

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅屬概要，故不一定載有可能對閣下屬重要的所有資料。閣下在決定[編纂][編纂]前，務請細閱整份文件。[編纂][編纂]涉及風險。若干與[編纂]於股份有關的特定風險，概述於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂][編纂]前，務請細閱該節。

業務概覽及我們的業務模式

根據高力報告，於2017年12月31日，以待售住宅項目總建築面積計，我們是中國河南省許昌市最大的房地產開發企業。我們的開發項目涵蓋住宅及商業單位，且我們亦賺取租金收入及來自項目管理服務的服務收入。我們主要專注於開發住宅項目，並涉足少部分商業物業開發。此外，我們參與地方政府推行的棚戶區改造，以獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。憑藉超過25年的良好往績記錄，我們一直專注於開發中型至大型房地產項目。我們在中國河南省許昌市（包括魏都區、建安區、禹州市、長葛市及鄆陵縣）、鄭州市及信陽市開展業務。

截至2018年5月31日，我們的房地產組合包括位於中國河南省的21個房地產開發項目。於該21個房地產開發項目中，我們擁有(i)已竣工總建築面積約2,037,155平方米；(ii)開發中總建築面積約1,509,374平方米；及(iii)未來開發總建築面積約2,074,130平方米。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們來自物業銷售的收入分別約為人民幣1,036.1百萬元、人民幣929.1百萬元、人民幣1,547.1百萬元及人民幣281.5百萬元，分別約佔我們總收入的99.8%、99.8%、99.8%及99.7%。

除物業開發業務外，我們亦於往績記錄期間提供項目管理服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們來自項目管理服務的服務費分別為人民幣5.27百萬元、人民幣0.25百萬元、零及零，乃入賬列作我們的其他收入。有關詳情，請參閱本文件「業務－項目管理服務」一節。

概 要

主要經營數據

我們的土地儲備

下表載列截至2018年5月31日按地理位置劃分的我們的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發			總土地 儲備 ⁽¹⁾	佔總 土地儲備 百分比
	餘下未出售 的可出售/ 可出租 已竣工 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	取得土地 使用證的 佔地面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用證的 佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
許昌市							
魏都區	16,631	528,536	421,700	185,857	–	966,867	26.36%
建安區	22,083	385,322	125,056	136,652	–	532,461	14.52%
禹州市	19,685	343,681	1,125,586	497,847	–	1,488,952	40.59%
長葛市	2,038	214,867	401,788	255,379	–	618,693	16.87%
鄆陵縣	24,027	36,968	–	–	–	60,995	1.66%
總計	<u>84,464</u>	<u>1,509,374</u>	<u>2,074,130</u>	<u>1,075,735</u>	<u>–</u>	<u>3,667,968</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 土地儲備等於(i)餘下未出售的可出售/可出租已竣工總建築面積、(ii)開發中總建築面積與(iii)持作未來開發的規劃總建築面積之和。

我們的房地產開發項目

截至2018年5月31日，我們的房地產項目組合包括位於許昌市（包括魏都區、建安區、禹州市、長葛市及鄆陵縣）、信陽市等河南省多地及中國河南省鄭州市的21個已竣工、處於不同開發階段或持作未來開發的房地產開發項目。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－土地儲備及房地產組合－房地產開發項目概要」一節。

概 要

下表載列於2018年5月31日佔我們綜合資產總值1%以上的房地產項目的若干詳情：

項目名稱	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	開發中總 建築面積 (平方米)	持作 未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	2018年至 2020年 待確認 的合同			待確認的預計合同銷售額 ^(附註)	
					建築面積 (平方米)	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
NAPA溪地	88,920	209,194	-	118,791	-	-	-	-	-
清林苑	16,450	30,580	-	-	-	-	-	-	-
長城家園	53,338	139,388	-	-	714	5,843	-	-	-
金匯廣場 (住宅)	52,076	103,420	136,344	-	52,518	326,274	-	-	-
金匯廣場 (商業)	33,430	-	70,389	137,638	83	2,190	-	-	-
新北家園	37,617	-	160,518	-	161	2,551	-	-	-
北海龍城 (90號地塊)	136,652	84,536	93,039	125,056	37,990	198,477	-	-	-
北海龍城 (94號地塊)	134,462	-	252,174	-	26,881	-	-	-	-
恒達魏源	22,725	-	73,097	-	17,707	200,469	-	-	-
名門西郡	63,507	-	88,188	165,271	-	-	-	-	-
鄢陵陽光城 (A區)	24,066	94,756	-	-	4,514	16,713	-	-	-
鄢陵陽光城 (B區)	15,568	-	36,968	-	-	-	-	-	-
禹州陽光城 (貴園)	46,004	113,227	29,719	62,295	19,984	84,534	-	-	-
禹州陽光城 (御園)	86,832	245,167	-	98,088	92	445	-	-	-
禹州陽光城 (美園)	83,652	121,595	111,690	79,824	74,993	-	-	314,829	-
禹州陽光城 (福園)	74,821	81,545	-	269,917	-	-	-	-	-
禹州陽光城 (麗園)	54,732	-	48,833	83,201	-	-	-	-	-
禹州陽光城 (景園)	78,957	151,815	153,439	212,842	10,374	46,944	-	-	-
禹州陽光城 (熙園)	59,944	-	-	255,576	-	-	-	-	-
禹州陽光城 (怡園)	8,629	-	-	48,964	-	-	-	-	-
禹州陽光城 (二中地塊)	4,276	-	-	14,879	-	-	-	-	-
長葛陽光城	195,470	2,038	168,299	272,346	90,992	219,687	-	170,783	-
長葛范庄項目	59,909	-	46,568	129,442	-	-	-	-	-

附註：該金額乃基於董事所作估計得出及受有關項目進度影響。

有關上述項目的詳情，請參閱本文件「業務－房地產開發項目概要」一節。

物業開發項目的分類

我們的物業分類反映了我們經營業務的基準，可能會與其他物業開發商所採用的分類有所不同。有關我們的物業分類以及本文件附錄一「會計師報告」一節及附錄三「物業估值報告」一節所載物業的相應分類，請參閱「業務－我們的房地產開發項目－房地產開發項目的分類」一節。

概 要

潛在開發項目

我們預期我們將在不遠將來就部分潛在項目的開發取得土地使用權。下表載列我們潛在項目的詳情：

項目名稱	預期概約 佔地面積 (平方米)	預期概約 建築面積 (平方米)	預期總開發 成本(包括 土地收購成本) (人民幣百萬元)	估計 竣工日期	預期性質及 擬定用途
禹州郭庄項目	219,000	682,000	1,683	2027年12月	住宅及商業
長葛范庄項目 進一步開發	28,000	68,000	172	2020年11月	住宅及商業
鄆陵陽光城 進一步開發	23,000	79,000	153	2020年12月	住宅及商業

有關上述潛在項目的詳情，請參閱本文件「業務－潛在開發項目」一節。

於往績記錄期間內，我們參與22次公開招標、拍賣及掛牌，並在所有該等公開招標、拍賣及掛牌活動中勝出。

綜合財務資料概要

節選綜合損益表項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	1,038,296	930,859	1,549,878	225,447	282,224
銷售成本	(792,194)	(653,907)	(1,144,954)	(152,089)	(181,993)
毛利	246,102	276,952	404,924	73,358	100,231
其他收入	9,503	545	–	–	–
其他收益／(虧損)－淨額	51	(5,349)	(1,367)	253	91
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
年／期內利潤	72,484	76,766	149,409	9,530	21,784
以下各方應佔：					
本公司擁有人	67,010	74,108	147,794	9,906	21,605
非控股權益	5,474	2,658	1,615	(376)	179

於往績記錄期間其他收入減少主要是由於(i)黃龍項目及景福瑞苑項目分別於2015年及2016年完成，致令我們於該兩個項目(即黃龍項目及景福瑞苑項目)提供項目管理服務所得項目管理服務收入由2015年約人民幣5.27百萬元減少至2016年的約人民幣

概 要

0.25百萬元，並進一步減少至2017年以及截至2018年4月30日止四個月的零；及(ii)我們僅於2015年自各個政府部門接獲為數約人民幣4.1百萬元的非經常性補助，作為我們對地方經濟增長所作貢獻的獎勵，故政府補助由2015年約人民幣4.1百萬元減少至2016年及2017年以及截至2018年4月30日止四個月的零所致。有關更多詳情，請參閱「財務資料－我們經營業績主要部分的描述－其他收入」一節。

於往績記錄期間其他收益／(虧損) 有所波動主要是由於(i)2015年出售土地使用權的收益；及(ii)往績記錄期間因較遲交付物業而遭受的處罰及罰款以及賠償減少所致。有關更多詳情，請參閱「財務資料－我們經營業績主要部分的描述－其他收益／(虧損)－淨額」一節。

於往績記錄期間我們利潤有所增加主要是由於毛利增長所致，但被銷售及市場推廣開支以及行政開支部分抵銷。有關更多詳情，請參閱「財務資料－我們經營業績主要部分的描述」一節。

下表載列於所示期間銷售成本的明細。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
建築成本及資本化 開支	427,469	331,614	686,950	95,310	103,682
土地收購成本	188,911	169,126	277,768	35,528	45,427
資本化利息	114,057	110,708	134,631	15,651	30,247
營業稅及附加費	57,004	37,882	39,881	4,840	1,727
資本化員工成本	4,753	4,577	5,724	760	910
總計	<u>792,194</u>	<u>653,907</u>	<u>1,144,954</u>	<u>152,089</u>	<u>181,993</u>

節選綜合財務狀況表項目

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
非流動資產	51,317	71,586	154,818	169,290
流動資產	4,277,888	4,193,964	4,534,443	4,623,694
流動負債	2,545,020	2,694,903	3,071,697	3,308,838
流動資產淨值	1,732,868	1,499,061	1,462,746	1,314,856
非流動負債	1,473,391	1,266,990	1,159,742	1,004,540
總權益	310,794	303,657	457,822	479,606

概 要

節選綜合現金流量表項目

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動(所用)/產生 現金淨額	(423,759)	(291,518)	376,832	(420,711)	223,342
投資活動(所用)/ 產生現金淨額	(124,648)	183,103	62,841	(13,463)	(18,150)
融資活動產生/(所用) 現金淨額	<u>377,028</u>	<u>158,102</u>	<u>(370,753)</u>	<u>444,287</u>	<u>(232,335)</u>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(171,379)	49,687	68,920	10,113	(27,143)
年/期初現金及現金等價物	<u>217,806</u>	<u>46,427</u>	<u>96,114</u>	<u>96,114</u>	<u>165,034</u>
年/期末現金及現金等價物	<u><u>46,427</u></u>	<u><u>96,114</u></u>	<u><u>165,034</u></u>	<u><u>106,227</u></u>	<u><u>137,891</u></u>

於往績記錄期間，我們主要通過物業的預售和銷售以及外部融資（主要為銀行借款、委託貸款、其他長期借款及流動借款）產生的所得款項為我們的業務提供資金。有關進一步詳情請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

我們的負經營現金流量淨額

截至2015年及2016年12月31日止年度，我們分別自經營活動錄得負現金流量淨額約人民幣423.8百萬元及人民幣291.5百萬元。截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動錄得負現金流量淨額，主要由於因拆遷工作及向原住居民作出賠償而向政府提供資金（其大部分金額將由相關地區政府機構於該區物業開發的後期公開招標後以土地出讓金返還的形式償付本集團）所致。截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動負現金流量淨額乃主要來自2016年就一幅地塊所支付的地價。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

概 要

主要財務比率

下表載列於所示年份或日期的若干財務比率的概要：

	截至12月31日止年度			截至
	2015年	2016年	2017年	2018年 4月30日 止四個月
盈利比率				
資產回報率	1.7%	1.8%	3.3%	0.5%
權益回報率	26.6%	25.0%	39.2%	4.6%
純利率	7.0%	8.2%	9.6%	7.7%
流動性比率				
流動比率	1.7	1.6	1.5	1.4
資本充足比率				
資產負債比率 ^(附註) (%)	677.0%	762.7%	406.6%	340.4%
債務權益比率(%)	662.0%	731.0%	370.5%	311.7%

附註：資產負債比率為於各財政期間末我們的債務（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）總額佔總權益的百分比。

較高的資產負債比率

於往績記錄期間，我們收購大量土地儲備，以把握市場商機及鞏固我們在房地產市場的領先地位。因此，於往績記錄期間，我們積累了預定開發但尚未產生重大收入的大量土地儲備。因此，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的資產負債比率較高，分別為677.0%、762.7%、406.6%及340.4%。我們預期，於[編纂]後，我們的資產負債比率將約低於200.0%（計及將自[編纂]收到的[編纂]）。為確保營運資金持續充足，我們已實施資本及流動資金管理措施。有關詳情，請參閱本文件「業務－項目融資－資本及流動資金管理政策」一節。

由於我們已有充足的土地儲備可應付未來八至十年的物業開發項目，因此，預計我們於不遠將來的現金流出將主要受我們進入開發階段的物業開發項目數目推動。經考慮本集團可動用的財務資源，包括主要來自物業預售及銷售所得款項的內部產生資金、現有借款、由相關機構授出的信貸融資以及[編纂]的估計[編纂]，董事認為我們的營運資金足以滿足我們目前的資金需求，即可應付本文件日期起計至少未來12個月的需求。

有關我們主要財務比率的詳細分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

概 要

我們的競爭優勢

我們擁有以下競爭優勢：(i)我們已在河南省房地產開發行業建立強勢地位；(ii)我們擁有悠久的聲譽及品牌；(iii)我們在提供優質開發項目方面經驗豐富；(iv)我們已收購處於戰略性地段的土地儲備；(v)我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊及成功的銷售及市場推廣團隊；及(vi)我們擁有有效的管理架構及標準化精簡型開發流程。

業務策略

我們擬實施以下業務策略，以發展業務：(i)我們將繼續利用河南省城鎮化及城鎮化所產生的需求增加；(ii)我們將利用政府近期進一步推進棚戶區改造的政策，繼續就安置項目與地方政府展開合作；(iii)我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率；(iv)我們將繼續保持住宅和商業混合開發業務；(v)我們將繼續利用多元化的土地收購策略，以將財務資源分配至我們認為最佳的盈利機會；及(vi)我們將繼續吸引、培養及激勵有才幹的熟練員工。

股息

於往績記錄期間，我們向亨源通宣派股息約人民幣66.1百萬元，作為其於許昌名門尚居項目的投資的分佔利潤。與亨源通簽訂的安排乃一項共同開發安排，亨源通於該安排中的權益被視為非控股權益。我們於收到自客戶預收[編纂]後而於變現實際利潤金額前向亨源通預付估計利潤（按估計基準），並按「應收非控股權益款項」入賬。於往績記錄期間，我們並無向本公司權益股東宣派或派付任何股息。我們並無任何預定派息比率。根據公司法及我們的組織章程細則，董事會擁有決定是否就任何年度宣派任何股息及（倘其決定宣派股息）將予宣派的股息金額的絕對酌情權。我們日後宣派股息的能力將視乎我們從中國附屬公司獲得的股息（如有）、我們附屬公司的分派限制及是否並無出現可能減少可分派利潤金額的任何情況而定。實際分派予股東的股息金額亦將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件而定，並須獲得股東批准。有關股息政策的詳細描述，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

過往不合規事件

於往績記錄期間，我們未能遵守若干適用法律法規，包括有關閒置土地的不合規事件。董事認為，該等不合規事件不會對我們造成任何重大營運或財務影響，而我們已採納或將採納多項補救措施以確保未來合規。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律程序、合規及內部控制」一節。

近期發展情況及並無重大不利變動

2018年6月1日至2018年6月30日，我們已向我們的客戶交付建築面積約4,147平方米。同期，我們的合同銷售總額為約人民幣175.9百萬元，合同建築面積為約17,452平方米。於最後可行日期，我們的合同銷售總額約為人民幣1,602百萬元及合同建築面積約為2,147.9平方米。

基於2018年4月30日的合同銷售額及僅計及於2018年4月30日前簽訂合同並預期於2018年年底確認的物業的銷售，我們估計2018年的收入、淨利潤及待確認的總建築面積將較截至2017年12月31日止年度有所減少。然而，假設(i)物業市場的表現將企穩；

概 要

(ii)中國政府將不會實施限制中國物業市場的進一步緊縮措施；(iii)本集團將不會面臨任何重大客戶索償；及(iv)將不會產生其他重大變動，我們估計於2018年下半年將簽訂額外銷售合同以及出售及確認相關已竣工物業。基於以上所述，我們預期我們扣除[編纂]前的財務業績將不會出現重大不利變動。

除本節「[編纂]」一段所披露者外，經作出董事認為適當的合理盡職調查工作後，董事確認，截至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2018年4月30日（即我們最近期經審核綜合財務資料編製之日）以來概無重大不利變動，且自2018年4月30日以來亦無任何事項將對本文件附錄一所載「會計師報告」所示資料產生重大影響。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	根據[編纂]每股 [編纂]港元計算	根據[編纂]每股 [編纂]港元計算
本公司於[編纂]及[編纂]完成後的市值 [編纂]經調整綜合每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]百萬港元 [編纂]港元	[編纂]百萬港元 [編纂]港元

附註：

- (1) 上表的所有統計數據乃基於假設[編纂]並無獲行使而於緊隨[編纂]及[編纂]完成後[編纂]股股份預期處於發行及發行在外狀態。
- (2) [編纂]經調整綜合每股有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所述的調整後計算。

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（為本文件所載[編纂]範圍的中位數），我們目前估計我們將收取[編纂][編纂]約[編纂]百萬港元（經扣除[編纂]以及我們就[編纂]應付的其他開支後）。我們擬將所收取的[編纂][編纂]用於以下用途：

- (i) [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）將用作為開發我們現有項目（包括開發中及未來發展項目）所需建築成本提供資金。有關我們該等項目及將產生的成本的進一步詳情載於本文件「業務－我們的房地產開發項目」一節；
- (ii) [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）將用作為我們潛在開發項目所需土地收購成本及建築成本以及通過於我們目前營運所在城市及未來的目標城市物色及收購地塊獲得土地儲備提供資金。進一步詳情請參閱「業務－潛在開發項目」一節；及
- (iii) [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）將用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

概 要

上述[編纂]的應用僅為目前估計，並可能根據現行經濟、市場及業務情況而發生變動。進一步詳情請參閱本文件「業務－業務策略」及「未來計劃及[編纂]」各節。

我們認為[編纂]將能促進實施我們持續增長及進一步擴張業務的業務策略。此外，[編纂]亦將提升我們的品牌、企業形象及認可度，並幫助我們保持在市場上的競爭力。由於香港在全球金融市場上高度國際化且十分成熟，我們認為本集團可以透過[編纂]建立有效且持續的集資平台，股份的流通性亦將提升。進一步詳情請參閱「未來計劃及[編纂]－於香港[編纂]的理由」一節。

[編纂]

於往績記錄期間，我們產生[編纂]約人民幣[編纂]百萬元，其中人民幣[編纂]百萬元已自我們的綜合損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元已資本化為預付款項，並將於[編纂]後於權益內支銷。我們預計將於2018年4月30日後產生額外開支約人民幣[編纂]百萬元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元），其中人民幣[編纂]百萬元預計將自我們的綜合損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元預計將於[編纂]後於權益內支銷。

供應商與客戶

供應商

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們五大供應商分別約佔我們採購總額的59.1%、56.7%、63.1%及53.9%，最大供應商分別約佔我們採購總額的37.9%、39.4%、26.0%及23.6%。最大供應商為關連人士，故與該名供應商所進行的交易須遵守上市規則的關連交易規定。為降低對該名供應商的依賴，我們將通過招標程序積極尋找新供應商。此外，董事預期在與該供應商的現有合同責任到期後，本集團不會與該供應商重續合作及合同關係。

客戶

我們物業開發業務的客戶主要包括個人購房者。我們對物業開發業務的五大客戶的總銷售額佔截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年4月30日止四個月總收入的30%以下。

我們物業的估值

獨立物業估值師高力國際對我們於2018年5月31日的物業權益進行估值。有關進一步資料，請參閱本文件附錄三「物業估值報告」一節。基於該報告，我們於2018年5月31日的物業權益總值約為人民幣7,395.1百萬元。

物業估值師所估值於2018年5月31日本集團應佔物業權益的總市值約為人民幣7,315.8百萬元。

於對我們所持物業權益進行估值時，物業估值師已在適用情況下採用市場法，並假設物業權益以現況銷售及參考相關市場可得的比較銷售交易。評估於2018年5月31日處於在建狀態的物業權益時，基於該等物業權益已根據我們的最近開發建議開發及竣

概 要

工，物業估值師已參考相關市場可得的比較銷售交易及經考慮未付開發成本、餘下開發期及潛在利潤率後採用市場法對該等物業權益進行估值。於採用市場法時，所用比較銷售交易乃就位置、樓齡、規模及質量等的差異作出調整以達致估值結果。物業估值師相當依賴中國法律顧問就中國物業權益的有效性提供的意見。投資者務請注意，我們物業權益的估值不應被視為實際可變現價值或作為可變現價值的預測。有關這方面的潛在風險，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的估值可能有別於實際可變現價值並可予以調整」一節。

我們於2018年5月31日持作出售物業權益及持作未來開發的物業權益的估值分別約為人民幣307.3百萬元及人民幣1,893.0百萬元。我們於2018年5月31日的開發中物業權益的估值約為人民幣5,068.0百萬元。我們於2018年5月31日持作投資物業權益的估值約為人民幣31.8百萬元。我們於2018年5月31日持作自用物業權益的估值約為人民幣15.7百萬元。

投資者務請注意，我們物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或作為可變現價值的預測。請參閱本文件「風險因素－物業的估值可能有別於實際可變現價值並可予以調整」一節。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使或根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），恒諾BVI、恒升BVI、恒潤BVI及李先生將共同有權在股東大會上直接或間接行使及維持控制行使投票權的30%或以上，故彼等被視為控股股東。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

此外，我們已與控股股東及彼等的聯繫人簽訂持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

風險因素

我們的最重大風險因素包括：(i)我們在中國物業行業的營運受政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響；(ii)我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其是河南省）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響；(iii)我們可能無法按商業上可接受的價格於適合未來開發的理想位置獲得土地儲備，而倘發生該情況，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；(iv)我們依賴外部承包商及供應商按時交付達致我們特定質量標準的項目；及(v)對供應商的依賴且供應商並無向我們作出長期供應承諾。

上述風險並非僅有的可能對我們經營造成影響的重大風險。由於不同[編纂]對確定風險的重大程度存在不同詮釋及標準，閣下務請審慎閱讀本文件「風險因素」一節。