

## 風 險 因 素

有意投資者於作出任何有關本公司之投資決定前應審慎考慮本文件之所有資料，包括下文所述之風險及不確定因素。潛在投資者須特別注意，我們主要於新加坡進行業務營運，法律及法規環境須以新加坡當前的法律及法規為準。本集團之業務、營運業績、財務狀況及前景或會因任何該等風險及不確定因素而造成重大不利影響。股份之交易價或會因任何該等風險及不確定因素而大幅下跌，閣下或會損失所有或部分投資。此外，我們亦受目前未知或目前被視為不重大之其他因素及不確定因素所影響。該等風險及不確定因素亦可能對我們的業務、營運業績、財務狀況、盈利能力及未來前景造成重大不利影響。

我們相信，我們的經營涉及若干風險及不確定因素，其中部分超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素分類為：(i) 與我們的業務有關之風險；(ii) 與房地產行業有關之風險；及(iii) 與[編纂]及我們的股份有關之風險。

### 與我們的業務有關之風險

#### (i) 與我們的投資管理服務相關之風險

##### 我們的成功倚賴我們與若干主要房地產開發商夥伴保持業務關係

憑藉我們於房地產行業的經驗，我們已與多名新加坡房地產開發商夥伴建立良好的關係。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與合共九名房地產開發商夥伴進行合作，提供涵蓋房地產價值鏈的服務。Wee Hur及青建是我們主要的房地產開發商夥伴。於往績記錄期間，本集團與Wee Hur及青建共計合作13個房地產項目，佔房地產項目總數約54.2%。於該13個房地產項目中，我們與Wee Hur就3個及2個房地產項目分別在投資管理服務以及項目諮詢及管理服務業務分部進行合作，而與青建就10個及3個房地產項目分別在投資管理服務以及項目諮詢及管理服務業務分部進行合作。於往績記錄期間，我們與Wee Hur就提供投資管理服務進行合作的房地產項目貢獻約2.3百萬新加坡元、4.3百萬新加坡元及0.3百萬新加坡元，佔我們總收入的約26.9%、37.1%及12.0%，而與Wee Hur就提供項目諮詢及管理服務進行合作的房地產項目貢獻約0.4百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及0.08百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約4.8%、2.8%及2.9%。同期，我們與青建就提供投資管理服務進行合作的房地產項目貢獻約2.5百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及0.05百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約28.5%、29.3%及3.0%，而與Wee Hur就提供項目諮詢及管理服務進行合作的房地產項目貢獻約0.5百萬新加坡元、0.5百萬新加坡元及0.1百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約5.1%、4.5%及3.8%。由於我們的業務關係取決於成本效益、共同投資方向及業務目標等多種因素，因此我們不能向閣下

---

## 風險因素

---

保證我們將會繼續與該等夥伴在新房地產項目上進行合作。倘未來我們不就新房地產項目與彼等進行合作，則我們將需要從其他替代房地產開發商夥伴取得新房地產項目。倘我們未能迅速獲取新房地產項目，則我們於投資管理業務分部內所管理的房地產項目將減少，且我們的財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。有關我們與青建及Wee Hur業務關係的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們與主要房地產開發商夥伴的關係」一節。

### 我們的房地產項目的投資表現可能未如理想及可能不會達致投資目標回報

儘管我們擁有為投資管理服務投資者實現理想投資回報的出色投資管理往績記錄，惟倘若我們今後的投資項目或房地產基金的投資表現不令人滿意或倘若我們的投資未能達致其投資目標回報，現有客戶可能決定減少其今後的投資。未來，我們可能無法為我們的投資管理業務獲得新客戶。此外，倘我們的投資管理回報表現不佳，我們亦可能賺取較少的成立股份收入款項或績效費。我們概不向閣下保證我們將能繼續為投資者實現理想的投資回報。倘若我們的投資項目或房地產基金的投資表現不令人滿意，我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

### 我們的成功倚賴我們識別或取得適合我們投資項目的房地產項目的能力

我們的業務模式很大程度上倚賴我們識別及取得能達到我們目標投資回報的合適、盈利可觀房地產項目的能力。能否識別及取得房地產項目將取決於多項並非受我們控制的因素，例如(i)能否保持與若干主要開發商的關係或(ii)市場上適合我們目標投資回報的房地產項目數量可能有限。因此，我們無法向閣下保證我們將能取得適合及適切我們未來投資項目的新房地產項目。倘未能取得有關項目，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 倘我們未能取得足夠的投資者資金進行置換，我們可能無法以投資者資金置換過橋儲備基金

我們擬動用[編纂]估計[編纂]總額的約[編纂]用於設立我們的新房地產投資過橋儲備基金，以(i)參與地塊及房地產資產投標或銷售，包括但不限於就該等交易支付保證金；及(ii)於設立投資工具及／或自投資者取得投資資金之前而房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目之時，未來可先用於承諾承購潛在房地產項目投資份額。

我們無法保證我們將能取得足夠的投資者資金以置換我們的過橋儲備基金。倘我們未能籌集足夠的投資者資金，我們將不能從有關房地產項目撤回全部過橋儲備基金，而我們的財務狀況及經營業績將受到不利影響。

### 我們可能無法全額負擔自房地產開發商夥伴承購的既定投資份額

投資項目開始時，我們在確認投資特殊目的公司於發展特殊目的公司的投資金額前通常透過營銷評估潛在投資者的意願。我們將於與房地產開發商夥伴及其他合營夥伴訂立具有約束力的股東協議及股東貸款協議以透過投資特殊目的公司對投資項目進行投資，此前，我們將與投資者訂立可換股貸款協議，以透過可換股貸款確保承諾投放的投資金額。有關我們投資管理業務分部的業務流程的進一步詳情，請參閱本文件「業務—投資管理服務—透過私募股權架構的特殊目的公司投資管理—可換股貸款架構」。我們無法擔保投資者將具充足意願進行投資，可能會出現投資者違反可換股貸款協議及未能提供可換股貸款的部分或全部款項。此外，亦可能出現投資特殊目的公司未能提取部分或全部可換股貸款的情況。倘我們無法取得我們投資者的全部承諾出資或我們未能提取貸款，則我們須減少相關發展特殊目的公司所屬之投資目的公司的投資額。在此情況下，我們的財務狀況及營運業績將受到不利影響。

### 發展特殊目的公司可能會不時需要外部銀行融資，未來可能無法取得該等融資或該等融資的條款可能不利

為投資房地產項目，發展特殊目的公司可能需要籌集外部銀行融資或其他借貸。儘管我們認為當前金融市場的條件有利於房地產行業及相關公司及項目，但我們未能保證該等銀行融資或其他借貸今後將繼續可供獲取，或是否可以彼等目前或過往享有的類似條款及條件獲取。倘該等銀行融資或其他借貸不

---

## 風 險 因 素

---

可獲取或以較遜的條款獲取，將對發展特殊目的公司的經營業績、財務狀況及現金流產生不利影響，進而會影響我們的盈利。

**我們並無控制發展特殊目的公司，而我們的開發商夥伴或其他合營投資者所採取的任何行動可能對我們的合營企業造成不利影響，進而影響本集團的營運**

本集團的業務分部之一為投資項目的投資管理，而我們將通常投資發展特殊目的公司的少數股權。該等發展特殊目的公司通常由我們的開發商夥伴或連同其他第三方合營投資者控制。由於投資特殊目的公司為少數股東且我們並無控制發展特殊目的公司的董事會，故我們對投資項目或銷售及推廣竣工單位的控制權有限。倘若我們投資的投資項目的單位未能成功竣工或出售或相關房地產的發展並無按計劃進行，我們的投資特殊目的公司或不能具前瞻性地糾正有關情況。在此情況下，我們可能無法變現我們的投資或達到我們的投資目標回報，而我們的投資項目或房地產基金的表現將會受到影響。此將對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，概不能保證本集團將能追求我們就合營企業及其營運所在市場所述的策略。開發商夥伴可能(a)擁有異於或與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)採取與本集團政策或目標相反的行動或策略；(c)經歷控制權變更；(d)遭遇財務及其他困難；或(e)不能或不願履行其於合營公司協議下的義務；任何該等事宜可能影響本集團的財務狀況或經營業績。我們無法保證我們的開發商夥伴發展任何特定投資項目或房地產基金的能力或表現。我們的財務狀況及經營業績可能會受到我們無法控制的開發商夥伴的任何行動的不利影響。

**我們就所管理的投資項目或房地產基金進行的盡職審查流程未必能全面突出與特定投資相關的所有內在事實或風險**

在對我們所管理的投資項目及基金進行投資之前，我們基於各項投資適用的事實及情況進行我們認為合理及合適的盡職審查。我們倚賴可獲得的資源就投資進行盡職審查及評估優勢，包括投資目標及(於若干情況下)第三方調查機構提供的資料，以及視乎投資類型而定，盡職審查流程可能涉及不同程度的第三方顧問及法律顧問參與。然而，有關盡職審查未必能揭露或突出與特定投資

---

## 風 險 因 素

---

相關的所有相關及內在事實或風險與特定投資相關的所有內在事實或風險。此外，有關審查將不會保證投資將會成功。倘若我們所管理的投資表現未如理想，我們的現金流量、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

### 我們可能須為若干投資項目提供擔保

在部分投資項目中，發展特殊目的公司可能需向借款銀行籌集銀行融資。倘借款銀行有所要求，發展特殊目的公司的股東（包括相關投資特殊目的公司或投資特殊目的公司的最終股東）會提供企業及／或個人擔保。於往績記錄期間，ZACD Investments、姚先生及沈女士曾提供此類擔保。預期彼等的擔保將根據該等投資項目正常完成時間於[編纂]之前或[編纂]時於日常過程中解除。之後，本集團可能須經商業磋商按投資特殊目的公司於發展特殊目的公司的投資權益比例提供企業擔保。倘本集團需為一個或多個投資項目提供擔保，而相關發展特殊目的公司若發生任何違約事件，本集團可能須就上述違約事件履行擔保義務因而產生負債，而我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們身處的行業競爭激烈，競爭對手眾多，倘我們無法從現有及潛在競爭對手中脫穎而出，我們的業務、市場份額、盈利能力及經營業績可能受到重大不利影響

根據第一太平戴維斯報告，新加坡的投資管理服務競爭格局分散。競爭對我們經營產生的服務費構成下調壓力。倘競爭對手擴充其產品或服務範圍或有新的經營者湧入我們現有市場，競爭可能進一步加劇。

我們認為我們較競爭對手擁有多項優勢，包括(i)本集團綜合的服務分部；(ii)我們於房地產行業豐富的經驗；及(iii)本集團優越的規模、品牌認知度、財務資源及服務質素。然而，其他市場參與者可能具備更悠久的經營歷史、更雄厚的財務資源、更廣泛的品牌認知度、對我們的客戶群體有更深入的了解或擁有更廣泛的客戶基礎。概不能保證我們能持續與現有及潛在競爭對手有效競爭或維持或提高我們的市場地位，倘未能有效競爭，可能對我們的業務、市場份額、盈利能力及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們或不能及時或完全不能發現洗錢及其他不合法或不正當活動，這會使我們的聲譽受損及面臨其他法律或監管責任風險

我們須遵守適用的新加坡及香港反洗錢及反恐法律及法規。該等法律及法規要求我們採納並實施「了解你的客戶」政策及程序。鑒於洗錢活動及其他不合法或不正當活動的複雜性，有關政策及程序或不能降低我們的經營業務被用於洗錢或其他其他不合法或不正當用途的可能性。倘我們不能全面遵守有關法律及法規，相關政府機關或對我們處以罰金或其他處罰，並可能對我們的聲譽、業務、財務狀況、經營前景及業績。

### (ii) 與項目諮詢及管理服務相關之風險

我們於項目諮詢及管理服務的全部業務乃以項目為基準。我們的收入及利潤率取決於服務合約之條款及可能不固定

我們產生自項目諮詢及管理服務的全部收入乃來自以項目為基準的合約。我們認為項目規模、經營成本、將提供服務範圍等因素及該等項目產生的費用金額及所產生的利潤率可能因項目不同而各異。各個項目的條款及條件(包括其付款時間表)可能因與客戶磋商及參考市況釐定而有所不同。故此，我們的項目諮詢及項目管理服務分部業務之收入及利潤率可能並不固定及受本集團無法控制之多項因素影響。此外，但我們概不向閣下保證我們將繼續按類似或更優的條款與我們的現有客戶重續服務合約或獲得與新客戶的新服務合約。

我們項目管理及諮詢服務的成功取決於我們提供優質服務的能力

我們透過ZACD International主要提供項目諮詢及管理解決方案，包括就土地投標策略提供意見、就房地產項目的單位組合、設計及佈局提供意見以及就物業發展的市場定位及推售提供意見。我們相信，我們的成功很大程度上歸因於我們基於深入評估(包括財務分析、市場分析及設計評審)提供意見及策略以及提供市場營銷支持的能力。因此，倘我們未能根據服務合約的條款為客戶提供高效優質的意見及策略或提供服務，客戶可能會終止我們的服務協議或未必會重續與我們的服務合約。倘發生上述情況，將會對我們的聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們可能無法成功向房地產開發商收取諮詢及管理費用，因此可能導致應收款項出現減值虧損

我們可能面臨向房地產開發商或建築公司收取項目諮詢及管理費用的困難。例如，倘若我們的服務標準存在爭議或倘若房地產項目的完成遭到延誤，房地產開發商可能拒絕或不能及時結清我們的費用或者拒絕支付費用。儘管我們尋求及時收回逾期的項目諮詢及管理費用，但我們概不向閣下保證我們能成功有效地收回所有逾期費用。雖然我們尚未遭遇房地產開發商未能結清我們的項目諮詢及管理費用的任何過往情況，倘該種情況發生，將會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### (iii) 與物業管理及資產管理服務有關之風險

我們的物業管理及資產管理服務的全部業務乃以合約為基準。利潤率取決於我們所獲得的服務合約數量且我們的客戶未必會與我們續簽服務合約

我們的物業管理及資產管理服務所產生的收入因服務合約而異。我們認為，利潤率主要倚賴多項因素，例如我們所獲得的服務合約數量、於服務合約之條款及合約年期之長短、我們服務之效率及質素以及我們所提供服務涉及之經營成本。舉例而言，我們的客戶未必會於合約期限結束時重續其服務合約。因此，概不保證項目之盈利能力可維持或估計在任何特定水平。

### 面臨其他物業管理或資產管理供應商及服務提供商的競爭可能降低我們未來的收入或利潤率

我們面臨其他物業管理或資產管理供應商及服務提供商的競爭。競爭可能對我們的物業管理及資產管理業務分部造成收費下調壓力或導致我們的項目流失。為維持我們於競爭環境中的收費架構，我們必須確保客戶對我們的物業管理服務質量及資產管理服務的投資回報的滿意度，如我們的客戶願意按現有或更優水平向我們支付物業管理及資產管理費及與我們重續彼等的服務合約。在我們的成本架構並無相應下降的情況下，現有或未來物業管理或資產管理費的任何費用削減或未能重續我們的服務合約，則將對我們未來的盈利能力造成不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們倚賴我們與目前及潛在服務提供商的良好關係，確保能穩定地以合理價格提供優質的服務**

於往績記錄期間，我們曾委聘供應商及服務提供商為我們的業務營運提供服務支持。我們根據過往經驗及專業技能以及服務質量等多項因素選擇供應商及服務提供商。我們與供應商及服務提供商維持關係以確保供應商及服務提供商穩定供應，從而以合理的價格方便我們提供物業服務。因此，我們的物業管理服務及能否以合理成本提供優質的服務取決於我們能否與供應商及服務提供商維持良好的關係。我們概不向閣下保證，該等關係可繼續維持，及倘我們無法繼續維持該等關係，我們物業管理服務的供應、質素及成本可能受到不利影響。

**我們可能無法成功向客戶收取物業管理及資產管理費，此可能損害我們的現金流、財務狀況及經營業績**

我們可能面臨向客戶收取物業管理或資產管理費的困難。倘對我們提供的服務標準存有糾紛，彼等可能拒絕向我們支付物業管理或資產管理費。儘管我們尋求透過各種收取方法收回逾期的物業及資產管理費，但我們概不向閣下保證該等措施將會有效。倘我們未能及時收回物業管理或資產管理費，或根本不能收回，我們的現金流、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

### **(iv) 於財務顧問服務相關之風險**

**我們進軍香港財務顧問服務市場的擴張策略面臨不確定性及風險，我們未必能在香港複製我們的成功經驗**

我們的增長取決與我們業務有關的未來計劃的實施情況。誠如本文件「未來計劃及[編纂]」一節所闡述，一部分[編纂]將用於在香港擴張業務。我們近期已開始透過ZACD Financial將業務擴張至香港。由於我們正在涉足一個相對較新的市場且在香港財務顧問行業並無久經驗證的往績記錄，上述擴張策略面臨不確定性及風險。我們的業務擴張計劃或會對我們的管理、營運及財務資源造成壓力，而我們未必能成功實現業務增長。我們的擴張計劃能否順利實施受多個不受我們控制的因素影響，故不能保證有關擴張計劃將取得成功或能達致本集團預期可達致的理想增長率。



---

## 風險因素

---

由於本集團的業務經營主要位於新加坡，我們面臨香港與新加坡在業務、監管及政治環境方面之差異。概不能保證我們的專業知識、經驗及成功模式能在香港市場延伸運用，且我們可能無法適應其相關法律法規。我們亦可能在招聘潛在負責人員及關係經理過程中遭遇不可預見之延誤及困難，此將影響我們在香港的未來擴張計劃。此外，我們將業務擴張至香港可能產生大額開支且未必能在董事預計的時間內錄得溢利，而此或會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

### (v) 與我們的一般營運有關之風險

#### 我們倚賴我們的董事及高級管理層且我們或未能吸引或挽留人才

我們的屹立不倒及持續成功取決於(其中包括)經驗、專業程度、網絡及我們挽留管理層(包括我們的董事及高級管理層團隊)的能力。我們的執行董事兼行政總裁姚先生及我們的執行董事兼董事會主席沈女士各自於房地產行業擁有逾10年的經驗，且均於本地及國際物業投資方面擁有豐富經驗。我們的執行董事兼首席財務官蕭先生於企業融資、併購、會計及審核方面擁有逾10年的經驗。此外，我們的高級管理層均擁有深入的行業經驗及市場知識。有關我們的執行董事及高級管理層之資歷及經驗的進一步資料，請見本文件「董事及高級管理層」一節。

我們的管理層的經驗、專業程度、關係網絡及恪盡職守對我們的現有及未來的成就而言非常關鍵。倘我們失去任何主要管理層成員，且無法及時招聘及挽留具備同等資歷或才能的替代員工，我們的業務及增長將受到不利影響。

我們持續的成功亦倚賴於我們為不同業務分部吸引、僱傭及挽留合資格及熟練的管理、銷售及營銷、負責人員以及其他員工的能力。我們無法向閣下保證我們將繼續可以吸引、僱傭及挽留足夠的優秀僱員以滿足我們的業務需求及增長我們的業務。無法吸引及挽留足夠的合資格熟練僱員可能限制我們維持現有業務規模的能力，因此亦會難以維持我們的盈利能力、財務狀況及經營業績。此外，競爭獲得該等合資格及熟練人員可導致挽留及吸引該等人士的員工成本上升，從而對我們的財務業績造成影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止三個月錄得負的經營活動現金流量。倘我們日後繼續錄得負的經營活動現金流量，我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響

我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止三個月分別錄得負的經營活動現金流量561,000新加坡元及1.8百萬新加坡元。請參閱「財務資料—流動資金及資金資源—現金流量」。我們無法向閣下保證日後的經營活動能夠錄得正現金流量。我們的流動資金及財務狀況或會因負現金流量淨額而受重大不利影響，且我們無法向閣下保證會從其他來源獲得充足現金為營運撥資。倘我們尋求以其他融資活動獲取額外現金，我們將產生融資成本，且我們無法保證能夠按照我們可接受的條款獲得融資或可能根本無法獲得融資。

任何涉及我們的服務、本集團、我們的房地產開發商及／或房地產開發商夥伴的負面消息可對我們的聲譽、業務及／或經營業績造成重大不利影響

由於我們經營所在的行業注重信譽誠信、講求客戶信賴信任，任何登載於報章及網絡媒體涉及我們的服務、本集團或房地產項目的負面消息或新聞報道或指控，無論是否確切，均會降低客戶對我們的信心並引致客戶流失，繼而損害我們的聲譽、業務、品牌及經營業績。

### 我們的業務策略及未來計劃未必能順利實施

我們的業務策略乃根據現行計劃制定，已計及現行市況及潛在行業發展動向以及在不同的發展及拓展階段中都會面對既有的市場風險及不確定因素。我們已確定若干增長計劃，內容誠如本文件「業務—我們的策略」一節所述。當我們制定策略時乃基於我們的假設作出，而假設乃基於財務預測或預計及未來經濟前景作出，我們無法預見今後我們經營所在的主要市場的政治、法律、財政或經濟狀況上所有重大變動。我們的假設未必準確，如此可能會影響我們的策略的商業可行性。在此情況下，我們可能需要調整策略，應對市況變化。

此外，作為我們的業務策略及未來計劃的一部分，我們計劃通過於亞太區探索房地產投資機遇拓展我們的投資管理分部，並於香港實現區域業務延伸。我們可能於與現有經營環境存在差異的新市場經營業務。我們概無法向閣下保證，我們能相對容易於該等新市場實施我們的業務策略及計劃，且我們可能會延遲或無法物色新市場。由於我們物色除新加坡以外的亞太其他地區房地產投資機會，我們於印尼及馬來西亞等部分新興市場投資房地產項目。該等新興市場大多數在經濟上及政治上仍處於發展階段，並未為投資者提供成熟完善的

---

## 風險因素

---

經濟市場。於新興市場的房地產項目投資可能會涉及較高的風險，如：(i) 政治或經濟變動導致如建築行業及房地產行業等關鍵行業進行國有化；(ii) 部分國家政策可能限制外商獨資公司的投資參與；(iii) 通脹率大幅上升的可能性；及(iv) 貨幣風險及實施、擴大或維持外匯管制。

我們向相關新市場政府部門申請批文的程序也可能出現延誤，而批出時間並非我們所能控制。隨著我們的業務營運拓展至新的地理區域，我們預期需要遵守的不同國家及司法權區的地方規章制度日漸增加。因此，確保遵守不同地方規定的時間及開支日漸提高，因不合規而招致損失的風險也可能時有發生。倘若未能遵守相關地方法律法規，我們可能被主管部門處以罰款。

與我們現有的市場相比，因市場條件所限，我們於新市場的經營可能會出現較低的收入或較高的經營成本。於新市場的經營可能需花費較預期為長的時間方能達致目標的收入及利潤水平，或可能根本無法達致目標水平，因而對整體盈利能力產生影響。於新市場及業務分部發展業務相關的初步資本開支可能導致我們的經營業績出現波動，故我們無法向閣下保證，我們於開拓新市場過程中能夠繼續保持我們的盈利能力。未能成功實施我們的業務策略及擴張計劃可對我們的財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。

倘若未能取得或更新任何必要的政府批文、執照或許可證，或相關批文、執照或許可證被意外吊銷，則我們的現有業務營運或拓展計劃可能會受到重大不利影響

我們須就提供若干服務持有相關執照、批文及許可證。舉例而言，我們須持有新加坡有效資本市場服務牌照以從事基金管理活動，以及持有第1類(證券交易(集體投資計劃))、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)牌照方可在香港從事融資諮詢活動。有關所需執照、批文及許可證的詳情，請參閱本文件「業務—牌照、許可證及證書」一節。我們未必能夠於目前或今後，成功維持或按類似的合資格條款及條件維持與我們的業務營運有關的批文、執照或許可證。相關部門可能實施要求我們達致的新條件或要求我們取得其他執照或批文後方可經營我們的業務。此外，我們未必能夠符合未來領取該

---

## 風 險 因 素

---

等批文、執照或許可證的要求，此可能導致有關批文、執照或許可證被意外吊銷。倘若未能取得及維持此等執照或該等執照被吊銷，可能會導致被罰款、禁制，在最壞情況下可能會被迫終止在該等業務分部的營運。此情形可能對我們現有的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們須應對不斷變化的監管環境及措施

我們經營所在的部分行業受到嚴格監管。舉例而言，我們於新加坡提供的基金管理服務受新加坡金融管理局規管，而我們的財務顧問活動均受證監會規管。因此，我們的經營受我們經營業務所在的司法權區的相關法律法規規管。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。我們無法向閣下保證，現有監管環境及措施不會於未來發生變動。監管環境的任何變動均可能會增加我們的行政成本及合規成本等經營成本，且有關變動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。

### 我們可能不時面對我們的經營所引致的法律及其他糾紛、申索及程序，可能導致重大負債及令我們聲譽受損

我們面臨可能於我們日常業務過程中可能不時產生的法律及其他糾紛、申索及程序，如商業糾紛、稅務訴訟、政府稽查及其他法律程序。倘我們的客戶不滿意我們的服務或指稱我們的服務與合約訂明之條款不符時，則可能會產生糾紛及採取法律行動。舉例而言，倘我們對任何房地產基金的管理被控構成欺詐、過失、或違反適用法律法規或違反信託契約或章程文件，則我們面臨投資者提出訴訟的風險。投資者可因指控的不當行為而尋求收回投資虧損。此外，我們可能因投資者對我們所管理的基金的業績不滿而面對訴訟或申索。再者，我們可能牽涉參與我們業務經營的其他人士(包括我們的供應商、服務提供商、僱員或其他第三方人士)所產生的糾紛及所提出的申索。

任何該等糾紛及申索均可能引致法律或其他程序，從而對我們的財務狀況及聲譽產生負面影響，並可引致人事變動及管理層偏離對我們核心業務活動的注意力。倘我們面臨任何不利的訴訟結果，我們可能須支付大額賠償並承受巨大的法律、和解及其他費用。因此，我們的經營業績、財務表現及流動資金可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們未必能夠及時發現、制止或預防僱員的所有欺詐事件、不端行為或其他引致資金挪用的不當行為

儘管據我們所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並未發生僱員的任何欺詐事件、嚴重不端行為或引致資金挪用的不當行為，然而，由於我們在日常經營中接觸及處理大額資金及機密資料，我們面臨僱員作出的欺詐、不端行為或不當行為的風險，惟我們已盡己所能實施嚴格的管控措施。然而，我們無法向閣下保證今後不會發生任何該類事件。我們的僱員作出的任何嚴重不端行為或不當行為，可能會導致我們產生財務損失、使我們的聲譽受損，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 信息技術系統失靈、網絡安全漏洞及我們未經授權的客戶資料或機密資料洩露可中斷我們的經營並對我們的業務造成不利影響

我們倚賴各業務分部的信息技術系統管理我們日常的經營活動並收集財務或經營資料。我們主要採用一個集成投資管理軟件系統，全方位處理我們基金管理活動的相關事宜。計算機系統或網絡基礎設施的損壞或失靈可所引致的經營活動暫停或失準可對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們於提供服務時亦收集客戶的若干個人資料或機密資料。倘我們的網絡安全失效且該等資料被竊取或被未經授權人士獲取或被不當使用，我們可能違反個人資料保護法或其他保障私人資料或信息的規定，或我們面臨客戶或其他資料提供者發起的訴訟或其他程序，從而導致我們產生重大的意外損失及開支。

### 我們可能未能妥為保障我們的知識產權，從而導致我們的業務及競爭地位可能受到不利影響

我們認為，我們的知識產權均為重要業務資產，對我們的品牌推廣、市場定位及未來增長均非常重要。我們的業務成功及進入新市場的能力，很大程度上取決於我們能否持續使用我們的品牌、商號及商標；提升品牌認知度；以及進一步開發品牌。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本文件「業務—知識產權」及本文件附錄四「6.有關我們業務的其他資料—B.知識產權」等節。

---

## 風險因素

---

未經授權複製商號、商標或域名的行為，可能會削弱品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。對未經授權使用專利資料的情況進行監察，則可能存在一定難度，同時所費不菲。倘若我們未能妥為保障我們的知識產權，我們的業務及競爭地位可能會受到不利影響。

### 我們購買的保險未必能夠完全保障我們的業務與營運的相關風險

我們相信，我們的保險覆蓋符合行業慣例。我們就不同業務分部的營運所產生的主要風險及負債投購保險。更多資料請參閱本文件「業務—保險」。然而，我們無法向閣下保證，我們購買的保險可完全保障我們的業務與營運的相關風險。倘若發生不受保損失或超過保險限額的損失，我們的信譽可能蒙受打擊，未來營運收益亦可能蒙受財務損失。如有任何大額未受保損失，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### 與房地產行業有關之風險

#### 宏觀經濟因素已經及可能繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響

我們經營所在行業受宏觀經濟因素(包括國際、國家、區域及地方的經濟狀況及就業水平的變動)的影響。尤其是，我們的大部分業務將繼續於或將於新加坡、香港及其他亞太國家進行，因此，我們的經營業績受新加坡、香港及我們經營或將經營業務所在的其他國家的宏觀經濟環境的密切影響。新加坡、香港及其他亞太國家經濟衰退可能導致房地產行業的需求及投資興趣減少，因此對我們服務的需求亦隨之減少，而此可能對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

此外，發生主權債務危機、銀行危機及可能全面影響信貸可信度的其他全球金融市場突發事件均可能對我們獲得融資及對我們服務的需求產生重大不利影響。發生影響金融市場、銀行系統或貨幣匯率的金融風暴可能會嚴重限制我們以商業上合理的條款從資本市場或金融機構獲得融資的能力，或根本無法獲得融資，及投資者可能不太願意投資房地產基金及項目。該等事件可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 倚賴新加坡及其他亞太國家物業市場的表現

我們業務分部的表現深受新加坡及其他亞太國家(如馬來西亞、印尼及澳洲)物業市場的週期性規律所影響。該等國家的物業市場或會波動，且可能出現供過於求及物業價格波動的情況。該等國家政府日後可能會不時實施或調整貨幣及其他經濟政策以遏制物業市場投機，並進一步推行監管措施以牽制物業市場的發展。這些將嚴重影響投資者及房地產開發商夥伴投資房地產項目及房地產基金的意願，從而對我們服務的需求構成不利影響。

### 與[編纂]及我們的股份有關的風險

#### 股份過往概無公開市場

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。我們股份的初步發行價格範圍乃經我們與[編纂](代表[編纂])磋商後釐定，於[編纂]後，[編纂]可能與我們股份的市價出現重大差異。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所上市並不保證我們的股份將會發展交投活躍的市場，亦不保證交投活躍的市場於[編纂]後將可得以維持，或[編纂]後我們股份的市價將不會下降。另外，本公司股份的價格及交投量或會浮動。我們的收益、盈利及現金流量的變動，或本公司任何其他發展等因素，均可能對我們股份日後的成交量及成交價構成重大不利影響。

#### 我們股份的市價及成交量或會波動，可能導致於[編纂]時認購我們股份的投資者蒙受重大損失

我們的收益、盈利、現金流量的波動、新投資、監管發展、主要管理人員增加或離開、或競爭對手採取的行動等諸多因素均會導致我們股份的市價或成交量發生重大突然變化。此外，近年來股價一直面臨大幅波動。該波動並非總是與股份買賣的特定公司的表現直接相關。有關波動及一般經濟狀況可能對股價構成重大不利影響，因而導致認購我們股份的投資者可能蒙受重大損失。

---

## 風 險 因 素

---

倘若我們於日後增發股份，則股份買家將面臨即時攤薄及可能面臨進一步攤薄。

董事將不斷尋求機會推進業務增長及發展。由於目前並無預測有關增長及相關的成本，[編纂]籌集的[編纂]未必足夠應付。故此，於[編纂]後，日後或需要以二次發行證券方式籌集必要資金，以用於把握有關增長機會。

於[編纂]後向現有及／或新股東發行之新股份可能會較股份在聯交所買賣之當時市價存在折讓。在此情況下，現有股東之股權或會被攤薄。如未能運用新股本在盈利上產生相應增長，則本公司之每股盈利將被攤薄，因而或會導致股價下跌。

除上文所述之股本集資外，本集團亦可能需要以債務融資方式籌集更多資金，然而，此舉或會增加利息支出及資本負債比率，以及包含有關股息、未來集資行動及其他財務及營運事宜之限制契諾。

### **新加坡稅法可能與其他司法權區(包括香港)的稅法不同**

本公司於新加坡註冊成立。潛在投資者應就購買、擁有或出售股份的整體稅務後果諮詢彼等的稅務顧問。新加坡稅法可能與其他司法權區(包括香港)的稅法有所不同。進一步詳情請參閱本文件「監管概覽—新加坡稅務」一節。

**我們的任何主要股東日後出售股份或重大撤資可能對我們股份的現行市價構成不利影響**

若干主要股東所持有的股份受若干禁售期所規限，有關詳情載於本文件「[編纂]」一節。然而，我們無法保證該等股東不會於禁售期限屆滿後出售任何股份。於公開市場出售大量股份或認為或會作出該等出售可能會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。



---

## 風 險 因 素

---

### 買賣開始時的股份市價可能低於[編纂]

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，股份於交付(預期將為預期[編纂]後第五個營業日)前不會於聯交所開始買賣。投資者或不能於該期間出售或以其他方式處置股份。因此，股份持有人會面臨買賣開始時的股份價格可能會因該期間可能產生的不利市況或其他不利發展狀況而低於[編纂]的風險。

### 股東在本公司的權益在未來或會被攤薄

本公司或會根據購股權計劃增發股份。另外，我們在未來可能需要募集額外的資金，來為我們有關目前業務或新收購的業務拓展提供資金。如果通過不按比例的方式向目前的股東發行本公司的新權益或權益掛鈎證券來募集額外的資金，則：(i) 目前股東的所有權比例或會降低，而且其每股盈利或會在隨後遭受攤薄和減少，及／或(ii)有關新發行證券的權利、優先權或特權或會優於目前股東持有的股份所附所有者。

### 投資者不應該過分倚賴本文件中取自官方來源的有關經濟和我們行業的事實、預測、估計和其他統計數據

本文件中有關經濟和我們運營業務所在行業的事實、預測、估計和其他統計數據都是從官方政府資料來源的材料收集得到。我們在匯編和複製此等取自政府刊物的資料和統計數據時已經合理地審慎行事，但我們無法向閣下保證此等資料的準確性或完整性或者就此做出任何聲明。

我們或我們各任何聯屬人士或顧問、[編纂]或其任何聯屬人士或顧問，一概未有獨立審核此等直接或間接取自官方政府資料來源的資料之準確性或完整性。具體來說，由於收集方法可能存在缺陷或無效，或者已發佈的資料與市場慣例有所差異，所以此等資料和統計數據可能不準確或者可能與就其他國家編製的資料和統計數據不具可比性。本文件中取自官方政府資料來源的有關經濟和行業統計數據、行業數據和其他資料可能與來自其他資料來源的其他可用資料不一致，因此，投資者在做出投資決定時不應該過分倚賴此等事實、預測、估計和統計數據。

---

## 風險因素

---

### 我們強烈建議 閣下不應倚賴載於報刊文章或其他媒體有關[編纂]的任何資料

在本文件刊發之前可能已經有，以及在本文件刊發日期之後但[編纂]完成之前或會有報刊和媒體對我們和[編纂]進行報道，例如溢利估計資訊。閣下在作出有關[編纂]的投資決定時，應該僅倚賴本文件、[編纂]和我們在香港做出的任何正式公佈中所載的資料。我們不就報刊或其他媒體所報道任何資料的準確性或完整性，或者其發表的有關[編纂]或我們的任何估計、觀點或看法的公平性或妥當性承擔任何責任。我們不就任何該等資料或刊物的妥當性、準確性、完整性或可靠性做出任何聲明。

因此，潛在投資者在做出是否投資[編纂]的決定時，不應該倚賴任何此等資料、報告或刊物。特此提醒[編纂]的潛在投資者，在做出是否購買我們股份的決定時，應該僅倚賴本文件和[編纂]中所載的財務、運營和其他資料。一旦申請購買我們在[編纂]中的股份，閣下將被視為已經同意將不會倚賴本文件和[編纂]所載資料以外的任何資料。

### 新加坡法例或未能就 閣下的股東權益提供與香港法例下相同的保障

我們的企業事務由我們的章程、新加坡公司法及新加坡普通法所規管。根據新加坡法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及本公司董事對我們的受信責任，很大程度上受新加坡普通法規管。新加坡普通法部分是由新加坡比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於新加坡法院具有說服力但無約束力。根據新加坡法例，股東之權利及董事之受信責任可能與香港的法規或司法先例所訂明者不同。特別是新加坡之保障股東權利與香港不同，故未必能向投資者提供同樣保障。此外，新加坡公司股東或不能於香港法院提出股東衍生訴訟。

### 載於本文件的前瞻性陳述受到風險和不確定因素的影響

本文件載有一些「前瞻性」陳述並且使用前瞻性詞語，比如「預計」、「估計」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應該」、「會」和「將」。此等陳述包括(其中包括)有關我們增長策略的討論，以及對我們的未來運營、流動資金和資本來源的預期。

---

## 風 險 因 素

---

我們股份的認購人應該審慎地注意，倚賴任何前瞻性陳述都涉及風險和不確定因素，而且任何或所有此等假設都可能最後被發現為不準確，因此基於此等假設的前瞻性陳述也可能不正確。有關不確定因素包括以上討論的風險因素中所指明的不確定因素。鑒於此等和其他不確定因素，本文件中所載前瞻性陳述不應被視為是我們對於本公司將會實現計劃和目標而做出的聲明或保證，而且此等前瞻性陳述應當根據各種重要因素(包括本節所載因素)予以考慮。除我們根據上市規則或聯交所其他規定而必須持續承擔的披露責任外，我們無意更新此等前瞻性陳述。投資者不應該過分倚賴此等前瞻性資料。