

## 風險因素

潛在投資者在投資[編纂]前，應審慎考慮本文件的所有資料，包括下文所述的風險及不確定性。閣下尤其應注意，法律及監管環境可能在某些方面與其他國家現行者有異。我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到任何此等風險及不確定性的重大不利影響。我們股份的交易價可能因任何此等風險及不確定性而下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。

### 有關我們業務的風險

#### 我們的收益主要來自非經常性建築服務合約，概無保證客戶日後仍會向我們授出新合約

於往績記錄期間，我們的收益主要來自建築服務，而我們就建築服務而言的合約為非經常性合約，且我們並無與客戶訂立任何長期合約。

由於合約以項目為基礎授出，客戶並無責任將合約授予我們。因此，概無保證於目前合約完成後，現有客戶將繼續委聘我們進行彼等日後的項目。因此，項目的數目及規模以及我們能夠自其獲取的收益金額可能在不同期間大相逕庭。

倘我們無法繼續將合約金額維持於相似水平，或獲得合約金額相似或甚至更多的新項目，則我們的業務、財務狀況、經營業績以及業務前景可能將受到重大不利影響。

#### 我們可能無法維持或提升競投及報價成功率

於往績記錄期間，我們主要透過(i)刊登於GeBIZ系統(新加坡政府的一站式電子採購門戶網站)的投標機會或(ii)從客戶收到的直接投標邀請或報價要求獲得新業務。於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年及二零一七/一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的競投及報價成功率分別約為60.3%、41.3%、51.6%及48.6%。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務模式－營運流程－獲授合約」一節。

概無保證我們將收到客戶的投標邀請或報價要求，或客戶會選擇我們的標書或報價。因此，概無保證我們將能夠維持或提升日後的競投成功率。在此情況下，我們可能需要調整定價策

---

## 風險因素

---

略或向客戶提供更優惠的條款，以提升我們標書或報價的競爭力。倘我們無法維持競投項目的成功率及相應調整定價，可能會對盈利能力及經營業績造成重大或不利影響。

### 我們於往績記錄期間擁有集中的客戶群

於往績記錄期間，我們的收益的大部分來自有限數目的客戶。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們最大的客戶分別佔我們的收益約19.5%、31.5%、55.7%及49.1%，而我們五大客戶合共分別佔我們的收益約75.2%、85.4%、89.2%及92.7%。

概無保證我們將能夠維持與我們主要客戶的關係，亦概無保證我們將能夠使客戶群的組成多元化。倘我們任何主要客戶顯著減少、延遲或終止其與我們合作的項目，且我們無法及時從其他客戶按相似條款獲得項目，則或會對我們的業務、財務狀況、經營業績以及前景造成重大不利影響。

**於往績記錄期間，我們部分收益來自新加坡政府授出的合約，倘新加坡政府就土木工程及樓宇建築服務的開支水平大幅減少，將對我們造成重大不利影響**

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們來自新加坡政府機構授出合約的收益分別佔總收益約0.4%、32.5%、61.7%及56.3%。來自新加坡政府機構的合約通常以公開招標方式授予承建商，概無保證我們日後將能繼續獲得新加坡政府機構的合約。倘我們未能成功競投新加坡政府機構的合約，或倘我們的中標率大幅下降，則會對我們的業務營運、財務業績及盈利能力造成不利影響。此外，新加坡政府就建築項目的開支預算可能每年會有變動，此可能受到多個因素影響，有關因素包括新加坡政府政策的變動、新加坡政府就建造新基建及改善現有基建的投資金額、新加坡政府的整體財務狀況及新加坡整體經濟狀況。倘新加坡政府就建築項目的開支水平有任何減少或支出出現嚴重延誤，將會影響我們的業務及經營業績。倘新加坡政府減少對建築項目的開支水平出現延誤，而本公司未能在私營界別承接足夠業務量，則會對我們的業務及財務狀況及前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們根據預期建築時間及成本釐定投標價或報價，惟預算可能有別於所產生的實際時間及成本，而任何成本估算不準確及成本超支可能會對我們的財務業績造成不利影響

我們編製標書時，會以各情況為基礎且採納成本加定價模型釐定投標價或報價。為預計承辦某項目的成本，我們會考慮的因素包括：(i)所涉及工程的性質、範圍及複雜程度；(ii)項目時間表；(iii)我們可用的人力及資源；及(iv)預期材料及分包成本。概無保證我們履行項目時所產生的實際時間及成本不會超逾我們的預算。完成建築項目所產生的實際時間及成本可能會與我們原先預算者出現重大差異，主要因素如下：(i)於項目期間，材料或勞工出現短缺或成本上漲；及(ii)預料之外的技術問題或惡劣天氣狀況；及(iii)分包商未能履行其職責，可能會令我們在替換失責分包商或進行修補工程時產生額外成本。

於往績記錄期間，我們的大部分合約乃於簽約時以定價基礎釐定。倘我們在履行合約時未能將成本控制在原有預算範圍內，或未能將任何成本增長轉嫁予客戶，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 更改令的不確定性可能會影響我們的流動資金及財務狀況

在執行建築項目期間，我們或會收到客戶發出的更改令，要求修改原合約所訂明的工程規格及範圍。更改令可能會增加、刪減或變更原有工程範圍及調整原合約金額。一般而言，我們與客戶會協定更改令的範圍，且更改令項下的權利及責任將與合約項下者相同。我們會先估計各更改令的成本，亦可能會就額外產生的成本與客戶進行磋商。由於我們須與供應商及分包商磋商額外採購或分包服務的價格，更改令可能會影響我們的利潤率，且由於較高的材料成本或分包費用，我們未必能夠將更改令的毛利率維持於與原合約相同的水平。倘我們與客戶就更改工程的範圍或更改工程的估值出現分歧，則可能會產生糾紛，亦可能會延遲付款申請結算過程，因而影響我們的流動資金及財務狀況。

---

## 風險因素

---

**我們依賴分包商執行項目，且倘分包費用有任何顯著增長，或任何分包商工程不合標準，則將對我們的財務業績造成不利影響**

於往績記錄期間，我們考慮到可用勞工資源及使用自有資源進行工程的成本後，可能會將部分工程外判予其他分包商。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的分包費用約為12.7百萬新元、23.9百萬新元、38.7百萬新元及24.8百萬新元，分別相當於總服務成本約34.6%、47.2%、54.8%及66.4%。

在編製標書或報價時，分包成本為預計我們項目成本時我們會計及的其中一個因素。概無保證委聘分包商成本將一直維持穩定。倘執行項目時，分包費用出現任何未能預測的波動，將對我們的盈利能力造成負面影響。

此外，概無保證我們的分包商將一直以可接受的標準向我們提供服務，而我們或會在修補不合標準工程(如有)方面產生額外時間及成本，其可能會導致成本超額或項目延遲。該情況或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大負面影響。

**建築工程屬高度勞動密集，且我們依賴穩定的勞工供應以開展我們的項目**

建築工程一般屬勞動密集，且同一個建築項目可能需要多個擁有不同技能的不同範疇的工人。

根據Ipsos報告，因勞動力供應老齡化及年輕新加坡人入行率下降所導致的建築勞動力短缺，令新加坡建造業目前正面對招聘困難。此外，建造業亦正面對熟練工人短缺的問題，此可歸因於新加坡政府限制聘用外籍人力的政策及建造業的短暫性就業等因素。由於大部分工程均涉及勞動，且更熟練的勞動力將有助提升生產力、保持品質水平以及降低外籍工人徵費，故熟練工人對該行業十分重要。

概無保證勞工供應及平均勞工成本將一直維持穩定。倘勞工成本出現顯著上升，而我們或分包商需要通過增加工資以挽留勞工，則我們的員工成本及／或分包費用將會增加，因而會對我們的盈利能力造成不利影響。此外，倘我們未能吸引及挽留稱職的工作人員，或勞工成本因熟練勞工出現短缺而顯著增加，則我們的競爭力及業務均會受損，因而對我們的財務狀況、經營業績以及未來前景造成不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們的過往業績未必能反映我們日後的收益及利潤率

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的收益分別約為44.7百萬新元、60.3百萬新元、84.0百萬新元及44.9百萬新元，而我們的毛利分別約為7.9百萬新元、9.7百萬新元、13.3百萬新元及7.5百萬新元。同期，我們的毛利率分別約為17.7%、16.1%、15.8%及16.7%。

有關歷史財務資料僅為我們過往表現的分析，其不一定能對我們日後的財務表現產生任何積極影響。我們日後的財務表現相當取決於我們獲得新合約、控制成本及開支以及執行項目的能力。我們的收益及利潤率可能隨不同項目而有所波動（須視乎有關項目特有的因素，有關因素包括我們釐定的投標價或報價及建築工程的實際成本）。概無保證我們將能一直承接數目相似或更多的項目，亦無保證我們將溢利維持於與往績記錄期間相似的水平。

### 我們營運業務時須持有多個登記、證書及許可證，倘遺失或未能獲得及／或續新任何或全部有關登記、證書及／或許可證，可能會對我們的業務造成重大不利影響

根據新加坡法律，我們須獲得及維持若干登記及證書，方能營運若干部分業務。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

具體而言，於最後實際可行日期，我們持有多個許可證及登記，其使我們能夠經營業務。具體而言，我們就建築服務持有建造商許可證計劃項下授出的GB1許可證，其允許我們於新加坡承辦任何價值的一般樓宇合約。我們亦持有CW01工種B1等級登記及CW02工種B1等級登記，其允許我們直接投標合約價值不超過40百萬新元的政府機構的一般樓宇工程合約及土木工程合約。

續新我們目前持有的登記及證書大致受到若干技術及相關行業經驗要求限制。因此，概無保證可維持或及時獲得／續新所有該等資格，或根本無法維持或獲得／續新。新加坡政府機構對現有建造業政策作出的任何變動，可能會導致我們無法獲得或維持有關資格。倘我們無法維持此等資格，則我們的聲譽、我們獲得未來業務的能力、我們的業務及經營業績均可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 客戶可能無法及時或全數付款或會對我們的財務狀況及流動資金造成不利影響

於往績記錄期間，我們一般會根據已完成的工作量，每月向客戶遞交一份中期付款申請。收到我們的付款申請後，客戶委聘的顧問將會檢查我們已完成的工程部分，並發出一份認可工程進度的付款證明。客戶會據此向我們付款。此外，客戶通常會將進度付款的一部分（一般為每次進度付款的5%至10%，合共最多保留原有合約金額的5%）保留作保留金。概無保證客戶將會及時向我們付款，或將會全數支付我們的開具金額。

當我們須向供應商採購建築材料及須委聘分包商履行工程時，我們向供應商及分包商付款與從客戶收取款項的時間可能出現重大差距，故我們可能會面臨重大現金流量錯配。有關現金流量錯配的程度，可由我們的貿易應付款項週轉天數與我們的貿易應收款項週轉天數的差距說明。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，貿易應付款項週轉天數分別約為28.9天、24.2天、30.3天及26.5天，而貿易應收款項週轉天數則分別約為34.5天、30.5天、32.6天及31.8天。有關進一步討論，請參閱本文件「財務資料－節選財務狀況報表項目討論」一節。

於往績記錄期間，我們並無將任何應收款項撇銷為不可收回款項。概無保證客戶的財務狀況於日後仍能維持穩健。倘客戶面臨任何財務困難，或未能償付彼等應付我們的款項，或未能向我們及時發放保留金，或根本無法向我們發放保留金，則我們可能需撇銷我們應收彼等的款項。因此，我們的財務狀況及經營業績可能因而受到不利影響。

### 我們的現金流量可能因建築工程性質而有所波動

由於建築工程的性質，我們可能會於項目初期（即我們須支付若干前期成本時）錄得現金流出淨額，而進度付款僅會在建築工程開展後支付予我們。有關我們執行項目的詳情，請參閱本文件「業務－建築服務－營運流程」一節。

此外，客戶亦可能會要求我們提供履約保證金，以確保我們妥為履行合約。根據履約保證金的條款，我們一般須將已抵押存款存入銀行或向保險公司支付保費，而已支付金額僅會在實際

---

## 風險因素

---

完成項目後才獲解除。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶－主要委聘條款－履約保證金」一節。

因此，在我們能夠獲得任何款項作為回報前，若干現金及其他資源已被保留。倘部分項目的開展期間有重疊，則我們可能須提供大量開辦成本及履約保證金，此舉或會對現金流量狀況及財務狀況造成不利影響。

### 我們於二零一七／一八財年錄得經營現金流出淨額

我們於二零一七／一八財年錄得經營活動所用現金淨額約3.7百萬新元。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。概無保證我們日後將能產生來自經營活動的正現金流量。具體而言，我們無法預測收取應收客戶貿易款項的金額及時間。負經營現金流量或會對我們的流動資金及財務狀況造成重大不利影響，故我們或需獲得足夠外部融資，以滿足我們的財務需求及責任。倘我們依賴外部融資產生額外現金，我們將會產生融資成本，概無保證我們將能以可接受的條款獲得外部融資，或根本無法獲得外部融資。

### 我們面臨客戶信貸風險

於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們的貿易應收款項分別約為5.4百萬新元、2.3百萬新元、10.7百萬新元及6.0百萬新元。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的貿易應收款項的週轉天數分別約為34.5天、30.5天、32.6天及31.8天。我們並非總能按時或全數收取進度款項。當向我們的供應商及分包商付款及自我們的客戶收取款項之間存在重大時間差異，我們或會出現重大現金流量不匹配。倘我們的任何主要客戶違約支付，我們或無法收回大量應收款項。此外，倘收取我們大部分的貿易應收款項出現任何困難，或自我們的客戶收取進度款項的時間與支付初始建立成本的時間之間存在任何重大不匹配，且我們未能應付我們的現金流量的波動，則我們的現金流量、業務經營及財務狀況將會受到重大不利影響。

### 倘我們不履行合約，我們的履約保證金可能會被沒收

公營及私營項目的部分潛在客戶通常或會要求我們提供履約保證金，以確保我們妥為履行合約。根據履約保證金的條款，我們通常須向銀行提供一筆抵押存款或向保險公司支付一筆保

---

## 風險因素

---

費，而有關金額僅會在實際完成項目後解除。倘我們不履行合約，則銀行或保險公司可能會沒收我們的履約保證金，並向客戶支付一筆款額。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶－主要委聘條款－履約保證金」一節。

概無保證我們的工程或分包商履行的工程能達到客戶的標準。倘我們的工程表現未能滿足客戶要求，則我們不會收到我們為履約保證金支付的金額，故可能會對我們的現金流量及財務狀況造成不利影響。其亦可能對我們的業務、聲譽及前景造成重大不利影響。

### 倘我們未能滿足合約所訂明的時間表，則可能有責任支付算定損害賠償

我們的客戶可能會在合約內納入一項算定損害賠償條款，以保障彼等免受嚴重延遲完成工程的任何影響。根據相關合約條款，除部分額外情況之外，倘我們未能滿足合約所訂明的時間表，我們可能有責任支付算定損害賠償。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶－主要委聘條款－算定損害賠償」一節。

算定損害賠償一般經參考合約訂明的價格以每日為基準計算。倘我們未能滿足訂明的時間表，則我們可能有責任支付重大算定損害賠償，其可能會對我們的現金流量及財務狀況造成不利影響。此亦將會對我們的業務、聲譽及前景造成重大不利影響。

### 我們依賴具有相關專門知識的主要管理人員

董事相信，我們的成功在很大程度上有賴於執行董事及高級管理層團隊的領導及貢獻，彼等共同負責我們的整體企業發展及業務策略，以及執行業務計劃及推動我們的增長。有關彼等的專門知識及經驗的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

我們的主要工作人員，以及彼等於新加坡建造業的豐富經驗及商業聯繫，對我們的業務營運至關重要。概無保證我們能夠挽留彼等或能及時以合理條款物色到適合替代人選，而在該等情況下，經營業績及業務表現可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們大部分勞動力由外籍工人組成，且倘我們未能聘用外籍工人，則可能會對我們的營運及財務表現造成重大影響**

由於本地建築勞動力有限而且成本更高，我們的業務高度依賴外籍工人。倘外籍工人供應出現任何短缺、外籍工人的外籍工人徵費上漲，或我們可委聘進行建築服務的外籍工人數目出現任何限制(包括人力部為監管不合規情況而施加的限制)，將對我們的營運及財務表現造成不利影響。根據於最後實際可行日期人力部數據庫可查閱的最新資料，本集團已動用329個外籍工人剩餘配額中的174個。根據一名全職本地工人對七名工作准證持有人的比例計算，本集團最多可聘用的外籍工人數目為329名，即我們可根據依賴外勞上限額外聘用155名外籍工人。因此，外籍工人供應的潛在短缺及外籍勞工成本的任何增長可能會對我們的營運及財務表現造成不利影響。新加坡的外籍工人供應受到人力部施加的政策及規例所限。

舉例來說，人力部對總承建商及其分包商(包括本集團及我們的分包商)於每個項目可聘用的外籍工人數目制定了限額。收緊有關限額會對我們的營運及隨後我們的業務及財務表現造成不利影響。此外，有關外籍工人來源國的政策任何變動可能會對外籍工人的供應產生影響，且造成我們的營運中斷，從而導致項目完成出現延誤。人力部亦對外籍工人徵收外籍勞工徵費。外籍勞工徵費出現任何增長將會增加我們的營運開支，並將進一步影響我們的財務表現。

**我們可能會不時卷入營運產生的訴訟及／或糾紛、法律及其他程序，故可能因此面臨重大法律責任**

我們的業務帶有不時與僱員、客戶、供應商、分包商及項目其他各方就不同事宜產生糾紛的固有風險，有關事宜尤其包括有關工人於受僱期間蒙受的人身傷害的僱員賠償申索及普通法人身傷害申索。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們曾卷入多宗營運產生的法律程序。有關詳情，請參閱本文件「業務－訴訟及申索」一節。

概無保證營運產生的任何法律程序的結果將對我們有利，亦概無保證我們或能通過與相關各方磋商及／或調解解決每宗糾紛。因此，倘上述申索成功向我們提出，而我們就有關法律程序有責任支付的賠償並不受保單保障，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，為提起及抗辯我們卷入的法律程序，我們管理層的注意力及資源將從業務營運轉移，從而亦可能對我們的業務造成影響。

### 概無保證我們的職業健康與安全管理系統能避免所有類別的工業意外發生

我們已設立一個職業健康與安全管理系統，其已被核實符合OHSAS 18001標準的規定。此外，我們亦已獲得bizSAFE星級認證。有關詳情，請參閱本文件「業務－職業健康與安全」一節。然而，概無保證我們任何時候均會嚴格遵從所有安全措施及程序，亦無保證所建議的安全措施及程序足以避免所有類別的工業意外發生。任何僱員或分包商於我們項目工地發生的人身傷害及／或致命意外可能會導致我們面臨申索或其他法律程序。於最後實際可行日期，我們面臨一宗有關人身傷害的申索。有關詳情，請參閱本文件「業務－訴訟及申索」一節。

有關申索可能會於日後使我們面臨負面宣傳或高額保費的風險。倘發生有關事件，則我們的業務前景、聲譽及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 我們的保單可能不足以支付所有營運產生的潛在虧損

於往績記錄期間，我們主要投購工傷賠償保險、團體保險、公共責任保險、火險及汽車及機隊保險，而董事經考慮到我們目前的業務營運及現有行業慣例後，認為我們的保障範圍已經足夠。有關詳情，請參閱本文件「業務－保險」一節。

然而，若干類別虧損的一般無法按我們可接受的商業條款得到投保，甚至完全無法投保，例如有關因戰爭、恐怖襲擊、污染、欺詐、專業疏忽及天災而產生的潛在虧損的保險。此外，概無保證我們已購買的保單必能補足我們於業務營運過程蒙受失的一切虧損，因為我們無法經常準確預測及量化潛在申索使我們蒙受的虧損。

在未受保虧損或虧損超逾受保限額的情況下(包括由天災及超出我們控制範圍的其他事件引起的情況)，我們用於支付該等虧損、損害及負債的資金可能須從自有資金中撥付。倘我們已投購的保單未能完全覆蓋我們面臨來自對手方的法律索償，則我們的業務、營運及財務狀況可能會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

概無保證我們應付的保費日後不會上漲。倘保費進一步上漲或保障範圍有任何縮減，則可能會對我們的業務營運及財務業績造成重大不利影響。

### **我們收益的一部分來自投資物業組合，而投資物業組合的表現取決於一系列因素，包括市場租金水平變動、租戶競爭以及收租及續租**

租賃投資物業為我們業務的組成部分。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，產生自物業投資業務的收益分別約為0.5百萬新元、0.5百萬新元、0.5百萬新元及0.2百萬新元。我們面臨業權及物業經營附帶的風險，如市場租金及佔用率出現波動、租戶競爭、持續維護及維修所產生的成本以及因租戶破產、無力償債、財務困難或其他原因而未能向租戶收租或與租戶續租。此外，於現有租期屆滿後，我們未必能以可接受的條款與租戶續租，或根本無法續租。此外，倘租賃市場整體上出現任何衰退的情況，將會對租賃物業的需求及我們的收益造成負面影響。倘發生上述任何情況，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **我們可能無法足額收取或及時收取向客戶遞交的付款申請所呈列之合約金額**

於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們分別錄得合約資產約14.6百萬新元、9.1百萬新元、25.5百萬新元及25.1百萬新元。本集團於根據載於合約之付款條款擁有無條件收取代價權利前確認收益時，合約資產獲確認。完成合約工程、我們申請付款及客戶發出付款證書、我們其後發出發票及直至客戶付款通常存在時間差。無法保證我們將收取合約工程的合約資產全額或及時收取金額，由於我們的客戶並未就我們遞交的付款申請所呈列之完成工程達成協議。倘我們無法如此行事，我們的經營業績、流動資金及財務狀況可能受到不利影響。

### **我們的業績可能會因投資物業的估算公平值增加或減少而波動，而物業的估價可能與實際可變現價值不同且可予變動**

國際財務報告準則要求我們重新評估投資物業的公平值，此後於每個財務狀況報表日期亦應如此行事。因此，來自投資物業的公平值變動的收益或虧損於其產生期間載入合併全面收入

---

## 風險因素

---

表。然而，倘若我們繼續持有該等投資物業，則公平值收益或虧損概不會改變我們的整體現金狀況或流動資金。

於二零一五／一六財年，我們投資物業的公平值虧損約為0.2百萬新元。於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別確認投資物業的公平值收益增加約0.1百萬新元、0.5百萬新元及40,000新元。另一方面，於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年，我們錄得合營下持有的投資物業之公平值虧損分別約為0.5百萬新元、0.5百萬新元及0.2百萬新元，而截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們錄得合營下持有之投資物業之公平值收益約為40,000新元。全球市場出現任何波動或經濟衰退均會影響重估調整金額。概無保證我們將能持續於投資物業錄得過往水平的公平值收益，甚至無法錄得任何公平值收益，亦概無保證投資物業的公平值於日後不會減少。概無保證投資物業的公平值收益(如有)會因投資物業組合的任何增加及／或新加坡物業的整體增值上升而增加。

於往績記錄期間，物業的公平值收益乃根據獨立物業估值師進行的估值及根據彼等採納的假設計算得出，於後續期間將使用不可觀察輸入數據計量公平值，估值技術會予以校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。因此，會計估計存在風險及不確定性，即投資物業之估值需使用重大不可觀察輸入數據。我們無法保證獨立物業估值師所使用的假設必能實現。獨立物業估值師就我們的物業進行估值時，其所使用的假設可能會超逾目前市場的相應參數及／或與我們物業有關的相應過往參數。因此，我們物業的估價可能與其實際可變現價值或其估計可變現價值不同。有關獨立物業估值師所採納的假設的詳情，請參閱本文件附錄三。倘物業估值師在達致我們物業的估價時所採納的任何假設經證實為不準確，則可能會對我們物業項目的估價造成重大影響。因此，我們物業的估價可能與我們實際於市場銷售物業時收取的價格截然不同，故不應被當作其實際可變現價值或其實際可變現價值的估算。國家及地區經濟狀況的任何衰退、政府收緊物業分部緊縮政策、宏觀經濟環境的任何惡化等情況的不可預測變動或其他原因亦可能會對我們物業的價值造成不利影響。

---

## 風險因素

---

### 物業投資的流動性相對較低，我們未必能夠以滿意的價格或條款銷售有關投資物業，甚至無法銷售有關投資物業

我們戰略性地保留投資物業的業權，以作資本增值及租金收入之用。整體而言，相對其他投資方式，投資新加坡物業的流動性相對較低。倘我們因經濟、財務及投資狀況變動而需要出售若干投資物業，概無保證我們未能以合適市價或條款銷售有關投資物業，甚至無法銷售有關投資物業。

### 我們的業務策略可能不成功，又或未能於預期時限或估計預算內達成

我們的業務策略以現有情況為基礎，可能會被業務不同階段的固有風險阻礙。概無保證我們於日後必能成功維持或增加我們的市場份額或能擴大客戶群。倘我們未能維持現有的市場狀況或實施業務策略，則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。

### 來自額外人力、物業及機械資本開支的員工成本及折舊費用增加，可能會影響我們的財務表現

通過招聘額外的人力以及購置物業及額外機械擴展我們的營運為我們業務策略的一部分。有關詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」及「未來計劃及[編纂]」一節。有關額外人力、物業及機械可能會分別增加我們的員工成本及折舊開支，亦可能因此對我們日後的經營業績及財務表現造成不利影響。就根據擴張計劃增聘人力及收購額外機械而言，根據委聘及收購的預定時間，我們估計於二零一八／一九財年將分別產生額外員工成本及折舊開支約31,000新元及15,000新元及於二零一九／二零財年分別約2.5百萬新元及1.1百萬新元。於完成我們的擴展計劃後，儘管招聘人力及收購物業及機械的員工成本及折舊開支分別會上升，亦概無保證我們的收益或毛利會因而增加。倘我們無法承接更多項目及於有關投資計劃後提升盈利能力，將對我們的業務及財務狀況及前景造成不利影響。

### 過往宣派的股息未必能反映未來股息

於二零一五／一六財年，Sing Tec Development就二零一五／一六財年向其當時股東宣派及派付1.3百萬新元股息。

---

## 風險因素

---

於二零一七／一八財年，Sing Tec Development及Sing Tec Construction分別就二零一七／一八財年向其當時股東宣派約5.7百萬新元及1.4百萬新元股息。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

於[編纂]後，股東僅在董事會宣派股息時方有權收取股息。是否支付任何未來股息及有關金額將由董事酌情決定，且將取決於(其中包括)我們的經營業績、財務狀況、前景及董事可能認為相關的任何其他因素。由於有關因素及股息的支付均由董事會酌情決定，概無保證日後將宣派及支付任何特定股息金額，或必定會宣派及支付股息。過往股息的支付不應視作我們日後股息政策的指標。

### 我們面臨利率風險

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們分別擁有約14.7百萬新元、17.6百萬新元、25.5百萬新元及24.3百萬新元的銀行借款、銀行透支及融資租賃責任。因此，我們受到利息風險影響。於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，銀行借款的加權平均實際年利率分別為5.1%、3.9%、4.0%及4.6%。倘利率出現任何增長，將對我們日後的財務表現造成不利影響。

### 有關我們經營所在行業的風險

#### 我們的表現取決於新加坡建造業的市場狀況及趨勢以及整體經濟

於往績記錄期間，我們所有營運及管理均位於新加坡。主要建築工程的需求是否持續，將影響新加坡建造業的未來整體增長及盈利能力水平。有否來自公營界別、私營界別或其他機構團體的建築工程項目，將取決於多種相互作用的因素，包括新加坡的土地供應、新加坡的政府政策、物業開發商的投資以及新加坡經濟的整體狀況及前景。

新加坡的經濟可能會面對一定程度的波動。倘新加坡出現任何經濟衰退、新加坡的貨幣政策出現任何通縮或任何變動，則新加坡主要經濟部門之一的建造業亦會衰退。倘對新加坡土木工程及樓宇建築工程的需求因此下降，我們的營運及盈利能力可能會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們於競爭激烈的環境營運

根據Ipsos報告，新加坡建造業高度分散，競爭激烈。於最後實際可行日期，新加坡建造業內逾1,800名承建商及1,000名承建商分別註冊為「一般樓宇」及「土木工程」工種。我們將在新加坡營運的其他建築公司視為競爭對手及業務夥伴。擁有合適技術、本地經驗、所需機械及設備、資本及符合相關監管機構授出的所需許可證的新參與者能夠進入行業並與我們競爭。此等競爭對手可能會減少我們的市場份額及減低我們的經營利潤，對我們的盈利能力及經營業績可能會造成不利影響。

### 建築工人可能會採取勞工行動或罷工，以爭取更多工資及較短工時

建築工程通常分為多個不同領域。各個領域均需要各自的專用勞工，不可被其他領域的勞工取替。於往績記錄期間，我們的建築工地概無發生任何勞工行動或罷工事件。概無保證工會不會於日後會採取產業行動或罷工，以爭取更高薪酬及較短工時。倘我們滿足彼等的需求，我們將產生額外勞工成本；倘我們不滿足彼等的需求，我們可能會因延遲完成工程而面臨客戶提出算定損害賠償的風險。在兩個情況下，此等產業行動或罷工均會對我們的盈利能力及經營業績造成不利影響。客戶在考慮我們日後遞交的標書或報價時，可能亦會慮及到我們的建築工程或會因有關行動而延遲完成，因此對我們的業務及前景將造成不利影響。

### 我們受到環境責任所限

我們於新加坡的業務受到新加坡政府頒佈的環境規例及指引所限，其適用於新加坡所有的建築項目的營運。有關環境相關規例及指引的詳情，請參閱本文件「監管概覽－環境法例及規例」一節。有關規例及指引可能經新加坡政府不時修訂，以反映最新環境需要。有關規例及指引的任何變動，可能會使我們遵從規例及指引的成本及負擔增加，並對我們的盈利能力及財務狀況造成不利影響。

### 法例之變動可能會影響我們的業務

作為一間從事建築服務及物業投資業務的公司，我們須受到新加坡法例的廣泛法例及規例所限。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

---

## 風險因素

---

概無保證新加坡政府不會施加額外或更嚴厲的法例或規例，此舉可能會增加我們遵守有關規例的成本。我們亦可能會因此被判處罰款、須停止營運及失去許可證，且在更特殊的情況下，我們及管理層可能會面臨刑事訴訟。上述任何事件均會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們或許未能將有關額外成本轉嫁客戶，此將對我們的經營業績造成重大不利影響。

### 我們的營運可能會受到惡劣天氣情況、天災、不可抗力或戰爭及恐怖主義影響

我們部分業務營運於戶外進行，易受惡劣天氣影響。倘惡劣天氣持續或發生天災，可能會阻礙我們於建築工地履行工程，故我們或會無法滿足所訂明的時間表。倘我們須於惡劣天氣或天災發生時停止營運，我們可能仍會繼續產生營運開支(如勞工成本)，而收益及盈利能力則可能會減少。此外，停電、火災或爆炸亦會導致營運中斷或導致工程時間表有所延遲。

此外，我們亦受到其他超出我們控制範圍的不可抗力限制。戰爭及恐怖主義亦可能傷及僱員、損害生命、中斷我們的營運及破壞我們已履行的工程。有關事件可能會對我們的收益、成本、財務狀況及增長潛力造成不利影響。我們亦難以預測此等事件對客戶及供應商的業務的潛在影響及嚴重性。

倘我們的項目延遲，且合約條款並無顧及有關延誤，或客戶提供的延長時限不足以讓我們完成項目，則我們可能有責任根據相關合約條款向客戶支付任何算定損害賠償，將對我們的財務狀況造成不利影響。

### 有關[編纂]的風險

#### 我們的股份此前並無公開市場，且未必能形成或維持交投活躍的交易市場

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。於[編纂]完成後，聯交所將會是我們的股份公開買賣的唯一市場。概無保證我們的股份於[編纂]後會形成或維持一個活躍的交易市場。此外，亦概無保證我們的股份在[編纂]後將以等於或高於[編纂]的價格在公開市場上買賣。股份[編纂]預期將由[編纂]與本公司協定，未必能反映[編纂]完成後的股份市價。倘我們的股份於[編纂]後未能形成或維持一個活躍的交易市場，股份市價及流通性可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們股份的成交價及交投量可能起伏不定，使投資者蒙受重大損失

我們股份的成交價可能起伏不定，亦可能因我們控制範圍外的因素而大幅波動。該等因素包括股份流通量有變、證券分析員調整其對我們財務表現的評估(如有)、投資者對本集團及整體投資環境的看法、可能影響我們營運的法例、規例及稅制變動以及香港證券市場整體市況。不論我們的實際營運表現如何，該等宏觀市場及行業因素均可能對我們股份的市價及波幅構成重大影響。

除市場及行業因素外，我們股份的成交價及交投量可能會因特定業務因素而大幅波動。具體而言，我們的收益、淨收入及現金流量的變動、我們實行業務及增長策略的工作成敗、牽涉重大訴訟以及主要人員的聘用或離任等一系列因素，均可能導致我們股份的市價突然變動。任何該等因素均可能導致我們股份的成交價及交投量驟然大幅波動。

此外，[編纂]定價及買賣之間將相隔數日。預期股份的[編纂]將於[編纂]釐定，而股份直至[編纂]前均不會開始於聯交所買賣。因此，於[編纂]及[編纂]期間，投資者未必能銷售或以其他方式處置股份，故面臨[編纂]價格於[編纂]開始買賣前的下跌的風險。

### 主要股東日後於公開市場出售或擬出售大量股份可能會對股份的當時市價造成重大不利影響

於完成[編纂]後在公開市場大量出售或擬大量出售股份，將對股份的市價造成不利影響，亦會嚴重削弱我們日後通過[編纂]籌集資金的能力。概無保證我們的主要股東並不會出售彼等的股權。倘任何主要股東大量出售任何股份，可能會對股份的當時市價造成重大影響。此外，此等出售亦會令我們日後按我們認為合適的時間及價格發行新股份時面臨更多困難，故將限制我們籌集更多資金的能力。我們不能預計任何未來重大出售對股份市價的影響。

---

## 風險因素

---

### 倘我們日後發行額外股份，則投資者的股份或會被攤薄

待日後購股權計劃項下將予授出的購股權獲行使後，本公司可能會發行額外股份。發行後，尚未行使的股份數目增加將令股東的股權百分比減少，此可能會對每股盈利及每股資產淨值造成攤薄影響。

此外，我們日後可能需要籌集額外資金，以為營運或業務擴展或新發展提供資金。倘我們通過發行本公司新權益或股本掛鈎證券(而非按現有股東的股權比例)籌集額外資金，則有關股東於本公司的股權可能會有所減少，而有關新證券賦予的權利及特權或會較[編纂]賦予者優先。

### 購買[編纂]的人士可能會因[編纂]而對每股有形賬面淨值造成即時重大攤薄影響

[編纂]的[編纂]明顯高於每股有形賬面淨值。因此，購買[編纂]的[編纂]的人士可能會因[編纂]而對每股有形賬面淨值造成即時重大攤薄影響。

### [編纂]有權終止[編纂]

有意投資者務請留意，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)前任何時間發生本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」一節所載的任何事件，則[編纂](為其本身及代表[編纂])有權向我們發出書面通知終止其在[編纂]項下的責任。該等事件包括任何不可抗力、戰爭、暴動、公眾騷亂、民眾動亂、經濟制裁、流行病、火災、水災、爆炸、恐怖活動、地震、罷工或停工。

### 投資者在實行彼等的股東權利時可能面臨困難，因為本公司於開曼群島註冊成立，而開曼群島法例對少數股東的保障可能與香港或其他司法權區法例所訂明者不同

本公司於開曼群島註冊成立，其事務由組織章程細則、公司法及開曼群島適用的普通法管制。開曼群島法例可能與香港或投資者可能身在其他司法權區者不同。因此，根據香港或有關其他司法權區法例，少數股東未必能享有相同權利。有關開曼群島公司法對少數股東的保障的概述載於本文件附錄四。

---

## 風險因素

---

### 有關本文件陳述的風險

投資者應細閱整份文件，並不應依賴報章或其他媒體報導所載有關我們及[編纂]的任何資料

謹此嚴正提醒投資者不應依賴報章或其他媒體所載有關[編纂]及我們的任何資料。於本文件刊發前，或會有關於[編纂]及本集團的報章及媒體報導。該等報章及媒體報導可能包含本文件並未載列的若干資料，包括若干營運及財務資料、預測、估值及其他資料。我們並無授權在報章或媒體披露任何該等資料，亦概不就任何該等報章或媒體報導或任何該等資料或刊物的準確性或完整性承擔任何責任。我們並無就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性作出聲明。如任何該等資料與本文件所載資料不符或相悖，我們概不就此承擔責任。因此，投資者不應依賴該等資料。

本文件內從公開可用來源取得的若干事實、預測及其他統計數字未經獨立核實且或不可靠

本文件內「行業概覽」及其他部分呈列有關我們經營在所行業的若干事實、統計數字及數據來自政府官方或獨立第三方編製的各種刊物及與行業有關的來源。我們相信該等資料來源為有關資料的適當來源，且董事及保薦人已合理審慎地將該等刊物及與行業有關的來源摘錄及複製到本文件。此外，我們並無任何理由相信該等資料為虛假或存在誤導成分，或懷疑當中遺漏任何事實致使該等資料為虛假或存在誤導成分。然而，董事、保薦人或除Ipsos之外參與[編纂]的任何各方並無獨立核實該等資料及統計數字的準確性或對其作出任何聲明。我們無法保證來自有關來源的該等統計數字將按可比較基準編製，或闡述或編製有關資料及統計數字的基準，將與闡述或編製香港或境外的其他有關刊物的基準或準確性相同或一致。因此，有關資料及統計數字未必準確，故不應對其過份依賴。

---

## 風險因素

---

### 本文件所載的前瞻性陳述受到風險及不確定性影響

本文件載有有關我們業務策略、營運效率、競爭狀況、現有營運的增長機會、管理層的計劃及目標、若干備考資料及其他事宜的前瞻性陳述。「旨在」、「預計」、「相信」、「可能會」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「可能」、「或許」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應該」、「指標」、「將會」、「會」等詞彙及該等詞彙的否定表達以及其他類似表達均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(其中包括)反映董事及管理層根據最佳判斷對有關我們未來業務前景、資本開支、現金流量、營運資金、流動性及資金資源作出的估計，當中涉及多種風險及不確定性，可導致實際結果與前瞻性陳述所提出者出現重大差異。因此，該等前瞻性陳述應參照多個重要因素作出考慮，有關因素包括載於本文件「風險因素」一節者。因此，該等陳述並非未來表現的保證，投資者不應過份依賴任何前瞻性資料。本警戒性聲明適用於本文件所有前瞻性陳述。