

新股名稱 (中文)：光大永年有限公司

主板股份編號：3699

(英文)：Everbright Grand China Assets Limited

孖展融資按金：20%

發售股份數目：	110,400,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.30 – 1.49
集資淨額：	約111.6 百萬港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 99,360,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 11,040,000 股	發行市值：	5.738 – 6.577 億港元
聯席保薦人：	光大證券、農銀國際		

每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值：HK\$ 2.14 – 2.19

營業記錄：	年結 截至	12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第181-226頁)		
	千人民幣	收入	毛利潤	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2014 年	57,119	44,512	54,753	39,671
	2015 年	59,386	46,109	47,799	34,305
	2016 年	55,936	42,027	45,958	31,514
	2017年6月底	32,701	24,148	14,805	9,166

業務簡介：

光大永年擁有、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。集團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）。根據物業估值師的意見，截至2017年10月31日，集團持作投資物業的市值為人民幣866.8百萬元。截至最後可行日期，集團已向租戶出租的總建築面積約為72,038.6平方米，佔集團持作投資物業總建築面積的80.2%。

光大永年擁有穩定的租戶群，包括銀行及金融機構、政府機關以及其他企業。集團共擁有32名租戶，其中22名已與集團維持逾五年的關係。

光大永年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，集團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。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 223 頁。

競爭優勢：

(1) 物業位於中國西部重點城市成都及昆明的市中心；(2) 擁有穩定的租戶群為集團提供穩定及經常性收入來源；(3) 作為中國光大集團的成員公司，集團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(4) 擁有一支經驗豐富及穩定的管理團隊，並對集團的行業有深入了解等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 26-46 頁)

(1) 於英國的投資或收購可能不會成功；(2) 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；(3) 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；(4) 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；(5) 主要依賴成都及昆明物業的租賃收入；及(6) 業績可能因物業公允價值的有關變動而波動等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$1.39 計算（即估計發售價範圍的中位數），則光大永年估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為111.6百萬港元。光大永年計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約80%（約89.2百萬港元）將用作收購英國主要城市的物業擴大集團的物業組合；
- 約10%（約11.2百萬港元）將用作升級建造設施及/或翻新集團的物業；及
- 餘額約10%（約11.2百萬港元）將用作作一般企業及營運資金用途。

申請金額：	2,000 股	HK\$3,010.03	80,000 股	HK\$120,401.18
	4,000 股	HK\$6,020.06	200,000 股	HK\$301,002.95
	20,000 股	HK\$30,100.29	800,000 股	HK\$1,204,011.78
融資期：	2018年 01 月 08 日至 2018年 01 月 15 日		融資日數：	7 日或以上
截止日：	2018年 01 月 08 日		退款日：	2018年 01 月 15 日
公佈日：	2018年 01 月 15 日 大公报/SCMP		上市日：	2018年 01 月 16 日

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044 / 2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份摘要是一項供投資者參考的資料，摘要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此摘要之準確性或完整性作任何保證。另外，此摘要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本摘要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此摘要已使用或根據此摘要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此摘要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣摘要中所提及之證券，客戶如對本摘要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。