，主要由於上述因素的累積影響。我們的純利率從截至2014年12月31日止年度的約69.5%減至截至2015年12月31日止年度的約57.8%，主要由於2014年至2015年的投資物業估值收益減少。

財務資料

流動資產及負債淨值

下表載列截至所示日期我們流動資產及流動負債的資料：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
持作出售物業	5,536	5,536	5,536	4,364
貿易及其他應收款項	4,991	3,944	3,342	9,519
應收關聯方款項				
— 國際永年	54,116	84,889	2,065	—
現金及現金等價物	54,465	36,640	42,693	40,432
	<u>119,108</u>	<u>131,009</u>	<u>53,636</u>	<u>54,315</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,431	6,354	6,357	10,385
預收款項	5,347	8,084	8,364	10,525
應付關聯方款項				
— 國際永年	92,177	92,559	—	—
銀行貸款	14,271	14,816	15,313	10,720
即期稅項	6,114	4,388	4,404	1,026
	<u>125,340</u>	<u>126,201</u>	<u>34,438</u>	<u>32,656</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(6,232)</u>	<u>4,808</u>	<u>19,198</u>	<u>21,659</u>

我們的流動資產主要包括持作出售物業、貿易及其他應收款項、應收國際永年款項以及現金及現金等價物。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、預收款項、應付國際永年款項、銀行貸款及即期稅項。

我們截至2014年12月31日的流動負債淨額為人民幣6.2百萬元，截至2015年及2016年12月31日的流動資產淨值分別為人民幣4.8百萬元及人民幣19.2百萬元。我們截至2014年12月31日的流動負債淨額主要歸因於應付國際永年的款項。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立性」。於2016年，我們結清應付國際永年的全部款項。我們預期透過以下方式避免未來出現該等流動負債淨額狀況：(i)利用[編纂]淨額。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途 — [編纂]用途」；(ii)利用業務經營所得資金；及(iii)避免或減少向關聯方作出不必要的墊款及向關聯方收取不必要的墊款。

我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的約人民幣19.2百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣21.7百萬元。有關增加主要由於(i)貿易及其他應收款項從截至2016年12月31日的約人民幣3.3百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣9.5百萬元(主要由於自與我們擁有長期關係並具良好歷史還款記錄的一名租戶的應收款項增加)；(ii)銀行貸款從截至2016年12月31日的約人民幣15.3百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣10.7百萬元(主要由於我們償還若干銀行貸款)；及(iii)即期稅項從截至2016年12月31日的約人民幣4.4百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣1.0百萬元(主要由於我們於2017年5月清繳上年度的稅項)，部分被(i)貿易及其他應付款項從截至2016年12月31日的約人民幣6.4百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣10.4百萬元(主要由於我們於截至2017年6月30日止六個月期間產生的[編纂]開支)；(ii)現金及現金等價物從截至2016年12月31日的約人民幣42.7百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣40.4百萬元；及(iii)預收款項從截至2016年12月31日的約人民幣8.4百萬元

財務資料

增至截至2017年6月30日的約人民幣10.5百萬元（主要由於若干新租戶及與我們重續租約的現有租戶預付的租金及物業管理費，以及物業買家就購買我們持作出售物業所作出的預付款項）所抵銷。

我們的流動資產淨值從截至2015年12月31日的約人民幣4.8百萬元增至截至2016年12月31日的約人民幣19.2百萬元。有關增加主要由於經營所得現金及現金等價物增加及結清應付國際永年款項，部分被應收國際永年款項因其結清部分款項而大幅減少所抵銷。

相較於截至2014年12月31日約人民幣6.2百萬元的流動負債淨額而言，我們截至2015年12月31日的流動資產淨值約為人民幣4.8百萬元。有關變動主要由於應收國際永年款項增加，部分被現金及現金等價物減少所抵銷。

財務狀況表若干項目的討論

投資物業

我們的投資物業主要包括為獲得租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，投資物業的公允價值分別約為人民幣815.3百萬元、人民幣834.2百萬元、人民幣857.1百萬元及人民幣864.3百萬元。於往績記錄期間，我們投資物業的公允價值持續增加，主要反映了物業市場條件有所改善。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括持作已用的樓宇及設備以及其他（如停車場收費系統及電腦設備）。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的物業、廠房及設備的賬面淨值分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣3.6百萬元，並於往績記錄期間保持相對穩定。

持作出售物業

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，本集團持作出售的賬面值分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣4.4百萬元。我們持作出售物業的賬面值自2014年至2016年一直保持相對穩定，但從截至2016年12月31日的約人民幣5.5百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣4.4百萬元，減幅約為21.2%，主要由於我們分別於2017年1月及6月出售了杜甫花園的兩幢聯排住宅。

貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項信息：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	4,956	3,844	2,974	6,799
減：貿易應收款項減值撥備.....	(166)	(141)	(141)	(141)
	4,790	3,703	2,833	6,658
預付款項.....	—	—	—	2,042
其他應收款項	201	241	509	819
	4,991	3,944	3,342	9,519

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要與物業租賃及提供物業管理服務的收入相關。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們貿易應收款項的賬面淨值分別約為人民幣4.8百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣6.7百萬元。貿易應收款項自2014年至2016年保持相對穩定。貿易應收款項從截至2016年12月31日的人民幣2.8百萬元增至截至2017年6月30日的人民幣6.7百萬元，主要歸因於與我們擁有長期關係並具良好歷史還款記錄的一名租戶的應收款項增加。

我們並無一般信貸政策，且我們授予客戶的信貸期乃視乎多項因素而定，包括彼等的聲譽、規模、內部政策及與我們的過往關係。

	截至12月31日／ 截至12月31日止年度			截至 6月30日／ 截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應收款項周轉日數 ⁽¹⁾	33	27	22	27

附註：

- (1) 相關期內／年內的貿易應收款項周轉日數乃按期初及期末貿易應收款項的平均數除以相關期內／年內의 交易額，再乘以相關期內／年內的日數計算。

自2014年至2016年，貿易應收款項周轉日數有所減少，主要由於我們的貿易應收款項減少。截至2016年12月31日止年度至截至2017年6月30日止六個月的貿易應收款項周轉日數與我們貿易應收款項的增加一致。

截至2017年7月31日，我們截至2017年6月30日的未收回貿易應收款項的約人民幣0.8百萬元或約11.3%已結清。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，除預期將於一年後收回的人民幣3.6百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.9百萬元外，基於已確認貿易應收款項日期的相關貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡均為一年以內。

貿易應收款項的賬齡分析(既非單獨亦非共同認被為減值)呈列如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
既未逾期亦未減值.....	4,199	3,703	2,661	2,998
將於一年內逾期.....	591	—	172	3,660
	4,790	3,703	2,833	6,658

與貿易應收款項相關的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本集團信納收回金額的可能性較小，於該情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷。

財務資料

於往績記錄期間，貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	截至6月30日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至1月1日.....	141	166	141	141
已確認／(已撥回)減值虧損撥備.....	25	(25)	—	—
截至12月31日.....	166	141	141	141

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的貿易應收款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元，單獨釐定為減值。單獨減值應收款項與有財政困難的客戶相關，管理層估計，該等應收款項均無法收回。

預付款項

預付款項主要指我們預付的[編纂]開支。截至2017年6月30日，我們的預付款項約為人民幣2.0百萬元。

其他應收款項

其他應收款項主要包括我們的預付水電費及我們代表租戶支付的水電費。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們其他應收款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.8百萬元。

貿易及其他應付款項

截至2014年、2015年及2016年12月31日，我們的貿易及其他應付款項保持相對穩定，分別約為人民幣7.4百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣6.4百萬元。我們的貿易及其他應付款項從截至2016年12月31日的約人民幣6.4百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣10.4百萬元，主要由於截至2017年6月30日，我們錄得應計[編纂]開支約人民幣2.5百萬元。

下表載列有關我們於所示日期的貿易及其他應付款項的資料：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	282	382	328	376
應付利息.....	146	99	74	55
其他應付稅項及開支.....	904	776	597	884
按金 ⁽¹⁾	4,759	4,340	4,321	4,839
應計薪金及其他福利.....	36	54	53	579
應計[編纂]開支.....	—	—	—	2,514
其他應付款項.....	1,304	703	984	1,138
	7,431	6,354	6,357	10,385

附註：

(1) 按金指租賃期內向租戶收取的租金按金。

財務資料

我們的貿易應付款項主要與支付予裝修及維修部件及材料供應商的款項有關。該等供應商通常不會向我們授予信貸期。

	截至12月31日／ 截至12月31日止年度			截至 6月30日／ 截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	6	9	9	8

附註：

- (1) 相關期內／年內的貿易應付款項周轉日數按期初及期末貿易應付款項的平均數除以相關期內／年內的銷售成本，再乘以相關期內／年內的日數計算。

於往績記錄期間，貿易應付款項周轉日數保持相對穩定。

截至2017年7月31日，我們截至2017年6月30日的未支付貿易應付款項的約人民幣0.1百萬元或約30.8%已結清。

預收款項

預收款項包括租戶預付的租金及物業管理費以及物業買主就購買我們持作出售物業作出的預付款項。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，預收款項分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣8.4百萬元及人民幣10.5百萬元。我們的預收款項從截至2016年12月31日的約人民幣8.4百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣10.5百萬元，主要歸因於若干新租戶及與我們重續租約的現有租戶預付的租金及物業管理費，以及物業買主就購買我們持作出售物業作出的預付款項。截至2015年及2016年12月31日，預收款項保持相對穩定。我們的預收款項從截至2014年12月31日的約人民幣5.3百萬元增至截至2015年12月31日的人民幣8.1百萬元，主要由於彼時其中一名我們的租戶正重續租賃協議且於2014年前並無支付任何預付款。於2015年1月，該租賃協議最終確認，而相關預付款已經支付。

應收及應付關聯方款項

截至2014年、2015年及2016年12月31日，應收及應付關聯方（即國際永年）的款項均為非貿易性質。截至2017年6月30日，並無錄得應收及應付國際永年的有關款項。

下表載列截至所示日期我們應收及應付國際永年的款項：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
— 國際永年.....	54,116	84,889	2,065	—
應付關聯方款項				
— 國際永年.....	92,177	92,559	—	—

應收國際永年款項屬無擔保、不計息且須按要求償還。應收國際永年的款項從截至2014年12月31日的約人民幣54.1百萬元增至截至2015年12月31日的約人民幣84.9百萬元。應收國際永年款項從截至2015年12月31日的約人民幣84.9百萬元減至截至2016年12月31日的約人民

財務資料

幣2.1百萬元，主要由於國際永年按我們的要求償還了部分有關款項。隨後於2017年4月，國際永年與我們結清了該等款項的餘款人民幣2.1百萬元。

應付國際永年款項指於往績記錄期間前國際永年向我們提供的墊款，以開發我們目前所持商業物業，有關款項屬無擔保且須按要求償還。截至2014年及2015年12月31日，我們應付國際永年款項中的分別約人民幣49.0百萬元及人民幣49.0百萬元須計息，且相關利息按中國人民銀行的基準利率收取。應付國際永年的餘款免息。於往績記錄期間，應付國際永年的款項從截至2014年12月31日的約人民幣92.2百萬元增至截至2015年12月31日的約人民幣92.6百萬元，主要由於年內未支付利息。於2016年12月31日，國際永年豁免了我們由其代為支付管理薪酬及其他開支有關的若干開支所產生的債務約人民幣10.3百萬元。我們於2016年結清了所有應付國際永年的餘款。

於往績記錄期間，就國際永年提供予我們的貸款而言，除上文所披露的免息部分外，董事已確認，有關交易乃基於日常及一般業務過程中的現行市場利率，根據適用及正常的市場慣例按正常商業條款進行。詳情請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績或使我們的過往業績無法反映我們對未來表現的預期。有關關聯方交易的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註24。

流動資金及資本資源

概覽

我們的主要流動資金要求涉及所需營運資金以支持增加經營規模、購買物業、廠房及設備以及收購潛在物業。迄今為止，我們通過合併經營活動產生的現金及股東出資資金，為我們的現金需求提供資金。未來，我們預計將繼續依靠經營現金流量、[編纂]以及其他債務及股權融資以滿足我們的營運資金需求，並為部分業務擴張提供資金。

現金流量

下表為往績記錄期間的綜合現金流量表的概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	32,096	36,423	30,393	9,500	12,032
投資活動(所用)/所得現金					
淨額	(5,012)	660	(471)	(157)	(296)
融資活動所用現金淨額	(23,605)	(54,910)	(23,875)	(23,440)	(13,469)
現金及現金等價物增加/					
(減少)淨額	3,479	(17,827)	6,047	(14,097)	(1,733)
於1月1日的現金及現金等價物	50,985	54,465	36,640	36,640	42,693
外匯匯率變動的影響	1	2	6	4	(528)
於12月31日的現金及現金					
等價物	54,465	36,640	42,693	22,547	40,432

財務資料

經營活動所得現金流量

於往績記錄期間，經營活動現金流入主要來自收取物業租賃及所提供物業管理服務的款項。我們的主要經營活動現金流出主要為與提供服務有關的經營開支及稅項。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額約為人民幣12.0百萬元，主要反映了(i)未計所得稅前利潤約人民幣14.8百萬元；(ii)[編纂]開支調整約人民幣7.2百萬元；(iii)貿易及其他應付款項增加的現金流入約人民幣5.7百萬元；(iv)融資成本調整約人民幣1.2百萬元；及(v)持作出售物業減少的現金流入約人民幣1.2百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣6.7百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加的現金流出約人民幣6.2百萬元；及(iii)支付企業所得稅及土地增值稅的現金流出分別約人民幣2.9百萬元及人民幣2.6百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣30.4百萬元，主要反映了(i)未計所得稅前利潤約人民幣46.0百萬元；(ii)融資成本調整約人民幣3.1百萬元；(iii)應付國際永年款項現金流入約人民幣3.7百萬元；(iv)[編纂]開支調整約人民幣3.0百萬元；及(v)貿易及其他應收款項現金流入減少約人民幣0.6百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣22.7百萬元；及(ii)支付企業所得稅現金流出約人民幣4.0百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣36.4百萬元，主要反映了(i)未計所得稅前利潤約人民幣47.8百萬元；(ii)融資成本調整約人民幣7.1百萬元；(iii)應付國際永年款項增加產生現金流入約人民幣3.4百萬元；(iv)貿易及其他應付款項現金流入增加約人民幣1.7百萬元；及(v)貿易及其他應收款項減少約人民幣1.1百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣18.8百萬元；及(ii)支付企業所得稅現金流出約人民幣5.3百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣32.1百萬元，主要反映(i)未計所得稅前利潤約人民幣54.8百萬元；(ii)融資成本調整約人民幣9.1百萬元；(iii)出售投資物業支付的營業稅及附加費調整約人民幣6.1百萬元；及(iv)應付國際永年款項增加產生現金流入約人民幣3.2百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣35.9百萬元；及(ii)支付企業所得稅現金流出約人民幣3.0百萬元所抵銷。

投資活動所得現金流量

截至2017年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額約人民幣0.3百萬元，主要包括為租賃維修購置物業、廠房及設備付款約人民幣0.5百萬元，部分被有關銀行存款已收利息約人民幣0.2百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約人民幣0.5百萬元，主要包括為租賃維修購置物業、廠房及設備付款約人民幣0.8百萬元，部分被有關銀行存款已收利息約人民幣0.3百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額約人民幣0.7百萬元，主要包括已收有關銀行存款的已收利息約人民幣1.2百萬元，部分被為租賃維修購置物業、廠房及設備的付款約為人民幣0.5百萬元所抵銷。

財務資料

截至2014年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約人民幣5.0百萬元，主要包括出售投資物業的營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元以及為租賃維修購置物業、廠房及設備付款約人民幣0.2百萬元，部分被銀行存款所得利息約人民幣1.3百萬元所抵銷。

融資活動所得現金流量

截至2017年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額約人民幣13.5百萬元，主要包括(i)償還銀行貸款約人民幣7.6百萬元；(ii)支付[編纂]開支約人民幣6.7百萬元；及(iii)支付利息約人民幣1.2百萬元，部分被國際永年約人民幣2.1百萬元的還款所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約人民幣23.9百萬元，主要包括(i)償還國際永年借款約人民幣86.0百萬元；(ii)向國際永年借款約人民幣23.2百萬元；(iii)償還銀行貸款約人民幣14.8百萬元；(iv)支付利息約人民幣3.1百萬元；及(v)支付[編纂]開支約人民幣3.0百萬元，部分被國際永年約人民幣106.0百萬元的還款所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約人民幣54.9百萬元，主要包括(i)向國際永年借款約人民幣31.2百萬元；(ii)償還銀行貸款約人民幣14.3百萬元；(iii)償還國際永年借款約人民幣5.3百萬元；及(iv)支付利息約人民幣4.6百萬元，部分被國際永年約人民幣0.5百萬元的還款所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為人民幣23.6百萬元，主要包括(i)償還銀行貸款約人民幣13.1百萬元；(ii)支付利息約人民幣6.0百萬元；(iii)償還國際永年借款約人民幣4.5百萬元；及(iv)向國際永年借款約人民幣3.0百萬元，部分被自國際永年借款所得款項約人民幣2.0百萬元所抵銷。

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要包括支付購置物業、廠房、設備及投資物業的款項。於往績記錄期間，我們於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的資本開支分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.5百萬元。我們預計，我們截至2017年12月31日止年度的未來資本開支將約為人民幣5.2百萬元，有關開支將由業務經營所得款項提供資金。該項資本開支主要為購置設備及租賃物業裝修開支。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

財務資料

債務及或有負債

銀行貸款

	截至12月31日			截至
	2014年	2015年	2016年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款				
— 1年以內或按要求償還.....	14,271	14,816	15,313	10,720
— 1年以上2年以內.....	14,816	15,313	6,000	6,000
— 2年以上5年以內.....	27,313	18,500	19,500	23,500
— 5年以上.....	20,500	14,000	7,000	—
	62,629	47,813	32,500	29,500
	76,900	62,629	47,813	40,220

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們銀行貸款的賬面值分別約為人民幣76.9百萬元、人民幣62.6百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣40.2百萬元，分別由本集團擁有的投資物業(賬面值約為人民幣622.7百萬元、人民幣636.5百萬元、人民幣653.9百萬元及人民幣660.6百萬元)及樓宇(賬面值約為人民幣2.5百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.1百萬元)作擔保。

我們截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日的銀行貸款的實際年利率分別介乎約6.77%至7.21%、5.39%至6.88%、5.15%至5.67%及5.15%至5.39%。

截至2017年6月30日(即釐定本集團債務的最後可行日期)營業時間結束時，我們並無任何未動用銀行融通。

董事確認，於往績記錄期間，我們尚未於履行義務方面遭遇困難。若干貸款協議載有若干契諾，根據該等契諾，未經有關貸款人事先書面同意或除非我們相關中國運營附屬公司已首先全數結清相關貸款協議項下的未償還款項，否則其不得訂立任何合併、合資或重組，或削減註冊股本、轉讓重大資產、清盤、變動股權或分派股息。部分貸款協議亦規定我們相關中國運營附屬公司須維持若干特定水平的財務比率。例如，其中一份貸款協議規定，我們的一家中國附屬公司向任何其他一方提供的擔保總額不得超過該附屬公司資產淨值的50%。董事確認，我們並無違反任何有關財務比率規定的契諾，或任何其他可能會對本集團承擔額外債務或股本融資能力產生不利影響的重大契諾。

除此處其他披露，及除了集團內部負債，截至2017年6月30日業務結束之時止，我們沒有任何其他已發行及未付或同意發行的借貸資本、銀行透支、借貸或其他類似債務、應收負債或承兌信貸、信用債券、按揭、收費、租購承擔、擔保或或然負債。除本文件另有披露外，董事確認，自2016年12月31日起，我們的債務尚無重大變動。

董事確認，與應收及應付國際永年款項有關的交易無抵押，無擔保且基於公平交易基準進行，且將不會扭曲我們的業績記錄或使以往業績無法反映我們的未來表現。應收及應付國際永年的未付結餘已於[編纂]前結清。有關關聯方結餘及交易的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註24。

財務資料

營運資金

營運資金對我們的財務表現而言非常重要，我們必須保持充足的流動資金及財務彈性，以繼續我們的日常運營。我們的流動資產主要包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、持作出售物業及應收國際永年款項。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、銀行貸款、應付國際永年款項、預收款項及即期稅項。我們通過密切監控我們的現金及現金等價物以及應付款項及債務的水平管理我們的營運資金。我們的現金狀況主要包括現金及銀行結餘。

截至2017年6月30日，我們擁有現金及現金等價物約人民幣40.4百萬元。經計及(i)來自[編纂]估計[編纂]淨額；及(ii)本集團可用內部資源，包括在庫現金及現金等價物以及業務運營所得資金，董事確認，我們擁有充足的營運資金滿足現時(即自本文件日期起計至少12個月)的需求。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或年度的主要財務比率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月
股本回報率 (%) ⁽¹⁾⁽⁶⁾	6.1	5.4	4.7	1.3
總資產回報率 (%) ⁽²⁾⁽⁶⁾	4.0	3.6	3.3	1.0
利息覆蓋比率 ⁽³⁾	7.0	7.7	15.7	13.5
資本負債比率 (%) ⁽⁴⁾	20.3	17.1	6.9	5.7
流動比率 ⁽⁵⁾	0.95	1.04	1.56	1.66

附註：

- (1) 股本回報率乃按年內／期內利潤除以各期間期初及期末總股權的平均數計算。
- (2) 總資產回報率乃按年內／期內利潤除以各期間期初及期末總資產的平均數計算。
- (3) 利息覆蓋率乃按各報告期除利息開支及未計所得稅前利潤除以利息開支計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各報告期末的總債務(包括銀行貸款及應付國際永年計息款項)除以總權益計算。
- (5) 流動比率乃按截至各報告期末的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (6) 截至2017年6月30日止六個月的回報率尚未被年化。

股本回報率

我們的股本回報率從截至2014年12月31日止年度的約6.1%減至截至2015年12月31日止年度的約5.4%，並進一步減至截至2016年12月31日止年度的約4.7%。我們的股本回報率於2014年至2016年期間一直呈下降趨勢的原因是我們於2014年至2016年期間的純利呈下降趨勢。

總資產回報率

我們的總資產回報率從截至2014年12月31日止年度的約4.0%減至截至2015年12月31日止年度的約3.6%，並進一步減至截至2016年12月31日止年度的約3.3%，主要由於我們自2014年至2016年的純利減少。

財務資料

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率從截至2014年12月31日止年度的約7.0增至截至2015年12月31日止年度的約7.7，主要由於銀行貸款的利息開支減少。我們的利息覆蓋率從截至2015年12月31日止年度的約7.7大幅增至截至2016年12月31日止年度的約15.7，主要由於銀行貸款的利息開支及應付國際永年的款項減少。我們的利息覆蓋率從截至2016年12月31日止年度的約15.7減至截至2017年6月30日止六個月的約13.5，主要由於非經常性[編纂]開支令未扣除利息及稅項的利潤減少。

資本負債比率

我們的資本負債比率從截至2014年12月31日止年度的約20.3%減至截至2015年12月31日止年度的約17.1%，主要由於償還銀行貸款。我們的資本負債比率從截至2015年12月31日止年度的約17.1%大幅降至截至2016年12月31日止年度的約6.9%，主要由於應付國際永年的款項減少。我們的資本負債比率從截至2016年12月31日止年度的約6.9%減至截至2017年6月30日止六個月的約5.7%，主要由於償還銀行貸款。

流動比率

我們的流動比率從截至2014年12月31日止年度的約0.95增至截至2015年12月31日止年度的約1.04，並進一步增至截至2016年12月31日止年度的約1.56，主要由於我們結算了應付國際永年的款項。我們的流動比率從截至2016年12月31日止年度的約1.56增至截至2017年6月30日止六個月的約1.66，主要由於償還銀行貸款。

有關財務風險的定性及定量披露

信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項。我們並無一般信貸政策，且我們授予客戶的信貸期乃視乎多項因素而定，包括彼等的聲譽、規模、內部政策及與我們的過往關係。我們會持續監控該等信貸風險。管理層會於各報告期末審閱各債務人的可收回款項，確保已就不可收回款項計提足夠減值虧損。一般而言，我們並無要求客戶提供抵押品。

我們面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性(而非客戶營運所屬的行業或所在的國家)影響，因此重大信貸集中風險主要由於我們與個別客戶往來時須承受重大風險所致。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，分別約75%、84%、78%及29%的貿易及其他應收款項為應收我們兩大、三大、三大及兩大客戶款項。

我們並無提供任何其他可能使我們面臨信貸風險的擔保。

流動性風險

我們的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物及通過短期及長期銀行貸款以及新增的普通股擁有可動用資金，以履行承諾。

我們的管理層持續審閱我們的流動資金情況(包括審閱預計現金的流入及流出以及銀行貸款的到期情況)以確保我們維持充足的現金儲備及自主金融機構及/或其他本集團公司獲得充足的信貸資金，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

財務資料

下表顯示於各報告期末本集團金融負債的剩餘合同到期情況，以合約未貼現現金流量為基礎(包括於各報告期末使用合約率計算已付利息或倘屬浮動利息，則按當時利率計算已付利息)我們須予支付的最早日期。

	截至2014年12月31日 合約未貼現現金流量					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項	3,685	1,033	962	1,751	7,431	7,431
應付關聯方款項						
— 國際永年	95,577	—	—	—	95,577	92,177
銀行貸款— 即期	19,171	—	—	—	19,171	14,271
銀行貸款— 非即期	—	18,726	34,050	22,881	75,657	62,629
	<u>118,433</u>	<u>19,759</u>	<u>35,012</u>	<u>24,632</u>	<u>197,836</u>	<u>176,508</u>
	截至2015年12月31日 合約未貼現現金流量					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項	3,166	191	1,246	1,751	6,354	6,354
應付關聯方款項						
— 國際永年	95,573	—	—	—	95,573	92,559
銀行貸款— 即期	18,013	—	—	—	18,013	14,816
銀行貸款— 非即期	—	17,683	22,745	14,893	55,321	47,813
	<u>116,752</u>	<u>17,874</u>	<u>23,991</u>	<u>16,644</u>	<u>175,261</u>	<u>161,542</u>
	截至2016年12月31日 合約未貼現現金流量					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項	2,980	468	1,068	1,841	6,357	6,357
銀行貸款— 即期	17,683	—	—	—	17,683	15,313
銀行貸款— 非即期	—	7,758	22,682	7,198	37,638	32,500
	<u>20,663</u>	<u>8,226</u>	<u>23,750</u>	<u>9,039</u>	<u>61,678</u>	<u>54,170</u>
	截至2017年6月30日 合約未貼現現金流量					於6月30日 的賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項	6,844	486	982	2,073	10,385	10,385
銀行貸款— 即期	12,719	—	—	—	12,719	10,720
銀行貸款— 非即期	—	7,588	26,073	—	33,661	29,500
	<u>19,563</u>	<u>8,074</u>	<u>27,055</u>	<u>2,073</u>	<u>56,765</u>	<u>50,605</u>

財務資料

利率風險

我們的利率風險產生自現金及現金等價物以及計息借款。按當前市場利率存放的銀行存款結餘使我們面臨利率風險。然而，管理層認為有關風險並不重大，乃由於其預計銀行存款利率將不會出現重大變動。

我們的計息借款乃按浮動利率計息的銀行貸款及應付國際永年款項。按浮動利率計息的借款使我們面臨利率風險。下表詳細說明了對我們於往績記錄期間各年度稅後利潤及於各報告期末的保留利潤(利率可能上升/下降100個基點)的影響。

	截至12月31日							
	2014年		2015年		2016年		截至2017年6月30日	
	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點
	人民幣千元							
影響：								
稅後利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302
保留利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302

我們密切監控利率趨勢及其對我們面臨的利率風險的影響。我們目前尚未使用任何利率換股安排，但倘有需要，則將會考慮對沖利率風險。

股息及可供分派儲備

於往績記錄期間，我們並無宣派或派付任何股息。

我們並無固定的股息政策，且本公司並無任何預定派息比率。任何未來股息的派付及金額將由董事酌情決定，並將取決於未來的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況及董事認為相關的其他因素。此外，控股股東將能夠影響股東於股東大會中對派付任何股息的批准。股息的任何宣派、派付以及金額將受章程細則及《公司法》規限。股東可於股東大會批准並宣佈以任何貨幣派發股息，但股息不得超過董事會建議的金額。在相關法律的許可下，股息可自本公司可供分派溢利中派付。

截至2017年6月30日，本公司概無可供分派儲備。

關聯方交易

就本文件附錄一所載會計師報告附註24項下載列的關聯方交易而言，董事確認，該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的有關條款進行，且該等交易屬公平合理及符合股東的整體利益。

根據《上市規則》第13.13至13.19條的規定作出披露

我們確認，截至最後可行日期，並無任何情況致令須根據《上市規則》第13.13至13.19條的規定作出披露。

財務資料

[編纂]開支

我們因[編纂]產生的[編纂]開支包括專業費用、[編纂]佣金以及其他費用及開支。與[編纂]有關的總開支估計將約為人民幣[編纂]（假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即[編纂]港元至[編纂]港元[編纂]的中位數）並假設[編纂]未獲行使）。[編纂]開支中約人民幣[編纂]及人民幣[編纂]已分別計入截至2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的損益賬，而餘下部分預計將於截至2017年12月31日止六個月產生，其中約人民幣[編纂]將計入損益賬，而人民幣[編纂]預期將從股本中扣除。董事預計，該等開支將不會對我們2017年全年的經營業績造成重大影響。

無重大不利變動

董事確認，自2017年6月30日及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何會對本文件附錄一所載會計師報告中的財務資料造成重大不利影響的事件。

未經審核[編纂]經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表僅為說明用途，乃根據《上市規則》第4.29條及摘錄自本文件附錄一所載會計師報告中本集團截至2017年6月30日經審核財務資料的經審核綜合資產淨值編製，並載列如下以說明[編纂]對截至2017年6月30日的本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響。

未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質，其未必能真實反映倘[編纂]已於2017年6月30日或任何未來日期完成情況下的本集團財務狀況。

	截至2017年 6月30日 本公司權益 股東應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂] 估計[編纂] 淨額 ⁽²⁾	本公司權益 股東應佔 未經審核 [編纂]經調整 綜合有形資產 淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	每股未經審核[編纂]經調整 綜合有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁵⁾	(折合港元) ⁽⁶⁾
按[編纂]每股股份[編纂]港元 計算.....	704,865	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂]港元 計算.....	704,865	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2017年6月30日本公司權益股東應佔的綜合有形資產淨值乃根據截至2017年6月30日本公司權益股東應佔經審核綜合權益總額人民幣704,865,000元（摘錄自本文件附錄一所載會計師報告）計算。
- [編纂]估計[編纂]淨額乃根據按估計[編纂]每股股份[編纂]港元（即[編纂]的低位數）及每股股份[編纂]港元（即[編纂]的高位數）將予發行的[編纂]股股份計算，經扣除本集團估計應付的[編纂]費及其他相關開支且不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- 我們於2017年6月30日的物業權益包括(a)投資物業及(b)持作出售物業。該等物業已由香港的一家獨立測量公司進行估值，該測量公司的僱員中有香港測量師學會資深會員，其在所估物業的地理位置及類別

財務資料

方面擁有近期經驗。該等物業權益的相關估值詳情載於本文件附錄三。投資物業乃根據本公司的會計政策以公允價值入賬。持作出售物業乃根據本公司的會計政策以成本值與可變現淨值之間的較低者入賬。因此，該等物業權益(投資物業除外)的重估盈餘並無計入我們截至2017年6月30日的綜合財務資料，而投資物業的重估盈餘將不會導致自綜合損益表中扣除額外折舊。

- (4) 本公司並無對權益股東應佔未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映我們於2017年6月30日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。
- (5) 每股未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨建議拆分股份、[編纂]及[編纂]完成後[編纂]的[編纂]股股份計算，假設建議拆分股份、[編纂]及[編纂]已於2017年6月30日完成，但不計及因[編纂]或根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (6) [編纂]估計[編纂]淨額乃按1.00港元兌人民幣0.85869元的匯率(即中國人民銀行於2017年8月4日設定的匯率)從港元兌換為人民幣，以作說明用途。並不表示港元金額已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。

未來計劃及[編纂]用途

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]用途

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]港元，假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]的中位數）。我們擬將[編纂]用作以下用途：

- (a) 約[編纂]%或約[編纂]港元，預期將用於通過收購英國的物業擴大本集團的物業組合；
- (b) 約[編纂]%，或約[編纂]港元，預期將用於升級及建造設施及／或翻新本集團的物業；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。

截至最後可行日期，我們未能確定未來管理的任何標的物業。有關我們的物業選擇及收購過程及標準的詳情，請參閱「業務 — 我們的策略 — 繼續側重發展中國西部重點城市及尋求適當商業物業投資」及「— 拓展海外市場」。

假設[編纂]金額與估計金額不同及[編纂]未獲行使，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]港元。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]淨額將按比例用作上述用途。

在來自未使用資本的[編纂]淨額未即時用作上述用途的情況下，我們擬將[編纂]存入計息銀行賬戶，如在持牌商業銀行及／或獲授權金融機構的短期儲蓄賬戶或基本短期貨幣市場工具。

[編 纂]

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-47頁所載為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。



致光大永年有限公司列位董事、中國光大融資有限公司及農銀國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

簡介

我們就第I-3至I-47頁所載光大永年有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，以及截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2017年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-47頁所載的歷史財務資料構成本報告的主要部分，乃就載入 貴公司於[●]為 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]而刊發的文件而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報我們的意見。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函中歷史財務資料的會計師報告」進行我們的工作。此等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行我們的工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料存在的重大錯誤陳述。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於相關情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得憑證能夠充分及適當地為我們的意見提供依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴公司及 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的財務狀況以及根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製的 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審核末段期間相應財務資料

我們已審核 貴集團末段期間相應財務資料，該等財務資料包括截至2016年6月30日止六個月的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「末段期間相應財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列末段期間相應財務資料。我們負責根據我們的審核結果，就末段期間相應財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍較根據香港審計準則所進行審核的範圍小，故概不保證我們可知悉所有在審核中可能發現的重大事宜。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱結果，我們並無發現任何事宜而令我們相信，末段期間相應財務資料於任何重大方面並未根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準而編製。

呈報《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下的事項

調整

在編製歷史財務資料時，並無作出第I-3頁所定義的有關財務報表的相關調整。

股息

貴公司於有關期間並無派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

貴公司自註冊成立日期起並無編製財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[●]

附錄一

會計師報告

歷史財務資料

下文所載乃構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的綜合財務報表由畢馬威華振會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審核（「相關財務報表」）。

貴集團綜合財務資料

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	5	57,119	59,386	55,936	27,508	32,701
銷售成本.....		(12,607)	(13,277)	(13,909)	(7,525)	(8,553)
毛利.....		44,512	46,109	42,027	19,983	24,148
投資物業估值收益 ..	13	35,898	18,801	22,673	13,989	6,718
其他淨收入.....	6(a)	1,275	1,184	289	606	9
分銷成本.....		(571)	(639)	(523)	(419)	(384)
行政開支.....		(11,080)	(10,542)	(15,305)	(6,242)	(14,487)
其他經營開支	6(b)	(6,154)	(11)	(80)	(72)	(13)
經營利潤.....		63,880	54,902	49,081	27,845	15,991
融資成本.....	7(a)	(9,127)	(7,103)	(3,123)	(1,699)	(1,186)
稅前利潤.....	7	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
所得稅.....	8(a)	(15,082)	(13,494)	(14,444)	(7,781)	(5,639)
年內／期內利潤		<u>39,671</u>	<u>34,305</u>	<u>31,514</u>	<u>18,365</u>	<u>9,166</u>
以下各項應佔：						
貴公司權益股東		31,427	34,305	31,514	18,365	9,166
非控股權益.....		8,244	—	—	—	—
年內／期內利潤		<u>39,671</u>	<u>34,305</u>	<u>31,514</u>	<u>18,365</u>	<u>9,166</u>
每股盈利*.....	11					
基本及攤薄 (人民幣元)		0.95	1.04	0.95	0.55	0.28

* 計算每股盈利時並無計及於 貴公司股份【編纂】前將予完成的建議拆分股份。有關詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內利潤	39,671	34,305	31,514	18,365	9,166
年內／期內其他 全面收益					
日後可能被重新分類 至損益的項目：					
— 換算中華人民 共和國（「中國」） 境外公司 財務報表的 匯兌差額	65	413	436	(98)	(188)
年內／期內全面收益 總額	<u>39,736</u>	<u>34,718</u>	<u>31,950</u>	<u>18,267</u>	<u>8,978</u>
以下各項應佔：					
貴公司權益股東	31,492	34,718	31,950	18,267	8,978
非控股權益	8,244	—	—	—	—
年內／期內全面收益 總額	<u>39,736</u>	<u>34,718</u>	<u>31,950</u>	<u>18,267</u>	<u>8,978</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2014年	2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
投資物業.....	13	815,290	834,211	857,113	864,300
物業、廠房及設備.....	12	3,802	3,697	3,813	3,604
遞延稅項資產.....	20(b)(ii)	2,966	1,876	1,254	1,528
		<u>822,058</u>	<u>839,784</u>	<u>862,180</u>	<u>869,432</u>
流動資產					
持作出售物業.....		5,536	5,536	5,536	4,364
貿易及其他應收款項.....	15	4,991	3,944	3,342	9,519
應收關聯方款項.....	24(d)	54,116	84,889	2,065	—
現金及現金等價物.....	16(a)	54,465	36,640	42,693	40,432
		<u>119,108</u>	<u>131,009</u>	<u>53,636</u>	<u>54,315</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項.....	17	7,431	6,354	6,357	10,385
預收款項.....	18	5,347	8,084	8,364	10,525
應付關聯方款項.....	24(d)	92,177	92,559	—	—
銀行貸款.....	19	14,271	14,816	15,313	10,720
即期稅項.....	20(a)	6,114	4,388	4,404	1,026
		<u>125,340</u>	<u>126,201</u>	<u>34,438</u>	<u>32,656</u>
流動(負債)／資產淨額.....		<u>(6,232)</u>	<u>4,808</u>	<u>19,198</u>	<u>21,659</u>
資產總值減流動負債.....		815,826	844,592	881,378	891,091
非流動負債					
銀行貸款.....	19	62,629	47,813	32,500	29,500
遞延稅項負債.....	20(b)(ii)	134,289	143,153	152,991	156,726
		<u>196,918</u>	<u>190,966</u>	<u>185,491</u>	<u>186,226</u>
資產淨值.....		<u>618,908</u>	<u>653,626</u>	<u>695,887</u>	<u>704,865</u>
股本及儲備					
股本.....	21(b)	273,975	273,975	273,975	273,975
儲備.....	21(c)	344,933	379,651	421,912	430,890
權益總額.....		<u>618,908</u>	<u>653,626</u>	<u>695,887</u>	<u>704,865</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2014年	2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司的權益	14	104,659	109,058	117,574	117,020
流動資產					
應收關聯方款項	24(d)	186	183	2,065	—
應收附屬公司款項	24(d)	107,500	108,418	193,625	194,671
現金及現金等價物		—	—	6,909	7,109
其他應收款項	15	—	—	—	2,255
		<u>107,686</u>	<u>108,601</u>	<u>202,599</u>	<u>204,035</u>
流動負債					
應付關聯方款項	24(d)	4,303	7,706	—	—
應付附屬公司款項	24(d)	265	277	91,920	92,134
其他應付款項		—	—	—	2,514
		<u>4,568</u>	<u>7,983</u>	<u>91,920</u>	<u>94,648</u>
流動資產淨值		<u>103,118</u>	<u>100,618</u>	<u>110,679</u>	<u>109,387</u>
資產總值減流動負債及					
資產淨額		<u>207,777</u>	<u>209,676</u>	<u>228,253</u>	<u>226,407</u>
股本及儲備					
股本	21(b)	273,975	273,975	273,975	273,975
儲備		(66,198)	(64,299)	(45,722)	(47,568)
權益總額		<u>207,777</u>	<u>209,676</u>	<u>228,253</u>	<u>226,407</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	資本儲備	中國 法定儲備	外匯儲備	保留利潤	合計			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2014年1月1日的結餘：...		273,975	26,800	131	(41,002)	282,827	542,731	148,821	691,552	
2014年權益變動：										
年內利潤.....		—	—	—	—	31,427	31,427	8,244	39,671	
其他全面收益.....		—	—	—	65	—	65	—	65	
全面收益總額.....		—	—	—	65	31,427	31,492	8,244	39,736	
轉撥至儲備.....	21(c)(iii)	—	—	634	—	(634)	—	—	—	
股份回購.....	22	—	44,685	—	—	—	44,685	(157,065)	(112,380)	
於2014年12月31日及 2015年1月1日的結餘：		273,975	71,485	765	(40,937)	313,620	618,908	—	618,908	
2015年權益變動：										
年內利潤.....		—	—	—	—	34,305	34,305	—	34,305	
其他全面收益.....		—	—	—	413	—	413	—	413	
全面收益總額.....		—	—	—	413	34,305	34,718	—	34,718	
轉撥至儲備.....	21(c)(iii)	—	—	749	—	(749)	—	—	—	
於2015年12月31日及 2016年1月1日的結餘：...		273,975	71,485	1,514	(40,524)	347,176	653,626	—	653,626	
2016年權益變動：										
年內利潤.....		—	—	—	—	31,514	31,514	—	31,514	
其他全面收益.....		—	—	—	436	—	436	—	436	
全面收益總額.....		—	—	—	436	31,514	31,950	—	31,950	
豁免應付關聯方款項.....	21(c)(i)	—	10,311	—	—	—	10,311	—	10,311	
轉撥至儲備.....	21(c)(iii)	—	—	723	—	(723)	—	—	—	
於2016年12月31日的結餘：		273,975	81,796	2,237	(40,088)	377,967	695,887	—	695,887	

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表(續)

		貴公司權益股東應佔							
		股本	資本儲備	中國 法定儲備	外匯儲備	保留利潤	合計	非控股權益	權益總額
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	於2017年1月1日的結餘：.....	273,975	81,796	2,237	(40,088)	377,967	695,887	—	695,887
	截至2017年6月30日止六個月的 權益變動：								
	期內利潤.....	—	—	—	—	9,166	9,166	—	9,166
	其他全面收益.....	—	—	—	(188)	—	(188)	—	(188)
	全面收益總額.....	—	—	—	(188)	9,166	8,978	—	8,978
	於2017年6月30日的結餘：.....	<u>273,975</u>	<u>81,796</u>	<u>2,237</u>	<u>(40,276)</u>	<u>387,133</u>	<u>704,865</u>	<u>—</u>	<u>704,865</u>
貴公司權益股東應佔									
		股本	資本儲備	中國 法定儲備	外匯儲備	保留利潤	合計	非控股權益	權益總額
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	於2016年1月1日的結餘：.....	273,975	71,485	1,514	(40,524)	347,176	653,626	—	653,626
	截至2016年6月30日止六個月的 權益變動：								
	期內利潤.....	—	—	—	—	18,365	18,365	—	18,365
	其他全面收入.....	—	—	—	(98)	—	(98)	—	(98)
	全面收入總額.....	—	—	—	(98)	18,365	18,267	—	18,267
	於2016年6月30日的結餘：.....	<u>273,975</u>	<u>71,485</u>	<u>1,514</u>	<u>(40,622)</u>	<u>365,541</u>	<u>671,893</u>	<u>—</u>	<u>671,893</u>

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
經營活動所得現金	16(b)	35,142	41,689	34,361	12,180	17,588
已付中國企業所得稅 ..	20(a)	(3,046)	(5,266)	(3,968)	(2,680)	(2,913)
已付中國土地增值稅 ..	20(a)	—	—	—	—	(2,643)
經營活動所得						
現金淨額		32,096	36,423	30,393	9,500	12,032
投資活動						
出售投資物業的營業稅 及附加費		(6,087)	—	—	—	—
購買物業、廠房、設備及 投資物業的支付款項 ..		(203)	(531)	(801)	(256)	(469)
出售物業、廠房及設備 的所得款項		—	21	—	—	—
已收利息	6	1,278	1,170	330	99	173
投資活動(所用)/所得						
現金淨額		(5,012)	660	(471)	(157)	(296)
融資活動						
償還銀行貸款		(13,101)	(14,271)	(14,816)	(7,348)	(7,593)
關聯方借款所得款項 ..		2,016	33	338	6	—
償還關聯方借款		(4,455)	(5,348)	(86,033)	(3,794)	—
向關聯方提供貸款		(3,000)	(31,243)	(23,171)	(18,870)	—
關聯方還款		958	470	105,995	8,234	2,065
已付利息		(6,023)	(4,551)	(3,148)	(1,668)	(1,205)
支付[編纂]開支		—	—	(3,040)	—	(6,736)
融資活動所用現金淨額						
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額 ..		3,479	(17,827)	6,047	(14,097)	(1,733)
於年初/期初的現金及 現金等價物		50,985	54,465	36,640	36,640	42,693
匯率變動影響		1	2	6	4	(528)
於年初/期初的現金 及現金等價物		54,465	36,640	42,693	22,547	40,432
重大非現金交易載列 如下：						
豁免應付關聯方款項 (附註21(c)(i))		—	—	10,311	—	—

歷史財務資料附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元計值)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

光大永年有限公司(「貴公司」)於2000年8月2日根據《國際商業公司法》(第291章)於英屬維爾京群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。2016年9月15日，貴公司根據開曼群島《公司法》(2011年修訂版)(經合併及修訂)於開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，自其註冊成立之日起尚未開展任何業務。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業租賃及提供物業管理服務。

於本報告日期，貴公司及美達力富有限公司、Growing China Limited、誠業有限公司及宜萬有限公司未編製任何經審核財務報表，原因是該等公司自註冊成立之日起尚未開展任何業務或屬投資控股公司，根據其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例，該等公司無須遵守法定審核要求。法律要求提供的貴集團附屬公司的財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家適用於實體的有關會計規則及規定而編製。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司中擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	擁有權益百分比		已發行及已 繳足股本詳情	主要活動	法定核數師名稱
		貴公司持有	附屬公司持有			
美達力富有限公司 (「美達力富」)	1997年4月29日 英屬維爾京群島	—	100%	1美元／1美元	投資控股	不適用
Growing China Limited (「Growing China」)(f)	2000年7月28日 英屬維爾京群島	100%	—	50,000美元／ 50,000美元	投資控股	不適用
誠業有限公司(「誠業」)	2010年8月10日 英屬維爾京群島	—	100%	50,000美元／ 50,000美元	投資控股	不適用
光永有限公司(c)(「光永」)	1997年7月16日 香港	—	100%	10,000港元／ 10,000港元	物業租賃	畢馬威會計師 事務所
首先有限公司(「首先」)(c)	2010年10月8日 香港	—	100%	10,000港元／ 10,000港元	投資控股	正誠會計師事務所
成都新港城置業有限公司 (「新港城」)(a)(b)	1993年1月3日 中國成都	—	100%	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	物業開發及 物業租賃	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
成都光大國際大廈有限公司 (「國際大廈」)(a)(b)(c)	1993年12月29日 中國成都	—	100%	人民幣75,310,900元／ 人民幣75,310,900元	物業租賃及 物業管理	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
成都光大金融中心項目開發 有限公司(「金融中心」)(a)(b)	1997年11月28日 中國成都	—	100%	39,250,000港元／ 39,250,000港元	物業租賃	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
成都光大物業管理有限公司 (「光大物業管理」)(a)(b)	2006年11月28日 中國成都	—	100%	人民幣1,023,972元／ 人民幣1,023,972元	物業管理	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
宜萬有限公司(「宜萬」)	2016年11月4日 香港	—	100%	10,000港元／ 10,000港元	投資控股	不適用

附註：

- (a) 該等公司的正式名稱為中文，而其英文譯名則僅供識別。該等公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (b) 該等公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表乃依據適用的中國企業會計準則編製。
- (c) 該等公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表乃依據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製。
- (d) 截至2017年6月30日止六個月，並無發佈法定審核報告。
- (e) 於2014年8月20日，貴集團收購國際大廈之非控股權益（請參閱附註22）。
- (f) 貴公司於Growing China的投資50,000美元指 貴公司財務狀況表中所載之於附屬公司的投資。

貴集團現時旗下所有公司均將12月31日採納為其財政年度的結算日。

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）編製。所採納之重要會計政策之進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的《香港財務報告準則》。就編製歷史財務資料而言，貴集團已採納所有於有關期間適用的新訂及經修訂《香港財務報告準則》，惟截至2017年6月30日止會計期間尚未生效之任何新訂準則或釋義除外。截至2017年6月30日止會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及釋義載於附註26。

歷史財務資料亦遵守《香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則》之適用披露條文。

下列會計政策已貫徹應用於歷史財務資料中呈列之所有期間。

2 重大會計政策

(a) 計量基準以及功能及呈報貨幣

除投資物業（請參閱附註2(d)）採用公允價值計價外，歷史財務資料均按歷史成本基準編製。除另有指明者外，所有數值均捨入至最接近的千位人民幣金額呈列。

貴公司及旗下之中國內地境外附屬公司之功能貨幣為港元，但光永除外。光永及 貴公司於中國內地成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣。

(b) 運用估計及判斷

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入與支出的匯報數額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在該等情況下被認為屬合理的其他因素作出，其結果構成了對無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計和相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出有關修訂的會計期間，則會在該期間內確認；但如對當期和未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

附錄一

會計師報告

管理層採用《香港財務報告準則》時所作出的對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源詳載於附註3。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指 貴集團控制的實體。倘 貴集團可以或有權從參與實體之業務分享非固定回報，且有能力行使對實體之權力而影響該等回報時， 貴集團即被視為對該實體擁有控制權。評估 貴集團是否擁有權力時，僅考慮(貴集團及其他方持有的)實質權利。

於附屬公司的投資，自控制權開始當日併入綜合財務資料，直至控制權終止當日期為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流以及因集團內公司間交易而產生之任何未變現利潤於編製財務資料時悉數抵銷。倘並無出現減值跡象，集團內公司間之交易所產生之未變現虧損則按照未變現收益之相同方式抵銷。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而 貴集團未有就此與該等權益股東達成任何附加協議，致令 貴集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義之推定責任。就各項業務合併而言，在計量非控股權益時， 貴集團可選擇按公允價值計算或按非控股權益分佔附屬公司之可辨別資產淨值之比例計量。

非控股權益乃於綜合財務狀況表之權益項中，與 貴公司權益股東應佔權益分開呈報。 貴集團業績中的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表中，列報為 貴公司非控股權益與 貴公司權益股東之間的年內損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，於綜合財政狀況表內根據附註2(j)或(k) (視乎負債性質而定)列報為金融負債。

貴集團之附屬公司權益變動(不會導致失去控制權)計作股權交易，而控股及非控股權益之金額將於綜合權益內作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何損益。

在 貴集團失去對附屬公司控制權的情況下，有關交易將會當作出售該附屬公司之全部權益入賬，而所得盈虧將於損益中確認。任何在喪失控制權當日仍保留該前附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產的公允價值或(如適用)初步確認於聯營公司或合營公司投資的成本。

貴公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資乃按成本值減減值虧損列賬(請參閱附註2(g))，除非該投資被分類為持作待售(或包括在被列為持作待售的出售組別)。

(d) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而擁有或在租賃權益下持有(請參閱附註2(f))的土地和建築物。這包括當前尚未確定未來用途之持有土地，以及尚在興建或開發以日後用作投資物業之物業。

除非投資物業於各報告期末仍在興建或開發，且其公允價值在當時無法可靠確定，否則投資物業將以公允價值列報。公允價值變動或投資物業報廢或出售產生的盈虧於損益中確認。投資物業之租金收入按附註2(p)(ii)所述方式入賬。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及減值虧損列示(請參閱附註2(g)(ii))。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工、對拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地的還原修復費用的初步估計金額(如有關)，以及適當比例的間接生產費用和借款費用(請參閱附註2(r))。

物業、廠房及設備項目報廢或出售所產生的損益以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售之日在損益中確認。

物業、廠房及設備項目之折舊按下列估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算：

- 持有自用之建築物若位於租賃土地之上，則其折舊期限將取租約未屆滿期限與該等建築物估計可使用年期中的較短者，但不超過完工日期後50年。
- 設備及其他 2–20年，剩餘價值為3%–10%

倘物業、廠房及設備項目之各部分的可使用年期不同，則該項目之成本將按多部分之間的合理基準進行分配，且各部分將作單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)於每年檢討。

(f) 租賃資產

倘 貴集團釐定一項安排賦予於一段協定期間內使用一項或多項指定資產的權利，並以付款或一系列付款作為交換，則該項安排(包括交易或一系列交易)為或包含一項租賃。該釐定乃根據該項安排的實質評估作出，而不論該項安排是否採用租賃的法定形式。

(i) 貴集團租賃資產之分類

貴集團以租賃持有且其所有權的絕大部分風險及回報均轉移至 貴集團的資產歸類為以融資租賃方式持有。未將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的租賃則歸類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

當 貴集團擁有以經營租賃方式持有之資產的使用權，則租賃下作出之付款於租賃期所涵蓋的會計期間內按等額分期的方式於損益中扣除；但有替代基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲租賃優惠作為總租賃付款淨額的主要部分在損益中確認。或有租金在其產生的會計期間內於損益中扣除。

附錄一

會計師報告

以經營租賃持有土地之購置成本，按直線法於租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（請參閱附註2(d)）或持有作待售發展中物業者除外。

(g) 資產減值

(i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的流動及非流動應收款項於各報告期末審核，以確定是否存在客觀減值憑證。客觀的減值憑證包括顯著數據引起 貴集團對以下一項或多項虧損事件的關注：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人很可能將破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大改變為債務人帶來不利影響；

若存在任何該等憑證，則任何減值虧損乃作為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（如貼現的影響重大，以金融資產的原實際利率貼現，即初始確認該等資產時計算的實際利率）之間的差額釐定及確認。倘該等金融資產具有類似的風險特質（如以往類似的到期狀況）及未有被個別評估為已減值，則會共同進行評估。共同進行減值評估之金融資產的未來現金流量根據與該等資產總體擁有類似信貸風險特質的資產的歷史虧損經驗作出。

假若減值虧損在往後期間減少，而該減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關連，則減值虧損將透過損益轉回。轉回減值虧損不得導致資產賬面值超出其在以往年度未確認減值虧損之情況下所確定之金額。

呆賬之減值虧損於撥備賬中計提。當 貴集團信納收回款項的可能性極低，被視為不能收回的金額會直接從交易及其他應收款項中撇銷，並轉回於有關該項債務的撥備賬中所持有的任何金額。其後收回已計入撥備賬的金額，會於撥備賬中轉回。撥備賬中的其他變動和其後收回過往已直接撇銷的金額會於損益確認。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部和外來資訊來源，以確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如存在任何該減值跡象，則估計該資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

一項資產的可收回金額為其公允價值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當時市場對貨幣時間值及該資產特定

風險評估的稅前折算率折算至其現值。如果資產所產生的現金流量基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流量，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來確定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。為現金產生單位而確認之減值虧損，將首先用以撇減該現金產生單位（或一組單位）之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位（或一組單位）內其他資產之賬面值，但資產的賬面值不可減至低於其扣除出售成本後的公允價值（如可計算）或使用價值（如可確定）。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估算出現正面的變動，則會撥回有關的減值虧損。商譽之減值虧損則不會被撥回。轉回的減值虧損僅限於在以往年度沒有確認減值虧損時已確定的資產賬面值。所撥回的減值虧損於確認撥回的年度計入損益。

(h) 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。持作出售之已落成物業成本及可變現淨值按下述方式釐定：

就 貴集團發展的已落成物業而言，成本乃按未售出物業所佔該發展項目的總發展成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持有待售已落成物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將持作出售物業運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收賬款最初按公允價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本值減呆賬減值撥備（請參閱附註2(g)）列賬，除非該應收賬款是給予有關連人士及並無固定還款期的免息貸款，或貼現不會帶來重大的影響。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備呈列。

(j) 計息借款

計息借款按公允價值減去應佔交易成本進行初始確認。初始確認後，計息借款以攤銷成本呈列，而初始確認的金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，按實際利率法在借款期間於損益確認。

(k) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認，隨後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，於該情況下則按成本列賬。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時兌換為已知金額現金之短期及高流通性投資，其價值變動風險並不重大，並在購入起計三個月內到期。

(m) 僱員福利

短期僱員福利及就定額供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、就定額供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本於僱員提供相關服務之年度內累積。倘因付款或結算遞延而造成重大影響，有關數額則按現值列賬。

依據中國相關勞動法律法規就中國當地退休計劃之供款，在產生時於損益內確認為開支。

(n) 所得稅

各報告期內的所得稅包括即期稅項和遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，但倘其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關則除外，在此情況下，相關的稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項乃就各報告期內應課稅收入根據已執行或於各報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減和應課稅暫時性差異產生，即資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦會來自尚未動用稅項虧損及稅務抵免。

除了某些少數例外情況，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產（僅限於很可能獲得未來應課稅利潤以使資產得以使用的情況）均會被確認。用以支持確認源自可扣稅暫時性差異的遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因撥回現有應課稅暫時性差異時所產生者，惟該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期會在預期撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或引至遞延稅項資產的稅務虧損可向後期或前期結轉的期間撥回。在確定現有的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅務虧損和抵免所產生的遞延稅項資產時，會採用同一準則，即若有關差異涉及同一稅務機關和同一課稅實體，並預期在可使用稅務虧損或抵免的期間內轉回，則計及有關差額。

確認遞延稅項資產及負債之少數例外情況為源自不可扣稅之商譽暫時差額、初步確認不影響會計或應課稅溢利（惟並非業務合併之其中部分）之資產或負債，以及有關投資於附屬公司之暫時差額，而倘屬應課稅差額，則以貴集團可控制撥回時間，且於可見將來不會撥回差額為限，或倘屬可扣稅差額，則除非有關差額將於日後撥回為限。

當投資物業按附註2(d)所載會計政策以其公允價值入賬時，遞延稅項金額之確認按該等資產於報告日以其賬面值出售時所適用之稅率計量，但若相關物業可予以折舊，且以目的是使物業絕大部分的經濟利益隨時間（而非透過出售）而消耗的商業模式持有則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項金額之確認按資產及負債賬面值的預期變現或償還方式，根據於各報告期末已執行或實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末檢討，倘不再可能獲得足夠的應課稅利潤以動用相關稅務權益，該遞延稅項資產的賬面值便會作出削減。倘很可能獲得足夠的應課稅利潤，有關扣減金額便會轉回。

派發股息產生的額外所得稅於在確認支付相關股息的負債時確認。

即期稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動會分開呈列，且不予相互抵銷。倘 貴公司或 貴集團具備可依法強制執行之權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和償還該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如其涉及同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，但該等實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要償還或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現即期稅項資產和償還即期稅項負債，或同時變現該資產和償還該負債。

(o) 撥備及或有負債

倘 貴集團或 貴公司因過往事件產生法定或推定責任，並可能須為清償該責任而導致需要流出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就未能確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預計償付責任所需支出的現值計入撥備。

倘須付出經濟利益的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。倘 貴集團的責任須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。

(p) 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量。僅當經濟利益可能會流入 貴集團，而收入及成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入才會根據下列基準於損益確認：

(i) 物業銷售

出售物業所得收入於物業的風險及回報轉移予買家之時，即相關物業落成之時及物業交付予買家，相關應收款項為合理確定。於收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款以「預收款項」計入財務狀況表。

(ii) 來自經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間內以等額分期在損益中確認，惟有

附錄一

會計師報告

另一基準更能反映從使用租賃資產所獲利益的模式則除外。所授予的租賃優惠作為應收總租賃款項淨額的主要部分在損益中確認。或然租金於賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 物業管理服務費

該等費用於提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入於計提時按實際利率法予以確認。

(q) 外幣換算

本年度的外幣交易按交易日之匯率換算。以外匯匯率計值的貨幣資產及負債按各報告期末通行的有關匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認，但用於對沖海外業務中之淨投資之外幣借款除外，其將在其他全面收益中確認。

以歷史成本計算之外匯非貨幣性資產及負債乃按交易日之匯率換算。按公允價值列賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債，使用釐定其公允價值當日之匯率換算。

海外業務業績按與交易日之外幣匯率近似之匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按各報告期末之收市外匯匯率換算為人民幣。由此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備中的權益下單獨累計。

於出售海外業務時，與海外業務有關的匯兌差額的累計金額於確認出售損益時從權益重新分類至損益中。

(r) 借貸成本

與收購、建築或生產需要一段長時間方可投入擬定用途或出售的資產直接應佔的借貸成本乃資本化，作為該等資產的成本。其他借貸成本則在產生期間支銷。

借貸成本乃於資產之開支產生、借貸成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需之活動進行時，即資本化作為合格資產之部分成本。當所有有關籌備合資格資產作其擬定用途或出售所需之活動大致上終斷或完成時，即暫時終止或停止資本化借貸成本。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親家庭成員與 貴集團有關聯：

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團有重大影響；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理層成員。

- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與 貴集團有關聯：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
 - (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所識別人土控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或任何 貴集團一部分的股東，向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親家庭成員指預期可影響該人士與該實體交易之家庭成員，或受該人士與該實體交易影響之家庭成員。

(t) 分部報告

營運分部及財務資料中所呈報之各分部項目的金額，乃根據就分配資源予 貴集團各個地區分部及評估其表現而定期提供予 貴集團最高層行政管理人員之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質方面類似。個別而言並非屬重大的經營分部倘符合大部分該等標準，則可進行綜合呈報。

3 會計判斷及估計

編製符合《香港財務報告準則》的歷史財務資料需要使用某些關鍵會計估計。其還需要管理層就 貴集團會計政策（該政策乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估）的應用作出判斷，並包括被認為對當前情況屬合理的未來事件之預測。

下列關鍵會計政策涉及到歷史財務資料之編製所用到的最重要判斷和估計。附註23載有關於金融工具之假設及其風險因素的資料。估計不確定性的其他主要來源如下：

(a) 投資物業估值

除非投資物業於各報告期之期末仍在建設或開發，且其價值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃以市值載入到綜合財務狀況表中。投資物業的市值由獨立合資格估值師在考慮到淨收入後每年評估，從而顧及到物業之復歸潛力與再開發潛力。

物業估值中採納的假設乃根據各報告期末的市場狀況，並參考適當的資本化率。

(b) 貿易及其他應收款項的減值

貴集團估計，客戶無法作出要求的付款將導致貿易及其他應收款項的減值虧損。貴集團根據貿易及其他應收款項結餘之賬齡、客戶信用可靠程度以及歷史撇銷經驗作出估計。如客戶的財務狀況惡化，則實際撇銷可能比預計的要高。

(c) 所得稅

貴集團須在多個司法權區繳納所得稅。由於所得稅的計算取決於最終的稅務釐定且具有不確定性，因此確定所得稅之撥備時要行使重大判斷。若該等事宜的最終稅務結果與之前記錄的金額不一致，則相關差異將影響作出釐定之期間的所得稅。

(d) 遞延稅項資產的確認

與稅項虧損結轉及可扣減暫時性差異有關的遞延稅項資產乃根據預期變現或結算相關資產和負債之賬面值的方式，使用於各報告期末頒佈或大致頒佈的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及有關貴集團經營環境的多項假設，並須董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動，將可能影響將予確認之遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的純利。

4 分部報告

貴公司董事已被確認為貴集團最高行政管理人員。經營分部乃根據貴集團最高行政管理人員定期審核分配予分部資源的內部報告及於評估其業績時確認。

貴集團的最高行政管理人員根據內部管理職能作出資源配置決策，並將貴集團的業務表現作為綜合業務（而非透過單個業務線或地理區域）進行評估。因此，貴集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

貴集團主要於中國內地運營，因此並無提供任何地理資料。

5 收入

貴集團的主要活動為物業租賃及提供物業管理服務。

各主要收入類別金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業租賃.....	39,661	40,849	36,935	18,218	18,604
提供物業管理服務.....	17,458	18,537	19,001	9,290	10,247
持作出售的銷售物業....	—	—	—	—	3,850
合計.....	<u>57,119</u>	<u>59,386</u>	<u>55,936</u>	<u>27,508</u>	<u>32,701</u>

附錄一

會計師報告

貴集團的客戶群體多樣化，截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，分別有兩名、三名、三名、三名及兩名客戶的雙方交易規模佔貴集團收入的10%以上。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，自該等客戶所得收入分別約為人民幣15,575千元、人民幣21,813千元及人民幣22,503千元、人民幣11,135千元及人民幣9,525千元。有關該等客戶信貸風險集中的詳情載於附註23(a)。

6 其他淨收入及其他經營開支

(a) 其他淨收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行存款的利息收入	1,278	1,170	330	99	173
出售物業、廠房及設備 的收益淨額	—	7	—	—	—
淨匯兌(虧損)/收益	(21)	(152)	(135)	501	(340)
(已確認)/已撥回 減值虧損撥備	—	—	—	—	—
一貿易及其他應收款項..	(25)	25	—	—	—
其他	43	134	94	6	176
	<u>1,275</u>	<u>1,184</u>	<u>289</u>	<u>606</u>	<u>9</u>

(b) 其他經營開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
出售投資物業的營業稅 及附加費	6,087	—	—	—	—
其他	67	11	80	72	13
	<u>6,154</u>	<u>11</u>	<u>80</u>	<u>72</u>	<u>13</u>

7 稅前利潤

稅前利潤已扣除/(計入)以下項目：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行貸款利息開支	5,997	4,504	3,123	1,699	1,186
因欠付相關方的金額 而產生的利息開支	3,130	2,599	—	—	—
	<u>9,127</u>	<u>7,103</u>	<u>3,123</u>	<u>1,699</u>	<u>1,186</u>

附錄一

會計師報告

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、工資及其他福利 ..	10,196	11,795	13,501	6,552	8,225
界定供款計劃之供款	959	986	1,204	572	729
	<u>11,155</u>	<u>12,781</u>	<u>14,705</u>	<u>7,124</u>	<u>8,954</u>
計入下列各項：					
銷售成本	4,842	5,619	6,148	2,831	3,750
行政開支	6,048	6,863	8,267	4,062	5,047
分銷成本	265	299	290	231	157
	<u>11,155</u>	<u>12,781</u>	<u>14,705</u>	<u>7,124</u>	<u>8,954</u>

貴集團中國附屬公司的員工需要參與由當地市政府管理和運作的界定供款計劃。貴集團中國附屬公司需要向計劃供款(供款金額乃以當地市政府同意的員工工資之特定百分比計算)，從而為員工退休福利提供資金。

除了上述每年供款以外，貴集團並無就這些計劃支付退休福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
折舊	12	<u>547</u>	<u>502</u>	<u>456</u>	<u>242</u>	<u>209</u>
持作已出售物業 的銷售成本 ..		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,172</u>
核數師薪酬 —核數服務		<u>1,246</u>	<u>883</u>	<u>875</u>	<u>343</u>	<u>355</u>
[編纂]開支		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,040</u>	<u>—</u>	<u>7,208</u>

附錄一

會計師報告

8 綜合損益表中的所得稅

(a) 綜合損益表中稅項指：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
即期稅項						
中國企業所得稅 (附註(i)(ii)) ..	20(a)	4,910	2,770	3,173	1,154	1,568
中國土地增值稅 (附註(iii))	20(a)	—	—	—	—	271
預扣稅(附註(iv))		851	770	811	147	339
		<u>5,761</u>	<u>3,540</u>	<u>3,984</u>	<u>1,301</u>	<u>2,178</u>
遞延稅項						
暫時性差額的 產生及撥回 ..	20(b)(i)	9,321	9,954	10,460	6,480	3,461
		<u>15,082</u>	<u>13,494</u>	<u>14,444</u>	<u>7,781</u>	<u>5,639</u>

(b) 稅項開支及按適用稅率的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
稅前利潤.....	<u>54,753</u>	<u>47,799</u>	<u>45,958</u>	<u>26,146</u>	<u>14,805</u>
稅前利潤名義稅項， 按有關稅項司法權區 適用的溢利稅率計算 (附註(i)(ii))	13,855	12,421	13,457	7,108	5,092
不可扣稅開支的稅務影響	26	6	21	18	3
未確認可扣減臨時差異 的稅務影響	330	280	42	21	123
未確認未動用稅項虧損 的稅務影響	129	17	113	487	113
動用過往未確認稅項虧損 分配收益預扣稅 (附註(iv))	(109)	—	—	—	(234)
中國附屬公司與非中國 附屬公司之間的利息 費用預扣稅(附註(iv)) .	851	770	147	147	339
土地增值稅(附註(iii)) ...	—	—	—	—	271
土地增值稅的稅務影響..	—	—	—	—	(68)
所得稅開支.....	<u>15,082</u>	<u>13,494</u>	<u>14,444</u>	<u>7,781</u>	<u>5,639</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，貴集團不受開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅規限。
對於在香港成立的貴集團實體於有關期間內須繳納之香港利得稅收入，其適用所得稅稅率為16.5%。
由於貴集團在有關期間內並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，因此沒有作出香港利得稅撥備。

附錄一

會計師報告

- (ii) 《中華人民共和國企業所得稅法》規定中國的法定所得稅稅率是25%（自2008年1月1日起生效）。除非另有說明，否則 貴集團中國附屬公司及分公司須以25%的稅率繳納中國所得稅。
根據「國家稅務總局關於執行《西部地區鼓勵類產業目錄》有關企業所得稅問題的公告」，光大物業管理屬合資格的產業類別，因此有資格在有關期間享受15%的所得稅優惠稅率。
- (iii) 貴集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權租賃支出、借貸成本及相關物業發展開支）計算。
截至2017年6月30日止六個月， 貴集團持作出售物業乃基於不同類型物業以不同稅率（根據成都市地方稅務局頒佈的地方稅務條例介乎5%至8%的稅率）按物業收入合約計費。
- (iv) 根據中國企業所得稅法律及其實施規則，對於自2008年1月1日起賺取的利潤，非中國企業居民向中國企業應收的股息須以10%的稅率徵收預扣稅（除非獲得稅務條約或安排的減除）。此外，根據內地與香港的雙重徵稅安排及其相關規例，若香港稅務居民乃為中國企業的「實益擁有人」，並持有其25%或以上的股權，則符合資格的香港稅務居民須就來自中國的股息收入及利息收入繳納預扣稅，稅率為5%。由於 貴集團可以控制 貴集團的中國附屬公司之利潤分配的金額與時間，因此遞延稅項負債僅在預計相關利潤於可見的未來分配時予以載列。

9 董事薪酬

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
董事袍金.....	(i)	—	—	—	—	—
薪金、津貼及 非現金利益 ...		894	873	1,080	470	504
酌情花紅.....	(ii)	451	611	827	—	—
退休計劃供款 ...		25	27	30	15	16
		<u>1,370</u>	<u>1,511</u>	<u>1,937</u>	<u>485</u>	<u>520</u>

董事薪酬詳情載列如下：

截至2014年12月31日止年度	薪金、津貼 及非現金 利益		酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	董事袍金	利益			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	470	—	13	483
林資敏(iv).....	—	164	397	—	561
李蔚剛(v).....	—	260	54	12	326
	<u>—</u>	<u>894</u>	<u>451</u>	<u>25</u>	<u>1,370</u>

附錄一

會計師報告

截至2015年12月31日止年度	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	459	—	15	474
林資敏(iv).....	—	134	550	—	684
李蔚剛(v).....	—	280	61	12	353
	—	873	611	27	1,511
<hr/>					
截至2016年12月31日止年度	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	558	—	15	573
林資敏(iv).....	—	208	746	—	954
李蔚剛(v).....	—	314	81	15	410
	—	1,080	827	30	1,937
<hr/>					
截至2017年6月30日止六個月	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	258	—	8	266
林資敏(iv).....	—	89	—	—	89
李蔚剛(v).....	—	157	—	8	165
謝杏梅(vi).....	—	—	—	—	—
李銀中(vi).....	—	—	—	—	—
	—	504	—	16	520
<hr/>					
截至2016年6月30日止六個月 (未經審核)	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	244	—	8	252
林資敏(iv).....	—	85	—	—	85
李蔚剛(v).....	—	141	—	7	148
	—	470	—	15	485

- (i) 於有關期間，貴集團並未向董事或下文附註10中所載的五名最高薪酬人士支付酬金，以作為加入貴集團或加入貴集團後的利誘，或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。於有關期間，並無向獨立非執行董事支付薪酬。

附錄一

會計師報告

- (ii) 酌情花紅乃參照個人與 貴集團的表現確定。
- (iii) 劉嘉先生於2000年9月1日獲委任為 貴公司董事，並於2017年6月7日獲重新委任為 貴公司執行董事兼董事長。
- (iv) 林資敏先生於2010年11月25日獲委任為 貴公司執行董事，並於2017年6月7日獲重新委任為 貴公司執行董事。
- (v) 李蔚剛先生於2017年6月7日辭任 貴公司董事。
- (vi) 謝杏梅女士及李銀中先生均於2017年6月7日獲委任為非執行董事。

10 最高薪酬人士

於有關期間，在五名最高薪酬人士中，三名為董事，其酬金披露於上文附註9。其餘人士於有關期間的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及非現金利益	1,200	1,278	1,504	688	719
酌情花紅.....	687	859	1,075	302	302
退休計劃供款.....	40	54	62	45	45
	<u>1,927</u>	<u>2,191</u>	<u>2,641</u>	<u>1,035</u>	<u>1,066</u>

上述最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人數	人數	人數	人數 (未經審核)	人數
零至人民幣1,000,000元...	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

11 每股盈利

有關期間的基本每股盈利乃基於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2016年及2017年6月30日止六個月 貴公司權益股東應佔利潤以及截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的已發行股份33,100,000股。計算每股盈利時並無計及於 貴公司股份[編纂]前將予完成的建議拆分股份。有關詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

因於有關期間並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附錄一

會計師報告

12 物業、廠房及設備

	樓宇	設備與其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於2014年1月1日	3,161	3,172	6,333
添置	—	203	203
於2014年12月31日	3,161	3,375	6,536
添置	—	411	411
處置	—	(138)	(138)
於2015年12月31日	3,161	3,648	6,809
添置	—	572	572
於2016年12月31日及2017年6月30日	3,161	4,220	7,381
累計折舊：			
於2014年1月1日	(582)	(1,605)	(2,187)
年內支出	(126)	(421)	(547)
於2014年12月31日	(708)	(2,026)	(2,734)
年內支出	(126)	(376)	(502)
處置撥回	—	124	124
於2015年12月31日	(834)	(2,278)	(3,112)
年內支出	(126)	(330)	(456)
於2016年12月31日	(960)	(2,608)	(3,568)
年內支出	(63)	(146)	(209)
於2017年6月30日	(1,023)	(2,754)	(3,777)
賬面淨值：			
於2014年12月31日	2,453	1,349	3,802
於2015年12月31日	2,327	1,370	3,697
於2016年12月31日	2,201	1,612	3,813
於2017年6月30日	2,138	1,466	3,604

貴集團的所有樓宇均位於中國。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，樓宇的賬面值分別為人民幣2,453千元、人民幣2,327千元、人民幣2,201千元及人民幣2,138千元，並被抵押作為貴集團銀行貸款的抵押品（請參閱附註19）。

附錄一

會計師報告

13 投資物業

	人民幣千元
於2014年1月1日	918,772
公允價值調整	35,898
出售股份回購(附註22)	(139,380)
於2014年12月31日	815,290
添置	120
公允價值調整	18,801
於2015年12月31日	834,211
添置	229
公允價值調整	22,673
於2016年12月31日	857,113
添置	469
公允價值調整	6,718
於2017年6月30日	864,300

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，投資物業的公允價值分別為人民幣622,725千元、人民幣636,523千元、人民幣653,873千元及人民幣660,605千元，並被抵押作為 貴集團銀行貸款的抵押品(請參閱附註19)。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，投資物業的公允價值分別為人民幣13,866千元、人民幣14,585千元、人民幣15,359千元及人民幣15,600千元，均被抵押予成都市幹道建設指揮部。

(a) 投資物業公允價值的計量

(i) 公允價值層級

下表呈列於各報告期的期末定期計量之 貴集團物業的公允價值，該值根據《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入值是否可觀察及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

- 第一級估值：僅以第一級輸入值計量的公允價值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入值計量的公允價值，即其可觀察輸入值未能符合第一級輸入值要求，且未使用重大不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公允價值

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日， 貴集團投資物業的公允價值全部屬第三級。於有關期間，概無一級與二級之間的轉移，或三級的轉入或轉出。 貴集團的政策要求在發生轉移的各報告期末確認公允價值層級之間不同級別的轉移。

貴集團的所有投資物業均在各報告期末重新評估。估值由香港的一家獨立測量師事務所負責，該事務所的部分職員為香港測量師學會會員，且在所估物業的地理區域及類別具有近期從業經驗。於各報告期末開展估值之時， 貴集團的董事和財務經理已就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

附錄一

會計師報告

(ii) 第三級公允價值計量的資料：

估值技術	不可觀察輸入值	範圍	加權平均
採用直接比較法的市場方法	標的物業的交易時間與實體屬性之差異的對比值調整	-50%至60%	不適用
年期及復歸法	資本化率和折現係數	6.5%	不適用

投資物業全部位於中國內地，於估值日期，其部分為業主佔用，部分還在現有租約的規限下。為此，對於空置管有的物業權益，其公允價值確定時假設空置管有權於估值日期可立即取得。對於租賃物業權益，公允價值乃以當前租約產生之淨收益的資本化為基礎確定，並考慮到各物業的復歸收入潛力，以及(如適當)參考類似市場交易。

(b) 營業租賃下租出的投資物業

貴集團在營業租賃下租出投資物業。租約的初始期限一般為1至2年，並可以在該日期後續簽，以及重新商談所有條款。租賃付款一般會定期調整以反映市場租金，其中亦包括以租客營業額的固定百分率計算的或有租金。

符合投資物業之定義的營業租賃下的所有物業均歸為投資物業一類。

租賃處所之不可取消營業租賃下到期應付的未來最低租賃應收款項總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	35,669	26,868	28,888	29,747
1至5年	66,973	61,565	55,951	60,977
5年後	21,962	14,631	9,366	9,732
	<u>124,604</u>	<u>103,064</u>	<u>94,205</u>	<u>100,456</u>

14 附屬公司權益

貴公司		於12月31日			於6月30日
		2014年	2015年	2016年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，成本值	1(e)	306	319	344	341
應收附屬公司款項					
— 光永		104,353	108,739	117,230	116,679
		<u>104,659</u>	<u>109,058</u>	<u>117,574</u>	<u>117,020</u>

附錄一

會計師報告

應收附屬公司款項無擔保、不計息且無固定償還期限。董事將應收附屬公司款項視為非流動資產以及「附屬公司權益」，原因是彼等並無計劃要求附屬公司於各報告期末的12個月內償還該等款項。

15 貿易及其他應收款項

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(i).....	4,956	3,844	2,974	6,799
減：貿易應收款項減值撥備.....	(166)	(141)	(141)	(141)
	4,790	3,703	2,833	6,658
預付款項(ii).....	—	—	—	2,042
其他應收款項.....	201	241	509	819
	<u>4,991</u>	<u>3,944</u>	<u>3,342</u>	<u>9,519</u>
貴公司	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	—	—	—	2,042
其他應收款項.....	—	—	—	213
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,255</u>

(i) 貿易應收款項主要與確認提供物業租賃及管理服務所得收入相關。

(ii) 於2017年6月30日，預付款項主要指 貴公司預付的[編纂]開支。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於相關貿易應收款項及應收票據獲確認日期的貿易應收款項(減呆賬撥備)之賬齡均不超過一年，但於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，金額分別為人民幣3,647千元、人民幣3,288千元、人民幣2,065千元及人民幣1,885千元的三筆款項預計將在一年之後收回。

根據協議條款，貿易應收賬款須到期償還。 貴集團的信貸政策詳情載於附註23(a)。

(b) 貿易應收款項的減值

貿易應收賬款相關的減值虧損採用撥備賬戶進行記錄，除非 貴集團信納款項收回時間比較久遠，則減值虧損直接從貿易應收款項中撇銷(請參閱附註2(g)(i))。

附錄一

會計師報告

於有關期間，貿易應收款項之減值虧損的撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	141	166	141	141
已確認減值虧損的撥備／(轉回)....	25	(25)	—	—
於12月31日	<u>166</u>	<u>141</u>	<u>141</u>	<u>141</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，金額分別達人民幣166千元、人民幣141千元、人民幣141千元及人民幣141千元的 貴集團貿易應收款項均各自被確定為已減值。對於涉及財務困難之客戶的個別已減值應收款項，管理層在評估後認為此等應收款項預計無法收回。因此，金額分別為人民幣166千元、人民幣141千元、人民幣141千元及人民幣141千元的貿易應收款項的減值虧損的特定撥備獲得確認。

(c) 未有減值的貿易應收款項

並無個別或共同視作已減值的貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值	4,199	3,703	2,661	2,998
逾期少於一年	591	—	172	3,660
	<u>4,790</u>	<u>3,703</u>	<u>2,833</u>	<u>6,658</u>

16 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	125	91	72	68
銀行存款	54,340	36,549	42,621	40,364
	<u>54,465</u>	<u>36,640</u>	<u>42,693</u>	<u>40,432</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日， 貴集團旗下各中國附屬公司的現金及銀行結餘不得自由換算為其他貨幣，並受中國內地外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定所限制。

附錄一

會計師報告

(b) 稅前利潤與營運所產生現金的對賬

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
稅前利潤.....		54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
調整項目：						
投資物業估值						
收益.....	13	(35,898)	(18,801)	(22,673)	(13,989)	(6,718)
折舊.....	12	547	502	456	242	209
融資成本.....	7(a)	9,127	7,103	3,123	1,699	1,186
利息收入.....	6(a)	(1,278)	(1,170)	(330)	(99)	(173)
出售物業、廠房及設備的淨收益.....	6(a)	—	(7)	—	—	—
貿易應收款項的呆賬撥備.....	15	25	(25)	—	—	—
淨匯兌虧損／(收益).....	6(a)	21	152	135	(501)	340
[編纂]開支.....	7(c)	—	—	3,040	—	7,208
出售投資物業的營業稅及附加費.....	6(b)	6,087	—	—	—	—
營運資金變動：						
持作出售物業減少.....		—	—	—	—	1,172
貿易及其他應收款項減少／(增加).....		554	1,072	602	(1,339)	(6,177)
貿易及其他應付款項及預收款項(減少)／增加..		(2,008)	1,707	308	(1,497)	5,736
應付關聯方款項增加.....		3,212	3,357	3,742	1,518	—
經營活動所得現金.....		<u>35,142</u>	<u>41,689</u>	<u>34,361</u>	<u>12,180</u>	<u>17,588</u>

17 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	282	382	328	376
應付利息.....	146	99	74	55
其他稅項及應付費用	904	776	597	884
按金(i)	4,759	4,340	4,321	4,839
應計薪金及其他福利	36	54	53	579
應計[編纂]開支.....	—	—	—	2,514
其他應付款項	1,304	703	984	1,138
	<u>7,431</u>	<u>6,354</u>	<u>6,357</u>	<u>10,385</u>

(i) 按金指租賃期內向租戶收取的租金按金。

附錄一

會計師報告

18 預收款項

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費及管理費。

19 銀行貸款

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款				
— 1年內或按要求償還.....	14,271	14,816	15,313	10,720
— 1年以上2年以內.....	14,816	15,313	6,000	6,000
— 2年以上5年以內.....	27,313	18,500	19,500	23,500
— 5年以上.....	20,500	14,000	7,000	—
	<u>62,629</u>	<u>47,813</u>	<u>32,500</u>	<u>29,500</u>
	<u>76,900</u>	<u>62,629</u>	<u>47,813</u>	<u>40,220</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，貴集團銀行貸款的實際年利率分別介乎6.77%至7.21%、5.39%至6.88%、5.15%至5.67%及5.15%至5.39%。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，賬面值分別為人民幣76,900千元、人民幣62,629千元、人民幣47,813千元及人民幣40,220千元的有抵押銀行貸款，均以貴集團擁有的投資物業（賬面值分別為人民幣622,725千元、人民幣636,523千元、人民幣653,873千元及人民幣660,605千元）以及樓宇（賬面值分別為人民幣2,453千元、人民幣2,327千元、人民幣2,201千元及人民幣2,138千元），以及由金融中心擁有的投資物業之所有收款和應收款項的浮動擔保作為擔保。

20 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項表示：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅				
年初／期初.....	1,027	3,742	2,016	2,032
年內／期內即期稅項撥備.....	5,761	3,540	3,984	1,907
年內／期內付款.....	(3,046)	(5,266)	(3,968)	(2,913)
年末／期末.....	<u>3,742</u>	<u>2,016</u>	<u>2,032</u>	<u>1,026</u>
中國土地增值稅				
年初／期初.....	2,372	2,372	2,372	2,372
年內／期內土地增值稅撥備.....	—	—	—	271
年內／期內付款.....	—	—	—	(2,643)
年末／期末.....	<u>2,372</u>	<u>2,372</u>	<u>2,372</u>	<u>—</u>
年末／期末即期稅項撥備.....	<u>6,114</u>	<u>4,388</u>	<u>4,404</u>	<u>1,026</u>

附錄一

會計師報告

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

(i) 遞延稅項資產和負債各組成部分的變動

有關期間內於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)組成部分及變動如下：

	附註	未支付利息	折舊撥備	投資物業 重新估值	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日		3,618	(45,244)	(80,376)	(122,002)
自損益扣除	8(a)	(652)	(406)	(8,263)	(9,321)
於2014年12月31日		2,966	(45,650)	(88,639)	(131,323)
自損益扣除	8(a)	(1,090)	(4,163)	(4,701)	(9,954)
於2015年12月31日		1,876	(49,813)	(93,340)	(141,277)
自損益扣除	8(a)	(622)	(4,170)	(5,668)	(10,460)
於2016年12月31日		1,254	(53,983)	(99,008)	(151,737)
自損益扣除	8(a)	274	(2,056)	(1,679)	(3,461)
於2017年6月30日		1,528	(56,039)	(100,687)	(155,198)

(ii) 綜合財務狀況表的對賬：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在綜合財務狀況表中確認的 淨遞延稅項資產	2,966	1,876	1,254	1,528
在綜合財務狀況表中確認的 淨遞延稅項負債	(134,289)	(143,153)	(152,991)	(156,726)
	<u>(131,323)</u>	<u>(141,277)</u>	<u>(151,737)</u>	<u>(155,198)</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

下列項目未確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未確認的可扣減暫時性差異	19,657	20,777	20,945	21,435
未動用中國稅項虧損	517	585	1,037	553
	<u>20,174</u>	<u>21,362</u>	<u>21,982</u>	<u>21,988</u>

根據附註2(n)所載會計政策，於2014年、2015年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月，貴集團並未就若干附屬公司的未動用稅項虧損而為金額分別達人民幣129千元、人民幣17千元、人民幣113千元及人民幣113千元的遞延稅項資產作出確認。董事認為，在相關稅務管轄區以及實體內，能夠動用虧損來抵銷的未來應課稅溢利可能無法取得。

附錄一

會計師報告

根據中國相關法律法規，於各報告期末的未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年	517	517	517	—
2020年	—	68	68	—
2021年	—	—	452	101
2022年	—	—	—	452
	<u>517</u>	<u>585</u>	<u>1,037</u>	<u>553</u>

21 資本及儲備

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。貴公司年初至年末期間權益各組成部分的變動詳情如下。

貴公司	股本	資本儲備	外匯儲備	保留利潤／ 累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日的結餘：	273,975	—	(73,263)	9,379	210,091
2014年權益變動：					
年內虧損	—	—	—	(3,845)	(3,845)
其他全面收益	—	—	1,531	—	1,531
全面收益總額	—	—	1,531	(3,845)	(2,314)
於2014年12月31日及 2015年1月1日的結餘：	273,975	—	(71,732)	5,534	207,777
2015年權益變動：					
年內虧損	—	—	—	(6,960)	(6,960)
其他全面收益	—	—	8,859	—	8,859
全面收益總額	—	—	8,859	(6,960)	1,899
於2015年12月31日及 2016年1月1日的結餘：	273,975	—	(62,873)	(1,426)	209,676
2016年權益變動：					
年內虧損	—	—	—	(8,165)	(8,165)
其他全面收益	—	—	16,431	—	16,431
全面收益總額	—	—	16,431	(8,165)	8,266
豁免應付關聯方款項	—	10,311	—	—	10,311
於2016年12月31日及 2017年1月1日的 結餘：	273,975	10,311	(46,442)	(9,591)	228,253
截至2017年6月30日 止六個月的權益變動：					
期內利潤	—	—	—	198	198
其他全面收益	—	—	(2,044)	—	(2,044)
全面收益總額	—	—	(2,044)	198	(1,846)
於2017年6月30日的結餘：	273,975	10,311	(48,486)	(9,393)	226,407

附錄一

會計師報告

貴公司(未經審核)	股本	資本儲備	外匯儲備	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的結餘：	273,975	—	(62,873)	(1,426)	209,676
截至2016年6月30日					
止六個月的權益變動：					
期內虧損.....	—	—	—	(2,306)	(2,306)
其他全面收益.....	—	—	5,373	—	5,373
全面收益總額.....	—	—	5,373	(2,306)	3,067
於2016年6月30日的結餘：	273,975	—	(57,500)	(3,732)	212,743

(b) 股本

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
已發行的全數繳足普通股：								
於1月1日及12月31日.....	33,100,000	273,975	33,100,000	273,975	33,100,000	273,975	33,100,000	273,975

普通股持有人有權取得不時宣派的股息，以及在 貴公司會議上就每股投一票。所有普通股與 貴公司剩餘資產享有同等權益。

(c) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

貴集團的資本儲備包括下列各項：

- 人民幣26,800千元的合併儲備，有關儲備乃於2010年自涉及共同控制下實體的業務合併產生；
- 附註22所載因股份回購而作出的人民幣44,685千元的儲備；
- 根據於2016年12月31日訂立的免除債務協議，國際永年有限公司同意免除 貴公司人民幣10,311千元的款項。有關債務免除被視為股權交易報酬並錄入綜合權益表中。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包含因外國業務財務報表的換算所引起的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(q)載列的會計政策處理。

(iii) 中國法定儲備

根據中國《公司法》， 貴集團的中國附屬公司須將其稅後利潤的10%（由中國會計法規釐定）轉入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。

對該儲備的轉入必須於向股東分派股息之前進行。

法定公積金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可透過按股東現有的持股比例向其發行新股或增加其現時持有之股份面值的方式轉化為股本，惟上述發行後的結餘不低於註冊資本的25%。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是維護貴集團持續經營的能力，以便透過與風險水平相稱的租金與管理費用之定價，以及以合理的成本取得融資，從而繼續為權益股東提供回報及為其他持份者帶來利益。貴集團的整體策略於有關期間保持不變。

貴集團的資本結構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而貴集團的權益包括已發行股本、保留利潤和其他儲備。

貴公司董事定期審核資本結構。董事根據經營預算考慮資本成本以及與每類資本相關的風險，並透過支付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

於有關期間，貴集團無須遵守外部施加的資本要求。

22 股份回購

於2012年8月23日，貴公司的附屬公司國際大廈與成都天府新城會議中心有限責任公司(「成都天府」，前稱成都御河實業發展有限責任公司)及美達力富訂立股份回購協議，據此，國際大廈同意回購成都天府所持49%的股份，回購完成後，國際大廈的註冊資本將會減少。同日，成都市機關事務管理局(成都天府的控股股東)、成都天府與國際大廈訂立股權及產權交易協議，據此，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27,000千元及出售成都天府於國際大廈所持49%的股份，以換取國際大廈所持有的部分投資物業。於2014年8月，該回購完成，且貴集團對國際大廈的實際所有權從51%增至100%。隨後，回購股份於2014年12月31日取消。

國際大廈購回自有股份的財務影響如下：

	附註	人民幣千元
已收現金對價		27,000
已購回非控股權益的賬面值		157,065
已轉讓投資物業的賬面值	13	(139,380)
計入資本儲備的已購回非控股權益賬面值與 已付對價之間的差額		44,685

23 財務風險管理及公允價值

貴集團正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。該等風險對 貴集團業務造成的影響以及 貴集團採用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施在下文載述。

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項。管理層設有明確的信貸政策，並持續監察該等信貸風險。此外，管理層於各報告期末末檢討各債務人的可收回金額，確保就不可收回金額作出充分的減值虧損。一般而言， 貴集團並不向客戶取得抵押品。

貴集團的信貸風險主要受到客戶之各自特點的影響，而非客戶營運所在行業或國家的影響，因此重大信貸風險集中主要發生於當 貴集團就單獨客戶承擔重大風險之時。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日， 貴集團最大的兩名、三名、三名及兩名客戶分別應付貿易及其他應收款項的75%、84%、78%及29%。

貴集團並未提供會令 貴集團承擔任何信貸風險的其他擔保。

貴集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險之其他量化披露載於附註15。

(b) 流動資金風險

貴集團管理層持續審核 貴集團的流動資金情況，包括審核預期的現金流入流出，以及貸款及借款的到期，以確保其持有充分的現金儲備及獲主要金融機構和／或其他 貴集團公司提供足夠資金，以應付短期及長遠的流動性需求。

下表列示 貴集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況（基於合約未貼現現金流量，並包括使用合約利率的利息付款計算，或若為浮動利率，則為基於各報告期末之即期利率進行的利率付款計算），以及 貴集團被要求支付的最早日期。

	於2014年12月31日 合約未貼現現金流量					於12月31日 的賬面值
	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	3,685	1,033	962	1,751	7,431	7,431
應付關聯方款項	95,577	—	—	—	95,577	92,177
即期銀行貸款	19,171	—	—	—	19,171	14,271
非即期銀行貸款	—	18,726	34,050	22,881	75,657	62,629
	<u>118,433</u>	<u>19,759</u>	<u>35,012</u>	<u>24,632</u>	<u>197,836</u>	<u>176,508</u>

附錄一

會計師報告

於2015年12月31日
合約未貼現現金流量

	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	3,166	191	1,246	1,751	6,354	6,354
應付關聯方款項	95,573	—	—	—	95,573	92,559
即期銀行貸款	18,013	—	—	—	18,013	14,816
非即期銀行貸款	—	17,683	22,745	14,893	55,321	47,813
	<u>116,752</u>	<u>17,874</u>	<u>23,991</u>	<u>16,644</u>	<u>175,261</u>	<u>161,542</u>

於2016年12月31日
合約未貼現現金流量

	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	2,980	468	1,068	1,841	6,357	6,357
即期銀行貸款	17,683	—	—	—	17,683	15,313
非即期銀行貸款	—	7,758	22,682	7,198	37,638	32,500
	<u>20,663</u>	<u>8,226</u>	<u>23,750</u>	<u>9,039</u>	<u>61,678</u>	<u>54,170</u>

於2017年6月30日
合約未貼現現金流量

	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	於6月30日的 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	6,844	486	982	2,073	10,385	10,385
即期銀行貸款	12,719	—	—	—	12,719	10,720
非即期銀行貸款	—	7,588	26,073	—	33,661	29,500
	<u>19,563</u>	<u>8,074</u>	<u>27,055</u>	<u>2,073</u>	<u>56,765</u>	<u>50,605</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自現金和現金等價物，以及計息借款。

由於銀行現金的利率預計不會有大幅變動，因此 貴集團不會遭受有關現金和現金等價物的重大利率風險。

附錄一

會計師報告

(i) 利率狀況

下表載有於各報告期末，貴集團借款總額的利率狀況的詳情。

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	實際利率		實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
浮息借款：								
銀行貸款.....	6.77%~7.21%	76,900	5.39%~6.88%	62,629	5.15%~5.67%	47,813	5.15%~5.39%	40,220
應付關聯方款項.....	6.15%~6.55%	49,000	4.90%~6.15%	49,000	—	—	—	—
借款總額.....		<u>125,900</u>		<u>111,629</u>		<u>47,813</u>		<u>40,220</u>

(ii) 敏感度分析

下表載有若利率上漲／下降100個基點，則會對有關期間內貴集團每個年度稅後利潤產生的影響，以及對各報告期期末保留利潤產生的影響的詳情。

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點
	人民幣千元							
對下列各項之影響：								
稅後利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302
保留利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302

上述敏感度分析表示在假設於各有關期間結束時發生利率變動，而造成的貴集團的稅後利潤及保留利潤的即期變化。

(d) 貨幣風險

貴集團的幾乎全部經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。貴集團的若干現金及現金等價物乃以港元計值，故貴集團面臨貨幣匯率風險。貴集團並無使用衍生金融工具對沖外幣風險。但貴集團定期審查外幣風險，且並不認為會面臨重大外匯風險。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	<u>45</u>	<u>46</u>	<u>49</u>	<u>13,672</u>

(i) 敏感度分析

外幣敏感度分析乃根據 貴集團於各報告期末的主要淨外幣風險計算(假設人民幣兌港元存在5%的偏移)得出。

人民幣兌港元上升5%，將導致於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的除稅後利潤減少／稅後虧損增加及保留利潤減少人民幣2千元、人民幣2千元、人民幣2千元及人民幣684千元。倘同日人民幣兌港元下降5%，將產生同等但相反的結果。此分析假設所有其他可變因素(尤其是利率)維持不變。

24 主要關聯方交易

除本財務資料其他地方披露的關聯方資料外， 貴集團於有關期間內訂立下列主要關聯方交易。

(a) 關聯方的名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與下列各方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方的名稱	與 貴集團的關係
國際永年有限公司(「國際永年」)	中介控股公司(附註25)
光大證券股份有限公司	中國光大集團股份公司控制的公司
中國光大銀行股份有限公司昆明分行 (「中國光大銀行昆明分行」)	中國光大集團股份公司控制的公司
劉嘉先生	貴公司前董事、 現任執行董事兼主席
林資敏先生	貴公司前董事、現任執行董事
李蔚剛先生	貴公司前董事、 現任執行董事兼助理總經理

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是指有權力及責任直接或間接地計劃、指導和控制 貴集團活動的人士，包括 貴公司董事。

主要管理人員的薪酬(包括向 貴公司董事(於附註9披露)及若干最高薪酬僱員(於附註10披露)支付的款項)載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
董事袍金.....	—	—	—	—	—
薪酬、津貼及實物福利..	894	873	1,080	470	504
酌情花紅.....	451	611	827	—	—
退休計劃供款.....	25	27	30	15	16
	<u>1,370</u>	<u>1,511</u>	<u>1,937</u>	<u>485</u>	<u>520</u>

附錄一

會計師報告

主要管理人員的上述薪酬被納入「員工成本」(請參閱附註7(b))。

(c) 重大關聯方交易

貴集團與上述關聯方於有關期間訂立的重大交易詳情列示如下：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
利息開支						
國際永年.....	7(a)	3,130	2,599	—	—	—
自關聯方借款所得款項						
國際永年.....		2,016	33	338	6	—
償還關聯方借款						
國際永年.....		4,455	5,348	86,033	3,794	1,388
向關聯方提供貸款						
國際永年.....		3,000	31,243	23,171	18,870	—
關聯方還款						
國際永年.....		958	470	105,995	8,234	2,065
關聯方代 貴公司 支付開支						
國際永年.....		3,212	3,357	3,742	1,518	1,388
豁免應付關聯方款項						
國際永年.....		—	—	10,311	—	—
自下列公司所得物業租賃收入						
中國光大銀行 昆明分行.....		5,289	6,084	5,569	3,013	2,647
光大證券.....		730	729	785	390	418
		6,019	6,813	6,354	3,403	3,065

(d) 關聯方的結餘

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關聯方款項				
國際永年.....	54,116	84,889	2,065	—
應付關聯方款項				
國際永年.....	92,177	92,559	—	—
預收款項				
中國光大銀行昆明分行.....	—	3,103	2,794	2,856
光大證券.....	193	193	441	441
	193	3,296	3,235	3,297

附錄一

會計師報告

應收國際永年款項無抵押、免息且須按要求償還。

應付國際永年有限公司款項無抵押且須按要求償還。於2014年及2015年12月31日，人民幣49,000千元及人民幣49,000千元分別為計息款項，利率按中國人民銀行的基準利率計算。應付國際永年有限公司的剩餘結餘為免息款項。

貴公司	於12月31日			於6月30日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關聯方款項				
國際永年.....	186	183	2,065	—
應收附屬公司款項				
美達力富.....	107,500	108,418	114,112	113,854
誠業.....	—	—	38	38
首先.....	—	—	3,207	3,289
金融中心.....	—	—	28,345	29,010
國際大廈.....	—	—	2,648	2,714
新港城.....	—	—	45,275	45,766
	<u>107,500</u>	<u>108,418</u>	<u>193,625</u>	<u>194,671</u>
應付關聯方款項				
國際永年.....	(4,303)	(7,706)	—	—
應付附屬公司款項				
Growing China.....	(265)	(277)	(270)	(267)
光永.....	—	—	(91,650)	(91,867)
	<u>(265)</u>	<u>(277)</u>	<u>(91,920)</u>	<u>(92,134)</u>

所有結餘均無抵押、免息且須按要求償還。

25 直接控股公司及最終控股公司

於2017年1月3日，貴公司的唯一股東國際永年以轉讓文書的形式向其於英屬維爾京群島註冊成立的兩家全資附屬公司彩連投資有限公司（「彩連」）及領美投資有限公司（「領美」）分別轉讓29,790,000股及3,310,000股股份（其於貴公司的全部股份）。之後，彩連及領美分別直接擁有貴公司90%及10%的股權。

於2017年6月30日，董事認為，貴集團的直接控股公司及最終控股方為彩連及國務院（分別於英屬維爾京群島及中國註冊成立）。該等實體尚未提交供公眾查閱的財務報表。

附錄一

會計師報告

26 於截至2017年6月30日止期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至本財務資料發佈日期，香港會計師公會頒佈多項截至2017年6月30日止期間尚未生效且尚未於財務資料採用的修訂本及新訂準則，其中包括以下與 貴集團可能相關的下列準則。

	於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
《香港財務報告準則》第9號， <i>金融工具</i>	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第15號， <i>來自客戶合約的收益</i>	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日

貴集團目前正評估該等修訂及新訂準則預期將於初步應用期間產生的影響。迄今為止， 貴集團尚未發現新訂準則存在任何可能會對綜合財務報表產生重大影響的方面。預期影響的相關詳情於下文載述。由於 貴集團尚未完成評估，故或會及時發現其他影響，且我們將於釐定是否於生效日期前採納任何該等新規定及採用何種過渡方法(倘新訂準則項下允許採用替代方法)時考慮該等影響。

《香港財務報告準則》第9號金融工具

《香港財務報告準則》第9號將取代有關金融工具會計處理的現有準則《香港會計準則》第39號*金融工具：確認及計量*。《香港財務報告準則》第9號引入分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計法的新規定。另一方面，《香港財務報告準則》第9號納入《香港會計準則》第39號有關確認及終止確認金融工具及有關金融負債分類的規定，且並無作出重大改動。新規定對 貴集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

《香港財務報告準則》第9號載有三個主要金融資產類別：(1)以攤銷成本計量、(2)以公允價值計量並計入損益及(3)以公允價值計量並計入其他全面收益，詳情如下：

- 債務工具的分類乃根據實體管理金融資產及的業務模式及資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為以公允價值計量並計入其他全面收益，則實際利息、減值及出售產生的收益／虧損將於損益確認。
- 對股本證券而言，無論實體的業務模式如何，均分類為以公允價值計量並計入損益。惟倘股本證券並非持作買賣且實體不可撤銷地指定該證券為以公允價值計量並計入其他全面收益則除外。倘股本證券被指定為以公允價值計量並計入其他全面收益，則僅有該證券的股息收入將於損益確認。該證券的收益、虧損及減值將於其他全面收益確認且不可循環。

根據初步評估， 貴集團預計其目前按攤銷成本計量及以公允價值計量並計入損益的金融資產將於採用《香港財務報告準則》第9號後繼續保持其各自的分類及計量。 貴集團目前並無任何分類為以公允價值計量並計入損益或以公允價值計量並計入其他全面收益的金融負債。

《香港財務報告準則》第9號項下金融負債分類及計量的規定大致繼承《香港會計準則》第39號，並無重大變動，惟《香港財務報告準則》第9號規定，指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債因其自身信貸風險變動所引起的公允價值變動須於其他全面收益中確認（不得重新分類至損益）。貴集團目前並無任何指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債，因此，該新規定可能對貴集團採納《香港財務報告準則》第9號並無影響。

(b) 減值

《香港財務報告準則》第9號項下的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代《香港會計準則》第39號項下的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，減值虧損無須在導致虧損的事件發生後方可確認。相反，實體須將預期信貸虧損確認及計量為十二個月的預期信貸虧損或整個使用期內的預期信貸虧損，視乎該資產及事實與情況而定。該新減值模式可能導致貴集團提早於貿易應收款項及其他金融資產確認信貸虧損。根據貴集團的初步評估，該新規定可能對貴集團採納《香港財務報告準則》第9號並無重大影響。

《香港財務報告準則》第15號來自客戶合約的收入

《香港財務報告準則》第15號確立了確認來自客戶合約的收入的全面框架。《香港財務報告準則》第15號將取代現有收入準則《香港會計準則》第18號收入（包括銷售貨物及提供服務所產生的收入）及《香港會計準則》第11號建設合約（訂明有關建設合約產生的收入的會計處理）。貴集團目前正在評估採納《香港財務報告準則》第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，貴集團確定以下方面可能會受影響：

(a) 收入確認時間

貴集團的收入確認政策披露於附註2(p)。於相關期間，貴集團的收入主要包括物業租賃及提供物業管理服務產生的收入。物業租賃產生的收入根據《香港財務報告準則》第16號租賃予以確認。貴集團提供物業管理服務產生的收入隨時間的推移予以確認。貴集團目前關於採納《香港財務報告準則》第15號確認提供物業管理服務產生的收入的影響的評估如下：

根據《香港財務報告準則》第15號，收入於客戶收到合約約定的貨物或服務的控制權時確認。《香港財務報告準則》第15號確定，於以下3種情況，約定貨物及服務的控制權視作隨時間推移而轉讓：

- (a) 客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的效益；
- (b) 實體履約而製造或改善一項資產（如在建工程），而客戶對該製造及改善的資產有控制權；
- (c) 實體履約並無製造對實體具替代用途的資產，且該實體對至今已完成的履約付款具有可執行權利。

倘合約條款及實體的活動並不屬於任何該等三種情況，則根據《香港財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉讓時）確認就銷售貨物或服務所產生的收入。所有權風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時間時將考慮的其中一項指標。

貴集團目前正在評估採納《香港財務報告準則》第15號的影響。根據初步評估，貴集團於提供服務時確認提供物業管理服務產生的收入（大致與《香港財務報告準則》第15號

附錄一

會計師報告

的規定一致)，因此 貴集團認為初步應用《香港財務報告準則》第15號將不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 重大融資部分

《香港財務報告準則》第15號規定，無論客戶付款將大部分提前收取或延後收取，實體須於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格。

目前， 貴集團與其客戶間的安排中並不常見付款嚴重延遲的情況，而 貴集團若干客戶通常提前一個月至六個月向 貴集團預付款項。

貴集團正在評估 貴集團預付款計劃項下該部分對合約而言是否屬重大及倘採取《香港財務報告準則》第15號，是否須因此就確認提供物業管理服務產生的收入而調整交易價格。根據初步評估， 貴集團認為初步應用《香港財務報告準則》第15號將不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

《香港財務報告準則》第16號租賃

根據附註2(f)所披露者， 貴集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類以不同的方式入賬租賃安排。 貴集團(作為出租人)與他人(作為承租人)訂立若干租約。

預期《香港財務報告準則》第16號不會對出租人入賬租約項下權利及義務的方式有重大影響。然而，一旦採納《香港財務報告準則》第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受實際操作的規限，承租人將按與現有融資租賃會計方法類似的方式入賬所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。初始確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘所產生的利息支出及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租賃期內系統化地確認經營租賃項下所產生的租金開支。作為一項可實際操作的方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為十二個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內系統化地確認。

《香港財務報告準則》第16號將主要影響 貴集團作為承租人租賃的物業、廠房及設備(現時分類為經營租賃)的會計方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，並影響在租約期間於損益表內確認開支的時間。然而，因 貴集團於有關期間並無任何重大經營租賃承擔，預期應用新會計模式對 貴集團的財務報表並無重大影響。

期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製2017年6月30日後任何期間的經審核財務報表。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

附錄三

物業估值

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對光大永年有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有的物業進行估值，我們證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下呈述我們對該等物業權益於2017年6月30日（「估值日期」）的市值意見。

我們基於市場價值進行估值。我們界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

我們了解該等物業權益於估值日期的佔用狀況為自用、空置或連帶現有租約。對於自用及空置部分，我們採用直接比較法參照有關市場中現有可供比較的銷售交易進行估值。對於連帶現有租約部分，我們採用收入法計及現有租約所獲取的物業租金淨收入，並參照有關市場中可供比較的銷售案例以計及各物業的可復歸潛在收入來釐定市場價值。

我們進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。此外，並未計及有關或影響物業權益出售的任何選擇權或優先購買權。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，我們假設該等物業權益概無涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制或支銷。

進行物業權益估值時，我們遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及《第12項應用指引》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

我們相當依賴貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的建議。

我們曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用證、房地產權證和官方計劃，並已作出有關查詢。我們在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們相當依賴貴公司中國法律顧問天元律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

附錄三

物業估值

我們並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲業權文件和正式地盤圖紙所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。我們估值時假設該等方面的狀況均為良好，且施工過程中不會引致任何意外成本和延誤。此外，我們並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於2017年1月及2017年7月，劉振雄先生及陳日晞先生對物業進行了視察。劉振雄先生擁有25年的中國物業估值經驗。陳日晞先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有15年的中國物業估值經驗。

該估值及其結論乃基於 貴集團向我們提供的資料。我們並無理由懷疑有關資料的真實性、準確性或完整性。我們亦並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。然而，總是會存在該估值及其結論基於不準確或不完整的資料之風險。在該等情況下，對於有關依賴該估值(或其任何部分)而產生的任何損失，我們概不負責。

在未獲得我們書面批准所示形式及內容的情況下，本報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得以任何方式收錄於任何文件、通函或聲明。

本報告僅供受件人之所示特定目的使用，對於任何其他方因依賴該評估或其任何部分而產生的任何損失，我們概不負責。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣單位均為人民幣。

我們的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

此致
香港
灣仔告士打道50號
馬來西亞大廈15樓1501室
光大永年有限公司
董事會 台照

為及代表
領域佳士得國際地產
董事
陳日晞
MRICS MHKIS

領域佳士得國際地產
行政總裁及創辦人
許廣勝
MRICS FHKIS RPS (GP)
謹啟
2017年7月

附註： 陳日晞為特許測量師，擁有15年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。
許廣勝為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於2017年6月30日 現況下的市值
1.	中國雲南省昆明市五華區人民中路明昌大廈第一至四層。	人民幣182,100,000元
2.	中國四川省成都市青羊區草市街2號光大國際大廈地庫第二、三層及地上一至四層。	人民幣322,500,000元
3.	中國四川省成都市青羊區文武路9號光大金融中心地庫第一至三層以及地上一至二十三層及二十五至二十六層。	人民幣339,200,000元
4.	中國四川省成都市武侯區龍爪村10、11組 杜甫花園C9、D1及H6座。	人民幣20,500,000元
	小計	人民幣864,300,000元

估值概要

第二類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	於2017年6月30日 現況下的市值
5.	中國四川省成都市青羊區文武路9號光大金融中心24樓。 小計	人民幣9,700,000元 人民幣9,700,000元

估值概要

第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於2017年6月30日 現況下的市值
6.	中國四川省成都市武侯區龍爪村10組、11組 杜甫花園3幢3單元、D2及D3座	人民幣16,200,000元
	小計	人民幣16,200,000元

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
1	中國雲南省 昆明市 五華區 人民中路 明昌大廈 地上一至四層	明昌大廈為兩座20層及14層高之住宅大廈，另設四層高之商業平台及兩層地庫。 該物業為明昌大廈內的4層高的商業平台，該物業總建築面積約16,973.4平方米（182,701.7平方呎）。 該物業建於一幅佔地面積約1,712.1平方米（18,429.0平方呎）的不規則土地上，竣工年份為1997年。 該物業已獲授土地使用權，於2064年9月22日屆滿。	於估值日期，建築面積約14,387.4平方米（154,866.0平方呎）的部分物業以不同租約／補充租約被租賃，最遲到期的租約於2021年11月30日屆滿。總現時月租為人民幣761,212.0元。 該物業餘下建築面積為自用或為公用地方。	人民幣 182,100,000元

附註：-

- (1) 明昌大廈位於昆明市五華區人民中路北側，西鄰興華街，東接護國街道。明昌大廈附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。人民中路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證昆盤國用(04)第0124071號，佔地面積1,712.1平方米的部分物業土地使用權已授予光永有限公司作商場用途，該使用權於2064年9月22日屆滿。
- (3) 根據房屋所有權證昆明市房權證字第9800687號，總建築面積約16,973.4平方米的物業歸光永有限公司所有，作商場用途。
- (4) 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：-
 - i. 我們已計及現有租賃協議中的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較，以計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的單位售價介乎人民幣7,997元／平方米至人民幣11,583元／平方米；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均市場售價為人民幣10,908元／平方米。
- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：-
 - i. 光永有限公司合法擁有該物業的所有權，有權自由轉讓、抵押、租賃及出售該物業予本地及海外買家，且有權在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
2	中國四川省 成都市 青羊區 草市街2號 光大國際大廈 地庫第二、三層 及地上一至四層	光大國際大廈為一座 7層高的商業大廈，另 設有3層地庫。 該物業包括成都光大 國際大廈中的多層商 務樓，該物業總建築 面積約38,198.6平方米 (411,169.7平方呎)。 該物業建於一幅佔地 面積約7,069.8平方米 (76,099.3平方呎)的不 規則土地上，竣工年 份約為2005年。 該物業已獲授土地使 用權，於2044年6月24 日屆滿。	於估值日期，總建築 面積約26,101.0平方 米(280,951.2平方呎) 的部分物業按不同租 約租賃，最遲到期的 租約於2027年1月9日 屆滿。總現時月租為 人民幣697,608.3元。 總建築面積約9,177.0 平方米(98,781.2平方 呎)的部分物業被用 作停車場用途。 該物業餘下總建築面 積為空置狀況或為公 用地方。	人民幣 322,500,000元

附註：-

- (1) 光大國際大廈位於成都市青羊區草市街西北側，西南部及東北部分別與文武路及通順橋街相鄰。光大國際大廈附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。文武路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2014)字第372號，佔地面積約7,069.8平方米的物業土地使用權已授予成都光大國際大廈有限公司作商業用途，該使用權於2044年6月24日屆滿。
- (3) 根據房地產權證成房權證監證字第2243710號、成房權證監證字第2243141號、成房權證監證字第2243144號、成房權證監證字第2243155號、成房權證監證字第2243165號、成房權證監證字第2243176號、成房權證監證字第2243130號及成房權證監證字第2243129號，總建築面積約38,198.6平方米的標的物業的合法業權歸成都光大國際大廈有限公司所有，被用作商業、車庫或倉庫用途。
- (4) 由於當地政府尚未頒發車庫房產證，因此在估值過程中，我們並未計及總建築面積為1,168.4平方米的車庫的商業價值。
- (5) 根據一份抵押合約 — 2010年開銀抵字第002號，除成房權證監證字第2243129號項下的物業外，該物業已抵押予中國銀行成都開發西區支行，作為貸款金額人民幣73,000,000元的擔保。

附錄三

物業估值

- (6) 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：-
- i. 我們已計及現有租賃協議中的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較，以計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價介乎人民幣7,483元每平方米至人民幣11,000元每平方米(作辦公用途)及人民幣30,000元每平方米至人民幣37,611元每平方米(作一層零售用途)；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣9,393元每平方米。
- (7) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：-
- i. 成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註5所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都光大金融中心項目開發有限公司有權自由轉讓、抵押、租賃及出售該物業予本地及海外買家，且有權在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
3	中國四川省 成都市 青羊區 文武路9號 光大金融中心 地下一至三層 以及地上一至 二十三層及 二十五至 二十六層。	<p>光大金融中心為一座26層高的商業大廈，另設有3層地庫，該物業總建築面積約34,334.5平方米(369,576.6平方呎)。</p> <p>該物業包括光大金融中心內的3層地庫及25層辦公室，總建築面積約為33,356.7平方米(359,051.5平方呎)。</p> <p>該物業建於一幅佔地面積約2,455.5平方米(26,431.0平方呎)的不規則土地上，竣工年份約為2009年。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2044年6月24日屆滿。</p>	<p>總建築面積約25,205.3平方米(271,309.8平方呎)的部分物業被租賃，最遲到期的租約於2019年11月24日屆滿。於估值日期，總現時可收取月租為人民幣1,867,871.7元。</p> <p>該物業餘下部分為空置或為公用地方。</p>	<p>人民幣 339,200,000元</p>

附註：-

- (1) 光大金融中心位於成都市青羊區文武路東北側，東北部及西北部分別與草市街及銀絲街相鄰。光大金融中心附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。文武路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2009)字第626號，佔地面積約2,455.5平方米的物業土地使用權已授予成都光大金融中心項目開發有限公司作商業或辦公用途，該使用權於2044年6月24日屆滿。
- (3) 根據房地產權證成房權證監證字第2015286號、成房權證監證字第2015171號、成房權證監證字第2015228號、成房權證監證字第2015251號、成房權證監證字第2015243號、成房權證監證字第2015241號、成房權證監證字第2015236號、成房權證監證字第2015232號、成房權證監證字第2015231號、成房權證監證字第2015246號、成房權證監證字第2015227號、成房權證監證字第2015224號、成房權證監證字第2015220號、成房權證監證字第2015218號、成房權證監證字第2015213號、成房權證監證字第2015210號、成房權證監證字第2015208號、成房權證監證字第2015206號、成房權證監證字第2015205號、成房權證監證字第2015202號、成房權證監證字第2015197號、成房權證監證字第2015189號、成房權證監證字第2015187號、成房權證監證字第2015176號及成房權證監證字第2015175號，總建築面積約33,356.7平方米的物業歸成都光大金融中心項目開發有限公司所有用作商業、辦公及庫房用途。
- (4) 由於當地政府尚未頒發車庫房產證，因此在估值過程中，我們並未計及總建築面積為751.7平方米的车庫及總建築面積為365.4平方米的走火通道的商業價值。

附錄三

物業估值

- (5) 根據一份抵押合約—渤成分經抵貸(2009)第8號，該物業已抵押予渤海銀行股份有限公司成都分行，作為貸款金額人民幣59,400,000元的擔保。
- (6) 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：-
- i. 我們已計及物業權益的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較以計算市場單位售價及計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可供比較物業的單位售價範圍介乎人民幣7,483元／平方米至人民幣11,000元／平方米；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣9,911元／平方米。
- (7) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：-
- i. 成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註5所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都光大金融中心項目開發有限公司有權自由轉讓、抵押、租賃及出售該物業予本地及海外買家，且有權在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
4	中國四川省 成都市 武侯區 龍爪村10、11組 杜甫花園 C9、D1及H6座	杜甫花園為由多座別墅、聯排住宅及公寓組合而成的低密度住宅發展區。 該物業由三幢別墅組成，總建築面積約1,241.8平方米(13,358.1平方呎)。 該物業建於一幅佔地面積約59,247.0平方米(637,734.7平方呎)的土地上，竣工年份約為2007年。 該物業已獲授土地使用權，於2065年4月18日屆滿。	該物業按不同租約租賃，最遲到期的租約於2023年7月24日屆滿。於估值日期，應收月租總額為人民幣32,907.5元。	人民幣 20,500,000元

附註：-

- (1) 杜甫花園位於成都市武侯區龍騰路北側。杜甫花園附近有許多年限及高度參差不齊的住宅發展區。龍騰路公共交通便利，從該物業出發，步行三五分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2002)字第021號，總佔地面積約59,247.0平方米的物業土地使用權已授予成都新港城置業有限公司作住宅開發用途，該使用權於2065年4月18日屆滿。
- (3) 根據房地產權證蓉房權證成房監證字第0683421號、成房權證監證字第1617303號及蓉房權證成房監證字第0528584號，成都新港城置業有限公司合法擁有該物業總建築面積約1,241.8平方米的所有權，作住宅用途。
- (4) 根據成都新港城置業有限公司與成都市幹道建設指揮部之間的合約，有關房地產權證蓉房權證成房監證字第0528584號及蓉房權證成房監證字第0683421號總建築面積944.5平方米的物業已抵押予成都市幹道建設指揮部。然而，根據日期為2017年3月10日的民事判決書(2017川01民終362號)，成都市中級人民法院裁定解除上述抵押，且成都市幹道建設指揮部須自上述判決日期起十日內申請取消抵押。
- (5) 根據房地產權證成房權證監證字第1713072號，成都新港城置業有限公司亦擁有杜甫花園總建築面積約為2,605.9平方米物業的合法業權，可作停車場、商業或辦公用途。然而，根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述總建築面積為2,605.9平方米的物業已經出售。
- (6) 我們的估值乃基於以下基準作出：-
 - i. 我們已計及物業權益的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較以計算市場單位售價及計及估用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價範圍介乎人民幣10,373元每平方米至人民幣11,078元每平方米(聯排住宅售價)及人民幣23,762元每平方米至人民幣27,869元每平方米(別墅售價)；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣20,000元每平方米。

- (7) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
- i. 成都新港城置業有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註4所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都新港城置業有限公司有權轉讓、抵押、租賃及出售該物業，且有權根據相關中國法律及法規在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作業主自用的物業權益

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
5	中國四川省 成都市 青羊區 文武路9號 光大金融中心 24樓	光大金融中心為一座26層高的辦公樓樓宇，建於三層地庫之上，總建築面積約34,334.5平方米(369,576.6平方呎)	該物業為業主自用。	人民幣 9,700,000元
		該物業包括光大金融中心的一層辦公室，總建築面積約977.8平方米(10,525.0平方呎)。		
		該物業建於一幅佔地面積約2,455.5平方米(26,431.0平方呎)的土地上，於2009年前後建成		
		該物業已獲授土地使用權，於2044年6月24日屆滿。		

附註：—

- (1) 光大金融中心位於成都市青羊區文武路東北側，東北部及西北部分別與草市街及銀絲街相鄰。光大金融中心附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。文武路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2009)字第626號，佔地面積約2,455.5平方米的一幅土地的土地使用權已授予成都光大金融中心項目開發有限公司作商業或辦公用途，該使用權於2044年6月24日屆滿。
- (3) 根據房地產權證成房權證監證字第2015185號，成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業總建築面積約977.8平方米的所有權，作辦公用途。
- (4) 根據抵押合同渤成分抵貸(2009)第8號，該物業已抵押予渤海銀行股份有限公司成都分行，作為貸款金額人民幣59,400,000元的擔保。
- (5) 我們的估值乃基於以下基準作出：—
 - i. 我們已與該物業的類似發展售價作比較，以計算市場單位售價；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價介乎人民幣7,483元每平方米至人民幣11,000元每平方米；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異；我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣9,905元每平方米。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：—
 - i. 成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註4所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都光大金融中心項目開發有限公司有權轉讓、抵押、租賃及出售該物業，且有權根據相關中國法律法規在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
6	中國四川省成都市武侯區龍爪村10、11組杜甫花園3幢3單元、D2及D3座	<p>杜甫花園為由多座別墅、聯排住宅及公寓組合而成的低密度住宅發展區。</p> <p>該物業由兩幢別墅及一幢聯排住宅組成。總建築面積約為1,152.5平方米(12,405.5平方呎)。</p> <p>該發展區建於一幅佔地面積約59,247.0平方米(637,734.7平方呎)的土地上，於2007年前後建成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2065年4月18日屆滿。</p>	<p>該部分物業以不同租約被租賃，最遲到期的租約將於2027年2月17日屆滿。於估值日期，應收月租總額為人民幣30,000.0元。</p> <p>該物業餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 16,200,000元</p>

附註：—

- (1) 杜甫花園位於成都市武侯區龍騰路北側。杜甫花園附近有許多年限及高度參差不齊的住宅發展區。龍騰路公共交通便利，從該物業出發，步行三五分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2002)字第021號，總佔地面積約為59,247.0平方米的土地使用權已授予成都新港城置業有限公司作住宅開發用途，該使用權於2065年4月18日屆滿。
- (3) 根據房地產權證蓉房權證成房監證字第0683415號、蓉房權證成房監證字第0683419號及成房權證監證字第1617288號，成都新港城置業有限公司合法擁有該物業總建築面積約1,152.5平方米的所有權，作住宅用途。
- (4) 根據房地產權證成房權證監證字第1713072號，成都新港城置業有限公司亦合法擁有杜甫花園總建築面積約2,605.9平方米物業的所有權，可作停車場、商業或辦公用途。然而，根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述總建築面積為2,605.9平方米的物業已經出售。
- (5) 我們的估值乃基於以下基準作出：—
 - i 我們已計及物業權益的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較以計算市場單位售價及計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價範圍介乎人民幣10,373元每平方米至人民幣11,078元每平方米(聯排住宅售價)及人民幣23,762元每平方米至人民幣27,869元每平方米(別墅售價)；
 - iii 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異；我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣17,490元每平方米。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：—
 - i. 成都新港城置業有限公司合法擁有該物業的所有權，有權轉讓、抵押、租賃及出售該物業，且有權根據相關中國法律法規在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

本公司組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司的組織章程大綱於2017年[●]獲有條件採納，當中列明(其中包括)本公司各股東的責任為有限，本公司的成立宗旨並無限制，而本公司有全部的權力及授權履行任何未被《公司法》或開曼群島任何其他法律所禁止的宗旨。

章程大綱可供查閱，查閱地址載於「附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 — 備查文件」。

2 組織章程細則

本公司的組織章程細則於2017年[●]獲有條件採納並包含以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本包含普通股。於章程細則獲採納日期，本公司的法定股本為[編纂]美元，分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在《公司法》、組織章程大綱及章程細則的規限下，本公司未發行的股份(無論是否其原有或任何已增加資本)應由董事處置，董事可按其釐定的時間、對價及條款向其釐定的人士提呈、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則及本公司於股東大會發出的任何指示的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的情況下，董事可按其釐定的時間及對價向其釐定的人士發出可能附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的優先、遞延、合資格或有其他特權或限制的任何股份。在《公司法》及任何股東所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的規限下，任何股份可在特別決議案的批准下按本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款獲發行。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司之業務由董事管理。除組織章程細則指明賦予董事之權力及授權外，董事可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非組織章程細則或《公司法》規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟不得違反《公司法》條文及組織章程細則及任何由本公司不時於股東大會制定的規例(須與該等條文或組織章程細則一致而該項規例不得使董事原應有效的行動在制定該規例後失效)。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

(c) 對離職的補償或付款

凡向董事或前任董事支付款項作為離職補償，或其退任的對價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先由本公司在股東大會批准。

(d) 向董事提供的貸款

組織章程細則載有禁止向董事或其各自緊密聯繫人提供貸款的條文，其等同於《公司條例》所實施的限制。

(e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就收購以本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤，惟倘該董事於該合約或安排中擁有重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況下申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人（或按《上市規則》要求，該董事的其他聯繫人）有任何重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），倘董事就此投票，其投票將不獲計算（其亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或由其引致或承擔的責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司[編纂]、債券或其他

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與有關[編纂]的[編纂]或[編纂]而有或將有利益關係的任何建議；

- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
- (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 有關採納、修改或執行其有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因其／彼等於本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所引致或與此相關的所有合理的支出(包括往返交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務引致的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則本公司董事可向其支付特殊酬金。此特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他經認可的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時釐定的其他福利(包括購股權及／或養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及補貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事可隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

本公司可通過普通決議案在任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)任期屆滿前罷免其職務，而毋須理會組織章程細則有所規定或本公司與該董事曾訂立的任何協議中的任何有關內容(但不得損害該董事就其身為董事的職銜被終止或任何因該董事的職銜被終止而導致其任何其他職位的委任被終止而應得的索償或損害賠償)。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的替任董事僅可於其接替的董事未被罷免時原定出任董事的期間內出任董事。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的任何董事之任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟不會被計入於該股東大會中須輪席告退的董事之列。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計直至不多於該大會舉行日期前7日止的7日期間內，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東(並非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，表示擬於會上提名該名人士參加選舉，並遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉，則作別論。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何具體年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 倘若該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處以書面發出辭職通知；
- (ii) 倘若有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且獲各董事議決將其撤職；
- (iii) 倘若董事在未有告假的情況下而連續12個月缺席董事會會議(除非其本身已委任替任董事代其出席)且各董事議決將其撤職；
- (iv) 倘若董事破產或收到針對其發出的財產接管令或停止支付款項或與其債權人全面達成協議；
- (v) 倘若法例或組織章程細則規定終止或禁止其出任董事；
- (vi) 倘若由當時不少於四分之三的董事(包括其本身)(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)簽署的書面通知將其撤職；或
- (vii) 倘若本公司股東根據組織章程細則通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會上，三分之一的在任董事，或倘若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每3年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期將有效直至大會結束時為止(其於該大會上退任並合資格再競選連任)。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及其業務、物業及資產(現時及日後)與未催繳資本或其中任何部分作為按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及其認為適當的方式調整會議及程序。在任何董事會會議上提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，則會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或章程細則。

2.4 修訂現有股份或類別股份的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在《公司法》的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其代表或正式獲授權代表)。

除非有關股份所附權利或其發行條款另有規定，否則，賦予任何類別股份的持有人的特別權利不可以因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已被修訂。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份的股本是否已繳足股款，本公司可不時在以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股款的股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

售所得款項(扣除有關出售費用)的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；

- (b) 按《公司法》的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反《公司法》的規定，且有關拆細股份的決議案可決定(因上述拆細而產生之股份的持有人之間)其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合《公司法》指定的任何條件下，以特別決議案根據任何授權形式減少股本或任何資本贖回儲備金。

2.6 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按《公司法》的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上該等股東於文書上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文書或(如多於一份)最後一份文書的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身出席大會的股東(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據《上市規則》須就某項決議案放棄投票或受限制而只能投票贊成或反對某項決議案，該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視情乎而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被任何有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該位人士可委任代表投票。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數內。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據《上市規則》規定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所（或其代名人）行使該結算所可行使的同樣權利及權力（包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利），猶如該認可結算所（或其代名人）為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

2.8 股東週年大會

本公司須於每年在上屆股東週年大會後不多於15個月（或香港聯交所可能批准的較長期間）內召開舉行股東週年大會。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

2.9 賬目及核數

按《公司法》的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時釐定是否，及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及任何賬冊，供本公司股東（本公司行政人員除外）查閱。除《公司法》或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬（就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況而言，則由上一份賬目刊發後開始），連同於損益賬結算日的資產負債表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定以本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件副本寄予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在每一屆股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

大會。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

2.10 會議通告及議程

股東週年大會須以不少於21日的書面通告召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通告召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案及該事項的一般性質詳情。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有本公司的股東（惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式（須與香港聯交所規定的標準轉讓格式一致）的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據均由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後將予註銷），及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上厘印（如需蓋厘印者）；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及以本公司為受益人的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出香港聯交所不時釐定的最高應支付費用（或董事不時要求的較低數額）。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提出轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在香港聯交所網站以發佈廣告的方式或根據《上市規則》按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如供股則為6個營業日通知)，可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

2.12 本公司購回本身股份的權力

根據《公司法》及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並只可根據香港聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已購回的股份將會於購回後被視為已註銷。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.14 股息及其他分派方式

根據《公司法》及組織章程細則，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣宣派股息，惟股息總額不得高於董事所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司溢利及儲備中(包括股份溢價)宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派付股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償具有留置權的債務、負債或協定。董事亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：
(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式郵寄至本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則郵寄至在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的人士的登記地址或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款(儘管其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒)。若有關支票或股息證在連續兩個情況下未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息6年後仍未領取任何股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股證)的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事須以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事們認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

2.15 受委任代表

有權出席及在本公司會議上投票的本公司股東可委任其他人士(必須為個別人士)作為代表，代其出席及投票，而以此方式獲委任的代表享有與股東同等的權利並可在會議上發言。受委任代表毋須為本公司股東。

委任代表文據須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其委任代表表決贊成或反對(如沒有作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。委任代表文據應被視為授權委任代表在其認為合適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除委任代表文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該委任代表文據於有關會議的續會仍然有效。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

委任代表的文件須以書面方式由委任人或其授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文據及(如董事要求)據其簽置該文件的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文件所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司註冊辦事處(或召開會議或續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點)。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票日期48小時前送達，否則委任代表文據會被視作無效。委任代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議並於會上表決及進行投票，在此情況下，有關委任代表文據被視作已撤回。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項(不論為股份面值或溢價或其他方式)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間及地點及收款人)向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘若任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能釐定的利率(不超過年息15%)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限(不早於送達該通知日期後14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及應付利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15%的利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

2.17 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在香港聯交所網站以發佈廣告的方式或根據《上市規則》按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如供股則為6個營業日通知)，可於董事一般或就任何類別股份不時釐定的時間及期間內關閉。惟股東名冊關閉的期間在任何年度內不得超過30日，或本公司股東以普通決議案釐定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過60日。

在香港設置的任何股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事可作出合理的限制)免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時均須繳交由董事根據《上市規則》不時許可的最高金額而可能釐定的費用。

2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議的議程一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定而言，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4一段。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

2.20 清盤程序

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時分別所持股份的已繳或應繳股款的股本比例分擔

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其分別所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行股份的持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及《公司法》規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按《公司法》規定的情況下認為適當的信託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

倘若：(a)合共不少於3張有關應以現金支付該等股份持有人的所有支票或股息證在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述的3個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據《上市規則》，按照組織章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計3個月已屆滿，並已知會香港聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

開曼群島《公司法》及稅務概要

1 緒言

《公司法》在頗大程度上根據較舊的英國《公司法》的原則訂立，惟《公司法》與現時的英國《公司法》有相當大的差異。以下為《公司法》若干條文的概要，惟此概要不代表包括所有適用的條文及例外情況，亦不代表總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法權區的同類條文的《公司法》及稅務各事項。

2 註冊成立

本公司於2000年8月2日在英屬維爾京群島註冊成立，並於2016年9月15日根據《公司法》在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。因此，本公司須在開曼群島以外地區經營其大部分業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長呈交年度報告並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

3 股本

《公司法》准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

《公司法》規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他對價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的對價的任何安排配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。《公司法》規定，在公司的組織章程大綱及章程細則規定(如有)的規限下，公司可按其不時釐定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股款的股本之紅股；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合《公司法》第37條的規定)；
- (d) 註銷公司的開辦費用；
- (e) 註銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司任何股份或債券應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務中到期清付的債項。

《公司法》規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在《公司法》的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘若其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，在組織章程細則許可下，公司亦可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購買的方式必須得到公司的組織章程細則許可或公司以普通決議案批准。組織章程細則可指明公司董事可決定購買的方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股本之股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎及誠信考慮下認為適當提供該等資助乃合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

4 股息及分派

除《公司法》第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據英國案例法(可能於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的利潤分派。此外，《公司法》第34條許可，

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

在符合償還能力且按其組織章程大綱及章程細則的規定(如有)，公司可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情請參閱上文第3段)。

5 股東訴訟

開曼群島法院預期將參考英國的案例法判例。*Foss v. Harbottle*判例(及其例外案例)獲開曼群島法院引用及遵從。該案例准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟。

6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及章程細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

7 出售資產

《公司法》並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

8 會計及審核規定

《公司法》規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存賬冊。

9 股東名冊

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

以外的地點設置股東總名冊及任何分冊。《公司法》並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。

10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據《公司法》一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

11 特別決議案

《公司法》規定特別決議案須獲最少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或（如准許委派代表）其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告（惟倘一公司於其組織章程細則指明大多數為必須多於三分之二，及可額外指明該大多數（即不少於三分之二）可能不同於其他需要特別決議案通過的事項除外）。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則《公司法》並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

13 併購及合併

《公司法》允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩家或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「合併」指兩家或以上的組成公司整合為一家合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權（如有）。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公允值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併毋須經法院批准。

14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會（視情況而定），獲得出席大會的大多數股東或債權人（佔股東或債權人價值的75%）贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允值，但如

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利（即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金的權利）。

15 收購

如一家公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後4個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述4個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有償債，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）應付的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

18 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

19 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2011年修訂本）第6條，本公司可獲得總督會同行政局承諾：

- (a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值所需繳納的稅項或遺產稅或繼承稅：
 - (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
 - (ii) 就全部或部分任何有關付款（定義見稅務優惠法（2011年修訂本）第6(3)條）繳納預扣稅。

附錄四

本公司組織章程及 開曼群島《公司法》概要

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於由本公司作出或向本公司作出的任何付款的雙重徵稅協定。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

21 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島《公司法》的各方面。如「附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 — 備查文件」一節所述，該意見函連同《公司法》文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2000年8月2日在英屬維爾京群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2016年9月15日以光大永年有限公司為名在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。

本公司於2017年4月10日登記為一家非香港公司(定義見《公司條例》)，我們的香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道50號馬來西亞大廈15樓1501室。Baker & McKenzie(地址為香港中環夏慤道10號和記大廈1401室)獲委任為本公司的授權代表，在香港代為接收法律程序文件和通知。

由於本公司已以存續方式在開曼群島註冊，其須根據開曼群島相關法律法規及本公司組織章程(包括組織章程大綱及組織章程細則)經營。開曼群島相關法律法規及本公司組織章程概要載於本文件「附錄四—本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」。

2. 本公司的股本變動

本公司註冊成立時的法定股本為50,000.00美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

於2000年9月1日，本公司配發及發行，而本公司當時的唯一股東國際永年以50,000.00美元的對價認購50,000股股份。

於2010年12月23日，本公司法定股本從50,000.00美元增至40,000,000.00美元，分為40,000,000股每股面值1.00美元的股份。同日，本公司配發及發行(而國際永年按面值認購並以33,050,000.00美元的對價全數繳足)額外33,050,000股股份。因此，國際永年總共持有本公司33,100,000股股份。

於2017年1月3日，國際永年分別將所持本公司股本中已發行股份總數的90%及10%轉讓予彩連及領美。因此，彩連及領美分別持有本公司29,790,000及3,310,000股股份。

根據本公司股東於2017年[●]通過的決議案，本公司已透過將各已發行及未發行股份拆分為[編纂]股股份的方式拆分其法定股本。因此，於拆分股份後，本公司的法定股本為40,000,000美元，分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份。繼拆分股份後，本公司的法定股本從40,000,000美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]的股份)增至[編纂]美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份)，已發行股本總額為[編纂]股股份，由彩連及領美分別持有90%及10%。

緊隨完成[編纂]後，假設[編纂]未獲行使，以及不考慮根據[編纂]可能授出之購股權的行使，本公司法定股本將為[編纂]美元，分為[編纂]股，其中[編纂]股將按繳足[編纂]或入賬列作繳足[編纂]，[編纂]股將維持[編纂]。除[編纂]、[編纂]或根據[編纂]可能授出之任何購股權外，[本公司現時並不計劃[編纂]任何法定但[編纂]股本，且自[編纂]起12個月內，不會[編纂]任何會實際改變本公司控制權的股份。

除本附錄所披露者外，本公司股本自註冊成立以來並無任何變動。

3. 本公司附屬公司的股本變動

本公司附屬公司的詳情載於本文件「附錄一—會計師報告」。

緊接本文件日期前兩年內，只有一家本公司附屬公司的股本存在變動。物業管理(我們的一家間接全資附屬公司)的註冊資本於2016年4月18日從人民幣500,000元增至人民幣1,023,971.74元。

除上文所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股本再無其他變動。

4. 本公司股東於2017年[●]通過的書面決議案

根據股東於2017年[●]通過的書面決議案，以下決議案(其中包括)已獲正式通過：

- (a) 待與「[編纂]的架構及條件 — [編纂]的條件」部分所載相同的條件達成後，批准[編纂](包括[編纂])、批准[編纂]項下[編纂]的擬定配發及發行以及授權董事根據[編纂]配發及發行[編纂]方可作實；
- (b) 本公司股本中面值[編纂]美元的現有[編纂]股份每股均拆分為[編纂]股面值[編纂]美元的股份，而拆細股份彼此間在各方面享有同地位，因此，本公司的法定股本將變為[編纂]美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份)，且[編纂]股份的總數目將為[編纂]股，每股面值[編纂]美元。
- (c) [編纂]的規則獲批准及採納，而董事獲授權全權酌情(其中包括)：(i)管理[編纂]；(ii)按香港聯交所要求不時修改／修正[編纂]；(iii)授出可認購[編纂]下股份的購股權；(iv)根據在[編纂]下授出的任何購股權的行使配發及發行股份；及(v)採取他們認為必要、適宜或權宜的所有行動，以落實[編纂]或使其生效；
- (d) 董事獲授一般無條件授權以行使本公司一切權力，以配發、發行及處理股份，以及作出或授予可能要求根據如此配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份總面值要求配發及發行或處理股份的要約、協議、權證或購股權，但以下方式除外：(i)供股(定義見下文)；或(ii)於[編纂]下發行股份；(iii)於可轉換為股份的任何權證或任何證券所附帶之任何認購或轉換權獲行使後發行股份；(iv)因行使根據[編纂]或根據任何購股權計劃或當時就向本公司及／或其任何附屬公司高級職員及／或僱員或任何其他人士發出或發行股份或購股權所採納的類似安排所授出的購股權而發行股份；(v)任何以股代息計劃或根據組織章程細則配發及發行股份以代替股份之全部或部分股息之類似安排；或(vi)本公司股東於股東大會上授出的任何具體權限，不得超過緊隨[編纂]完成後本公司已發行股份總面值的20%，但不包括根據[編纂]權的行使及於[編纂]下授予的購股權發行的任何股份；

附錄五

法定及一般資料

- (e) 董事獲授一般無條件授權以行使本公司一切權力，於香港聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及香港聯交所認可的任何其他證券交易所購買最多佔緊隨[編纂]完成後已發行股份總面值10%的股份，但不包括因[編纂]或根據[編纂]的行使及於[編纂]下授予的購股權而可能[編纂]的任何股份；

此一般授權僅與在香港聯交所或股份可能[編纂]的任何其他證券交易所(並就此獲證監會及香港聯交所認可)作出的及根據所有適用法律法規作出的購回有關；

- (f) 上文(d)段提及之一般無條件授權透過股份總面值的增加而擴大，而該等股份由本公司董事根據對金額相當於本公司根據上文(e)段提及之購回股份的授權購買的股份之總面值的一般授權進行[編纂](最高為緊隨[編纂]完成後已發行股份總面值的10%，但不包括根據[編纂]的行使或於[編纂]下授予的[編纂]而可能[編纂]的任何股份)；及
- (g) 組織章程大綱及組織章程細則自[編纂]起獲批准及採納生效。

就上文(d)段而言，[編纂]指董事於固定期間內向於固定記錄日期名列股東名冊之股份持有人(或，如適當，有權獲得該[編纂]之本公司其他證券的持有人)，按他們當時之持股(或，如適當，該等其他證券)比例[編纂]股份或[編纂]購股權、權證或其他賦予[編纂]股份之權利的證券(惟本公司董事有權就零碎權益或經考慮對本公司適用之任何地區任何認可監管機構或證券交易所之法律或規定所指之任何限制或責任，而作出其認為必要或權宜之例外情況或其他安排(但須符合《上市規則》的相關規定))。

上文(d)及(e)段提及的各項一般授權將持續有效，直至：(1)本公司下屆股東週年大會結束時；(2)任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及(3)該授權於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或續期時，以時間較早者為準。

5. 重組

為籌備[編纂]在香港聯交所[編纂]，本集團曾進行重組。有關重組的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—本公司組織架構—重組」。

6. 重大合約概要

以下為本集團成員公司在本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非在日常業務中訂立的合約)：

- 1) 中國光大集團以本集團為受益人就不競爭承諾訂立的日期為2017年6月28日的不競爭契據，詳情載於「與控股股東的關係—我們與中國光大集團之間的業務劃分—劃分基準」；及

附錄五

法定及一般資料

2) 香港[編纂]協議。

7. 本集團的知識產權

截至最後可行日期，本集團已註冊下列對本集團業務屬重大的知識產權或已取得許可：

(a) 商標

(i) 本公司已獲得中國光大集團透過中國光大(香港)間接授予的非專有權，可使用以下以中國光大集團為名註冊及被視為對本集團業務屬重大的商標名稱及商標：

商標名稱／商標	擁有集團	註冊地區	註冊編號	類別	期限
中國光大 中国光大	中國 光大集團	香港	200200154AA	4、5、9	1999年9月15日至 2026年9月15日
中國光大 中国光大	中國 光大集團	香港	200200155AA	36、37、 38、39、 40、41、 42	1999年9月15日至 2026年9月15日
CHINA EVERBRIGHT	中國 光大集團	香港	2002B11241AA	4、5、 36、37、 38、39、 40、41、 42	1999年9月15日至 2026年9月15日
CHINA EVERBRIGHT	中國 光大集團	香港	2002B13645	9	1999年9月15日至 2026年9月15日
	中國 光大集團	香港	2001B01313AA	4、5、9、 36、37、 38、39、 40、41、 42	1999年9月15日至 2026年9月15日

(ii) 本公司已獲得中國光大集團直接授予的非專有權，可使用以下以中國光大集團為名註冊及被視為對本集團業務屬重大的商標名稱及商標：

商標名稱／商標	擁有集團	註冊地區	註冊編號	類別	期限
光大	中國 光大集團	中國	813804	36	2016年2月7日至 2026年2月6日

附錄五

法定及一般資料

商標名稱／商標	擁有集團	註冊地區	註冊編號	類別	期限
EVERBRIGHT	中國 光大集團	中國	3377826	36	2014年9月21日至 2024年9月20日
	中國 光大集團	中國	813805	36	2016年2月7日至 2026年2月6日

(iii) 本公司已獲得以下我們認為對本集團業務屬重大的註冊商標：

商標名稱／商標	擁有集團	申請地區	申請編號	類別	申請日期
永年	本公司	香港	304056543	36	2017年2月23日

類別編號是指對已註冊產品或服務的說明。該類別編號所代表的產品或服務的詳細說明載於相關註冊證書。

有關上述商標許可協議的詳情，請見「關連交易 — 獲全面豁免持續關連交易 — 香港商標許可協議」及「中國商標許可協議」。

(b) 域名

截至最後可行日期，本集團已登記以下域名：

域名	註冊日期	屆滿日期
ebgca.com.hk	2016年9月7日	2017年9月6日

B. 購回本公司股份

本分節載列與股份購回相關的資料，包括香港聯交所規定須載於本文件有關該購回的資料：

1. 香港的相關法定及監管要求

《上市規則》允許以香港聯交所作為[編纂]的公司於香港聯交所購回其本身證券，但須遵守若干限制，其中較重要者概述如下：

(a) 股東批准

全部擬購回股份(必須為已繳足股款股份)必須事先獲股東於股東大會上的普通決議案(以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式)批准。

根據股東於2017年[●]通過的決議案，已將一般無條件授權（「購回授權」）授予董事，以授權本公司於香港聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及香港聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，購回股份的總面值不超過緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的10%（不包括根據[編纂]以及根據[編纂]授出的購股權而可能發行的股份）。

(b) 資金來源

本公司僅可動用根據組織章程細則以及開曼群島的適用法律法規可合法作此用途的資金購回股份。上市公司不得以非現金對價或非香港聯交所交易規則規定的結算方式於香港聯交所購回其本身證券。本公司購回股份的資金將以本公司盈利、或就購回而發行新股份撥付，或倘獲組織章程細則授權及在《公司法》的規限下以資本撥付；倘購回須支付任何溢價，則以本公司盈利或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或倘獲組織章程細則授權及在《公司法》的規限下以資本撥付。

(c) [編纂]

本公司可購回股份的總數最多為緊隨[編纂]完成後本公司已發行股份總數的10%（不包括根據[編纂]以及根據[編纂]授出的購股權而可能發行的股份）。於緊隨購回股份後30日期限內，未經香港聯交所的事先批准，本公司不得發行或宣佈擬發行股份。此外，倘購回會導致由公眾人士持有的已上市股份數目低於香港聯交所規定的有關指定最低百分比，則本公司不得於香港聯交所購回其股份。本公司須促使所委任購回股份的經紀於香港聯交所要求時向聯交所披露有關該購回的資料。此外，倘購買價較其股份在先前五個交易日於香港聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則本公司不得於香港聯交所購回其股份。

(d) 購回股份的地位

本公司購回之所有股份（不論[編纂]或以其他方式[編纂]）將自動[編纂]，而該等股份的證書亦必須予以註銷及銷毀。根據開曼群島法律，本公司購回的股份須被視為已註銷，且儘管本公司的獲授權股本不會減少，但本公司的已發行股本金額須相應減少已購回股份的總面值。

(e) 暫停購回

根據《上市規則》規定，在發生內幕消息事件或內幕消息事件已成為決議的主題後，本公司不可購回任何股份，直至該內幕消息為公眾所知為止。根據在本文件日期生效的《上市規則》規定，尤其於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期限內：
(i) 召開董事會會議以批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為《上市規則》所規定者）的日期（以按《上市規則》首次知會香港聯交所的日

期為準)；及(ii)本公司根據《上市規則》規定刊登任何年度或半年度業績公佈的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公佈(無論是否為《上市規則》所規定者)的最後限期，在每種情況下直至業績公佈日期止，本公司不可於香港聯交所購回其股份，惟屬特殊情況者除外。此外，倘本公司違反《上市規則》，香港聯交所可禁止其於聯交所購回股份。

(f) 申報要求

根據《上市規則》的規定，有關在香港聯交所或其他證券交易所購回股份的若干資料，必須不遲於本公司可能購回股份的任何日期之後的香港聯交所營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向香港聯交所申報，以申報前一天已購回的股份總數、每股購買價或就該等購回支付的最高及最低價格(如相關)。此外，本公司年度報告必須披露有關年度內購回股份的詳情，包括購回股份數目的月度分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如相關)，以及所付總價格。董事報告須提述有關年度內進行的購回及進行該等購回的原因。

(g) 核心關連人士

本公司不得在知情的情況下向「核心關連人士」(即本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等各自的任何附屬公司或緊密聯繫人)購回於香港聯交所的股份，而關連人士亦不得在知情的情況下向本公司出售其於香港聯交所的證券。

2. 購回原因

董事相信，股東授予董事使本公司能在市場購回股份的一般授權符合本公司及股東的最佳利益。有關購回可能會提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利(視乎當時市況及資金安排而定)，並僅於董事相信購回對本公司及股東有利時方會進行。

3. 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、《上市規則》及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金。

根據本文件中披露的本公司當前財務狀況，並考慮本公司目前的營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，則可能對本公司的營運資金及／或資本負債狀況造成重大不利影響(相較本文件所披露的狀況而言)。然而，倘對本公司的營運資金需求或董事認為本公司不時具備的適當資本負債水平造成重大不利影響的情況下，則董事不得在此範圍內擬行使購回授權。

按緊隨[編纂]後已發行[編纂]股股份(假設[編纂]未獲行使，且根據[編纂]授出的購股權未獲行使)計，全面行使購回授權將導致本公司於以下日期(以最早發生者為準)之前的期限

附錄五

法定及一般資料

(「**相關期限**」)內最多購回[**編纂**]股股份：(1)本公司下屆股東週年大會結束時；(2)根據開曼群島法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或(3)股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修改購回授權的日期。倘[**編纂**]獲全面行使(但假設根據[**編纂**]授出的購股權未獲行使)，按緊隨[**編纂**]後已[**編纂**]股股份計，全面行使購回授權將導致本公司於**相關期限**內最多購回[**編纂**]股股份。

(d) 一般事項

董事已向香港聯交所承諾，彼等將在適當情況下，根據《上市規則》、開曼群島的適用法律及法規行使購回授權。

[倘因購回股份而導致一名股東於本集團所佔表決權益比例增加，則就《收購守則》而言，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東或會因此取得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據《收購守則》第26條作出強制要約。

概無本公司的核心關連人士(定義見《上市規則》)知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使的情況下向本集團出售任何股份，或概無承諾不會如此行事。

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事服務合約詳情

(a) 執行董事、非執行董事及獨立非執行董事

本公司各執行董事及非執行董事均已就其分別獲委任為執行董事或非執行董事與本公司訂立自[**編纂**]起為期三年的服務合約。任何一方均有權終止協議，但至少需提前三個月以書面形式通知對方。

[各獨立非執行董事亦已就其獲委任為獨立非執行董事與本公司訂立自[**編纂**]起為期三年的服務合約，重續服務合約須由董事會或股東決定。可由任何一方至少提前三個月以書面通知的形式來終止各獨立非執行董事的委任。該等委任須根據組織章程細則中有關董事離任、董事輪流罷免及退任的條文作出。各獨立非執行董事的董事酬金為每年216,000港元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事而獲取任何其他薪酬。

除本文件所披露者外，概無本公司董事已與本集團訂立或計劃與本集團訂立服務合約，於一年內到期或可由僱主在無須支付賠償(法定賠償除外)下終止的合約除外。

附錄五

法定及一般資料

(b) 董事的薪酬

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，向董事支付的薪酬總額分別約為人民幣1.37百萬元、人民幣1.51百萬元、人民幣1.94百萬元及人民幣0.52百萬元。

[編纂]後，董事將有權自本公司獲得薪酬，預計截至2017年12月31日止年度董事的薪酬總額將約為人民幣1.49百萬元(以薪金(包括花紅及我們根據相關司法權區的法律以其僱員身份作出的退休金計劃供款)的形式)。

由於非執行董事亦擔任中國光大集團各附屬公司(本集團除外)的董事及管理人員，故其亦有權自中國光大(香港)獲得報酬。就主席兼行政總裁劉嘉先生而言，其為本公司執行董事，截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年以及截至2017年6月30日止六個月，除應收本公司的董事薪酬外，其亦有權自國際永年獲得若干福利(如保險費)合共約440,000港元及約220,000港元，[編纂]後有關福利將繼續累積。

緊接本文件刊發前三個財政年度各年，董事並無訂立任何安排放棄或同意放棄任何薪酬。

2. 權益披露

(a) 本公司董事於本公司及其相聯法團的股本及債權證中擁有的權益及淡倉

據董事所知，股份一經[編纂]，則緊隨[編纂]完成後(並無計及因[編纂]或根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，概無董事於本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中持有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部的規定知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文而當作或視為彼等擁有的權益或淡倉)，或須根據《證券及期貨條例》第352條登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則的規定知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

- (i) 有關於緊隨[編纂](假設[編纂]未獲行使，且不計及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須予披露的權益及／或淡倉的人士的資料，請參閱「主要股東」。
- (ii) 除本文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂](並無計及因行使[編纂]或因行使根據[編纂]可能授出的任何購股權而可能發行的股份)完成後於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部

附錄五

法定及一般資料

條文知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 免責聲明

除本文件所披露者外，截至最後可行日期：

- (a) 董事並不知悉任何人士(非本公司董事或行政總裁)將於緊隨[編纂](並無計及[編纂]或因[編纂]或因行使根據[編纂]可能授出的任何購股權而獲得的股份)完成後，於股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司或本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (b) 概無董事或本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有將須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部條文向本公司及香港聯交所披露，或根據《證券及期貨條例》第352條將須列入本條所述的登記冊，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》的規定知會本公司及香港聯交所(於股份已[編纂]的各種情況下)的任何權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文其被視為擁有的權益及淡倉)；
- (c) [概無董事或本附錄「D.其他資料 — 12.專家同意書」中所列任何專家於本公司及本公司任何附屬公司的創辦過程中，或於緊接本文件日期前兩年內由本公司或本公司任何附屬公司收購或出售或租用，或由本公司或本公司任何附屬公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何權益；]
- (d) [除涉及[編纂]協議者外，概無董事或本附錄「D.其他資料 — 12.專家同意書」中所列任何專家於本文件日期仍然有效且對本集團整體業務具有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益；]
- (e) [除涉及[編纂]協議者外，概無本附錄「D.其他資料 — 12.專家同意書」中所列方：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何的證券中擁有合法或實益權；或
 - (ii) 擁有任何權力(不論能否合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；]
- (f) 概無董事或其緊密聯繫人或(據董事所知)截至最後可行日期持有超過5%的總已發行股份的股東，於本集團五大客戶任何之一中擁有任何權益；及
- (g) 概無董事已經或擬定與本公司或本公司任何附屬公司訂立服務合約(於一年內屆滿或由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

附錄五

法定及一般資料

D. 其他資料

1. [編纂]

以下為本公司於[●]採納的[編纂]主要條款概要。[編纂]條款乃根據《上市規則》第17章條文而制定。

(a) 目的

[編纂]是一項股權激勵計劃，旨在鼓勵合資格人士(定義見下文第(b)段)為本公司的長遠利益而為本集團作出貢獻，包括向本公司提供靈活途徑，以保留、獎勵、回饋、酬謝、補償及／或提供利益予合資格人士，以及為了董事會不時批准的有關其他目的，惟須獲得股東的任何必要的批准以符合《上市規則》規定。[編纂]將由董事會酌情決定，結合任何現金補償、獎勵補償或花紅計劃一起採用。

(b) 合資格人士

董事會可酌情決定授予本集團任何成員公司的以下個人或實體(包括代名人及／或為彼等設立的任何僱員福利信託的受託人)購股權：董事會全權酌情認為已經或將對本集團作出貢獻的任何董事(包括獨立非執行董事)、僱員、代理人、顧問、業務合作夥伴、合資企業合作夥伴、貨物或服務的供應商或任何該等供應商的任何董事或僱員、客戶或該等客戶的任何董事或僱員，或提供研究、開發或其他技術支持或任何顧問、諮詢或專業服務的任何人士或實體或該等實體的任何董事或僱員(「合資格人士」)。

(c) 最大總數及個人限額

- (i) 除非根據下文第(ii)及第(iii)分段獲得股東批准，否則因根據本公司採納的[編纂]或任何其他購股權計劃擬授出的所有購股權的行使而可能發行的首批最大股份數目合計不得超過於[編纂]已發行股份總數(並無計因行使[編纂]及根據[編纂]可能授出的購股權而可能發行及分配的股份)的10%(「計劃授權限額」)
- (ii) 股東可不時在股東大會上更新計劃授權限額，惟如此更新之計劃授權限額不得超過於此更新獲股東大會上的股東批准之日期本公司已發行股本的10%。作出該等更新後，於該等更新獲批前根據本公司[編纂]及任何其他購股權計劃授出的所有購股權(包括根據本公司[編纂]或任何其他計劃而行使、未獲行使、取消或失效的購股權)均不得以計算計劃授權限額為目的而計入。須向股東發送一份涵蓋《上市規則》不時要求的相關資訊的通函。
- (iii) 董事會可於股東大會另行尋求股東批准，授出超過計劃授權限額的購股權，惟僅可向本公司在尋求批准前指明的合資格參與者授出超過計劃授權限額的購股權，且本公司須向股東發出一份通函，當中載有《上市規則》不時規定有關建議向該等合資格人士授出購股權的相關資料。

- (iv) 行使根據[編纂]及任何其他計劃授出但未行使的所有購股權時，可發行股份數目上限合計不得超過本公司不時已發行股本的30%。倘根據本公司任何購股權計劃(包括[編纂])授出購股權將導致超過上述30%限額，則不得授出購股權。
- (v) 在授出日期前十二個月期間，因行使根據[編纂]及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格人士授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而發行及可發行的本公司股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘再授出超過上述1%上限的購股權，則：
 - (1) 本公司須發出載有合資格人士身份、將授出購股權(以及之前授予該人士的購股權)的數目及條款及《上市規則》不時規定的相關資料的通函；
 - (2) 須獲股東在股東大會上批准及／或符合《上市規則》不時列明的其他規定，而有關合資格人士及其聯繫人不得投票；及
 - (3) 向該等合資格人士授出的購股權數目及條款(包括行使價)須於獲得股東批准前釐定。

(d) 授出購股權的時間限制

在發生內幕消息事件或決定內幕消息事宜後不得授出購股權，直至該內幕消息已根據《上市規則》規定公佈為止。本公司尤其不得在以下較早日期之前一個月內授出任何購股權：

- (i) 董事會為通過本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否《上市規則》所規定者)舉行的會議日期(即本公司根據《上市規則》最先知會香港聯交所的會議日期)；及
- (ii) 本公司刊發任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否《上市規則》所規定者)公佈的最後期限，

直至業績公佈日期。

(e) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見《上市規則》)或任何彼等各自的聯繫人(定義見《上市規則》)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見《上市規則》)授出購股權，而於行使獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致於直至授出日期的十二個月期間(包括授出日期)已發行及將發行股份的數目：

- (i) 合共超過已發行股份的0.1%或《上市規則》不時訂明的其他百分比；及

- (ii) 根據股份於授出日期的正式[編纂]計算，總值超過5百萬港元或《上市規則》不時規定的其他金額，

須待本公司發出通函並經股東於股東大會上以投票表決方式獲股東批准，而本公司所有關連人士均須放棄投贊成票，及／或遵守《上市規則》不時訂明的其他規定方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票表決方式作出。

(f) 作為要約接納

當我們於相關接納日期當天或前後接獲正式簽署的要約函件連同不可退回付款1港元(或董事會可能釐定的任何其他貨幣金額)時，有關建議將被視為已獲接納。

(g) 行使價

根據[編纂]授出之任何特定購股權之股份認購價不得低於下列最高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(必須為香港聯交所開放辦理證券買賣業務之日)於香港聯交所每日報價表所報之[編纂]；
- (ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所報之平均[編纂]；及
- (iii) 股份之面值。

行使價將於向合資格人士授出購股權時由董事會全權酌情釐定。

(h) 行使購股權的時間及計劃的期限

受[編纂]所載若干限制之規限，購股權可於適用購股權有效期(即授出購股權當日起計十年)內根據[編纂]的條款及授出購股權的條款隨時行使。

[編纂]的條款並無規定承授人須持有購股權的最短期限或須達致的表現目標方可行使購股權。然而，董事會可於每次授出任何購股權時，按個別情況使該等授出受限於若干條件、限制或規限，包括但不限於須達致董事會絕對酌情釐定承授人須持有購股權最短期限及／或須達致的表現目標。

除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則[編纂]自該計劃被股東於[●]採納之日起10年期間內有效及生效。

(i) 購股權生效的條件

董事會可於每次授出任何購股權時按個別情況使該等授出受限於具體條件(例如具體表現目標)。

附錄五

法定及一般資料

(j) 與行使有關的特殊情況

(i) 身故時的權利

倘購股權承授人因身故、患病、受傷或殘障(均須獲董事會信納之憑證)而終止為合資格人士，且並無導致根據下文第(ii)分段承授人終止與本集團之關係之事件出現，則承授人或其遺產代理人可從終止為合資格人士或身故當日起計六個月內，完全行使購股權(以尚未行使者為限)。

(ii) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或因涉及任何其操守或誠信刑事罪行而被定罪，導致彼不再為合資格人士，其購股權於承授人終止受僱當日後失效及不得行使。

(iii) 退休時的權利

倘承授人於悉數行使購股權之前從本集團退休，則承授人的購股權須按以下規定行使：

- (1) 倘授予承授人的購股權於其退休之日已經生效但未獲悉數行使，則承授人須於退休之後六個月期限內行使相關購股權，在規定期限內未獲行使的任何購股權均將失效；
- (2) 倘授予承授人的購股權於其退休之日尚未生效，則相關購股權將告失效。

(iv) 因其他原因導致終止受僱時的權利

若購股權承授人於悉數行使其購股權之前由於上述(i)、(ii)及(iii)分段之外的原因(包括本集團終止僱傭關係或合資格人士辭職)終止受僱，致使承授人不再是合資格人士，則承授人須按以下規定行使購股權：

- (1) 倘授予承授人的購股權於其終止受僱之日已經生效但未獲悉數行使，則任何購股權均將告失效；
- (2) 倘授予承授人的購股權於其終止受僱之日尚未生效，則一旦其僱傭合同終止，相關購股權將立即撤銷且不得行使。

(v) 控制權變更時的權利

倘購股權持有人為以承授人及／或某家公司為受益人的信託，而承授人可行使或控制行使於股東大會上的全部表決權或可控制董事會的整體組成，則於該購股權持有人不再控制有關信託時，承授人須按以下規定行使購股權：

- (1) 倘授予承授人的購股權於通過決議案當日仍未生效，則相關購股權將告失效；
- (2) 倘授予承授人的購股權於通過決議案當日已經生效但未獲悉數行使，則即使本公司於承授人的控制權終止前接獲行使通知，相關購股權仍不得獲行使。

(vi) 收購時的權利

倘向所有股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見《收購守則》)以外的所有股東)提出全面收購要約，而該要約於相關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人應有權於相關購股權成為或宣佈為無條件之日後的十四個營業日內，隨時悉數行使相關購股權(以尚未行使者為限)。

(vii) 自動清盤時的權利

倘本公司通過有效決議案自動清盤，則承授人須按以下規定行使購股權：

- (i) 倘授予承授人的購股權於通過決議案當日仍未生效，則相關購股權將告失效；
- (ii) 倘授予承授人的購股權於通過決議案當日已經生效但未獲悉數行使，承授人可於有關決議案日期後十五個營業日內向本公司發出行使通知行使其未獲行使的購股權。有關通知將被視為於緊接通過該決議案前發出。

(viii) 於安排計劃的權利

若我們與股東或債權人擬就本公司的重組或合併計劃提出和解或安排(《上市規則》第7.14(3)條擬定的任何重新安排計劃除外)，我們將於向股東或債權人發出會議通知以考慮安排計劃當日，向所有承授人發出有關通知，而承授人可向本公司發出書面通知(該等通知不得遲於擬召開股東大會之前五個營業日(不包括暫停辦理股份過戶登記手續期間)送達本公司)，並隨附就相關購股權應支付的行使價總額的全數匯款，以行使全部或部分購股權(以相關購股權於承授人接獲通知之日可以行使且尚未行使者為限)，我們將於接獲有關行使通知及認購價總額的全數付款後，盡快及於任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日(不包括暫停辦理股份過戶登記手續期間)向承授人配發及發行因行使購股權而須予發行的該數目股份，並入賬列作繳足且將承授人登記為相關股份的持有人。

(k) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得出讓，且承授人不得以任何方式將購股權進行出售、轉讓、以任何第三方為受益人進行抵押、按揭、設置產權負擔或創設任何權益。

(l) 股份所附帶的權利

在行使購股權的情況下，因行使購股權而配發及發行的股份須受本公司當時有效的組織章程大綱及細則的所有條文規限，及與於根據購股權行使而配發及發行股份日期的現有已發行繳足股份於各方面享有同等權益。在不影響上述的一般性原則下，有關股份的持有人就此應有權參與於發行及配發股份日期當日或之後派付或作出的所有股息或其他分派，且有關股份持有人已登記在本公司股東名冊上。

(m) 資本變動的影響

倘本公司於任何購股權仍可行使期間因資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他原因而導致資本架構出現任何變動，則須相應調整(如有)尚未行使購股權所涉及股份的數目；及／或行使價；及／或[編纂]下的股份數目上限。本段要求作出的任何調整，須確保承授人擁有與其先前有權獲得的股本相同比例的股本。倘作出有關調整將導致股份以低於面值的價格發行或(除非經股東於股東大會上作出事先批准)有關調整使承授人受惠，則不得作出調整。為免生疑問，發行證券作為交易的對價不得視為須作出調整的情況。就任何該等調整(因資本化發行而作出的任何調整除外)而言，本公司委任的獨立財務顧問或本公司核數師須以書面形式向董事確認相關調整符合本段所列的要求。

(n) 註銷購股權

經承授人同意，董事會可酌情決定隨時註銷已授出之任何購股權，倘若已註銷購股權並擬向同一承授人發行新購股權，則新購股權僅可來自上文第(c)段所述上限內的可用未授出購股權。

(o) 購股權失效

購股權(以尚未行使者為限)將於以下期限(以較早者為準)自動失效且無法行使：

- (a) 行使期限屆滿時；
- (b) 上文第(j)段所述期限屆滿時；及
- (c) 購股權承授人未能在行使有關可行使購股權的書面通知日期起20個營業日內取得所有必要同意或辦理所有必要登記時。

(p) 修訂[編纂]或授出的購股權

對[編纂]條款及條件或授出的購股權條款進行的任何改動僅可經股東在股東大會上批准，有關變動根據[編纂]的現有條款自動生效者除外。

(q) 終止[編纂]

[編纂]的有效期為自股東於2017年[●]採納該計劃起計10年。本公司可在股東大會上透過決議案或由董事會隨時終止[編纂]，而在此情況下將不會進一步提呈購股權，但[編纂]條文在執行在此之前授出的任何購股權的必要情況下或根據[編纂]條文的另行規定須繼續有效。該等終止之前授出而在終止時尚未行使之購股權將告失效。

附錄五

法定及一般資料

(r) 管理[編纂]

[編纂]將由董事會或董事會不時委任的任何管理人員管理，而董事會或有關管理人員的決定（[編纂]另行規定者除外）將為最終決定，且對所有人士均具有約束力。

(s) [編纂]的現況

[編纂]須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 緊隨[編纂]完成後，[編纂]委員會批准[編纂]下佔本公司已發行股本[●]%的股份（未計及因[編纂]以及根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份）的[編纂]及買賣；及
- (ii) 開始在香港聯交所買賣有關股份。

若自[編纂]採納日期（即[●]，或董事會可能釐定的較晚日期）後六個曆月內上述兩項條件均未獲達成，則[編纂]須立即取消，且任何人士不得享有該[編纂]下的任何權利或權益或負有與其有關的任何義務或根據[編纂]可能授出的任何購股權。[於本文件日期，並無根據[編纂]授出或同意授出任何購股權]。

緊隨[編纂]完成後，已向[編纂]委員會申請批准根據[編纂]可能授出的購股權獲完全行使後將予發行的佔本公司已發行股本[●]%的[●]股股份[編纂]及買賣（不包括因[編纂]獲行使而可能發行及配發的任何股份，及根據[編纂]授出的購股權）。

2. 遺產稅

董事獲告知，根據開曼群島或英屬維爾京群島法律，本公司或其任何附屬公司不大可能有重大遺產稅責任。

3. 訴訟

除本文件所披露者外，截至最後可行日期，本集團任何成員公司未曾參與任何訴訟、仲裁或重大申索，且據董事所知，並無待決或威脅由本集團或針對本集團提起的，會對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響的任何訴訟、仲裁或重大申索。

4. [編纂]

[編纂]的[編纂]費用估計約為[編纂]，由本公司支付。

5. 發起人

我們並無任何發起人。除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

附錄五

法定及一般資料

6. 代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

7. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向香港聯交所[編纂]委員會申請批准本文件所述已發行股份，以及根據[編纂]、行使[編纂]及根據[編纂]可能授出之任何購股權將予發行之任何股份[編纂]及[編纂]。[本公司已作出一切必要安排，以使該等股份獲納入中央結算系統]。

根據《上市規則》第3A.07條，農銀國際融資有限公司獨立於本公司。中國光大融資有限公司為我們的關連人士，因此，根據《上市規則》第3A.07條，該公司不獨立於本公司。我們應付予聯席保薦人的[編纂]相關費用為6百萬港元(不包括墊付費用)。

8. 無重大不利變動

董事認為，自2017年6月30日(即本集團最新經審核合併財務報表的編製日期)起，本集團的財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

9. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件即具效力，令所有有關人士須受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A及44B條之所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外：

- (i) 於緊接本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份抑或任何債權證；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無受限於購股權抑或有條件或無條件同意受限於購股權；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (v) 於緊接本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (vi) 於緊接本文件日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份已付或應付任何佣金(向[編纂]支付的佣金除外)；
- (vii) 並無存在據其放棄或同意放棄日後股息的安排；

附錄五

法定及一般資料

(viii) 本公司的股本及債務證券概無在任何其他證券交易所[編纂]或買賣，亦無意尋求或擬尋求任何[編纂]或買賣許可。

(b) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證。

(c) 除「附錄一 — 會計師報告」中所披露的銀行存款抵押及押記外（倘其尚未被免除或變現），本公司概無任何重大按揭或押記。

11. 專家資格

以下為於本文件內提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	持牌從事《證券及期貨條例》下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
農銀國際融資有限公司	持牌從事《證券及期貨條例》下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
天元律師事務所	中國法律顧問
邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥	開曼群島法律顧問
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師
領域佳士得國際地產	物業估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 ..	獨立行業顧問

12. 專家同意書

各聯席保薦人、畢馬威會計師事務所、天元律師事務所、邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥、領域佳士得國際地產及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已分別就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義載列其報告、函件及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回彼等各自的同意書。

截至最後可行日期，除本文件所披露者外，本附錄「D.其他資料 — 11.專家資格」所述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權權益或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可否依法強制執行）。

13. 雙語文件

根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免規定，本文件分別以英文及中文版本刊發。

附錄六 送呈公司註冊處處長及備查文件

送呈公司註冊處處長文件

連同本文件送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) [編纂]；
- (b) 本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 12.專家同意書」一節所述的書面同意書；
- (c) 本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 6.重大合約概要」一節所述重大合約的副本；及

備查文件

自本文件日期起計14日(包括該日)期間的正常營業時間內，以下文件於Baker & McKenzie辦事處(地址為香港夏慤道10號和記大廈14樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所出具的本集團會計師報告(其全文載於本文件「附錄一 — 會計師報告」)；
- (c) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核[編纂]財務資料出具的報告(其全文載於本文件「附錄二 — 未經審核[編纂]財務資料」)；
- (d) 本集團旗下公司截至2016年12月31日止三個財政年度各年(或自彼等各自註冊成立日期起計的期間(以較短者為準))的經審核綜合財務報表；
- (e) 領域佳士得國際地產就本集團物業權益編製的價值概要及估值證書(其全文載於本文件「附錄三 — 物業估值」一節)；
- (f) 我們的中國法律顧問天元律師事務所就本集團若干方面及本集團於中國的物業權益出具的法律意見；
- (g) 我們的開曼群島法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥編製的意見函，概述本文件附錄四所述開曼群島《公司法》的若干方面；
- (h) 本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 6.重大合約概要」所述的重大合約；
- (i) 本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 12.專家同意書」所述的書面同意書；
- (j) 本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的其他資料 — 1.董事服務合約詳情」所述的服務合約；及
- (k) 《公司法》。