

風險因素

閣下在決定投資我們的股份前，應審慎考慮本招股章程所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。該等風險可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。股份的成交價可能因任何該等風險而顯著下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。閣下應就本身情況向相關顧問諮詢有關擬作出投資的專業意見。

與我們業務及經營以及股份發售有關的風險可歸類為三大類，即(i)與我們業務有關的風險，(ii)與在中國經營業務有關的風險及(iii)與股份發售有關的風險。

與我們業務有關的風險

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。

我們是廣州及珠江三角洲其他地區具備穩固地位的房地產代理，且高度依賴該地區房地產市場的增長。於最後實際可行日期，我們合共擁有28個我們向其提供一手市場房地產代理服務的進行中物業項目及三個我們向其提供物業研究及諮詢服務的其他獨立項目。接近所有該等項目均位於廣州及珠江三角洲其他地區。由於我們的其中一個業務策略是鞏固我們於廣州及珠江三角洲其他地區的穩固地位，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，包括經濟及金融狀況、本地市場投機活動、物業供求情況、購房者其他投資選擇的可行性、通脹、政府政策、利率及資本可用性。近年來，廣州及珠江三角洲其他地區的物業需求及物業價格波動較大，預期將繼續受中國政府不時實施的宏觀經濟調控措施影響。中國政府對銀行貸款及置業所採納的進一步限制性措施已經且可能繼續對中國許多地區(包括廣州及珠江三角洲其他地區)的物業市場造成負面影響。而此會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。有關監管措施相關風險的詳情，請參閱「風險因素—由於房地產行業整體受高度規管，我們的業務須遵守中國政府施加的多項法例。」。

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。根據戴德梁行報告，廣州於二零一六年三月三十一日共有485間在營房地產代理公司，而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%。該等競爭對手中有許多還提供物業研究及諮詢服務。我們的部分競爭對手較我們而言規模

風險因素

更大，配備代理更多，市場份額更大且財務資源更雄厚。部分可能還與該區域內眾多主要開發商擁有更為長久的合作關係。廣州及珠江三角洲其他地區的房地產代理公司間競爭激烈，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。

我們未能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市場房地產代理服務實施我們的策略，可能會對我們的未來計劃、盈利能力及增長造成重大不利影響。

根據戴德梁行報告，二手市場的房地產銷售比例按建築面積計於過往數年已有所增長。該趨勢可能是由於城市土地供應日益下降導致新物業單位供應不斷減少所致。就該等市場發展而言，我們的策略之一為於廣州不同地區開設更多店舖並僱用更多持牌代理提供二手市場房地產代理服務。我們無法向閣下保證將可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該策略。此外，我們將與其他亦提供二手市場房地產代理服務的公司進行競爭並將受地方市場競爭動態的影響。根據戴德梁行報告，廣州現有185間帶有店舖的二手市場房地產代理公司，根據其各自佔廣州二手住宅市場交易的份額，二手住宅市場尚無明確領導者。有關詳情，請參閱「行業概覽—中國物業諮詢及代理行業概覽—二手住宅市場」一節。我們無法向閣下保證我們日後將於二手物業市場成功捕獲商機或戰勝新的或現有競爭對手。競爭形勢的變動或會導致降低價格、降低盈利能力或丟失市場份額。倘我們未能成功實施我們的策略，我們的未來計劃、盈利能力及增長或會受到不利影響。

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，我們主要向其提供一手市場房地產代理服務。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，來自方圓集團之收益分別佔我們總收益的58.3%、42.0%及51.4%。我們不能向閣下保證方圓集團將按往績記錄期間之相同基準於未來繼續僱用我們的服務。倘

風險因素

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。

我們的方圓品牌形象的任何敗壞以及任何第三方對「方圓」商標及服務標誌的不當使用均可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

就我們提供三個業務板塊的服務(包括提供房地產代理服務)而言，我們有權使用「方圓」商標。我們在一定程度上依賴於「方圓」品牌名稱及形象以為我們的店舖吸引潛在客戶。任何關於我們或我們物業的負面事件或負面宣傳均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。品牌價值主要基於消費者對各種主觀品質的看法，甚至可能會因降低消費者信任的偶發商業事件而受損。倘我們無法提供始終如一的積極客戶體驗或我們被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，則消費者可能大幅減少對我們的服務的需求及我們的品牌價值亦可能大幅降低。我們的品牌價值亦可能由於授予我們名稱的母公司的行為或市場對母集團的消極看法而大幅降低。任何負面宣傳及由此導致的品牌價值下降可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的品牌名稱可能在未經我們或我們的母公司同意的情況下被第三方使用。倘第三方於其營運中使用「方圓」且以疏忽或魯莽方式進行其業務，則我們的品牌及聲譽可能受到重大不利影響，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成負面影響。即使第三方並無以疏忽或魯莽方式使用名稱，其盜用名稱之行為亦可能削弱品牌及損害該品牌於公眾之聲譽。為保護知識產權而進行任何法律訴訟之結果將是不確定的，且有關訴訟之費用可能相當昂貴及須消耗重要資源，此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成負面影響。

此外，我們可能失去我們使用「方圓」品牌的權利。於二零一七年十月十一日，方圓地產與我們訂立商標使用許可協議，據此，我們以零代價獲授許可使用「方圓」品牌及商標。倘方圓集團未能續訂此商標，將可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。有關商標使用許可協議的詳情，請參閱「關連交易 — 完全豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 商標使用許可協議」及「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權概要」。

風險因素

由於房地產行業整體受高度規管，我們的業務須遵守中國政府施加的多項法例。

我們的業務須遵守多項法律、政府法規及政策，且我們易受中國物業行業政策變動的影響。我們須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方機構為實行有關法律及法規而制定的政策和程序。此外，我們亦受為更廣泛影響中國物業市場而制定的法律及法規間接影響。

有關直接影響我們法規的詳盡概覽，請參閱「監管概覽」。該領域的進一步限制可能對我們的業務、經營業績及表現產生重大不利影響。

間接影響我們的法規包括該等旨在更廣泛影響房地產市場(包括物業開發及物業投資)的法規。物業開發商乃我們物業研究及諮詢服務以及我們一手市場房地產代理服務的主要客戶。物業投資者是我們業務的重要來源，既是我們一手市場房地產代理服務的買家，亦是我們二手市場房地產代理服務的客戶。因此，影響物業開發及物業投資的法規將對我們的業務產生間接影響。

中國政府透過政策和其他經濟措施(如設定利率、改變銀行準備金比率及實行借貸限制以控制信貸供應、增加物業轉讓的稅務及關稅以及限制外國投資及貨幣匯兌)對中國物業市場的成長及開發產生重大影響。中國政府亦已著手控制物業開發用地供應，此可能會對我們的物業研究及諮詢業務產生直接影響。政府近期按照該政策導向出台的措施乃旨在緩解中國物業市場的定價壓力，對我們經營所在一手及二手房地產市場的回升產生影響。

近年來，中國政府已實施一系列法規及政策，旨在確保物業市場的健康成長及緩解物業價格的上漲。部分措施旨在遏制物業市場內的投機活動，而其他措施則具有更廣泛的適用範圍。

例如，廣州市政府於二零一七年三月十七日及二零一七年三月三十日分別頒佈廣州市人民政府辦公廳關於進一步完善我市房地產市場健康發展政策的通知及廣州市人民政府辦公廳關於進一步加強房地產市場調控的通知，據此，廣州市政府實施政策進一步減緩物業價格增長速度。有關詳情，請參閱「監管概覽—與我們營運有關的法例及法規—有關房地產代理公司及代理的法規」。該等政策及措施可能影響物業市場的交易量及現行價格，進而可能影響我們的業務表現。其與二零一七年前九個月廣州

風險因素

一手市場總交易量較二零一六年前九個月短期下降約27.9%及同一期間穩定的平均一手商品住宅價格息息相關。我們無法向閣下保證我們的財務狀況及經營業績將不會受該等或房地產行業的額外限制性措施或規例所影響。

我們不能向閣下保證中國政府將不會實施其他緊縮措施從全國、省、市或地方層面遏制中國物業市場，在任一種情況下，中國物業的交易量及售價均可能會下降。新物業發展項目越少，則我們來自物業研究及諮詢業務以及來自一手市場房地產代理服務的收益就會越少，而交易量及售價越低，則我們來自一手及二手市場房地產代理服務及綜合服務的收益就會越少。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們不遵守中國有關社會保險及住房公積金的若干法律及法規可能招致罰款及處罰。

根據相關中國法律及法規，我們須向若干僱員社會福利計劃作出供款，包括社會保險及住房公積金。有關更多詳情，請參閱「監管概覽—社會保險及住房公積金」。然而，於往績記錄期間，我們並未為部分中國僱員嚴格遵守供款規定。於二零一七年四月三十日，我們就社會保險供款應付的欠繳總金額為人民幣7.5百萬元，而就住房公積金供款應付的最高欠繳總金額則約為人民幣1.4百萬元。有關進一步詳情，請參閱「業務—不合規事件」。

除欠繳總金額人民幣7.5百萬元外，因於二零一七年四月三十日的欠繳款項未遵守社會保險供款規定而可能向我們施加的滯納金最高金額估計將為人民幣1.2百萬元。

就二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們已就未足額支付的社會保險供款(包括滯納金)及住房公積金供款分別作出撥備約人民幣8.7百萬元及人民幣1.4百萬元。然而，我們不能向閣下保證將不會就過往不合規事件遭相關中國機關處罰。我們被施加的任何處罰均可能對我們的現金流量、業務營運及聲譽造成不利影響。

我們可能無法於房地產代理協議到期時與物業開發商重續該等協議。

我們與物業開發商訂立的房地產代理協議一般所涵蓋時間相對較短，而其中部分協議於到期時可予重續。於最後實際可行日期，我們就提供一手市場房地產代理服務有28份未到期房地產代理協議。該等協議一般於完成銷售相關房地產項目單位時或開

風險因素

始銷售項目單位後某段期間(一般為一年)到期。倘我們未能於該等代理協議到期時重續該等代理協議或自物業開發商取得新業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

倘我們無法挽留我們現有的高級管理層及其他主要人員並聘請、培訓及挽留高級管理層或主要人員，我們維持及發展我們業務的能力將受到損害。

我們的經營及長期成功有賴於高級管理層團隊成員的持續服務，以及吸引及挽留合資格員工的能力。我們的行政總裁兼執行董事容女士在中國房地產行業擁有逾18年的經驗，曾於方圓集團多個領域擔任職務。我們的部分董事(如方先生及謝女士)自本集團成立以來一直從事房地產代理服務業務。此外，我們高級管理層團隊的其他幾名成員(如朱曉明女士及鄧浩志先生)已為我們效力多年，在制定主要業務決策中起著重要作用。由於中國市場對招攬高素質、富有經驗的高級管理層及主要人員的競爭日趨激烈，我們於未來可能無法挽留我們高級行政人員或主要人員為我們服務，或吸引、挽留或替換高素質高級行政人員或主要人員。倘我們的任何高級管理層團隊或其他主要人員無法或不願繼續擔任其現有職位，而我們無法及時替換彼等，我們的業務經營可能會中斷，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。倘我們的任何高級管理層團隊成員或主要人員加入競爭對手或參與競爭業務，我們可能會流失客戶及其他主要職員，此將對我們的業務及擴張前景產生重大不利影響。

此外，我們可能無法挽留充足數量的合適僱員或代理，或為日常運營及業務擴張招攬額外的合資格僱員或代理，在此情況下，我們的業務、經營業績、增長及業務前景可能會受到重大不利影響。

與我們業務營運有關的風險未必能獲得充分的保險保障。

與我們業務營運有關的若干風險或無法獲得充分的保險保障，原因是有關保險無法購買或無法按合理商業條款購買。例如，我們並無為訴訟風險或業務終止風險投保。有關我們保險保障的進一步資料，請參閱「業務—保險」。此外，諸多嚴重事件的頻發，如事故及其他意外、業務中斷、人身傷害、勞資糾紛及天災，以及與我們向客戶提供服務有關的風險，或會損害我們的聲譽或使我們承擔超出保險保障範圍的責任或引致損失。我們不能向閣下保證我們的保險將足以保障該等或任何其他事件造成的損失或我們將能按合理商業條款(倘能續新)續新現有保險保障。

風險因素

倘出現與此有關的事故，而我們就此並無足夠的保險保障或沒有保險保障，我們或須承擔有關受影響人員或財產的財務責任。我們就償付任何損失、損害或責任作出的任何付款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。倘我們未能作出有關付款，我們的資產可能根據各種司法程序被查封、沒收或限制。任何該等事件的發生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。

我們可能須為我們擁有有限控制權的銷售代理及其他代理及僱員的行為負責。

我們不能向閣下保證我們僱員及銷售代理的所有行為均將達到我們自身的標準、適用的法定標準及客戶預期，尤其是我們難以時刻有效監控我們僱員及代理的行為。我們或須為僱員及代理於銷售過程或其他方面的任何不當行為承擔財務責任，而我們的聲譽或會受到彼等行為的重大不利影響，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。

我們日後可能牽涉法律程序，我們或須就此向第三方承擔重大責任，我們的業務營運或會因而受到不利影響。

我們可能涉及在日常業務過程中產生的爭議或法律程序。就針對我們提出的法律程序進行抗辯可能同時耗費成本及時間，並可能嚴重分散管理人員的精力及財務資源。此外，法律程序的不利裁決或會迫使我們支付賠償金或尋求第三方的許可或遭受禁令限制。該等因素或會妨礙我們進行部分或所有業務營運，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。

由於我們於中國租賃的若干物業的權屬不完善，我們受潛在不利後果的影響。

於最後實際可行日期，在39間店舖中，我們有三間總建築面積約173.5平方米的店舖(相當於本集團租賃物業總建築面積的約4.5%)尚未獲出租人提供相關建築物所有權證書、規劃批准或其他物業相關業權證明文件。因此，第三方很可能尋求行使其對業主的擁有權權利，且倘若任何該等租賃區域被相關當局阻止使用，我們可能無法繼續佔用相關物業。

由於缺乏物業所有權證書，我們無法確認我們佔有部分物業的所有權，倘任何人士聲稱其對該等物業的所有權，我們可能須尋找搬遷的其他替代位置。然而，我們無法向閣下保證我們將能及時覓得合適的替代位置或根本無法覓得。我們的任何業務如若搬遷，或無法覓得合適的替代位置，均可能令我們產生大量成本或致使我們的經營中斷。

風險因素

閣下的利益未必總是與其他股東(包括控股股東)一致。

閣下的利益未必總是與其他股東(包括控股股東：方先生、謝女士、方先生控股公司、立順、Aspiring Vision及Mansion Green)一致。緊隨股份發售後，控股股東將實益擁有我們已發行股本的約54%。控股股東可能對向股東提呈以供批准之任何公司交易或其他事項之結果的釐定造成重大影響，包括合併、整合、出售全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。在無控股股東同意的情況下，我們可能無法獲許訂立交易或進行控制權變更。我們無法向閣下保證，我們的控股股東採取之行動將符合閣下之利益或任何利益衝突將以有利於閣下之方式得以解決。

我們承受有關應收貿易款項的信貸風險及物業開發商可能拖欠應付我們的費用。

一般而言，物業開發商(我們的主要客戶)須於確認我們所發出的賬單匯總後一至三個月內向我們付款。然而，概不保證我們的所有客戶將悉數清償到期款項。倘我們的任何客戶拒絕確認賬單匯總、資不抵債或拖延支付我們的費用，我們的現金流以及業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。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，我們已被結欠91日或以上的貿易性質應收款項為人民幣12.8百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣0.8百萬元。於二零一五年、二零一六年及二零一七年四月三十日，我們分別確認人民幣0.9百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.3百萬元的應收款項減值虧損。我們亦面臨客戶的信貸風險。倘我們的主要客戶遭遇任何財務困難，均可能導致其對我們服務的委聘減少及令我們面臨更高的信貸風險，進而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於我們的經營租賃安排，應用香港財務報告準則第16號或會影響我們的財務狀況及經營業績。

我們是辦公室及店舖物業的承租人，據此相關租賃分類為經營租賃。誠如會計師報告附註22(a)所載，本集團就辦公室及店舖物業訂立的不可撤銷經營租賃於二零一七年四月三十日的未來最低租賃付款總額約為人民幣26.4百萬元。香港財務報告準則第16號提供有關租賃會計處理的新規定，且其日後的應用指所有非即期租賃均須以使用權資產及金融負債(如為付款責任)的形式確認。由於我們計劃透過於廣州開設更多門店以擴展我們的二手市場房地產代理服務，該等租賃會計處理的新規定與我們的財務報表潛在相關。預期我們將須單獨確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支，

風險因素

且於本集團的經營租賃下有若干部分的未來最低租賃付款將須於本集團的綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。我們亦將須於若干事項(例如租期變動)發生時重新計量租賃負債，並將重新計量的租賃負債金額確認為對使用權資產的調整金額。此外，有關租賃負債本金部分的付款將於本集團的綜合現金流量表的融資活動下呈列。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況變動或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的所有資產均位於中國，且我們僅於中國經營業務。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況在很大程度上倚賴中國經濟、政治及社會發展狀況。中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟不同，包括政府的參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配等。中國政府繼續在規管行業發展、資源分配、控制外匯債務付款、制定貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇等方面發揮重大的控制作用。

儘管中國經濟於過去數十年大幅增長，但在地域與行業板塊方面，增長並不平均。中國政府一直實施多項措施指導資源分配。部分的措施有利於中國整體經濟，但可能對我們構成不利影響。例如，政府對房地產投資的管制或我們適用的稅法變動，可能對我們的財務業績構成不利影響。此外，中國經濟、政治及社會狀況之任何變動或會對我們的現時及日後經營構成重大不利影響，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

中國的法制仍在演進，故中國法律詮釋及執行上的不確定因素或會對我們造成重大不利影響。

我們的所有業務均於中國經營，故我們受到中國法律及法規監管。中國法制是一個以成文法為基礎的民法法系，過去法院判決的先例價值有限，僅作參考用途。該等法律和法規仍在演進，由於已頒佈的案例數目不足及法院過往的裁決並無約束力，在詮釋及執行該等法律及法規時仍存在不明確因素。基於相同理由，我們根據該等法律和法規享有的法律保障或許有限。於中國進行的任何訴訟或規管執行訴訟均可能會遭延長，導致花費龐大費用，以及分散資源和管理層人員的注意力。

風險因素

閣下可能難以對我們及我們的管理層送達法律程序文件及執行判決。

我們絕大部分資產及我們董事的資產均位於中國。因此，投資者未必能將法律程序文件送達我們或中國境內的有關人士(包括我們的董事及高級管理層)。中國並無就認可及執行大多數其他司法權區的法院所作判決訂立條約或安排。於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院與香港政府訂立《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，據此，當事人如在訂有選用法院書面協議的民商事案件中被任何指定中國法院或任何指定香港法院作出的可執行最終法院判決中判決須支付款項，可申請在相關中國法院或香港法院認可及執行有關判決。該項安排已於二零零八年八月一日生效，惟根據此項安排提出任何訴訟的結果及可執行性仍不明確。此外，中國並未與美國、英國、大部分其他西方國家或日本簽訂任何規定相互認可及執行法院判決的條約，因此，可能難以或無法在中國執行任何該等司法權區法院作出的判決。

匯率波動可能對我們的盈利能力及派付股息的能力構成不利影響。

於往績記錄期間，我們的所有收入以人民幣計值。由於我們將以港元向股東支付股息，因此港元對人民幣的任何升值將對我們換算成港元後的可派息金額構成不利影響，從而導致派息降低。

中國政府對外匯兌換的管制可能會對閣下的投資構成重大不利影響。

中國政府規管人民幣與外幣的可兌換性，在若干情況下亦管制匯出中國的外幣匯款。根據現行中國外匯法規，分派利潤及利息付款等往來賬項付款，均毋須事先取得國家外匯管理局的批准而遵守若干程序規定以外幣結算。然而，若將人民幣兌換成外幣及匯出中國境外以支付資本開支(例如償還以外幣計值的貸款)，則須先經國家外匯管理局或其地方分局的批准。中國政府亦可按其酌情決定權限制日後往來賬項交易中可用的外幣。

風險因素

根據我們現時公司架構，我們的收益主要來自中國附屬公司所派付的股息。欠缺足夠的外幣或無法從中國匯出足夠款項或會限制中國附屬公司向我們派付股息或其他付款，或償付彼等以外幣計值的債務的能力。因此，我們未必能夠向股東派付股息。

根據中國企業所得稅法，我們或會被視為中國居民企業，或須就我們的全球收入繳納中國稅項。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法，於中國境外成立但其「實際管理機構」位於中國的企業視為「居民企業」，一般須就其全球收入統一按25%的企業所得稅率繳納所得稅。根據中國企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指實質全面掌控企業業務、人力、財務及物業的機構。我們的絕大部分管理層目前位於中國且可能一直在中國。因此我們可能就中國企業所得稅而言被視為中國居民企業。由於尚不明確當地稅務機關如何應用或實施中國企業所得稅法及其實施條例，故該待遇的稅務後果尚不明確。有關中國企業所得稅法潛在影響的進一步詳情，請參見下文「與在中國經營業務有關的風險——我們派付予香港附屬公司的股息或不符合資格根據香港與中國之間的特別安排按下調預扣稅納稅」。

我們派付予香港附屬公司的股息或不符合資格根據香港與中國之間的特別安排按下調預扣稅納稅。

根據中國企業所得稅法及其實施條例，倘為「非中國居民企業」的外資企業且於中國境內並無任何營業機構或場所，或雖於中國有該等機構或場所，但相關收入與在中國的該等機構或場所並無實際關聯，則其源於中國的收入(如中國附屬公司向其海外母公司支付股息)一般須繳納10%預扣稅，除非有關外資企業所屬司法權區與中國訂有稅務協定，另行訂明預扣稅安排，則另作別論。

根據香港與中國之間訂立的特別安排，倘香港居民企業符合實益擁有人的資格，並擁有派息中國公司25%以上的股權，預扣稅率可下調至5%。然而，根據國家稅務總局於二零零九年八月二十四日頒佈並於二零零九年十月一日生效的《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》，5%的預扣稅稅率不會自動適用，須經主管地方稅務機關批准後，企業方可享受相關稅收協議或協定規定的任何好處。此外，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘境外安排的主要目的是取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體原應享有的優惠稅率。此外，國家稅務總局

風險因素

於二零一五年八月二十七日頒佈之《國家稅務總局關於發布非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法的公告》已於二零一五年十一月一日生效並取代《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法的公告》，任何符合特定條件的合資格非居民納稅人可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇。然而，我們無法向閣下保證中國稅務機關將釐定我們的附屬公司為非居民納稅人，而我們的附屬公司或會因此不能享受協定待遇。

倘中國企業所得稅法規定我們須就應付境外股東之股息預扣中國所得稅，閣下於我們股份之投資價值或會受到重大不利影響。

倘我們的中國居民股東或實益擁有人未能遵守相關中國外匯規定，我們或會遭到處罰，包括限制我們向中國附屬公司注資的能力及中國附屬公司向我們分派利益的能力，這將對我們的業務及財務狀況產生重大不利影響。

國家外匯管理局頒佈的《國家外匯管理局37號文》於二零一四年七月四日生效，其取代以往的《75號文》。《國家外匯管理局37號文》規定「中國居民」，包括中國個人及企業須就彼等直接成立或間接控制的境外特殊目的公司向國家外匯管理局或其地方分局辦理登記。境外特殊目的公司為供該等中國居民以其合法擁有的境內企業資產或股權，或境外資產或權益作中國海外投資及融資的境外公司。此外，該等中國居民須於境外特殊目的公司進行諸如基本資料變動等重大變動(包括控制該公司的中國公民或居民、該公司的名稱及經營期限出現變動)、增加或減少投資額、股份轉讓或置換、或合併或分立相關的重大事項時，更新其於國家外匯管理局的外匯登記。根據《國家外匯管理局13號文》，自二零一五年六月一日起，上述登記應向合資格銀行提交。

倘於《國家外匯管理局37號文》定義為「中國居民」的任何股東持有境外特殊目的公司的權益，而其未有辦理所需外匯登記，該境外特殊目的公司的中國附屬公司可能被

風險因素

禁止向境外母公司分派溢利及股息，或於其後進行任何跨境外匯活動，而該境外特殊目的公司向其中國附屬公司注入額外資本的能力可能受到限制。此外，未能辦理上述國家外匯管理局登記將導致須就規避適用外匯限制而承擔中國法律項下的責任。

我們未必能完全知悉所有身為「中國居民」的股東或實益擁有人的身份，而我們未能保證所有身為「中國居民」的股東及實益擁有人均會遵照我們的要求，及時辦理、取得或更新任何適用登記，或遵守《國家外匯管理局37號文》或其他相關規則所規定的其他要求。倘於《國家外匯管理局37號文》定義為「中國居民」的任何股東未能辦理所需外匯登記，我們的中國附屬公司可能被禁止向我們分派溢利及股息，或進行任何跨境外匯活動。我們向中國附屬公司額外注資的能力亦可能受到限制，導致我們的業務受到不利影響，從而對我們的財務狀況造成重大不利影響。

中國稅務機關加強審查收購交易或會對我們的業務、收購交易或重組策略或閣下於我們的投資價值造成不利影響。

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「第7號通知」）以廢除國家稅務總局早前於二零零九年十二月十日頒佈的《關於加強非居民企業股權轉讓企業所得稅管理的通知》（「第698號通知」）內的若干條文以及就第698號通知作出澄清的若干其他規則。第7號通知為有關中國稅務機關對非居民企業間接轉讓中國居民企業資產（包括股權）（「中國應課稅資產」）的審查提供全面指引，並同時加強對該等轉讓的審查。例如，第7號通知訂明，倘非居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股權而間接轉讓中國應課稅資產，且有關轉讓被視為因規避中國企業所得稅而作出而不具有任何其他合理商業目的，中國稅務機關有權否定該海外控股公司的存在並視該交易為直接轉讓中國應課稅資產，從而對中國應課稅資產的間接轉讓重新定性。儘管第7號通知載有若干豁免（包括(i)倘非居民企業透過於公開市場上收購及出售持有該等中國應課稅資產的已上市海外控股公司的股份而從間接轉讓中國應課稅資產中產生收入；及(ii)倘在非居民企業已直接持有及出售該等中國應課稅資產的情況下間接轉讓中國應課稅資產，則有關轉讓原來所產生的收入將可根據適用稅務協定或安排豁免繳付中國企業所得稅），第7號通知項下的豁免是否適用於轉讓我們的股份或我們未來於中國境外進行任何涉

風險因素

及中國應課稅資產的收購交易，或中國稅務機關會否應用第7號通知而對該交易重新定性，仍屬不明朗。因此，中國稅務機關或會視我們非中國居民企業的股東進行的任何股份轉讓或我們未來於中國境外進行任何涉及中國應課稅資產的收購交易為受前述法規所限，從而會令我們的股東或我們承擔額外的中國稅務申報責任或稅務負擔。

與股份發售有關的風險

於股份發售前，我們的股份並無公開市場，我們股份的流通性、市價及成交量可能有波動。

於股份發售前，我們的股份並無公開市場。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，我們仍無法向閣下保證我們的股份可於股份發售後形成或維持活躍買賣市場或我們的股份將一直於聯交所上市及買賣。

我們發售股份的發售價將由我們及獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)釐定，且可能與股份發售後的股份市價存在重大差異。我們無法向閣下保證我們的股份市價將不會跌至低於發售價。

我們的股份價格及成交量可能會出現大幅波動。收益、盈利及現金流量變動；宣佈新投資、戰略合作、或收購；我們產品及服務的市價波動；以及可資比較公司的市價波動等因素均可能導致我們股份的成交量及市價出現大幅意外變動。

此外，證券市場及香港部分上市公司股份不時出現與任何特定公司經營表現無關的股價及成交量大幅波動。該等波動亦可能會對我們股份的市價造成重大不利影響。

我們的股份投資者可能難以根據開曼群島法例保護其權益，相較香港或其他司法權區法例，開曼群島法例向少數股東提供的補償可能有所不同。

我們的公司事務受(其中包括)組織章程細則、公司法及開曼群島普通法監管。股東對董事採取行動的權利、少數股東採取行動及我們的董事根據開曼群島法例對我們所負的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法及組織章程細則所規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面可能與香港及其他司法權區法律不同。該等差異表示其對少數股東的補償或會與彼等根據香港或其他司法權區法律所得的補償有所不同。有關進一步詳情，請參閱「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

風險因素

我們過往的派息不應被視為未來股息政策或我們日後派付股息的指標。

我們或會以現金或其他我們認為屬適當的方式分派股息。宣派及派付任何股息的決定須獲董事會酌情批准。此外，財政年度的任何末期股息將須獲股東批准。於二零一六年已宣派股息人民幣11.9百萬元；然而，任何過往的派息不應被視為未來股息政策或我們日後派付股息的指標。

由於股份定價與交易之間有若干天時間差，我們股份的持有人須承受股價可能於股份開始交易前期間下跌的風險。

我們發售股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份不會於交付及生效前(預期為定價日後幾個營業日)於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於該期間出售或交易我們的股份。故此，我們股份的持有人須承受股價可能於交易開始前因於出售至開始交易期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

未來發行任何股份將會攤薄投資者於我們的股權。

日後為擴充業務或因其他原因而作出的任何資本發行將會攤薄投資者於我們的股權。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。我們日後可能需要籌集更多資金，為擴充我們的現有業務或新收購或就此有關的新發展撥資。倘透過發行新股本或股本掛鈎證券(向現有股東按比例基準進行者除外)籌集額外資金，則我們現有股東的擁有權比例將被削減。此外，該等新證券賦予的權利及特權可能較我們的股份所賦予者優先。倘我們於日後按低於每股股份有形資產賬面淨值的價格發行額外股份或可轉換為股份的證券，則股份買家就其股份的每股股份有形資產賬面淨值將會遭受攤薄。

未來發售或出售任何股份或會對其當時的市價造成重大不利影響。

我們或其他股東於日後在公開市場發售或出售我們的股份，或認為可能出現上述發售或出售，均可能對我們股份的市價及我們日後於適當時候按我們認為適當的價格籌集股本的能力造成負面影響。有關可能適用於我們股份日後出售限制的詳情(包括我們及控股股東作出的若干禁售承諾)，請參閱「包銷」一節。於任何禁售期屆滿後，日後大額出售我們的股份或其他與我們的股份有關的證券(包括因我們所授出購股權獲

風險因素

行使而發行新股份)，或認為可能出現上述出售或發行，均可能導致我們股份的市價下跌。我們無法預測，若出現有關日後重大出售的任何看法或實際情況，對我們股份市價造成的影響(如有)。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數據乃源自多個官方政府來源及第三方來源且未必可靠。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數據乃源自多份官方政府刊物及受委託研究報告。我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此我們並不就該等事實及統計數據的準確性發表任何聲明。由於收集方法可能有問題或不妥當，或已公佈資料與市場慣例有出入或其他因素，本招股章程所載事實及統計數據可能不準確或可能無法與就其他經濟體所編製的事實及統計數據相比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴及依賴程度。

閣下應仔細閱讀招股章程全文(包括所披露風險)，且我們嚴正提醒閣下，切勿輕信任何載於報章、其他媒體或研究分析報告有關我們、我們的業務、行業或股份發售的資料。

閣下應仔細閱讀招股章程全文，並應僅依賴本招股章程所載資料作出有關股份的投資決定。誠如「前瞻性陳述」一節所載，閣下不應過分依賴本招股章程所載任何前瞻性陳述，相關前瞻性陳述未必會按預計的方式發生，或根本不會發生。於本招股章程刊發前，報章、媒體或研究分析界曾發表有關我們、我們的業務、行業及股份發售的報導及報告；於本招股章程日期後但股份發售完成前可能再有這類報導及報告發表。我們不對該等報章報導、其他媒體或研究分析報告所載資料的準確性或完整性，或該等報章、其他媒體或研究分析報告所表達的有關股份、股份發售、我們的業務、行業或我們的任何預測、觀點或意見是否公正合適承擔任何責任。我們不對任何該等資料、預測、觀點或任何有關刊物所表達的意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載資料不一致或衝突，我們概不承擔任何責任。因此，有意投資者務請僅基於本招股章程所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。