

## 風險因素

閣下應仔細考慮本文件的所有資料，包括下述的風險因素。經擴大集團的業務、財務狀況或經營業績可能因任何該等風險因素而受到重大不利影響。除下述的風險因素外，經擴大集團目前並不知悉或下文未有明示或暗示或經擴大集團目前認為屬不重大的其他風險及不明朗因素，亦可能於重大方面對經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

### 與收購事項及[編纂]有關的風險

建議重組（包括但不限於收購事項及[編纂]）須待先決條件達成後方告完成，概不保證該等條件可達成及／或收購事項及[編纂]將按計劃完成

本文件「[編纂]及[編纂]的架構及條件－[編纂]之條件」一節所載有關建議重組（包括但不限於收購事項及[編纂]）完成的若干先決條件涉及第三方決策，包括（其中包括）債權人計劃生效及[編纂]批准根據收購事項及[編纂]配發及發行的全部新股[編纂]及買賣。由於達成該等先決條件並非參與收購事項及[編纂]的各方所能控制，故概不保證收購事項及[編纂]將及時按計劃完成或完全無法完成。

倘[編纂]的[編纂]權益不足，則[編纂]將不會進行並將因此失效

[編纂]須待（其中包括）(i)來自香港[編纂]有關[編纂]不少於[編纂]（為免生疑問，不包括[編纂]或其[編纂]為履行[編纂]所載列的[編纂]承諾而促使[編纂]作出的申請）；(ii)不少於[編纂]（即根據[編纂]初步提呈發售以供[編纂]的[編纂]數目的[編纂]）將於完成後獲配發及發行予[編纂]或其代名人；及(iii)於完成後將配發及發行予三名最大[編纂]的[編纂]數目將不會超過[編纂]（即根據[編纂]初步提呈發售以供[編纂]的[編纂]數目的[編纂]）後，方可作實。換言之，倘上述任何一項先決條件未獲達成，即[編纂]的[編纂]權益不足，則[編纂]將告失效。進一步詳情請參閱本文件「[編纂]及[編纂]的架構及條件－[編纂]之條件」一節。由於[編纂]的需求並非參與[編纂]的各方所能控制，故概不保證[編纂]將按計劃完成或完全無法完成。

---

## 風險因素

---

### 本公司現有股東的股權百分比將在緊隨收購事項及[編纂]完成後遭大幅攤薄

根據收購事項，本公司將按照重組框架協議的條款向投資者發行合共2,241,543,744股代價股份。根據[編纂]，本公司將根據[編纂]及[編纂]（包括[編纂]）分別發行合共[編纂]股新股及[編纂]股新股。因此，本公司現有股東的股權百分比將遭大幅攤薄。收購事項及[編纂]帶來的任何股份增值未必可從市價反映，亦未必能抵銷對現有股東造成的攤薄影響。

### 投資者的利益或會與其他股東的利益有所不同，倘本公司日後發行額外新股份，現有股東將進一步受到攤薄影響

為拓展本公司的業務，本公司可考慮在日後提呈發售及發行額外新股份。倘本公司日後按低於每股股份有形資產淨值的價格發行額外新股份，則股東新股份的每股股份有形資產淨值或會遭到進一步攤薄。

緊隨收購事項及[編纂]完成後，投資者將間接及實益擁有本公司經擴大已發行股本合共[編纂]，並將對本公司擁有重大影響力。因此，投資者的利益或會與其他股東的利益有所不同。投資者將對經擴大集團的業務擁有重大影響力，包括管理相關事宜以及與合併、擴展計劃、業務整合及出售經擴大集團全部或絕大部分資產、選任董事及其他重大企業行動有關的政策及決定。投資者或有可能對經擴大集團行使彼等的重大影響力，促使其訂立收購事項，或採取或無法採取其他行動或作出決策，以致與其他股東的最佳利益產生衝突。

### 經擴大集團的增長前景取決於目標集團持續且成功的營運及增長，故未能做到上述事宜將對經擴大集團的營運、財務表現及前景造成不利影響

目標集團將於收購事項完成後成為本公司的主要營運附屬公司。債權人計劃生效後，本公司將根據債權人計劃的條款以債權人為受益人向計劃公司或計劃管理人轉讓現有資產及債務（包括計劃附屬公司）。因此，向計劃公司或計劃管理人轉讓現有資產及債務（包括計劃附屬公司）及收購事項完成後，經擴大集團的經營業績、財務狀況及業務前景將僅取決於目標集團的經營業績、財務狀況及業務前景，倘目標集團未能維持持續且成功的業務營運及增長，則或會對上述各項造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 與目標集團業務有關的風險

#### 目標集團相當依賴新加坡建築業，而建築業對目標集團業績的貢獻或未如預期

於營業紀錄期間，目標集團的收入主要來自新加坡，分別佔其截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的總收入約97.4%、87.1%、60.6%、58.6%及71.8%。預期目標集團將繼續主要集中於新加坡市場，而其營業額於短期內將繼續主要來自新加坡市場。目標集團尤其依賴新加坡的建築業。

因此，目標集團的經營業績及財務狀況將因新加坡的整體經濟狀況、新加坡物業發展及基建的建築速度，以及新加坡建築業衰退導致當地對建造及建築材料的需求變動而大幅受限。另一方面，新加坡政府的政策（例如加強或放寬適用於本地住宅物業市場的降溫措施）亦或會影響價格水平及住宅物業的需求。概不保證當地對目標集團產品的需求將持續增長，而由於新加坡經濟環境或物業市場的變動，目標集團的銷量或會減少，而其財務狀況、表現、經營業績及前景或會受到不利影響。

#### 無法維持目標集團業務所需的資質、許可或牌照可能對目標集團的業務造成不利影響

目標集團需要若干資質、許可及牌照，以供其營運。目標集團於建設局註冊為預製混凝土工程專業建造商，獲許可於新加坡製造預製結構性物料。目標集團亦於國家建築工業發展局註冊為預製混凝土空心面板的工業化建築系統製造商，獲許可於馬來西亞製造環保預製牆板。進一步詳情請參閱本文件「目標集團的業務－資質、牌照及證書」一節。

## 風險因素

目標集團必須遵守相關牌照規定以維持或重續該等資質及牌照。有關牌照規定的一般準則包括目標集團的營運狀況、財務狀況、生產能力、管理及合規記錄，尤其是 Joe Green Pte. 遵守建設局及《二零零八年建築管制（建築商牌照）條例》列載專業建造商牌照的規則及法規及 JOE Green Precast 遵守馬來西亞環境部及其他政府部門以及馬來西亞機構的規則及法規、於股權出現任何變動的情況下及時通知相關政府機關及遵守若干有關培訓當地員工的規定。倘目標集團未能遵守任何相關規定，其或會因暫停或撤銷而未能重續或維持其資質及牌照，在此情況下，其營運將受到重大阻礙或甚至暫停，並可能對目標集團的財務狀況、表現、經營業績及前景造成不利影響。

### 無法聘用外籍工人可能會對目標集團的營運及財務表現造成影響

由於馬來西亞及新加坡的建築工人數目有限且成本較高，因此當地的建造及建築材料業高度倚賴熟練、半熟練及非熟練外籍勞動力。除3條自動化生產線外，目標集團亦於其位於馬來西亞新山的生產廠房內營運3個手工製作場。於最後實際可行日期，約66.4%於目標集團生產廠房工作的勞工為外籍勞工。於最後實際可行日期，目標集團已使用其所有外籍工人配額。因此，倘目標集團擬僱用更多外籍工人，則必須申請額外配額。

《一九六八年馬來西亞僱傭（限制）法》禁止僱用非馬來西亞公民，除非該人士擁有有效的僱傭許可證。僱用有關外籍勞工須經馬來西亞內政部批准，內政部就（其中包括）外籍工人的人數、職位、僱用年期及來源或來源國施加條件。有關外籍勞工亦須就簽證（短期僱用）向馬來西亞移民局外籍勞工處提出申請。

新加坡的外籍勞工供應須遵守人力部施加的政策及法規，當中聘用獲准許的外籍工人須不時遵守人力部的適用政策及法規。僱傭外籍工人亦須繳納人力部施加的徵費。

外籍工人供應短缺或提高向相關外籍工人徵收的費用，或限制獲准許外籍工人人數或外籍工人來源國的相關法規及政策出現任何變動，將會對目標集團的營運（尤其是其手工製作場）及其財務表現產生不利影響。

---

## 風險因素

---

### 目標集團或未能取得新項目，而未能取得新項目可能會對其財務表現造成重大影響

於營業紀錄期間，目標集團已就超過750個於新加坡、馬來西亞及印尼等竣工的商業、工業、住宅及機構樓宇建築項目供應其預製混凝土牆板系統。於最後實際可行日期，目標集團的環保混凝土牆板系統在183個正在進行中的樓宇建築項目中獲採用。

目標集團按個別項目基準與其客戶訂立合約。視乎所涉及的樓宇性質，項目通常持續介乎12至36個月。目標集團一般須通過報價過程取得與其客戶訂立的新合約，且概不保證目標集團將於完成其現有項目後繼續自其客戶獲取新合約。倘目標集團未能按持續基準取得價值相若或較高的新合約或數目相若的項目，或未能與其現有客戶維持良好關係，則其收入將受到不利影響。

### 目標集團的財務經營業績可能因應其產品售價波動而出現波動

於營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團的收入主要來自製造及銷售預製混凝土牆板系統及相關配件及建築材料。目標集團採用成本加成法，而目標集團的預製混凝土牆板系統售價主要根據市場接納度、目標集團產品的市值評估及其他因素（如(i)原材料成本、勞工及運輸成本；(ii)定製牆板規格及訂單量；(iii)項目類型及客戶信譽；及(iv)其他建築材料（包括其競爭對手的類似產品）售價）釐定。

一般而言，倘其他供應商提供的價格較具競爭力，目標集團的客戶可自彼等取得預製混凝土牆板作為替代品。故此，目標集團將須維持其牆板產品價格在具競爭力的價格水平，否則其收入可能會減少，繼而影響其財務狀況、表現、經營業績及前景。

---

## 風險因素

---

### 目標集團依賴向少量供應商採購碎石廢料

再生混凝土骨料為目標集團混凝土牆板生產流程的主要原材料之一，乃採用來自（其中包括）內部壓碎的碎石廢料製成。於營業紀錄期間內，目標集團的碎石廢料乃採購自三名供應商（包括Tong Seng Fabricators Sdn Bhd.（「**Tong Seng**」，為一名獨立第三方及一家於二零零九年在馬來西亞註冊成立及位於新山的私人公司，並為目標集團碎石廢料的主要供應商）。就擬任董事所知，Tong Seng及／或其聯屬人士從馬來西亞多個來源收集碎石廢料作循環再用。目標集團與其碎石廢料供應商之間並無訂立長期協議。目標集團與其碎石廢料供應商日後的關係，以及其供應商向目標集團供應碎石廢料的意願及能力，將對目標集團的業務及營運有著關鍵的影響。倘目標集團現有的供應商無法於規定時限內供應所需數量的碎石廢料，目標集團的生產可能會受到影響，而其業務、經營業績及財務狀況亦可能受到不利影響。

### 目標集團的業務、財務狀況及業績可能會因價格波動及原材料或電力供應短缺而受到影響

目標集團的生產需要大量原材料，包括但不限於價格合理的再生碎石廢料、採石場石屑、水泥及砂石以及能源供應。任何原材料價格、運輸成本及公共設施價格上升將令目標集團的銷售成本上升，而電力供應短缺或中斷可能會擾亂目標集團的營運。倘原材料價格、運輸成本及能源供應價格增長較目標集團產品的售價增幅更為迅速及／或目標集團或未能取得質量或成本屬合理的充足原材料供應，則目標集團之財務狀況及表現將受到不利影響。

截至二零二零年十二月三十一日止五個年度，所消耗原材料的總成本分別約佔目標集團總銷售成本的60.9%、58.4%、50.5%、43.1%及49.5%。原材料供應及其價格波動受多項因素影響，包括全球經濟發展及政府政策，有關因素超出目標集團所能控制的範圍。概不保證目標集團能以商業上可行的價格取得充足的原材料供應，滿足目標集團的生產所需，且目標集團可能無法透過將所有增加的成本轉移至其客戶身上來管理該等原材料的價格波動。

於營業紀錄期間及於最後實際可行日期，目標集團並無與其供應商訂立任何長期合約，而目標集團將會按照其不時下達的實際採購訂單，持續與該等供應商進行業務。此外，於營業紀錄期間，來自目標集團五大供應商的採購額分別約佔目標集團總銷售成本的55.1%、41.6%、37.5%、39.6%及42.3%。倘目標集團的主要供應商明顯未

## 風險因素

能滿足目標集團的需求，甚或終止與目標集團的業務，則目標集團可能難以按相似或有利的條款建立新的供應關係，及倘目標集團未能及時自其他供應商取得替代貨源，則目標集團的財務狀況、表現、經營業績及前景可能會受到不利影響。

目標集團所享有的優惠可能不會予以重續或可能須視乎日後的變動而定，而目標集團的經營業績受目標集團或其特許經營商營運所在司法管轄區的現行稅法規限

目標集團於馬來西亞及新加坡的營運附屬公司於營業紀錄期間享有若干稅項福利或優惠。於二零一六年十二月，目標集團已就新收購的機器向MIDA申請自動化資本補貼，據此，目標集團將可就二零一五年起至二零二零年止5個評稅年度內產生的首筆2百萬零吉的支出享有200%的補貼。於二零一七年五月，上述申請已獲批准。目標集團於新加坡的營運附屬公司享有新加坡國內稅務局授出的各種稅務寬減，包括：(i)首10,000坡元的正常應課稅收入有75%免稅額；及之後290,000坡元的正常應課稅收入另有50%免稅額，直至二零一九年評稅年度為止，以及於二零二零年評稅年度的之後190,000坡元的正常應課稅收入另有50%免稅額；(ii)生產力及創新優惠計劃，容許二零一一年至二零一八年評稅年度於六項合資格活動中任何一項所作出的投資可就合資格開支享有400%減稅／免稅額，並具有不可撤銷的選擇權，每個評稅年度可轉換最多100,000坡元的合資格開支為現金，於二零一六年八月一日前產生的合資格開支按60%轉換率轉換，而於二零一六年八月一日或之後產生的合資格開支則按40%轉換率轉換；及(iii)企業所得稅返還，容許(a)二零一六年評稅年度享有50%的企業所得稅返還，上限為20,000坡元；(b)二零一七年評稅年度享有50%的企業所得稅返還，上限為25,000坡元；(c)二零一八年評稅年度享有40%的企業所得稅返還，上限為15,000坡元；(d)二零一九年評稅年度享有20%的企業所得稅返還，上限為10,000坡元；及(e)二零二零年評稅年度享有25%的企業所得稅返還，上限為15,000坡元。截至二零二零年十二月三十一日止五個年度，稅務優惠的稅務影響分別約為231,000坡元、975,000坡元、11,000坡元、12,000坡元及4,000坡元，而同期稅項返還的稅務影響分別約為42,000坡元、30,000坡元、20,000坡元、零及1,000坡元。有關進一步資料，請參閱本文件「目標集團的財務資料－經營業績的主要組成部份－所得稅」一節及附錄一「目標集團會計師報告」附註10。

此外，作為COVID-19紓困措施的一部分，新加坡政府已提供若干激勵，以支援本地業務，例如，自動延遲企業所得稅付款、就非住宅物業退回物業稅、政府現金資助及租金豁免、加強僱傭補貼計劃、豁免外籍勞工稅、外籍勞工稅退稅及向企業提供一次性補貼，以遵守COVID安全規定，而馬來西亞政府則為每名合資格留任工人提

---

## 風險因素

---

供工資補貼。有關進一步資料，請參閱本文件「目標集團的業務－爆發COVID-19－政府激勵」一節。

此外，目標集團有三項涵蓋印尼（雅加達）、柬埔寨及中國的特許經營安排，因此，目標集團亦預期將受該等司法管轄區的現行稅法、稅務優惠政策或法規影響。

擬任董事未能預測馬來西亞、新加坡及目標集團或其特許經營商營運所在的其他司法管轄區的稅法、稅務優惠政策或法規日後的任何變動，上述授予目標集團的優惠政策將有可能出現變動。倘目標集團享有的補貼及優惠屆滿，則目標集團將無法享有應課稅收入的優惠豁免或補貼，且有可能在較後階段須繳納較高的應課稅收入，而在有關情況下，目標集團的稅款將會增加，繼而影響其財務狀況、表現、經營業績及前景。

### 未能維持有效的品質監控系統可能對目標集團的業務造成重大不利影響

目標集團的產品質量對其業務的成功至關重要。產品質量很大程度上取決於目標集團品質監控系統的有效性，而當中則視乎多項因素而定，包括前線技術人員及工人有否遵守及執行品質監控政策及指引。此外，相關行業技術準則或政府安全規定的任何變動將會影響目標集團的銷售。目標集團的品質監控系統出現任何重大故障或惡化均會對目標集團的聲譽、業務前景及經營業績造成重大不利影響。

### 目標集團的業務營運可能因其流動負債淨額狀況而遭受不利影響

於二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團分別錄得流動負債淨額約25.6百萬坡元、0.8百萬坡元、14.8百萬坡元、13.6百萬坡元、21.0百萬坡元及[17.7]百萬坡元。其大部分流動負債淨額乃主要由於目標集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日分別欠付銀行借貸約31.4百萬坡元、7.0百萬坡元、26.0百萬坡元、26.3百萬坡元、37.1百萬坡元及[36.8]百萬坡元所致。有關詳情載於本文件「目標集團的財務資料－債務－銀行借貸」一節。概無法保證目標集團的流動資產於日後將能錄得正淨值，而其業務營運及籌集資金的能力可能因其流動負債淨額而遭受重大不利影響。概無法保證目標集團將可維持充足的營運資金、收入，或可籌集必要資金償付其流動負債及應付其資本承擔。於有關情況下，目標集團的業務、財務狀況及前景可能遭受重大不利影響。

## 風險因素

目標集團的特許經營安排的往績記錄有限，且目標集團可能無法實現其對特許經營安排所設想的利益

於二零一七年十一月一日，目標集團開始其於印尼的特許經營安排並與特許經營商A／客戶L訂立首份特許經營協議。鑒於特許經營商A／客戶L延遲於印尼建立JOE Green生產廠房，訂約各方同意於二零一八年十月二十五日至二零一九年六月三十日暫停首項特許經營安排的獨家權利，以便目標集團能直接承接印尼客戶訂單。首項特許經營安排最終於二零一九年六月三十日終止。其後，目標集團於二零一九年十月、二零二零年十月及二零二零年十一月分別訂立涵蓋印尼（雅加達）、柬埔寨及中國的特許經營安排。根據特許經營安排，目標集團授予其特許經營商獨家權利，以於指定特許經營地區發展目標集團的業務，而特許經營商有權開設其自身的生產廠房，以使用目標集團的營運方法、專業知識、註冊專利及「JOE」商標製造及銷售標準及定製環保預製混凝土牆板系統及銷售相關配件。作為代價，目標集團將會向其特許經營商收取若干費用，包括但不限於不可退還授權費用、生產廠房設計費、初步培訓及開設費用以及每月服務費等。進一步詳情請參閱本文件「目標集團的業務－特許經營安排及轉介安排」一節。此外，於二零一九年八月一日，目標集團與建議特許經營商訂立諒解備忘錄，據此，訂約各方(a)表明其有意探索可能的未來合作模式，促進目標集團產品於印尼的使用及銷售；及(b)同意就建議特許經營安排的條款及條件秉誠磋商。目前預期建議特許經營安排將於二零二一年下半年開始。

於二零一七年十一月前，目標集團僅於本身的生產廠房內製造產品，並於新加坡及馬來西亞直接向客戶出售其產品。目標集團過往並無採用特許經營安排的經驗。因此，其難以預測目標集團在採用特許經營安排時可能遇到的問題。由於對特許經營安排、新地區市場及與此相關的營運風險及挑戰不夠熟悉，故此目標集團亦可能在新地區市場擴展其業務時面臨新的挑戰及困難。概無保證特許經營安排將會持續或日後可完全實現其預期利益。倘目標集團未能成功經營其特許經營安排及應付其相關風險、困難及挑戰，其業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

### 目標集團監察其特許經營商的表現及所提供服務的質素的能力有限

於最後實際可行日期，目標集團訂立三份涵蓋印尼（雅加達）、柬埔寨及中國的特許經營安排，並與建議特許經營商就預期將於二零二一年下半年開始的建議特許經營安排訂立諒解備忘錄。預計除指定地區及尚未釐定的業績目標外，建議特許經營

## 風險因素

安排的條款及條件將與目前現行的特許經營安排大致相同，當中將載有多項條款及條件，使目標集團可監察特許經營商的活動及營運。進一步詳情請參閱本文件「目標集團的業務－特許經營安排及轉介安排」一節。然而，目標集團難以監察其特許經營商的日常營運，以確保遵守相關特許經營協議及目標集團的政策、指引及規定。概無保證目標集團的特許經營商將會遵守目標集團的規定以及相關法律及法規，而此可能導致被政府機關施以嚴重處罰或勒令關閉，且亦概無保證目標集團將可及時識別及糾正其特許經營商的所有不合規事宜，甚至完全未能識別或糾正該等事宜。特許經營商未能遵從目標集團的政策或目標集團未能及時識別及糾正其特許經營商的所有不合規事宜，均可能對目標集團的品牌形象及聲譽造成不利影響，並可能對目標集團的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

### 目標集團面臨有關向其客戶收回貿易應收款項的信貨風險

目標集團一般向其客戶授出30日至60日的信貸期，視乎磋商結果而定。截至二零二零年十二月三十一日止五個年度，貿易應收款項周轉日數分別約為71日、88日、98日、149日及222日。此外，於營業紀錄期間，應收目標集團最大債務人款項分別佔目標集團貿易應收款項總額約16%、34%、62%、54%及21%，而應收五大債務人款項總額分別佔目標集團貿易應收款項總額約38%、60%、74%、68%及62%。儘管目標集團已設有專責團隊釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務，概不保證目標集團的客戶日後將不會違約。倘目標集團的最大債務人或其任何最高債務人未能履行責任，目標集團的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

目標集團曾違反信貸融資所載的若干契約。日後違反貸款契約可能導致借款銀行宣佈違約事件及催促還款責任，從而可能對目標集團的業務、經營業績、流動資金及財務狀況造成重大不利影響

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團違反(a)大華銀行批授的信貸融資所載的契約，當中要求JOE Green Pte.須於所有時間就所有債務責任維持未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤比率不少於兩倍（「比率契約」）；及(b)RHB Islamic Bank Berhad批授的信貸融資所載的契約，當中載有一項限制性承諾，要求JOE Green Precast須就派付任何股息取得RHB Islamic Bank Berhad的書面批准。因此，上述融

---

## 風險因素

---

資於二零一六年十二月三十一日被分類為流動負債。於二零一七年九月二十日，JOE Green Pte.從大華銀行取得經修訂銀行融資函件，函件指出比率契約不再適用於JOE Green Pte.；於二零一七年三月九日，JOE Green Precast就於二零一六年三月三十一日宣派中期股息取得RHB Islamic Bank Berhad的書面同意，因此，有關銀行融資其後於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年三月三十一日被重新分類為非流動負債。

目標集團的銀行融資載有若干契約。概不保證目標集團日後將不會違反其貸款協議項下的任何契約，或借款銀行將不會宣佈違約事件、催促還款責任或針對其執行其他彌償。倘目標集團被要求提前還款，則其流動資金狀況將受到重大不利影響。此外，倘目標集團日後未能履行財務契約而無法重續或獲得銀行借款，則其業務、經營業績、流動資金及財務狀況亦可能受到重大不利影響。

**目標集團投資物業公平值變動產生的收益或虧損可能不時波動，收益亦可能於日後大幅下跌及可能於日後出現龐大損失**

目標集團須於所發出財務報表各結算日重估其投資物業的公平值。根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），目標集團的投資物業公平值變動產生的收益或虧損須於產生期間計入綜合損益及其他全面收益表。目標集團投資物業的公平值乃基於獨立專業估值師行採用物業估值技術對該等物業進行的估值釐定，有關物業估值技術涉及若干有關市況的假設及採用重大不可觀察輸入數據。鑒於採用重大不可觀察輸入數據（第3級公平值計量），目標集團投資物業的估值亦受會計估計的不確定性所影響。該等有關不可觀察輸入數據或相關會計估計的變動將影響目標集團投資物業的估值。目標集團投資物業的公平值亦可能因市價波動而不時波動，而目標集團的經營業績可能因公平值收益或虧損波動而受到重大影響。倘目標集團投資物業公平值下滑，或會對目標集團的經營業績造成不利影響。此外，除非目標集團出售相關投資物業，否則公平值收益或虧損不會導致目標集團現金狀況出現任何變動。因此，儘管目標集團的經營業績改善，其流動資金仍可能遭受限制。

## 風險因素

### 目標集團面臨貨幣匯率波動

目標集團的盈利主要以新加坡元計值，此乃由於目標集團於營業紀錄期間的收入主要來自新加坡市場，而目標集團的原材料採購則主要以零吉計值。該等負債及盈利因而面臨該等貨幣間的匯率波動，而貨幣匯率波動不可能預測且無法確定，並會於日後出現波動。目標集團現時並無貨幣對沖，然而，此情況可能改變，並須視乎對目標集團進行的持續檢討而定。

下表載列的敏感度分析說明坡元與零吉之間的匯率於營業紀錄期間的假設性波動對目標集團的毛利及純利的影響。經考慮營業紀錄期間的匯率的平均波幅，擬任董事認為，就本敏感度分析而言，採納5%及10%為假設性波幅誠屬合理：

零吉兌坡元的匯率升值／(貶值)	-10%	-5%	+5%	+10%
毛利增加／(減少)	千坡元	千坡元	千坡元	千坡元
截至二零一六年十二月三十一日止年度	800	400	(400)	(800)
截至二零一七年十二月三十一日止年度	755	378	(378)	(755)
截至二零一八年十二月三十一日止年度	675	337	(337)	(675)
截至二零一九年十二月三十一日止年度	581	290	(290)	(581)
截至二零二零年十二月三十一日止年度	516	258	(258)	(516)
純利增加／(減少)				
截至二零一六年十二月三十一日止年度	1,192	596	(596)	(1,192)
截至二零一七年十二月三十一日止年度	1,044	522	(522)	(1,044)
截至二零一八年十二月三十一日止年度	1,167	583	(583)	(1,167)
截至二零一九年十二月三十一日止年度	1,042	521	(521)	(1,042)
截至二零二零年十二月三十一日止年度	991	495	(495)	(991)

就呈列綜合財務報表而言，目標集團的海外業務資產及負債按各報告期末的當時匯率換算為目標集團的呈列貨幣（即坡元）。收支項目按期內的平均匯率換算，除非該期間內匯率大幅波動，則採用交易當日的匯率。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收入確認並於權益下以匯兌儲備累計。於二零一六年及二零一八年，目標集團就換算海外業務財務報表之其他全面虧損或收入錄得匯兌虧損，金額分別約為167,000坡元及61,000坡元，而於二零一七年、二零一九年及二零二零年，目標集團錄得換算海外業務財務報表之匯兌收益金額分別約為350,000坡元、37,000坡元及188,000坡元。因此，貨幣匯率波動可能令目標集團的財務狀況及表現受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 依賴第三方運輸公司將製成品交付予目標集團的客戶

由於目標集團因不符合成本效益而未有維持本身的運輸團隊，且市場上有大量運輸公司在有需要時可供選擇，因此會由獨立第三方營運的運輸公司交付產品至客戶的建築地盤。倘運輸成本大幅上漲及倘目標集團未能完全將該等成本轉移至其客戶，則目標集團的財務狀況及表現可能會受到不利影響。

### 目標集團的營運受到其控制範圍以外的任何重大干擾可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

目標集團在其位於馬來西亞新山的現有生產廠房生產所有產品。為建設新生產廠房，目標集團已於二零一七年二月完成收購一幅鄰近其現有生產廠房的土地，以擴充目標集團的產能及提高其生產效率，從而迎合新產品的生產，當中涉及使用有別於目標集團其他產品線的特製混凝土混合物。於最後實際可行日期，新生產廠房的建築工程已完成，而生產廠房正進行設備組裝及裝修過程。預期生產廠房的擴展計劃將於二零二一年下半年前竣工。

目標集團的營運受其控制範圍以外的不確定因素及或然事件所影響，該等因素可能會導致重大干擾及對其收入及溢利造成不利影響，包括意外、主要機器及設備故障或其他營運問題、罷工或其他勞資困境及道路或管道等公共基建運作中斷，甚或地震、火災、旱災、水災及／或任何其他自然災害。於有關情況下，目標集團可能需要招致大量額外開支，以維修或替換損毀的生產設備或機器，或甚至將生產廠房遷至其他地點。

目標集團的生產亦需要穩定的電力供應，電力中斷可能導致干擾目標集團的營運、生產週期、訂單、存貨及分銷管理。概不保證目標集團的應變措施將足以應付未來可能發生的任何干擾。因運作故障、不可預料或災難性事件或其他事件，導致任何生產廠房出現任何部分生產中斷或持續暫停生產，或對生產廠房造成任何損壞或破壞，均可能會阻礙目標集團向其客戶供應產品，從而可能對目標集團的業務及營運造成不利影響。

---

## 風險因素

---

雖然目標集團已就其生產廠房投保，但其不能確保該等保險將足以賠償目標集團因其設施受損或業務受干擾而遭受的任何損失。任何該等損失均可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 未能保障目標集團品牌或目標集團遭指稱侵犯他人的知識產權可能會對目標集團造成重大不利影響

目標集團的產品以「J&E」商標（目標集團所擁有的新加坡及印尼註冊商標）出售。目標集團亦依賴無法註冊的產品、行業、製造及市場「專業知識」，且可能未有受任何保密及不披露條款或協議約束。概不保證目標集團任何註冊或未註冊的知識產權，或該等權利的申索，將於現在或未來成功保障涉及目標集團產品的知識產權，或目標集團註冊或未註冊的權利其後將不會遭有效抵制或以其他方式遭到質疑。倘目標集團的創新發明及產品並未受相關知識產權保護及在技術可行的情況下，第三方或會能夠複製目標集團的產品或使用目標集團的專業知識。

另一方面，倘任何目標集團的產品被發現侵犯他人的專利或其他知識產權，則目標集團製造及銷售該等產品時可能會嚴重受到限制或遭禁止，而其可能須支付巨額損害賠償。未能保障目標集團的知識產權及盜用他人的知識產權可能會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 目標集團實施業務策略可能會受到政府規例及政策所影響

目標集團的營運受新加坡、馬來西亞、印尼、柬埔寨及中國政府的法規及政策約束。該等法規及政策在多方面影響目標集團的業務，包括行業特別收費、關稅、營業資質、銀行貸款墊款與環保及安全標準。另一方面，若干政府政策可能對當地建築業或物業市場不利，例如適用於新加坡本地住宅物業市場的降溫措施。因此，目標集團能否實施業務策略、發展或擴展業務經營或會受到重大限制，繼而影響其表現。目標集團的業務可能會因適用於本行業的法規及政策的日後變動而受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 未能成功實施目標集團的未來計劃可能會對目標集團造成不利影響

目標集團已收購一幅鄰近其位於馬來西亞新山的現有生產廠房的土地，該土地將進一步與目標集團的現有生產廠房進行整合，有關詳情載於本文件「目標集團的業務—業務目標、策略及未來計劃」一節。該等計劃可能需要大量資金投資。倘目標集團未能取得所需資金或實施其擴充策略，其未來計劃或未能如期或按預算實行。另外，目標集團或未能準確評估擴充計劃的價值、優勢及缺點。目標集團無法保證其生產廠房的擴充部分將有效運作及有助達致預期目的，並提供預期投資回報。

### 與行業有關的風險

地區物業市場出現任何不利變動或衰退或新加坡政府的綠色建築政策或基建開支出現變動可能對目標集團造成重大影響

預製混凝土產品（如同許多其他建築材料）依賴對建築活動的需求。建築業的表現在很大程度上取決於物業市場環境的需求以及政府措施及基建開支，而這可能會因整體經濟及全球金融市場狀況而遭受重大影響。物業市場一直面臨各種風險，例如對房地產物業的需求出現波動、利率波動及在新加坡物業市場實施降溫措施。

於過往數年，新加坡政府的綠色建築運動及推行綠色建築總體規劃有助目標集團的業務發展，而目標集團的業務模式與新加坡政府的政策保持高度一致。然而，概不保證新加坡政府當前的政策及措施可能於日後仍然持續。

據弗若斯特沙利文指出，獲認證為新加坡建築工程的進度款價值由二零一五年約364億坡元減少至二零二零年約197億坡元，複合年增長率為-11.5%。減少乃主要由於全球及本地環境的經濟不明朗因素，以及政府對物業市場實施降溫措施（例如就物業交易徵收額外買方印花稅及賣方印花稅）導致私人住宅物業銷售放緩所致。此外，由於爆發COVID-19，多個大型項目因宏觀經濟的不確定性及為控制COVID-19疫情而實施的阻斷措施而出現延誤，故新加坡的建築業於二零二零年經歷衰退。不利的經濟環境及短期放緩、預算出現變動、感染COVID-19的另一波疫情或新加坡政府對物業市場

---

## 風險因素

---

持續實施或新增降溫措施均可能會減少建築項目的數量或減慢現有的建築活動，以致可能會對目標集團的產品需求造成負面影響，繼而影響目標集團的財務狀況、表現、經營業績及前景。

### 工作場所及環境的安全監管架構出現任何變動可能會影響目標集團的業務

目標集團的總部位於新加坡，而其生產廠房位於馬來西亞。因此，目標集團的營運須遵守多項新加坡及馬來西亞有關工作場所安全及工人健康的法律及法規（如新加坡的工作場所安全及健康法及馬來西亞的職業安全及健康法（詳情載於本文件附錄五「監管概覽」一節））。然而，鑒於行業性質使然，目標集團須面臨意外發生及承擔有關工作場所安全及健康的潛在責任。對於建築或其他製造業而言，有關風險均屬普遍。

此外，目標集團的營運須遵守馬來西亞多項日趨嚴格的標準、環境法律及法規，包括但不限於馬來西亞《一九七四年環境質量法》及其他適用法律及法規。

概不保證目標集團將於任何時間均全面遵守一切與環境或工作場所安全及健康規定有關且適用於其業務的監管法例。目標集團未能遵守或其遭指稱未能遵守該等適用法律及法規，或出現任何無法預測的環境污染均可能會導致其生產及產能擴張出現延誤，並影響目標集團的公眾形象，而兩者之中任何一項均可能會損害其業務。目標集團、其僱員及／或其董事亦或會遭受可能屬重大的法定處罰（如有關當局施加的罰款），或目標集團可能須整改、暫停或終止其業務或整改其生產廠房及機器，而這將會產生資本開支。

此外，適用於目標集團的環境法律及法規亦可經不時修訂，且可能於日後變得更為嚴格。目標集團可能須準備額外資本以應付環境合規事宜的潛在開支，以致可能對目標集團的財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 目標集團面對競爭激烈的行業形勢，未能於業內有效競爭可能對其業務造成不利影響

根據弗若斯特沙利文報告，目標集團現為新加坡預製空心混凝土牆板的領先供應商。然而，鑒於行業的競爭性質使然，概不保證目標集團將可維持其目前的市場領先地位或增加其市場份額。目標集團主要與其他三名主要的新加坡市場參與者競爭。市場上的競爭對手或任何其他替代產品的數量增加可能會導致目標集團的利潤率及業務

---

## 風險因素

---

前景產生壓力。目標集團的競爭對手可能會採納積極的定價政策，亦可能較目標集團更準確地預測市場發展，甚或改良彼等產品的技術、設計或性能特徵或具備以較低價格製造同類產品的能力。

倘目標集團未能有效適應市況、抵受定價下行的壓力、制定策略及保持業內的競爭力，則目標集團的產品可能不再吸引客戶及可能導致市場份額流失或逼使目標集團降低其產品價格。目標集團的財務狀況、表現、經營業績及前景可能因而受到重大不利影響。

### 目標集團可能須承擔與其生產廠房的工業意外有關的責任

鑒於目標集團的生產涉及操作工具、設備及機器，加上生產場地本質上為危險的工作場所，故可能會發生引致僱員傷亡的工業意外。目標集團自身的安全指引及程序可能無法完全減少有關意外發生。概不保證日後將不會因任何無法預料的理由而在目標集團的生產廠房發生工業意外。在此情況下，目標集團可能須承擔人身傷亡、目標集團承保範圍以外的財物損失、罰款或處罰的責任或其他法律責任，及因有關意外而須中斷其業務或強制執行安全措施，以致對目標集團造成不利影響。此外，目標集團的安全記錄可對目標集團的聲譽及前景造成影響。

此外，目標集團可能無法按合理價格投保或擴大其承保範圍。倘有任何申索超出目標集團的承保範圍或目標集團現時投購的保險不足以覆蓋有關申索，則可能對目標集團的財務狀況造成重大不利影響。

### 新建築技術及替代建築材料湧現可能對目標集團造成不利影響

開發新建築技術及材料可能會影響對目標集團產品的需求。對目標集團產品的需求須面對若干替代品的競爭。目標集團的預製混凝土牆板與其他材料（如石膏隔牆）構成競爭。新加坡政府可能會提供獎勵，支持該等與目標集團產品構成競爭的替代產品，繼而可能減低對目標集團預製混凝土牆板系統的需求。此外，由於新技術、製造

---

## 風險因素

---

過程及建築知識得以發展以及建築師及發展商可用的建築方法，故於日後開發的新建築技術及建築材料可能會影響對目標集團產品的需求。任何該等減低對目標集團產品需求的因素均可能會對目標集團的收入及經營業績造成重大不利影響。

### 目標集團產品的銷售額受建築業的波動所影響

目標集團的產品乃用作樓宇建築活動（尤其是在新加坡）。倘市場上的房屋及樓宇建築活動水平下滑，則對產品的需求或會下降，繼而對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與目標集團營運所在的國家有關的風險

政治、經濟及法律發展，以及任何政府政策變動均可能對目標集團的業務及經營業績造成重大不利影響

目標集團的所有生產均在馬來西亞進行，而目標集團的收入主要來自新加坡。此外，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，印尼為目標集團的第二大市場。於二零二零年，隨著特許經營安排（柬埔寨）及特許經營安排（中國）開始，目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的總收入約9.4%及9.4%分別產生自柬埔寨及中國市場。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及行業前景將在其營運所在的國家受到政治、經濟及監管方面的重大影響。政治、經濟及監管因素包括通脹率、利率及外匯匯率變動、戰爭、恐怖主義活動、暴亂、徵用、政治領導層更替及政府政策及法規的不利變動。

目標集團的表現取決於其營運所在國家的經濟，故新加坡經濟進一步疲弱或會對其經營業績造成不利影響。概不保證目標集團控制範圍以外的不利政治、經濟及監管變動將不會對目標集團的業務造成重大影響。例如，二零一九年四月及五月期間舉行的印尼總統大選為印尼建築業帶來不確定因素及負面影響。具體而言，於目標集團所處司法管轄區的相關政府有關生產限制、價格管制、出口管制、稅務、環境或工作安全及健康的法規變動均可能會對目標集團的業務及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

### 目標集團自其馬來西亞附屬公司收取股息及其他付款的能力可能會受到限制

JOE Green MKT Malaysia及JOE Green Precast為兩間於馬來西亞註冊成立的目標集團主要營運附屬公司。馬來西亞目前並無對非馬來西亞居民調回資金、撤資所得款項、溢利、股息、租金、費用及利息施加限制，儘管該等調回須遵守適用的申報規定，且非馬來西亞居民可能須就其所收取的租金、費用及利息繳納介乎10%至15%不等的預扣稅。

概不保證會否對貨幣兌換及境外匯款施加額外限制，或現有的法規或規定以及預扣稅率將不會變動，以致對將溢利撤出馬來西亞實施更嚴格的限制。倘有關將溢利撤出馬來西亞的法規或規定收緊或出現不利變動，將有關溢利調回目標集團將會受到影響，繼而影響目標集團的股息付款。

### 目標集團的營運及業務前景可能因爆發COVID-19而受到不利影響

於二零一九年十二月下旬爆發的COVID-19已於二零二零年初成為蔓延全球各地的流行病，新加坡、馬來西亞及印尼政府已宣佈多項措施以降低COVID-19進一步在本地傳播的風險。由於多國政府採取出行管制、社交距離及封鎖措施，目標集團位於馬來西亞的生產廠房已由二零二零年三月中旬至五月期間暫停營運。自此之後，目標集團已於其生產設施進行檢查及維護工作，以準備於馬來西亞及新加坡政府解除封鎖措施後全面恢復營運。目標集團於馬來西亞的生產廠房自二零二零年六月起已逐步恢復生產。此外，新加坡封鎖措施導致目標集團位於新加坡的客戶大部分正在進行中的樓宇建築項目（獲分類為重要服務的項目除外）自二零二零年四月七日起停工，並於二零二零年下半年方逐步復工。目標集團亦於二零二零年四月七日至二零二零年六月一日期間暫時關閉位於新加坡的總部，並於二零二零年六月二日方恢復正常營運。進一步詳情請參閱「目標集團的業務－爆發COVID-19」一節。

新加坡的封鎖措施於二零二零年六月一日結束，新加坡政府於該日起分三階段安全恢復經濟活動。另一方面，馬來西亞政府逐步放寬旅遊及社交距離措施，並容許州際旅行，自二零二零年六月十日生效，惟仍實施加強行動管制令的地區除外。各地政府繼續時刻保持警覺監察COVID-19的情況，並根據需要在必要時收緊出行管制、社交距離及封鎖措施。倘該等措施進一步延長或倘目標集團營運所在地的政府採取其他更嚴格的措施應對COVID-19，目標集團的業務營運、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 亞洲的流行疾病可能對目標集團的營運造成不利影響

於二零零三年年底及二零零四年，多個亞洲國家（包括新加坡及馬來西亞）爆發了非典型肺炎及禽流感等傳染性疾病，為亞洲經濟造成不利影響。於二零一六年八月，新加坡本地社區爆發了寨卡病毒感染，由於病毒性質使然，無法防止其於新加坡社區進一步傳播，因此，病媒控制仍然是減慢寨卡病毒於新加坡爆發的關鍵。此外，於二零一九年十二月下旬爆發的COVID-19已於二零二零年初成為全球流行病，並對全球經濟造成干擾。進一步資料請參閱本節「目標集團的營運及業務前景可能因爆發COVID-19而受到不利影響」所載的風險因素。

在新加坡、馬來西亞或其他亞洲地區爆發任何傳染性疾病（例如非典型肺炎、中東呼吸綜合症、伊波拉病毒、寨卡病毒或COVID-19）均可能對地區經濟造成負面影響及可能限制整體經濟活動水平，繼而對新造建築工程的整體增長造成負面影響，減少對目標集團產品的需求並削弱其經營業績。

### 與本文件有關的風險

#### 本文件所載的統計數字乃源自不同官方來源及未必完全可靠

本文件「臨時清盤人函件」以及「行業概覽」、「目標集團的歷史及背景」、「目標集團的業務」及「目標集團的財務資料」各節所載有關新加坡、馬來西亞、印尼、柬埔寨、中國及目標集團的統計數字及其他資料，按本文件所述，均源自不同官方來源。然而，無法保證該等官方或政府刊物的質素或可信度。

儘管目標集團或其各自的任何聯屬人士或顧問在確保所呈報事實及統計數字乃準確轉載及摘錄自該等官方政府刊物時已合理審慎行事，但彼等並未編製或獨立核實有關資料。因此，目標集團不會就該等事實、預測及統計數字的準確性發表任何聲明，有關資料可能與其他資料不相符。

由於收集資料的方法可能欠完善或無效或已公佈資料與市場慣例存在差異，本文件內的該等事實、預測及統計數字未必準確，或不可與就其他經濟體編製的事實、預測及統計數字作比較。此外，概無法保證該等資料乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度（視乎情況而定）陳述或編製。

無論如何，投資者應考慮彼等倚賴或重視該等官方事實或官方統計數字的程度。

---

## 風險因素

---

### 未來業績可能與前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大出入

本文件載有多項前瞻性陳述，該等陳述乃基於多項假設而作出。未來業績可能與該等前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大出入。有關該等陳述及其相關風險的詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

股東及／或有意投資者應細閱整份文件，不應過分倚賴報刊文章或其他媒體所載有關目標集團及建議重組的任何資料（如有），包括（尤其是）任何財務預測、估值或其他前瞻性陳述

於本文件刊發前，或會有報刊或其他媒體登載本文件並無載述有關目標集團及建議重組的若干資料。本公司、目標集團、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或彼等任何代表或參與建議重組的任何其他人士（統稱為「專業人士」）概無授權於任何報刊或媒體披露有關資料，而報刊報導、任何日後刊發的報刊報導及任何轉載、解釋或引伸的內容亦非由本公司或任何專業人士編製、提供資料或授權刊登。本公司及任何專業人士概不會對任何該等報刊或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。本公司不對任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表聲明。對於本文件並無載述或與本文件所載資料不符或有衝突的任何該等資料，本公司概不承擔任何與之有關或因其產生的責任。因此，股東及／或有意投資者於決定是否[編纂][編纂]時，不應倚賴任何該等資料。閣下應僅倚賴本文件所載的資料。

### 與[編纂]有關的風險

#### 新股的交易價格可能出現波動，從而令閣下遭受重大虧損

新股的交易價格亦可能受（其中包括）下列因素影響而出現重大波動：

- 投資者對經擴大集團及其未來業務計劃的看法；
- 經擴大集團經營業績的變動；
- 新股的市場深度及流通性；及

---

## 風險因素

---

- 經擴大集團所營運行業的整體經濟及其他因素。

此外，新股的交易價格可能出現波動，並可能因經擴大集團控制範圍以外的因素而大幅波動，例如香港及世界其他地區證券市場的整體市況。具體而言，無論經擴大集團的實際經營表現如何，其他從事類似業務的公司的交易價格表現可能會影響新股的交易價格。無論經擴大集團的實際經營表現如何，該等廣泛的市場及行業因素可能會對新股的市價及波動性產生重大影響。

**股東及／或有意[編纂]將會受到即時攤薄影響，倘本公司將來發行更多新股，則可能遭受進一步攤薄**

擬任董事將不斷尋求機會，以進一步增長及發展經擴大集團的業務。經擴大集團日後可能需募集額外資金，為業務擴張、新發展及收購提供資金。於[編纂]後，向現有及／或新股東發行的新股可按當時於聯交所買賣的新股的現行市場價格折讓定價。在此情況下，現有股東的股權可能會被攤薄。倘未能利用新股權產生相應的盈利增長，則本公司的每股新股盈利將被攤薄，其可能導致新股價格下跌。

**控股股東於公開市場大量拋售新股可能對新股市價造成重大不利影響**

概不保證控股股東不會於完成後在其各自的禁售期屆滿後出售其新股。本集團無法預計任何控股股東日後出售任何新股可能對新股市價造成的影響（如有）。任何控股股東大量拋售新股，或市場認為或會發生有關出售，均可能會對新股的現行市場價格造成重大不利影響。