

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本文僅屬概要，故並未列載可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，務請細閱整份文件。任何投資均附帶風險。有關投資我們股份的部份特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資我們股份前，務請細閱該節。

概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，以截至2016年12月31日我們高等教育課程的全日制在校生人數計算，我們乃長三角最大的民辦高等教育集團。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們營運兩所學校，即新華學院（為一間民辦學歷教育大學）和新華學校（為一間民辦中等職業學校）。我們透過結構性合約控制該兩所學校。根據弗若斯特沙利文的資料，以截至2016年12月31日的全日制在校生人數計算，我們新華學院乃長三角最大的民辦高等學歷教育機構。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，以截至2016年12月31日的在校生人數計算，我們的新華學校是安徽省最大的民辦中專院校。我們致力於向我們的學生提供優質的教育，包括高等學歷教育及職業教育，涵蓋應用型教育的多個領域。

根據弗若斯特沙利文的資料，截至2016年12月31日，中國僅有約40.8%的大學適齡人口進入高等教育機構學習，而同期歐洲及北美發達國家平均分別約為64.0%及87.0%。同時，根據弗若斯特沙利文的資料，隨著中國經濟的迅猛發展和中國居民的可支配收入的增加，高等教育的需求也隨之快速增長。因此，我們相信，中國的民辦高等教育發展仍有巨大市場潛力。同時，根據弗若斯特沙利文的資料，預計民辦高等教育集團將填補市場需求的快速增長與相對有限的公立高等教育資源之間的缺口。鑒於如此行業背景，我們相信，作為專注於提供應用型教育的民辦高等教育集團，我們能夠受益於中國高等教育行業的市場潛力及契機。

於往績記錄期間，我們的收入、毛利及在校生人數穩步增長。我們的收入自截至2014年12月31日止年度的人民幣250.1百萬元增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣281.6百萬元，並進一步增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣303.3百萬元。截至2017年9月30日止九個月，我們的收入為人民幣220.8百萬元，而截至2016年9月30日止九個月的收入為人民幣200.4百萬元。我們的年度溢利自截至2014年12月31日止年度的人民幣133.2百萬元增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣150.0百萬元，並進一步增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣172.5百萬元。截至2017年9月30日止九個月，我們的期內溢利為人民幣106.2百萬元，而截至2016年9月30日止九個月的溢利為人民幣109.2百萬元。

概 要

我們的學校

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們經營新華學院及新華學校兩所學校，均由我們透過結構性合約控制。該等學校的歷史可追溯至2000年，彼時我們成立安徽新華職業學院作為一家主要提供專科層次高等職業教育的民辦學校，隨後於2005年更名為「安徽新華學院」，並獲准提供本科教育及高等職業教育。於2002年，我們成立了新華學校，其為一間民辦中等職業學校。截至2017年9月30日，共有22,670名全日制學生就讀新華學院本科課程及專科課程，及5,605名學生就讀繼續教育課程，且5,360名全日制學生就讀新華學校。根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2016年12月31日我們新華學院的全日制在校生總人數計算，我們在長三角提供民辦高等學歷教育的院校中排名第一。

我們的收入來自我們學校向學生收取的學費及寄宿費。我們通常要求新華學院的學生於學年開始時支付整個學年的學費及寄宿費，及新華學校的學生於兩個學期（每年三月及九月開始）各學期開始時支付整個學期的學費及寄宿費。我們分別按比例確認九個月及十二個月期間的學費及寄宿費。有關我們學費及寄宿費的詳情，請參閱本文件「業務－我們的學校－學費及寄宿費」。

新華學院

新華學院乃一所本科學歷教育機構，提供專注於應用型教育的本科教育、專科教育及繼續教育。於2005年，新華學院成為安徽省首家有權提供本科教育（專科教育除外）的民辦教育機構。目前，新華學院透過11個學院向其全日制學生提供82個專業，包括58個本科專業及24個專科專業。此外，新華學院亦與其他教育機構合作，共同開設繼續教育課程，提供網絡遠程教育、成人高等教育及自考助學課程。就讀繼續教育課程的學生按非全日制基準入學。

新華學校

新華學校乃一所中專院校，提供專業中等職業教育及以升本科為導向的中專教育。此外，新華學校開設以升大專為導向的五年一貫制中專課程，包括新華學校的三年制中等職業教育，及新華學院的兩年制專科教育。新華學校的所有學生均按全日制基準入學。新華學校目前開設16個專業。

概 要

我們的競爭優勢

我們相信下述競爭優勢促成了我們的成功，並會繼續使我們在競爭對手中脫穎而出：(i)作為長三角領先的民辦高等學歷教育集團，我們能夠受益於中國高等教育行業快速發展的契機；(ii)我們多領域及多樣化的課程向學生提供專業培訓及實用技能，為未來就業做好準備；(iii)我們非常成功的校企合作項目為學生創造了大量獲得實用技能及理想工作的機會；(iv)我們擁有資質優秀的教師團隊，彼等在向學生提供優質教育方面至關重要；及(v)我們擁有強大、穩定且經驗豐富的高級管理團隊。

業務策略

我們擬繼續拓展我們的業務以及學校網絡。為達此目標，我們計劃實施以下業務策略：(i)尋求適當的收購機會；(ii)提升學校設施及教育設備；(iii)優化我們學校的定價，增加收入來源，以提高盈利能力；(iv)持續鞏固我們的市場地位及提升我們的品牌認可度；及(v)持續吸引及留任優秀教師。

業務經營數據概要

下表載列於所示期間各學校的收入、學費及寄宿費收入及毛利率。收入及毛利率乃基於新華學院的所有學生（包括全日制學生及就讀繼續教育課程的學生）計算。我們的任何中期毛利率未必是年度財務表現的指標，因為我們所有學校的學費及寄宿費一般在九月每個新學年開始時預先繳付，並(i)以直線法於相關課程（一般為九個月，自九月至六月，不包括寒假）就學費付款列賬，及(ii)於十二個月期間就寄宿費（新華學院一般於學年開始時收取整年的寄宿費，而新華學校一般於每個學期收取六個月期間的寄宿費）付款列賬。同時，我們於產生主營業務成本時入賬。這導致所確認的收入及主營業務成本以及所確認的收入及現金流量時間上出現錯配。有關錯配亦使我們的毛利及毛利率浮動。詳情請參閱本文件「業務－我們的學校－概覽」及「財務資料－合併損益表主要組成部份的描述－收入」。

學校	收入			學費收入			寄宿費收入			毛利率 ⁽¹⁾		
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年
	(人民幣千元)			(人民幣千元)			(人民幣千元)			(%)		
新華學院	225,575	253,354	271,747	202,912	227,712	243,775	22,663	25,642	27,972	55.3	56.0	59.8
新華學校	24,539	28,292	31,515	20,950	24,064	26,619	3,589	4,228	4,896	56.8	56.1	53.1
總計	<u>250,114</u>	<u>281,646</u>	<u>303,262</u>	<u>223,862</u>	<u>251,776</u>	<u>270,394</u>	<u>26,252</u>	<u>29,870</u>	<u>32,868</u>	<u>55.5</u>	<u>56.0</u>	<u>59.1</u>

概 要

學校	收入		學費收入		寄宿費收入		毛利率 ⁽¹⁾	
	截至9月30日止九個月		截至9月30日止九個月		截至9月30日止九個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(%)	
新華學院	179,898	198,180	159,229	175,423	20,669	22,757	56.9	51.8
新華學校	20,493	22,666	16,889	19,069	3,604	3,597	48.9	55.1
總計	<u>200,391</u>	<u>220,846</u>	<u>176,118</u>	<u>194,492</u>	<u>24,273</u>	<u>26,354</u>	<u>56.1</u>	<u>52.1</u>

附註：

(1) 毛利率按毛利除以收入計算。

於往績記錄期間，毛利率由截至2014年12月31日止年度的55.5%增加至截至2015年12月31日止年度的56.0%，並進一步增加至截至2016年12月31日止年度的59.1%，主要由於(i)新華學院的本科生及大專生組合於該等期間出現變化，本科生所佔比例逐年上升，且我們向本科生收取的學費高於專科生的學費；及(ii)我們提高我們學校若干專業全日制學生的學費，而相關成本保持穩定。於截至2016年及2017年9月30日止九個月期間，毛利率由56.1%下降至52.1%，主要是由於主營業務成本增加所致。詳情請參閱「業務－我們的學校－概覽」。

新華學校的毛利率由截至2014年12月31日止年度的56.8%減少至截至2015年12月31日止年度的56.1%，並進一步減少至截至2016年12月31日止年度的53.1%，主要因為於往績記錄期間我們教學人員的薪金及福利增加導致主營業務成本大幅增加，以及我們承辦學校設施的若干維修項目導致維修成本增加。

下表載列於所示期間各學校的平均學費及平均寄宿費：

學校	每名學生平均學費 ⁽¹⁾					每名學生平均寄宿費 ⁽¹⁾				
	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月		截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	(人民幣元)			(人民幣元)		(人民幣元)			(人民幣元)	
新華學院	10,138	10,961	11,305	7,230	7,738	1,132	1,234	1,297	939	1,004
新華學校	3,232	3,675	4,244	2,700	3,558	554	646	781	576	671
總計	<u>8,448</u>	<u>9,215</u>	<u>9,714</u>	<u>6,228</u>	<u>6,939</u>	<u>991</u>	<u>1,093</u>	<u>1,181</u>	<u>858</u>	<u>940</u>

附註：

(1) 每名學生平均學費及每名學生平均寄宿費乃按所示期間所有學生（包括全日制學生及就讀新華學院繼續教育課程的學生）的學費及寄宿費收入分別除以截至該期間末全日制在校生人數計算。

概 要

自2014年至2016年，新華學院及新華學校學生的平均學費每年均有所增加，主要由於該等年度學費收入增幅大於全日制學生錄取人數增幅所致。詳情請參閱「業務－我們的學校－概覽」。

自2014年至2016年，新華學院及新華學校學生的平均寄宿費每年均有所增加，主要由於寄宿費收入增加所致。每名學生的平均寄宿費於該等年度增加的具體原因請參閱「業務－我們的學校－概覽」。

由於上文所述相同原因，於截至2017年9月30日止九個月，我們學校學生的平均學費及平均寄宿費較截至2016年9月30日止九個月亦有所增加。

我們通常要求所有就讀新華學院及新華學校的全日制學歷教育課程的學生居住於校區。因此，可容納全日制學生人數受到我們各學校學生宿舍的可用床位數目限制。因此，可容納學生人數乃按照有關學年各學校學生宿舍可用床位的數目呈列。下表載列於所示期間我們學校的全日制在校生人數、可容納學生人數及學校利用率有關的資料：

學年	新華學院			新華學校 ⁽²⁾			集團		
	全日制 在校生 人數	可容納 學生人數	學校 利用率	全日制 在校生 人數 ⁽⁴⁾	可容納 學生人數	學校 利用率	全日制 在校生 人數	可容納 學生人數	學校 利用率
2014-2015	20,016	22,312	89.7%	6,482	4,380	79.9%	26,498	26,692	88.1%
2015-2016	20,775	22,312	93.1%	6,548	4,104	97.0%	27,323	26,416	93.7%
2016-2017	21,564	23,988	89.9%	6,272	4,902	86.1%	27,836	28,890	89.2%
2017-2018 ⁽³⁾	22,670	27,056	83.8%	5,360	4,446	89.1%	28,030	31,502	84.5%

附註：

- (1) 於以上所列各個期間，新華學院繼續教育課程的少數學生亦居住於校區。
- (2) 於往績記錄期間，我們僅於頭兩個學年向新華學校普通中專課程的在讀學生提供宿舍床位，而學生一般於第三個學年離開學校去實習，並不在學校住宿。新華學校利用率乃於扣除學年內未於校區寄宿的學生後計算。於2014-2015學年、2015-2016學年、2016-2017學年及2017-2018學年，於新華學校校區寄宿的學生總數分別為3,499人、3,981人、4,219人及3,961人，故於同一學年的利用率分別為約79.9%、97.0%、86.1%及89.1%。
- (3) 上表中2017-2018學年的可容納全日制學生人數及學校利用率乃截至2017年9月30日。
- (4) 新華學校的全日制在校生由2016-2017學年的6,272名學生減少至2017-2018學年的5,360名學生，主要是由於本集團進行策略性調整，增加招生及本科課程容納人數。詳情請參閱本文件「業務－我們的學校－在校生人數及可容納學生人數」。

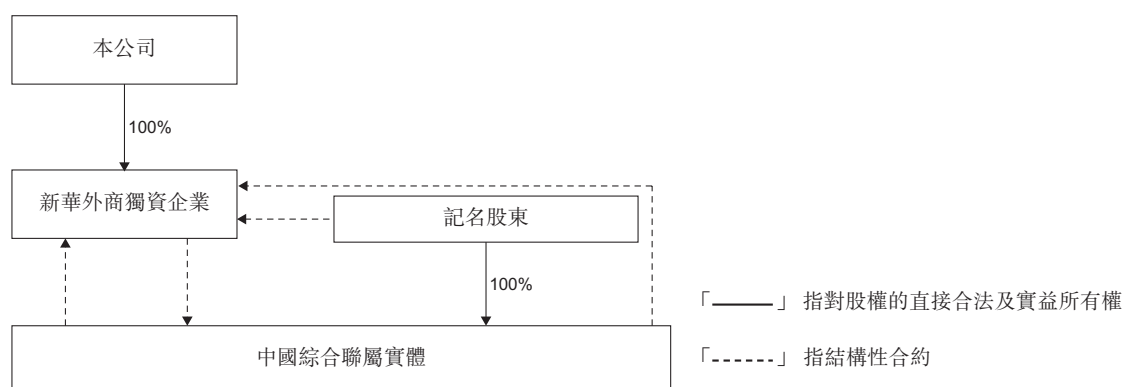
概 要

客戶及供應商

我們的客戶主要包括我們的學生。我們於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2017年9月30日止九個月均無單一客戶佔我們的收入5%以上。我們的供應商主要包括建築公司、教科書供應商及公共事業供應商。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年9月30日止九個月，我們自五大供應商的採購分別為人民幣28.8百萬元、人民幣39.9百萬元、人民幣36.3百萬元及人民幣32.1百萬元，分別佔相應期間總採購的34.0%、40.1%、37.1%及45.2%。於同一期間，我們自最大供應商的採購分別為人民幣9.1百萬元、人民幣12.1百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣10.5百萬元，佔有關期間總採購的10.7%、12.2%、15.9%及14.7%。

結構性合約

以下簡圖說明按結構性合約規定從中國營運學校及／或我們的學校舉辦者至本集團的經濟利益流動。更多詳情請參閱本文件「結構性合約－結構性合約之應用」。



控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，控股股東將合共控制行使可在本公司股東大會投票的股份約[編纂]%的投票權（假設[編纂]未獲行使且不計及任何因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份）。董事信納本集團有能力獨立於控股股東及其聯繫人經營業務。請參閱本文件「與控股股東的關係」。

概 要

本集團的合併財務資料概要

下表載列我們於2014年、2015年及2016年12月31日及截至該等日期止年度以及於2017年9月30日及截至該日止九個月的合併財務資料概要。我們截至2017年9月30日止九個月的財務業績未必反映截至2017年12月31日止年度或任何其他日後年度／期間的業績。閣下應細閱本概要連同本文件附錄一本集團會計師報告所載的合併財務資料，包括相關附註，以及本文件「財務資料」一節所載的資料。

節選合併損益表資料

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)			
收入	250,114	281,646	303,262	220,846
毛利	138,691	157,795	179,230	115,095
除稅前溢利	140,542	151,019	174,982	106,803
年度／期間溢利	<u>133,177</u>	<u>149,971</u>	<u>172,548</u>	<u>106,168</u>

節選合併財務狀況表資料

	截至12月31日			截至9月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)			
流動資產	383,416	403,723	468,150	788,946
流動負債	460,699	348,582	268,628	439,767
流動(負債)／資產淨額	(77,283)	55,141	199,522	349,179
非流動資產總額	522,762	539,777	567,470	586,068
股本總額	444,027	594,662	766,614	934,523

截至2014年12月31日，我們錄得流動負債淨額狀況，主要因為我們有短期銀行貸款人民幣210.0百萬元，已入賬列作流動負債。截至2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，我們分別有人民幣0.5百萬元、零及零的短期銀行貸款。我們預計主要自我們營運產生的現金及[編纂]所得款項淨額撥付計劃資本開支。

概 要

主要財務比率

	於2017年			於2017年 9月30日／ 截至該日 止九個月
	於12月31日／截至該日止年度			
	2014年	2015年	2016年	
純利率	53.2%	53.2%	56.9%	48.1%
流動比率	0.8	1.2	1.7	1.8
股本回報率	30.0%	28.9%	25.4%	16.6%
資產回報率	14.7%	16.2%	17.4%	11.7%

計劃中的新校

我們擬繼續擴展業務，於我們相信有發展潛力的地域市場擴大大學校網絡。為此，我們於美國成立美國學院，其於2017年12月獲得提供高等教育課程的為期一年的批文及臨時許可證，並就成立臨床醫學院新校區訂立協議。詳情請參閱本文件「業務－計劃中的新校」。

近期發展及無重大不利變動

自2017年9月30日起及直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，與過往趨勢及我們的預期相符。就我們所知，中國或我們營運所在的中國民辦教育行業的整體經濟環境及市場狀況並無可能對我們業務經營及財務狀況有重大不利影響的變動。

臨床醫學院

安徽醫科大學於2017年6月作出公告，其正尋求合作夥伴共同營運其附屬的獨立院校臨床醫學院，最終將臨床醫學院轉設為由合作夥伴單獨擁有及經營的學校。該公告指出，於5年合作期內，合作夥伴須(i)建立一所符合《獨立學院設置與管理辦法》及《普通本科學校設置暫行規定》所載土地面積及基礎設施規定的新校園；及(ii)聘請高素質的教學人員，使得新校園能夠滿足建立普通本科學校的標準。於2017年6月，我們提出申請成為安徽醫科大學的合作夥伴，共同運營臨床醫學院，因為我們相信該機會與我們收購省會本科院校或對其進行投資以擴大我們的學校網絡的業務策略一致。於2017年10月24日，安徽醫科大學宣佈本集團獲選為其合作夥伴的首選。我們於2017年11月20日與安徽醫科大學訂立正式協議。截至最後實際可行日期，我們已根據協議規定向安徽醫科大學支付現金約人民幣196.0百萬元的預付款項。詳情請參閱本文件「業務－計劃中的新校－臨床醫學院」。

概 要

《安徽意見》

於2017年10月27日，安徽省省政府頒佈《關於鼓勵社會力量興辦教育促進民辦教育健康發展的實施意見》或《安徽意見》。根據《安徽意見》，學校舉辦者可自由選擇設立營利性學校或非營利性學校，但不允許設立營利性民辦學校開展義務教育。民辦高等教育機構（包括新華學院）須於2022年前完成新的分類登記。屬其他教育級別的民辦教育機構（包括新華學校）的登記時間將由安徽省直接管理的各縣市釐定。截至最後實際可行日期，當地機關尚未頒佈我們新華學校的登記時限。所有民辦學校（包括我們的中國營運學校）的登記方式將另行發佈。因此，截至最後實際可行日期，我們尚未選擇或決定我們的中國營運學校登記為營利性學校或非營利性學校。由於簽立結構性合約後，我們有權根據現行中國法律享有中國營運學校及學校舉辦者應付的服務費，故董事認為現階段我們的中國營運學校選擇成為營利性學校或非營利性學校將不會對我們的運營收益產生重大影響。詳情請參閱本文件「業務－2016年決定及相關實施細則對我們中國營運學校的潛在影響」及「監管概覽－中國有關民辦教育的法規－《關於鼓勵社會力量興辦教育促進民辦教育健康發展的實施意見》或《安徽意見》」。

新華新疆的成立及結構性合約

於2017年10月31日，新華安徽與（其中包括）我們的中國綜合聯屬實體訂立一系列協議，該等協議構成第一份結構性合約，據此，透過由我們的中國綜合聯屬實體向新華安徽支付服務費，我們中國綜合聯屬實體的業務所產生的所有經濟利益均轉讓予新華安徽。

在訂立第一份結構性合約後，新華安徽將按25%的稅率繳納中國所得稅及增值稅，導致我們的實際稅率增加，進而使我們的稅項開支增加且純利減少。

根據新疆霍爾果斯相關地方政府的稅收政策，於2010年1月1日與2020年12月31日期間在霍爾果斯成立且屬於《新疆困難地區重點鼓勵發展產業企業所得稅優惠目錄》範圍內的企業，自其賺取主營業務收入的首年開始五年內全面免徵企業所得稅，於該初始期後，該企業有權繼續免繳企業所得稅的地方稅收部分。詳情請參閱本文件「財務資料－合併損益表主要組成部份的描述－所得稅開支」。鑒於該項優惠稅收政策，於2018年1月17日，新華新疆在霍爾果斯成立，由新華香港全資擁有。新華新疆從事為我們的中國營運學校及學校舉辦者提供技術及管理諮詢服務。於2018年2月6日，新華新疆訂立第二份結構性合約，其條款及條件在所有重要方面與第一份結構性合約相

概 要

同，據此，第一份結構性合約自動終止，而透過由我們的中國綜合聯屬實體向新華新疆支付服務費，我們中國綜合聯屬實體的業務所產生的所有經濟利益均轉讓予新華新疆。

於2018年2月7日，新華新疆須就新疆的優惠稅收待遇向霍爾果斯相關地方稅收部門備案，據此，新華新疆自2018年1月1日至2020年12月31日全面獲豁免繳納企業所得稅。然而，概不保證該政策將不會變動或新華新疆將能夠繼續享有相關優惠稅收待遇。請參閱本文件「風險因素－我們的過往財務及經營業績未必可反映未來表現」。

董事確認，自2017年9月30日（即本集團最近期經審核合併財務資料的編製日期）起及直至本文件日期，我們經營所在行業或本集團財務或貿易狀況概無重大不利變動而可能嚴重影響本文件附錄一本集團會計師報告所載合併財務報表所示資料。於上述期間，我們的經營業績大致符合預期。

於2017年12月31日及截至該日止年度，我們已為本集團編製未經審核初步財務資料，詳情載於本文件附錄三。

[編纂]

概 要

[編纂]

股息

本集團現時並無預定股息政策。董事會根據包括（其中包括）經營業績、現金流量、資金需求、整體財務狀況、合約限制、未來前景等因素及其認為相關的其他因素，全權酌情釐定是否派付未來股息及派息金額。由於我們乃控股公司，我們宣派及派付股息的能力，視乎我們能否從附屬公司及特別是我們在中國成立的學校收取足夠的資金的能力。我們於中國的學校在向彼等各自學校舉辦者宣派及派付回報時必須遵

概 要

從彼等各自的章程文件及中國法律法規。我們派付的任何股息金額將由董事會酌情釐定並將視乎未來營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及其他董事認為相關的因素（包括我們學校須遵守的所有適用中國法律及法規）而定。於往績記錄期間，我們並無向股東宣派或派付任何股息。請參閱本文件「財務資料－股息」。

風險因素

我們相信我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中部份並非我們所能控制。我們面對的主要風險包括（其中包括）以下方面：(i)我們的業務在很大程度上取決於品牌的市場知名度及聲譽；(ii)我們的業務及經營業績取決於我們收取的學費及寄宿費以及我們能否維持及提高學費及寄宿費；(iii)我們的業務及經營業績主要視乎我們新華學院的可招生人數，而招生人數乃受有關教育部門的招生名額及我們學校設施的容納能力所規限；(iv)我們的業務取決於我們能否聘請及挽留具有工作熱誠及符合資格的教師及其他學校員工；(v)我們可能無法執行我們的增長策略或有效管理增長，這可能會妨礙我們把握新商機，或無法成功整合我們收購或投資的業務，從而可能會使我們失去來自有關收購及投資的預期利益並招致重大額外開支；及(vi)我們在中國教育行業面臨激烈競爭，倘我們未能有力地競爭，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。詳情請參閱本文件「風險因素」。

物業估值

根據我們聘請的獨立估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告（載於本文件附錄四），於2017年12月31日，我們擁有及估用的物業的市值為約人民幣1,800百萬元。有關我們物業的詳情請參閱本文件「業務－物業」及附錄四。有關物業估值時所作出假設涉及的風險，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們物業的估值可能與實際可套現價值有別且存在不確定性或會產生變更」。

法律訴訟及合規情況

於往績記錄期間，我們並未遵守若干中國法律及法規，主要包括(i)我們尚未取得若干樓宇的建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、房屋所有權證及其他必要證書；及(ii)我們違反為若干僱員全數繳納社會保險計劃及住房公積金的相關要求。進一步詳情請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況」。