



光大永年  
*Everbright Grand China  
Assets Limited*

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)

股份代號: 3699



全球發售

聯席保薦人及聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 重要提示

閣下如對本招股章程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)

### 全球發售

全球發售項下的發售股份數目：110,400,000股股份(視乎超額配售權行使與否而定)  
香港發售股份數目：11,040,000股股份(可予調整)  
國際配售股份數目：99,360,000股股份(可予調整及視乎超額配售權行使與否而定)  
最高發售價：每股發售股份1.49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，多繳股款可予退還)  
面值：每股股份0.1美元  
股份代號：3699

聯席保薦人及聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本招股章程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。

本招股章程連同本招股章程「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件，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招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

準投資者於作出投資決定前應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

發售價預期將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於2018年1月8日(星期一)或前後通過協議釐定，且無論如何不遲於2018年1月12日(星期五)。除非另行公佈，否則發售價不會高於每股發售股份1.49港元，且目前預計不會低於每股發售股份1.30港元。倘聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由未能於2018年1月12日(星期五)或協定的其他日期前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

聯席全球協調人(代表包銷商)經我們同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前任何時間，調減本招股章程下文所述全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍。在此情況下，將於不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前，在《南華早報》(以英文)及《大公報》(以中文)以及香港聯交所網站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「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」。

倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。詳情請參閱「包銷—包銷協議及開支—香港公開發售—終止理由」。

發售股份並無亦不會根據美國《證券法》或美國任何州立證券法登記，亦不得在美國境內或向任何美國人士或代表任何美國人士或為任何美國人士的利益提呈發售及出售。

2017年12月29日

## 預期時間表

倘下述香港公開發售的預期時間表有變，我們將在香港於《南華早報》(以英文)及《大公報》(以中文)刊登公告。

透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)完成網上白表服務電子認購

申請的截止時間 <sup>(2)</sup> .....	2018年1月8日(星期一) 上午十一時三十分
開始辦理申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2018年1月8日(星期一) 上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間 .....	2018年1月8日(星期一) 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 <sup>(4)</sup> .....	2018年1月8日(星期一) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成網上白表 申請付款的截止時間 .....	2018年1月8日(星期一) 中午十二時正
截止辦理申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2018年1月8日(星期一) 中午十二時正
預期定價日 <sup>(5)</sup> .....	2018年1月8日(星期一)
將於《南華早報》(以英文)及《大公報》(以中文)以及 本公司網站 <a href="http://www.ebgca.com.hk">www.ebgca.com.hk</a> 及 香港聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 刊登有關以下事項的公告： (a) 發售價； (b) 國際配售的踴躍程度； (c) 香港公開發售的申請認購水平；及 (d) 香港公開發售的分配基準(連同成功申請人的 身份證明文件號碼(如適用)) .....	2018年1月15日 (星期一)或之前
按「如何申請香港發售股份—公佈結果」一節所述透過 多種渠道公佈香港公開發售的分配結果(連同成功申請人的 身份證明文件號碼(如適用)) .....	2018年1月15日(星期一) 起
於 <a href="http://www.tricor.com.hk/ipo/result">www.tricor.com.hk/ipo/result</a> 使用「按身份證號碼搜尋」功能 查閱香港公開發售的分配結果 .....	2018年1月15日(星期一) 起

## 預期時間表

就全部或部分獲接納申請寄發股票 <sup>(6)</sup> .....	2018年1月15日(星期一) 或之前
就全部或部分不獲接納申請寄發退款支票或發送電子自動退款指示 <sup>(7)(8)</sup> .....	2018年1月15日(星期一) 或之前
股份開始於香港聯交所買賣 .....	2018年1月16日(星期二) 上午九時正

### 附註：

- (1) 除另有說明外，所有時間均指香港本地時間。全球發售的架構的詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構及條件」。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)根據網上白表服務遞交申請。如閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並自指定網站獲得申請參考編號，閣下將獲準繼續辦理申請手續(透過完成支付申請股款)直至遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)為止。
- (3) 倘於2018年1月8日(星期一)上午九時正至中午十二時正之間任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則當日不會開始及截止辦理申請登記。詳情載於「如何申請香港發售股份 — 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示申請香港公开发售的申請人，應參閱「如何申請香港發售股份 — 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 預期定價日將為2018年1月8日(星期一)或前後，且無論如何不遲於2018年1月12日(星期五)。倘因任何原因未能於2018年1月12日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售(包括香港公开发售)將不會進行並將告失效。
- (6) 香港發售股份的股票預期將於2018年1月15日(星期一)發行，惟在(i)全球發售已在各方面成為無條件，且(ii)包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權憑證。倘全球發售並未成為無條件或包銷協議根據其條款終止，我們將盡快作出公佈。倘投資者根據公開可得的分配資料於獲得其股票或股票成為有效的所有權憑證前買賣香港發售股份，則須自行承擔所有風險。
- (7) 申請人倘以白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供所要求的全部資料，則可於2018年1月15日(星期一)上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處領取退款支票(如適用)及股票(如適用)。領取時須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明及(如適用)授權文件。

申請人倘以黃色表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，則可親自領取退款支票(如適用)，惟不可親自領取股票，有關股票將存入中央結算系統，以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。黃色申請表格申請人領取退款支票的程序與白色申請表格申請人的領取程序相同。

未獲領取的股票(如適用)及退款支票(如適用)將以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。詳情載於「如何申請香港發售股份 — 寄發/領取股票及退回股款」。

- (8) 倘發售價低於申請時應付的每股香港發售股份的初步價格，則全部或部分未獲接納的申請及獲接納的申請均將獲發送電子自動退款指示/獲寄發退款支票。閣下所提供閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請

---

## 預期時間表

---

人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或會列印於閣下的退款支票(如有)上。相關資料亦將轉交第三方以方便退款予閣下。銀行於兌現退款支票前可能要求核證閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致退款支票延遲兌現甚至無法兌現。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

透過網上白表服務提出申請並透過單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人可將其退回股款(如有)以電子自動退款指示的形式發送至其申請付款賬戶。透過網上白表服務提出申請並透過多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人可將其退回股款(如有)以退款支票的形式透過普通郵遞方式寄送至其向網上白表服務供應商發出的申請指示所示地址，郵誤風險由其自行承擔。

有關香港公開發售的詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」及「全球發售的架構及條件」。

# 目 錄

## 致投資者的重要提示

本招股章程由光大永年有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發，除香港發售股份外，並不構成要約出售任何證券或游說要約購買任何證券。本招股章程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要約或要約購買游說。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公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲相關司法權區的適用證券法准許或豁免遵守相關法例，否則不得進行有關活動。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載資料的資料。閣下不應將任何並非載於本招股章程的資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事或顧問，或參與全球發售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](http://www.ebgca.com.hk))所載資料並不構成本招股章程的一部分。

	頁碼
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義及詞彙.....	13
前瞻性陳述.....	25
風險因素.....	26
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	47
有關本招股章程及全球發售的資料.....	49
董事及參與全球發售的各方.....	54
公司資料.....	58
行業概覽.....	60
監管概覽.....	77
歷史、重組及集團架構.....	111
業務.....	120

---

# 目 錄

---

	頁碼
與控股股東的關係 .....	146
關連交易 .....	156
董事及高級管理層 .....	163
主要股東 .....	176
股本 .....	177
財務資料 .....	181
未來計劃及所得款項用途 .....	227
包銷 .....	230
全球發售的架構及條件 .....	239
如何申請香港發售股份 .....	247
附錄一 會計師報告 .....	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料 .....	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招股章程所載資料的概覽。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，並須與本招股章程全文一併閱讀，以保證其完整性。在決定投資發售股份前，閣下應細閱整份文件。

任何投資均有風險。投資發售股份的部分特定風險載於「風險因素」。決定投資發售股份前，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項商業物業（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2,121.4平方米）。除明昌大廈外，我們於20世紀90年代末及21世紀初開發該等物業，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，我們持作投資物業的總建築面積約為89,770.5平方米、持作自用辦公室物業的總建築面積約為977.8平方米以及持作出售物業的總建築面積約為879.6平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年10月31日，我們持作投資物業的市值為人民幣866.8百萬元。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，我們已向租戶出租的總建築面積約為72,038.6平方米，佔我們持作投資物業總建築面積的80.2%。

下表載列我們截至最後可行日期的物業組合概要：

	所擁有 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
<b>商業物業</b>				
光大金融中心 <sup>(1)</sup> . . . . .	34,334.5	37.5%	2009年5月	2044年6月
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> . . . . .	38,198.6	41.7%	2005年6月	2044年6月
明昌大廈 <sup>(3)</sup> . . . . .	16,973.4	18.5%	1995年11月	2064年9月
<b>住宅物業</b>				
杜甫花園 <sup>(4)</sup> . . . . .	2,121.4	2.3%	於2007年8月及之前	2065年4月
合計 . . . . .	<u>91,627.9</u>	<u>100.0%</u>		

附註：

- (1) 我們將總建築面積約977.8平方米作自用辦公室。
- (2) 我們擁有光大國際大廈第一至四層以及地庫第二及三層。
- (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，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（總建築面積為879.6平方米）持作出售。



## 概 要

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的租戶包括青羊區、成都市及四川省政府公共服務中心。光大金融中心及明昌大廈的租戶亦包括渤海銀行成都分行、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32名租戶，其中22名已與我們維持逾五年的關係。

為最大限度地提升我們物業的價值並使物業保持良好狀態，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日止年度以及截至2016年及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、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業務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	%	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.....	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>

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。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 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)
<b>商業物業</b>				
光大金融中心 .....	67.0	68.7	67.5	67.7
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> .....	23.1	23.1	23.1	24.9
明昌大廈 <sup>(3)</sup> .....	44.2	45.6	43.9	42.6
<b>住宅物業</b>				
杜甫花園 <sup>(4)</sup> .....	24.2	25.0	25.0	25.2

---

# 概 要

---

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租用建築面積計算。
- (2) 我們擁有光大國際大廈第一至四層以及地庫第二及三層。
- (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

我們的客戶主要包括我們物業的租戶及光大國際大廈的另一名業主(其擁有剩餘部分物業並聘請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，我們共擁有32名客戶，其中22名已與我們維持逾五年的關係。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，概無董事或其緊密聯繫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收入來源；
- (c) 作為中國光大集團的成員公司，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，並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量及拓寬我們的服務範圍；
- (c) 繼續側重於中國西部重點城市發展及尋求合適的商業物業投資；

## 概 要

- (d) 維持較高租用率及實現我們物業長期價值最大化；及
- (e) 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。

### 主要股東

據董事或本公司最高行政人員所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃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，或直接或間接於本集團任何成員公司的已發行附有投票權的股份中擁有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 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	297,900,000	67.49%
領美 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	33,100,000	7.50%
國際永年 <sup>(1)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%
中國光大(香港) <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%
中國光大集團 <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%
匯金 <sup>(4)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%

附註：

- (1) 彩連及領美將分別直接持有已發行股份總數的約67.49%及7.50%。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297,900,000及33,100,000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297,900,000及33,100,000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297,900,000及33,100,000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297,900,000及33,100,000股股份的權益。

### 與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後，假設超額配售權未獲行使，且不計及根據首次公開發售後購股權計劃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全資附屬公司(即中國光大(香港)、國際永年及彩連)間接持有本公司約74.99%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、中國光大(香港)、國際永年及彩連均被視為本公司控股股東。

## 概 要

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」)。

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) 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；
- (b) 要求中國光大集團上市附屬公司及其他非上市附屬公司將物業轉讓予本集團屬不合理及不切實際；
- (c) 物業租賃及管理行業的佈局高度分散化；
- (d) 我們將制定企業管治機制以避免利益衝突；及
- (e) 中國光大集團已與我們就中國西南地區及英國的業務訂立不競爭承諾，以避免任何利益衝突風險或使風險降到最低。

我們已向香港聯交所申請並獲香港聯交所豁免嚴格遵守《上市規則》，因此，根據《上市規則》，財政部、中投公司及匯金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

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，我們投資物業的公允價值變動令投資物業公允價值增加而錄得分別約人民幣35.9百萬

## 概 要

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6.7百萬元的收益，分別佔我們純利的90.4%、54.8%、71.9%、76.2%及73.3%。

下表載列截至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日止六個月的經調整純利<sup>(1)</sup>（不包括投資物業估值收益及相應的遞延稅項影響，但加回非經常性項目，即出售投資物業的營業稅及附加費以及上市開支）：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年
				人民幣千元
年內／期內純利 .....	39,671	34,305	31,514	9,166
減：投資物業估值收益 .....	(35,898)	(18,801)	(22,673)	(6,718)
加：				
投資物業重新估值				
相關的遞延稅項開支 .....	8,263	4,701	5,668	1,679
出售投資物業的營業稅及附加費 .....	6,087	—	—	—
上市開支 .....	—	—	3,040	7,208
年內／期內經調整純利 <sup>(1)</sup> .....	<u>18,123</u>	<u>20,205</u>	<u>17,549</u>	<u>11,335</u>

附註：

- (1) 經調整純利並非《香港財務報告準則》項下的一種計量方法。經調整純利因並不包括影響我們有關期間的利潤的全部項目，故使用其作為分析工具具有極大限制。請參閱「財務資料—非《香港財務報告準則》計量方法」。

## 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	%
<b>物業租賃</b>	(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
<b>提供物業管理服務</b>										
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)利用全球發售所得款項淨額(詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」)；(ii)利用業務經營所得資金；及(iii)終止向關聯方墊款及收取關聯方預付款。

# 概 要

## 綜合現金流量表概要

	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)
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
外匯匯率變動的影響	1	2	6	4	(528)
於年末／期末的現金及現金 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(%) <sup>(1)(6)</sup>	6.1	5.4	4.7	1.3
總資產回報率(%) <sup>(2)(6)</sup>	4.0	3.6	3.3	1.0
利息覆蓋率 <sup>(3)</sup>	7.0	7.7	15.7	13.5
資本負債比率(%) <sup>(4)</sup>	20.3	17.1	6.9	5.7
流動比率 <sup>(5)</sup>	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權益總額的平均數計算。
- (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資產總值的平均數計算。
- (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10月31日所擁有物業權益的市值。詳情請參閱本招股章程附錄三所載物業估值。上述估值乃基於市值進行。對於

## 概 要

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」及本招股章程附錄三。

### 敏感度分析

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。

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)		
<b>假設波幅</b>			
<b>截至以下日期止年度的</b>			
<b>稅前利潤增加／減少</b>			
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
<b>截至以下日期止六個月的</b>			
<b>稅前利潤增加／減少</b>			
2016年6月30日 .....	+/-699	+/-1,399	+/-2,098
2017年6月30日 .....	+/-336	+/-672	+/-1,008

### 所得款項用途

假設超額配售權未獲行使及假設發售價為每股股份1.39港元(即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中位數)，我們估計，我們將收到全球發售所得款項淨額(經扣除本公司應付的包銷佣金及其他估計發售開支)約111.6百萬港元。我們擬將全球發售所得款項用作以下用途：

- (a) 約80%或約89.2百萬港元，預期將用於透過收購英國主要城市的物業擴大本集團的物業組合。我們選擇將英國作為海外投資主要目的國的主要原因為(i)其房地產市場高度透明且流通性較高；(ii)英國健全的法律體系；(iii)英國經濟基礎堅實穩固；(iv)英鎊貶值；及(v)相對較低的稅率(相比美國等其他投資目的國而言)。我們專注於英國主要城市，尤其是倫敦，我們認為倫敦作為英國的金融及政治中心，在投



## 概 要

資物業(尤其是商務樓及辦公樓)方面具有穩定可觀的回報率。因此,我們計劃透過收購倫敦的商務樓及辦公樓等物業擴大我們的物業組合。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」。於收購前,我們擬將用於上述目的的全球發售所得款項淨額存放於香港持牌商業銀行的計息賬戶;

- (b) 約10%或約11.2百萬港元,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10%或約11.2百萬港元,將用作一般企業及營運資金用途。

詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 全球發售統計數據

下表所有統計資料乃假設(i)全球發售已完成及根據全球發售發行110,400,000股新股;(ii)超額配售權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份;及(iii)441,400,000股股份於全球發售完成後發行。

	基於發售價 1.30港元	基於發售價 1.49港元
市值.....	573.8百萬港元	657.7百萬港元
本公司權益股東應佔每股股份未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值.....	2.14港元	2.19港元

有關股東應佔每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值的計算,請參閱本招股章程附錄二所載未經審核備考財務資料。

### 上市開支

我們因上市產生的上市開支包括專業費用、包銷佣金以及其他費用及開支。與上市有關的開支總額估計將約為人民幣35.8百萬元(假設發售價為每股發售股份1.39港元(即1.30港元至1.49港元發售價範圍的中位數)並假設超額配售權未獲行使)。上市開支中約人民幣3.0百萬元及人民幣7.2百萬元已分別計入截至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,人民幣5.9百萬元預計將計入截至2017年12月31日止六個月的損益賬。餘下部分預計將於截至2018年12月31日止年度產生,其中約人民幣7.1百萬元預期將計入損益賬,而人民幣12.6百萬元預期將從股本中扣除。董事認為,一次性上市開支將對本集團截至2017年及2018年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。然而,有關上市開支屬非經常性質,並為僅供參考的估值,將於本集團截至2017年及2018年12月31日止年度的綜合損益表中確認。實際金額可能與預計金額不同。

### 股息

於往績記錄期間,我們並無宣派或派付任何股息。

---

## 概 要

---

目前，我們處於海外擴張計劃及舉措的開端及初期階段，並無一項固定的股息政策，且本公司亦無任何預先釐定的派息率。截至最後可行日期，董事認為，於當前階段，使本集團能更靈活地使用及利用其所得款項、利潤及資源進行海外發展工作，並最大限度挖掘本公司的增長潛力及投資價值，符合本公司及股東的利益，故本集團預計不會於2017年及2018年宣派任何股息。自2019年起及一旦本公司建立及穩定海外業務，我們將考慮宣派股息及／或採納符合我們業務概況的固定股息政策。

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任何股息，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，我們已完成該項出售。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」。截至2017年12月31日止年度，下列因素可能會影響我們的純利及財務狀況：(i)投資物業公允價值收益減少；及(ii)一次性上市開支增加。

經審慎周詳考慮後，董事確認，除上文所披露者外，直至本招股章程日期，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（全文載於本招股章程附錄一）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)與全球發售有關的風險。其中，閣下應考慮的若干重大風險因素可能包括：

- (a) 我們於英國的投資或收購可能不會成功；
- (b) 我們可能面臨來自中國成都、昆明及其他周邊城市的競爭對手的激烈競爭；
- (c) 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；
- (d) 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再租出空置單位，甚或根本無法重續租約或租出空置單位；

---

## 概 要

---

- (e) 我們目前主要依賴成都及昆明物業的租賃收入；及
- (f) 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。

我們亦可能受到我們目前並未預見或已知的其他風險及不確定因素的影響。本招股章程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

於本招股章程中，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
「工商管理機關」	指	中國的工商管理機關
「主要租戶」	指	（在物業市場背景下）佔用大面積租賃處所並能吸引更多人或用戶租賃物業的主要佔用人
「申請表格」	指	與香港公開發售有關的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格及 <b>綠色</b> 申請表格，或根據文義所指其中的任何一種申請表格
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於2017年12月15日有條件批准及採納並於上市日期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，其概要載於本招股章程附錄四
「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

## 釋義及詞彙

「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
「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)，且由於其財務報表併入中國光大集團的財務報表而成為中國光大集團的附屬公司，故而成為本公司關連人士
「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年改制為股份有限公司，其股份於香港聯交所(股份代號：6818)及上海證券交易所(證券代碼：601818)上市，且由於其財務報表併入中國光大集團的財務報表而成為中國光大集團的附屬公司，故而成為本公司關連人士
「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)，且由於其財務報表併入中國光大集團的財務報表而成為中國光大集團的附屬公司，故而成為本公司關連人士
「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)，且由於其財務報表併入中國光大集團的財務報表而成為中國光大集團的附屬公司，故而成為本公司關連人士

---

## 釋義及詞彙

---

「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，曾為國際大廈的股東
「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日改制為股份有限公司，其股份在香港聯交所(股份代號：6178)及上海證券交易所(證券代碼：601788)上市，且由於其財務報表併入中國光大集團的財務報表而成為中國光大集團的附屬公司，故而成為本公司關連人士
「成都賓館」	指	成都賓館，一家於中國成立的國有企業，曾為國際大廈的股東
「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，曾為國際大廈的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「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
「中投公司」	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
「貿仲委」	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》
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《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)

---

## 釋義及詞彙

---

「《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
「董事」	指	本公司董事
「杜甫花園」	指	杜甫花園，一片位於中國四川省成都市武侯區龍騰東路的綜合住宅區
「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，曾為新港城的股東
「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
「歐盟」	指	歐洲聯盟
「光大永年投資」	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)根據香港聯交所規則可於香港聯交所或透過香港聯交所

---

## 釋義及詞彙

---

		進行買賣的人士；及(ii)名列香港聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於香港聯交所或透過香港聯交所進行買賣的人士
「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
「GDP」	指	國內生產總值或本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「西部大開發」	指	西部大開發，中國政府於2000年採納的區域經濟開發政策，旨在促進中國西部地區的經濟發展，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)
「綠色申請表格」	指	由網上白表服務供應商卓佳證券登記有限公司填寫的申請表格
「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公司，為本公司直接全資附屬公司
「港元」及「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「《香港會計準則》」	指	《香港會計準則》
「網上白表」	指	透過在網上白表的指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 上提交申請並以申請人自身名義發行香港發售股份的申請



---

## 釋義及詞彙

---

「網上白表服務供應商」	指	卓佳證券登記有限公司
「《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
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的11,040,000股新股(可根據本招股章程「全球發售的架構及條件」所述予以調整)
「香港公開發售」	指	本公司根據本招股章程及申請表格所述條款及條件(其詳情載於「全球發售的架構及條件—香港公開發售」)並在其規限下，按發售價(另加經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)提呈發售香港發售股份(可根據本招股章程「全球發售的架構及條件」所述予以調整)供香港公眾人士認購以換取現金
「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
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」中列明的包銷商，即香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人與香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2017年12月28日或前後的包銷協議，詳情載於「包銷—香港公開發售」
「匯金」	指	中央匯金投資有限責任公司，一家於中國成立的國有有限公司，由國務院透過中投公司間接全資擁有，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

---

## 釋義及詞彙

---

「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
「國際配售」	指	向機構、專業、企業及其他投資者初步提呈發售99,360,000股新股(可予調整及視乎超額配售權行使與否而定)以供認購，詳情載於「全球發售的架構及條件—國際配售」
「國際配售股份」	指	按發售價向本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載的選定專業、機構及其他私人投資者有條件配售國際配售股份
「國際包銷商」	指	預計將訂立國際包銷協議以包銷國際配售的多家國際包銷商
「國際包銷協議」	指	預計將於定價日或前後由(其中包括)本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人與國際包銷商就國際配售訂立的包銷協議
「稅務局」	指	香港稅務局
「仲量聯行」	指	獨立行業顧問及我們所聘請的第二家獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「仲量聯行報告」	指	本集團委託仲量聯行就全球發售編製的行業研究報告
「聯席賬簿管理人」	指	中國光大證券(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司及創僑證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	中國光大證券(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	中國光大證券(香港)有限公司、農銀國際證券有限公司及創僑證券有限公司
「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

---

## 釋義及詞彙

---

「最後可行日期」	指	2017年12月19日，即本招股章程付印前確認當中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份在香港聯交所主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所的上市委員會
「上市日期」	指	本公司股份於香港聯交所上市並獲批准買賣的日期，預計為2018年1月16日(星期二)或前後
「《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
「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	本公司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12月15日有條件批准及採納並將於上市日期生效的組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本招股章程附錄四
「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
「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

---

## 釋義及詞彙

---

「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發出的日期為2017年6月28日的 不競爭承諾函，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
「發售價」	指	根據全球發售認購及發行或買賣發售股份的每股股份最終 發售價(不包括1%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及 0.005%的香港聯交所交易費)，詳情載於「全球發售的架構及 條件 — 香港公開發售 — 分配」
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份，以及因超額配售權獲行使而 發行及出售的任何額外股份
「超額配售權」	指	本集團向國際包銷商授予的期權，該期權可由聯席全球協調 人根據國際包銷協議代表國際包銷商行使，要求本公司按發 售價發行最多合共16,560,000股額外股份，以補足國際配售中 的超額分配(如有)，該配售權可於自國際包銷協議日期至遞 交香港公開發售申請截止日期起第30日(含當日)期間的任何 時間行使，詳情載述於本招股章程「全球發售的架構及條件 — 超額配售權」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，即中國的中央銀行
「首次公開發售後 購股權計劃」	指	本公司於2017年12月15日以本公司僱員(包括董事及高級管 理層)為受益人有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述 於「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.首次公開發 售後購股權計劃」

---

## 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
「中國法律顧問」	指	天元律師事務所
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預計為2018年1月8日(星期一)或前後，或本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於2018年1月12日(星期五)
「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，我們所聘請的獨立物業估值師
「招股章程」	指	就全球發售而發佈的本招股章程
「S規例」	指	美國《證券法》項下的S規例(經不時修訂)
「人人樂」	指	成都市人人樂商業有限公司，一家位於中國四川省成都市的大型超市運營商
「重組」	指	「歷史、重組及集團架構」所述本集團於籌備上市過程中進行的重組安排
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「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

---

## 釋義及詞彙

---

「新加坡元」	指	新加坡的法定貨幣新加坡元
「上海證券交易所」	指	上海證券交易所
「股份」	指	股份拆分後本公司股本中每股面值0.1美元的普通股
「股份拆分」	指	將本公司每股面值1.0美元的已發行及未發行普通股各拆分為10股每股面值0.1美元的普通股，且將於緊接法定股本增加及全球發售完成前生效，詳情載述於「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12月15日通過的書面決議案」
「股東」	指	股份持有人
「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
「平方呎」	指	平方呎
「平方公里」	指	平方公里
「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
「穩定價格操作人」	指	中國光大證券(香港)有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「英鎊」	指	英國的官方貨幣
「借股協議」	指	彩連與中國光大證券(香港)有限公司可能訂立的借股協議，據此，中國光大證券(香港)有限公司可向彩連借入最多16,560,000股股份，以補足國際配售中的任何超額分配
「《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)

---

## 釋義及詞彙

---

「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
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「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，否則本招股章程中「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「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。

本招股章程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，本招股章程所載中國法律法規、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

---

本招股章程包含前瞻性陳述。本招股章程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、我們的策略、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有關我們目前及未來業務策略及我們未來營運環境的諸多假設作出。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(其中包括)以下各項：

- (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及策略的能力；
- (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、外匯匯率、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，包括但不限於本招股章程「風險因素」及其他章節討論的因素。請勿過度倚賴僅反映我們管理層截至本招股章程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，本招股章程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招股章程所載所有前瞻性陳述。



## 風險因素

閣下在投資股份前，應細閱本招股章程全文及審慎考慮本招股章程的所有資料，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。股份的成交價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

#### 我們於英國的投資或收購可能不會成功

我們的未來發展極大地取決於我們能否成功投資或收購英國，尤其是倫敦的物業。另外，約80%的全球發售所得款項淨額將用於為我們在英國的擴張提供資金。任何投資或收購的成功將取決於多個因素，其中包括我們能否確定合適的收購目標、完成收購及將其成功併入我們的業務及執行我們的收購策略。

英國房地產市場與中國房地產市場在土地保有制度、租賃期限、市場流動性及稅制等多個方面均存在極大差異。請參閱「行業概覽—英國與中國物業投資、管理及租賃的比較」。由於存在該等差異，我們可能無法倚賴我們於中國房地產市場的經驗以確保我們於英國成功投資。此外，英國於2016年6月23日舉行公投，決定是否脫離歐盟，公投結果支持英國退出歐盟（「脫歐」）。脫歐對英國房地產市場的影響程度將取決於最終脫歐後英國與歐盟將予實施安排的性質及英國繼續採用基於歐盟立法的法律的程度。在最終脫歐之前或會出現一段相當長的不確定期，其中包括與任何潛在的監管或稅務變更有關的不確定性。此外，最終脫歐對英國房地產市場的投資價值乃至潛在目標價值的宏觀經濟影響尚未可知。因此，不可能準確估計脫歐對我們在英國的潛在目標或投資的影響。由於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。

董事或管理團隊對英國物業市場及其法律制度的了解有限且並無於英國投資物業的經驗。因此，我們依賴第三方專家幫助我們確定潛在目標，並就法律、稅務、金融及相關事宜向我們提供建議。收購後，我們可能亦會聘請當地物業經理（第三方專業公司）管理有關物業。我們對該等第三方專家及當地物業經理的控制有限，因此我們無法向閣下保證該等第三方專家或當地物業經理將始終以我們的最佳利益行事或妥為履行彼等對我們的受信責任。我們可能無法及時發現該等第三方專家或當地物業經理的欺詐或不當行為。此外，英國稅制於物業收購及出售以及租金收入方面的變動將分別於2019年及2020年生效，或會對我們於英國投資的收益率、收支平衡及／或目標產量造成不利影響。詳情請參閱「監管概覽—B.英格蘭及威爾士地產業監管概覽—租金收入以及物業收購及出售方面的稅制」。我們評估投資計劃時未必會充分考慮該等不利影響，或該等不利影響可能導致我們的英國拓展計劃產生重大偏差，從而影響我們拓展計劃的成功進行。英國政府於海外投資者入境投資方面（包括國有控股實體（如我們）的投資）的政策或中國政府政策的任何變動或會影響我們進行海外收購或投資的能力。倘發生任何該等事件，我們的英國拓展計劃可能無法如我們所計劃的那樣順利實施，甚或根本無法實施。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們可能面臨來自中國成都、昆明及其他周邊城市的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其中一條主要商業街道。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寫字樓及商務樓的開發商、業主及運營商競爭，爭取租戶。根據仲量聯行報告，成都的商業物業市場高度分散，傳統大型開發商與當地開發商並存。該等擁有及租賃商業物業的現有及潛在競爭對手為業務遍及各個國家及城市的傳統大型物業開發商、當地私人開發商以及國內外從事整棟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的一般及增值物業管理服務的同時，亦向第三方物業管理專家外判部分服務。大部分於昆明擁有及租賃寫字樓物業的現有及潛在競爭對手為當地開發商、業務遍及各個城市的國內傳統大型物業開發商以及當地國有投資者。請參閱「行業概覽 — 成都及昆明物業市場的競爭格局」。此外，該等商業中心有關寫字樓及／或商務樓的新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裝修更好、設施便利或環境條件良好的新物業，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寫字樓物業。由於該區地理位置優越、物業供應充足，該區域的寫字樓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，可能會導致租戶流失及物業租賃收入減少，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。我們的客戶主要包括我們物業的租戶及光大國際大廈的業主（其擁有剩餘部分物業並聘請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，並可能在該等法律程序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租戶）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，佔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，而於經濟低迷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。然而，截至2017年6月30日，我們的部分租戶在其租期屆滿後推遲交付到期租金。該等租戶已表明其有意重續租約並繼續佔用該等物業。截至最後可行日期，我們已與該等租戶重續租約，惟一名正在辦理內部審批程序以重續租約的租戶除外。概不保證我們將能以相等或更高租金重續租約或收回全部逾期租金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，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獲得收入。我們物業管理服務業務所得收入（作為第二大收入來源）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（尤其是中國西部地區）市況的影響。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所得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。

---

## 風 險 因 素

---

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。

我們主要為獲得經常性租賃收入而持有投資物業。我們委任合格物業估值師根據市場法以及年期及復歸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2017年6月30日，我們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。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 — 損益表節選項目的說明 — 投資物業估值收益」。根據香港會計師公會發佈的有關投資物業的《香港會計準則》第40號，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，準投資者應注意，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為我們的投資物業創造公允價值收益，甚至可能根本無法產生公允價值收益，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。倘日後我們投資物業的公允價值出現任何重大下降，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物業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，請參閱本招股章程附錄三所載「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、政府對物業行業實施緊縮措施、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。

---

## 風險因素

---

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。物業可能需要不時進行翻新或重建工程以維持競爭力；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支約人民幣1.5百萬元。由於我們大多數物業均建於20世紀90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可能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，或許無法就受該等影響的單位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，從而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，我們的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水災，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

我們需要大量資金支持日後的物業投資及收購。如我們的資金需求超過我們的財政資源，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、外匯匯率及整體貸款政策相關貨幣政策的潛在變化；
- (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。

---

## 風 險 因 素

---

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。

### 我們日後的投資或收購未必能夠成功

我們的日後發展主要取決於我們能否成功投資或收購其他商業物業。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。

我們亦計劃繼續評估收購海外商業物業的機遇。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) 對當地經營及市場狀況不熟悉，如當地商業物業市場狀況、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，尤其是對境外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，可能對我們行使合約權利造成困難；及
- (g) 目前尚未預期或預料的其他因素、進入門檻或風險。

---

## 風險因素

---

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，包括供需。此外，倘辦公樓宇因競爭、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。倘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，我們將須尋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。日後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。

---

## 風險因素

---

### 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。我們透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提供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。

### 房地產業可能受到法律法規的不利影響

房地產業受大量政府法規的規限。與中國其他業主一樣，我們必須遵守中國法律法規強制規定的各項要求，包括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)



## 風險因素

直接或間接地向中國房地產業的發展施加重大影響。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。我們無法向閣下保證中國政府日後不會採納任何其他及更為嚴苛的行業政策及法規。倘我們在運作上未能適應以遵守不時生效的房地產業新政策及法規，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。

**如我們決定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**

我們根據中國政府授予的土地使用權所持有物業的使用權期限有限。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。除非土地使用人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，土地使用權持有人將須(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尚未屆滿，故於有關期限屆滿時，倘我們決定尋求延長我們物業的土地使用權，則僅有有限先例可就我們將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的額外條件或有關延長期限是否會被授予提供指引。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，土地使用人將獲中國政府補償。然而，倘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，我們作為該物業擁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(尤其是人工成本)，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人工成本的壓力，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人工成本以及我們向第三方服務供應商支付的費用；及

---

## 風 險 因 素

---

- (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員工總人數。

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。

### **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—流動資產淨值及負債淨額」。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主要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，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，合格候選人數有限，未來我們可能無法挽留關鍵人員，或聘用、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、培訓及挽留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。

---

## 風 險 因 素

---

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不當行為**

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不當行為的風險，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；
- (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。

我們設立內部控制程序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**

控股股東將於全球發售完成後實益擁有我們已發行股本的約74.99%。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，彼等將可透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；

---

## 風 險 因 素

---

- (b) 選舉高級管理人員；
- (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。

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。

**倘我們向中國西南部或英國以外地區(包括但不限於香港、上海、深圳、大連及北京)拓展業務，或會給中國光大集團及其附屬公司帶來潛在競爭**

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，且我們的業務擴張計劃及業務前景或會受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**「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」品牌名稱銷售我們的物業及服務。作為中國光大集團的成員公司，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」品牌名稱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」品牌名稱的權利。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」，我們從中國營運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。我們透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營運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。

---

## 風險因素

---

### 我們在業務過程中面臨訴訟風險

於日常業務過程中，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，我們作為原告提起一宗仲裁程序。詳情請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 法律訴訟」。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。倘未能透過協商解決，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與由我們提出的索償相關的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物業控制措施

為阻止中國物業市場的投機情況，中國政府已實施多項控制措施。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。

#### 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。

---

## 風險因素

---

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管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，中國政府已實施經濟改革措施，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，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透過債務或股權融資（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

---

## 風 險 因 素

---

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量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策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全球發售所得款項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，利用全球發售所得款項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經中國政府機關批准並向中國政府機關登記或備案。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的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經營範圍內運用預期從全球發售收取的所得款項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全球發售所得款項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。



---

## 風險因素

---

### 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，於全球發售後，我們亦或會以港元持有大部分發售所得款項，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，中國人民銀行擴大在銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價波動幅度由中間價0.3%擴大至0.5%，令人民幣兌美元的交易價可在中國人民銀行公佈的中間價上下0.5%的幅度內浮動。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）的法律法規，從而發展全面商業法制度。然而，由於此等法律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，故中國的法律法規的特定詮釋或未能確定。

---

## 風 險 因 素

---

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，且我們已取得竣工驗收證明書，表明我們可將有關物業按照目前適用於我們物業的建築標準移交出租或使用。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。在中國，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、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人員均居住在中國，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國家及地區經濟

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(「SARS」)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、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包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

---

## 風 險 因 素

---

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。

### 與全球發售有關的風險

#### 股份過往並無公開市場

股份於全球發售前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由我們與聯席全球協調人(代表包銷商)協定，而發售價可能大幅有別於全球發售後股份的市價。我們已申請股份於香港聯交所上市及買賣。然而，在香港聯交所上市並不保證股份將會形成活躍的交投市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在全球發售後持續活躍，亦不保證在全球發售之後股份的市價將不會下跌。

#### 股份的流通量和市價或會波動，從而可能使根據全球發售認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損

股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素(於本「風險因素」一節或本招股章程其他章節所討論)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(包括外匯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。

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，股份投資者的股份市價均或會波動，且股份價值或會下降。

---

## 風 險 因 素

---

### 日後發行、發售或銷售股份或會對股份當時市價造成不利影響

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市價造成負面影響。此外，日後於公開市場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，可能使我們的股份市價下跌，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。倘我們在未來透過發售方式增發證券，股東可能會面臨股權攤薄。控股股東持有的股份須遵守上市日期起計為期最多達六個月的若干禁售承諾。詳情請參閱「包銷—包銷佣金及開支」。我們概不保證彼等將不會出售其目前或將來擁有的股份。

### 根據首次公開發售後購股權計劃發行新股、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首次公開發售後購股權計劃，但於全球發售前概無據此授出或將授出任何購股權。日後根據首次公開發售後購股權計劃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。假設超額配售權未獲行使，本公司的全部已發行股本將為441,400,000股股份。假設根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權已獲悉數行使，本公司的全部已發行股本將進一步擴充44,140,000股新發行股份，而本公司截至2016年12月31日止年度的每股盈利從每股人民幣0.071元攤薄至每股人民幣0.065元（僅供說明用途）。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。

### 買賣開始時的股份市價可能因（其中包括）於出售時至買賣開始時可能出現的不利市況或其他不利事態發展而低於發售價

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方於香港聯交所開始買賣，預期為定價日後第一至五個營業日。因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。有鑒於此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因於出售時至買賣開始時可能出現的不利市況或其他不利事態發展而低於發售價的風險。

### 投資者應細閱整份招股章程，並不應在並無慎審考慮本招股章程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

媒體可能就全球發售及我們的業務作出報導。在刊發本招股章程前曾出現（且於本招股章程日期後但全球發售完成前或會出現）報章及媒體有關我們及全球發售的報導，當中載有（其中包括）有關我們及全球發售的若干財務資料、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招股章程所載者有矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，準投資者應細閱整份招股章程，不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。準投資者應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料，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

本招股章程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。本招股章程內所用「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，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素出現，或倘任何相關假設證實為不正確，實際業績可能與本招股章程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，包含在本招股章程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招股章程載有的全部前瞻性陳述。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。

### 我們未來可能不會就股份宣派股息

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上市後的非獲豁免持續關連交易。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獲豁免持續關連交易的豁免。詳情請參閱「關連交易—有關非獲豁免持續關連交易的豁免」。

### 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）何詠紫女士於上市日期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，以使其掌握有關所需經驗。我們已向香港聯交所申請並獲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，前提是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。三年期屆滿前，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條所規定的要求。

三年期屆滿前，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，並預計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。

### 有關財政部、中投公司及匯金的豁免及確認

我們已向香港聯交所申請並獲香港聯交所豁免嚴格遵守《上市規則》第1.01條，財政部、中投公司及匯金不得視作《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，本招股章程毋須披露與財政部、中投公司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、中投公司及匯金並不受上市後控股股東根據《上市規則》第10.07條出售股份的限制所規限；及
- (c) 財政部、中投公司及匯金並不受根據《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、中投公司及匯金均為《上市規則》第19A.04條所界定的中國政

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

府機關，且根據《上市規則》第19A.14條，財政部、中投公司及匯金(以及其他中國政府機關)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，由於就《上市規則》而言，財政部、中投公司及匯金均被視作中國政府機關，彼等並不屬於《上市規則》第14A.10條項下本公司的關連人士。

---

# 有關本招股章程及全球發售的資料

---

## 董事就本招股章程內容所負的責任

本招股章程(董事就此共同及個別承擔全部責任)載有遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及《上市規則》而提供的資料,旨在向公眾提供有關本集團的資料。董事於作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事項致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

## 僅就香港公開發售刊發的招股章程

本招股章程僅就香港公開發售而刊發,而香港公開發售為全球發售的一部分。香港發售股份僅根據本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述,按其中訂明的條款並在其條件的規限下發售。概無任何人士獲授權就香港公開發售提供或作出並未載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明,而並未載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明不得視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或者參與全球發售的任何其他方授權而加以倚賴。在任何情況下,交付本招股章程或據此進行的任何認購或收購概不構成一項聲明,表示自本招股章程日期以來,本公司的事務並無變動或合理地可能涉及變動的事態發展,或暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍然正確。

## 超額配售權及穩定價格

與超額配售權及穩定價格有關的安排詳情,載於本招股章程「全球發售的架構及條件」。

## 建議諮詢專業稅務意見

建議全球發售的有意投資者就認購、購買、持有或出售及/或買賣股份或行使其所附權利的稅務影響諮詢彼等的專業顧問。本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或者參與全球發售的任何其他方對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

## 語言

倘本招股章程與其英文譯本有任何歧義,概以英文版本為準。然而,某些中文名稱實體(包括若干附屬公司)、部門、設施、證書、稱銜、法律、規例及類似項目的英文名稱為其中文名稱的非官方翻譯,僅供識別。如有任何歧義,概以中文名稱為準。

## 約整

本招股章程所載金額及百分比數字(包括股權及營運數據)或已作出約整。對於本招股章程中以千或百萬為單位呈列的資料,少於一千或一百萬(視情況而定)的金額已分別約整



## 有關本招股章程及全球發售的資料

至最接近的百位數或十萬位數，除非另有說明或文意另有所指。以百分比呈列的金額已約整至最接近的千分位，除非另有說明或文意另有所指。因此，表格中行或列各項數字的總和可能與表面的單項數字之和不等。

### 匯率換算

僅為方便閣下，本招股章程包含若干人民幣與港元的換算。閣下不應解釋為該等換算表明人民幣金額可以按所示匯率實際換算成或已經換算成港元金額。除非我們另有說明，否則人民幣與港元之間按人民幣0.84559元兌1.00港元換算（即中國人民銀行於2017年12月19日設定的現行匯率）。

### 有關全球發售的資料

發行人	光大永年有限公司
全球發售	初始110,400,000股發售股份的全球發售（可予調整，且不包括根據行使超額配售權將予發售的股份），包括(i)香港公開發售初始11,040,000股發售股份（可予調整）及(ii)國際配售初始99,360,000股發售股份（可予調整，且不包括根據行使超額配售權將予發售的股份）。
最高發售價	每股發售股份1.49港元
超額配售權	本公司待發售的最高16,560,000股額外股份。
控股股東作出的禁售承諾	詳情請參閱「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 根據《上市規則》向香港聯交所作出的承諾 — 控股股東的承諾」。
每手買賣單位	2,000股股份
股息政策	我們現時並無計劃釐定任何預期的派息比率，但會考慮今後將宣派股息及／或採納符合我們業務概況的固定股息政策。概無有關於任何指定年度擬派付或派付股息的保證。詳情請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。
投票權	每股股份賦予其持有人於本公司股東大會上投一票的權利。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」。
印花稅	我們香港股份過戶登記分處登記的股份買賣須繳納香港印花稅。香港印花稅目前的從價稅率是股份對價或市值之

## 有關本招股章程及全球發售的資料

較高者的0.1%，買方每次購買及賣方每次出售股份時均會收取費用。換言之，涉及股份的一般買賣交易目前須合共支付0.2%的印花稅。

### 股東名冊

本公司股東名冊總冊將由位於開曼群島的股份過戶登記總處Maples Fund Services (Cayman) Limited存置。根據全球發售發行的全部股份將登記於本公司的股東名冊中，並由本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)存置於香港。

### 申請於香港聯交所上市

我們已向香港聯交所上市委員會提出申請，批准我們根據全球發售將予發行的股份(包括因行使超額配售權而可能發行的額外股份)及因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

股份預期將於2018年1月16日(星期二)開始於香港聯交所買賣。除本招股章程所披露者外，本公司概無任何股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且於本招股章程日期亦無尋求或建議尋求股份於香港聯交所或任何其他證券交易所上市或獲批准上市。所有發售股份均將登記於香港股份過戶登記分處，以便於香港聯交所進行股份交易。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第44B(1)條，若於截止辦理認購申請登記當日起計三週屆滿前或香港聯交所或其代表於上述三週內知會本公司的較長期間(不超過六週)內，香港聯交所不批准股份上市及買賣，則有關任何申請的任何配售將為無效。

### 有關發售及銷售發售股份的限制

每名根據香港公開發售認購香港發售股份的人士須確認，或因認購股份而將被視為確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所述股份的發售及銷售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，不限於下文所述，在任何未獲准要約或邀請，或向任何人士作

## 有關本招股章程及全球發售的資料

出要約或邀請即屬違法的司法權區或情況下，本招股章程不可用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份，均可能受到限制或無法發售及銷售，惟根據在相關證券機構的登記或授權或其發出之豁免適用於該等司法權區的證券法規者除外。尤其是，香港發售股份並未在中國或美國直接或間接公開發售或出售。

### 全數包銷

聯席保薦人保薦股份在香港聯交所上市，全球發售由聯席全球協調人經辦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議全數包銷。本公司預計於定價日或定價日前後就國際配售訂立國際包銷協議，惟釐定發售股份價格後方可進行。

有關包銷商及包銷安排的詳情，請參閱「包銷」。

### 定價日

於2018年1月8日(星期一)或前後，且無論如何不遲於2018年1月12日(星期五)。

倘因任何原因，聯席全球協調人(為其自身及代表包銷商)與本公司於2018年1月12日(星期五)或之前抑或我們與聯席全球協調人(為其自身及代表包銷商)可能協定的較後日期或時間，無法就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件，並將無法進行而即告失效。

### 獲納入中央結算系統

待股份獲批准在香港聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自股份開始於香港聯交所買賣之日或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

由於有關安排可能影響投資者的權利及權益，因此投資者應向彼等股票經紀或其他專業顧問諮詢有關該等結算安排的詳情。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

申請香港發售股份程序

詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

全球發售的條件

詳情請參閱「全球發售的架構及條件 — 全球發售的條件」。

## 董事及參與全球發售的各方

### 董事

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
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
<b>非執行董事</b>		
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
<b>獨立非執行董事</b>		
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」。

### 參與全球發售的各方

#### 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

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席全球協調人

中國光大證券(香港)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

聯席賬簿管理人

中國光大證券(香港)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

創僑證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

聯席牽頭經辦人

中國光大證券(香港)有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期24樓

農銀國際證券有限公司  
香港  
中環干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

創僑證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

本公司法律顧問

有關香港法律：

貝克·麥堅時律師事務所  
香港  
中環夏慤道十號  
和記大廈十四樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

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  
香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心53樓

聯席保薦人及包銷商  
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  
深圳市  
南山區  
銅鼓路39號大沖國際中心  
5號樓26層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室

行業顧問及  
第二家物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三期6樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

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	<b>Maples Corporate Services Limited</b> PO Box 309, Uglund 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	<b>www.ebgca.com.hk</b> (該網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
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  
夏慤道16號  
遠東金融中心30樓

開曼群島股份過戶登記總處

**Maples Fund Services (Cayman) Limited**  
PO Box 1093, Boundary Hall  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1102  
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 行業概覽

本節及本招股章程其他章節中涉及房地產業、中國及英國整體經濟的若干資料及統計數據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。本節及本招股章程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，本節及本招股章程其他章節所載資料來源為該等資料的適當來源，且該等資料已獲合理謹慎摘錄及轉載。我們並無理由認為該等資料在任何重要方面屬不實或具誤導性，或我們遺漏了任何事實導致該等資料在任何重要方面屬不實或具誤導性。本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商、其各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬公司及顧問及參與全球發售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。因此，本招股章程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

就全球發售而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行利用關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料編製仲量聯行報告以供本招股章程使用。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數據信息中心（「CREIS」）數據庫的數據收集方法及數據來源。

---

## 行業概覽

---

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：

- (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
- (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，市場資料並無發生可能會限制、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21世紀初經歷快速經濟及社會發展，而近年經濟增長速度放緩，消費驅動和服務驅動模式轉而更為強勁。由於西部大開發政策於2000年成為中國最重要的國家戰略之一，整體目標為透過加快中國中西部地區的發展提高中國西部(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)人民的收入及生活水平、縮小中國東西部地區之間的差距，中國西部已進入中華人民共和國成立以來經濟發展最快、發展質量最好、整體競爭力提高最顯著、城鄉面貌變化最大及生活水平提高最顯著的時期。

中國的名義GDP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%。這五年的實際GDP平均增長率為7.3%。中國的人均名義GDP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%。隨著中國經濟增長，城鎮居民人均可支配收入從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%，預示著國內購買力的提高。固定資產投資於2016年達人民幣596,501億元，過去五年的年複合增長率為12.3%。2012年至2016年，消費物價指數(CPI)每年平均增長率為2.1%。

2012年至2016年，中國人口以0.5%的年複合增長率增長，同時城鎮化率於2016年加速增長至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%。

## 行業概覽

### 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GDP(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GDP(人民幣元).....	39,544	43,320	46,629	49,351	53,980	8.1%
實際GDP增長率(%).....	7.9	7.8	7.3	6.9	6.7	7.3%*
城鎮居民人均可支配收入(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 <sup>(1)</sup> .....	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：<sup>(1)</sup> 上一年度 = 100

\* 2012年至2016年期間的算術平均值

根據《十三五規劃》，中國政府明確了五年(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，及以社會經濟協調及可持續發展為重點，提高人民生活水平及質量。

### 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，已開工及出售的建築面積在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年的人民幣12,306元/平方米略增至2015年的人民幣12,914元/平方米，年複合增長率為1.6%。零售物業方面，已開工及出售的建築面積在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年的人民幣9,021元/平方米增至2015年的人民幣9,566元/平方米，年複合增長率為2.0%。

### 中國商業房地產市場主要指標(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
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%
已開工辦公物業的建築面積(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(人民幣元/平方米).....	12,306	12,997	11,826	12,914	不適用	1.6%#
已開工零售物業的建築面積(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(人民幣元/平方米).....	9,021	9,777	9,817	9,566	不適用	2.0%#

## 行業概覽

資料來源：中國國家統計局

\*2012年至2015年期間的年複合增長率

### 土地、人工成本及原材料的過往價格趨勢

土地、建築材料及人工是房地產開發的關鍵投入。二線城市商業物業的土地購置成本從2012年的人民幣2,662.4元/平方米增至2016年的人民幣3,426.1元/平方米，年複合增長率為6.5%。考慮到不同地塊的地積比率不同，二線城市每建築面積的商業物業購置成本以10.4%的年複合增長率增長，從2012年的人民幣1,161.0元/平方米增至2016年的人民幣1,721.7元/平方米。

### 中國二線城市平均土地購置成本及商業物業建築面積(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 (人民幣元/平方米) .....	2,662.4	3,231.8	3,361.6	2,815.0	3,426.1	6.5%
每建築面積的商業物業平均購置成本 (人民幣元/平方米) .....	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

儘管人工成本年增長率從2012年的9.7%放緩至2016年的3.5%，但其價格依然上漲。鋼材水泥等主要建築材料的價格因供應量大而需求較弱而出現了下行壓力。

### 四川省概覽

四川省位於中國西南部的長江上游。其轄區總面積約為486,000平方公里，包括14個縣級市、49個區及4個自治縣。四川省自然資源豐富，長期以來一直是中國主要的農業生產基地之一。四川省除了是中國西部工業化程度最高的省份之一外，該省的高新技術產業憑藉兩個國家級高新技術產業開發區取得迅速發展，加快了製造業的現代化及升級。四川省國際知名企業日益增多，進一步加強了該省作為中國西部開發的關鍵及日益重要的經濟驅動力。

四川省的名義GDP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GDP的平均增長率為9.3%。人均名義GDP及城鎮居民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。

## 行業概覽

### 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GDP(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GDP(人民幣元).....	29,608	32,617	35,128	36,836	39,695	7.6%
實際GDP增長率(%).....	12.6	10.0	8.5	7.9	7.7	9.3%*
城鎮居民人均可支配收入(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 <sup>(1)</sup> .....	102.5	102.8	101.6	101.5	101.9	102.1*

資料來源：四川省統計局

附註：<sup>(1)</sup> 上一年度 = 100

\* 2012年至2016年期間的算術平均值

### 成都經濟概覽

成都是四川省的省會及最大城市。2016年，成都的人口約為15.9百萬，城鎮化率為70.6%。成都市轄區總面積約為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。

成都的名義GDP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GDP平均增長率為9.5%。人均名義GDP及城鎮居民人均可支配收入分別以8.3%及7.2%的年複合增長率持續增長。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	15.9	2.9%
城鎮化率(%).....	68.4	69.4	70.4	71.5	70.6	70.1%*
名義GDP(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GDP(人民幣元).....	69,664	77,150	83,849	88,578	不適用	8.3%#
實際GDP增長率(%).....	13.0	10.2	8.9	7.9	7.7	9.5%*
城鎮居民人均可支配收入(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 <sup>(1)</sup> .....	103.0	103.1	101.3	101.1	102.2	102.1*

## 行業概覽

資料來源：成都市統計局

附註：<sup>(1)</sup> 上一年度 = 100

# 2012年至2015年期間的年複合增長率

\* 2012年至2016年期間的算術平均值

### 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的建築面積於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年的人民幣9,208元/平方米降至2015年的人民幣7,703元/平方米。

### 成都辦公物業市場的主要指標(2012年至2016年)

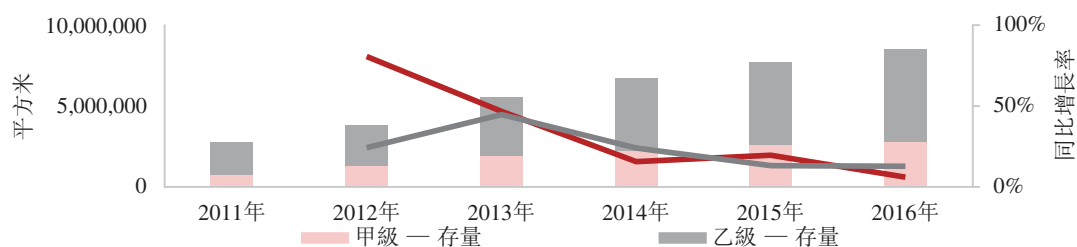
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 年複合 增長率
在建辦公物業的建築面積(百萬平方米).....	7.6	7.9	10.5	11.6	不適用	14.8%#
已落成辦公物業的建築面積(百萬平方米)....	1.1	0.9	1.2	0.8	不適用	-9.5%#
已出售辦公物業的建築面積(百萬平方米)....	1.5	1.1	1.2	0.9	不適用	-14.0%#
辦公物業的平均價格(人民幣元/平方米)....	9,208	10,095	7,894	7,703	不適用	-5.8%#

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，甲級及乙級辦公樓存量的同比增長率分別減至約6.0%及12.7%。

### 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，本集團光大金融中心屬於乙級辦公樓空置率達28%至43%的類別，低於甲級辦公樓空置率的41%至42%。



---

## 行業概覽

---

隨著新建築物竣工增速放緩，於2016年，乙級辦公樓空置率穩定在28%，低於甲級辦公樓空置率的33%。由於更多新建辦公物業投放市場，致使供需失衡。

就租金收入而言，乙級辦公樓的月租受到抑制，從2012年的人民幣75.7元／平方米減至2016年的人民幣58.3元／平方米，年複合增長率為-6.3%。然而，因高新南區乙級辦公樓的租用率逐步升高，租金開始向上調整，於2016年，由於乙級辦公樓(尤其是黃金地段)的需求不斷增長，乙級辦公樓租金出現積極的復甦跡象，同比增長率為1.2%。

儘管於2012年至2015年成都的辦公物業平均價格呈下降趨勢，但從2014年至2015年，平均價格的下降幅度已縮小至2.42%。據我們2016年的研究推斷，經參考市場租金收入增加及空置率下降等向好市場因素，間接證據顯示下行趨勢可能會進一步趨穩。

就成都的乙級辦公樓市場而言，於2012年至2016年期間，約77%至84%的大部分存量位於市中心及高新南區，剩餘則分散於人民南路、城東、城西及城北。市中心乙級辦公樓的平均空置率從2012年的16.2%增至2015年的34.1%，但由於淨吸收量的增加而降至2016年的29.1%。

市中心位於成都市一環內，是傳統的中央商務區，擁有良好完善的交通設施。該地區的優質辦公物業吸引了金融、商貿、保險及房地產業且能承擔高昂月租(於2012年至2016年間，相對穩定的月租約為人民幣73元至人民幣77元／平方米)的優質租戶。物業管理服務雖屬補充性質，但其對物業的保值升值並保持良好狀態而言至關重要，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，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持續大量，月租從2012年的人民幣67.7元／平方米開始下降，2016年的月租維持在較低的水平，即約人民幣53元／平方米，令成都乙級辦公物業市場整體呈下降趨勢。總體而言，過去五年，供應量增加及建立第二個中央商務區的政策因素已令辦公樓價格及租金下降。在市中心，由於上升的空置率、首選的地理位置優勢及傳統的中央商務區以及對技術及創新創業公司辦公空間的需求不斷增加，乙級辦公樓的價格及租金水平預計將在未來五年基本穩定在目前水平。然而，面對高新南區的激烈競爭，市中心的下滑壓力將依然存在。

根據仲量聯行的資料，商業物業主要分為甲級辦公樓、乙級辦公樓及優質零售物業。具有若干標準(如擁有優質裝潢的現代設計、辦公樓的建築面積不少於20,000平方米及靈活佈局等)的成都辦公樓將歸類為乙級辦公樓。本集團的光大國際大廈為一座兼具辦公及零售元素的商業綜合體，並不屬於仲量聯行界定的任何類別。由於商業綜合體的性質及規格，該類物業並無相關可用的行業資料，僅有成都辦公及零售市場資料可供參考。

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。已落成零售物業的建築面積從2012年的150萬平方米增至

## 行業概覽

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。隨著更多更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人民幣45元至人民幣100元／平方米。未來五年，儘管將建成更多優質的購物中心，但並無強烈的跡象表明，服務小區及社區的本地商店的租金將面臨直接競爭。隨著當地的購買力不斷提高及經濟的發展，由於得到合理的管理，預計該等一般零售商店的租金水平將保持穩定。

### 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 (人民幣元／平方米) . . . . .	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年期間年複合增長率

### 成都物業管理市場概覽

於2016年，於中國約185億平方米的建築面積由物業管理服務提供服務，其中約29.4%由中國指數研究院及以五大因素(包括管理規模、運營效率、服務質量、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供應商進行管理。物業租賃及管理行業的佈局高度分散化，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。

同樣，成都的物業管理行業在市場規模不斷擴大的同時亦高度分散。據中國物業管理協會統計，於2014年，成都約2,789家物業管理公司所服務的建築面積約為4.6億平方米。隨著更多新建辦公樓的落成及對物業管理服務需求的增加，相較2016年第一季度而言，2017年第一季度成都物業管理公司錄得收入同比增長20.1%。

大多數國際及地方物業管理公司為成都辦公樓提供多元化的物業管理服務。主要國際公司包括世邦魏理仕集團、高力國際、戴德梁行及仲量聯行，其專注甲級辦公樓及優質零售市場。四川嘉寶資產管理集團股份有限公司、四川民興物業管理有限公司、成都仁和春天物業管理有限公司、成都誠悅時代物業服務有限公司及成都金房物業集團有限責任公司等多家本地物業管理公司為成都乙級辦公樓及一般零售市場提供優質的物業管理服務，猶如本公司為光大金融中心及光大國際大廈提供物業管理服務。

## 行業概覽

成都的物業管理公司提供廣泛的服務，通常包括樓宇管理、設施及運營維護、安保、消防、環境及能源管理以及技術服務等。部分國際公司亦提供其他增值服務及綜合服務，如降低運營成本、優化運營風險以及管理資本開支。商業物業的服務費因服務範圍、區域大小及運營的規模及效率的不同而異，大部分介於每平方米每月人民幣2.8元至人民幣28元之間。就市場規模及收入而言，鑒於辦公室及零售市場的擴張以及對保值及資產增值的增值服務及升級服務的需求不斷增長，預期未來五年成都的物業管理市場前景樂觀。

### 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GDP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GDP的平均增長率為10.1%。人均名義GDP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，反映了其主要在交通、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GDP(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GDP增長率(%).....	13.0	12.1	8.1	8.7	8.7	10.1*
人均名義GDP(人民幣元).....	22,195	25,322	27,264	29,015	31,265	8.9%
城鎮居民人均可支配收入 (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 <sup>(1)</sup> .....	102.7	103.1	102.4	101.9	101.5	102.3*

資料來源：雲南省統計局

附註：<sup>(1)</sup> 上一年度 = 100

\* 2012年至2016年期間的算術平均值

### 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71.1%。

## 行業概覽

昆明的名義GDP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GDP的平均增長率為10.3%。於2012年至2016年間，人均名義GDP及城鎮居民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%。

### 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GDP(人民幣十億元).....	301.1	341.5	371.3	396.8	430.0	9.3%*
實際GDP增長率(%).....	14.1	12.8	8.1	8.0	8.5	10.3%
人均名義GDP(人民幣元).....	46,255	52,093	56,236	59,656	63,918	8.4%
城鎮居民人均可支配收入 (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 <sup>(1)</sup> .....	103.1	103.9	103.1	102.4	101.7	102.8*

資料來源：昆明市統計局

附註：<sup>(1)</sup> 上一年度 = 100

\* 2012年至2016年期間的算術平均值

### 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，價格以12.5%的年複合增長率增長。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約人民幣12,031元/平方米，但仍高於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(人民幣元/ 平方米).....	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年期間年的年複合增長率

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人民幣48元至人民幣66元／平方米，而優質辦公樓的租金更高，其單價約為人民幣85元至人民幣105元／平方米。主要商業區的空置率約為20%至30%，而位於該等四個商業區之外的物業空置率通常更高，約為40%至45%。鑒於存在較大的去庫存壓力，自2016年起，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。儘管政策工作需要時間實施，預期租金水平於未來幾年仍將面臨高庫存量的壓力。

### 成都及昆明物業市場的競爭格局

#### 成都

隨著供需增長，成都商業房地產市場競爭十分激烈。商業物業市場高度分散，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。該等擁有及租賃商業物業的現有及潛在競爭對手為業務遍及各個國家及城市的傳統大型物業開發商、當地私人開發商以及國內外從事整棟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的一般及增值物業管理服務的同時，亦向第三方物業管理專家外判部分服務。新建優質辦公及零售物業對物業管理服務的需求較大，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，主要包括品牌知名度、財政資源、價格、產品質素、服務質素及租戶群。

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20世紀90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群及交通流量。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停車管理服務。本公司作為優質商用樓面及一站式物業管理服務的知名供應商，已成功建立品牌知名度及市場地位，從競爭對手中脫穎而出。

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准入要求或門檻。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面臨的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傳統大型物業開發商（如恒大、萬達及中海）以及當地國有投資者（如昆明發展投資集團有限公司）。其中大部分公司透過其物業管理附屬公司提供內部一般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、昆明傲城及鴻城廣場。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，該地區鄰近辦公物業，亦有辦公物業，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，因而獲益於更多潛在優質租戶以及大量的客流量，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

由於成都及昆明為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用戶需求一直在不斷增長。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主要決定因素為區位吸引力、管理品質及租戶群。

政府最新的房地產市場及城市規劃政策對本公司的物業組合前景有利。於2016年8月，成都市規劃管理局發佈『成都中心』規劃方案，旨在於傳統的中央商務區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，從而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、旅遊及交通樞紐的地位。成都及昆明分別作為四川省及雲南省的省會城市，其發展很大程度上受益於中國西部大開發政策。此外，『一帶一路』倡議，尤其透過基礎設施及城市化項目，對中國西部地區發展十分有利，這有望進一步促進成都及昆明的經濟發展及商業地產開發。當地經濟整體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GDP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用樓面的需求較大，故鑒於本公司物業具備獨特的區位優勢、優質的物業管理及穩定的租戶群，其投資價值及吸引力將維持相當樂觀的增長潛力。

## 行業概覽

進入中國商業物業投資及物業管理市場存在諸多壁壘。除需密集的資本投資及各類專業知識外，物業投資及物業管理公司亦須擁有深厚的行業知識、廣泛的優質客戶群，以及對宏觀社會經濟環境、地方政府政策及對各城市各類物業的需求情況擁有良好了解。與地方政府及機關保持良好關係有利於未來的戰略合作及探索商機。因此，作為成都及昆明房地產市場的先行者，本公司擁有豐富的經驗，且所建立的市場聲譽是勝過新入市者的競爭優勢。

### 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GDP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GDP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35,099百萬英鎊降至2015年的25,309百萬英鎊，並於2016年創歷史新高，達到145,609百萬英鎊。

### 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 年複合 增長率
人口(百萬) <sup>(1)</sup> .....	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GDP(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GDP(英鎊) .....	26,794	27,136	27,756	28,142	28,448	1.5%
實際GDP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%
英國的對外直接投資淨額 (百萬英鎊) .....	35,099	33,054	14,993	25,309	145,609	42.7%
消費物價指數(同比變動百分比)....	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：<sup>(1)</sup> 年中估計值

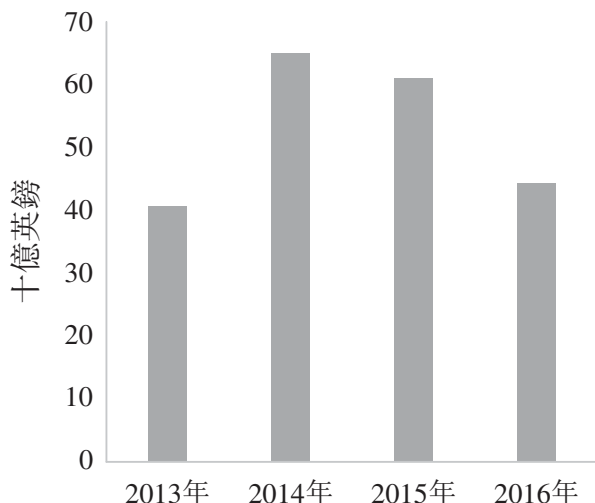
\* 2012年至2016年期間的算術平均值

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%，再次為零售物業佔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%。

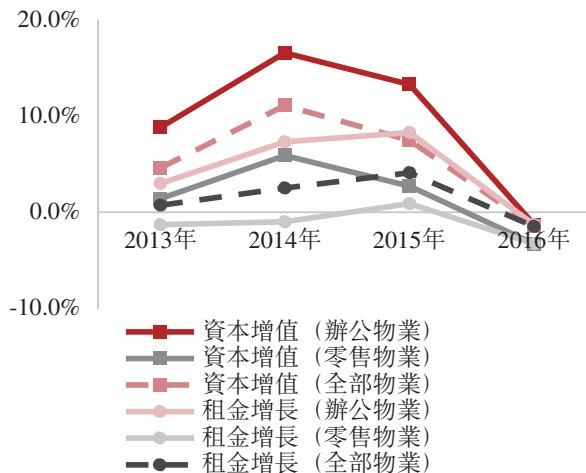
2013年至2016年間，所有物業的同比資本增值於2014年最高，為11.1%。同時，2014年，辦公物業的資本增值為16.6%，而零售物業的資本增值為5.9%。隨後，英國所有物業的同比資本增值於2016年已有所減緩，下降了1.5%，而同期辦公及零售物業的同比資本增值為-1.3%及-3.3%。就零售市場而言，物業的同比租金增長自2013年起開始上升，並於2015年達4.1%，

而同期辦公物業的同比租金增長為8.3%，零售物業為0.9%。2016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%。

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倫敦市區<sup>(1)</sup>、西區<sup>(2)</sup>及東區<sup>(3)</sup>。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%至40%的投資額分佈在西區。市區及西區主要收益率下降50個基點的辦公物業市場備受關注。市區主要收益率於最後四個年度從約4.75%減至4.25%，而西區主要收益率從約4.0%減至3.5%，這暗示了由於倫敦市中心活躍的房地產投資活動使得價格上升更加顯著。對辦公空間的迫切需求主要來自電信、媒體及技術、銀行及金融以及專業服務行業。

市區：市區辦公物業基本租金從2013年的每平方呎每年60英鎊增至2016年的70英鎊，年複合增長率為5.3%。2013年至2016年間，市區的空置率從6.5%跌至4.0%。

西區：西區辦公物業基本租金於過去四年從105英鎊增至110英鎊，年複合增長率為1.6%。西區於2013年及2016年的空置率略有增長，從2013年的3.8%增至2016年的4.1%。

東區：東區辦公物業基本租金於過去四年從39英鎊增至48英鎊，年複合增長率為7.3%。上述四個年度內，辦公物業空置率從6.8%下滑至5.2%，但仍高於市區及西區的空置率。

(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、斯特拉福德、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。



市區及西區於2017年新落成的辦公物業分別為4.5百萬平方呎及2.9百萬平方呎，保持相當高的落成率，倫敦市中心的空置率預計將增至4.5%至5.5%，因此2017年至2018年的租金增長將面臨壓力。於2019年至2021年年間，由於供應減少，預計空置率將開始下降至約4.0%至5.0%，從而可能抬高租金。鑒於海外投資者敏銳且不斷提高的興趣，預計未來五年辦公物業的未來資本增值同比增長將保持在約2%。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動，英國物業市場的競爭格局可能受到影響。而且，倫敦辦公及零售物業的租金及資本增值表現從長遠來看將取決於地區及經濟的基礎。

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，約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組合及競爭格局。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將取決於有關與業主協商之租期的合約安排。

### 英國與中國物業投資、管理及租賃的比較

就可能影響英國及中國兩個國家的物業投資、管理及租賃的土地所有權制度、租期長度及市場流動性而言，英國物業市場的風險—收益狀況與中國不同。絕大多數英國商業物業以租賃基礎持有，相較中國約40年至50年的租賃屆滿期限，其租賃屆滿期限更長，為99年至999年之間。由於剩餘的租賃期限對物業價值有影響，相較英國而言，中國的物業價格通常可能對租賃期限更敏感。英國商業物業的租期通常逾十年，比中國(租期通常約為3年至5年)更長。英國的租賃期限更長表明，預計將包括及房屋擁有人將提供更多租賃改善津貼，以擴建或翻新空間。租賃權期限及租賃期限均更長促使業主及租戶對物業管理投入更多資源，以保持及提高物業價值。

參照仲量聯行「2016全球房地產透明度指數」報告，英國的房地產市場被列為「高度透明」，位居全球房地產市場透明度榜首。英國可獲得更高質量的市場數據、立法更完善，確保了交易的透明度。而中國一線到三線城市的房地產市場被列為「半透明」，排名第33至66位，原因在於其表現主要受資本控制及新興市場的影響。

英國房地產市場的透明度增強了投資者對房地產投資的信心等級。高度透明伴隨著較高水平的境外房地產活動(如投資、開發及佔用)，由於投資者更願意投資可獲得更準確及時數據的市場，房地產交易量隨之增加。上述同一報告的研究結果顯示，全球房地產投資的75%在房地產市場「高度透明」的國家進行，而房地產市場「半透明」的國家僅佔5%至10%，這進一步證實了上述觀點。此外，相較房地產市場「半透明」的國家，跨國公司總部更多設立於房地產市場「高度透明」的國家。

另一方面，就境外房地產投資者而言，中國的資本管制政策是最大障礙之一。對跨境資本流動的限制降低了房地產投資的靈活性，因此，投資者將轉而關注資本可自由流動且更靈活的市場，如英國。

英國(尤其是倫敦)法制開放、透明、健全，久已建立了高效、透明、成熟及公認的國際房地產市場，相較中國房地產市場，在該市場收購及出售的流動性風險更低。

兩個國家均對購買物業及運營租賃業務徵收印花稅及營業稅，而其中細則各不相同。在英國，當以高於特定價格購買物業或土地時，須按1%至2%的稅率就租賃物業於租賃期限內的總租金淨現值繳納土地印花稅，及按2%至5%的稅率對永久業權物業的可支付對價繳納土地印花稅。除土地印花稅外，轉讓非住宅物業須按20%的稅率繳納增值稅，但規定取決於英國轉讓及交易的具體情況。在中國，房地產的銷售與租賃協議均須徵收印花稅，稅率按銷售價值的0.05%及租賃費用的0.1%進行評估。於英國投資房地產租賃業務，非本土註冊公司一般須按租賃業務收入淨值20%的基本稅率繳納英國所得稅，高於在中國按5%的稅率對物業租賃租金總收入徵收的營業稅。

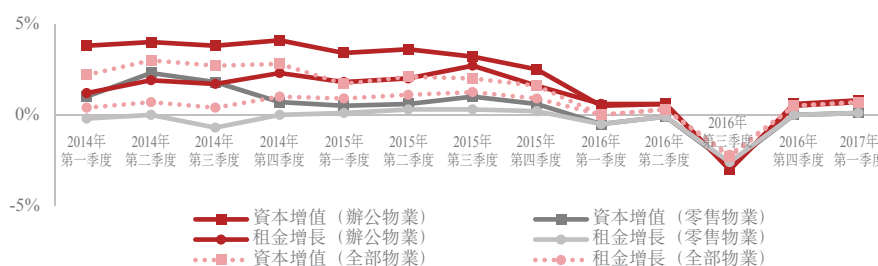
### 脫歐對英國商業物業市場的影響

於2016年6月的公民投票之後，所有物業的季度資本及租金於2016年第三季度轉為負增長，作為直接的市場反應。然而，辦公及零售物業投資市場的表現至2016年強勢收盤。於2016年第四季度及2017年第一季度，辦公物業的季度資金增長分別為0.6%及0.8%，就季度租金增長而言，則分別約為0.5%及0.7%。就零售物業而言，季度資本及租金增長於歐盟公投後兩個季度內保持在零至0.1%之間。這反映了脫歐對2016年第三季度的英國物業市場產生的短期影響，而季度資金及租金增長的上揚顯示了英國尤其在辦公物業市場方面的彈性較強。

由於不確定性增強，脫歐影響已於英鎊的貶值上有所反映，而貨幣走弱為外國投資者(尤其是來自歐元及美元計價國家的投資者)帶來具吸引力的購買機會。於2016年，於倫敦市中心辦公及零售物業市場的海外投資分別佔交易總量的74%及80%。儘管前景不明朗，倫敦市中心主要商業物業的基礎仍保持穩固，由工業增長及經濟發展所支撐。就尋求進入具有高透明度及流動性市場的投資者而言，倫敦的商業物業資產則被視為具吸引力的投資工具。

據資本及租金增長的最新反彈反映，脫歐對英國商業物業市場的影響已被消化。預計脫歐對未來五年英國物業市場的未來預期影響將會相當溫和，歸因於國家經濟的強勁基礎持續地為商業物業市場佔用者帶來需求。

## 英國物業的資本及租金增長(2014年第一季度至2017年第一季度)



## 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GDP增長的預測數據近期已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GDP增長。2017年，根據仲量聯行發佈的「城市發展動能指數」，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，獲得全球第六的排名。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。

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，海外投資者仍可能面臨具吸引力的投資機會。物業投資屬資本密集型活動，而英鎊貶值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而言，優質物業資產則被視為具吸引力的投資工具。

### A. 中國房地產業監管概覽

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，亦須滿足以下要求：

- (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根據當地實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本及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，應向工商行政管理機關申請設立登記。開發企業在領取營業執照後的30日內，應當到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

境外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。

## 監管概覽

- (b) 外商投資設立房地產企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本仍按現行規定執行。
- (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，方可申請換發為期一年的正式《外商投資企業批准證書》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) 境外投資者透過股權轉讓方式購買境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置相關僱員、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，不允許其在中國境內進行上述任何活動。

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》，地方商務主管部門須加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。有意從事房地產開發業務的外商投資公司，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部門、土地開發商或房地產建築物所有人訂立預約購買協議，否則有關部門將不予批准設立外商

投資房地產公司。已設立外商投資企業有意拓展其業務，或外商投資企業有意從事新的房地產項目營運或開發，應向審批部門辦理相關手續。嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。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》，對境外投資者在中國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者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及其他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。

### 房地產開發商資質

#### 房地產開發商資質類別及評級

根據《開發條例》，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據備案的房地產開發企業的資產、專業技術人員及開發經營業績，對有關企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔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。

---

## 監管概覽

---

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，房地產開發企業應當按照規定申請核定企業資質等級。未取得房地產投資證書的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發業務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、四四個資質等級。一級資質由省、自治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。從事房地產開發業務的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業務，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吊銷資質證書。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，全國人大對《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。土地使用人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，而土地使用人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、旅遊及娛樂用地：四十年；(ii)居住用地：七十年；(iii)工業用地：五十年；(iv)教育、科技、文化、衛生、體育用地：五十年；及(v)綜合或者其他用地：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。在遵守土地出讓合同條款的情況下，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。於根據合同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，在訂立新合同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，則土地使用權及其地上建築物所有權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》，城鎮土地管理部門可與土地使用人訂立土地出讓合同以出讓土地使用權。土地使用人必須根據土地出讓合同的規定繳付土地出讓金。於全數繳付土地出讓金後，土地使用人可於土地管理部門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，除中國政府根據中國法律或國務院行政法規規定可以以免出讓金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》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

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者劃撥決定書規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。



---

## 監管概覽

---

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) 延長動工開發期限。政府與國有建設用地使用權持有人須簽訂補充協議，重新約定動工開發、竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發日期起，延長動工開發期限最長不得超過一年；
- (b) 調整土地用途及規劃條件。須按照用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、收繳或退還土地出讓金；
- (c) 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項具備開發建設條件後，國有建設用地使用權持有人須重新開發建設有關閒置土地。臨時使用期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新起算。

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。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土地出讓金，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開展必要的規劃及設計工作。根據於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，房地產開發商須向市規劃局提交房地產項目的規劃設計方案，及須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

#### 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擁有人。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。

徵收補償可以貨幣補償或調換產權的方式執行。若採用貨幣補償的方式，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《國務院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的金額。

#### 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，房地產開發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房地產開發主管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房地產開發商須為其房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**」)，商品房銷售包括物業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。

#### 商品房預售許可證

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。若房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；

---

## 監管概覽

---

- (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) 已獲得商品房預售許可證；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》，房地產開發商不得採取返利銷售或變相返利銷售的方式銷售商品房。房地產開發商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。

### 對商品房預售所得款項的監管

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

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，亦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開全部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安排等方式預售商品房或進行任何虛假交易；
- (b) 預售許可的最小規模不得小於棟，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。預售方案中發生的主要變更，須報主管當局備案及公示；
- (d) 商品房銷售嚴格實行購房實名制，認購後不得擅自更改購房者姓名。購房者認購後未在規定時間內簽訂預售合同的，預售應予以解除，且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

---

## 監管概覽

---

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項目的竣工及交付。

### 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進行現售：

- (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建築工程施工許可證；
- (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；及
- (g) 已完成物業管理計劃。

《商品房銷售明碼標價規定》由國家發改委於2011年3月頒佈並於2011年5月生效。其條文規定，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銷售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刻可供出售的所有商品房。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，房地產運營商不得使用虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得利用虛假或使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

為使房地產市場降溫並強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟調控措施的決心，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》，其中規定了：(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。

### 物業抵押

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》規管。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。抵押人與抵押權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，並向抵押權人頒發「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。

### 物業租賃

《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日內向當地物業管理部門登記及備案。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部門備案，該部門於30日內處理登記及備案手續。未遵守登記及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

---

## 監管概覽

---

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、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貸款時，應建立嚴格的審批機制。

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現行基準利率的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現行基準利率的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；

---

## 監管概覽

---

- (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，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，應審慎發放貸款或控制展期貸款；
- (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。

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房者，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



---

## 監管概覽

---

10月27日起生效。據此，個人住戶按揭貸款的最低利率定為貸款基準利率的70%，而最低首付款比例則調整至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例須由下列因素決定：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，以及借款人的信貸記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及改善型普通自住房的居民提供有關貸款利率及首付比例的優惠待遇。對於非自住房及非普通住房，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例仍然有效。
- (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例優惠政策的同時，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貸款購買第二套(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)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，在住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

---

## 監管概覽

---

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，應依據擬使用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(或以上)差別化住房信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一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房者，最低首付款比例調整至30%；並要求中國各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款；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好發展。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；

---

## 監管概覽

---

- (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) 鼓勵大眾住宅的開發，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%(對購買自住房且套型建築面積在90平方米以下的房屋，擁有人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) 合理控制舊樓拆遷規模和進度；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，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、新建住房總面積中，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；

---

## 監管概覽

---

及(iii)增加住房供應。套型建築面積為90平方米以下的新建住房審批比例，必須達到開發建設總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用房及中低價位、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) 確立或闡明省級與地方政府的責任。

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。

---

## 監管概覽

---

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套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型、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)因有關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若干不當行為整改前，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套型普通商品住房指定用地供應低於70%的市縣在2010年底不得供應大型及高檔住房用地；(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，地方國土資源部門須分別向國土資源部和省國土資源部門提交交易報告；及(iii)對於將經濟適用房指定用地用於進行商品房開發的，將沒收任何違法所得，並撤銷相關土地使用權。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超過兩年未能取得建築工程施工許可證並進行施工建設，物業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土地出讓金20%的土地閒置費；及

---

## 監管概覽

---

- (d) 中央政府直轄市、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期間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)無法提供規定期間當地納稅證明或當地社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，須暫停在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。倘於其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約談；
- (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，稅務部門及住房和城鄉建設部門須密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅。透過稅收徵管及房屋登記資料核實房屋價值的，應嚴格按轉讓所得20%的稅率計徵；
- (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；倘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) 加強市場監管及預期管理；加強對房地產開發企業信用的管理；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房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房項目建立預售資金監管機制的企業，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，具體取決於該項目對環境的影響。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。相關環保部門亦將在項目交付至購房者前對項目進行檢驗，以確保符合適用環境標準及法規。

### 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，從事物業管理業務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，新成立的物業服務企業須在其領取營業執照後30日內，透過向其業務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民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



---

## 監管概覽

---

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。

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。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)。土地增值稅須於增值時繳付，即經扣除各項指定項目後銷售所得款項的結餘。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

## 監管概覽

納稅人建設普通住宅公寓且增值金額未超過中國法律所容許扣除項目金額的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，或二手物業及樓宇的經評估價值；
- (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；

---

## 監管概覽

---

- (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／或物業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首次購買國有住房的，免徵契稅；
- (c) 因不可抗力令住房滅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（家庭成員包括購房者、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開發及投資業務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%

---

## 監管概覽

---

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樓宇支付城市房地產稅。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房產稅制。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。

### 增值稅與營業稅

根據於1994年1月1日生效並隨後於2008年11月10日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及其實施細則，所有於中國境內提供應稅勞務、轉讓無形資產或銷售不動產的單位及個人須繳納營業稅。

於2016年3月23日，國務院頒佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，其於2016年5月1日起生效。根據此通知，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據於2016年5月1日生效的《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》，在中國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人須繳納增值稅，不繳納營業稅。

於2017年11月，國務院頒令，發佈修改先前增值稅暫行條例及廢止營業稅的通知。根據新規定，在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照法律法規繳納增值稅。

## B. 英格蘭及威爾土地產業監管概覽

### 物業所有權

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

---

在英格蘭及威爾士，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層租賃業權，從而衍生一系列租約。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，英國政府可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佔用位於英格蘭或威爾士的物業。

### 土地註冊及登記

英格蘭及威爾士之土地註冊制度由準官方機構土地註冊處管理，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七年或以上的租賃業權權益。

永久業權的轉讓、七年或以上租約的交易，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。

由於土地登記簿開放受公眾監督，因而土地註冊處不再發放正式業權契據。因此，土地註冊處的記錄被視為擁有權的充足證明。申請後，土地註冊處將發佈任何有關物業記錄的正式文件。該等正式文件由以下各項組成：

- (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任何產權負擔(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。

## 監管概覽

- (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相關土地，但申請人無法追溯相關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追溯租賃永久產權源自何處，則授出該產權形式。

第三方亦可在未經相關產權登記業主同意的情況下，針對有關登記產權註冊若干通知。該等通知常用於保護認為彼等於物業或出售所得款項中擁有權益的第三方。

### 土地印花稅

土地印花稅為於收購「應徵稅權益」而就土地向承讓人(即授出商業租約的租戶或轉讓永久業權的買方)徵收的強制性稅項。無論承讓人稅收居所為何處，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「應徵稅對價」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，交易的應徵稅對價將被視為所買權益的市值。

承讓人必須於交易「生效日期」(儘管該日期可能會有所不同，但通常為轉讓租約或契據日期)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。

### 商業租約授權的土地印花稅

倘存在租約項下應付租金對價，土地印花稅按租期內應付租金(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。租約的每年應付租金(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已收租金價值的事實。

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%

倘租約保留一次性預付金額(溢價)的支付方式，則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，應徵稅對價為以貨幣或貨幣價值（包括增值稅（如需支付））支付的任何對價。應徵稅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著物的市值。

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」按以下稅率徵收。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。

應徵稅對價	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%

請注意：住宅物業交易所適用的土地印花稅稅率有所不同。

### 租約形式

商業租約條文一般不受規管且可自由磋商。然而，商業租約具有廣泛公認版式，且多項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七年的租約於租約前文必須載有若干土地註冊處規例。向土地註冊處遞交並未載有該等完整規例的租約可能導致租戶註冊租約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」）載有擬用作租約磋商清單的相關聲明。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。守則涵蓋以下方面：

- (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。

---

## 監管概覽

---

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

### 延長或重續租約

根據《業主與租戶法令》(1954年) (「**1954年法令**」) 的規定，英格蘭及威爾士的商業或經營租約租戶享有「保有權保障」，即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，令法院信納根據若干法定例外情況(例如業主擬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《1954年法令》所賦予的保有權保障擔保。倘協定剔除有關擔保，業主並無責任重續租約，租約將在租期結束時屆滿。

根據《1954年法令》，只要各方並無剔除任何重續租約中《1954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。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止租約。然而，租戶可以接觸業主磋商，透過向業主支付一筆過費用以放棄租約，使租約在租期屆滿前結束。

在相關租約的條款規限下，倘租戶違反契諾或租戶破產時，業主可終止或沒收租約。租約可依正式程序終止，租戶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租約。就有關申請而言，法院在決定是否授予有關寬免時，會考慮各方之狀況及商業利益。

### 租金支付及租金調整

租金通常就相關付款期向租戶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，各方可自由磋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。



---

## 監管概覽

---

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由市場租金中較高者可能上調（通常與零售物價指數掛鈎）。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

租戶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並不常見。

業主於考慮租戶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，倘租戶認為業主不合理拒絕同意或已不合理延遲授出同意，租戶有權向法院提出申請。

### 損壞或破壞租賃處所

儘管此為業主與租戶之間的協商事宜，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，則租戶將獲免除支付最多三年租金的義務，在此期間，業主須重建或恢復相關處所以使租戶能重新居住。因此，業主通常會投購租金損失保險，保險費由租戶作為服務費的一部分予以支付。

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，除非業主通知租戶其擬於規定的三年期間內重建或恢復處所，倘業主作出如此選擇，則租約繼續，而租戶無須支付任何租金。

業主通常負責為租賃處所投保並自租戶收回相關成本作為部分服務費。

### 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予各類團體相關權限以授出開發土地許可。

在土地開發的情況下，儘管存在監督大型基礎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。

## 監管概覽

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，將物業用於出售酒類或作為餐廳營運通常須取得許可證及／或餐廳執照，並可能須取得食品衛生許可證。

### 租金收入以及物業收購及出售方面的稅制

商業物業有關稅制載列如下：

- 租金收入：非英國境內企業須按扣除可扣稅開支後租金收入20%的稅率繳納英國所得稅。租戶須預扣其毛租金的20%。租戶或代理將向英國稅務局(HMRC)繳納稅項。非英國境內企業可根據非居民業主計劃向HMRC申請收取租金而不收預扣稅，但在此情況下，該企業仍須就淨租金收入應付的所得稅提交所得稅申報表；

自2020年4月起，租金收入的稅制將會變更，將按企業稅制對非英國境內企業的租金收入進行徵稅。企業稅制下的當前稅率為19%，但計劃於2020年下調至17%。該變動將意味著適用於(a)可從應課稅收入中扣除的利息金額；及(b)虧損抵銷及結轉的企業稅收規定將按適用於英國境內企業的方式應用於非英國境內企業；

- 物業收購：收購商業物業按遞增稅率繳納土地印花稅，稅率取決於對價金額：

對價金額	土地印花稅 稅率(%)
不超過150,000英鎊 .....	0
超過150,000英鎊但不超過250,000英鎊 .....	2
超過250,000英鎊 .....	5

自其他集團成員公司所作收購等可獲減免；

- 物業出售：非英國境內企業直接或間接出售商業物業無須繳納資本利得稅或企業稅。

自2019年4月1日起，物業出售稅將會變更，自2019年4月1日起價值增加部分收益將須繳納企業稅。直接銷售物業及出售非境內企業於其中擁有25%或以上權益之「名下物業較多」之公司的股份將按此繳稅。

### 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、垃圾、水污染、野生動植物及棲息地保護以及碳減排等問題。

---

## 監管概覽

---

《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，土地擁有人僅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(透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房者及／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益強烈。這一問題部分透過建築監管制度解決，要求不斷提高對建築施工過程中所用材料的考究程度；亦透過地方規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所產生的預期能源節約成本。法規規定業主須於出售或出租該物業時披露影響該物業的任何「綠色新政」詳情。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。

---

## 監管概覽

---

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，尤其關注以下方面：

- (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。

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

請注意，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》。

## 公司歷史及發展

### 概覽

我們透過在香港及中國成立的主要營運附屬公司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租賃及物業管理服務。截至最後可行日期，我們擁有十家全資附屬公司，其中五家為主要營運附屬公司。

本集團的歷史可追溯至1993年，彼時我們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，並於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月起一直從事其物業租賃活動。

為最大限度地提升我們物業的價值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，包括營運及管理停車位。

截至最後可行日期，我們的物業組合包括三項商業物業（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2,121.4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	杜甫花園全面竣工
2009年5月	光大金融中心竣工

## 我們的發展

### 物業開發

自20世紀90年代起，我們以物業開發公司的形式開始經營業務，為實施具體項目註冊成立了各主要營運附屬公司。為開發我們的物業，我們成立了新港城、國際大廈、金融中心及光永。

### 新港城

新港城自1993年成立以來一直於其項目地點運營業務，並管理杜甫花園的銷售及物業租賃。杜甫花園是一片由別墅、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2,121.4平方米的五幢別墅（仍歸本集團所有）外，杜甫花園的大部分物業已售出。

新港城於1993年1月3日成立為一家中外合資公司，註冊資本為人民幣18,000,000元。根據日期為1992年10月15日的合資協議，新港城由怡運、成都市武侯區城鄉建設房屋開發公司（「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62%、20%、10%及8%的權益。

於1994年1月，金鑫及華領將其全部股份轉讓予怡運。此外，怡運、國際永年及武侯同意分別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，新港城由怡運、國際永年及武侯分別擁有53%、35%及12%的權益。

由於怡運未能向新港城注資，於2004年11月，國際永年於成都市中級人民法院向怡運提起法律訴訟。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，武侯將於新港城股份的12%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本權益轉讓協議，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月批准該股本權益轉讓，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本權益轉讓予首先（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年成立以來一直於其項目地點運營業務，並管理光大國際大廈的物業租賃與物業管理。光大國際大廈為一座七層高的商業綜合體，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。

國際大廈於1993年12月29日成立為一家中外合資公司，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。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

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，其後國際大廈股本的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全部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全部股份轉讓予成都天府(一家由成都市機關事務管理局經營的國有實體)。美達力富及成都天府分別擁有國際大廈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訂立股權及物業交換協議，據此，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27百萬元並出售成都天府所持國際大廈49%的股份，以換取光大國際大廈的部分物業。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，其後國際大廈的註冊資本有所減少。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的全體董事會成員。繼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，國際大廈的註冊資本從人民幣147,668,500元減至人民幣75,310,900元。

### 金融中心

金融中心自1997年成立以來一直於其項目地點運營業務，並管理光大金融中心的物業租賃與物業管理。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層高並設有三層地庫的單棟式辦公樓，總建築面積為34,334.5平方米。截至最後可行日期，約33,356.7平方米由本集團持作投資用途，約977.8平方米用作自用辦公室。

金融中心於1997年11月28日在中國成立為有限公司，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%的股權。於1999年7月，金融中心的註冊股本以港元重新計值並調整為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港元的對價向中國光大(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，並成為金融中心的唯一股東。因此，金融中心為本公司的間接全資附屬公司。截至最後可行日期，金融中心的註冊資本為39,250,000港元。

### 收購明昌大廈

隨後，憑藉成都的物業組合，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政資源，本集團於1997年5月收購明昌大廈的部分物業，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，



---

## 歷史、重組及集團架構

---

由兩座住宅樓宇組成，建於四層高的商業平台及兩層停車地庫之上。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。繼有關轉讓後，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月向光永當時的股東收購9,900股股份及100股股份，收購後，光永由Growing China全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。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展至物業管理行業，並開始提供物業管理服務。

### 物業管理

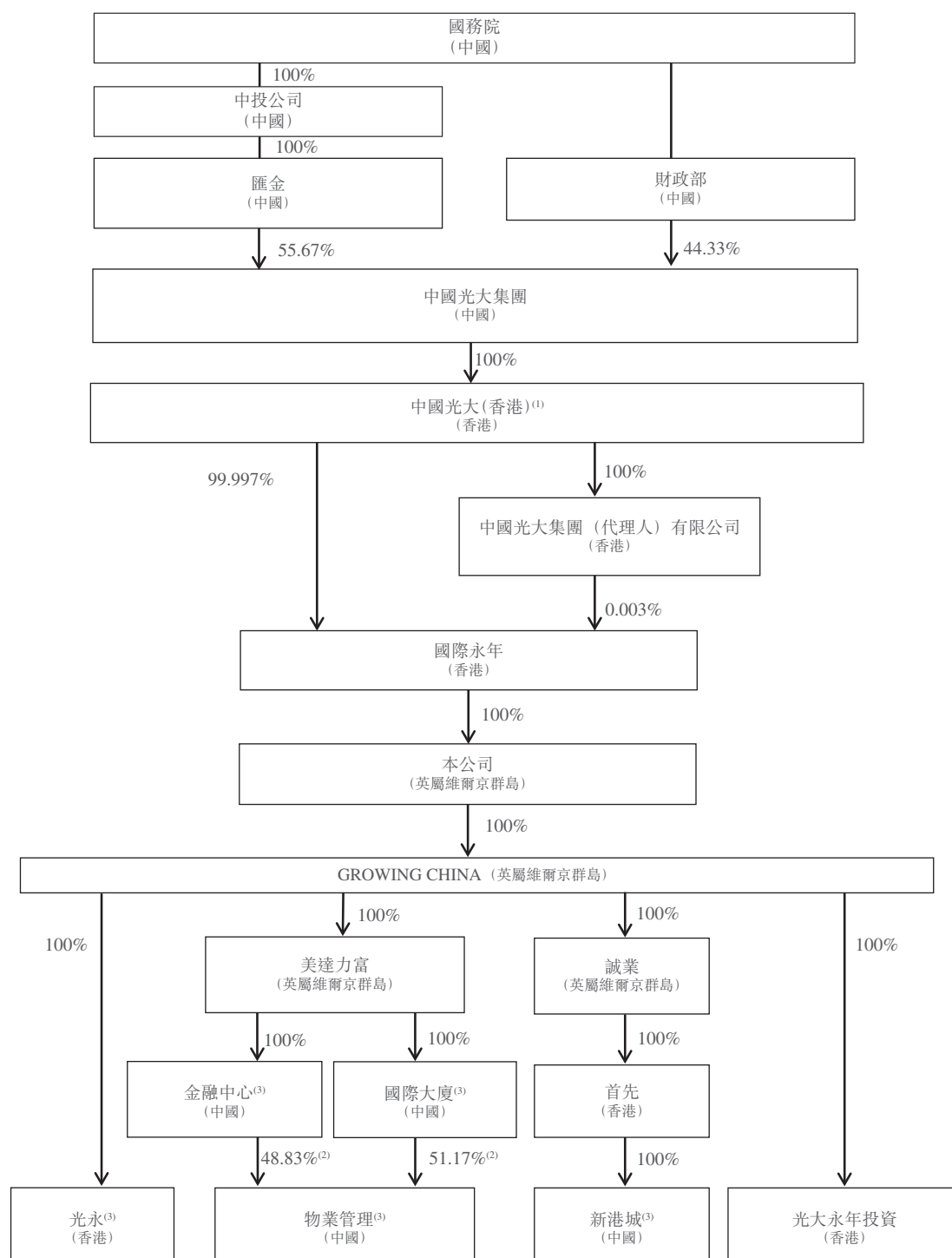
物業管理自其成立當日起進行其業務營運，且向光大國際大廈及光大金融中心的佔用者提供物業管理服務。

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。自此，金融中心及國際大廈分別擁有物業管理48.83%及51.17%的權益。

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。

## 我們的組織架構

下圖列示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0.3%的權益。
- (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。

### 重組

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。

為籌備上市，我們已進行主要涉及以下步驟的重組：

#### 1. 轉讓光大永年投資予國際永年

於2016年5月30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投資的全部股份轉讓予國際永年。光大永年投資於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全資擁有作投資用途，但其自註冊成立以來一直不活躍。因此，光大永年投資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》在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日在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分別以29,790,000美元及3,310,000美元向彩連及領美轉讓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。

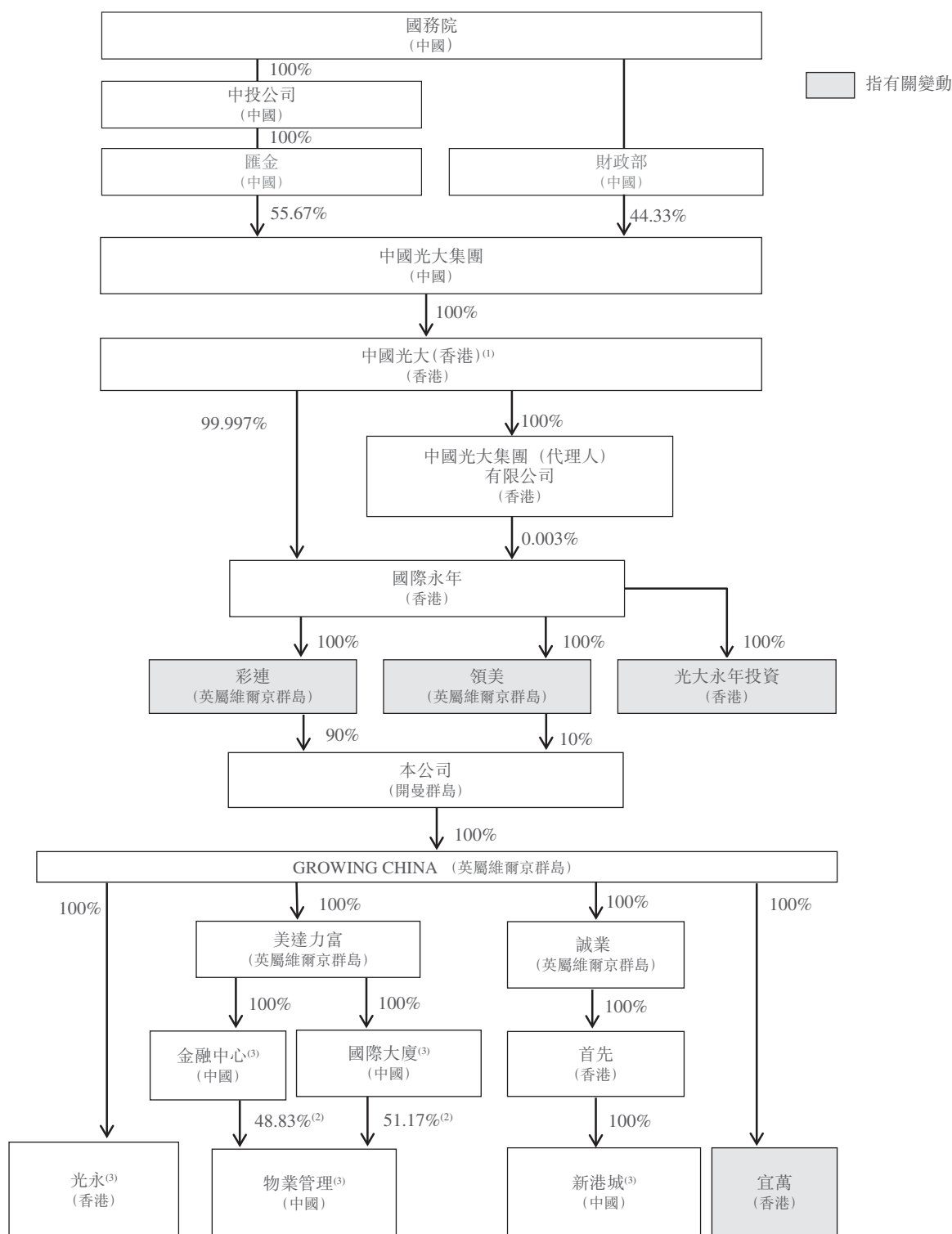
#### 4. 註冊成立一家香港公司並轉讓其股份予Growing China

宜萬於2016年11月4日在香港註冊成立，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

下圖列示於重組完成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0.3%的權益。
- (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。

### 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資本及於重組的步驟而言，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」。

### 股份拆分

緊接全球發售完成前，本公司將透過將其已發行及未發行的每股股份拆分為十股股份的方式拆分其法定股本。進行有關股份拆分之後，本公司的法定股本將為40,000,000美元（分為400,000,000股每股面值0.10美元的股份），已發行股本總額將為331,000,000股股份（將由彩連及領美分別持有90%及10%）。

### 法定股本增加

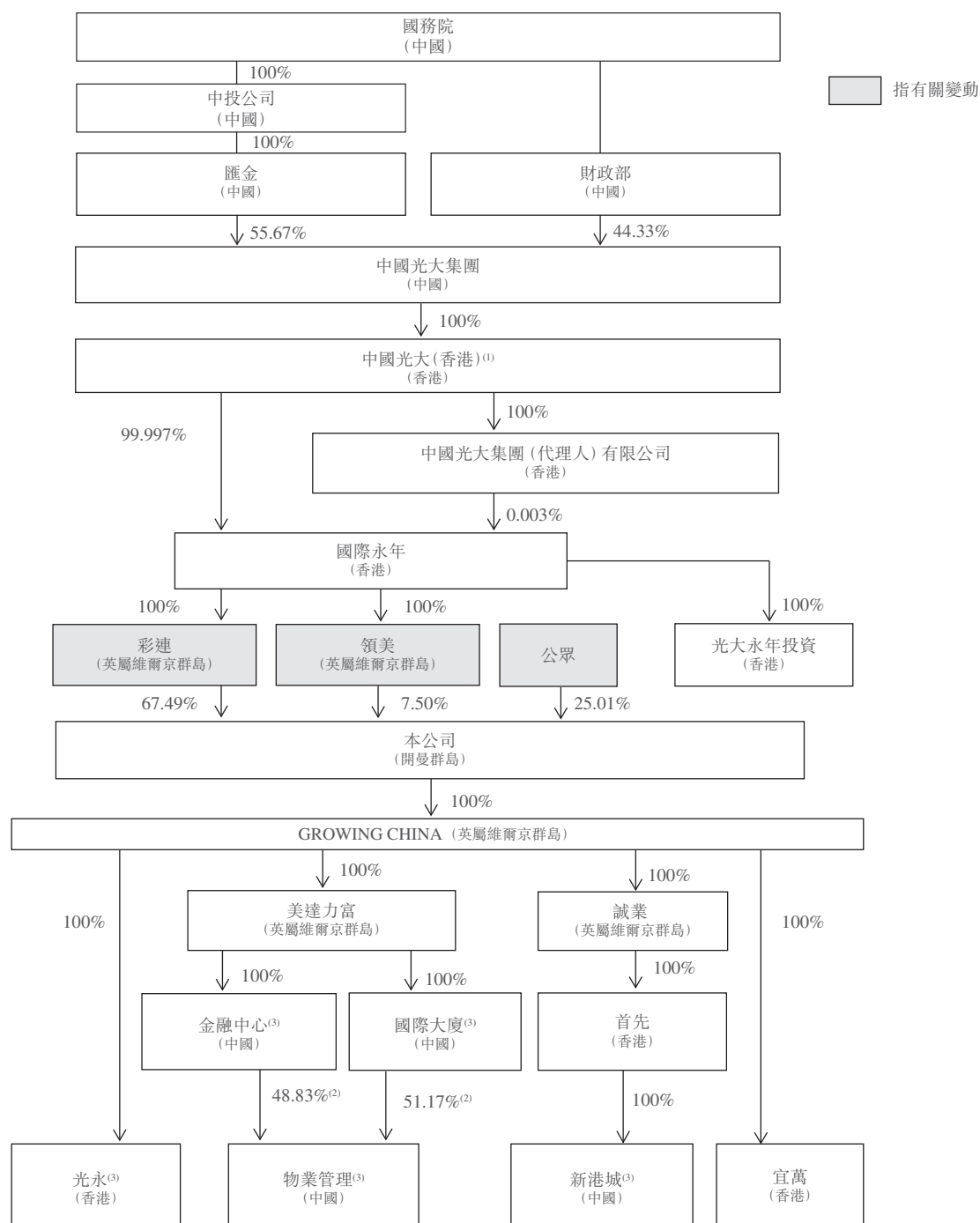
於股份拆分後，本公司法定股本將從40,000,000美元（分為400,000,000股每股面值0.10美元的股份）增至400,000,000美元（分為4,000,000,000股每股面值0.10美元的股份）。

### 全球發售

緊隨全球發售完成後，本公司已發行股本總額將為44,140,000美元（假設超額配售權未獲行使），分為441,400,000股每股面值0.10美元的股份，其中彩連、領美及公眾將分別持有約67.49%、7.50%及25.01%的股份。

## 歷史、重組及集團架構

下圖列示我們緊隨全球發售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0.3%的權益。
- (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。

## 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項商業物業（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2,121.4平方米）。除明昌大廈外，我們於20世紀90年代末及21世紀初開發該等物業，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，我們持作投資物業的總建築面積約為89,770.5平方米、持作自用辦公室物業的總建築面積約為977.8平方米以及持作出售物業的總建築面積約為879.6平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年10月31日，我們持作投資物業的市值為人民幣866.8百萬元。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，我們已向租戶出租的總建築面積約為72,038.6平方米，佔我們持作投資物業總建築面積的80.2%。

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的租戶包括青羊區、成都市及四川省政府公共中心。光大金融中心及明昌大廈的租戶亦包括渤海銀行成都分行、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32名租戶，其中22名已與我們維持逾五年的關係。

為最大限度地提升我們物業的價值並使物業保持良好狀態，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，由於西部大開發於2000年成為中國最重要的國家戰略之一，整體目標為透過加快中國中西部地區的發展提高中國西部人民的收入及生活水平、縮小中國東西部地區之間的差距，中國西部已進入新中國成立以來經濟發展最快、發展質量最好、整體

競爭力提高最顯著、城鄉面貌變化最大及生活水平提高最顯著的時期。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。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，已從西部大開發及實施中國《十三五規劃》所推動的經濟增長中獲益，且將繼續從中獲益。

根據仲量聯行報告，成都於2016年的人口約為15.9百萬，城鎮化率為70.6%，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GDP及城鎮居民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最大的城市，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GDP錄得8.5%的增長率。於2012年至2016年間，人均名義GDP及城鎮居民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用樓面的需求增加。成都為中國西部的的主要經濟樞紐，來自跨國公司及本地企業的用戶以及跨國公司及本地企業對成都的辦公場所的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，交通便捷、交通設施完善。光大金融中心及光大國際大廈均位於草市街及新華大道的拐角處，而草市街與新華大道是由西向東及由北向南貫穿成都的兩條主幹道。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數條巴士線路接駁。我們認為，我們物業的便利位置、條件及品質是使我們能為物業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，且更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32名租戶，其中22名已與我們維持逾五年的關係，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記錄、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。該背景調查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，且租戶可選擇續租。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。我們透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為吸引租戶的另一個關鍵因素。除一般物業管理服務外，我們亦向租戶提供各種服務。我們為便利租戶而向其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公司，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**

中國光大集團是《財富》世界500強企業之一，且根據仲量聯行報告，其亦是中國最具知名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。中國光大集團及其聯屬公司服務數千萬名客戶，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開展物業租賃及物業管理服務業務的公司，並尋求於香港聯交所上市。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。中國光大的品牌知名度有助於我們贏得租戶和政府的信任，增強了我們獲取商機的能力。例如，我們的光大金融中心及光大國際大廈的租戶包括青羊區、成都市及四川省政府公共服務中心等若干政府機關。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」品牌的知名度，使我們的議價能力提升及贏得對手方的信任。此外，我們認為「光大」品牌的知名度對我們業務成功而言至關重要且我們致力於透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定的管理團隊，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。劉先生於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，其曾參與中國光大(香港)多個物業投資項目，如收購位於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。我們管理團隊的大部分成員已為我們服務逾五年。在其供職期間，彼等積累了豐富的經驗及知識，包括豐富的投資管理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)，並有助於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

海外房地產市場為我們的長期業務增長提供了具吸引力的機遇。我們認為，目的國相對穩定及透明的政治及法律環境對保障投資價值及我們可能進行投資的物業的安全尤為重要。此外，政治及法律體系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。為使物業組合多元化、降低集中風險及提升我們的整體企業發展，我們計劃透過在相對發達國家的主要城市收購於中長期可能提供可觀收益及資產淨值增長的已竣工物業來投資海外商業物業。目前，我們主要側重在英國搜索潛在目標。根據仲量聯行報告，英國因其強健穩固的經濟而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，辦公及零售物業投資市場仍於2016年強勢收尾。英鎊貶值可為外國投資者帶來具吸引力的機遇。儘管未來存在不確定因素，但於購買不良及估值過低的物業及利用英鎊貶值過程中，海外投資者仍可能面臨具吸引力的投資機遇。因此，我們認為，英國（尤其是倫敦）較其他國家而言可能會為我們的海外擴張計劃提供更具吸引力的投資機遇。

我們已成立一支由執行董事、主席兼行政總裁劉嘉先生領導的團隊，專注物色及評估英國的潛在目標物業。於2016年底，我們進行了倫敦房地產市場的市場調研，作為市場調研的一部分，我們考察了該地區的多項商業物業，以了解當地的經濟、市況、物業回報以及監管及投資環境。根據市場調研，我們決定縮小倫敦金融城<sup>(1)</sup>（相較倫敦若干其他地區（如西區<sup>(2)</sup>）的類似物業，該地區的商務樓及辦公樓的收益率通常相對較高但價格較低）的搜尋範圍。儘管作為我們調研的一部分，我們考察了多項潛在目標物業，但我們尚未確認符合我們物業選擇標準或發展策略的任何潛在目標。我們目前仍繼續於該地區進行調研，以尋找合適的目標物業。我們計劃採取以市場為導向但謹慎的方法評估潛在投資或收購目標。有關我們選擇目標物業標準及投資收購的程序，請參閱「物業選擇及收購」。就選擇合適目標物業而言，我們計劃聘請具相關經驗的專業顧問（包括物業估值師、會計師及法律顧問）對該等目標物業進行深入調查，倘必要，亦將擴大團隊對海外投資進行評估。收購後，我們計劃聘請當地物業經理（第三方專業公司）管理有關物業。我們計劃透過全球發售所得款項、銀行借款及／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300百萬港元且可能用於收購倫敦或英國其他主要城市的商業物業的貸款融通訂立貸款框架協議。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」。

---

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

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

### 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。我們致力於透過以下方式向租戶提供優質服務：

- (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(如必要)聘用外部諮詢師及顧問；
- (c) 根據國際標準及地方競爭者的標準密切關注及衡量員工及服務供應商的表現；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(如開發線上定購服務)，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合適的商業物業投資

我們擬繼續側重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，由於成都及昆明為快速發展的二線城市，因而國內外企業及投資者對優質商業物業單位的需求不斷增長。政府最新的房地產市場及城市規劃政策對本公司的物業組合前景有利。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』規劃方案，旨在於傳統的中央商務區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。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』倡議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。一旦我們物色到任何合適的目標項目或物業，我們計劃透過經營所得現金、出售持作出售物業所得款項、銀行借款及其他可用融資方式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

我們力圖透過維持穩定的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，我們擬透過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，確保優質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，藉此獲取物業最大化的長期價值。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、留住及激勵技術嫻熟、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、留住及激勵技術嫻熟、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。我們將繼續透過各種措施吸引、留住及激勵技術嫻熟、才華出眾的勞動力，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2,121.4平方米）。除明昌大廈外，我們於20世紀90年代末及21世紀初開發該等物業，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。

## 業 務

### 我們的物業組合

下表載列我們截至最後可行日期的物業組合概要：

	所擁有 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 <sup>(1)</sup> .....	34,334.5	37.5%	2009年5月	2044年6月
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> .....	38,198.6	41.7%	2005年6月	2044年6月
明昌大廈 <sup>(3)</sup> .....	16,973.4	18.5%	1995年11月	2064年9月
<i>住宅物業</i>				
杜甫花園 <sup>(4)</sup> .....	2,121.4	2.3%	於2007年8月 及之前	2065年4月
合計 .....	91,627.9	100.0%		

附註：

- (1) 我們將總建築面積約977.8平方米作自用辦公室。
- (2) 我們擁有光大國際大廈第一至四層以及地庫第二及三層。
- (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，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（總建築面積為879.6平方米）持作出售。

### 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路9號。我們於20世紀90年代末開發光大金融中心，於2009年5月竣工。根據仲量聯行的資料，光大金融中心在成都被分類為乙級辦公樓。光大金融中心為一座26層高並設有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平方米由本集團持作投資用途，總建築面積約977.8平方米用作自用辦公室。截至最後可行日期，約25,552.8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10月31日，我們於光大金融中心持作投資物業的市值為人民幣340.2百萬元。

截至最後可行日期，光大金融中心擁有由合共20名租戶組成的多樣化租戶群。光大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%。

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21世紀初開發光大國際大廈，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綜合體。我們擁有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。根據物業估值師的意見，截至2017年10月31日，我們於光大國際大廈持作投資的物業的市值為人民幣323.0百萬元。

截至最後可行日期，我們將總建築面積約28,389.1平方米的第一至四層物業租賃予七名租戶，並於總建築面積約9,177.0平方米的兩層地庫經營停車位。

光大國際大廈的主要租戶包括青羊區政府公共服務中心、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，並處於草市街及新華大道的拐

角處，而草市街與新華大道是由西向東及由北向南貫穿成都的兩條主幹道。上述物業均與地鐵線及數條巴士線路連接駁。

#### 明昌大廈



明昌大廈街景視圖(我們擁有明昌大廈第一至四層)

明昌大廈位於雲南省昆明市五華區人民中路28號。明昌大廈於1995年11月竣工。我們於1997年收購明昌大廈的物業。明昌大廈由兩座住宅樓宇組成，建於四層高的商業平台及兩層停車地庫之上。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10月31日，我們於明昌大廈持作投資物業的市值為人民幣182.4百萬元。截至最後可行日期，總建築面積約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，租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%。



杜甫花園



杜甫花園鳥瞰圖(我們擁有杜甫花園的五幢別墅)

杜甫花園是一片由別墅、聯排住宅及低層住宅建築組成的綜合住宅區。杜甫花園坐落在成都西二環外。杜甫花園是我們於20世紀90年代末開發的一個住宅物業開發項目，除截至最後可行日期總建築面積約2,121.4平方米的五幢別墅由我們擁有外，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，及總建築面積約為879.6平方米的兩幢別墅為我們持作出售。根據物業估值師的意見，截至2017年10月31日，我們於杜甫花園持作投資物業的市值為人民幣21.2百萬元。截至最後可行日期，我們已將總建築面積約2,121.4平方米的五幢別墅出租予租戶。

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%。

於20世紀90年代末，作為杜甫花園項目的一部分，我們開發了杜甫花園內商務樓(「**商務樓**」)所佔用的部分土地，這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土地邊界。我們已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總面積少2,455.1平方米；(ii)超出邊界的商務樓所佔用土地約為585.4平方米(「越界土地」)，其中約228.8平方米為國有空置土地，及約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。截至最後可行日期，我們正在向國土資源局辦理土地檢驗和核查手續，以根據現狀確認土地面積及界限，且據中國法律顧問告知，我們辦理土地檢驗和核查手續並無任何法律障礙。

租用情況

於往績記錄期間，我們的物業保持相對較高的平均租用率。下表載列我們持作投資物業的平均租用建築面積及租用率：

	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的建築面積 (平方米)	平均租用率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租用建築面積 (平方米)	於往績記錄期間所擁有的建築面積 (平方米)	平均租用率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租用建築面積 (平方米)	於往績記錄期間所擁有的建築面積 (平方米)	平均租用率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租用建築面積 (平方米)	於往績記錄期間所擁有的建築面積 (平方米)	平均租用率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租用建築面積 (平方米)
商業物業												
光大金融中心.....	33,356.7	87.8	29,284.4	29,007.1	87.0	29,123.9	25,123.9	75.3	24,623.4	73.8	24,623.4	81.5
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> .....	38,198.6	68.0	25,982.9	26,508.8	91.3	26,508.8	26,508.8	69.4	26,514.0	69.4	26,514.0	91.4
明昌大廈 <sup>(3)</sup> .....	16,973.4	94.8	16,094.0	16,854.9	99.3	16,854.9	16,854.9	99.3	16,854.9	99.3	16,854.9	99.3
住宅物業												
杜甫花園 <sup>(4)</sup> .....	1,241.8	100.0	1,241.8	1,241.8	100.0	1,241.8	1,241.8	100.0	1,241.8	100.0	1,241.8	100.0
合計.....	89,770.5	80.9	72,603.1	73,612.6	95.1	69,729.4	69,729.4	77.7	69,234.1	77.1	69,234.1	89.4

附註：

- 按於所示年度根據租賃協議租用的加權平均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。
- 我們擁有光大國際大廈第一至四層以及地庫第二及三層。
- 我們擁有明昌大廈第一至四層。
- 我們於杜甫花園擁有三幢別墅並將其持作投資用途。
- 不包括不可用作辦公室、商用樓面或住宅地的倉庫和停車位。

## 物業管理服務業務

為最大限度地提升我們物業的價值並使物業保持良好狀態，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。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

我們的物業管理活動主要包括：

(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。我們在整棟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)電梯、自動扶梯、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、水泵及水箱等公用設施。

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配置空調的空氣通風設備及過濾器。

## 業 務

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增值物業管理服務，包括代駕服務、監控、前台接待服務。

### 停車管理服務

我們經營及管理位於光大國際大廈內三層地庫的停車位，其中第一層由成都市政府擁有，第二層及第三層則由我們擁有。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（亦作為停車位經營）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)	
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

我們的客戶主要包括我們物業的租戶及光大國際大廈的另一名業主（其擁有剩餘部分物業並聘請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，我們共擁有32名客戶，其中22名已與我們維持逾五年的關係。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%，而我們最大客戶的收入貢獻分別約佔我們於有關期間總收入的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，概無董事及其緊密聯繫人以及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

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 的租用 建築面積 (平方米)	截至 最後可行 日期 的租用 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	8.4	9	2018年9月	8,277	14.5%	8,422	14.2%	9,395	16.8%	5,813	17.7%	
人人樂連鎖商業集團 股份有限公司...	13,354.2	18.5	12	2023年8月	7,298	12.8%	7,307	12.3%	7,296	13.0%	3,638	11.4%	
中國光大銀行 昆明分行.....	10,836.7	15.0	12	2019年12月	5,289	9.3%	6,084	10.2%	5,569	10.0%	3,013	8.1%	
客戶A <sup>(註4)</sup> .....	3,191.5	4.4	8	2016年12月 <sup>(6)</sup>	—	—	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 <sup>(6)</sup> .....	5,424.3	7.5	4	2019年11月	—	—	3,834	6.5%	—	—	—	—	
客戶B <sup>(註4)</sup> .....	4,779.2	6.6	9	2017年12月	3,980	7.0%	—	—	5,812	10.4%	2,692	9.1%	
客戶C <sup>(6)</sup> .....	—	—	7	—	3,676	6.4%	—	—	—	—	—	—	
合計					28,520	50.0%	29,820	50.2%	32,503	58.1%	15,999	58.2%	
												17,693	54.1%

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) 與該客戶訂立的租賃協議已於2016年12月31日屆滿。然而，該客戶已表明有意續租及繼續佔用有關物業。截至最後可行日期，該客戶仍在辦理續租的內部審批程序，並已根據屆滿租賃協議支付2017年上半年的租金。

## 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。在與潛在租戶訂立租賃協議之前，我們一般會對潛在租戶進行背景調查。此背景調查一般包括向地方工商管理機關核實，確認公司是否依法成立及是否經營可持續業務，並對潛在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32名租戶，其中29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：

	租用建築面積 (平方米)	佔租用總 建築面積 百分比(%)
<i>商業物業</i>		
銀行及金融機構 .....	19,118.0	26.5
政府機關 .....	12,495.5	17.4
互聯網及電子商務 .....	9,669.9	13.4
零售及健身房 .....	26,326.2	36.6
其他 .....	3,187.2	4.4
<i>住宅物業</i> .....	1,241.8	1.7
合計 .....	72,038.6	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取靈活政策。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，通常租戶用作辦公室的物業的租期不超過五年，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約而言，我們通常授予新租戶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；

## 業 務

- (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。零售及商用樓面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指定時限內(辦公區一般為一至三個月，而零售及商用樓面一般為三個月)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。

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部門辦理登記。截至最後可行日期，我們共有14份物業租約尚未於有關部門辦理登記，主要是由於難以取得租戶的配合。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約方具約束力。我們不斷採取積極主動的方式聯繫租戶進行租賃登記。中國法律顧問進一步建議我們考慮以下因素：(i)未進行租約登記的罰款總額最高為人民幣140,000元(每份租約人民幣10,000元)；及(ii)未登記租約不影響其合法性或有效性，未進行租賃登記不會對我們的營運造成重大不利影響。為防止未來發生任何類似事件並減輕我們由此可能產生的責任，我們將於新簽訂或續約的租賃協議中增加一項條款，規定租戶(i)有義務向有關部門登記租賃協議；及(ii)對因未能進行租賃協議登記而產生的任何損失或處罰負責。

### 租賃協議屆滿及重續

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，而零售及商用樓面一般為三個月)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	租約屆滿 總建築面積 (平方米)	屆滿租約 佔租用總建築 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 <sup>(1)</sup> .....	7,341.7	10.5%
合計.....	<u>70,239.4</u>	<u>100.0%</u>



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。截至最後可行日期，我們已與該等租戶重續租約，惟一名正在辦理內部審批程序以重續租約的租戶除外。我們一直在與該租戶討論，以按已屆滿租約規定的租金結算其佔用相關物業期間的租金，隨後再根據重續的租賃協議調整租金。

於往績記錄期間，三名租戶於租期屆滿前終止租約，而我們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

就我們向光大金融中心及光大國際大廈物業的租戶提供的一般物業管理服務而言，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回饋，包括(i)接收及處理客戶投訴及要求的客戶資訊中心；(ii)每年進行有關租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。我們亦認為提供配套服務已使我們與客戶保持友好。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在我們物業舉辦的慶祝活動及文化活動，我們認為此舉可於我們的物業內營造一個溫暖而友好的氛圍。截至2017年6月30日，我們有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

我們擁有一支專門的市場推廣團隊，該團隊致力於物色合適的租戶。我們積極不斷地進行市場調查，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物色潛在租戶。我們透過各種渠道物色合適的租戶，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(包括報章及互聯網)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的租金作為佣金，我們認為此舉符合當地市場慣例。截至2014年12月31日止年度，我們合共產生人民幣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。

### 定價

### 租金

我們密切監察位於與我們物業類似地區的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)將予租賃的面積；(iii)租約期限；及(iv)租戶的信譽和聲譽，與潛在租戶或有意續租的租戶商談租金。

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

附註：

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

# 業 務

## 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。該等費用按單價乘以佔用者佔用的總建築面積計算。我們通常基於(i)現行市場價格；(ii)我們產生的費用；及(iii)與佔用者的協商釐定單價。

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 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	平均單價 <sup>(1)</sup> (人民幣元／ 平方米／月)	平均單價 <sup>(1)</sup> (人民幣元／ 平方米／月)	平均單價 <sup>(1)</sup> (人民幣元／ 平方米／月)	平均單價 <sup>(1)</sup> (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：

(1) 平均單價乃按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。

## 增植物業管理服務費

我們就所提供的增植物業管理服務收取一次性費用。該等費用一般根據：(i)所提供服務的性質；(ii)我們產生的費用；(iii)與租戶的協商；及(iv)現行市價釐定。

## 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，就吸引穩定及優質租戶而言，物業位置對於其適銷性至關重要。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) **穩定的租戶群**：穩定的租戶群是物業產生穩定及經常性收入的關鍵。我們擬將目標設定為已有現成租戶群的物業，以免推廣物業或吸引新租戶花費額外時間及成本；及
- (f) **地方市況**：商業房地產市場的市況，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)進行盡職調查考察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面的風險評估。除於中國西南地區尋找合適目標物業外，我們亦計劃利用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，我們仍在物色合適目標，但尚未確定具體目標。

### 競爭





四川省成都市及雲南省昆明市的商業房地產市場競爭激烈，供需日益增加。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的傳統大型物業開發商、當地私人開發商以及國內外從事整棟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的一般及增植物業管理服務的同時，亦向第三方物業管理專家外判部分服務。成都的辦公物業投資活動活躍，國外及本地投資者雲集。我們在品牌知名度、財政資源、價格、產品質素、服務質素及租戶群方面與彼等競爭。

我們投資及管理商業物業。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、增植物業管理服務及停車管理服務)。作為優質商用樓面及一站式物業管理服務的知名供應商，我們相信我們的品牌知名度和市場地位已具競爭優勢，使我們從競爭對手中脫穎而出。

## 業 務

此外，進入中國商業物業投資及管理市場存在諸多壁壘。除需密集的資本投資及各種專業知識外，物業投資及管理公司亦須擁有深厚的行業知識、廣泛的優質客戶群，以及對宏觀社會經濟環境、地方政府政策及對各城市各類物業的需求情況擁有良好了解。與地方政府及機關保持良好關係有利於未來的戰略合作及探索商機。因此，作為成都和昆明房地產市場的先行者，我們擁有廣泛的經驗，且所建立的市場聲譽是勝過新入市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「 光大永年  
Guangda Everbright  
Annual Limited」作為商標經營業務。我們已獲授於香港使用七個商標(包括「 」)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意義重大。

### 執照及資質

下表載列截至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(如必要)不存在實質性的法律障礙。

## 業 務

倘我們未能在到期後繼續保有我們的資質證書，我們的發展計劃可能會延遲，這可能對我們的業務和經營業績產生重大不利影響。

### 僱員

截至最後可行日期，我們擁有166名僱員。我們僱員的薪金主要取決於資歷與績效，薪酬待遇包括薪金、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，我們的員工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.....	133	80.1%
行政.....	21	12.7%
市場推廣.....	3	1.8%
會計.....	9	5.4%
合計.....	<b>166</b>	<b>100.0%</b>

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.....	158	95.2%
昆明.....	2	1.2%
香港.....	6	3.6%
合計.....	<b>166</b>	<b>100.0%</b>

我們認為，我們的僱員是我們最寶貴的資產之一，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，以提高彼等對我們的企業文化、物業、銷售技巧和資訊科技技能的了解以及增加經驗，並根據個別僱員各自的工作描述為其提供培訓。

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約的條款受僱，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訂立短期勞動合同（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資糾紛，我們認為我們與僱員關係良好。

## 風險管理及內部監控

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，且我們致力於不斷改進該系統。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。

我們已遵守《上市規則》及《上市規則》所載《企業管治守則》成立審核委員會。該審核委員會負責就本集團的財務申報流程、內部監控、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。

為管理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監控檢討顧問（「首次公開發售內部監控檢討顧問」），以協助本集團就內部監控系統的若干方面開展詳細審查程序，並提供關於改進內部監控系統的建議。首次公開發售內部監控檢討顧問提供廣泛的專業服務，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經驗豐富。首次公開發售內部監控檢討顧問已對我們內部系統的若干方面開展詳細審查程序，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。

首次公開發售內部監控檢討顧問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，首次公開發售內部監控檢討顧問亦於2017年3月對本公司的內部監控系統開展了跟進程序。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法規的規管。根據中國相關法律法規，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。彼等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規定。此外，我們已制定內部政策，旨在透過開展安全培訓和制定安全目標等措施促進工作安全，以推動創建一個安全的工作環境並盡量減少工傷事故。我們亦購買僱主責任保險，以保護我們免於承擔因我們值勤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)按中國法律法規的規定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以及防範火災、爆炸、洪水、地震、玻璃破碎及水管爆裂的物業保險。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若干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，我們涉及一起未決法律訴訟。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9月4日，成都市中級人民法院接受了我們強制執行該項判決的申請。由於獨立第三方及訴訟非參與方四川九州礦業有限公司（「原告」）之前反對強制執行遭拒，故其向成都武侯區人民法院提出法律訴訟，要求強制執行該項判決。

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，因為相關索償金額（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，本公司及其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。緊隨全球發售完成後，假設超額配售權未獲行使，且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能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全資附屬公司(即中國光大(香港)、國際永年及彩連)間接持有本公司約74.99%的已發行股本，繼續為控股股東。有關本集團股權架構的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—全球發售」。

就《上市規則》而言，中國光大集團、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，中國光大集團改制為股份有限公司，並更名為「中國光大集團股份公司」。截至最後可行日期，財政部及匯金分別持有中國光大集團44.33%及55.67%的權益。

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，亦不干預其所控制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、中投公司及匯金不應被視為本公司的控股股東。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、中投公司及匯金。具體而言(其中包括)，本招股章程無須根據《上市規則》第8.10條披露有關財政部、中投公司及匯金於本公司業務以外的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、中投公司及匯金的豁免及確認」。

---

## 與控股股東的關係

---

### 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中國西南地區(即成都及昆明)的物業租賃及提供物業管理服務(「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(包括光大金融中心、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「業務一覽」。

#### 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,並無直接開展任何業務。其並無參與我們的日常營運,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業務(包括銀行、證券、保險、基金、信託、期貨、租賃及黃金買賣)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,分別錄得純利人民幣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」)。該等附屬公司開展的除外業務通常包括:

- (a) 將住宅物業租賃予其高級人員及僱員;
- (b) 將辦公室及商業物業租賃予中國光大集團的其他附屬公司;及/或
- (c) 將物業租賃予獨立第三方,包括:
  - (i) 作為與主要業務無關的業務的輔助或補充的租賃(如將自營酒店相關的物業租賃予第三方租戶進行零售業務,使能為住宿於該酒店的訪客及遊客提供額外的設施及服務,有關租賃均為該等附屬公司所開展酒店業務的輔助或補充);及
  - (ii) 根據前業主於中國光大集團相關附屬公司收購物業前訂立的預先存在租賃協議項下的租賃,將於租期屆滿後轉租予中國光大集團附屬公司。

## 與 控 股 股 東 的 關 係

開展除外業務的中國光大集團附屬公司(本集團除外)及其主要業務及地理位置概述如下：

名稱	主要業務	地理位置
<b>上市實體</b>		
1. 中國光大銀行	銀行	長春、廣州、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
<b>未上市實體</b>		
4. 中國光大(香港)	投資控股	深圳
5. 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
6. 14家其他私營實體	物業控股、物業投資、物業租賃及／或物業管理	香港、上海及深圳

截至2015年及2016年12月31日止兩個年度，中國光大集團有關所有透過其附屬公司(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) **地理劃分** — 本集團租賃及管理的物業位於中國西南地區的成都及昆明，而中國光大集團其他附屬公司從事的除外業務均位於中國西南地區以外區域。本集團將繼續側重於中國西南地區的業務發展，且我們目前無意拓展至中國其他地區。因此，本集團與中國光大集團其他附屬公司之間並不存在直接業務競爭；

## 與控股股東的關係

- (b) **不切實際事宜** — 要求將物業轉讓予本集團屬不合理及不切實際，此乃由於該等物業或由中國光大集團上市附屬公司持有或由中國光大集團其他未上市附屬公司持有，就該等附屬公司而言，該等物業一直均在獨立管理團隊帶領下獨立於彼此經營；
- (c) **市場分散化** — 物業租賃及管理行業的佈局高度分散化，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准入要求或門檻。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；
- (d) **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(於上市後)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
- (e) **不競爭承諾** — 為避免任何利益衝突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。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%、

## 與控股股東的關係

11.5%、11.4%及9.4%)外，於2017年8月10日，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12月18日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」。

### 獨立於控股股東

基於以下原因，董事認為，上市後，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	從事除外業務公司的名稱
		附屬公司 所擔任職務	
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

---

## 與控股股東的關係

---

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，於上市後：

- (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；
- (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(本集團除外)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)致力管理及營運本集團的業務及各項事務。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。具體而言：
  - (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，並制定本集團日常營運及管理決策。如上所述，

---

## 與控股股東的關係

---

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，該等確認將於上市後披露於本公司年度報告；及
- (e) 上市後，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

---

## 與控股股東的關係

---

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)。根據本公司將於上市時採用的內部政策，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》對有關關聯方／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《企業管治守則》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。

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。儘管控股股東於全球發售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；



---

## 與控股股東的關係

---

- (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(倘相關)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

於往績記錄期間及直至最後可行日期，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政資源。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92.2百萬元及約人民幣92.6百萬元的貸款已於2016年全額償還，且國際永年於截至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。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」。

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「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 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,本公司已自中國光大集團獲得包含下列各項的不競爭承諾:

- (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

我們已與不同實體(於上市後將成為本公司關連人士)訂立多項交易，有關交易預期將於上市後繼續進行。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


於上市後，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)與本公司於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「<sup>中國光大</sup>中國光大」、「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」)。中國光大集團已以其名義註冊該等商標，並根據日期為2012年11月8日的商標許可協議將其授權予中國光大(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

根據中國光大集團與本公司於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

於上市後，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，且預期於上市後將繼續訂立有關交易。中國光大銀行為於中國銀監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8月10日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（截至2017年6月30日市值約為人民幣16.2百萬元）所得款項的增加數額，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 — 物業租賃業務 — 我們的物業組合 — 杜甫花園」。

---

## 關 連 交 易

---

### 《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（利潤率除外）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。

### 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（控股股東之一）的聯繫人，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，我們或會於上市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12月18日與中國光大銀行香港分行按一般商業條款就提供貸款服務訂立框架協議（「貸款服務框架協議」），固定期限自據此簽訂的任何最終協議日期起不超過三年，該協議可於有關期限屆滿前經雙方協議進一步續訂三年。

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於自貸款服務框架協議日期起計12個月內作出，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

基於本集團未來三年的(i)預計持續增長；(ii)於英國的業務擴張計劃；及(iii)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

---

## 關 連 交 易

---

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（利潤率除外）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。

### 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，並預期將於上市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日屆滿的光永與光大證券訂立的租賃協議（「光大證券租賃協議」）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，相關租金調整於訂立租賃協議時載入租賃協議。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。我們已委任物業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。

---

## 關 連 交 易

---

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。

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。

本公司就全球發售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（利潤率除外）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中國光大銀行租賃協議的重續協議。

## 關 連 交 易

### 有關非獲豁免持續關連交易的豁免

由於存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議項下的交易為及將會持續或經常地在本集團一般日常業務過程中進行，因此，董事認為嚴格遵守公告及獨立股東批准的規定將為本集團帶來不必要的行政成本及負擔，且有時並不切實可行。

基於上文，我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授予根據《上市規則》第14A.105條的有關豁免，免除本公司：

- (a) 直至2019年12月31日期間，就存款服務框架協議及貸款服務框架協議項下擬進行的交易而嚴格遵守公告及獨立股東批准的規定，惟存款服務框架協議項下的每日最高收市存款結餘及貸款服務框架協議項下進行的交易的年度價值不得超過上述有關期間的各自擬定每日收市存款結餘及年度上限；及
- (b) 直至2019年12月31日期間，就租賃協議項下擬進行的交易而嚴格遵守公告及獨立股東批准的規定，惟條件是：
  - (i) 租賃協議項下進行的交易的年度價值不得超過上述有關期間的各自擬定年度上限；及
  - (ii) 就相關中國光大銀行租賃協議而言，本公司將商議租金調整條文並將計入與中國光大銀行租賃協議相關或其續約的任何補充租賃條款內。

此外，鑒於根據存款服務框架協議提供的存款服務的性質及本集團在有效促進業務營運方面的財務需求，我們認為相較於以年份為基準，根據存款服務框架協議所設的存款服務上限更適合以每日最高收市存款結餘表示。

若本公司預計將會超過任何上述各擬定每日最高收市存款結餘及年度上限(視情況而定)，協議條款將會作出重大變動或相關協議將會有更新，則本公司將根據《上市規則》有關存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議的規定，重新遵守或(如適用)向香港聯交所申請豁免嚴格遵守相關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

此外，本公司的上述非獲豁免持續關連交易將遵守第14A.49條中的年度申報規定及第14A.55至14A.59條中的年度審核規定。有關任何非獲豁免持續關連交易的豁免屆滿後，本公司須重新遵守或(如適用)申請豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章適用條文(經不時修訂)的規定。



### 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擬進行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，並將於我們的一般及日常業務過程中進行；(ii)有關協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)建議每日最高收市存款結餘及年度上限(視情況而定)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項下擬進行的交易乃於一般及日常業務過程中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)訂立及進行；(ii)有關協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)建議每日最高收市存款結餘及年度上限(視情況而定)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	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，執行董事會批 准的決策及計劃，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	參與制定本公司營運策略等 主要事宜的決策及監督本集 團的整體財務狀況
李銀中	53歲	非執行董事	2017年 6月7日	2017年 6月7日	參與制定本公司營運策略等 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 12月15日 <sup>(1)</sup>	2017年 12月15日 <sup>(1)</sup>	參與制定本公司營運策略等 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 12月15日 <sup>(1)</sup>	2017年 12月15日 <sup>(1)</sup>	參與制定本公司營運策略等 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	職位	加入本集團日期	獲委任日期	角色及職責
李佐雄	62歲	獨立非執行董事	2017年 12月15日 <sup>(1)</sup>	2017年 12月15日 <sup>(1)</sup>	參與制定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
于華玲	69歲	獨立非執行董事	2017年 12月15日 <sup>(1)</sup>	2017年 12月15日 <sup>(1)</sup>	參與制定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

附註：

(1) 委任將自上市日期起開始生效。

### 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，為執行董事、主席兼行政總裁，且將為董事會薪酬委員會成員。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，其擔任國際永年的主席。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，負責中國光大（香港）境內外物業開發及物業投資項目的房地產業務運營及管理。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與民用建築專科文憑，並於1992年8月取得

---

## 董事及高級管理層

---

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%的股份）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。其根據與其他實體於1992年訂立的合資協議（「**合資協議**」），透過合資公司新港城參與房地產項目開發。

於2001年1月，怡運因未能向香港公司註冊處呈交週年申報表而被公司註冊處處長撤銷於香港的註冊。

於2004年，國際永年向貿仲委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 — 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。倘貿仲委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的註冊。於2004年11月，怡運獲判令恢復註冊。貿仲委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，為執行董事兼總經理，且將為董事會提名委員會成員。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月起分別擔任主任科員及副處長，於此期間，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。

## 董事及高級管理層

### 非執行董事

謝杏梅女士，58歲，為非執行董事。

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月晉升為副總裁秘書。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務管理、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。

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商務管理及市場營銷學士學位；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；並於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並從事製造業務的公司)的董事。於2003年12月，因中昌無力償還其債權人2,602,315.5港元的債務，債權人向香港高等法院原訟法庭提交呈請尋求法院判令將中昌清盤，中昌因此被強制開始清盤程序。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)已確認，(i)上述公司於解散前由中國光大(香港)直接或間接控制；(ii)謝女士作為中國光大(香港)的代名人於該等公司擔任董事；及(iii)根據中國光大(香港)的發展策略，該等公司已售予第三方，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。

在謝女士於其解散前曾擔任董事的七家公司中，僅中昌因無力償還債務而解散。鑒於謝女士(i)僅於2003年10月(清盤程序於2003年12月開始前不久)獲委任為中昌的替代董事以替

---

## 董事及高級管理層

---

代當時的辭任董事；及(ii)在謝女士獲委任前，中昌已處於經營虧損狀態，董事認為謝女士並無任何不當行為致使中昌解散或無力償還債務。

基於上述情況，董事認為且聯席保薦人同意，根據《上市規則》第3.08及3.09條，謝女士適合擔任上市發行人的董事。

**李銀中先生**，53歲，為非執行董事，且將為董事會審核委員會成員。

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)審核部門總經理。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，該項目的協定投資總額為20百萬新加坡元，由辰達及中國光大(香港)分別持有70%及30%。

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年針對辰達及陳氏兄弟發起法律訴訟以索取上述注資。法院於2003年判令辰達進行清算並於2010年解散。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。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。

## 董事及高級管理層

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)已確認，(i)上述各公司解散前由中國光大(香港)直接或間接控制；(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，該等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。

在李先生於其解散前曾擔任董事的11家公司中，僅新運因無力償還債務而解散。鑒於李先生(i)僅於2004年7月獲委任為新運董事且其於獲委任前並未參與新運的運營或管理，因此直至其獲委任前，其並不知悉Amanda注資失敗及其清盤事項；及(ii)李先生於2017年4月方獲委任為中國光大(香港)的董事，董事認為李先生並無任何不當行為致使新運解散或無力償還債務。

基於上述情況，董事認為且聯席保薦人同意，根據《上市規則》第3.08及3.09條，李先生適合擔任上市發行人的董事。

### 獨立非執行董事

蔡大維先生，70歲，自上市日期起獲委任為獨立非執行董事，且將為董事會審核委員會主席。

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師；
- (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公會資深會員；
- (e) 自1987年4月起，香港華人會計師公會會員及自2015年12月起為該公會資深會員；

---

## 董事及高級管理層

---

- (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特許專業會計師協會成員。

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)；
- (h) 自2017年6月起，格林國際控股有限公司(股份代號：2700)；及
- (i) 自2017年8月起，天利控股集團有限公司(股份代號：117)。

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，自上市日期起獲委任為獨立非執行董事，且其將擔任董事會提名委員會主席及董事會審核委員會成員。

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年授勳名單中，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。

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董會及校務委員會成員以及香港強制性公積金計劃管理局非執行董事。



---

## 董事及高級管理層

---

石先生目前擔任下列上市公司及集體投資計劃的獨立非執行董事，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2007年3月起，碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)；
- (g) 自2007年12月起，香港鐵路有限公司(股份代號：0066)；
- (h) 自2008年1月起，澳門博彩控股有限公司(股份代號：0880)；
- (i) 自2008年4月起，莊士中國投資有限公司(股份代號：0298)；
- (j) 自2008年4月起，合興集團控股有限公司(股份代號：0047)；
- (k) 自2010年9月起，德祥地產集團有限公司(股份代號：0199)；
- (l) 自2011年1月起，華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)；
- (m) 自2012年12月起，麗豐控股有限公司(股份代號：1125)；
- (n) 自2013年12月起，四海國際集團有限公司(股份代號：0120)；
- (o) 自2017年1月起，高銀金融(集團)有限公司(股份代號：0530)；
- (p) 自2006年起，富豪資產管理有限公司(富豪產業信託(股份代號：1881)的管理人)；  
及
- (q) 自2006年起，鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託(股份代號：2778)的管理人)。

其過往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2006年6月至2017年3月，德祥企業集團有限公司(股份代號：0372)；
- (b) 自2010年9月至2015年10月，帝盛酒店集團有限公司(原股份代號：2266)(於2015年10月17日於香港聯交所撤回上市)；及
- (c) 自2015年6月至2017年1月，啟迪國際有限公司(股份代號：0872)。

---

## 董事及高級管理層

---

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)的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空船租船合約應付而未付的僱傭費用約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。

如上文所披露者，截至最後可行日期，石先生於15家香港聯交所上市公司擔任獨立非執行董事，並於在香港聯交所上市的兩項集體投資計劃理事會中擔任獨立非執行董事。

根據上述上市公司及上市集體投資計劃的最近期年度報告，石先生於有關財政年度出席了至少95%的委員會、董事會及股東大會。根據石先生於上述上市公司及上市集體投資計劃會議中令人滿意的出席記錄、其職位的非執行性質以及其於地產相關業務中的豐富經驗，董事認為且聯席保薦人同意，石先生將能夠投入足夠時間履行其於本公司獨立非執行董事的職責。

李佐雄先生，62歲，自上市日期起獲委任為獨立非執行董事，且將為董事會薪酬委員會主席。

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，分別獲證監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月及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)及華億金控集團有限公司(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月及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。

---

## 董事及高級管理層

---

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，並於1986年10月取得澳門東亞大學工商管理學碩士學位。於2000年授勳名單中，其獲頒授香港特別行政區銅紫荊星章。

于華玲女士，69歲，自上市日期起獲委任為獨立非執行董事，且將為董事會薪酬委員會成員。

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該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，該公司開發了錦明公寓並隨後銷售及管理該單元。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。

除本招股章程所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內擔任香港或海外任何上市公司的任何董事職務。

除本招股章程所披露者外，概無董事與其他董事或高級管理人員有關聯。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

有關董事於從事除外業務的公司(本集團成員公司除外)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，且將為董事會薪酬委員會成員。有關其任職資格的詳情，請參閱「— 董事會 — 執行董事」。

林資敏先生，為執行董事之一，亦為總經理，且將為董事會提名委員會成員。有關其任職資格的詳情，請參閱「— 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，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埃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招股章程日期前三年內擔任香港或海外任何上市公司的任何董事職務。

### 聯席公司秘書

李蔚剛先生，為聯席公司秘書之一，於2017年6月7日獲委任。其亦為高級管理人員。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。其為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。其為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)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內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

我們已設立以下董事委員會，該等委員會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》守則條文C.3及D.3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，蔡先生為委員會主席。根據《上市規則》第3.10(2)及3.21條的規定，蔡先生具有適當專業資格或會計或相關財務管理

---

## 董事及高級管理層

---

專業知識。審核委員會的主要職責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。

### 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》守則條文A.5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（即林資敏先生）組成，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審核董事會的架構、規模及組成、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3.25條及《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》守則條文B.1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（即劉嘉先生）組成，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層的薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序以制定薪酬政策，向董事會提出建議；(ii)釐定本公司董事及高級管理層的特定薪酬待遇；及(iii)透過參照董事會不時決議的公司目標，審閱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、房屋津貼及其他福利（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。有關我們向董事支付的薪酬詳情，請參閱本招股章程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，請參閱本招股章程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，本集團或本集團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，亦無應向其支付的任何款項。

---

## 董事及高級管理層

---

根據目前有效的安排，我們估計截至2017年12月31日止年度，應付董事及高級管理層的薪酬總額以及董事及高級管理層應收實物利益將分別為約人民幣1.58百萬元及約人民幣0.28百萬元。

### 僱員獎勵計劃

我們已為僱員(包括董事及高級管理人員)福利採納首次公開發售後購股權計劃，惟須受其中所載條款及條件規限。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述於「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.首次公開發售後購股權計劃」。

### 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條規定主席與最高行政人員的角色應有所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且貫徹一致的領導。

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，並遵守將載於我們上市後的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。任期將由上市日期起至我們根據《上市規則》第13.46條發佈上市日期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下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的交易時，包括發行股份及購回股份；
3. 我們建議以有別於本招股章程所詳述的方式運用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、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

據董事及本公司最高行政人員所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃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，或直接或間接於本公司已發行附有投票權的股份中擁有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 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	297,900,000	67.49%
領美 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	33,100,000	7.50%
國際永年 <sup>(1)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%
中國光大(香港) <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%
中國光大集團 <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%
匯金 <sup>(4)</sup> .....	受控法團權益	331,000,000	74.99%

附註：

- (1) 彩連及領美將分別直接持有已發行股份總數的約67.49%及7.50%。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297,900,000及33,100,000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297,900,000及33,100,000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297,900,000及33,100,000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297,900,000及33,100,000股股份的權益。

倘超額配售權獲全面行使，彩連、領美、國際永年、中國光大(香港)、中國光大集團及匯金將於本公司已發行股本總額中分別擁有約65.05%、7.23%、72.28%、72.28%、72.28%及72.28%的權益。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士將於緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份）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，或直接或間接於本公司已發行附有投票權的股份中擁有10%或以上的權益。

# 股本

## 法定及已發行股本

以下描述我們緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後已發行及將予發行為已繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

### 1. 股份拆分及全球發售前

法定股本	股份面值 (美元)
<b>40,000,000股每股1.00美元的普通股</b> .....	40,000,000
已發行、已繳足或入賬列作繳足股份	股份面值 (美元)
<b>33,100,000股每股1.00美元的普通股</b> .....	33,100,000

### 2. 緊隨股份拆分及全球發售完成後

法定股本	股份面值 (美元)	
<b>4,000,000,000股股份</b> .....	400,000,000	
股份拆分及全球發售完成後已發行及將予發行、已繳足或入賬列作繳足的股份	股份面值 (美元)	已發行股本概約 百分比(%)
331,000,000股緊隨股份拆分後的已發行股份.....	33,100,000	74.99
110,400,000股根據全球發售將予發行的股份.....	11,040,000	25.01
合計441,400,000股 .....	44,140,000	100

## 假設

上表假設全球發售成為無條件且將按照全球發售完成股份發行，並假設超額配售權未獲行使，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。

## 首次公開發售後購股權計劃

我們已於2017年12月15日有條件採納首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃的主要條款載於「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售後購股權計劃」。

## 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招股章程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》及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時通過股東的普通決議案(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)將未發行股份分成若干類；(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》及組織章程大綱及組織章程細則的條款，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更改現有股份或類別股份的權利」。

## 發行股份的一般授權

本公司董事獲一般無條件授權，以於該授權延續期間及之後配發、發行及處置本公司股份以及作出將會或可能需要配發及發行股份的要約或協議或授出證券(不包括根據或由於全球發售、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或本公司股東授予的特別權限)，惟董事配發或有條件或無條件同意配發的股份總數目不得超過：

- (a) 緊隨全球發售完成後已發行股份總數(不包括因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)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購回的已發行股份總數(如有)。

該發行股份的一般授權將於如下最早日期時屆滿：

- (a) 本公司下一次股東週年大會結束時；
- (b) 任何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案形式撤銷、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12月15日通過的書面決議案」。

## 購回股份的一般授權

本公司董事獲一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份總數不超過已發行或緊隨全球發售完成後將予發行的股份總數10%的股份（假設超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權均未獲行使）。

該授權僅限於在香港聯交所或有關股份於其上市（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》進行的購回。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」。

該發行股份的一般授權將於如下最早日期時屆滿：

- (a) 本公司下一次股東週年大會結束時；
- (b) 任何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案形式撤銷、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12月15日通過的書面決議案」。

## 本公司的承諾

根據《上市規則》第10.08條，本公司已向香港聯交所承諾，自股份首次在香港聯交所開始交易之日期起六個月內將不會發行可轉換為本公司股本證券（無論是否為已上市類股本證券）的任何進一步股份或證券，或訂立任何協議以進行該等發行（無論該等股份或證券是否將在自開始交易起六個月內完成發行），《上市規則》第10.08條所允許的情況除外。

## 控股股東的承諾

根據《上市規則》第10.07條，各控股股東均已向本公司及香港聯交所承諾，將不會且促使相關持有人不會在未經香港聯交所事先書面同意的情況下（根據全球發售及超額配售權規定者除外）：

- (a) 於從本招股章程所提述披露其持股之日起至距上市日期六個月之日止期間（「**首六個月期間**」），處置或訂立任何協議以處置或另行就本招股章程中顯示其為實益擁有人的本公司任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間（「**第二個六個月期間**」），處置或訂立任何協議以處置或另行就本公司任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔

---

## 股 本

---

(若進行該等處置或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔，則本公司控股股東即刻將失去本公司控股股東身份，即彼等在本公司股東大會上將不再控制30%或以上的表決權)。

此外，各控股股東均已向本公司及香港聯交所承諾，於從本招股章程所提述披露其於本公司持股之日起至全球發售第一週年日止期間，控股股東將：

- (a) 在其向認可機構(定義見《銀行業條例》(香港法例第155章))質押或押記其實益擁有本公司的任何證券以獲得真誠的商業貸款時，即時知會本公司有關質押或押記事宜及就此質押或押記的證券數目；及
- (b) 在其接獲承押人或承押記人的口頭或書面指示，表明將處置本公司任何受質押或押記的證券時，即時知會本公司有關指示。

## 財務資料

閣下閱讀以下討論時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2016年及2017年6月30日與截至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日止六個月的經審核綜合財務報表連同隨附附註以及本招股章程其他地方收錄的摘選過往財務資料及營運數據一併閱讀。會計師報告已根據《香港財務報告準則》編製。

我們的歷史業績並不一定對未來任何期間預期的業績具指示性。以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績或會因任何因素(包括「前瞻性陳述」及「風險因素」內所載因素)而與前瞻性陳述中所預期者有所不同。

### 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項商業物業(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2,121.4平方米)。除明昌大廈外，我們於20世紀90年代末及21世紀初開發該等物業，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，我們持作投資物業的總建築面積約為89,770.5平方米、持作自用辦公室物業的總建築面積約為977.8平方米以及持作出售物業的總建築面積約為879.6平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年10月31日，我們持作投資物業的市值為人民幣866.8百萬元。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，我們已向租戶出租的總建築面積約為72,038.6平方米，佔我們持作投資物業總建築面積的80.2%。

為最大限度地提升我們物業的價值並使物業保持良好狀態，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日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們所產生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。我們於同期的利潤分別約為人民幣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。

## 財務資料

下表載列我們於往績記錄期間自三項業務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	%	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.....	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.....	57,119	100.0	59,386	100.0	55,936	100.0	27,508	100.0	32,701	100.0

下表載列截至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日止六個月的經調整純利<sup>(1)</sup> (不包括投資物業估值收益及相應的遞延稅項影響，但加回非經常性項目，即出售投資物業支付的營業稅及附加費以及上市開支)：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內純利.....	39,671	34,305	31,514	9,166
減：投資物業估值收益.....	(35,898)	(18,801)	(22,673)	(6,718)
加：				
投資物業重新估值				
相關的遞延稅項開支.....	8,263	4,701	5,668	1,679
出售投資物業的營業稅及附加費.....	6,087	—	—	—
上市開支.....	—	—	3,040	7,208
年內／期內經調整純利 <sup>(1)</sup> .....	<b>18,123</b>	<b>20,205</b>	<b>17,549</b>	<b>11,335</b>

附註：

- (1) 經調整純利並非《香港財務報告準則》項下的一種計量方法。經調整純利因並不包括影響我們有關期間的利潤的全部項目，故使用其作為分析工具具有極大限制。請參閱「財務資料—非《香港財務報告準則》計量方法」。

### 非《香港財務報告準則》計量方法

《香港財務報告準則》並未界定「經調整純利」一詞。經調整純利因並不包括影響我們有關期間的純利的全部項目，故使用其作為分析工具具有極大限制。鑒於上述經調整純利的限制，當評估我們經營及財務表現時，閣下不應孤立地看待經調整純利，或將其視為代替我們有關期內利潤或任何其他按照《香港財務報告準則》計算的經營表現計量方法。此外，由於該非《香港財務報告準則》計量方法可能不被所有公司以同樣方式計算，故其不可與其他公司使用的類似標題的計量方法相比。

### 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

---

## 財務資料

---

營其大部分業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長呈交週年申報表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尚未開展任何業務。本集團於中國提供物業租賃及物業管理服務。

截至本招股章程日期，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。

有關本招股章程所載財務資料編製基準的詳情，請參閱本招股章程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，中國房地產市場歷來具有週期性。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，個別樓宇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樓宇的現行市值不一致，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甦或中國房地產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。

### 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取靈活政策。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(通常為十年以上)。

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。零售及商用樓面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，通常可選擇於租約屆滿前一定時限內(辦公區一般為一至三個月，而零售及商用樓面一般為三個月)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。截至最後可行日期，我們已與該等租戶重續租約，惟一名正在辦理內部審批程序以重續租約的租戶除外。

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格波動的情況。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 — 房地產業可能受到法律法規的不利影響」及「監管概覽」。

---

## 財務資料

---

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，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註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中國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開發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抵押且須按要求償還。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，且按中國人民銀行的貸款基準利率收取利息，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，根據適用及一般市場慣例按一般商業條款進行。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」。

### 重大會計政策、估計及判斷

我們的過往財務資料乃根據所有適用《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，請參閱本招股章程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，請參閱本招股章程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。擁有剩餘部分物業的另一名光大國際大廈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		(未經審核)	
	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	%		
<b>物業租賃</b>												
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		
<b>提供物業管理服務</b>												
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		
<b>銷售持作出售物業</b>												
— .....	—	—	—	—	—	—	—	—	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我們收入的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

元、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)											
<b>物業管理成本</b>												
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

我們截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日的投資物業由物業估值師進行估值。估值乃根據香港測量師學會或皇家特許測量師學會或國際評估準則理事

## 財務資料

會(如適用)發佈的物業估值標準進行。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，我們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。仲量聯行(我們委聘的第二家物業估值師)亦確認，物業估值師就本集團於往績記錄期間的物業權益所編製的估值報告在仲量聯行的估值範圍內，且其對本集團於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的投資物業的公允價值並無否定意見。

下表載列於所示日期我們投資物業的公允價值明細：

	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
光大金融中心 .....	322,856	328,051	334,552	339,200
明昌大廈 .....	173,344	177,482	181,969	182,100
光大國際大廈 .....	300,859	309,502	320,399	322,500
杜甫花園 .....	18,231	19,176	20,193	20,500
合計 .....	<u>815,290</u>	<u>834,211</u>	<u>857,113</u>	<u>864,300</u>

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，我們投資物業的公允價值變動令投資物業公允價值增加而錄得分別約人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣6.7百萬元的收益。下表載列截至所示期間我們投資物業的估值收益明細：

	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 (未經審核)	人民幣千元
光大金融中心 .....	11,807	5,195	6,501	4,949	4,648
明昌大廈 .....	6,269	4,138	4,258	1,518	131
光大國際大廈 .....	16,385	8,523	10,897	6,998	1,632
杜甫花園 .....	1,437	945	1,017	524	307
合計 .....	<u>35,898</u>	<u>18,801</u>	<u>22,673</u>	<u>13,989</u>	<u>6,718</u>

### 估值方法

物業估值師採用直接比較法和收入法(年期及復歸)兩種估值方法對投資物業進行估值。所採用估值方法視乎各物業於估值日的佔用狀況而定。因評估類似物業時常使用不同估值方法，故採用不同估值方法符合市場慣例。

進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、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。物業估值師已假設物業權益擁有人擁有該物業的合法業權，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付政府大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。

## 財務資料

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，各項物業採用的估值方法載列如下：-

物業	採用的估值方法			
	於2014年12月31日	於2015年12月31日	於2016年12月31日	於2017年6月30日
光大金融中心 .....	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)
明昌大廈.....	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)
光大國際大廈 .....	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)
杜甫花園.....	收入法(年期及 復歸法)	收入法(年期及 復歸法)	收入法(年期及 復歸法)	收入法(年期及 復歸法)

### (a) 收入法

根據相關估值標準，就標的物業於估值日期訂有租約的部分，物業估值師考慮酌情採用年期及復歸法。

根據年期及復歸法，物業資本值根據其餘下租約價值(年期價值)及租約屆滿後的價值(復歸價值)釐定。

#### 年期價值

年期價值指按物業現時租金及餘下有效租期釐定的餘下租約價值。其涉及於現有租期對現時租金收入進行資本化。參考市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)的年期收益率乃用以資本化現時租金收入。年期收益率的選擇取決於現時租金相對於估值年度內預期市場租金的差額。倘現時租金低於復歸市場租金，業主則於期內享有相對較高的收益保障，所採用的年期收益率將會低於復歸收益率。倘年期租金高於復歸市場租金，則與之相反。

#### 復歸價值

復歸價值指租約屆滿後的價值，根據現行市場售價釐定。為使復歸價值復原至當前日期，物業估值師已採用與市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)相等的現值率(即復歸收益率)。

## 財務資料

於往績記錄期間所採用的年期收益率及復歸收益率如下：

### 於2014年12月31日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心 .....	6.5%	6.5%
明昌大廈 .....	6%	6.5%
光大國際大廈 .....	5.5%	6.5%
杜甫花園 .....	4.25%	5%

### 於2015年12月31日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心 .....	6.5%	6.5%
明昌大廈 .....	6.25%	6.5%
光大國際大廈 .....	5.75%	6.5%
杜甫花園 .....	4%	5%

### 於2016年12月31日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心 .....	6.5%	6.5%
明昌大廈 .....	6.25%	6.5%
光大國際大廈 .....	5.75%	6.5%
杜甫花園 .....	4%	5%

### 於2017年6月30日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心 .....	6.5%	6.5%
明昌大廈 .....	6.25%	6.5%
光大國際大廈 .....	5.75%	6.5%
杜甫花園 .....	3.75%	5%

由於明昌大廈、光大國際大廈及杜甫花園的現時租金均低於預期市場租金，故其採用的年期收益率均低於復歸收益率。

於評估復歸價值時，物業估值師根據可資比較物業的售價，採用直接比較法估計參考樓層的市場單價。如此得出的市場單價應真實反映於估值日標的物業業主所預期的售價幅度。

物業估值師於估值時擬定市場單價所採用的主要步驟如下：

- (i) 於評估市場單價時，物業估值師已了解於各估值日市場上可資比較物業的售價；

## 財務資料

- (ii) 可資比較物業具有相同特徵，如標的物業與乙級辦公樓具有相同特性。可資比較物業位於距離光大金融中心／光大國際大廈約2.1公里半徑範圍內，距離明昌大廈約2.8公里半徑範圍內。就杜甫花園而言，可資比較物業位於杜甫花園內；
- (iii) 物業估值師進行現場勘察以熟悉可資比較物業的位置及狀況；
- (iv) 就光大金融中心、明昌大廈及光大國際大廈而言，於各估值日收集的相關可資比較物業大多數為寫字樓單位。為進行同類比較，物業估值師已為各物業確定了一處寫字樓樓層作為參考樓層。

參考樓層為以下各物業內作辦公用途的最低樓層：-

物業	選定參考樓層
光大金融中心 .....	5樓
明昌大廈.....	3樓
光大國際大廈 .....	4樓

- (v) 於釐定標的物業的市場單價時，物業估值師已考慮以下調整因素以調整可資比較物業的售價：-

調整因素	合理性
位置	說明對客戶的吸引力、舒適度及公共交通便利性、傳承開發史及周邊環境的差別。為盡量縮小位置調整範圍，物業估值師已收集與標的物業周邊環境類似的可資比較物業。
樓層	就寫字樓單位而言，樓層越高，視野及自然採光更好，因而價格較高。由於參考樓層位於五樓以下的低樓層，因此已對位於中高樓層樓字的可資比較物業進行適當下調。
樓宇質量及維護狀況	樓宇質量越好通常越能吸引可負擔得起較高租金及價格的優質客戶。管理及維護狀況良好的樓宇亦更能吸引較高階層客戶。現場勘察後，物業估值師發現可資比較物業的樓宇品質及維護狀況皆不相同。對狀況、設施及維護稍遜的可資比較物業，已進行了上調，反之亦然。

### 市場單價概要

下表概述所採用的市場單價及可資比較物業的單價範圍。物業估值師指出，

## 財務資料

寫字樓價格的普遍下降趨勢適用於整體市場。從微觀上講，市中心寫字樓價格保持相對穩定，且可資比較物業的要價並無出現任何明顯下降。

### 於2014年12月31日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心 .....	8,650	7,500至9,773
明昌大廈 .....	8,000	7,107至10,562
光大國際大廈 .....	8,280	7,500至9,773
杜甫花園 <sup>(1)</sup> .....	19,000	21,371至21,459

### 於2015年12月31日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心 .....	8,850	7,859至10,833
明昌大廈 .....	8,200	7,997至10,714
光大國際大廈 .....	8,460	7,859至10,833
杜甫花園 <sup>(1)</sup> .....	19,500	21,318至22,817

### 於2016年12月31日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心 .....	9,100	7,483至11,000
明昌大廈 .....	8,500	7,997至11,583
光大國際大廈 .....	8,650	7,483至11,000
杜甫花園 <sup>(1)</sup> .....	20,000	23,762至27,869

### 於2017年6月30日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心 .....	9,100	7,483至11,000
明昌大廈 .....	8,500	7,997至11,583
光大國際大廈 .....	8,650	7,483至11,000
杜甫花園 <sup>(1)</sup> .....	20,000	23,762至27,869

附註：

(1) 杜甫花園的市場單價低於可資比較物業的單價範圍。物業估值師在進行現場勘察後注意到，可資比較物業的裝修狀況優於標的物業。因此，已下調可資比較物業的單價。

- (vi) 釐定市場單價後，評估各物業剩餘辦公樓層的單價時已按高樓層高單價的基準對樓層作出了適當調整；



## 財務資料

(vii) 光大金融中心、光大國際大廈及明昌大廈的零售／商業樓層如下：

物業	樓層／部分	於往績記錄期間的 零售租戶	調整幅度
光大金融中心	1樓至4樓	渤海銀行	+60%
光大國際大廈	1樓(部分)至3樓	人人樂	+30%
明昌大廈	1樓(部分)、2樓(部分)、 3樓(部分)及4樓	中國光大銀行	+30%
	1樓(部分)及2樓(部分)	一家電子產品及 電器零售商	+60%

(viii) 由於市場單價僅反映寫字樓單位的單價，應適當上調市場單價以反映零售／商業樓層的零售潛力。根據對物業租金的統計分析，物業估值師估計作辦公用途的零售／商業樓層按所涉樓面面積，其溢價介乎30%至60%。有關商用樓面乃為吸引渤海銀行、人人樂及中國光大銀行等能租用相對大面積的主要租戶，從而令佔用率保持高度穩定；

(ix) 另一方面，物業估值師注意到光大金融中心及光大國際大廈的地庫價值應低於寫字樓的市場單價，因地庫其便利性、狀況及商業價值不及寫字樓單位。因此，評估地庫價值時，會在寫字樓市場單價的基準上下調50%。

### (b) 直接比較法

標的物業於估值日仍空置的部分採用直接比較法估值。與採用收入法評估市場單價相類似，物業估值師了解於各估值日市場上可資比較物業的售價。可資比較物業與具類似質量的標的物業具有相同特徵。標的物業的售價乃經考慮位置、樓層、樓宇質量及維護狀況等調整因素後得出。

### 物業估值

#### 光大金融中心

位置始終是釐定物業價值的一項關鍵因素。光大金融中心位於成都的傳統中心商業區，交通便捷、交通設施完善。光大金融中心位於草市街與新華大道的拐角處，而草市街與新華大道是由西向東及由北向南貫穿成都的兩條主幹道。該等物業亦與地鐵線及數條巴士線路接駁。光大金融中心位置優越，可吸引租戶並保持較高的租用率。

光大金融中心為一項提供物業管理服務的獨資物業。因此，自2009年竣工後，樓宇質量保持良好。據仲量聯行報告所披露，市中心乙級辦公樓的平均空置率從2012年的16.2%升至

---

## 財務資料

---

2015年的34.1%，但2016年降至29.1%，而截至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，我們光大金融中心辦公場所(不包括不可用作辦公室、商用樓面或住宅的倉庫及停車位)的平均租用率分別為97.0%、96.1%、83.2%及81.5%。我們仔細甄選租戶，因此，於往績記錄期間光大金融中心的租用率能夠保持高於市場平均水平。另一方面，可資比較物業為多方所共有，多方共有物業通常會出現物業管理問題，導致折舊速率過快、設施陳舊及維護不足。另外，多方共有物業亦難以保證租戶質素。因此，多方共有物業的空置率通常較高，尤其是在市場下行期間。

標的樓宇零售部分1樓至4樓目前全部由主要租戶渤海銀行租用，標的樓宇亦從中受益。渤海銀行自2008年起租用整個1樓至4樓，為期十年。該零售部分受益於其1樓位於文武路的臨街面，物業估值師認為其較寫字樓單位更具零售潛力。

物業估值師認為於2008年開始租賃時，與渤海銀行協定的租金為市場平價。起始租金遠高於2008年應付類似樓層的相應寫字樓租金。由於缺乏類似零售物業的直接可比較物業，物業估值師不得不倚賴寫字樓單位的市場單價對渤海銀行所佔用部分的復歸價值進行評估。經分析可用資料後，物業估值師認為起始租金的百分比差額依舊適用於估值日的零售及辦公部分，並於評估該樓宇內主要租戶所佔用零售物業的市場單價時將其作為釐定溢價的基準。

### 明昌大廈

明昌大廈位於昆明市中心的一條主要商業街道，與地鐵線及多條巴士線路接駁。明昌大廈位置優越，能吸引租戶以及保持較高的租用率。

該物業於往績記錄期間幾乎全部租出(租用率為94.8%至99.3%)，估值非常穩定。據仲量聯行報告所示，2016年昆明乙級辦公樓的平均空置率為20%至30%，而該物業幾乎全部租出，於往績記錄期間其價值出現輕微上漲。

與光大金融中心的情況相似，明昌大廈得益於擁有兩處零售部分。零售部分由兩名主要租戶(即中國光大銀行及一家電子產品及電器零售商)佔用。中國光大銀行佔用1樓至3樓(部分)以及整個4樓，而一家電子產品及電器零售商佔用1樓至2樓(部分)。兩處零售部分受益於其1樓均位於人民中路的臨街面，因此，物業估值師認為其較寫字樓單位更具零售潛力。兩處零售部分的租金亦遠高於明昌大廈3樓對應的寫字樓單位租金。物業估值師於評估用作商業用途的零售部分的市場單價時已將其作為釐定溢價的基準。

### 光大國際大廈

光大國際緊鄰光大金融中心，因而共享同樣的區位優勢。

## 財務資料

與光大金融中心及明昌大廈的情況相似，光大國際大廈內的大量零售空間已被主要租戶人人樂(成都一家大型超市運營商)租賃及佔用。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，光大國際大廈商用樓宇(不包括不可用作辦公室、商用樓面或住宅地的倉庫和停車位)的平均租用率分別為89.5%、91.3%、91.3%及91.4%。該零售部分位於1樓(部分)至3樓，1樓在文武路和草市街的臨街面，物業估值師認為該零售部分較寫字樓單位更具零售潛力。租約自2005年開始，為期18年，而當時零售市場因SARS的爆發受到不利影響。協定租金(包括起始租金及定期漲租)遠低於現行市場平價，於2023年復歸之時租金收入將出現較大變動。由於距離復歸尚有一段時間，該物業於往績記錄期間的估值仍在很大程度上受到租賃承擔的影響，但隨著復歸時間的臨近，該物業的價值將出現較大增長。

### 杜甫花園

杜甫花園是一片由別墅、聯排住宅及低層住宅建築組成的綜合住宅區，位於成都西二環外。對可資比較物業的分析顯示，開發中的類似物業的價值於往績記錄期間出現輕微上漲。

### 敏感度分析

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。

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
<b>假設波幅</b>			
<b>截至以下日期止年度的稅前利潤增加／減少</b>			
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
<b>截至以下日期止六個月的稅前利潤增加／減少</b>			
2016年6月30日 .....	+/-699	+/-1,399	+/-2,098
2017年6月30日 .....	+/-336	+/-672	+/-1,008

## 財務資料

### 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>

## 財務資料

### 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

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支包括行政員工的薪酬、上市開支、專業費用、其他稅項、折舊、行政員工的辦公開支及其他。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
上市開支.....	—	—	—	—	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
行政員工的辦公開支.....	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 <sup>(1)</sup> ..	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年錄得與國際大廈購回成都天府所持國際大廈49%的股份有關的出售投資物業的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所持國際大廈49%的股份，以換取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 — 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。

---

## 財務資料

---

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，我們於開曼群島及英屬維爾京群島無須繳納任何所得稅。就於香港註冊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，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）。除另有說明者外，我們的中國附屬公司及其分支機構須按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，合資格享有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，除已由稅收協定或安排扣減者外，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《內地和香港避免雙重徵稅的安排》及其相關規定，倘合資格香港稅收居民為中國企業的「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按5%的稅率繳納預扣稅。就非中國企業居民應收中國企業的股息，我們須按10%的稅率繳納中國預扣稅。

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%。2014年至2015年，我們的實際稅率維持相對穩定。2015年至2016年，我們的實際稅率有所提高，主要由於與於2016年我們其中一家附屬公司宣派股息有關的預扣稅。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月分別出售杜甫花園兩幢聯排住宅產生的土地增值稅及我們就全球發售產生的不可扣稅之非經常上市開支。

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（如必要），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收入約人民幣3.9百萬元，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。



---

## 財務資料

---

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所得收入增加，部分被明昌大廈所得收入減少所抵銷。

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%，主要由於我們根據現行市場租金水平提高租金，令平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣65.5元／平方米增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣67.7元／平方米。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，我們未能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%，主要由於明昌大廈部分物業的租金已包含於原始租賃協議期內已全部攤銷的裝修費，令平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣45.2元／平方米減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣42.6元／平方米。因此，於2016年下半年重續租賃協議後，租金因不再包含裝修費而有所降低。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日止六個月的約人民幣23.0元／平方米增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣24.9元／平方米。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）提供交通服務及接待服務等額外增值物業管理服務，以及隨現行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

---

## 財務資料

---

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

相較於截至2016年6月30日止六個月約人民幣14.0百萬元投資物業估值收益而言，截至2017年6月30日止六個月的投資物業估值收益有所減少，約為人民幣6.7百萬元。自2016年6月30日至2017年，投資物業估值收益的有關減少與市況相一致。

### 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

截至2016年及2017年6月30日止六個月，分銷成本保持穩定，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，我們就籌備全球發售而產生上市開支約人民幣7.2百萬元，而截至2016年6月30日止六個月，我們並無產生相關上市開支。

### 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)投資物業估值收益減少及(ii)上市開支增加。純利率按期內利潤除以各報告期間的收入計算。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%，主要由於物業租賃所得收入減少。

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所得收入減少，其次是明昌大廈所得收入減少。

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，主要由於我們於一處辦公場所前租戶的租期於2016年屆滿後未能即時覓得新租戶，令平均租用率從2015年的約87.0%減至2016年的約75.3%，而平均月租從2015年的約人民幣68.7元／平方米略減至2016年的約人民幣67.5元／平方米，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的月租高於長期租賃協議。

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，主要由於明昌大廈部分物業的租金已包含於原始租賃協議期內已全部攤銷的裝修費，令平均月租從2015年的約人民幣45.6元／平方米減至2016年的約人民幣43.9元／平方米。因此，於2016年下半年重續租賃協議後，租金因不再包含裝修費而有所降低。於2015年及2016年，明昌大廈的平均租用率保持穩定，約為99.3%。

於2015年及2016年，光大國際大廈所得收入保持穩定，約為人民幣7.3百萬元。

於2015年及2016年，杜甫花園所得收入均保持穩定，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)提供交通服務及接待服務等額外增值物業管理服務。

### 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令員工成本增加。

### 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

相較於截至2015年12月31日止年度約人民幣18.8百萬元的投資物業估值收益而言，截至2016年12月31日止年度的投資物業估值權益有所增加，約為人民幣22.7百萬元。自2015年至2016年投資物業估值收益的有關增加反映了物業市況有所改善。

### 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%，主要由於我們於2016年為籌備全球發售而將大部分現金以活期存款(而非定期存款)方式存入銀行，令我們銀行存款的利息收入減少。

### 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年為籌備全球發售而產生上市開支，而我們於2015年並無產生相關開支。

### 其他經營開支

截至2015年及2016年12月31日止年度，其他經營開支保持穩定，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%，主要由於應付國際永年的款項已結清。截至

---

## 財務資料

---

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約人民幣43.6百萬元則免息。於2016年，我們已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。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的純利率保持相對穩定，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。

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價提高租金，令平均月租從2014年的約人民幣67.0元／平方米略增至2015年的約人民幣68.7元／平方米。於2014年及2015年，光大金融中心的平均租用率保持相對穩定，分別約為87.8%及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價提高租金令平均月租從2014年的約人民幣44.2元／平方米略增至2015年的約人民幣45.6元／平方米。

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，主要由於兩名租戶於2015年租賃更多辦公場所，令平均租用率從2014年的約68.0%增至2015年的約69.4%。於2014年及2015年，光大國際大廈的平均月租保持穩定，約為人民幣23.1元／平方米。

---

## 財務資料

---

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%，主要由於平均薪金增加，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。截至2014年12月31日止年度及截至2015年12月31日止年度，毛利率保持相對穩定，分別約為77.9%及77.6%。

### 投資物業估值收益

相較於截至2014年12月31日止年度約人民幣35.9百萬元的投資物業估值收益而言，截至2015年12月31日止年度的投資物業估值收益有所減少，約為人民幣18.8百萬元。自2014年至2015年，投資物業估值收益的減少主要歸因於物業市場增長放緩。

### 其他淨收入

截至2014年及2015年12月31日止年度，其他淨收入保持穩定，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

截至2014年及2015年12月31日止年度，分銷成本保持穩定，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與該仲裁有關的法律顧問專業費用，而於2015年，我們並無任何仲裁程序。有關減少部分被平均薪金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

---

## 財務資料

---

廈購回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所持國際大廈49%的股份，以換取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—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稅及附加費。

### 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，令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。另一個原因是，由於中國人民銀行基準利率調整所引起的利率下降，令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%，主要由於自2014年至2015年投資物業估值收益減少。我們截至2014年及2015年12月31日止年度的利潤(不包括投資物業估值收益及相應遞延稅項影響)分別約為人民幣12.0百萬元及人民幣20.2百萬元。我們截至2014年12月31日止年度的利潤(不包括投資物業估值收益及相應遞延稅項影響)大幅低於截至2015年12月31日止年度的利潤，主要由於我們的附屬公司國際大廈自成都天府購回股份導致出售投資物業產生營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元。有關股份購回的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註22。

## 財務資料

### 流動資產淨值及負債淨額

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	截至
	2014年	2015年	2016年	2017年	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
持作出售物業 .....	5,536	5,536	5,536	4,364	3,719
貿易及其他應收款項 .....	4,991	3,944	3,342	9,519	10,050
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	42,032
	<u>119,108</u>	<u>131,009</u>	<u>53,636</u>	<u>54,315</u>	<u>55,801</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	7,431	6,354	6,357	10,385	10,388
預收款項 .....	5,347	8,084	8,364	10,525	10,490
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	7,588
即期稅項 .....	6,114	4,388	4,404	1,026	356
	<u>125,340</u>	<u>126,201</u>	<u>34,438</u>	<u>32,656</u>	<u>28,822</u>
<b>流動(負債)/資產淨值 .....</b>	<u>(6,232)</u>	<u>4,808</u>	<u>19,198</u>	<u>21,659</u>	<u>26,979</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。截至2014年12月31日，我們處於流動負債淨額狀況，主要由於國際永年持續向我們提供資金以開發我們所持有的商業物業，且我們擴大了運營規模。因此，我們錄得應付國際永年款項人民幣92.2百萬元，佔我們截至2014年12月31日流動負債的大部分。截至2014年12月31日該等流動負債淨額狀況轉為截至2015年12月31日的流動資產淨值狀況，主要由於應收國際永年款項從截至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，部分被現金及現金等價物從截至2014年12月31日的約人民幣54.5百萬元減至截至2015年12月31日的約人民幣36.6百萬元所抵銷。其主要由於於2015年我們向國際永年提供資金促進其業務擴張。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流動負債淨額狀況：(i)利用全球發售所得款項淨額。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」；(ii)利用業務經營所得資金；及(iii)終止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(主要由於與我們擁有



---

## 財務資料

---

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)，部分被以下各項所抵銷：(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上市開支)；(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一名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)。

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。

截至2017年10月31日，我們的流動資產淨值為人民幣27.0百萬元。

### 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，主要反映了物業市況有所改善。

#### 物業、廠房及設備

我們持有的物業、廠房及設備主要包括自用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，本集團持作出售物業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。

## 財務資料

### 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)
	<u>4,790</u>	<u>3,703</u>	<u>2,833</u>	<u>6,658</u>
預付款項.....	—	—	—	2,042
其他應收款項 .....	201	241	509	819
	<u><u>4,991</u></u>	<u><u>3,944</u></u>	<u><u>3,342</u></u>	<u><u>9,519</u></u>

### 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已確認收入有關。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取決於多項因素，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 <sup>(1)</sup> .....	<u>33</u>	<u>27</u>	<u>22</u>

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／年內的收入，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隨著我們貿易應收款項的增加而增加。

截至2017年11月30日，約人民幣4.0百萬元（佔我們截至2017年6月30日的未收回貿易應收款項的約60.3%）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，除預期將於一年後分別收回的約人民幣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。

## 財務資料

並非個別或共同被視作已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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
既未逾期亦未減值 .....	4,199	3,703	2,661	2,998
逾期少於一年				
三個月內 .....	197	—	172	1,853
三個月至六個月 .....	197	—	—	1,807
六個月至一年 .....	197	—	—	—
	591	—	172	3,660
	4,790	3,703	2,833	6,658

截至2017年6月30日，逾期貿易應收款項金額大幅增加，主要由於截至2017年6月30日部分租戶在其租約屆滿後延遲向我們支付租金。截至最後可行日期，我們已與該等租戶重續租約，惟一名正在辦理內部審批程序以重續租約的租戶除外。截至2017年11月30日，已結算約人民幣4.0百萬元，約佔我們截至2017年6月30日未收回貿易應收款項的60.3%。

與貿易應收款項相關的減值虧損採用撥備賬記錄，惟本集團信納收回款項的可能性甚小則除外，在此情況下，減值虧損直接從貿易應收款項中撇銷。

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上市開支。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。

## 財務資料

### 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，我們錄得應計上市開支約人民幣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
其他應付稅項及費用 .....	904	776	597	884
按金 <sup>(1)</sup> .....	4,759	4,340	4,321	4,839
應計薪金及其他福利 .....	36	54	53	579
應計上市開支 .....	—	—	—	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>

附註：

(1) 按金指租賃期內向租戶收取的租金按金。

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 <sup>(1)</sup> .....	<u>6</u>	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>8</u>

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11月30日，約人民幣0.3百萬元（佔我們截至2017年6月30日的未支付貿易應付款項的約69.0%）已結清。

## 財務資料

### 預收款項

預收款項屬貿易性質，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
<b>非貿易：</b>				
<b>應收關聯方款項</b>				
— 國際永年 .....	<u>54,116</u>	<u>84,889</u>	<u>2,065</u>	<u>—</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
— 國際永年 .....	<u>92,177</u>	<u>92,559</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收國際永年款項屬無抵押、免息、非貿易性質且須按要求償還。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，有關款項屬無抵押、非貿易性質且須按要求償還。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。

## 財務資料

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，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註24。

### 中國法定儲備

我們的中國法定儲備期初餘額為人民幣0.1百萬元，僅佔我們於2014年1月1日保留利潤的0.05%；於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，我們的已轉撥中國法定儲備分別僅佔我們於相應期間稅後利潤的1.6%、2.2%及2.3%。這主要是由於：

- (i) 《企業會計準則》與《香港財務報告準則》就投資物業所採用會計處理方法之間的差異；
- (ii) 中國境外附屬公司所貢獻的稅後利潤無須作出中國法定儲備撥款；及
- (iii) 本公司的中國附屬公司將累計虧損與稅後利潤相抵銷。

### 中國法定儲備期初餘額

按照中國會計準則(即《企業會計準則》)所釐定，新港城、國際大廈、金融中心及物業管理(統稱「中國附屬公司」)須轉撥其稅後利潤(經抵銷之前年度的累計虧損)的10%至法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。本公司的其他附屬公司(包括光永(其擁有明昌大廈且於往績記錄期間已產生純利))乃於中國境外註冊成立，因而無須遵守中國《公司法》有關法定儲備的規定。

因此，於往績記錄期間，我們的中國法定儲備乃根據《企業會計準則》並基於各中國附屬公司所產生的稅後利潤計算。根據《企業會計準則》編製賬目時，中國附屬公司已就其所持投資物業採用成本模式，於該成本模式中，投資物業按成本進行初始計量，並隨後於各期末按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。然而，編製本招股章程附錄一所載過往財務資料時，中國附屬公司則採用公允價值模式，以根據《香港財務報告準則》編製其投資物業賬目(請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2(d))。投資物業以公允價值列賬，且公允價值變動產生的任何損益均確認為損益。

根據按《企業會計準則》編製的賬目，於2014年1月1日，僅物業管理擁有保留利潤，而其他中國附屬公司產生累計虧損。因此，於2014年1月1日我們錄得中國法定儲備人民幣0.1百萬元。

## 財務資料

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度轉撥的中國法定儲備：

根據按《企業會計準則》編製的賬目，於往績記錄期間，在須轉撥法定儲備的中國附屬公司中，國際大廈及新港城仍處於累計虧損狀況，因而無須轉撥法定儲備，而物業管理及金融中心於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度錄得的稅後利潤總額分別約為人民幣6.3百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣7.2百萬元。因此，我們於往績記錄期間轉撥人民幣0.6百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.7百萬元至中國法定儲備。

### 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、全球發售所得款項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

下表為於往績記錄期間的綜合現金流量表概要。

	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)
於年初／期初的現金及現金 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)
於年末／期末的現金及現金 等價物 . . . . .	<u>54,465</u>	<u>36,640</u>	<u>42,693</u>	<u>22,547</u>	<u>40,432</u>

#### 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)上市開支調整約人民幣7.2百萬元；(iii)質

---

## 財務資料

---

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)應付國際永年款項增加產生現金流入約人民幣3.7百萬元；(iv)上市開支調整約人民幣3.0百萬元；及(v)貿易及其他應收款項減少產生現金流入約人民幣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增加產生現金流入約人民幣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，主要反映了(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。

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，部分被有關銀行存款的已收利息約人民幣1.3百萬元所抵銷。



## 財務資料

### 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)支付上市開支約人民幣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)向國際永年提供貸款約人民幣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)支付上市開支約人民幣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)向國際永年提供貸款約人民幣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)向國際永年提供貸款約人民幣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1.5百萬元，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「未來計劃及所得款項用途」。

### 債務及或有負債

#### 銀行貸款

	截至12月31日			截至	截至
	2014年	2015年	2016年	6月30日	10月31日
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	2017年 人民幣 千元	2017年 人民幣 千元 (未經審核)
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	7,588
— 1年以上2年以內.....	14,816	15,313	6,000	6,000	6,000
— 2年以上5年以內.....	27,313	18,500	19,500	23,500	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>29,500</u>
	<u>76,900</u>	<u>62,629</u>	<u>47,813</u>	<u>40,220</u>	<u>37,088</u>

## 財務資料

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，分別由我們擁有的投資物業(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)作抵押。

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10月31日，我們銀行貸款的賬面值約為人民幣35.1百萬元，由我們擁有的投資物業(賬面值約為人民幣678.1百萬元)及樓宇(賬面值約為人民幣2.1百萬元)作抵押。截至2017年10月31日，我們銀行貸款的實際利率介乎5.15%至5.39%。於2017年10月31日(即釐定本集團債務的最後可行日期)，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營運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營運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。

除本招股章程另行披露者及集團內部負債外，於2017年10月31日，我們並無任何其他已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、借貸或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或或有負債。除本招股章程另行披露者外，董事確認，自2017年起，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，不會影響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償還結餘已於上市前結清。有關關聯方結餘及交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註24。

### 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。我們透過密切監控應付款項及貸款水平以及現金及現金等價物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。

## 財務資料

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)來自全球發售估計所得款項淨額；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(即自本招股章程日期起計至少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 2017年
股本回報率(%) <sup>(1)(6)</sup>	6.1	5.4	4.7	1.3
總資產回報率(%) <sup>(2)(6)</sup>	4.0	3.6	3.3	1.0
利息覆蓋率 <sup>(3)</sup>	7.0	7.7	15.7	13.5
資本負債比率(%) <sup>(4)</sup>	20.3	17.1	6.9	5.7
流動比率 <sup>(5)</sup>	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權益總額的平均數計算。
- (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資產總值的平均數計算。
- (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%。我們的股本回報率自2014年至2016年期間一直呈下降趨勢的原因是我們自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。

### 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

---

## 財務資料

---

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，主要由於非經常性上市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。我們會持續監控所面臨的該等信貸風險。管理層會於各報告期末審核各債務人的可收回款項，確保就不可收回金額計提充分的減值虧損。一般而言，我們並不向客戶收取抵押品。

我們面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性(而非客戶營運所屬行業或所在國家)影響，因此，重大信貸集中風險主要於我們面臨個別客戶的重大風險時產生。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。

我們並未提供會令我們面臨任何信貸風險的任何其他擔保。

#### 流動資金風險

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核我們的流動資金情況(包括審核預期現金流入及流出以及銀行貸款的到期情況)，以確保我們持有充足的現金儲備及獲主要金融機構及／或其他本集團公司提供充足的資金，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

## 財務資料

下表列示於各報告期末本集團金融負債的剩餘合約到期情況，此乃基於合約未貼現現金流量(包括於各報告期末採用合約利率或(倘為浮動利率)當時利率計算的利息付款)及我們須還款的最早日期計算。

截至2014年12月31日 合約未貼現現金流量						
	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	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 .....	3,685	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						
	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	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						
— 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						
	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	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
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						
	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	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
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。

我們的計息借款指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						截至6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	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	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
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。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於必要時考慮對沖利率風險。

### 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。

目前，我們處於海外擴張計劃及舉措的開端及初期階段，並無一項固定的股息政策，且本公司亦無任何預先釐定的派息率。截至最後可行日期，董事認為，於當前階段，使本集團能更靈活地使用及利用其所得款項、利潤及資源進行海外發展工作，並最大限度挖掘本公司的增長潛力及投資價值，符合本公司及其股東的利益，故本集團預計不會於2017年及2018年宣派任何股息。自2019年起及一旦本公司建立及穩定海外業務，我們將考慮宣派股息及/或採納符合我們業務概況的固定股息政策。

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任何股息，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

就本招股章程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，並無任何引致須根據《上市規則》第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

### 上市開支

我們因上市產生的上市開支包括專業費用、包銷佣金以及其他費用及開支。與上市有關的開支總額估計將約為人民幣35.8百萬元(假設發售價為每股發售股份1.39港元(即1.30港元至1.49港元發售價範圍的中位數)並假設超額配售權未獲行使)。上市開支中約人民幣3.0百萬元及人民幣7.2百萬元已分別計入截至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，人民幣5.9百萬元預計將計入截至2017年12月31日止六個月的損益賬。餘下部分預計將於截至2018年12月31日止年度產生，其中約人民幣7.1百萬元預期將計入損益賬，而人民幣12.6百萬元預期將從股本中扣除。董事認為，一次性上市開支將對本集團截至2017年及2018年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。然而，有關上市開支屬非經常性質，並為僅供參考的估值，將於本集團截至2017年及2018年12月31日止年度的綜合損益表中確認。實際金額可能與預計金額不同。

### 無重大不利變動

董事確認，自2017年6月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何會對本招股章程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。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考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條及摘錄自本招股章程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，並載列如下以說明全球發售對截至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。

## 財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映本集團在全球發售已於截至2017年6月30日或未來任何日期完成情況下的財務狀況。

	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 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得款項 淨額 <sup>(2)</sup>	本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值 <sup>(3)(4)</sup>	每股股份未經審核備考經調整 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 <sup>(5)</sup>	(折合港元) <sup>(6)</sup>
按發售價每股股份1.30港元 計算.....	704,865	96,242	801,107	1.81	2.14
按發售價每股股份1.49港元 計算.....	704,865	113,180	818,045	1.85	2.19

附註：

- (1) 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(摘錄自本招股章程附錄一 所載會計師報告)計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據按估計發售價每股股份1.30港元(即發售價的低位數)及每股股份1.49港元(即發售價的高位數)將予發行的110,400,000股股份計算，經扣除本集團應付的估計包銷費及其他相關開支且並未計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 我們截至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方面擁有近期從業經驗。該等物業權益的相關估值詳情載於本招股章程附錄三。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) 並無對本公司權益股東應佔未經審核備考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) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨建議股份拆分及全球發售完成後已發行的441,400,000股股份計算，假設建議股份拆分及全球發售已於2017年6月30日完成，但不計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (6) 全球發售估計所得款項淨額乃按1.00港元兌人民幣0.84559元的匯率(即中國人民銀行於2017年12月19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、本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。



---

## 財務資料

---

### 物業權益及物業估值

下表載列摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告中截至2017年6月30日的投資物業賬面淨值與本招股章程附錄三物業估值報告所載截至2017年10月31日的物業估值的對賬：

	人民幣千元
<b>截至2017年6月30日的物業賬面淨值</b>	
投資物業.....	864,300
加：2017年7月1日至2017年10月31日期間的增加額.....	315
估值盈餘淨額.....	<u>2,185</u>
<b>本招股章程附錄三物業估值報告所載</b>	
截至2017年10月31日的物業估值.....	<u><u>866,800</u></u>

## 未來計劃及所得款項用途

### 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」。

### 所得款項用途

假設超額配售權未獲行使及假設首次公開發售價為每股股份1.39港元（即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中位數），我們估計，我們將收到全球發售所得款項淨額（經扣除本公司應付的包銷佣金及其他估計發售開支）約111.6百萬港元。我們擬將全球發售所得款項用作以下用途：

- (a) 約80%或約89.2百萬港元，預期將用於透過收購英國主要城市的物業擴大本集團的物業組合（「**擴展計劃**」）；
- (b) 約10%或約11.2百萬港元，預期將用於升級建造設施及／或翻新本集團的物業（「**翻新計劃**」）；及
- (c) 餘下10%或約11.2百萬港元，將用作一般企業及營運資金用途。

### 擴展計劃

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

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

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

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

## 未來計劃及所得款項用途

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

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

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

附註：

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

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

### 翻新計劃

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

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

假設超額配售權未獲行使，倘所得款項金額與估計金額不同，我們將按比例調整上述用途所得款項淨額的分配。倘發售價定為建議發售價範圍的高位數且超額配售權未獲行使，我們的所得款項淨額將增加約10.5百萬港元。倘發售價定為建議發售價範圍的低位數且超額配售權未獲行使，我們的所得款項淨額將減少約9.5百萬港元。

因任何超額配售權獲行使而收到的額外所得款項淨額將按比例用作上述用途。

在來自未使用資本的全球發售所得款項淨額未即時用作上述用途的情況下，我們擬將所得款項存入香港持牌商業銀行的計息銀行賬戶。

## 香港包銷商

中國光大證券(香港)有限公司  
農銀國際證券有限公司  
創僑證券有限公司

## 包銷協議及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

誠如香港包銷協議所述，我們現正提呈發售香港發售股份以供根據本招股章程及申請表格的條款並在其條件規限下按發售價認購。待上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣，並達成香港包銷協議所載若干其他條件後，香港包銷商已個別(及非共同)同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，申請購買或促使他人申請購買香港公開發售項下提呈發售但未獲承購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議已訂立並成為無條件，且並無於上市日期上午八時正之前根據其條款或其他原因而終止，方為有效。

#### 終止理由

倘於上市日期上午八時正之前任何時間發生下列情況，則香港包銷商待聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)發出書面通知後，將即時終止根據香港包銷協議須自行或促使他人認購香港發售股份的義務：

(a) 以下情況發展、發生或生效：

- (i) 於香港、中國、英屬維爾京群島、開曼群島或英國(各「**相關司法權區**」)境內或影響上述相關司法權區的任何法院或其他主管機關，頒佈任何新法律或法規或出現任何變動或涉及預期變動的事態發展或可能導致現有法律或法規出現變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或情形，或在其詮釋或應用上出現任何變動或涉及預期變動的事態發展；或
- (ii) 於任何相關司法權區境內或對其構成影響的地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或信貸或市況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股份及債券市場、貨幣及外匯市場以及銀行同業市場的狀況、香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的系統變動或港元變動或人民幣兌任何外幣匯率的變動)的任何變動或涉及預期變動或發展的事態發展，或可能導致或構成變動或發展或預期變動或發展的任何事件或一連串事件；或

---

## 包 銷

---

- (iii) 香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所及深圳證券交易所的股份或證券買賣的任何全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於對任何最低或最高價格限制或價格範圍施加任何規定)；或
- (iv) 於任何相關司法權區境內或直接或間接對其構成影響的任何地方、國家、地區或國際事件或具有不可抗力性質的一連串事件(包括但不限於政府行動、勞資糾紛、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾騷亂、暴動、公眾動亂、戰爭行為、恐怖活動(不論是否已宣稱負責)、天災、交通意外或中斷、疾病、傳染病或流行病爆發(包括但不限於SARS、豬流感或禽流感、H5N1、H5N6、H1N1、H1N7、H7N9及其他有關／變種疾病)；或
- (v) 於任何相關司法權區境內或對其構成影響的任何地方、國家、地區或國際敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)或其他緊急狀態、災難或危機；或
- (vi) 由或就任何相關司法權區以任何形式直接或間接實施的任何經濟制裁，或撤回交易特權；或
- (vii) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他政府主管部門實施)、紐約(由聯邦或紐約州級或其他政府主管部門實施)、英國、中國的商業銀行活動出現任何全面停頓，或任何相關司法權區的商業銀行業務或外匯買賣或證券結算或清算服務、程序或事宜出現任何中斷；或
- (viii) 本集團任何成員公司受其管治的任何相關司法權區境內於稅項或外匯管制方面發生任何變動或涉及預期變動的事態發展；或
- (ix) 本公司根據《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》或《上市規則》或香港聯交所及／或證監會的任何規定或要求就股份發售刊發或須刊發本招股章程的補充或修訂文件、申請表格或其他文件；或
- (x) 對本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險產生任何實質性影響的任何變動或涉及預期變動的事態發展；或
- (xi) 本集團任何成員公司面臨或遭受威脅提出對本集團業務、財務或營運而言屬重大的任何訴訟或申索；或
- (xii) 任何政府或監管委員會、理事會、機構、主管部門或機關，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機構，或任何法院、法庭或仲裁人，無論是國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內或國外，或任何相關司法權區的政治機構或組織展開任何調查或採取其他行動，或公佈有意對本集團任何成員公司或董事進行調查或採取其他行動；或

---

## 包 銷

---

- (xiii) 任何主席或總裁離職、任何董事被控可公訴罪行或因法律實施而被禁止或因其他原因不合資格參與公司管理工作，或任何政府、政治、監管機構針對任何在職董事採取任何行動或任何政府、政治、監管機構宣佈其有意採取任何有關行動；或
- (xiv) 本公司或本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或交易狀況、條件或前景(財務或其他)出現任何重大不利變動或預期出現重大不利變動；或
- (xv) 本公司違反任何香港包銷協議或國際包銷協議項下的聲明、保證、承諾、條款或責任；或
- (xvi) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃，或本集團任何成員公司通過任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分主要資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事件；或
- (xvii) 本公司因任何原因被禁止根據全球發售的條款配發或出售股份(包括根據超額配售權而發行的股份)；

聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獨家全權認為，任何有關事件(個別或共同)(i)已經或可能會對全球發售的成功進行或香港公開發售的認購水平或國際配售的踴躍程度造成重大不利影響；或(ii)已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、前景、交易或財務狀況產生重大不利影響；或(iii)使進行全球發售變得不明智或不可行；或(iv)已經或將會或可能會導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)不能遵照其條款履行，或阻礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或

- (b) 聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獲悉：
  - (i) 本公司或代表本公司就香港公開發售發佈的本招股章程及申請表格所載的任何陳述(包括其任何補充或修訂)，在任何重大方面為或成為失實、不完整、不準確或有誤導成分，或如此發佈的本招股章程及申請表格所載的任何預測、估計、觀點、意圖或預期整體而言在任何重大方面並不公允或誠實及基於合理理由或(如適當)基於合理假設而作出；
  - (ii) 本集團任何成員公司或任何董事在任何重大方面違反任何法律；或
  - (iii) 本招股章程(或就擬認購發售股份所採用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合《上市規則》或任何其他適用法律；或

---

## 包 銷

---

- (iv) 發生或被發現任何於緊接本招股章程日期前發生或被發現而未有於本招股章程內披露即屬重大遺漏的事宜；或
- (v) 本招股章程載有其意見或建議的任何專家，於刊發本招股章程前撤回就刊發本招股章程所發出表示同意按本招股章程現有形式及內容載入其報告、函件、意見或建議及引述其名稱的同意書；或
- (vi) 任何事件、作為或不作為引致或可能引致本公司須根據本公司於香港包銷協議作出的彌償保證承擔任何責任；或
- (vii) 本公司及其附屬公司(作為整體)的資產、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、財產、經營業績或狀況(財務或其他方面)或前景出現任何重大不利變動或預期重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展；或
- (viii) 於上市日期上午八時正或之前，上市委員會拒絕或不批准全球發售項下已發行股份、將予發行或出售股份的上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准但其後遭撤回、附帶保留條件(惟受限於慣常條件者除外)或暫緩；或
- (ix) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售刊發或採用的任何其他文件)或全球發售，

則聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可全權酌情並書面通知本公司後即時終止香港包銷協議。

### 根據《上市規則》向香港聯交所作出的承諾

#### 我們的承諾

根據《上市規則》第10.08條，除根據全球發售(包括根據超額配售權)或在《上市規則》第10.08條列明的情況下發行任何股份或證券外，本集團於上市日期起計六個月內任何時間將不會發行任何股份或其他可轉換為股本證券的證券，亦不會訂立任何協議或安排以發行該等股份或證券(不論該等股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成)。

#### 控股股東的承諾

根據《上市規則》第10.07(1)條，各控股股東已向我們及香港聯交所承諾，除根據全球發售(包括根據超額配售權)外，在未經香港聯交所事先書面同意下或除非另行符合《上市規則》的適用規定，否則其將不會並須促使任何其他登記持有人(如有)將不會：

- (a) 於從本招股章程所提述披露控股股東的持股之日起至上市日期起計滿六個月當日止期間(「首六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售按本招股章程所示其為實益



---

## 包 銷

---

擁有人(定義見《上市規則》第10.07(2)條)的任何股份(「**母公司股份**」)或就其以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或

- (b) 於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，出售或訂立任何協議出售任何**母公司股份**或就其以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，致使於緊隨有關出售或行使或執行上述購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為控股股東。

此外，根據《上市規則》第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向我們及香港聯交所承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間：

- (a) 倘其向認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)質押或押記其實益擁有的任何證券以獲得真誠商業貸款，則其將會即時知會我們有關質押或押記事宜及就此質押或押記的證券數目；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人的口頭或書面指示，表明將處置任何受質押或押記證券，則其將會即時知會我們有關指示。

我們亦將於獲任何控股股東告知上述事項(如有)後，盡快知會香港聯交所，並於獲告知該等事項後，按照《上市規則》第2.07C條的公佈規定盡快以公告方式披露該等事項。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 我們的承諾

根據香港包銷協議，本公司向各聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配售權)發售及出售發售股份外，於自香港包銷協議日期起直至上市日期後滿六個月之日(包括當日)止期間(「**首六個月期間**」)，在未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合《上市規則》相關規定的情況下，本公司不會：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售或以其他方式轉讓、處置或設立產權負擔或同意轉讓或出售或設立產權負擔於(不論是直接或間接，有條件或無條件)任何股份或本公司任何其他證券，或任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換、可兌換或可行使任何股份或代表可收取任何股份權利的證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分因擁有本公司股份或任何其他證券或於任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換、可兌換或可行使任何股份或代表可收取任何股份權利的證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利)的任何經濟後果；或

- (c) 訂立與上文(a)或(b)項所指明任何交易具備相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 建議或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)條所指明的任何交易。

且在各情況下，不論上文(a)、(b)或(c)項所指明任何交易是否以交付本公司股份或其他證券，或以現金或其他方式(不論發行股份或其他證券是否將於上述期間完成)結算。倘自首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)項所指明的交易，或建議或同意或宣佈有意進行任何有關交易，本公司將採取一切合理措施以確保有關交易不會引致本公司證券市場出現混亂或造成虛假市場。本公司、契諾承諾人及執行董事各自向各聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，其將促使本公司遵守本節「根據香港包銷協議作出的承諾 — 我們的承諾」中的承諾。

### 領美、彩連及國際永年(「契諾承諾人」)的承諾

根據香港包銷協議，領美、彩連及國際永年(統稱「契諾承諾人」)已共同及個別向本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，除彩連根據借股協議借出任何股份外，在未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合《上市規則》相關規定的情況下，契諾承諾人不會，並將促使其緊密聯繫人不會：

- (a) 於首六個月期間，(i)出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔於，或同意轉讓或處置或增設產權負擔於(不論直接或間接、有條件或無條件)任何股份或本公司任何其他證券或當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、交換或行使任何股份或代表收取任何股份權利的證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利(如適用))(上述限制明確協定禁止契諾承諾人從事任何對沖或其他旨在或可合理預期導致銷售或處置任何股份的交易，即使有關股份將分別由契諾承諾人以外的人士處置。有關禁止對沖或其他交易將包括(但不限於)有關任何股份或有關任何證券(包括、關於或衍生自該等股份之任何重大部分價值)的任何認沽或認購期權)；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分因擁有本公司股份或任何其他證券或於當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、可兌換或可行使任何股份或代表可收取任何股份權利的證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利)的任何經濟後果；或(iii)訂立與上文(a)(i)或(ii)項所指明任何交易具備相同經濟效益的任何交易；或(iv)建議或同意或宣佈有意進行上文(a)(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易，且在各情況下，不論上文(a)(i)、(ii)或(iii)項所指明任何交易是否以交付本公司股份或其他證券，或以現金或其他方式(不論發行股份或其他證券是否將於上述期間完成)結算；

---

## 包 銷

---

- (b) 於第二個六個月期間訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)項所指任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據有關交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司「控股股東」（定義見《上市規則》）或不再於其及／或其任何緊密聯繫人所控制且擁有前述有關股份或權益的任何公司直接或間接持有超過30%的控股權益，或《收購守則》不時釐定為觸發強制全面要約水平的較低數額；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿，倘其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)項所訂明的任何該等交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施以確保其將不會導致本公司證券出現紊亂或虛假市場，

惟上述事項不得妨礙任何契約方利用其實益擁有的本公司證券向一家認可機構（定義見香港法例第155章《香港銀行業條例》）就真誠商業貸款作抵押品（包括抵押或質押）。

### 彌償保證

我們、執行董事及契諾承諾人已同意就聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商就彼等可能蒙受的若干損失（包括彼等根據香港包銷協議的條款因履行香港包銷協議項下的責任及因我們違反香港包銷協議而產生的損失）作出彌償。

### 國際配售

就國際配售而言，預期我們及執行董事將與（其中包括）聯席全球協調人、國際包銷商及聯席保薦人訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商各自（及非共同）將在該協議所載若干條件的規限下同意購買或促使買方購買根據國際配售提呈發售的國際配售股份。

我們預期將向國際包銷商授出超額配售權，該權利可由聯席全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）自國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日止期間內隨時行使，以要求我們按發售價提呈發售最多合共16,560,000股額外股份，合共相當於根據全球發售初步提呈發售股份數目的15%，以純粹補足國際配售中的超額分配（如有）。

根據國際包銷協議，我們與控股股東將同意就國際包銷商及聯席保薦人可能蒙受的若干損失（包括國際包銷商根據國際包銷協議的條款可能產生的若干索償或責任而導致的損失）向彼等作出彌償。

### 包銷佣金及開支

香港包銷商將收取香港發售股份（由香港包銷商包銷）發售價總額的3.5%作為佣金。香港包銷商各自有權收取的相關包銷佣金將按聯席全球協調人與香港包銷商另行協定的金額

---

## 包 銷

---

支付。就重新分配至國際配售的未獲認購香港發售股份而言，我們將按適用於國際配售的比率支付包銷佣金，而該佣金將支付予相關國際包銷商（並非香港包銷商）。此外，我們或會向聯席全球協調人（僅就其賬戶而言）支付酌情獎勵費用，金額最高為發售價乘以發售股份總數的1.0%（視乎超額配售權行使與否而定）。

假設超額配售權完全不獲行使及根據發售價為每股股份1.39港元（即指示性發售價範圍每股股份1.30港元至1.49港元的中位數）計算，由我們承擔的佣金及費用總額，連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關現有股份上市及全球發售的其他開支，估計合共約為41.9百萬港元（假設發售價為1.39港元，即指示性發售價範圍1.30港元至1.49港元的中位數）。

### 香港包銷商於本公司的權益

除根據香港包銷協議各自須履行的責任或本招股章程另行披露者外，概無香港包銷商於本集團任何成員公司的任何股份中擁有任何法定或實益權益，亦概無擁有可認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司全球發售中的證券的任何權利或選擇權（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行其於香港包銷協議項下責任而持有若干部分股份。

### 聯席保薦人的獨立身份

根據《上市規則》，中國光大融資有限公司為本公司的關連人士。根據《上市規則》第3A.07條所列適用於保薦人的獨立身份標準，其並非獨立保薦人。

農銀國際融資有限公司符合《上市規則》第3A.07條所列適用於保薦人的獨立身份標準。

### 銀團成員活動

以下為香港公開發售及國際配售包銷商（統稱「銀團成員」）可能各自進行而不構成包銷或穩定價格過程一部分的各項活動。務須注意，進行任何此等活動時，銀團成員須遵守若干限制，包括以下各項：—

- (a) 根據銀團成員之間的協議，包銷商（聯席全球協調人、其聯屬人士或代其採取任何穩定價格行動之任何人士除外）概不會，且各包銷商將促使其各自的聯屬人士及代理人不會就分派發售股份導致、造成或授權任何其他人士進行任何交易，包括但不限於發行購股權或相關股份的衍生工具（不論是否在公開市場或其他市場及不論是否在香港或其他地點）以穩定或維持任何股份的市價高於可能另行於公開市場通行的水平，或任何策劃或構成或可預期導致或促成穩定或操控本公司任何證券價格的任何行動，而觸犯適用的法律；及

---

## 包 銷

---

- (b) 概無包銷商(各聯席全球協調人或其聯屬人士或代其採取任何穩定價格行動之任何其他人士除外)將會，在股份開始在香港聯交所買賣至遞交香港公開發售申請截止當日後第30日止期間，發行任何認股權證、購股權或相關股份的衍生工具(不論是否在公開市場或其他地點)，惟獲聯席全球協調人事先書面批准則除外。

銀團成員及彼等的聯屬人士為多元化財務機構，可能與全世界多個國家有聯繫。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括為作為股份買家及賣家代理人行事及以當事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣以及進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行如於證券交易所上市的衍生權證等證券)，該等交易以股份作為相關資產或相關資產的一部分。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售股份。所有該等活動均可於香港及世界其他地區發生，並可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士於香港聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為相關資產或相關資產的一部分)而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其一名聯屬人士或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有此等活動可能於「全球發售的架構及條件」中所述穩定價格期間內及完結之後發生。此等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或交易量及股價波幅，而其每日出現的程度無法估計。

# 全球發售的架構及條件

## 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。中國光大融資有限公司及農銀國際融資有限公司為就股份於香港聯交所上市的聯席保薦人，而中國光大證券(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司則為全球發售的聯席全球協調人。中國光大證券(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司及創僑證券有限公司為聯席賬簿管理人。中國光大證券(香港)有限公司、農銀國際證券有限公司及創僑證券有限公司則為聯席牽頭經辦人。

全球發售初步包括：—

- (a) 根據下文「— 香港公開發售」所述在香港進行的香港公開發售11,040,000股發售股份(可按下文所述予以調整)；及
- (b) 本公司進行的國際配售99,360,000股發售股份(可予調整並視乎下文所述超額配售權行使與否而定)。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份，或表示有意(倘符合資格)根據國際配售申請發售股份，但不可同時進行兩類申請。我們將採取合理步驟，以確定及拒絕已於國際配售中接納發售股份的投資者於香港公開發售中提出的申請，以及確定及拒絕已在香港公開發售中申請香港發售股份的投資者對國際配售的認購意向。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港的機構及專業投資者認購。國際配售將涉及向專業、機構及私人投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際包銷商現時正在收集準投資者購入國際配售發售股份的意向。有意認購的專業、機構及其他投資者將須根據國際配售註明其預備按不同價格或指定價格購入發售股份的數目。

香港公開發售及國際配售分別提呈發售的發售股份數目可予以調整及(僅在國際配售的情況下)受下文「— 國際配售 — 超額配售權」中所載的超額配售權所規限。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，但須待本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後，方可作實。本公司預期將於定價日訂立有關國際配售的國際包銷協議。包銷安排的詳情概述於「包銷」。

## 全球發售的條件

根據全球發售，所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納(其中包括)：—

- (a) 上市委員會批准已發行股份、根據全球發售將予發行的發售股份及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣，且有關上市及買賣批准其後並無於股份於香港聯交所開始買賣之前遭撤回；

---

## 全球發售的架構及條件

---

- (b) 已於定價日或前後釐定發售價；
- (c) 已於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 包銷商根據香港包銷協議及國際包銷協議分別須予履行的責任成為且繼續為無條件，且並無根據各自協議的條款予以終止，上述各種情況均須於各自協議指定日期及時間或之前或於包銷協議指定日期及時間或之前達成（惟該等條件於有關日期及時間或之前獲有效豁免者除外），且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日。

發售股份預期將按由聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日（預期為2018年1月8日（星期一）或前後且無論如何不會遲於2018年1月12日（星期五））釐定的發售價提呈發售。

倘聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司因任何理由未能於2018年1月12日（星期五）之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際配售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止的情況下，方告完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，全球發售將告失效，且我們將即時知會香港聯交所。我們將在失效後下一個營業日在《南華早報》（以英文）及《大公報》（以中文）以及於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及我們的網站www.ebgca.com.hk刊發香港公開發售失效的通知。在該情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份」所載條款，不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存放在收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》（經不時修訂）持牌的香港其他銀行開設的獨立銀行賬戶內。

發售股份的股票預期將於2018年1月15日（星期一）發行，惟僅會在(i)全球發售在各方面已成為無條件；及(ii)於「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」所述的終止權利未獲行使的情況下，於2018年1月16日（星期二）上午九時正方會成為有效的所有權憑證。投資者於收到股票前或股票成為有效的所有權憑證前買賣股份，須自行承擔所有有關風險。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

本公司現正按發售價初步提呈發售11,040,000股發售股份以供香港公眾人士認購，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份總數約10%（假設超額配售權未獲行使）。在按下文所述股份於(i)國際配售；與(ii)香港公開發售之間進行重新分配的規限下，香港發售股份

## 全球發售的架構及條件

數目將相當於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本的2.5%（並無計及因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份）。

香港公開發售須待本節「— 全球發售的條件」所載條件達成後，方告作實。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份時僅按所接獲香港公開發售的有效申請數目釐定。分配基準可能會因應申請人有效申請香港發售股份的數目而有所不同。有關分配可（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目或會多於其他申請相同數目股份的申請人，而未中籤的申請人則可能不會獲分配任何香港發售股份。

香港公開發售項下可供認購的股份總數（已計及在香港公開發售與國際配售之間發售股份的任何重新分配）將分為兩組（可視乎零碎股份作出調整）進行分配：甲組及乙組，而任何零碎股份將分配至甲組。因此，於甲組及乙組中初步提呈發售的香港發售股份數目上限將分別為5,520,000股及5,520,000股。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格為5百萬港元或以下（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格為5百萬港元以上（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）的申請人。

投資者務須留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例進行分配。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將撥往另一組以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本節而言，發售股份的「價格」指申請該等股份時滿足的價格（並無計及最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而非從兩組同時兼得，亦僅可於甲組或乙組申請香港發售股份。

兩組其中一組內或兩組之間出現的重複或疑屬重複申請，及認購超過甲組或乙組初步可供認購的全部香港發售股份的任何申請將一概不獲受理。

### 重新分配

發售股份在香港公開發售與國際配售之間的分配可予調整。倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步提呈發售可供認購的發售股份數目(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將分別增至33,120,000股發售股份（如屬上述情況(i)）、44,160,000股發售股份（如屬上述情況(ii)）及55,200,000股發售股份（如屬上述情況(iii)），分別相當於根據全球發售初步提呈發售可供認



---

## 全球發售的架構及條件

---

購的發售股份約30%、40%及50%（任何超額配售權獲行使之前）。在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而分配至國際配售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適合的方式相應減少。此外，在若干指定情況下，聯席全球協調人可全權酌情將其認為合適的國際配售股份，自國際配售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售中全部或部分有效超額申請。

倘香港發售股份未獲全數認購，則聯席全球協調人可全權酌情按其認為合適的比例，將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際配售。

### 認購申請

聯席全球協調人（代表包銷商）可要求根據國際配售獲提呈發售股份並根據香港公開發售提出認購申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分資料，以確定根據香港公開發售提出的相關申請，並確保其已被排除在根據香港公開發售提出的任何股份申請之外。

香港公開發售的各申請人亦須在其所遞交的申請表格上作出承諾及確認，表示申請人及申請人為其利益代為提出申請的任何人士均概無且不會根據國際配售申請或承購或表示有興趣申請或承購任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定），或申請人根據國際配售已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）發售股份，則該等申請人的申請將不獲受理。

發售股份於香港聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高價每股發售股份1.49港元，另加就每股發售股份應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。倘按本節下文「— 全球發售定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高價每股1.49港元，則本公司將不計利息向成功申請人退回適當款項（包括多繳申請股款應佔經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」。

本招股章程提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

### 國際配售

#### 提呈發售股份數目

根據國際配售初步提呈發售以供認購的發售股份數目將為99,360,000股（可予調整及視乎超額配售權行使與否而定）。視乎國際配售與香港公開發售之間發售股份的任何重新分配情況，國際配售股份將相當於緊隨全球發售完成後本集團經擴大已發行股本的22.5%（未計及因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份）。

---

## 全球發售的架構及條件

---

國際配售須遵守本節「全球發售的條件」所載相同條件。

### 分配

國際配售的發售股份將按照累計投標程序進行分配，並基於多項因素進行，包括需求數目及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總規模，以及預期有關投資者於發售股份在香港聯交所上市後是否會增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。有關分配旨在為建立穩健的專業及機構股東基礎而分派股份以使本公司及股東整體受惠。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可要求任何已根據國際配售獲提呈發售股份的投資者及已根據香港公開發售提出申請的投資者，向聯席全球協調人提供充分資料，以讓彼等識別根據香港公開發售作出的相關申請，並確保其已被排除在根據香港公開發售提出的任何股份申請之外。

### 超額配售權

就全球發售而言，本公司預期將向聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)授出超額配售權，此權利可由聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)全權酌情行使。

根據超額配售權，聯席全球協調人有權自國際包銷協議日期起至截止遞交香港公開發售申請當日後第30日止期間內，隨時要求本公司按發售價配發及發行最多16,560,000股額外股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目15%，以補足(其中包括)國際配售項下的超額分配(如有)。倘超額配售權獲全數行使，則額外發售股份將相當於緊隨全球發售完成及超額配售權獲行使後本集團經擴大股本約3.62%，惟不計及因根據首次公開發後購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能須予發行的任何股份。倘超額配售權獲行使，本公司將根據《上市規則》刊發公告。

### 全球發售定價

預期聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司將於定價日(預期為2018年1月8日(星期一)或前後，惟無論如何不會遲於2018年1月12日(星期五)通過協議釐定發售價。

除非最遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午前另行作出公佈(誠如下文所進一步解釋)，否則發售價不會超過每股股份1.49港元，且預期不低於每股股份1.30港元。

準投資者務須注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列指示性發售價範圍。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在其認為合適的情況下並在獲得本公司同意後，根據有意的專業、機構及其他投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香

## 全球發售的架構及條件

港公開發售申請日期上午或之前，隨時將全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述者。在此情況下，本集團將在作出有關下調的決定後在切實可行情況下盡快且無論如何不會遲於截止遞交香港公開發售申請日期上午，在《南華早報》(以英文)及《大公報》(以中文)以及香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本集團網站www.ebgca.com.hk刊登有關下調根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。有關通告一經刊登，於全球發售提呈發售的發售股份數目及／或經修訂發售價範圍將為最終定論，而倘獲聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司已協定，發售價將定於該經修訂發售價範圍內。申請人務須顧及任何有關下調全球發售所提呈發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公佈，可能會於截止遞交香港公開發售申請日期當日方始刊發。

有關通告亦將包括確認或修訂(視適用情況而定)目前載於本招股章程的營運資金聲明及全球發售統計數據，以及因有關下調而可能變動的任何其他財務資料。倘無按此刊登任何有關通告，則本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)已協定的發售價，在任何情況下不會定於本招股章程所述發售價範圍以外。

預期發售價、全球發售的認購踴躍程度、申請結果及香港公開發售項下發售股份的配發基準，將於2018年1月15日(星期一)按照「如何申請香港發售股份—公佈結果」所載方式公佈。

### 穩定價格行動

穩定價格乃包銷商在若干市場促銷證券的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競價或購入新證券，從而延遲並在可能情況下防止有關證券的市價跌至低於發售價。於香港，意圖降低市價的活動一概被禁止，而進行穩定價格行動的價格亦不准高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士(代表包銷商)，可在香港或其他地方的適用法律允許下，於上市日期起至預期於截止遞交香港公開發售申請日期後第30日止有限期間內超額分配或進行任何其他交易，旨在穩定或維持股份的市價高於公開市場的當前價格水平。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律及監管規定。股份可於任何證券交易所(包括香港聯交所、任何場外交易市場或其他市場)進行任何市場購買，惟須符合所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士概無責任進行任何有關穩定價格行動。任何有關穩定價格行動一經開始，穩定價格操作人可全權酌情進行，並可隨時終止。任何有關穩定價格行動須在截止遞交香港公開發售申請日期後第30日結束。可能超額分配的股份數目不會超過本公司根據超額配售權而可能配發及發行的股份數目，即合共16,560,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購股份的15%。

## 全球發售的架構及條件

根據《證券及期貨(穩定價格)規則》，可在香港進行的穩定價格行動包括(i)為防止股份市價的任何下跌或將有關跌幅減至最小而進行的超額分配；(ii)為防止股份市價的任何下跌或將有關跌幅減至最小而出售或同意出售股份以建立股份淡倉；(iii)根據超額配售權認購或同意認購股份，以將根據上文第(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv)僅為防止股份市價的任何下跌或將有關跌幅減至最小而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售股份以將因該等購買行動而建立的任何倉盤平倉；及(vi)提出或企圖進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何行動。穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士可於穩定價格期間在香港採取全部或任何上述穩定價格行動。

具體而言，有意申請認購股份的申請人及投資者應注意下列事項：

- (a) 穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士可就採取穩定價格行動而維持股份的好倉，惟穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士所維持該倉盤的數額及時間並不確定。投資者應注意穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士將好倉平倉可能產生的影響，此舉可能會對股份市價構成不利影響；
- (b) 採取支持股份價格的穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期間，即由公佈發售價後上市日期起至預期於截止遞交香港公開發售申請日期後第30日屆滿。該日後，當不得採取任何進一步穩定價格行動時，股份需求可能下跌，股份價格繼而亦可能下跌；
- (c) 採取任何穩定價格行動不能保證在穩定價格期間或之後股價可維持於或高於發售價；及
- (d) 在進行穩定價格行動過程中，穩定價格行動中買入或交易可能以相等於或低於發售價的任何價格進行，即穩定市場買入或交易的價格可能低於申請人或投資者就股份支付的價格。

本公司將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七日內遵照《證券及期貨(穩定價格)規則》刊發公告。

就全球發售而言，穩定價格操作人可超額分配最多及不超過合共16,560,000股額外股份，並透過由穩定價格操作人(代表國際包銷商)全權酌情行使超額配售權或按不超過發售價的價格於二級市場購買或透過借股安排或綜合以上各項以補足有關超額分配。

### 借股協議

為方便進行有關國際配售的超額分配(如有)，中國光大證券(香港)有限公司(作為穩定價格操作人)或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議向彩連借入股份，或通過其他渠道收購股份。借股協議將不受《上市規則》第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守《上市規則》第10.07(3)條所載的下列規定：

- (i) 與彩連的有關借股安排將僅由穩定價格操作人為進行國際發售的超額分配及於超額配售權獲行使前就國際配售為任何淡倉補倉而進行；

---

## 全球發售的架構及條件

---

- (ii) 根據借股協議向彩連借入的最高股份數目將限於因超額配售權獲行使而可能發行的最高股份數目；
- (iii) 就此借入的相同股份數目須於(a)超額配售權可予行使的截止日期；或(b)超額配售權獲全面行使的日期(以較早者為準)之後的第三個營業日或之前歸還予彩連或其代名人；
- (iv) 借股協議項下的借股安排將於符合一切適用法律、上市規則及監管規定的情況下生效；及
- (v) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士將不會就有關借股安排向彩連支付任何款項。

### 買賣

假設香港公開發售於2018年1月16日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期發售股份將於2018年1月16日(星期二)上午九時正開始在香港聯交所買賣，而將以每手2,000股股份的買賣單位進行買賣。股份的股份代號為3699。

---

# 如何申請香港發售股份

---

## 申請方法

閣下如申請認購香港發售股份，則不得申請認購或表示有意申請認購國際配售股份。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：—

- (a) 使用白色或黃色申請表格；
- (b) 在[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)通過網上白表服務供應商進行網上申請；或
- (c) 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下申請認購。

除非閣下為代名人及於申請時提供所需的資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得提交一份以上的申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

## 可申請認購人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則閣下可使用白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- (a) 年滿18歲或以上；
- (b) 擁有香港地址；
- (c) 身處美國境外，及並非美國人士(定義見美國《證券法》S規例)；及
- (d) 並非中國法人或自然人。

如閣下透過網上白表服務供應商進行網上申請，除以上條件外，閣下亦必須：(i) 持有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及加蓋公司印章。

如申請由獲得有效授權書授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括出示授權人的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且不得透過網上白表申請認購香港發售股份。

除《上市規則》批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- (a) 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；

## 如何申請香港發售股份

- (b) 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- (c) 本公司的核心關連人士(定義見《上市規則》)或緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；
- (d) 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)；或
- (e) 已獲分配或已申請認購任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

### 申請認購香港發售股份

#### 可使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)進行網上申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代閣下提出申請。

#### 領取申請表格的地點

閣下可於2017年12月29日(星期五)上午九時正至2018年1月8日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內於下列地點領取**白色**申請表格及本招股章程：—

- (a) 包銷商的下列辦事處：

中國光大證券(香港)有限公司	香港 銅鑼灣希慎道33號 利園一期24樓
農銀國際證券有限公司	香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓
創僑證券有限公司	香港 干諾道中88號 南豐大廈13樓

- (b) 收款銀行的任何一家分行。

閣下可於2017年12月29日(星期五)上午九時正至2018年1月8日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1座及2座1樓)或自閣下的股票經紀處領取**黃色**申請表格及本招股章程。

#### 遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格須連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公

## 如何申請香港發售股份

司「光大永年公開發售」的隨附支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列收款銀行的任何分行所提供的特備收集箱內：—

2017年12月29日(星期五)	— 上午九時正至下午五時正
2017年12月30日(星期六)	— 上午九時正至下午一時正
2018年1月2日(星期二)	— 上午九時正至下午五時正
2018年1月3日(星期三)	— 上午九時正至下午五時正
2018年1月4日(星期四)	— 上午九時正至下午五時正
2018年1月5日(星期五)	— 上午九時正至下午五時正
2018年1月6日(星期六)	— 上午九時正至下午一時正
2018年1月8日(星期一)	— 上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2018年1月8日(截止申請日期)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「一 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或遭拒絕受理。

一經遞交申請表格或透過網上白表服務供應商提出申請，即表示(其中包括)閣下(倘閣下為聯名申請人，則共同及個別)為閣下本身或作為閣下代為行事的各人士的代理或代名人：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或聯席全球協調人(或其代理或代名人)作為本公司代理按章程大綱及章程細則的規定代閣下簽立任何文件及代表閣下處理一切必要事宜，以將閣下獲配發的任何香港發售股份以閣下的名義或以香港結算代理人的名義登記；
- (b) 同意遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》以及章程大綱及章程細則；
- (c) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，於提出申請時僅依據本招股章程所載資料及陳述，且除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際配售項下的任何發售股份，亦無參與國際配售；



---

## 如何申請香港發售股份

---

- (h) 同意應本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商、香港股份過戶登記分處、收款銀行及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向彼等披露有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 若香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的任何高級人員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任所引致任何行動，而違反香港境外任何法律；
- (j) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤回；
- (k) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (l) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國《證券法》登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請認購香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證閣下提供的資料屬真實及準確；
- (n) 同意接納閣下根據申請所申請的香港發售股份或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- (o) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲配發的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下合資格親身領取股票及／或退款支票；
- (p) 聲明及表示此乃閣下為本身或閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (倘申請乃為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格，或透過向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或作為該人士代理的任何其他人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格，或透過向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

# 如何申請香港發售股份

## 黃色申請表格的其他指示

詳情請 閣下參閱黃色申請表格。

## 透過網上白表提出申請

### 一般事項

符合本節「一可申請認購人士」所載條件的個人可於指定網站**www.hkeipo.hk**透過網上白表服務供應商申請將以其本身名義配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務供應商提出申請的詳細指示載於指定網站。倘 閣下未能遵守有關指示， 閣下的申請可能會遭拒絕受理且未必會呈交予本公司。倘 閣下透過指定網站提出申請，即表示 閣下授權網上白表服務供應商按本招股章程所載條款及條件（經網上白表服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### 透過網上白表遞交申請的時間

閣下可於2017年12月29日（星期五）上午九時正至2018年1月8日（星期一）上午十一時三十分，透過**www.hkeipo.hk**（每天二十四小時，申請截止當日除外）向網上白表服務供應商遞交申請，而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間將為2018年1月8日（星期一）中午十二時正或本節「一惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘 閣下透過網上白表提出申請，則 閣下一經完成就本身或為 閣下利益而透過網上白表服務供應商發出任何申請香港發售股份的電子認購指示的相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘 閣下疑屬透過網上白表服務供應商或以任何其他方式遞交超過一份申請，則 閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

### 《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均為根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）有權獲得賠償的人士。

## 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請認購香港發售股份，以及安排繳付申請款項及支付退款。

## 如何申請香港發售股份

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。閣下亦可親臨香港中央結算有限公司客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1座及2座1樓)填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示。閣下亦可於上述地址領取本招股章程。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請詳情轉交本公司、聯席全球協調人及我們的香港股份過戶登記分處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，而毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (b) 香港結算代理人將代表閣下處理下列事宜：—
  - (i) 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - (ii) 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - (iii) 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意認購國際配售下的任何發售股份；
  - (iv) (倘為閣下的利益而發出電子認購指示)聲明僅為閣下利益而發出一套電子認購指示；
  - (v) (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅為該其他人士利益發出一套電子認購指示，且閣下已獲正式授權作為代理發出該等指示；
  - (vi) 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，如閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - (vii) 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送股票及／或退回股款；

## 如何申請香港發售股份

- (viii) 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (ix) 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，且除本招股章程任何補充文件載列者外，於安排他人提出申請時亦僅依據本招股章程載列的資料及陳述；
- (x) 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (xi) 同意向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商、香港股份過戶登記分處、收款銀行及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- (xii) 同意（在不損害閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤回；
- (xiii) 同意由香港結算代理人代表閣下提出的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約生效，在閣下發出指示時即具約束力，而作為該附屬合約的對價，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- (xiv) 同意香港結算代理人提出的申請一經接納，則該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- (xv) 同意閣下根據與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就申請認購香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；
- (xvi) 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視為本公司為其本身及代表各股東向每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合《公司（清盤及雜項條文）條例》以及本公司章程大綱及章程細則的規定；及
- (xvii) 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

# 如何申請香港發售股份

## 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

凡向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出此等指示，閣下(如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)將被視為作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- (i) 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者的代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- (ii) 指示及授權香港結算安排自閣下指定的銀行賬戶扣除有關款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納，及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價，則退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- (iii) 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述所有事項。

## 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少2,000股香港發售股份的電子認購指示。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且有關申請將不獲受理。

## 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2017年12月29日(星期五)	—	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(附註)</sup>
2017年12月30日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正 <sup>(附註)</sup>
2018年1月2日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(附註)</sup>
2018年1月3日(星期三)	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(附註)</sup>
2018年1月4日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(附註)</sup>
2018年1月5日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(附註)</sup>
2018年1月8日(星期一)	—	上午八時正 <sup>(附註)</sup> 至中午十二時正

附註：

香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2017年12月29日(星期五)上午九時正至2018年1月8日(星期一)中午十二時正(每日24小時，2017年12月30日、2018年1月6日及申請截止當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為2018年1月8日(星期一)(申請截止當日)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

## 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一項申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下所發出有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉香港發售股份數目。就考慮是否屬重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請認購香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

## 《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，自行或促使他人發出電子認購指示的各中央結算系統參與者，均可能有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

## 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過網上白表服務申請認購香港發售股份亦僅為一項網上白表服務供應商向公眾投資者提供之服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，謹請閣下避免待申請截止當日方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務申請之人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請彼等避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，應(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2018年1月8日(星期一)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填妥電子認購指示輸入申請表格。

## 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」一欄內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人，則每名聯名實益擁有人)的：

- (i) 賬號；或
- (ii) 其他身份識別號碼，

---

## 如何申請香港發售股份

---

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務提出超過一項申請(包括香港結算代理人按照電子認購指示行事而提出申請的部分)，閣下的所有申請均將不獲受理。如申請是由非上市公司提交，且：

- (i) 該公司主要從事證券買賣業務；及
- (ii) 閣下對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- (a) 控制該公司董事會的組成；
- (b) 控制該公司一半以上的表決權；或
- (c) 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### 香港發售股份的價格

白色或黃色申請表格內附有一覽表，列出就本公司股份應付的確切金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務供應商提交最少2,000股香港發售股份的申請。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目，或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)另行指定的數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予交易所參與者，而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則支付予香港聯交所(倘為證監會交易徵費，則由香港聯交所代證監會收取)。

有關發售價的詳情，請參閱「全球發售的架構及條件—全球發售定價」。

### 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2018年1月8日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- (a) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- (b) 「黑色」暴雨警告信號，

---

## 如何申請香港發售股份

---

則不會開始辦理申請登記，而將改為下一個於上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港並無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2018年1月8日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，本公司將就有關情況發出公告。

### 公佈結果

本公司預期於2018年1月15日(星期一)在《南華早報》(以英文)、《大公報》(以中文)以及本公司網站[www.ebgca.com.hk](http://www.ebgca.com.hk)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售中的認購平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- (a) 於2018年1月15日(星期一)前在本公司網站[www.ebgca.com.hk](http://www.ebgca.com.hk)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)登載公告；
- (b) 於2018年1月15日(星期一)上午八時正至2018年1月19日(星期五)午夜十二時正，每日24小時自指定分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)以「按身份證號碼搜索」功能可供查閱；
- (c) 於2018年1月15日(星期一)至2018年1月18日(星期四)(星期六、星期日及公眾假期除外)上午九時正至下午六時正，致電3691 8488電話熱線查詢；及
- (d) 於2018年1月15日(星期一)至2018年1月17日(星期三)的辦公時間內，在所有收款銀行分行的特備分配結果小冊子可供查閱。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無以其他方式終止，閣下將須購買香港發售股份。詳情請參閱「全球發售的架構及條件」。

於閣下的申請獲接納後的任何時間，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。



# 如何申請香港發售股份

## 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份：—

### (a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約生效。

根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人已獲通知但並未根據所通知的程序確認其申請，則所有未獲確認的申請將被視為已撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (b) 倘本公司或代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何原因。

### (c) 倘香港發售股份的配發無效：

倘香港聯交所上市委員會並無在下列期間內批准本公司股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期限，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

### (d) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；

## 如何申請香港發售股份

- 閣下並無根據指定網站的指示、條款及條件填妥透過網上白表服務供應商發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人認為接納閣下的申請將導致我們或彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

### 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.49港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」所載條件達成，又或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2018年1月15日（星期一）向閣下作出。

### 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售下獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下所述存入中央結算系統）。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為(i)倘申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，惟不計利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的部分香港身份證號碼／護照號碼或會印於閣下的退款支票上（如有）。

## 如何申請香港發售股份

銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述寄發／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2018年1月15日(星期一)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

只有在到2018年1月16日(星期二)上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，則閣下可於2018年1月15日(星期一)上午九時正至下午一時正或本公司在報章通知的其他日期，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格親身領取，閣下的獲授權代表須攜同蓋上公司印章的授權書領取。個人及獲授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

如閣下並未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2018年1月15日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

#### (b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，請按上述的相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則退款支票將於2018年1月15日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年1月15日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下申請表格所示記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

## 如何申請香港發售股份

- (i) 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港發售股份數目。

- (ii) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司預計將中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果一併按本節「公佈結果」一段中所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何不符，須於2018年1月15日(星期一)(或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期)下午五時正之前知會香港結算。緊隨香港發售股份記存閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

- (c) 倘閣下透過網上白表服務供應商提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，而有關申請全部或部分獲接納，則閣下可於2018年1月15日(星期一)或本公司於寄發／領取股票／電子自動退款指示／退款支票日期在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取有關股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

如閣下並未在指定領取時間親身領取股票，有關股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示列明的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下的香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2018年1月15日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下申請指示列明的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶申請並繳交申請股款，則任何退回股款將以電子自動退款指示方式發送至該銀行賬戶。倘閣下以多個銀行賬戶申請並繳交申請股款，則任何退回股款將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往閣下申請指示列明的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

- (d) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人將被視為申請人。

### 將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- (i) 倘閣下的申請全部或部分獲接納，其股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年1月15日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

## 如何申請香港發售股份

- (ii) 本公司預期於2018年1月15日(星期一)以本節「一公佈結果」一段中所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,本公司將一併刊登有關實益擁有人的相關資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼/護照號碼或其他身份識別號碼(公司的香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發公告,如有任何不符,須於2018年1月15日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期之前知會香港結算。
- (iii) 倘閣下已指示經紀或託管商代為發出電子認購指示,則閣下可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。
- (iv) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請,亦可於2018年1月15日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。
- (v) 緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行戶口後,香港結算將向閣下發出一份活動結單,當中列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目,以及存入閣下指定的銀行賬戶的退款金額(如有)。
- (vi) 有關閣下的申請全部及部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及/或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費,惟不包括利息),將於2018年1月15日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 股份獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准本公司股份上市及買賣,而我們亦符合香港結算的股份收納規定,則本公司股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內有效記存、結算及交收。交易所參與者(定義見《上市規則》)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有中央結算系統內的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情,因有關安排可能影響其權利及權益。

我們已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

以下第I-1至I-53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，以供載入本招股章程。



## 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過往財務資料的會計師報告

### 簡介

我們就第I-4至I-53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」)的過往財務資料發出報告，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、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，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至I-53頁所載的過往財務資料構成本報告的主要部分，乃就載入 貴公司於2017年12月29日為 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市而刊發的招股章程而編製。

### 董事對過往財務資料的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的過往財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製過往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

我們的責任是就過往財務資料發表意見，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「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。此準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作，以合理保證過往財務資料不存在重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往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過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的過往財務資料有關的內部監控，以設計於相關情況下適當的程序，惟並非就實體內部監控的成效發表意見。我們的工作亦包括評價

董事所採用會計政策的適當性及所作會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列。

我們認為，我們已獲得的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，根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映了 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 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱末段期間相應財務資料

我們已審閱 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過往財務資料附註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閱，就末段期間相應財務資料發表結論。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。由於審閱範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍小，故概不保證我們會知悉所有可能在審核中發現的重大事項。因此，我們不發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為，就會計師報告而言，末段期間相應財務資料於所有重大方面並無根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製。

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

在編製過往財務資料時，我們並無作出第I-4頁所定義的有關財務報表的調整。

## 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尚未編製財務報表。

**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

2017年12月29日



## 過往財務資料

構成本會計師報告一部分的過往財務資料載於下文。

貴集團於有關期間的綜合財務報表(為過往財務資料的依據)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 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
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

\* 計算每股盈利時尚未計及根據股東於2017年12月15日通過的決議案建議進行的股份拆分，據此，貴公司股本中每股面值1.00美元的現有已發行及未發行普通股均將拆分為10股每股面值0.10美元的普通股。截至本報告日期，建議股份拆分尚未生效且將僅於緊接全球發售完成前進行，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。有關股份拆分的詳情，請參閱附註21(b)。

## 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					
其後可能被重新分類 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 . . . . .	<u>8,244</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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>

## 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
<b>非流動資產</b>					
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>
<b>流動資產</b>					
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>
<b>流動負債</b>					
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>
<b>流動(負債)/資產淨額.....</b>		<u>(6,232)</u>	<u>4,808</u>	<u>19,198</u>	<u>21,659</u>
<b>資產總值減流動負債.....</b>		<u>815,826</u>	<u>844,592</u>	<u>881,378</u>	<u>891,091</u>
<b>非流動負債</b>					
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>
<b>資產淨值.....</b>		<u>618,908</u>	<u>653,626</u>	<u>695,887</u>	<u>704,865</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本.....	21(b)	273,975	273,975	273,975	273,975
儲備.....	21(c)	344,933	379,651	421,912	430,890
<b>權益總額.....</b>		<u>618,908</u>	<u>653,626</u>	<u>695,887</u>	<u>704,865</u>

## 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
<b>非流動資產</b>					
附屬公司權益 .....	14	104,659	109,058	117,574	117,020
<b>流動資產</b>					
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>
<b>流動負債</b>					
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>
<b>資產總值減流動負債及</b>					
<b>資產淨值</b> .....		<u>207,777</u>	<u>209,676</u>	<u>228,253</u>	<u>226,407</u>
<b>股本及儲備</b>					
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>

## 綜合權益變動表

	附註	貴公司權益股東應佔							非控股權益	權益總額
		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	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	
<b>2014年權益變動：</b>										
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)	—	—	—	
股份購回.....	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	
<b>2015年權益變動：</b>										
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	
<b>2016年權益變動：</b>										
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	

## 綜合權益變動表(續)

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>	

(未經審核)	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	
其他全面收益.....		—	—	—	(98)	—	(98)	—	(98)	
全面收益總額.....		—	—	—	(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>	

## 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
<b>經營活動</b>						
經營所得現金 .....	16(b)	35,142	41,689	34,361	12,180	17,588
已繳中國企業所得稅 ..	20(a)	(3,046)	(5,266)	(3,968)	(2,680)	(2,913)
已繳中國土地增值稅 ..	20(a)	—	—	—	—	(2,643)
<b>經營活動所得</b>						
現金淨額 .....		32,096	36,423	30,393	9,500	12,032
<b>投資活動</b>						
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 投資物業支付的款項 ..		(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
<b>投資活動(所用)/所得 現金淨額 .....</b>		<b>(5,012)</b>	<b>660</b>	<b>(471)</b>	<b>(157)</b>	<b>(296)</b>
<b>融資活動</b>						
償還銀行貸款 .....		(13,101)	(14,271)	(14,816)	(7,348)	(7,593)
自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)
支付上市開支 .....		—	—	(3,040)	—	(6,736)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(23,605)</b>	<b>(54,910)</b>	<b>(23,875)</b>	<b>(23,440)</b>	<b>(13,469)</b>
<b>現金及現金等價物</b>						
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
外匯匯率變動的影響 ..		1	2	6	4	(528)
於年末/期末的現金 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	—	—

**過往財務資料附註**

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

**1 過往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)在英屬維爾京群島註冊成立為獲豁免有限公司。於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轉制為獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，自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」)為物業租賃公司，亦於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務。

於本報告日期，貴公司、美達力富有限公司、Growing China Limited、誠業有限公司及宜萬有限公司並無編製經審核財務報表，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相關會計規則及規定編製。



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 (「光永」)(c)	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)(e)	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根據適用於中國企業的《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根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，尚未發佈法定審核報告。
- (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50,000美元投資指貴公司財務狀況表所載的於附屬公司的投資。

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。

過往財務資料乃根據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。所採納重大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《香港財務報告準則》。就編製本過往財務資料而言，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詮釋除外。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詮釋載於附註26。

過往財務資料亦遵守《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過往財務資料呈列之所有期間。

## 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)）採用公允價值列賬外，過往財務資料均按過往成本基準編製。除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數，以人民幣呈列。

貴公司及貴公司旗下中國內地境外附屬公司（光永除外）之功能貨幣為港元。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、估計和假設會影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出的匯報數額。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及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被持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出有關修訂的期間，則會在該期間內確認；但如修訂對當期和未來的期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

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，且有能力行使其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為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量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。僅當並無出現減值跡象時，集團內公司間交易所產生之未變現虧損方可按照未變現收益之相同方式抵銷。

非控股權益指並非由 貴公司不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持有人達成任何附加條款，致令 貴集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義之合約責任。就各項業務合併而言，在計量任何非控股權益時， 貴集團可選擇按公允價值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，呈列為 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。非控股權益持有人的貸款及其他有關該等持有人的合約責任於綜合財務狀況表內根據附註2(j)或(k)(視乎負債性質而定)呈列為金融負債。

貴集團於附屬公司的權益變動(不會導致失去控制權)計作股權交易，據此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。

倘 貴集團失去對附屬公司控制權，有關交易將會當作出售該附屬公司之全部權益入賬，而所得損益將於損益中確認。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資企業投資的成本。

於 貴公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損列賬(請參閱附註2(g))，除非該投資被分類為持作出售(或計入被分類為持作出售的出售組別)。

#### **(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))的土地及／或樓宇。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供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計量，否則投資物業以公允價值列賬。公允價值變動或投資物業報廢或出售產生的任何收益或虧損於損益中確認。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、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(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、對拆遷有關項目和修復項目所在場地的成本的初步估計金額(如有關)，以及適當比例的間接生產成本和借款成本(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收益或虧損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：

- 倘持作自用的樓宇位於租賃土地之上，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至20年，剩餘價值為3%至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合理基準於多部分之間進行分配，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)會每年審閱。

**(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，以換取一項付款或一系列付款，則該項安排(包括一項交易或一系列交易)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 貴集團的資產分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 貴集團的租賃則分類為經營租賃。

**(ii) 經營租賃費用**

當 貴集團擁有以經營租賃方式持有的資產的使用權，則租賃下作出的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；惟有另一基準更能反映租賃資產所產生的利益模式則除外。所獲租賃優惠作為總租賃款項淨額的主要部分於損益中確認。或有租金在其產生的會計期間內於損益中扣除。

以經營租賃方式持有的土地購置成本，按直線法於租賃期內攤銷，但分類為投資物業(請參閱附註2(d))或持作開發以供出售的物業除外。

**(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跡象。客觀減值跡象包括顯著數據引起 貴集團對以下一項或多項虧損事件的關注：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能會破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大改變為債務人帶來不利影響；

倘存在任何有關跡象，則任何減值虧損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(如過往類似的到期狀況)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過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在往後期間減少，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撥回。撥回減值虧損不得導致資產賬面值超出假設其在過往年度並無確認減值虧損之情況下所釐定之金額。

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，被視為不可收回的金額會直接從交易及其他應收款項中撇銷，並撥回於有關該項債務的撥備賬中所持有的任何金額。其後收回過往已計入撥備賬的金額，會於撥備賬中撥回。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部資訊來源，以確定下列資產是否可能出現減值跡象，或過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。

倘存在任何有關跡象，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出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現率折算至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，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）來釐定可收回金額。

### — 確認減值虧損

倘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，則會於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，將首先用以撇減分配予該現金產生單位（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個別公允價值（如可計量）或使用價值（如可確定）。

### — 撥回減值虧損

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。所撥回的減值虧損僅限於假設在過往年度並無確認減值虧損之情況下釐定的資產賬面值。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。已落成的持作出售物業的成本及可變現淨值按下述方式釐定：

就 貴集團開發的已落成物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總開發成本比例分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

已落成的持作出售物業的成本包括所有購買成本、轉換成本以及持作出售物業達至其現址及現狀所產生的其他成本。

**(i) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項最初按公允價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備（請參閱附註2(g)）列賬，除非應收款項是給予關聯方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。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備呈列。

**(j) 計息借款**

計息借款最初按公允價值減應佔交易成本確認。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，除非貼現影響並不重大，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，並自購入起計三個月內到期。

**(m) 僱員福利****短期僱員福利及就界定供款退休計劃之供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、就界定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，則有關金額按現值列賬。

依據中國相關勞動規則及規定就中國地方退休計劃之供款，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。

即期稅項為各報告期內應課稅收入按各報告期末已施行或實際施行的稅率計算的預期應付稅項，加上任何過往年度應付稅項調整。

遞延稅項資產及負債分別自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。遞延稅項資產亦自尚未動用稅項虧損及尚未動用稅務抵免產生。

除若干有限的例外情況外，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溢利以使資產得以使用的情況）均會被確認。可支持確認可扣稅暫時性差異產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時性差異時所產生者，惟該等差異涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期會在預期撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或遞延稅項資產產生的稅項虧損可向後期或前期結轉的期間撥回。在釐定現有的應課稅暫時性差異是否支持確認未動用稅項虧損和抵免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應課稅實體，並預期在可使用稅項虧損或抵免的期間內撥回，則計及該等差異。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為自商譽產生的不可扣稅暫時性差異、初步確認不影響會計或應課稅溢利（惟並非業務合併之部分）之資產或負債，以及有關投資於附屬公司之暫時性差異，而倘屬應課稅差異，則以貴集團可控制撥回時間，且於可見將來不會撥回差異為限，或倘屬可扣稅差異，則以除非有關差異將於日後撥回為限。

倘投資物業根據附註2(d)所載會計政策按其公允價值入賬，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用之稅率計量，惟相關物業可予以折舊，且以目的為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清償方式，根據於各報告期末已施行或實際施行的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末審閱，倘不再可能獲得足夠的應課稅溢利以動用相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會作出削減。倘可能獲得足夠的應課稅溢利，有關扣減金額便會撥回。

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利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清償該負債；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清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

#### **(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，並可能須為償付該責任而導致需要付出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，則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，則撥備按預計償付責任所需支出的現值列賬。

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除外。倘責任僅視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，則其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，且收入及成本(如適用)能夠可靠計量時，收入才會根據下列基準於損益中確認：

##### **(i) 物業出售**

出售物業所得收入於物業的風險及回報轉移予買方之時(即相關物業落成、物業交付予買方及合理保證能夠收回相關應收款項時)確認。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於損益中確認，惟有另一基準更能反映使用租賃資產所產生利益模式則除外。所獲租賃優惠作為應收總租賃款項淨額的主要部分於損益中確認。或有租金於其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

利息收入於產生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的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認，但用於對沖海外業務淨投資的外幣借款所產生者除外，其將在其他全面收益中確認。

以歷史成本計量的外幣計值非貨幣資產及負債乃按交易日之外匯匯率換算。按公允價值列賬並以外幣計值的非貨幣資產及負債，使用計量其公允價值當日的匯率換算。

海外業務業績按與交易日外匯匯率近似的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按各報告期末的收市外匯匯率換算為人民幣。由此產生的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、建造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有關的借貸成本資本化為該資產的部分成本。其他借貸成本則在產生期間支銷。

借貸成本乃於資產開支產生、借貸成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需的活動進行時，即資本化為合格資產的部分成本。在所有有關籌備合資格資產作其擬定用途或出售所需的活動大致上暫停或終止時，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人員。

- (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) 一家實體為另一家實體的聯營公司或合資企業（或另一家實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業）。
  - (iii) 兩家實體均為同一第三方的合資企業。
  - (iv) 一家實體為第三方實體的合資企業，而另一家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)所界定人士控制或受共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所界定人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理人員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 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**

經營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層之財務資料確定。

就財務報告而言，個別重要經營分部不會綜合呈報，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》的過往財務資料需要使用若干關鍵會計估計。其還需要管理層就 貴集團會計政策（該等政策乃根據過往經驗及其他因素（包括被認為對當前情況屬合理的未來事件之預測）持續進行評估）的應用作出判斷。

下列關鍵會計政策涉及到過往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末仍在建設或開發，且其公允價值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃按市值載入綜合財務狀況表。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過往撇銷經驗作出估計。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稅項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。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不一致，則相關差異將影響作出釐定期間的所得稅。

**(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，使用於各報告期末施行或實際施行的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅溢利作出估計，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層。經營分部乃根據貴集團最高行政管理層定期審閱分配予分部資源及評估其業績的內部報告確認。

貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將貴集團的業務表現作為一項綜合業務（而非透過單條業務線或地理區域）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 (未經審核)	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
銷售持作出售物業.....	—	—	—	—	3,850
合計.....	<u>57,119</u>	<u>59,386</u>	<u>55,936</u>	<u>27,508</u>	<u>32,701</u>

貴集團的客戶群多樣化，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、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 的淨收益.....	—	7	—	—	—
外匯(虧損)/收益 淨額.....	(21)	(152)	(135)	501	(340)
(已確認)/已撥回 減值虧損撥備.....	(25)	25	—	—	—
一貿易及其他應收款項..	43	134	94	6	176
其他.....	—	—	—	—	—
	<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
銀行貸款的利息開支....	5,997	4,504	3,123	1,699	1,186
應付關聯方款項的 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>

## (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
向界定供款計劃供款....	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須參與由地方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(供款金額按地方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，貴集團並無就該等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	547	502	456	242	209
已出售持作出售 物業的成本..		—	—	—	—	1,172
核數師薪酬 —核數服務....		1,246	883	875	343	355
上市開支.....		—	—	3,040	—	7,208

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
<b>即期稅項</b>						
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
		5,761	3,540	3,984	1,301	2,178
<b>遞延稅項</b>						
暫時性差異的 產生及撥回..	20(b)(i)	9,321	9,954	10,460	6,480	3,461
		15,082	13,494	14,444	7,781	5,639

## (b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	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
稅前利潤.....	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
稅前利潤名義稅項， 按相關稅項司法權區 適用的利潤稅率計算 (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
未確認可扣減暫時性差異 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)) .....	—	—	664	—	—
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.....	15,082	13,494	14,444	7,781	5,639

- (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。

對於在香港註冊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，因此尚未作出香港利得稅撥備。

- (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支機構須以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) 貴集團開發以供出售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開發開支)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規定介乎5%至8%的稅率)按物業的合約收入計費。

- (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，非中國企業居民自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，根據內地和香



港的避免雙重徵稅的安排及其相關規定，倘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，則合資格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>
截至2015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).....	—	459	—	15	474
林資敏(iv).....	—	134	550	—	684
李蔚剛(v).....	—	280	61	12	353
	<u>—</u>	<u>873</u>	<u>611</u>	<u>27</u>	<u>1,511</u>

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
<b>董事</b>					
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
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>					
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
<b>董事</b>					
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
<b>截至2016年6月30日止六個月 (未經審核)</b>					
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
<b>董事</b>					
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中任何一名人士支付任何酬金，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，概並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。

(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日重新獲委任為貴公司執行董事兼主席。

(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	(未經審核) 人數	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

有關期間的每股基本盈利乃按截至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日止六個月已發行的33,100,000股股份計算。

計算每股盈利時並無計及根據股東於2017年12月15日通過的決議案建議進行的股份拆分，據此， 貴公司股本中每股面值1.00美元的現有已發行及未發行普通股均將拆分為10股每股面值0.10美元的普通股。截至本報告日期，建議股份拆分尚未生效且將僅於緊接全球發售完成前進行，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。有關股份拆分的詳情，請參閱附註21(b)。

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。

## 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
<b>成本</b>			
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
<b>累計折舊：</b>			
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)
期內支出	(63)	(146)	(209)
於2017年6月30日	(1,023)	(2,754)	(3,777)
<b>賬面淨值：</b>			
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）。

## 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
出售股份購回(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：

- 第一層級估值：僅以第一級輸入值(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)計量的公允價值
- 第二層級估值：以第二級輸入值(即不符合第一層級輸入值的其可觀察輸入值)但未使用重大不可觀察輸入值計量的公允價值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值
- 第三層級估值：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公司領域佳士得國際地產負責，該測量公司的僱員中有香港測量師學會資深會員，其在所估價物業的地理位置及類別方面擁有近期從業經驗。於各報告期末開展估值時，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。

(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	資本化率及貼現係數	3.75%至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)參考可資比較市場交易。

**(b) 經營租賃下租出的投資物業**

貴集團在經營租賃下租出投資物業。租約的初始期限一般為1至2年，並可在該日期後續租，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，其中亦包括按租戶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經營租賃下的所有物業均歸為投資物業一類。

租賃處所之不可撤銷經營租賃下到期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	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
非上市股份，按原值 .....	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>

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」，原因為彼等並無計劃要求附屬公司於各報告期末起計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 貴公司預付的上市開支。

## (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，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**

與貿易應收款項相關的減值虧損採用撥備賬記錄，惟貴集團信納收回款項的可能性較小則除外，在此情況下減值虧損直接從貿易應收款項中撇銷（請參閱附註2(g)(i)）。

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／(已撥回)				
減值虧損撥備 .....	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) 尚未減值的貿易應收款項**

並非個別或共同被視作已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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《中國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》所限制。

## (b) 稅前利潤與經營所得現金的對賬

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	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>經營活動</b>					
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
上市開支..... 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
其他應付稅項及費用 .....	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
應計上市開支 .....	—	—	—	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。

## 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
— 超過1年但少於2年 .....	14,816	15,313	6,000	6,000
— 超過2年但少於5年 .....	27,313	18,500	19,500	23,500
— 超過5年 .....	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（總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押記作為擔保。

## 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
<b>中國企業所得稅</b>				
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.....	3,742	2,016	2,032	1,026
<b>中國土地增值稅</b>				
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.....	2,372	2,372	2,372	—
年末／期末即期稅項.....	6,114	4,388	4,404	1,026

## (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)
於損益中扣除.....	8(a) (652)	(406)	(8,263)	(9,321)
於2014年12月31日.....	2,966	(45,650)	(88,639)	(131,323)
於損益中扣除.....	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)
於損益中扣除.....	8(a) (622)	(4,170)	(5,668)	(10,460)
於2016年12月31日.....	1,254	(53,983)	(99,008)	(151,737)
於損益中扣除.....	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
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨值 .....	2,966	1,876	1,254	1,528
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項負債淨額 .....	(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

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	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，在相關稅項司法權區及實體內，能夠動用虧損來抵銷的未來應課稅溢利可能無法取得。

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

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

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並享有在 貴公司會議上每股一票的表決權。所有普通股與 貴公司剩餘資產享有同等權益。

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日， 貴公司法定股本分為40,000,000股每股1.00美元的普通股。

根據股東於2017年12月15日通過的決議案， 貴公司股本中每股面值1.00美元的現有已發行及未發行普通股均將拆分為10股每股面值0.10美元的普通股，以使 貴公司法定股本變為40,000,000美元，分為400,000,000股每股面值0.10美元的股份，並將於緊接全球發售完成前生效。股份拆分後， 貴公司法定股本將從40,000,000美元(分為400,000,000股每股0.10美元的股份)增至400,000,000美元(分為4,000,000,000股每股0.10美元的股份)。有關股份拆分及法定股本增加的詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

**(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所載因股份購回而作出的人民幣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(經抵銷過往年度虧損)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 股份購回**

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購回協議，據此，國際大廈同意購回成都天府所持49%的股份，購回完成後，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物業交換協議，據此，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27,000千元並出售成都天府

所持國際大廈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，該購回完成，且 貴集團對國際大廈的實際所有權從51%增至100%。隨後，購回股份於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	<u>(139,380)</u>
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 .....		<u>44,685</u>

## 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歸因於貿易及其他應收款項。管理層設有信貸政策，並持續監察該等信貸風險。管理層於各報告期末審核各債務人的可收回款項，確保就不可收回金額計提充分的減值虧損。一般而言， 貴集團並不向客戶收取抵押品。

貴集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性(而非客戶營運所屬行業或所在國家)影響，因此，重大信貸集中風險主要於 貴集團面臨個別客戶的重大風險時產生。於2014年、2015年及2016年12月31日以及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 貴集團兩大、三大、三大及兩大客戶款項。

貴集團並未提供會令 貴集團面臨任何信貸風險的任何其他擔保。

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(包括審核預期現金流入及流出以及貸款及借款的到期情況)，以確保其持有充足的現金儲備及獲主要金融機構及/或其他 貴集團公司提供充足的資金，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表列示於各報告期末 貴集團金融負債的剩餘合約到期情況，此乃基於合約未貼現現金流量(包括於各報告期末採用合約利率或(倘為浮動利率)當時利率計算的利息付款)及 貴集團須還款的最早日期計算。



於2014年12月31日  
合約未貼現現金流量

	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	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 .....	3,685	1,033	962	1,751	7,431	7,431
應付關聯方款項 .....	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>

於2015年12月31日  
合約未貼現現金流量

	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	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
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>

於2016年12月31日  
合約未貼現現金流量

	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	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
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>

於2017年6月30日  
合約未貼現現金流量

	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	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
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>

## (c) 利率風險

貴集團的利率風險主要產生自現金及現金等價物以及計息借款。

由於銀行存款利率預計不會出現重大變動，因此貴集團不會面臨有關現金及現金等價物的重大利率風險。

## (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	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
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假設於各有關期間結束時利率發生變動，貴集團的稅後利潤及保留利潤將產生的即期變化。

**(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(假設人民幣兌港元波動5%)得出。

人民幣兌港元升值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貶值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(「光大證券」)	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、現任秘書兼助理總經理

**(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、指導及控制 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>

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	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
<b>非貿易相關：</b>				
應收關聯方款項				
國際永年.....	54,116	84,889	2,065	—
<b>應付關聯方款項</b>				
國際永年.....	92,177	92,559	—	—
<b>貿易相關：</b>				
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

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	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
<b>非貿易相關：</b>				
應收關聯方款項				
國際永年.....	186	183	2,065	—
<b>應收附屬公司款項</b>				
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
	107,500	108,418	193,625	194,671
<b>應付關聯方款項</b>				
國際永年.....	(4,303)	(7,706)	—	—
<b>應付附屬公司款項</b>				
Growing China.....	(265)	(277)	(270)	(267)
光永.....	—	—	(91,650)	(91,867)
	(265)	(277)	(91,920)	(92,134)

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，彩連及領美成為貴公司的直接股東，分別擁有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。

## 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

截至本過往財務資料發佈日期，香港會計師公會頒佈下列截至2017年6月30日止期間尚未生效且貴集團尚未提早採納的修訂本及新訂準則：

	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15號(修訂本)，澄清《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2號(修訂本)， <i>以股份為基礎的支付交易的分類及計量</i> .....	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第4號(修訂本)，與《香港財務報告準則》 第4號 <i>保險合約</i> 一併應用的《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1號(修訂本)， <i>首次採納《香港財務報告準則》</i> .....	2018年1月1日
《香港會計準則》第28號(修訂本)， <i>於聯營公司及合資企業的投資</i> .....	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—第22號詮釋， <i>外幣交易及墊款代價</i> .....	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第40號(修訂本)， <i>投資物業轉讓</i> .....	2018年1月1日
2014年至2016年週期之年度改進， <i>若干《香港財務報告準則》之修訂本</i> .....	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號(修訂本)， <i>投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或投入</i> .....	待定
《香港財務報告準則》第16號， <i>租賃</i> .....	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—第23號詮釋， <i>所得稅處理之不確定性</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，貴集團已確認可能與貴集團相關的下列新訂準則，但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，故或會適時發現其他影響，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)。於有關期間，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。

## 27 期後事項

根據股東於2017年12月15日通過的決議案， 貴公司股本中每股面值1.00美元的現有已發行及未發行普通股均將拆分為10股每股面值0.10美元的普通股，以使 貴公司法定股本將為40,000,000美元，分為400,000,000股每股面值0.10美元的股份，將於緊接全球發售完成前生效。於股份拆分後， 貴公司法定股本將從40,000,000美元(分為400,000,000股每股面值0.10美元的股份)增至400,000,000美元(分為4,000,000,000股每股面值0.10美元的股份)。有關股份拆分及法定股本增加的詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

## 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。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本招股章程。



### 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

#### 致光大永年有限公司列位董事

我們已完成受聘進行的核證工作，對光大永年有限公司(「貴公司」)董事所編製有關貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴公司發佈的日期為2017年12月29日的招股章程(「招股章程」)附錄二A部分所載於2017年6月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載於本招股章程附錄二A部分。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明貴公司普通股建議發售(「全球發售」)對貴集團於2017年6月30日的財務狀況的影響，猶如全球發售已於2017年6月30日進行。作為該流程的一部分，貴集團於2017年6月30日的財務狀況資料乃由董事摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載貴集團過往財務資料。

#### 董事對備考財務資料的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《會計指引》第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「《會計指引》第7號」)編製備考財務資料。

#### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德的要求基礎之上，該等要求乃建立在誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為基本原則基礎之上。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

#### 申報會計師的責任

我們的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於過往我們就編製備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則》（「《香港核證委聘準則》」）第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及執程序，從而合理核證董事是否已根據《上市規則》第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號編製備考財務資料。

就本委聘而言，我們並無責任更新編製備考財務資料時採用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，亦無責任於是次委聘過程中審計或審閱編製備考財務資料時所採用的財務資料。

投資通函所載的備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們概無保證於2017年6月30日有關事件或交易的實際結果均與所呈列者一致。

對備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及執程序，以評估董事編製備考財務資料時採用的適用標準有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當遵守該等準則；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況。

是項委聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信我們獲取的憑證充分適當，可為我們的意見提供基礎。

我們概無就 貴公司發行股份所得款項淨額的合理性、該等所得款項淨額的用途或有關實際用途是否如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載發表意見。

## 意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已根據所列基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

- c) 有關調整就根據《上市規則》第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2017年12月29日

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告(載於本上市文件附錄一)的一部分，載列於此僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### A 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，乃根據《上市規則》第4.29段並基於摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告中載列的本集團截至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，以說明全球發售對截至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。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映本集團在全球發售已於2017年6月30日或未來任何日期完成情況下的財務狀況。

	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 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	本公司權益股東 應佔未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 <sup>(3)(4)</sup>	每股股份未經審核備考經調整 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 <sup>(5)</sup>	(折合港元) <sup>(6)</sup>
按發售價每股股份1.30港元 計算.....	704,865	96,242	801,107	1.81	2.14
按發售價每股股份1.49港元 計算.....	704,865	113,180	818,045	1.85	2.19

附註：

- (1) 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(摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告)計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據按估計發售價每股股份1.30港元(即發售價的低位數)及每股股份1.49港元(即發售價的高位數)將予發行的110,400,000股股份計算，經扣除本集團應付的估計包銷費及其他估計相關開支且並未計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 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方面擁有近期從業經驗。該等物業權益的相關估值詳情載於本招股章程附錄三。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) 並無對本公司權益股東應佔未經審核備考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) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨建議股份拆分及全球發售完成後已發行的441,400,000股股份計算，假設建議股份拆分及全球發售已於2017年6月30日完成，但不計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (6) 全球發售估計所得款項淨額乃按1.00港元兌人民幣0.84559元的匯率（即中國人民銀行於2017年12月19日設定的現行匯率）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、本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。

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10月31日（「估值日期」）的市值意見。

我們基於市值進行估值。我們界定市值為「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物業權益，我們採用直接比較法參照有關市場中現有可資比較的銷售交易進行估值。對於租賃物業權益，我們根據現有租約所獲取淨收入的資本化計及就各物業的潛在復歸收益計提應得撥備對物業權益進行估值，在適當情況下亦參考可資比較的市場交易案例。

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》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》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、房屋所有權證及官方規劃，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。

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規劃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。我們並無對任何設施進行測試。

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。

該估值及其結論必然基於 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資料的風險。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。

在未獲得我們事先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，概不得納入任何文件、通函或聲明。

本報告僅供其收件人之所示特定目的使用，對於任何其他方因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。

除另有說明外，本報告闡述的所有金額單位均為人民幣。

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12月29日

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10月31日 現況下的市值
1.	中華人民共和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182,400,000元
2.	中華人民共和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323,000,000元
3.	中華人民共和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340,200,000元
4.	中華人民共和國四川省成都市武侯區龍爪村10組、11組杜甫花園C9、D1及H6座。	人民幣21,200,000元
	小計	人民幣866,800,000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10月31日 現況下的市值
5.	中華人民共和國四川省成都市青羊區文武路9號光大金融中心24樓。	人民幣9,800,000元
	小計	人民幣9,800,000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10月31日 現況下的市值
6.	中華人民共和國四川省成都市武侯區龍爪村10組、11組 杜甫花園D2及D3座。	人民幣14,000,000元
	小計	人民幣14,000,000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10月31日 現況下的市值
1	中華人民共和國 雲南省 昆明市 五華區 人民中路 明昌大廈 地上一至四層	<p>明昌大廈由兩座分別為20層及14層高的住宅樓宇組成，建於四層高的商業平台及兩層停車地庫之上。</p> <p>該標的物業包括明昌大廈整個4層高的商業平台，建築面積約16,973.4平方米(182,701.7平方呎)。</p> <p>該標的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。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2064年9月22日屆滿。</p>	<p>建築面積約14,387.4平方米(154,866.0平方呎)的物業部分以不同租約／補充租約被租賃，最遲到期的租約於2021年11月30日屆滿。於估值日期，應收月租總額為人民幣774,208.6元。</p> <p>該物業餘下部分為自用或為公用地方。</p>	<p>人民幣 182,400,000元</p>

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。明昌大廈附近主要為辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度不一。人民中路公共交通便利，從該標的物業出發，步行約兩至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，該部分1,712.1平方米的物業的土地使用權已授予光永有限公司作商場用途，該使用權將於2064年9月22日到期。
- (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平方米的標的物業的合法業權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作出：-
  - i. 我們已計及物業權益實際租金，並與類似標的物業開發項目作比較，以計算佔用面積及空置面積的現有租約屆滿後計及可復歸潛在收入的市場單位售價；

- 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7,830元／平方米至人民幣11,630元／平方米。
  - iii. 考慮對可資比較物業與該物業之間的位置、裝修、維護狀況及其他方面的差異作出適當調整及分析，以達到平均市場單位售價。我們估值時所假設的平均市場售價為人民幣10,913元／平方米。
- (5) 貴公司中國法律顧問已就該物業權益向我們提供備忘錄，其中包括下列各項：-
- i. 光永有限公司擁有該物業的合法業權，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的大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
  - ii. 所有土地出讓金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10月31日 現況下的市值
2	中華人民共和國 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 及地上第一、第 二、第三及第四 層	光大國際大廈為一座 建於3層地庫之上的7 層高商業綜合體。  該標的物業包括成 都光大國際大廈中 的多層，建築面積 約 38,198.6 平方 米 (411,169.7平方呎)。  該標的物業建於一幅 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 年份為2005年前後。  該物業已獲授土地使 用權，於2044年6月24 日屆滿。	建築面積約 27,976.2 平方米 (301,135.8 平 方呎) 的標的物業部 分以不同租約租賃， 最遲到期的租約於 2027年1月9日屆滿。 於估值日期，應收 月租總額為人民幣 798,888.4元。  建築面積約9,177.0平 方米 (98,781.2 平方 呎) 的標的物業部分 被用作停車場用途。  該物業餘下部分為空 置或為公用地方。	人民幣 323,000,000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。光大國際大廈附近主要為辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度不一。文武路公共交通便利，從該標的物業出發，步行約兩至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，佔地總面積約7,069.8平方米的地塊的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) 根據房屋所有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，作商業、車庫或倉庫用途。
- (4) 由於當地政府尚未頒發車庫房屋所有權證，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。
- (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，並與類似標的物業開發項目作比較，以計算佔用面積及空置面積的現有租約屆滿後計及可復歸潛在收入的市場單位售價；
  - 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7,653元／平方米至人民幣12,414元／平方米（作辦公用途）及人民幣30,000元／平方米至人民幣39,394元／平方米（作一層零售用途）；
  - iii. 考慮對可資比較物業與該物業之間的位置、裝修、維護狀況及其他方面的差異作出適當調整及分析，以達到平均市場單位售價。我們估值時所假設的平均單位售價為人民幣9,604元／平方米。
- (7) 貴公司中國法律顧問已就該物業權益向我們提供備忘錄，其中包括下列各項：-
- i. 成都光大國際大廈有限公司擁有該物業的合法業權。除附註5所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都光大國際大廈有限公司有權轉讓、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的大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
  - ii. 所有土地出讓金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10月31日 現況下的市值
3	中華人民共和國 四川省 成都市 青羊區 文武路9號 光大金融中心 地下一層、二層、 三層以及地上 一至二十三層及 二十五至 二十六層。	光大金融中心為一座 26層高的辦公樓，建 於3層地庫之上，建築 面積約34,334.5平方米 (369,576.6平方呎)。  該標的物業包括光大 金融中心內的3層地庫 及25層辦公室，建築 面積約為33,356.7平方 米(359,051.5平方呎)。  該標的物業建於一幅 佔地面積約2,455.5平方 米(26,431.0平方呎)的 土地上，竣工年份為 2009年前後。  該物業已獲授土地使 用權，於2044年6月24 日屆滿。	建築面積約25,353.9 平方米(272,909.4平 方呎)的標的物業 部分以不同租約租 賃，最遲到期的租約 於2022年5月31日屆 滿。於估值日期，應 收月租總額為人民幣 1,902,849.9元。  該物業餘下部分為空 置或為公用地方。	人民幣 340,200,000元

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。光大金融中心附近主要為辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度不一。文武路公共交通便利，從該標的物業出發，步行約兩至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平方米的地塊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) 根據房屋所有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平方米的標的物業合法業權歸成都光大金融中心項目開發有限公司所有，作商業／辦公／倉庫用途。

- (4) 由於當地政府尚未頒發車庫房屋所有權證，因此在估值過程中，我們並未計及總建築面積為751.7平方米的車庫及總建築面積為365.4平方米的走火通道的商業價值。
- (5) 根據一份抵押合約—渤成分抵貸(2009)第8號，該標的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作出：—
- i. 我們已計及物業權益的實際租金，並與類似標的物業開發項目作比較以計算佔用面積及空置面積的現有租約屆滿後計及可復歸潛在收入的市場單位售價；
  - ii. 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價範圍介乎人民幣7,653元／平方米至人民幣12,414元／平方米。
  - iii. 考慮對可資比較物業與該物業之間的位置、裝修、維護狀況及其他方面的差異作出適當調整及分析，以達到平均市場單位售價。我們估值時所假設的平均單位售價為人民幣9,977元／平方米。
- (7) 貴公司中國法律顧問已就該物業權益向我們提供備忘錄，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擁有該物業的合法業權。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的大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
  - ii. 所有土地出讓金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10月31日 現況下的市值
4	中華人民共和國 四川省 成都市 武侯區 龍爪村10組、 11組杜甫花園 C9、D1及H6座。	杜甫花園為由別墅、 聯排住宅及公寓組合 而成的低層住宅開發 區。  該物業由三幢別墅組 成，建築面積約1,241.8 平方米(13,358.1平方 呎)。  該開發區建於一幅佔 地面積約59,247.0平方 米(637,734.7平方呎) 的土地上，竣工年份 為2007年前後。  該物業已獲授土地使 用權，於2065年4月18 日屆滿。	該物業以不同租約租 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 21,200,000元

附註：-

- (1) 杜甫花園位於成都市武侯區龍騰路北側。杜甫花園附近主要為住宅開發區，該等住宅開發區的年限及高度不一。龍騰路公共交通便利，從該標的物業出發，步行約三至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平方米的地塊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) 根據房屋所有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擁有該總建築面積約1,241.8平方米的標的物業的合法業權，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，有關房屋所有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) 根據房屋所有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，並與類似物業開發項目作比較以計算佔用面積及空置面積的現有租約屆滿後計及可復歸潛在收入的市場單位售價；

- ii 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價範圍介乎人民幣14,000元／平方米至人民幣15,241元／平方米（聯排住宅）及人民幣24,138元／平方米至人民幣33,898元／平方米（別墅）。
  - iii 考慮對可資比較物業與該物業之間的位置、裝修、維護狀況及其他方面的差異作出適當調整及分析，以達到平均市場單位售價。我們估值時所假設的平均單位售價為人民幣20,500元／平方米。
- (7) 貴公司中國法律顧問已就該物業權益向我們提供備忘錄，其中包括下列各項：-
- i. 成都新港城置業有限公司擁有該物業的合法業權。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法規在無額外溢價或其他應向政府支付的大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
  - ii. 所有土地出讓金及其他成本或費用均已悉數結清。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2017年10月31日 現況下的市值
5	中華人民共和國 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層高的辦公樓宇， 建於三層地庫之上， 建築面積約34,334.5 平方米(369,576.6平方 呎)。  該標的物業包括光大 金融中心的一層辦公 室，建築面積約977.8 平方米(10,525.0平方 呎)。  該標的物業建於一幅 佔地面積約2,455.5平方 米(26,431.0平方呎)的 土地上，竣工年份為 2009年前後。  該物業已獲授土地使 用權，於2044年6月24 日屆滿。	該標的物業為業主自 用	人民幣 9,800,000元

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。光大金融中心附近主要為辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度不一。文武路公共交通便利，從該標的物業出發，步行約兩至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平方米的地塊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) 根據房屋所有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擁有該總建築面積約977.8平方米的標的物業的合法業權，作辦公用途。
- (4) 根據抵押合約渤成分抵貸(2009)第8號，該標的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. 我們已與類似標的物業開發項目作比較，以計算市場單位售價；
  - ii. 按建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價介乎人民幣7,653元/平方米至人民幣12,414元/平方米。

- iii. 考慮對可資比較物業與該物業之間的位置、裝修、維護狀況及其他方面的差異作出適當調整及分析，以達到平均市場單位售價。我們估值時所假設的平均單位售價為人民幣9,992元／平方米。
- (6) 貴公司中國法律顧問已就該物業權益向我們提供備忘錄，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擁有該物業的合法業權。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的大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
- ii. 所有土地出讓金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	估用詳情	於2017年10月31日 現況下的市值
6	中華人民共和國 四川省成都市 武侯區龍爪村10 組、11組杜甫花 園D2及D3座。	杜甫花園為由別墅、 聯排住宅及公寓組合 而成的低層住宅開發 區。  該物業由兩幢建築面 積約為879.6平方米 (9,468.0平方呎)的別 墅組成。  該開發區建於一幅佔 地面積約59,247.0平方 米(637,734.7平方呎) 的土地上，竣工年份 為2007年前後。  該物業已獲授土地使 用權，於2065年4月18 日屆滿。	該物業以不同租約租 賃，最遲到期的租約 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。	人民幣 14,000,000元

附註：-

- (1) 杜甫花園位於成都市武侯區龍騰路北側。杜甫花園附近主要為住宅開發區，該等住宅開發區的年限及高度不一。龍騰路公共交通便利，從該標的物業出發，步行約三至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平方米的地塊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) 根據房屋所有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擁用該總建築面積約879.6平方米的標的物業的合法業權，作住宅用途。
- (4) 根據房屋所有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2,605.9平方米的合法業權，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，並與類似物業開發項目作比較以計算估用面積及空置面積的現有租約屆滿後計及可復歸潛在收入的市場單位售價；
  - ii 按建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價範圍介乎人民幣14,000元/平方米至人民幣15,241元/平方米(聯排住宅)及人民幣24,138元/平方米至人民幣33,898元/平方米(別墅)。

- iii 考慮對可資比較物業與該物業之間的位置、裝修、維護狀況及其他方面的差異作出適當調整及分析，以達到平均市場單位售價。我們估值時所假設的平均單位售價為人民幣20,500元／平方米。
- (6) 貴公司中國法律顧問已就該物業權益向我們提供備忘錄，其中包括下列各項：-
- i. 成都新港城置業有限公司擁有該物業的合法業權，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的大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
  - ii. 所有土地出讓金及其他成本或費用均已悉數結清。



## 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12月15日獲有條件採納，當中列明(其中包括)本公司股東的責任為有限，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。

組織章程大綱可供查閱，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12月15日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400,000,000美元，分為4,000,000,000股每股面值0.10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(無論是否構成原有或任何新增資本的一部分)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發售、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則條文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有關人士發行帶有或附有有關股息、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該等股份須贖回或可由本公司或股份持有人選擇贖回的條款發行。

##### (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，董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准的一切權力、行動及事宜，而該等權力、行動及事宜並非組織章程細則或《公司法》明確指示或規定須由本公司於股東大會

上行使或作出者，惟不得違反《公司法》及組織章程細則的條文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，惟所制定的規例不得使董事在該規例訂立前所作出本屬有效的行動失效）。

(c) 對離職的補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職補償，或作為或有關其退職的代價（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提供財務資助，以令彼等可購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法律的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以收購為本公司、其附屬公司或本公司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）的利益而持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份。

(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僅因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司交待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，則其須在切實可行的情況下於最早召開的董事會會議上申報其利益的性質，該董事可於會上具體作出該項申報，或以一般通告的方式說明由於通告所述事實，其將被視為於本公司可能訂立的任何已予詳細說明的合約中擁有權益。

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

計入該決議案的法定人數內)，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) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券（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發售的包銷或分包銷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股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
  - (B) 採納、修改或執行其與本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員有關的養老金或公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；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) 薪酬

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）不時釐定的薪酬。除非釐定該金額的決議案另有指示，否則薪酬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薪酬期間的董事僅可按其任職時間比例收取薪酬。該等薪酬應為擔任本公司受薪職位或職務的董事因擔任該等職位或職務而可獲得的任何其他薪酬以外的薪酬。

董事可報銷其在執行董事職務時所產生或與此相關的所有合理支出（包括交通費），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薪酬。此特殊薪酬可以薪金、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薪酬外的額外報酬或代替其一般薪酬。

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薪酬，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)及津貼。上述薪酬為其作為董事可收取的薪酬以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事有權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。

本公司可藉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董事職銜被終止或任何因該董事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)。本公司可藉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。本公司亦可藉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遲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發出書面辭職通知；
- (ii) 倘若有管轄權的法院或政府官員根據該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) 倘若該董事在未有告假的情況下連續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在任董事(包括其本身)(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)簽署並送達該董事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透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。

(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，及將其業務、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、將會議延期及以其認為適當的其他方式管理會議及程序。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 更改組織章程文件

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 更改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，可經由持有不少於該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股

份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改或廢除。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股東大會，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不少於該類已發行股份面值三分之一的人士(或其委任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持有人的特別權利不可因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

## 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，董事可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合併股。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的比例分派，或支付予本公司以使本公司獲利；
- (b) 按《公司法》的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；及
- (c) 將其全部或部分股份拆分為面額低於組織章程大綱所規定的股份，惟不得違反《公司法》的規定，且有關拆細任何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(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有關投票表決的特別權利、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(視情況而定)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持有人排名為準。

被任何有管轄權的法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他原因而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。

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)為持有該授權書所列明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 賬目及審核

按《公司法》的規定，董事須安排保存可真實及公平反映本公司事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》或任何其他有關法律或法規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)，連同截至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截至有關期末本公司事務狀況的報告、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大會屆滿。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 會議通知及議程

股東週年大會須以不少於21日的書面通知召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通知召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及發出通知之日，而通知



須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中審議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知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知須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通知均須發予本公司核數師及全體股東（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知者除外）。

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，則由全體有權出席會議並於會上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，則由有權出席會議並於會上投票的大多數股東（合共持有賦予該項權利之股份面值不低於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）的轉讓文書進行。

轉讓文書須由轉讓人及（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。所有轉讓文書均由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足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書連同有關的股票（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) 轉讓文書只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文書已妥為蓋上厘印（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）。

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釐定的時間及期間關閉，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以任何貨幣宣派股息，惟股息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的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。董事亦可從應付本公司股東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)透過配發入賬列為繳足股款的股份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透過普通決議案，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股份持有人或（如為聯名持有人）有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險概由彼等承擔，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（即使其後可能發現該等支票或股息證被盜或其上的任何背書為假冒）。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，並可在各董事認為適當的情況下將該等指定資產交予受託人。

#### 2.15 受委代表

有權出席本公司會議並於會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。受委代表毋須為本公司股東。

委任代表文書須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，惟須使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。委任代表文書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訂進行表決。除委任代表文書規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該委任代表文書於有關會議的續會仍然有效。

委任代表的文書須經委任人或其書面授權的代理人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級人員、代理人或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文書及（如董事要求）據其簽署該文書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書所列人士擬投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，交與本公司註冊辦事處（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，否則委任代表文書會被視作無效。委任代表文書在簽署日期起計12個月後失效。送交任何委任代表文書後，本公司股東仍可親身出席有關會議並於會上投票及進行表決，在此情況下，有關委任代表文書被視作已撤回。

#### 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任何款項（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（惟本公司須送達不少於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。

如任何股份的任何催繳股款或催繳股款的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(倘董事酌情規定)由沒收之日起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，而董事可強制有關人士付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何撥備。

#### 2.17 查閱股東名冊

本公司須存置股東名冊，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。

在香港存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可能釐定的不超過《上市規則》不時許可的最高金額的費用。

#### 2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何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事項的一部分。

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。

本公司就各類別股份持有人另行召開的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。上述規定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形式分派予本公司股東，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定其認為公平的價值，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受託人，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，即欠負該名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，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示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》以存續方式轉移至開曼群島成為獲豁免有限公司。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公司註冊處處長呈交週年申報表並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

## 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) 繳足將以繳足紅股方式發行予股東的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合《公司法》第37條的規定)；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；
- (e) 撤銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予的折讓；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，除非該公司在緊隨建議支付分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務過程中到期清付的債項。

《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，公司仍有能力償還於日常業務過程中到期清付的債項，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提供該等資助乃為適當目的且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助應以公平方式進行。

#### 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，在償還能力測試及公司組織章程大綱及章程細則的規定（如有）規限下，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，對以下行為提出質疑：(a)超越公司權限或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為（過失方本人有權控制公司）；及(c)並無得到由所需合資格（或特別指定）大多數股東通過決議案的行動。

#### 6 保障少數股東

如公司（並非銀行）將股本分為股份，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。

公司任何股東均可入稟開曼群島大法院，如法院認為公司清盤乃屬公平公正，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約法或民事侵權法，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，董事須以審慎及誠信的態度為適當目的及以符合公司利益的方式行使上述權力。

## **8 會計及審核規定**

《公司法》規定，公司須就下列各項促致妥善保存賬冊：

- (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) 公司的資產及負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關交易，則不被視為已妥善保存賬冊。

## **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以外的地點存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。《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，亦不會供公眾查閱。

## **10 查閱賬冊及記錄**

公司股東根據《公司法》並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，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，並已正式發出指明擬提呈的決議案為特別決議案的

通告(惟倘公司於其組織章程細則指明所需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,須以審慎及誠信的態度為適當目的及以符合附屬公司利益的方式進行。

## 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,惟倘雙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

已制定法定條文推行經代表該等股東或債權人過半數人數(75%)(視情況而定)——出席就此目的而召開的會議的人數批准的重組及兼併,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有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款項的權利)。

## 15 收購

如一家公司提出收購另一家公司股份的要約,且在提出要約後4個月內,不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約,則要約人在上述4個月期滿後的兩個月內,可隨時發出通

知要求有異議股東按要約條款轉讓其股份。有異議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。有異議股東須證明大法院應行使其酌情權，除非有證據顯示要約人與接納要約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，否則大法院一般不會行使其酌情權。

## 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人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)倘公司有能力償債，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，本公司可獲得內閣總督承諾：

- (a) 開曼群島就溢利、收入、收益或增值徵稅制定的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (b) 此外，本公司毋須：
  - (i) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或
  - (ii) 以預扣全部或部分任何有關款項（定義見《稅務優惠法》(2011年修訂本)第6(3)條）的方式，

支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。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支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。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任何雙重徵稅協定。

**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》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，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。貝克·麥堅時律師事務所(地址為香港夏慤道十號和記大廈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招股章程「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美元增至40,000,000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。

根據股東於2017年12月15日通過的決議案，本公司將透過將各已發行及未發行股份拆分為十股股份的方式拆分其法定股本。於有關股份拆分後，本公司的法定股本將為40,000,000美元，分為400,000,000股每股面值0.10美元的股份。繼股份拆分後，本公司的法定股本將從40,000,000美元(分為400,000,000股股份)增至400,000,000美元(分為4,000,000,000股股份)，已發行股份總數將為331,000,000股，將由彩連及領美分別持有90%及10%。

緊隨全球發售完成後，假設超額配售權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使，本公司法定股本將為400,000,000美元，分為4,000,000,000股股份，其中441,400,000股股份將予發行及按繳足或入賬列作繳足發行，3,558,600,000股股份

則維持未予發行。除全球發售、超額配售權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權外，本公司現時無意發行任何法定但未發行股本，且自上市日期起12個月內，不會發行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招股章程「附錄一—會計師報告」。

緊接本招股章程日期前兩年內，本公司僅一家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，緊接本招股章程日期前兩年內，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12月15日通過的書面決議案

根據股東於2017年12月15日通過的書面決議案，以下決議案（其中包括）已獲正式通過：

- (a) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；(bb)聯席全球協調人代表包銷商與董事（或董事委員會）已協定發售價；(cc)已於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及(dd)包銷商於香港包銷協議及國際包銷協議各自項下的責任成為且繼續為無條件及並無根據各自協議的條款予以終止後，上述各項均須於包銷協議指定日期及時間或之前達成（惟該等條件於指定日期及時間或之前獲有效豁免者除外）：
- i. 本公司股本中面值1.00美元的現有已發行及未發行普通股每股均拆分為10股面值0.10美元的普通股，而拆細股份彼此間在各方面享有同等地位，因此，本公司的法定股本將變為40,000,000美元（分為400,000,000股每股面值0.10美元的股份）；
  - ii. 通過增設3,600,000,000股股份（該等股份與現有股份在各方面享有同等地位），本公司的法定股本從40,000,000美元（分為400,000,000股每股0.10美元的股份）增至400,000,000美元（分為4,000,000,000股每股0.10美元的股份）；
  - iii. 批准全球發售（須按照本招股章程及相關申請表格的條款及條件並受其規限，進行有關調整及／或重新分配及在超額配售權的規限下）以及根據全球發售建議配發及發行發售股份，並授權董事（或董事會下轄任何委員會）批准任何適

當調整，並據此確定全球發售的架構以及配發及發行新股（根據該決議案，有關將予配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份享有同等權益）；

- iv. 超額配售權及因超額配售權獲行使而建議配發及發行股份獲批准；及
  - v. 首次公開發售後購股權計劃的規則獲批准及採納，而董事獲授權全權酌情（其中包括）：(i)管理首次公開發售後購股權計劃；(ii)按香港聯交所要求不時修改／修正首次公開發售後購股權計劃的規定；(iii)授出可認購首次公開發售後購股權計劃下股份的購股權；(iv)因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發、發行及買賣股份；及(v)採取彼等認為必要、適宜或權宜的所有行動，以落實首次公開發售後購股權計劃或使其生效；
- (b) 給予董事一般無條件授權以於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力（包括於有關期間或之後作出將會或可能需要配發及發行股份的要約或協議或授出證券的權力），以配發、發行及處置證券，惟以下方式除外：(aa)於全球發售下發行股份；(bb)供股（定義見下文）；(cc)因行使任何認股權證或可轉換為股份的任何證券所附帶的認購權或換股權而發行股份；(dd)根據以股代息計劃或章程大綱及章程細則規定為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排；(ee)根據首次公開發售後購股權計劃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人員及／或僱員或任何其他人士授出或發行股份或購股權所採納的類似安排而可能授出的任何購股權獲行使；或(ff)股東於股東大會上授出的特別授權，惟該等未發行股份不得超過緊隨全球發售完成後本公司合共已發行股份數目的20%（不計及因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）；
- (c) 董事獲授一般無條件授權以於有關期間行使本公司一切權力，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認可證券交易所購回最多佔緊隨全球發售完成後已發行股份數目10%的股份，但不計及因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份；
- (d) 在有足夠未發行股本且上文(b)及(c)段決議案獲通過的情況下，在董事根據及按照上文(b)段所述一般無條件授權可能分配或同意有條件或無條件分配的股份數目中，加入本公司根據及按照上文(c)段所述一般無條件授權購回的股份數目；及
- (e) 組織章程大綱及組織章程細則自上市日期起獲批准及採納生效。

就上文(b)段而言，「供股」指董事於固定期間內向於固定記錄日期名列本公司股東名冊的股份持有人(及(如適當)本公司有權發售股份的其他證券持有人)，按彼等當時的持股(或(如適當)該等其他證券)比例發售股份或發出購股權、權證或其他賦予認購股份的權利的證券(惟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))。

就上文(b)段及(c)段而言，「有關期間」指自相關決議案通過起直至(以時間最早者為準)：(1)本公司下屆股東週年大會結束時；(2)章程大綱及章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及(3)相關決議案授出的授權於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或續期時止的期間。

## 5. 重組

為籌備股份在香港聯交所上市，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—重組」。

## 6. 重大合約概要

以下為本集團成員公司在本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) Growing China(作為轉讓人)與國際永年(作為受讓人)於2016年5月30日就Growing China以10,000港元的對價將其於光大永年投資的10,000股股份轉讓予國際永年而訂立的轉讓文書及買賣票據；
- (b) Acota Services Limited(作為轉讓人)與Growing China(作為受讓人)於2017年1月19日就Acota Services Limited以1.00港元的對價將其於宜萬的一股股份轉讓予Growing China而訂立的轉讓文書及買賣票據；
- (c) 不競爭承諾；及
- (d) 香港包銷協議。




## 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，可使用下列以中國光大集團名義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，可使用下列以中國光大集團名義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

商標名稱／商標	擁有集團	註冊地區	註冊編號	類別	期限
<b>EVERBRIGHT</b>	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
<b>永年</b>	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」。

#### (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	2018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招股章程有關該購回的資料：

### 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第一上市地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12月15日通過的決議案，已將一般無條件授權（「購回授權」）授予董事，以授權其為及代表本公司隨時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，數目最多為緊隨全球發售完成後已發行股份總數（不包括根據超額配售權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份）的10%，有效期至本公司下屆股東週年大會結束、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的限期屆滿或股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或更新有關授權的日期（以最早者為準）為止。

**(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) 買賣限制**

本公司可購回股份的總數最多為緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的10%（不包括根據超額配售權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能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。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經紀於香港聯交所要求時向香港聯交所披露有關購回股份的資料。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**

所有購回股份（不論於香港聯交所或以其他方式購回）將自動撤銷上市，而該等股份的股票亦須予以註銷及銷毀。根據開曼群島法律，本公司購回的股份須被視為已註銷，而本公司的已發行股本金額須按購回股份的總面值相應減少，惟本公司的獲授權股本不會減少。

**(e) 暫停購回**

根據《上市規則》規定，在得知內幕消息事件後，本公司不得購回任何股份，直至該內幕消息為公眾所知為止。具體而言，根據截至本招股章程日期生效的《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，本公司不得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香港聯交所購回股份。

**(f) 呈報規定**

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交易時段或任何開市前時段(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、每股買價或就所有有關購回付出的最高價及最低價(如適用)。此外，本公司年度報告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、每股買價或就所有有關購回支付的最高價及最低價(如適用)，以及所付總價格。董事報告須載明有關年度內購回的資料，以及董事進行該等購回的理由。

**(g) 核心關連人士**

本公司不得在知情的情況下自「核心關連人士」(即本公司或本公司任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的緊密聯繫人)購回股份，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法規可合法作此用途的資金。

根據本招股章程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(相較本招股章程所披露的狀況而言)。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。

按緊隨全球發售後已發行441,400,000股股份(假設超額配售權未獲行使，且根據首次公開發售後購股權計劃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)之前的期間(「有關期間」)內最多購回44,140,000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期間屆滿時；或(3)股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或更新購回授權的日期。倘超額配售權獲全面行使(但假設根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權未獲行使)，按緊隨全球發售後已發行457,960,000股股份計，全面行使購回授權將導致本公司於有關期間內最多購回45,796,000股股份。

#### (a) 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(視股東權益增加幅度而定)或會因任何有關增加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。除上述者外，董事並不知悉倘購回授權獲行使而可能會發生的《收購守則》項下的任何其他情況。

倘緊隨全球發售完成後(但不計及因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)購回授權獲悉數行使，根據購回授權將予購回的股份總數將為44,140,000股(即基於上述假設已發行股份總數的10%)。緊隨購回授權獲悉數行使後，中國光大集團、中國光大(香港)、國際永年及彩連的持股比例將分別增至已發行股份總數的約83.32%、83.32%、83.32%及74.99%。倘購回股份導致公眾所持股份數目減至低於當時已發行股份的規定百分比，則有關購回僅可於獲香港聯交所豁免嚴格遵守《上市規則》第8.08條項下有關公眾持股量的規定後，方可進行。然而，倘公眾持股量低於《上市規則》所規定者，則董事目前不會行使購回授權。

概無董事或，就彼等經作出一切合理查詢後所深知，任何彼等各自的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)目前有意向本公司或本公司的附屬公司出售任何股份。

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，或承諾不會向本公司出售股份。

## 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上市日期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上市日期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。

除本招股章程所披露者外，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。

#### (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。

上市後，董事將有權自本公司獲得酬金，預計截至2017年12月31日止年度的董事酬金總額將約為人民幣1.58百萬元(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)獲得薪酬。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酬金外，其有權自國際永年獲得若干福利(如保險費)，該金額合共約440,000港元及約220,000港元，上市後有關福利將繼續累積。

緊接本招股章程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酬金。

## 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

股份一經上市，則緊隨全球發售完成後（並無計及因超額配售權或根據首次公開發售後購股權計劃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) 有關於緊隨全球發售（假設超額發售權未獲行使，且不計及根據首次公開發售後購股計劃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，就董事或本公司最高行政人員所知，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（董事或本公司最高行政人員除外）的資料，請參閱「主要股東」。
- (ii) 除本招股章程所披露者外，截至最後可行日期，董事或最高行政人員概不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）將於緊隨全球發售（假設超額配售權未獲行使，且不計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的任何股份）完成後，在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，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附有投票權的股份10%或以上權益。

## 3. 免責聲明

除本招股章程所披露者外，截至最後可行日期：

- (a) 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或本公司任何附屬公司的創辦過程中，或於緊接本招股章程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；

- (b) 除涉及包銷協議者外，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招股章程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；
- (c) 除涉及包銷協議者外，概無本附錄「D.其他資料—12.專家同意書」中所列各方：
  - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有合法或實益權益；或
  - (ii) 擁有任何權利(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；
- (d) 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已發行股份總數5%的股東，於本集團任何五大客戶中擁有任何權益；及
- (e) 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)。

## D. 其他資料

### 1. 首次公開發售後購股權計劃

以下為本公司於2017年12月15日採納的首次公開發售後購股權計劃主要條款概要。首次公開發售後購股權計劃條款乃根據《上市規則》第十七章條文而制定。

#### (a) 目的

首次公開發售後購股權計劃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。首次公開發售後購股權計劃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

董事會可全權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：已經或將對本集團的發展及增長作出貢獻的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)、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首次公開發售後購股權計劃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上市日期已發行股份總數(並無計因行使超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃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截至此更新獲股東大會上的股東批准之日期已發行股份的10%。作出該等更新後，於該等更新獲批前根據本公司首次公開發售後購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的所有購股權(包括根據本公司首次公開發售後購股權計劃或任何其他購股權而行使、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) 行使根據首次公開發售後購股權計劃及任何其他購股權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不時已發行股份的30%。倘根據本公司任何購股權計劃(包括首次公開發售後購股權計劃)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，因行使根據首次公開發售後購股權計劃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，不得超過截至授出日期已發行股份的1%。倘再授出任何超過上述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。具體而言，本公司不得於緊接以下較早日期之前一個月內授出任何購股權：

- (i) 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）而舉行的董事會會議日期（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、最高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（不包括為購股權承受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收市價計算，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之前接獲正式簽署的要約函件連同不可退還付款1港元（或董事會可能釐定的任何其他貨幣金額）時，要約將被視為已獲接納。

**(g) 行使價**

根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何特定購股權的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收市價；
- (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平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

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**

受首次公開發售後購股權計劃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)內根據首次公開發售後購股權計劃的條款及授出購股權的條款隨時行使。

首次公開發售後購股權計劃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，否則首次公開發售後購股權計劃自該計劃被股東於2017年12月15日採納之日起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)。

**(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截至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截至其退休之日尚未生效，則購股權將告失效。

## (iv) 因其他原因導致終止受僱時的權利

倘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，致使承授人不再為合資格人士，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截至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截至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及／或該公司時，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截至通過決議案當日仍未生效，則該等購股權將告失效；
- (2) 倘授予承授人的購股權截至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，該等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)提出全面有條件要約，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截至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截至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(以相關購股權截至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／或首次公開發售後購股權計劃下的股份數目上限。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的任何購股權，倘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) 修訂首次公開發售後購股權計劃或授出的購股權**

對首次公開發售後購股權計劃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，有關變動根據首次公開發售後購股權計劃的現有條款自動生效者除外。

**(q) 終止首次公開發售後購股權計劃**

首次公開發售後購股權計劃的有效期為自股東於2017年12月15日採納該計劃起計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首次公開發售後購股權計劃，而在此情況下將不會進一步提呈購股權，但首次公開發售後購股權計劃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首次公開發售後購股權計劃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的購股權將告失效。

**(r) 管理首次公開發售後購股權計劃**

首次公開發售後購股權計劃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(首次公開發售後購股權計劃另行規定者除外)將為最終決定，且對所有人士均具約束力。

**(s) 首次公開發售後購股權計劃的現況**

首次公開發售後購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 緊隨全球發售完成後，上市委員會批准首次公開發售後購股權計劃下佔本公司已發行股本10%的股份(未計及因超額配售權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份)的上市及買賣；及
- (ii) 開始在香港聯交所買賣股份。

若自首次公開發售後購股權計劃採納日期(即2017年12月15日，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，則首次公開發售後購股權計劃須立即取消，且任何人士不得享有該首次公開發售後購股權計劃下的任何權利或權益或負有與其有關的任何義務或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權。截至本招股章程日期，並無根據首次公開發售後購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

緊隨全球發售完成後，已向上市委員會申請批准根據首次公開發售後購股權計劃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10%的44,140,000股股份上市及買賣(未計及因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份)。

**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

除本招股章程所披露者外，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. 開辦費用

全球發售的初始上市費用估計約為41.9百萬港元，由本公司支付。

### 5. 發起人

我們並無任何發起人。除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程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。

### 6. 代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，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借貸資本授出任何佣金、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上市委員會申請批准本招股章程所述已發行股份，以及根據全球發售、行使超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出之任何購股權將予發行之任何股份上市及買賣。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上市相關費用為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(即截至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重大不利變動。

### 9. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，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) 除本招股章程所披露者外：
- (i) 於緊接本招股章程日期前兩年內，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) 於緊接本招股章程日期前兩年內，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) 於緊接本招股章程日期前兩年內，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(向包銷商支付的佣金除外)；
  - (vii) 並無存在據其放棄或同意放棄日後股息的安排；及
  - (viii) 本公司的股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無意尋求或擬尋求任何上市或買賣許可。
- (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**

以下為於本招股章程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

名稱	資格
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(就本集團物業估值及與關連人士的租賃協議而言)
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問及第二家物業估值師(就本集團物業估值而言)

## 12. 專家同意書

各聯席保薦人、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、畢馬威會計師事務所、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招股章程的刊發發出同意書，表示同意按本招股章程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，除本招股章程所披露者外，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. 雙語招股章程

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，本招股章程分別以英文及中文版本刊發。

## 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 本招股章程「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；及
- (c) 本招股章程「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」所述重大合約的副本。

## 備查文件

自本招股章程日期起計14日(包括該日)期間的正常營業時間內，可於貝克·麥堅時律師事務所的辦事處(地址為香港中環夏慤道十號和記大廈十四樓)查閱以下文件：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所出具的本集團會計師報告(其全文載於本招股章程「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備考財務資料出具的報告(其全文載於本招股章程「附錄二 — 未經審核備考財務資料」)；
- (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及截至2017年6月30日止六個月(或自彼等各自註冊成立日期起計的期間(以較短者為準))的經審核財務報表；
- (e) 載有領域佳士得國際地產就本集團物業權益編製的估值概要及估值證書的函件(其全文載於本招股章程「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，概述本招股章程附錄四所述開曼群島《公司法》的若干方面；
- (h) 我們的行業顧問仲量聯行就全球發售出具的行業研究報告；
- (i) 載有我們的第二家物業估值師仲量聯行就本集團物業權益編製的估值概要及估值證書的函件；
- (j) 本招股章程「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；
- (k) 本招股章程「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；

- (l) 本招股章程「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
- (m) 《公司法》。



光大永年

*Everbright Grand China  
Assets Limited*