

## 概 覽

本集團為廣州一間經營多年的房地產代理公司。我們提供的服務涵蓋物業發展項目從規劃階段到推廣及銷售再到售後服務等整個週期的不同階段。我們透過三個主要業務分部提供我們的物業中介服務，即(i)物業研究及諮詢服務，(ii)一手及二手物業市場的綜合房地產代理服務，及(iii)綜合業務服務。

- 我們的物業研究及諮詢服務一般包括市場的宏觀經濟分析、投資回報分析、市場環境分析、項目條件研究、發展及定位、制定項目規劃及發展策略、為物業建造及組合提供推薦建議以及就銷售營銷策略提供推薦建議。就物業研究及諮詢服務而言，我們通常直接受聘於物業開發商，並根據工作範圍及項目規模和預期時間跨度等因素收取固定的服務費。
- 我們的房地產代理服務包括向我們的客戶提供物業市場資訊及代理服務。
  - 就一手市場代理服務而言，我們協助為物業開發商的物業發展項目向潛在買家銷售物業，並根據成功完成的銷售直接向物業開發商收取佣金。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，本集團就一手市場代理服務收取的平均佣金率分別為物業價格的約1.0%、1.1%及1.0%。
  - 就二手市場代理服務而言，我們為需要出售或出租物業的業主以及需要購置或租賃物業的潛在買家或租戶提供服務，並按購買價或租金向業主及買家或租戶收取佣金。於往績記錄期間，本集團就二手市場代理服務收取的佣金率一般分別為物業銷售價格的約1.0%至3.0%，或物業租賃月租金的約0.5至1.0倍。
- 我們的綜合服務包括房緣寶、招商易及一站式服務中心。該等服務旨在為我們客戶(包括物業開發商、個人客戶及企業)提供增值。
  - 我們的房緣寶平台是一個轉介業務在線平台，可幫助物業開發商接觸更多的房地產代理，而無需通過個別代理直接與物業開發商訂立業務關係。在使用房緣寶平台的交易中，我們與引介實際完成購買物業的潛在買家的任何房地產代理分攤佣金。儘管房緣寶業務於二零一六年為本集團產生人民幣7.4百萬元的收益，惟其僅產生人民幣249,000元的經營現金流量(不計及營運資金變動)，原因為(i)其須分撥51.5%自物業發展商收取的佣金收入予其他引介買家的房地產代理；及(ii)其仍處於上升發展期，故產生了較多的開支(主要為員工成本及廣告開支人民幣3.2百萬元)以向其他房地產代理營銷該平台。例如，僱員需拜訪規模較小的房地產代理推介及推廣房緣寶平台，原因為房緣寶平台的優勢在於其數據庫可釐定使用房緣寶平台銷售物業的物業開發商的受眾範圍及覆蓋。
  - 我們的招商易業務專注於租賃一手市場發展項目的商業單位。開發商按商業單位月租金的一定比例向我們支付費用，於往績記錄期間通常為0.5至2.5倍。

## 概 要

- o 我們的一站式服務中心業務提供多項增值服務，包括收租服務、物業維修及維護服務以及設計及裝修服務，以及協助買家取得業權證書及申請銀行按揭。就透過一站式服務中心提供的服務而言，我們通常按物業租金收入的一定比例按月向客戶收取費用。有關比例視乎所提供服務類別而定。除上述收費外，我們通常可就代客戶支付的費用獲得客戶償付。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們(i)分別向17、28及15個項目提供物業研究及諮詢服務，(ii)分別向35、51及42個項目提供一手市場房地產代理服務，及(iii)分別向零、19及9個項目提供房緣寶服務(該服務乃於二零一六年購入)。

我們的服務主要專注於廣州及珠江三角洲其他地區。根據戴德梁行報告，廣州的房地產業務較分散化，截至二零一六年三月底廣州共有485家房地產代理，其中前十大代理公司中除了兩間代理公司外其餘代理公司(包括我們)的一手住宅市場份額均低於4%。然而，485家房地產代理當中僅有185家擁有店舖及從事二手市場房地產代理服務，其中僅有16家(包括本集團在內)於市場上擁有超過10家店舖。我們的客戶一般包括物業開發商、物業業主、物業買家及租戶。大部分客戶位於廣州及珠江三角洲其他地區。我們與物業開發商維持穩定的關係，彼等有可能會委派我們提供所有三類服務。

下表載列於往績記錄期間我們按三個業務分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	佔收益的%	人民幣千元	佔收益的%	人民幣千元	佔收益的%	人民幣千元	佔收益的%
物業研究及諮詢	3,133	3.5	3,193	3.0	273	0.8	318	0.7
房地產代理服務								
一手	66,485	73.9	70,822	66.6	26,293	78.4	28,213	65.2
二手	19,121	21.2	22,977	21.6	6,583	19.6	10,400	24.0
小計	85,606	95.1	93,799	88.2	32,876	98.0	38,613	89.2
綜合服務								
房緣寶	— <sup>(1)</sup>	—	7,441	7.0	—	—	3,364	7.8
招商易	827	0.9	731	0.7	284	0.9	901	2.1
一站式服務中心	493	0.5	1,181	1.1	115	0.3	75	0.2
小計	1,320	1.4	9,353	8.8	399	1.2	4,340	10.1
本集團之總收益	90,059	100	106,345	100	33,548	100	43,271	100

附註：

- (1) 二零一五年及截至二零一六年四月三十日止四個月並無錄得房緣寶服務收益，因為該平台乃於二零一六年五月購入。

自二零一五年至二零一六年，我們的收益由人民幣90.1百萬元增加人民幣16.3百萬元或18.1%至人民幣106.3百萬元。自二零一五年至二零一六年，我們的純利由人民幣12.9百萬元增加人民幣2.4百萬元或18.9%至人民幣15.3百萬元。我們的純利率維持穩定，

## 概 要

二零一五年為14.3%，而二零一六年為14.4%。我們的收益由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣33.5百萬元增加29.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣43.3百萬元。同期間，我們的純利由人民幣7.0百萬元減少人民幣7.7百萬元或109.7%至虧損淨額人民幣0.7百萬元。剔除非經常性上市開支，截至二零一七年四月三十日止四個月，我們將錄得純利人民幣7.5百萬元。

下表載列於往績記錄期間我們就房地產銷售及租賃交易所收取的房地產代理服務佣金明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
銷售物業所得佣金	79,287	92.6	86,967	92.7	30,906	94.0	35,922	93.0
租賃物業所得佣金	6,319	7.4	6,832	7.3	1,970	6.0	2,691	7.0
房地產代理服務 所得總收益	<u>85,606</u>	<u>100</u>	<u>93,799</u>	<u>100</u>	<u>32,876</u>	<u>100</u>	<u>38,613</u>	<u>100</u>

### 競爭優勢 — 摘要

- 服務範圍廣泛，滿足房地產發展及投資鏈各階段不同類型客戶的需求

與廣州及珠江三角洲其他地區的大部分房地產代理不同，我們廣泛的服務範圍可滿足房地產發展及投資鏈各階段不同類型客戶的需求，使客戶毋須為該等服務僱用不同的供應商。我們的三條主要業務線可滿足客戶從房地產項目發展規劃階段，到項目完成後的房地產代理服務，以及售後增值服務的需求。

我們認為，我們內部具備的提供發展規劃階段物業研究及諮詢服務的專長，是我們的一大獨特優勢。此不僅可帶來額外的收益來源，亦有助我們加強與開發商的關係及提升我們的形象，使我們可把握包括一手市場房地產代理服務在內的其他領域的商機。

- 房地產代理行業的知名品牌

我們在廣州擁有20年經營歷史，同時亦受惠於方圓集團的品牌知名度。我們相信，多年來我們在誠信經營及服務質量等方面獲得的眾多嘉許及認可，充分體現了我們對行業的承諾，亦證明了我們作為知名優質服務提供商的地位。我們認為，聲譽對房地產代理及相關業務的成功至關重要，我們卓著的聲譽將助力我們有效把握未來的增長機會。

- 在中國物業市場擁有專業知識及豐富經驗的管理層及銷售團隊

我們的管理層及銷售團隊對中國物業市場擁有豐富經驗及深入了解。例如，我們的行政總裁兼執行董事容女士在本公司及我們的關聯公司擁有逾18年工作經驗。與許多行政總裁不同，容女士大部分時間是在基層一線摔打磨礪，最初於一九九九年加入方圓集團的銷售及市場部任職，後在方圓集團的多個其他部門工作，於二零一四年加入我們的董事會，之後於二零一六年獲擢升為行政總裁。容女士在方圓集團任職期間所獲得的知識及洞見為我們的業務發展帶來重要貢獻。除容女士外，我們其他多名董事(包括方先生及謝女士)亦擁有豐富的房地產代理服務業務經驗。

## 業務策略一 摘要

- 透過於廣州開設更多店舖及僱用更多銷售員工擴展我們的二手物業房地產代理服務

為把握二手物業銷售的潛在增長並從二手銷售較高的佣金率中獲利，我們計劃於廣州各區有配套設施及基建的新高端住宅物業的地方開設更多店舖及聘用更多持牌代理以提供二手物業房地產代理服務。於最後實際可行日期，我們於廣州擁有39間店舖及173名合資格代理。我們計劃在二零一九年十二月三十一日之前於廣州增開77至117間店舖及為該等店舖增聘538至818名僱員。我們擬以股份發售所得款項淨額及內部資源撥付上述計劃開支。

- 透過加強與物業開發商的關係繼續拓展我們的一手物業房地產代理服務

為繼續拓展我們的一手物業房地產代理服務，我們計劃加強我們與方圓集團以外的物業開發商的關係，主要的方法為(i)尋求與我們之前曾提供一手市場房地產代理服務的物業開發商進一步合作的機會及(ii)加強向我們曾向發展商提供一手市場房地產代理服務的地區內的其他開發商推廣我們的能力及經驗。我們亦計劃加強市場研究工作，以制定更具競爭力的競標方案。

- 進一步提升本集團的品牌知名度

為進一步提升我們的品牌知名度及著重我們獨立於方圓集團提供的服務，我們擬繼續降低為方圓集團所提供服務的佔比，推出多種形式的宣傳及推廣活動包括透過互聯網、社交媒體、印刷宣傳手冊以及參加我們所負責房地產項目的發佈會等)。我們預期將重心放在我們已為發展項目提供代理服務的地區，以利用我們於相關地區的專業知識以及先前在該地區內積累的過往交易及有意向潛在買家數據庫。

- 拓展綜合服務業務分部

由於我們相信開發商會繼續偏好於項目發展過程中提前物色商業租戶以更快出售商業單位及提升發展項目的整體吸引力，我們擬透過進行更深度的市場分析及加強與客戶之溝通以更好地理解彼等的需求，以及將營銷工作針對性地著重於最有可能租賃相關物業的潛在租戶，進一步拓展我們的招商易業務。我們亦擬透過將我們的營銷工作針對性地著重於投資性置業更可能願意使用代理服務節省管理物業的時間及精力的客戶，進一步拓展我們的一站式服務中心業務。

## 摘選歷史財務資料

### 摘選綜合全面收益表項目

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	90,059	106,345	33,548	43,271
除所得稅前溢利	19,005	20,890	10,283	2,270
年/期內溢利/(虧損)及全面 收益總額	12,893	15,327	6,992	(678)

## 概 要

### 摘選綜合財務狀況表項目

	於十二月三十一日		於四月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	71,846	80,737	78,710
流動負債	43,855	49,821	48,834
淨流動資產	27,991	30,916	29,876
資產淨值	26,961	30,412	29,734
總資產	72,509	82,264	81,296

### 摘選綜合現金流量表項目

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營運資金變動前經營溢利	19,349	21,090	10,459	2,308
營運資金變動	(4,715)	12,506	(9,099)	1,051
已付所得稅	(1,097)	(7,287)	(741)	(1,271)
經營活動所產生淨現金	13,537	26,309	619	2,088
投資活動所產生/(所用)淨現金	68	19,746	286	(1,092)
融資活動所產生/(所用)淨現金	5,983	(15,128)	(1,312)	(4,479)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	19,588	30,927	(407)	(3,483)
年/期初之現金及現金等價物	7,652	27,240	27,240	58,167
年/期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	27,240	58,167	26,833	54,684

即使扣除與控股股東交易產生的現金流量及房緣寶業務產生的現金流量，我們經營活動於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度在一般及日常業務過程中產生的現金流量合共為約人民幣20.2百萬元(或約23.1百萬港元)(不計及營運資金變動及已付稅項)，仍然超過創業板上市規則第11.12A條項下最低現金流量規定。

### 主要財務比率

下表載列所示日期的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日		截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
			四月三十日 止四個月
總資產回報率 <sup>(1)(4)</sup>	18%	19%	不適用
權益回報率 <sup>(2)(4)</sup>	48%	50%	不適用
流動比率 <sup>(3)</sup>	164%	162%	161%

## 概 要

附註：

- (1) 總資產回報率由有關期間的期內純利除以期末總資產結餘得出。
- (2) 權益回報率由有關期間的期內純利除以期末總權益結餘得出。
- (3) 流動比率乃按有關期間末的流動資產除以流動負債計算。
- (4) 截至二零一七年四月三十日止四個月與截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的總資產回報率及權益回報率無法比較。

### 總資產回報率

於二零一五年及二零一六年，我們的總資產回報率分別為18%及19%。二零一五年至二零一六年總資產回報率輕微增加乃主要由於本公司於二零一六年十二月三十一日的純利相較二零一五年十二月三十一日有所增加。

### 權益回報率

於二零一五年及二零一六年，我們的權益回報率分別為48%及50%。二零一五年至二零一六年權益回報率增加乃由於本公司收益增加導致純利增加。

### 流動比率

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，我們的流動比率分別為164%、162%及161%，主要由於我們的營運資金狀況穩健。

### 股東資料及與控股股東的關係

緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份)，Mansion Green將直接擁有約54%的本公司已發行股本，及方先生、謝女士、立順、方先生之控股公司、Mansion Green及Aspiring Vision將共同組成一組控股股東(定義見創業板上市規則)及共同控制本公司已發行股本之約54%。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。Mansion Green、立順、方先生之控股公司及Aspiring Vision為投資控股公司，且於最後實際可行日期並無任何實質業務活動。方先生為本集團主席及本公司一名非執行董事，謝女士為本公司一名執行董事。有關方先生及謝女士的履歷詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員—董事」。

於往績記錄期間，我們於日常業務過程中按正常商業條款與控股股東(即方圓集團)控制的實體訂立若干交易，其於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月分別佔我們總收益的約58.3%、42.0%及51.4%。該等交易(包括由本集團向方圓集團提供預售市場推廣服務、銷售代理服務、租賃代理服務及綜合服務)將構成創業板上市規則下本公司的持續關連交易。儘管與方圓集團訂立上述交易，董事認為我們在經營或財務上並不倚賴控股股東。有關詳情，請參閱「關連交易—須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「與控股股東的關係—獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人」。

首次公開發售前投資者(包括我們的部分董事及僱員以及方圓集團的僱員)已從Mansion Green收購若干股份，相當於收購時本公司已發行股本總額約28%。

### 發售統計數據

上市時之市值 : 220百萬港元至320百萬港元

發售規模 : 25.0%

## 概 要

每股發售價	: 每股0.55港元至0.80港元
每手買賣單位	: 4,000股
本公司的所得款項淨額	: 34.8百萬港元(假設發售價為每股發售股份0.675港元(即指示性發售價範圍之中位數))

### 所得款項用途：

- 所得款項淨額的約80%或約27.8百萬港元將用於透過於廣州開設更多店舖、加強我們與物業發展商的關係及僱用更多銷售員工，擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務；
- 所得款項淨額的約6%或約2.1百萬港元將用於擴展我們的綜合服務業務分部，尤其是招商易及一站式服務中心；及
- 所得款項淨額的約4%或約1.4百萬港元將用於提升本集團的品牌知名度；
- 餘額約3.5百萬港元(即所得款項淨額的約10%)將用作一般營運資金及一般企業用途。

於最後實際可行日期至截至二零一九年十二月三十一日止六個月之各六個月期間為實現我們的業務目標而制定的業務策略的實施計劃將主要由股份發售所得款項淨額撥資，實施方式如下：

### 業務目標

### 實施計劃

- |  |   |
|--|---|
| • 透過於廣州開設更多店舖、加強我們與物業發展商的關係及僱用更多銷售員工，擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務 | • 增設7至30間新店舖<br>• 針對物業開發商開展直接營銷<br>• 增聘48至210名僱員              |
| • 擴展我們的綜合服務業務分部  | • 加大營銷力度推廣我們的綜合服務，以招攬更多客戶<br>• 增聘4至14名僱員為我們的一站式服務中心及招商易服務提供服務 |
| • 提升本集團的品牌知名度  | • 開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、微信公眾號官方推廣活動及生產印有我們品牌吉祥物形象的商品      |

有關未來計劃及所得款項用途的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

## 概 要

### 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值<sup>(1)</sup>：

按發售價每股發售股份0.55港元計算.....0.16港元

按發售價每股發售股份0.80港元計算.....0.22港元

附註：

- (1) 有關所用假設及計算方式的進一步詳情，請參閱「財務資料—未經審核備考經調整有形資產淨值」。
- (2) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於二零一七年四月三十日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。
- (3) 結算於二零一七年四月三十日計入本集團綜合有形資產淨值的應付股息人民幣14.6百萬元對本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無影響。

### 股息

一間集團公司於二零一六年向其當時股權持有人宣派中期股息人民幣11.9百萬元，其中人民幣4.4百萬元已於同年支付。於二零一六年，我們亦支付於過往年度宣派的股息人民幣9.2百萬元。已宣派但未支付的股息合共人民幣14.6百萬元(包括於二零一六年宣派的股息人民幣11.9百萬元中的未償還部分人民幣7.5百萬元及過往年度宣派的股息中的餘下未償還部分人民幣7.1百萬元)將於上市前自我們的可分派溢利中派付並由我們的經營現金流量或可用內部現金資源撥資。

日後宣派股息須由本公司董事會酌情決定並獲本公司股東批准，我們預期股息宣派會考慮多項因素，包括我們的財務業績、我們股東的權益、整體業務狀況及策略、我們的資本要求、我們向股東或附屬公司向我們派付股息的合同限制、稅務因素、我們信譽可能遭受的影響、法定及監管限制以及我們的董事會可能認為有關的任何其他因素。董事會目前並無為二零一七年或其後年度制定特定的股息付款計劃，然而，我們將每年重新評估股息政策。有關進一步詳情請參閱「財務資料—股息」。

### 上市開支

假設發售價為每股股份0.675港元(即指示性發售價範圍之中位數)，本公司應付之包銷佣金(不包括任何酌情獎勵費)及上市開支總額估計約為人民幣29.0百萬元。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣10.9百萬元，其中人民幣2.7百萬元入賬列作預付款項及人民幣8.2百萬元於綜合全面收益表內列作開支。於上市前，我們預計進一步於綜合全面收益表扣除估計上市開支人民幣12.5百萬元並將估計上市開支的人民幣5.6百萬元入賬列作預付款項。根據相關會計準則，我們預計上市後人民幣8.3百萬元將入賬列為自權益扣減。該等數據將因應已產生或將產生的實際金額作出調整。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—上市開支」。



## 近期發展

於最近十年，相關政府部門不時出台有關政策措施，對住房供應及住房價格進行或鼓勵或限制的管控。該等政策及措施可能影響房地產市場的成交量及普遍價格，從而可能對我們的業務表現造成一定程度的影響。例如，於二零一七年三月，廣州市政府發佈一系列通知，包括限制若干不符合條件的非廣州居民購買房產及對新購物業者轉讓或出售物業施加須持有物業的時間規定，旨在放緩房地產價格的增長速度及防止房價波動及過度投機行為。短期內，廣州市場二零一七年前九個月總交易量較二零一六年前九個月下降約27.9%。然而，二零一七年前九個月廣州一手商品住宅物業平均售價較二零一六年廣州一手商品住宅物業平均售價輕微上升2.2%。一般而言，我們認為雖然該等政策措施可能對房地產市場帶來短期不利影響，但長期而言不大可能對房地產市場產生重大不利影響。根據我們對過去幾年各項限制性措施及控制政策對廣州物業市場影響的觀察，該等措施及政策可能會導致成交量及成交價格等交易數據暫時輕微下降。然而，由於眾多其他因素發揮作用，市場通常會反彈並繼續呈上升趨勢。有關詳情，請參閱「監管概覽—樓市調控政策及措施」及「行業概覽—珠江三角洲地區（包括廣州）物業市場分析—廣州物業市場概覽」。該等措施對我們的最近期業務及財務表現並無重大影響。自二零一七年四月三十日至本招股章程日期，並無董事預期會嚴重影響本公司經營業績及財務狀況的行業、市場或監管發展或其他事項。

有意投資者務請注意，由於如上文「上市開支」一節所述，非經常性上市開支將在二零一七年綜合全面收益表中扣除，我們二零一七年的財務業績將受到負面影響且可能無法與本集團過往的財務表現相比。而很大程度上由於該等上市開支(加上於上市後將產生維護及合規成本)影響，我們該年度甚至可能錄得淨虧損。

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本公司主要業務概無重大變動，仍包括提供房地產代理服務。除上段所披露者外，我們的董事確認，自二零一七年四月三十日(即本公司最近期經審核財務報表之日期)至本招股章程日期，本公司財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

根據本集團的未經審核財務資料，我們於截至二零一七年八月三十一日止首八個月的收益高於二零一六年同期，此主要由於我們提供(i)綜合服務，及(ii)一手及二手房地產代理服務所獲得的收益增加。於往績記錄期間後直至二零一七年八月三十一日，我們為超過39個新項目提供一手市場房地產代理服務，並於廣州開設七間新店舖。

## 不合規事件

於往績記錄期間，我們並未向社會保險及住房公積金作出全額供款。於往績記錄期間，我們未繳的社會保險及住房公積金供款總額分別為人民幣7.5百萬元及人民幣1.4

百萬元，而相關政府機構或會責令我們繳納的適用滯納金為人民幣1.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱「業務—不合規事件」。

### 風險因素

任何投資均涉及風險。投資於股份所涉及的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下於作出股份投資決定前務請細閱整個章節。以下為該章節所述有關投資於股份之若干風險：

- 我們的業務高度依賴廣州及珠江三角洲其他地區房地產市場的狀況。

我們的所有現有項目均位於廣州及珠江三角洲其他地區，且由於我們的其中一個業務策略是鞏固我們於此地區的穩固地位，該地區物業供求情況及就有關物業所支付價格如有任何不利變動，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。該等物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響。我們預期廣州及珠江三角洲其他地區的物業需求及物業價格將繼續受中國政府不時實施的宏觀經濟調控措施及限制性措施影響，而此會對物業市場產生抑制作用，並從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

- 房地產代理業務競爭激烈。

廣州及珠江三角洲其他地區的房地產代理業務市場較分散。我們的部分競爭對手可能較我們更有優勢，擁有更雄厚的資源及更久的業務關係。市場競爭激烈，可能導致優質房地產代理及其他僱員短缺、為挽留代理及僱員而支付的薪酬成本增加及一手及二手市場的佣金率下降，而上述任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，廣州及珠江三角洲其他地區的房地產市場不斷變化且部分物業開發商會自己營銷自有的項目，並無委聘房地產代理公司。倘我們未能較我們的競爭對手更快速或更有效地應對市況變動，或以其他方式維持或提升我們的競爭力，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

此外，鑒於競爭激烈，我們可能無法就新店舖物色到合適場所或聘請到有質素之房地產代理及其他僱員以實施我們的策略，進而把握廣州二手物業市場的增長潛力。

- 我們的最大客戶為我們的母公司方圓集團，倘來自方圓集團的業務出現任何中斷，將對我們的業務造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們的最大客戶為我們的母公司方圓集團，其於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月分別佔我們總收益的58.3%、42.0%及51.4%。倘因方圓集團的業務不景氣或我們的業務關係轉差或任何其他原因導致來自方圓集團的業務出現任何中斷，而我們未能覓得其他物業開發商委聘我們就類似數目的房地產發展項目提供一手市場房地產代理服務，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。