

概要及摘要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概要。由於此僅為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於本文件的「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前務請細閱該節。本節所使用的各項詞彙已於本文件「釋義」一節中界定或闡述。

概覽

我們是一家房地產發展商，主要專注在海南省開發住宅物業項目。於最後實際可行日期，我們就我們的發展項目擁有總地盤面積1,173,189.9平方米及總建築面積約1.6百萬平方米的土地使用權。

本集團的房地產發展項目位於海南省三亞、海口及儋州，而海南省是具有低空氣污染的唯一熱帶省份，且對遊客交通便利，是知名旅遊熱點，我們相信，這能使本集團可針對來自氣候較冷的東北部及中國其他地區的買家，作為我們的主要客戶來源。根據戴德梁行報告，以2014年及2015年的銷售額計算，我們是三亞十大房地產發展商之一，而於有關期間，三亞佔海南省房地產發展行業的市場份額分別為21.1%及20.7%。海南省銷售的商品房總建築面積由2010年8.5百萬平方米增至2015年10.5萬平方米，複合年增長率4.3%。海南省銷售的商品房的總銷售額由2010年人民幣747億元增至2015年人民幣983億元，複合年增長率5.6%。

我們對於優質項目的設計、建設及開發的決心，使我們多年來獲得多個獎項及榮譽。我們獲三亞市房地產業協會評為2014年的「優秀房地產企業」。

我們的房地產發展項目位於(i)三亞（海南島的最南端）；(ii)海口（位於海南島北部）；及(iii)儋州（位於海南島西北部）。於最後實際可行日期，我們有六個正處於不同發展階段的房地產發展項目。下表載列我們發展項目的簡介。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的發展項目」一節。

項目	項目公司，本公司擁有的權益百分比	項目位置	狀況	地盤面積 平方米	發展類別
三亞鳳凰水城南岸一期.....	三亞鳳凰新城，擁有100%	三亞	部分已完成，而部分正在開發中	189,921.7	住宅
三亞鳳凰水城南岸二期.....	三亞鳳凰新城，擁有100%	三亞	待未來發展	356,572.1	住宅及商業
三亞鳳凰水城左岸.....	三亞鳳凰水韻，擁有約97.0%	三亞	部分已完成，而部分正在開發中	139,797.7	住宅
海口鳳凰水城一期.....	海南海翔龍，擁有100%	海口	已竣工	25,480.2	住宅
海口鳳凰水城二期.....	海南海翔龍，擁有100%	海口	待未來發展	61,761.0	酒店
儋州鳳凰水城.....	儋州雙聯，擁有60%	儋州	待未來發展	399,657.2	住宅、商業及酒店

概 要 及 摘 要

我們的房地產發展項目包括高層公寓、中高層公寓、低層公寓、多層公寓及相關配套設施，主要是為吸引來自中國其他省份前來度假的中高收入中國客戶而設。

業務模式

我們的主要收入源自銷售我們所發展的物業。由於財務資源相當有限，中小型房地產發展商（如我們）沒有累積大量土地儲備。我們有意在海南省專注發展大型優質住宅物業。我們將分階段發展我們的房地產發展項目，並只於擁有足夠財務資源下方收購項目以進行發展。根據此業務模式，我們定期對潛在發展項目進行市場研究，並在合適市況下積極尋找和抓緊機會。有關詳情，請參閱本文件「業務－土地收購」一節。

主要經營統計數據

我們的房地產發展項目組合

下表載列我們於2016年1月31日的房地產發展項目組合概要。有關其他詳情，請參閱本文件「業務」一節。

項目區域	項目公司	地盤面積 (平方米)	已落成				發展中			待未來發展	
			已落成 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未出售		持作投資的 建築面積 (平方米)	發展中的 建築面積 (平方米)	已預售的		已規劃 建築面積 (平方米)
					單位可銷售 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			可銷售 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	
三亞鳳凰水城南岸一期	三亞鳳凰新城	189,921.7	278,247.4	230,851.2	4,993.1	-	-	-	-	-	-
• 低層公寓			23,853.0	14,661.6	442.7	-	-	-	-	-	-
• 多層公寓			77,656.1	67,558.5	2,840.7	-	-	-	-	-	-
• 中高層公寓			44,640.3	41,351.6	1,293.7	-	-	-	-	-	-
• 高層公寓			119,997.9	107,279.5	415.9	-	-	-	-	-	-
• 停車場及配套設施			12,100.1	-	-	-	-	-	-	-	-
三亞鳳凰水城南岸二期	三亞鳳凰新城	356,572.1	-	-	-	-	-	-	-	-	617,580.00
三亞鳳凰水城左岸	三亞鳳凰水韻	139,797.7	169,400.6	111,939.7	92,324.9	11,774.8	96,480.6	48,955.4	24,083.4	-	-
• 多層公寓			96,943.8	77,138.7	65,291.9	-	-	-	-	-	-
• 中高層公寓			71,499.4	34,800.9	27,033.1	11,436.5	48,955.4	48,955.4	24,083.4	-	-
• 停車場及配套設施			957.4	-	-	338.2	47,525.2	-	-	-	-
海口鳳凰水城一期	海南南海翔龍	25,480.2	-	-	-	-	45,790.3	26,371.5	-	-	不適用
海口鳳凰水城二期	海南南海翔龍	61,761.0	-	-	-	-	-	-	-	-	48,173.8
儋州鳳凰水城	儋州雙聯	399,657.2	-	-	-	-	-	-	-	-	704,312.8

概要及摘要

由物業估值師所估值的本集團於2016年1月31日所佔物業現狀下市值為人民幣7,291.6百萬百元。

於對持作銷售的物業進行估值時，物業估值師乃採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售憑證。對於持有作投資的物業，物業估值師乃按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨值撥作資本，並就該等物業各自的可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。至於發展中物業，物業估值師將根據本集團提供的最新發展計劃開發及落成的基準進行估值。物業估值師乃採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售憑證，或（如適用）已計及已動用的建築成本。至於持有作未來發展的物業，物業估值師已按該等物業將根據本集團提供的最新發展項目方案發展及落成的基準，並參考有關市場上可取得的可比較銷售證據採用直接比較法進行估值。物業估值師亦相當依賴我們的中國法律顧問就中國物業權益的有效性發出的意見。投資者務請注意，我們物業權益的評估值不應當作為其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。有關此方面的潛在風險，請參閱本文件「風險因素－有關我們業務的風險－我們物業的評估值可能會有別於實際可變現價值並可能會出現變動」一節。

競爭優勢

我們相信，我們具備以下競爭優勢：

- 我們的物業位處海南省三亞、海口及儋州這些旅遊城市，空氣污染度低、運輸網絡完善，適合老年人口退休及養老
- 我們維持嚴格的質量及成本控制政策
- 我們擁有經驗豐富的管理團隊，並深得訓練有素的員工支持

我們的業務策略

- 我們有意繼續專注於海南省開發物業
- 我們擬繼續專注於大型優質地產項目
- 我們尋求提升產品和服務的品質及維持有效的成本控制措施
- 我們尋求進一步加強及提高我們品牌的認知度
- 我們計劃拓展本集團業務及令產品組合多元化

合併財務資料概要

下表載列於2013年、2014年及2015年12月31日及截至該等日期止年度的合併財務資料概要（不包括儋州一期）。根據儋州雙聯股東之間的協議，儋州雙聯另一股東繼續管理、發展及承擔和享有儋州一期的風險及回報。儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面併入本集團的合併財務報表。根據協議，由於本集團並無分享及承擔與儋州一期相關的任何風險及回報，因此儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入本集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表的非控股權益。有關撇除儋州一期的詳情，請參閱本文件「財務資料－2. 儋州一期」一節。

概要及摘要

特選經營業績項目（不包括儋州一期）

	截至12月止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	192,451	790,369	1,402,686
毛利	75,868	388,532	414,390
來自持續經營業務的除稅前 （虧損）／溢利	(68,467)	295,531	350,150
本公司擁有人應佔（虧損）／溢利	(75,625)	128,182	191,812
本公司權益股東應佔經調整 （虧損）／溢利淨額（附註）	(68,580)	128,816	182,371

附註：透過撇除並非於日常業務過程中產生的特殊項目予以調整，例如投資物業公平值收益、補貼收入、公司間貸款的相關財務收入及財務成本、出售合營企業及附屬公司收益、分佔聯營公司虧損、上市開支、已終止經營業務的溢利／（虧損）及相關稅務影響，以進行比較。有關調整，請參閱本文件「財務資料－經調整溢利／（虧損）淨額」一節。

營業額

我們的營業額主要是來自銷售物業所得款項。我們亦於2015年開始出租停車場及公寓，而於截至2015年12月31日止年度從中取得的收入為人民幣536,000元。下表載列於往績記錄期內產生的收入：

項目	截至12月31日止年度								
	2013年			2014年			2015年		
	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價 ⁽³⁾	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價 ⁽³⁾	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價 ⁽³⁾
	平方米	人民幣千元	人民幣	平方米	人民幣千元	人民幣	平方米	人民幣千元	人民幣
銷售物業									
1. 三亞鳳凰水城									
南岸一期	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	31,193	989,159	31,711
低層公寓	1,926	61,797	32,085	169	5,913	34,988	463	12,500	26,998
多層公寓	-	-	-	90	930	10,333	22,676	810,064	35,723
中高層公寓	-	-	-	-	-	-	7,606	159,708	20,998
高層公寓	7,132	130,654	18,319	40,416	783,526	19,387	448	6,887	15,373
2. 三亞鳳凰水城左岸...	-	-	-	-	-	-	17,622	412,991	23,436
多層公寓	-	-	-	-	-	-	9,999	279,185	27,921
中高層公寓	-	-	-	-	-	-	7,623	133,806	17,553
總計	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	48,815	1,402,150	28,724
租金收入									
1. 三亞鳳凰水城左岸...	-	-	-	-	-	-	-	536	-

附註：

- (1) 交付的建築面積指符合收入確認的物業面積，即物業已落成並交付予客戶。
- (2) 於2013年、2014年及2015年12月31日，來自預售及銷售物業的所得款項分別人民幣1,976.2百萬元、人民幣1,468.9百萬元及人民幣509.9百萬元不符合收入確認，我們記錄為預收款。

於往績記錄期內，我們已交付的建築面積及已確認收入以及平均售價視乎我們所交付的物業單位類別及大小於每個期間出現波動。

概要及摘要

銷售成本

下表反映我們於往績記錄期內出售物業的成本組成部分及各部分的單位成本：

	交付的 建築面積	銷售成本	單位成本# 每平方米 人民幣	銷售成本 %
	平方米	人民幣千元		
截至2013年12月31日止年度				
土地成本及重新安置成本.....		20,589	2,273	17
開發成本		84,825	9,364	73
資本化利息.....		9,230	1,019	8
間接成本		1,939	214	2
總計.....	9,058	116,583	12,870	100
截至2014年12月31日止年度				
土地成本及重新安置成本.....		33,257	818	8
開發成本		314,682	7,737	78
資本化利息.....		50,785	1,249	13
間接成本		3,113	77	1
總計.....	40,675	401,837	9,879	100
截至2015年12月31日止年度				
土地成本及重新安置成本.....		226,455	4,639	23
開發成本		698,128	14,302	71
資本化利息.....		48,635	996	5
間接成本		15,078	309	1
總計.....	48,815	988,296	20,246	100

鑒於高層公寓的相關土地成本及重新安置成本由大量高層公寓單位攤分，其每平方米的單位銷售成本是我們所售全部四類物業當中最底的。

毛利及毛利率

下表載列我們於往績記錄期內的毛利總額及毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
毛利			
銷售物業	75,868	388,532	413,854
租金收入	—	—	536
毛利總額	75,868	388,532	414,390
毛利率(%)			
銷售物業#.....	39.4%	49.2%	29.5%
租金收入	—	—	100%

毛利率由截至2013年12月31日止年度39.4%增至截至2014年12月31日止年度49.2%。該增加主要是由於銷售物業組合改變，截至2014年12月31日止年度大部分交付的建築面積為毛利率較高的高層公寓，截至2013年12月31日止年度我們較大部分交付的建築面積為毛利率較低的低層公寓所致。

毛利率由截至2014年12月31日止年度的49.2%下跌至截至2015年12月31日止年度的29.5%。毛利率下跌是由於截至2015年12月31日止年度毛利率較低的多層公寓交付的建築面積較截至2014年12月31日止年度有所增加，而大部分已交付建築面積為毛利率較高的高層公寓所致。鑒於高層公寓的相關土地成本及重新安置成本由大量高層公寓單位攤分，其每平方米的單位銷售成本是我們所售全部四類物業當中最底的。

概要及摘要

合併財務狀況表概要（不包括儋州一期）

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	6,943,576	6,549,926	5,006,231
流動負債	3,654,575	3,962,097	3,003,434
流動資產淨值	3,289,001	2,587,829	2,002,797
非流動資產	133,587	142,980	248,333
非流動負債	1,344,963	1,141,340	972,638
資產淨值	2,077,625	1,589,469	1,278,492

附註：於往績記錄期內，我們的財務狀況隨著發展項目階段而波動。有關財務狀況的討論詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資產淨值」及「財務資料－若干表內項目」兩節。

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用的現金淨額 ^(附註)	(327,739)	(770,111)	(425,321)
投資活動（所用）／產生的現金淨額	(91,206)	(165,238)	44,147
融資活動產生的現金淨額	355,673	1,018,037	389,642
現金及現金等價物（減少）／增加淨額 ...	(63,272)	82,688	8,468
於1月1日的現金及現金等價物	104,022	40,751	123,439
年末的現金及現金等價物	40,750	123,438	131,906

附註：截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們錄得經營活動所用現金淨額分別人民幣327.7百萬元、人民幣770.1百萬元及人民幣425.3百萬元。於往績記錄期內錄得負經營現金流的主要原因，是往績記錄期只計入兩個項目（即三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸）營運周期的部分現金流。有關其他詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流－經營活動所用的現金流」一節。

概要及摘要

經營現金流

儘管截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度我們錄得負經營活動所得現金流量淨額分別人民幣327.7百萬元、人民幣770.1百萬元及人民幣425.3百萬元，經考慮我們可動用預售物業將獲得的現金來開發我們的發展項目、從[編纂]獲得的估計所得款項淨額及我們的備用銀行融資後，董事相信，我們具備充裕的營運資金，以應付我們目前及自本文件日期起計未來12個月所需。有關我們於往績記錄期內的經營現金流的詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流－經營活動產生的現金流」一節。

主要財務比率

下表載列於下列期間或所示日期的若干財務比率概要：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
盈利能力比率			
營業額增長率(%)	不適用	310.7	77.5
毛利率(%)	39.4	49.2	29.5
純利率(%)	(35.6)	16.3	13.0
股本回報率(%)	(3.3)	8.1	14.3
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
流動資金比率			
流動比率	1.90	1.65	1.67
資本充足率			
資本負債比率(%)	44.7	62.2	72.5
淨負債對股本比率(%)	42.6	54.3	61.9

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

客戶

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，我們的單一最大客戶佔本集團於各年總收入的百分比分別約為6.6%、1.5%及0.5%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，我們的五大客戶（為獨立第三方）佔本集團於各年總收入的百分比分別約為24.5%、3.7%及2.4%。有關詳情，請參閱本文件「業務－客戶」一節。

供應商

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，本集團的單一最大供應商佔我們每年供應合約項下總購貨額的百分比分別約為34.5%、29.1%及32.1%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，本集團的五大供應商佔我們每年供應合約項下總購貨額的百分比分別約為71.2%、59.8%及66.3%。有關詳情，請參閱本文件「業務－供應商」一節。

概要及摘要

近期發展

我們的業務營運於往績記錄期後維持穩定。截至2016年1月31日止一個月，我們預售的建築面積為5,620.0平方米，而同期建築面積為1,760.5平方米。於2016年1月26日，我們就一筆為數人民幣3,500百萬元的銀行貸款融資與中國工商銀行海南分行訂立五年期框架協議，以作項目發展之用。於2016年4月14日，我們從海口農村商業銀行股份有限公司Jinlian分行獲得一筆本金額為人民幣400百萬元的貸款，以償還三亞鳳凰水韻的銀行貸款。於2016年3月31日及2016年4月15日，我們分別根據信託融資協議從紫金信託有限責任公司及國投泰康信託有限公司獲得兩筆本金額各為人民幣500百萬元的貸款，以為我們的債項再融資。由於截至最後實際可行日期三亞鳳凰水城左岸的建築工程已部分完成，因此相關利息開支於三亞鳳凰水城左岸工程竣工時不會再資本化。這或會導致我們截至2016年12月31日止年度的利息開支上升。

並無重大逆轉

董事確認，自2015年12月31日以來及截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景並無重大逆轉，且概無發生任何事件而會對我們載於本文件附錄一會計師報告中的經審核合併財務報表所示的資料有重大不利影響。

未來計劃及所得款項用途

我們估計，扣除我們就[編纂]應付的包銷費用及開支後，假設[編纂]未獲行使，[編纂]的所得款項淨額將約為[編纂]港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指標[編纂]範圍的中間價）。

我們目前擬按下列方式動用以上所得款項淨額：

目的	[編纂]所得 款項淨額 (百萬港元)	佔[編纂]總所得 款項淨額概約 百分比 (%)
撥付三亞鳳凰水城		
南岸二期發展資金	[編纂]	[編纂]
營運資金及其他一般企業用途 . . .	[編纂]	[編纂]

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

[編纂]開支

預期就[編纂]產生的總開支約為人民幣[編纂]元（包括包銷佣金），屬非經常性質。在往績記錄期內產生的[編纂]開支總額當中，約人民幣12.7百萬元已自2015年的合併損期及其他全面收益表中扣除。餘額約人民幣3.5百萬元記錄為預付款，有關預付款將於[編纂]後與股份溢價進行抵銷。本集團預期進一步產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－上市開支」一節。

概要及摘要

[編纂]的統計數字 (附註1)

	按[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] [編纂]港元計算
股份市值 (附註2)	[編纂]港元	[編纂]港元
本集團每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 (附註3)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 於[編纂]中[編纂]的股份將與已發行或將發行的所有股份享有同等權益，並將合資格獲得本文件日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。本列表的所有統計數字乃經考慮於[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
2. 市值乃根據[編纂]後預期將發行的[編纂]股股份（假設[編纂]未獲行使）計算。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨完成[編纂]後預期將發行的[編纂]股股份計算。

主要風險因素概要

我們相信，我們的營運涉及若干風險。眾多風險非我們所能控制，並可分類為：(i)有關我們業務的風險；(ii)在中國與我們行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與[編纂]有關風險。最重要的風險概列如下：

- 我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其海南省）的表現，並可能受該等市場表現的不利影響。
- 我們於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度產生負經營現金流量淨額。若我們不能履行我們的付款責任，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。
- 我們於往績記錄期承受重大的債項水平，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。
- 我們可能無法按商業上可接受的價格或任何價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備。
- 未能向中國政府取得必要的證書、許可證、批准或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業發展業務的能力造成不利影響。
- 我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

該等風險並非可能影響股份價格的僅有重大風險。請參閱本文件「風險因素」一節，以了解更多詳情。

違規事件的概要

於往績記錄期內，我們不符合若干適用法律法規。該等違規事件包括(i)未獲認可樓宇的興建；(ii)未經許可排放污水；(iii)未經許可而改變結匯資金用途；(iv)公司間貸款；(v)在獲取許可證前施工；及(vi)偏離建設工程規劃許可證的規定。於往績記錄期內，我們曾因往績記錄期之前發生的違規事件而被罰款。

概要及摘要

有關該等違規事件的詳情，請參閱本文件「業務－違規情況」一節。我們董事認為，該等違規事件將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。我們已加強內部監控並已執行加強內部監控政策和措施，以避免日後出現違規事件，有關詳情，請參閱本文件「業務－內部監控措施以確保日後合規」一節。

我們的控股股東

於緊隨[編纂]及資本化發行完成後（假設[編纂]並無獲行使），中嘉（國際）及中澤（國際）將分別實益擁有本公司已發行股份約[編纂]%及約[編纂]。中嘉（國際）及中澤（國際）由楊先生全資擁有。因此，於[編纂]後，楊先生、中嘉（國際）及中澤（國際）均為我們的控股股東。

除本集團外，我們的最終控股股東楊先生亦從事其他房地產發展。本集團策略是鑒於海南省是中國其中一個旅遊熱點，專注在海南省開發大型優質住宅及商業物業，從海南省正在增長的旅遊業及房地產投資中獲益。相反，非目標城市項目主要是住宅物業，旨在捕捉來自南京及惠州當地居民對於物業的需求。因此，非目標城市項目並不符合我們的業務策略，因此不被視為本集團一部分。為了使除外業務與本集團的房地產發展項目之間在地理上有所區分，並確保有清晰的區別，私人集團將只會進行有關非目標城市項目的房地產業務，而不會組成本集團一部分。私人集團亦持有除外海南項目。

為避免本集團與控股股東日後可能出現任何競爭，於〔●〕，我們的控股股東已各自與本公司（為其本身及本集團成員公司的利益）訂立不競爭契據，（其中包括）我們的控股股東已不可撤回及無條件地承諾不會就中國（非目標城市除外）的房地產發展項目與本集團競爭。根據不競爭契據，我們的控股股東已給予我們收購除外海南項目的優先購買權。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。