
風 險 因 素

閣下於考慮交易時，務請仔細考慮以下風險因素及本通函所載之所有其他資料。倘發生下文所述之任何可能事件，經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述之風險及不確定因素可能並非經擴大集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大之其他風險及不確定因素亦可能對經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

建議重組之有關風險

完成須待重組協議所載先決條件獲達成後方可作實，並無法保證所有先決條件可獲達成。

本通函「共同臨時清盤人函件 — 建議重組 — 先決條件」一節所載完成之多項先決條件包括但不限於該等有關涉及第三方決定，包括(其中包括)獲獨立股東於股東特別大會批准、獲股東、債權人、高等法院及大法院就債權人計劃生效批准、獲證監會授予[編纂]批准、獲大法院批准股本重組、及[編纂]以及根據建議重組配發及發行新股份(包括代價股份、[編纂]及債權人股份)的[編纂]及買賣獲上市委員會批准的股本重組、收購事項、債權人計劃、[編纂]及配售事項。

由於達成完成的先決條件不屬於本公司的控制範圍內，故概不保證該等先決條件可獲達成或建議重組將會按計劃或全部完成。

現有股東之持股比例將於發行代價股份及債權人股份後被大幅攤薄，而建議重組帶來的潛在認購[編纂]及任何股份增值未必能抵銷對該等現有股東所造成的有關攤薄影響。

根據重組協議，待收購事項完成，本公司將配發及發行[編纂]股代價股份以清償代價。緊隨配發及發行代價股份後，代價股份總數將約佔本公司已發行股本的[編纂]。

此外，作為建議重組的一部分，本公司將根據債權人計劃配發及發行予債權人[編纂]股債權人股份，以償還部分債務。緊隨完成後，[編纂]股債權人股份約佔本公司已發行股本的[編纂]。

風 險 因 素

有關本公司於完成後的股權架構之更多詳情，請參閱本通函「共同臨時清盤人函件 — 股權架構變動」一節。

儘管現有公眾股東可以選擇認購最多[編纂]股[編纂]，當本公司發行代價股份及債權人股份時，現有股東的持股比例仍可能大幅攤薄。建議重組導致的潛在認購[編纂]及股份的任何增值，既不會抵銷對該等現有股東的攤薄作用，亦不一定會反映於其市場價格中。

倘本公司發行額外新股份，則股東權益將受到進一步攤薄。

經擴大集團日後或需籌集額外資金，以為其業務的擴張或與之相關的全新發展提供資金。若通過向現有股東非按比例發行本公司的新股權或與股權掛鈎的證券籌集額外資金，則該等股東的持股比例可能會減少，且該等新股份或會賦予優先於現有股東的權利及特權。此外，根據本公司購股權計劃(如有)日後授出的購股權獲行使或會對現有股權產生攤薄影響。

控股股東將對經擴大集團擁有主要控制權，而控股股東的利益可能不同於其他股東的利益。

於完成後，控股股東將對本公司擁有主要控制權。控股股東將對經擴大集團的業務或其他重大事項(包括與管理及政策有關的事項、併購決定、擴張計劃、經擴大集團全部或絕大部分的資產合併及出售、甄選董事及其他重大公司行動)行使重大控制權及或會施加重大影響。

控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，且彼等可按自身的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響或損害。

經擴大集團的發展前景取決於目標集團的持續成功經營及增長，否則失敗將對經擴大集團的運營、財務表現及前景產生不利影響。

待收購事項完成後，目標集團將成為本公司主要運營附屬公司。因此，經擴大集團的經營業績、財務狀況及業務前景將主要取決於目標集團的經營業績、財務狀況及業務前景，倘目標集團無法維持其業務的持續成功經營及增長，則可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

與目標集團的業務及行業有關的風險

目標集團的運營可能因與中國房地產行業有關的國家或地方，尤其是河南省周口市的政策變化而受到重大影響。

中國房地產行業須遵守大量的政府法規，目標集團的運營可能因中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響。中國國家及地方政府通過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制開發用地供應、控制信貸供應（通過銀行儲備金要求）、控制項目融資、提高商業銀行的基準利率、對房地產開發商可獲銀行貸款總額設置上限、對個人可購買的房產數量設置上限及對個人透過銀行按揭進行支付的購買價格比率設置上限，對中國房地產行業的發展直接及間接造成重大影響。此外，中國政府可能對房地產銷售施加額外稅賦，以及進一步限制外商投資於中國房地產行業及土地供應。

於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，為中國房地產市場降溫及緩解房地產價格通脹並抑制房地產投機活動。例如，根據河南省住房和城鄉建設廳及河南省國土資源廳發佈的《關於貫徹落實建房[2017]80號文件加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》，房地產開發商必須明確清楚地標明銷售價格且河南省房地產市場過熱的若干城市的平均售價原則上不得高於通知規定的參考期內周邊新建商品房的價格水平。該等政策或會限制目標集團獲得融資、收購未來開發所需土地、以有利潤的價格出售房地產及／或從合同銷售額產生足夠經營現金流量的能力。

概無保證中國政府日後會放寬現有限制性措施或其不會加強現有限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及任何未來限制性措施可能會限制目標集團獲取資金、降低市場對其房地產的需求及增加融資成本，且推出的任何寬松措施未必足以抵銷該影響。倘目標集團的經營未能適應可能不時生效的有關中國房地產行業尤其是河南省周口市的新政策、

風險因素

法規或措施，或倘目標集團的市場營銷及定價策略行之無效，有關政策變動可能導致目標集團的合同銷售額下降，及／或使得目標集團須降低其房地產售價及／或產生額外成本，從而使目標集團的經營現金流、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況可能遭受重大不利影響。

有關詳情請參閱本通函「監管概覽」一節。有關各類中國法規的更多風險及不確定性亦請參閱本通函「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險」一節。

目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是河南省周口市房地產市場的表現，因此，中國整體上或特別是於河南省周口市的房地產銷售的任何潛在下降或房地產價格下降或需求情況，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團主要在河南省周口市尤其是在商水縣開發及銷售房地產。於最後實際可行日期，目標集團有八個處於不同開發階段的房地產開發項目，均位於河南省周口市商水縣。目標集團的業務將持續倚重河南省周口市的房地產市場。中國房地產市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括但不限於經濟及財務發展、本地市場的投機活動、房地產供求關係、房地產買方是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。中國（尤其是河南省周口市）房地產市場的任何不利發展，可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，中國房地產的個人所有權相對而言仍處於早期發展階段。儘管近年來中國私人住宅物業的需求快速增長，但該增長伴隨多變的房地產市況及波動的價格。多項因素均可能影響中國房地產市場的發展，因此難以預測房地產需求發展的時間及程度。金融及市場方面的準確資料有限，加上中國房地產行業的透明度普遍較低，導致市場整體存在不確定性。一般而言，缺乏一個具流通性的住宅物業二手市場或會抑制購房者購置新房地產的意欲。此外，個人可選用的按揭融資金額及類型是有限的，再加上法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力亦均可能進一步限制對中國住宅物業的需求。供過於求的風險亦在中國部分地區有所增長，該等地區的房地產投資、交易及投機行為比以往更為活躍。倘因該等或類似因素中的一項或多項導致中國住宅物業的需求或市價大幅降低，則目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團的房地產開發項目集中於河南省周口市商水縣，其過去一直專注該地區，導致目標集團易受到該地區房地產市場不利變化的影響。

目標集團過去的重心主要是在河南省周口市商水縣開發住宅及綜合用途房地產。於估值日期，目標集團有八個處於不同開發階段的房地產開發項目，估計總建築面積為約584,732平方米，包括：(i)可供出售及／或出租總建築面積為約134,698平方米的已完工房地產，(ii)總建築面積為約190,939平方米的在建房地產，及(iii)總建築面積為約259,095平方米持作未來開發的房地產，此等項目均位於河南省周口市商水縣。因此，目標集團的業務及前景高度倚賴河南省周口市房地產市場的表現。因而相較於業務地理分佈更廣泛的若干中國競爭對手而言，目標集團面臨更高的地域集中風險。倘目標集團的業務仍主要集中在河南省周口市商水縣內，一旦當地出現任何經濟失衡、當地金融市場混亂、自然災害、疫病或疫情爆發、敵對行動或任何其他情況導致經濟嚴重衰退或房地產市場下滑，或政府對河南省周口市房地產市場施行更嚴苛的政策，目標集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。無法保證目標集團將能夠獲得新的業務機會及擴大其於河南省周口市或經擴大集團營運所在的其他地區的業務。此外，亦無法保證目標集團在其潛在擴張將不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。目標集團無法於理想地段以商業合理價格收購土地儲備以用於新房地產開發項目可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

目標集團在很大程度上依賴其房地產開發及銷售業務，因其為目標集團的主要收入來源，倘目標集團的房地產開發及銷售業務未按預期開展，則或會對目標集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

目標集團在很大程度上依賴其房地產開發及銷售業務，因其為目標集團的主要收入來源。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團自其房地產銷售分別產生約人民幣176.2百萬元、人民幣473.8百萬元、人民幣474.9百萬元及人民幣189.7百萬元，分別佔其總收入的約97.0%、98.1%、97.8%及97.9%。於同一期間，目標集團產生的租金收入分別約為人民幣5.4百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.0百萬元，分別佔其總收入的約3.0%、1.9%、2.2%及2.1%。

預期房地產開發及銷售業務於建議重組及[編纂]後仍將為目標集團的核心業務及主要收入來源。因(其中包括)中國的總體經濟狀況、政治或社會狀況、中國或河南省周口市的地產需求或中國法律體系的發展性質而導致的任何不確定性可能影響目標集團的業務。無法保證經濟、政治及社會狀況以及政府政策及法規的任何變動不會對目標集團的業務產生不利影

風 險 因 素

響。在此情況下，目標集團房地產開發及銷售業務的表現可能不如預期，並且可能對目標集團的業務、經營業績以及財務狀況造成重大不利影響。

目標集團房地產開發項目的實際開發成本可能偏離其初步估計。

目標集團在開始其房地產開發項目前編製預算，計及(其中包括)土地收購成本、建設成本及借款成本等因素。儘管目標集團有內部程序監督房地產開發項目的開發成本，但其無法控制的因素可能會迫使其偏離計劃。此外，中國政府密切監察中國房地產行業，並不時調整監管環境。例如，可能對目標集團房地產開發項目各階段所需的若干許可證、牌照及證書的授出或續期施加額外條件。目標集團在及時有效地尋求滿足新監管要求或條件時，可能會出現延誤及成本增加。由於目標集團無法預測新政策頒佈的時間及內容，故其事先作出適當撥備的能力有限。目標集團的開發成本大幅增加可能導致利潤率下降，或會對其經營業績造成重大不利影響。

建築材料價格與勞工成本波動可能影響目標集團建築承包商收取的建築費用，因而對目標集團的業務及財務表現產生重大不利影響。

鋼鐵、水泥等建築材料成本及勞工成本或會大幅波動。目標集團將其建築工程外包給第三方建築承包商且於其標準建築合同規定建築承包商須負責採購建築材料及承擔有關勞工成本，由於目標集團的標準建築合同為可調整單價合同，因此在一定程度上相關建築合同期限內建築材料及勞工成本波動的風險僅由建築承包商承擔。倘建築材料成本及勞工成本大幅上漲，則建築承包商可能要求與目標集團重新協商建築費用，而目標集團可能須承擔更高建築費用。倘成本增加，目標集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括但不限於目標集團房地產開發的計劃及其房地產銷售的時間，及可能因此逐年會出現重大波動。

目標集團嚴重依賴並計劃繼續依賴出售其房地產所產生的收入以即時收回資金以為其業務、運營及潛在擴張計劃提供資金。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團分別自房地產銷售獲得收入的約97.0%、98.1%、97.8%及97.9%。

目標集團一般在向買方交付房地產後確認來自房地產銷售或預售的收入。由於在建房地產的預售與房地產施工完成之間存在時間差，且房地產建築完工所需時間根據各房地產開發項目的施工計劃表而有所不同，因此，目標集團的經營業績可能逐年出現重大波動，視乎其房地產開發項目的計劃表而定，有關計劃表可能因目標集團無法控制的因素（尤其是銷售或預售與施工完成及交付房地產之間的時間差）而有所推遲或受到不利影響。倘預售房地產並非於同一期間完工及交付，目標集團在其預售總建築面積數額巨大的年度亦可能無法於有關年度產生相應的高收益。由於土地收購及房地產施工均需要大量資本開支，目標集團在特定期間承接的項目數量有限，故房地產交付時間對目標集團經營業績的影響更加顯著。

此外，目標集團經營業績可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、銷售及營銷開支等開支波動，以及其房地產的市場需求變動。因此，比較目標集團各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映其日後經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有效指標。

目標集團或不能按時完成其房地產開發項目，此可能會對目標集團的現金流量及經營業績造成重大不利影響，且目標集團可能會於自其房地產開發項目獲利前面臨重大風險。

房地產開發項目在施工期前及施工期內因（其中包括）土地收購及施工需要大量資本支出。房地產開發項目的施工期因項目規模而異。在可能通過預售、出售、租賃或出租產生正現金流量淨額前，房地產開發項目自開始施工起通常花費約一年或更久。因此，目標集團的現金流量及經營業績或會受目標集團的項目開發計劃時間表所影響，該等計劃時間表的任何變動及於項目進行期間業務環境的轉變或會影響開發項目的收入及成本，繼而可能影響項目

風 險 因 素

的盈利能力。可能影響房地產開發項目盈利能力的因素包括較預期需要更多時間以取得政府批文的風險、未能按原有規格、計劃時間表或預算完成施工以及房地產租賃市場表現不佳。房地產開發項目產生的收入及其價值可能受多項因素的不利影響，包括但不限於國際、國家、地區及當地經濟氣候、當地房地產市場狀況、買方及租戶對目標集團房地產項目的方便程度及吸引力的觀感、來自其他可購房地產的競爭、可資比較租賃市場租金的變動以及業務及經營成本增加。倘上述任何房地產開發風險突然出現，則目標集團房地產開發項目的回報及投資或會低於原先所預期而目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

此外，目標集團的項目開發計劃時間表或受若干超出目標集團控制範圍的因素影響，包括但不限於：

- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 疫病或疫情爆發，例如COVID-19爆發；
- 第三方建築承包商的表現及效率；
- 可獲得的融資金額及融資成本；
- 由於建築原材料價格上漲，目標集團委聘的第三方建築承包商收取的建築費用增加；
- 材料、設備、建築承包商及技術人員短缺；
- 潛在的地理或環境條件導致須修改目標集團房地產開發項目的初始計劃；
- 無法預見的工程及設計問題；
- 施工事故、勞工糾紛及罷工；
- 市場狀況出現變動、經濟衰退、業務減少及消費者情緒整體下降；
- 未能及時從有關政府機關取得必要執照、許可證及批准；及
- 有關法規、政府政策及政府規劃出現變動。

風 險 因 素

倘目標集團受上述一項或多項因素影響，其可能須更改計劃且可能已經投入大量資金來源且不大可能或根本無法收回或彌補其損失。因此，未按時或未能完成房地產開發項目或會對目標集團的業務及經營業績產生不利影響。

倘房地產開發項目未能按時完成，導致其預售房地產延期交付，該等房地產的買方可能有權獲得逾期交付的賠償。倘該延誤超過一定期限，買方或會有權終止其預售合同及索要損害賠償。概不能保證目標集團日後將不會發生其房地產開發項目完工或交付房地產的重大延誤或目標集團將不會就任何該等延誤承擔任何責任。

倘目標集團未能及時交付個人房屋所有權證，則目標集團可能須負責賠償其房地產客戶的損失。

中國房地產開發商須在相關銷售或預售合同訂明的時限內協助房地產買家申請相關個人房屋所有權證。包括商水源盛在內的房地產開發商通常選擇在銷售或預售合同內訂明房屋所有權證交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。在適用中國法律及規例下，目標集團須在接獲相關房地產開發項目竣工及驗收證明後向當地的國土資源局及房管局提交有關目標集團房地產開發項目的必要政府批文，其中包括土地使用權文件及規劃許可證，並就該等房地產申請房屋所有權初始登記。目標集團屆時須在交付房地產後提交相關房地產銷售或預售合同、買家身份證明文件及房地產契稅繳納證明，以供有關地方主管部門審閱及就各買家所購買的房地產簽發個人房屋所有權證。因各主管部門審閱申請和簽發批文產生的延誤及／或其他因素可能導致初始及個人房屋所有權證未能適時交付。

一般而言，倘目標集團因自身原因未能在銷售或預售合同規定的時間內（通常為一年）取得個人房屋所有權證，買方將根據銷售或預售合同條款，授予通常為180個工作日的延期。倘目標集團在該延長期限內仍未能取得個人房地產權證，買方可退還該房地產，且目標集團將有責任向買方支付相當於買方支付購買價1%的違約金。無法保證目標集團日後將不會因目標集團的過失或目標集團不能控制的任何原因導致個人房屋所有權證延誤交付而向房地產買家承擔重大責任。

風 險 因 素

倘目標集團在進行房地產開發運營時未能取得必要的政府批文或出現有關重大延誤，則目標集團的業務可能會受到不利影響。

中國嚴格監管房地產行業。房地產開發商須遵守各項法律及法規，包括國家及地方政府為實施該等法律及法規而制定的規則。為從事房地產開發運營，目標集團須向相關政府部門申請，獲取及更新各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於資格證、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。在政府機構頒發或重續任何證書或許可證前，目標集團須符合相關規定。有關詳情，請參閱本通函「監管概覽」一節。

無法保證目標集團日後能夠適應不時生效的房地產行業新規則及法規，亦無法保證目標集團日後在履行必要條件以及時取得及／或重續其經營所需一切必要證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，或根本無法取得或重續其經營所需一切必要證書或許可證。倘目標集團未能取得或重續任何目標集團主要房地產項目所需的必要政府批文或在取得或重續必要政府批文過程中遭遇重大延誤，目標集團將無法繼續其開發計劃，且目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

倘目標集團未能於規定時限內按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發房地產，則目標集團或會面臨罰款或遭中國政府沒收。

根據適用中國法律，倘目標集團未能根據土地出讓合同條款開發房地產開發項目，包括支付土地溢價與其他費用、土地指定用途以及房地產開發動工和竣工時間，政府主管部門可能會對目標集團發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘未能在土地出讓合同規定的動工期限起一年內開始開發建設用地，將被處以不超過土地溢價20%的土地閒置費。此外，倘房地產開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發房地產，但暫停開發超過一年，且出現下列兩種情況的任何一種情況：(i)房地產已開發建築面積少於項目規劃總建築面積的三分之一，或(ii)已投資資金總額少於項目規劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而房地產開發商將面臨罰款及沒收風險。

風 險 因 素

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於2007年9月發佈通知，規定房地產開發商須按照土地出讓合同的條款開發土地且限制或禁止任何不合規房地產開發商參與日後土地拍賣。2008年1月，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，以加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於2012年7月1日生效。該等新增措施或會防止土地主管部門在閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或進行任何所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。

有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 房地產開發流程 — 市場調研、選址及土地收購」及「監管概覽 — 三、房地產項目開發」。

目標集團將其房地產開發項目的建築工程外包給並依賴於合資格第三方建築承包商，因此，目標集團對其施工過程、質量控制及產品質素並無完全控制權，倘該等承包商未能提供滿意服務，目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

目標集團將其房地產開發項目的建築工程外包給合資格第三方建築承包商。目標集團一般通過公開招標甄選第三方建築承包商，並盡量聘用信譽及往績優良、可靠性高且財力雄厚的公司。然而，目標集團的第三方建築承包商可能無法按目標集團規定的質量等級或在目標集團規定的時間內提供滿意服務。

儘管目標集團採取措施監控及管理有關第三方建築承包商的建築工程和產品質素，但其對有關第三方建築承包商在施工過程、質量控制及產品質素方面的控制在一定程度上有限。目標集團就監控及管理其第三方建築承包商所採取的措施包括(其中包括)(i)設定其第三方建築承包商須滿足以符合甄選條件的最低要求，其詳情請見本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 房地產開發流程 — 承包商甄選及採購」一節，(ii)在其標準建築合同中，要求

風險因素

第三方建築承包商遵守有關環境、勞工、社會、安全及建築工程質量控制的法律法規，及(iii)通過目標集團工程部對其房地產建設的運作、進度和質量控制進行定期管理及監督。

無法保證(i)目標集團房地產的建設不會因目標集團無法控制或預期的原因而意外中斷，例如引入新的監管要求、採購問題、證書或許可證丟失、自然災害或其他事件；或(ii)第三方建築承包商為目標集團建造的房地產可滿足目標集團的質量要求。

倘目標集團房地產開發項目的施工計劃表及完工延期，則目標集團的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。更多詳情請參閱「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團或不能按時完成其房地產開發項目，此可能會對目標集團的現金流量及經營業績造成重大不利影響，且目標集團可能會於自其房地產開發項目獲利前面臨重大風險」一節。

此外，倘任何第三方建築承包商的表現欠佳，目標集團可能須替換該第三方建築承包商或採取其他補救措施，從而可能增加成本，對目標集團項目的開發進度產生不利影響，並會對目標集團的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營產生重大不利影響。

此外，倘及當目標集團進軍河南省周口市新地理區域或經擴大集團營運所在的任何其他地區時，當地可能缺少符合目標集團質量標準和其他要求的第三方承包商，因此目標集團可能無法聘請足夠數量的合資格第三方建築承包商，進而可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

目標集團面臨有關供應商集中的風險。

於往績記錄期間，目標集團面臨供應商集中風險。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的五大供應商(主要為建築承包商，均為獨立第三方)分別佔目標集團採購總額的約91.3%、76.3%、62.4%及91.9%，而目標集團的單一最大供應商分別佔同期採購總額的約75.5%、54.3%、25.7%及76.1%。有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 主要供應商及客戶 — 供應商」一節。

風 險 因 素

無法保證，倘主要供應商的業務或與彼等的業務關係中斷，目標集團將能夠在合理的期限內促使建築承包商以可資比較的價格提供類似服務或產品。倘發生上述情況，目標集團的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

目標集團日後或不能在理想地段按商業合理價格收購土地儲備以用於開發，這或會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。

目標集團業務的增長及成功取決於其在理想地段按商業合理價格持續收購土地儲備的能力。目標集團收購土地的能力受眾多目標集團無法控制的因素影響，如整體經濟狀況、目標集團物色及收購適合作開發用途的地塊的能力及對該等地塊的競爭狀況。於往績記錄期間，目標集團的土地儲備主要透過參加公開招標、拍賣及掛牌出售自中國政府直接購得。通過該等方法收購土地的能力及其價格所取決的因素超出目標集團控制範圍，包括政府土地政策及競爭。中國政府及相關地方部門控制新地塊的供應與價格，並負責批准該等地塊的規劃及使用。特定法規已予落實以規管中國地塊收購及開發的方式與程序。有關詳情請參閱本通函「監管概覽」一節。

無法保證目標集團將能夠獲得新的業務機會及擴大其於河南省周口市或經擴大集團營運所在的任何其他地區的業務。此外，亦無法保證目標集團就其潛在擴張將不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。目標集團無法於理想地段以商業合理價格收購土地儲備以用於新房地產開發項目可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

目標集團可能沒有足夠的資金支持其未來的土地收購及房地產開發，且有關資金來源可能無法按商業合理條款取得，或根本無法取得。

房地產開發屬資本密集型，於土地收購及施工等階段須作出大量資本投資。於往績記錄期間，目標集團主要通過內部產生的資金（包括預售及銷售目標集團房地產之所得款項）、收取租金收入以及貸款所得款項相結合的方式為其房地產項目提供資金。目標集團預期將繼續

風 險 因 素

通過該等來源為其項目提供資金。然而，無法保證其資金來源將充足，或能夠以優惠條款獲得其他外部融資，或根本無法獲得。

目標集團未來獲取外部融資的能力及該等融資的成本受目標集團無法控制的不確定因素所影響，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批准的要求；
- 目標集團的未來經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及融資供應情況；
- 中國政府貨幣政策的變動有關(其中包括)銀行利率、匯兌及借貸業務；及
- 有關規管及調控中國整體房地產市場(尤其是河南省周口市房地產市場)的政策變動。

中國政府實施多項管理貨幣供應增長和信貸供應的措施，尤其是針對房地產行業。例如：

- 調整人民幣存款準備金率；
- 調整一年期銀行貸款基準利率；
- 規定房地產開發商以自有資金為房地產項目總投資提供資金的最低百分比；
- 禁止商業銀行就房地產開發商支付土地出讓金而向其提供或延長貸款；
- 限制商業銀行為別墅開發提供或延長貸款；
- 限制中國商業銀行向持有大量閒置土地及空置商用物業的房地產開發商提供或延長滾動授信；
- 禁止商業銀行將閒置三年以上的商用物業作為按揭貸款的抵押；

風 險 因 素

- 禁止商業銀行向不符合資本比率要求或缺乏所需政府許可及證明的房地產開發項目提供或延長貸款；及
- 禁止房地產開發商使用從當地銀行獲得的貸款為該地區以外的房地產開發提供資金。

於2018年3月17日，中國第十三屆全國人民代表大會第一次會議通過了國務院機構改革方案。於2018年3月22日，國務院發佈關於機構設置的通知(國發[2018]6號)，宣佈將中國保監會及中國銀監會合併成為中國銀保監會，此舉可能引致對金融機構更嚴格統一的監管，並可能間接影響中國房地產行業及目標集團。

有關更多資料，請參閱本通函「監管概覽」一節。上述措施及其他類似政府行為與政策措施已限制目標集團使用銀行貸款為目標集團的房地產項目提供資金的能力和靈活性。倘中國政府收緊上述限制或採取類似的附加措施，則目標集團可能無法按商業合理條款獲得足夠的融資或根本不能獲得足夠的融資。未能按優惠的條款獲得足夠的資金來源或外部融資，或根本無法獲得資金來源或外部融資，可能會妨礙目標集團實施及完成其房地產開發項目的能力。因此，目標集團的業務、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

目標集團的融資成本受利率變動影響。

目標集團因融資活動(包括銀行及其他借款)已產生並預期將繼續產生利息開支。因此，利率變動已經影響並將繼續影響目標集團的融資成本。由於目標集團的大部分借款均以人民幣計值，故目標集團的借款利率主要受中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心每月頒佈的貸款基礎利率(「**貸款基礎利率**」)影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團分別產生利息成本約人民幣2.3百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。貸款基礎利率未來上調可能導致貸款利率上調，或會增加目標集團的融資成本，從而對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

有關預售的中國法律及法規變動可能對目標集團的業務產生不利影響。

目標集團依靠預售房地產所得現金流量作為目標集團房地產開發項目的重要資金來源。根據現時中國法律及法規，房地產開發商開始預售有關房地產前須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作相關開發項目的資金。於2005年8月，中國人民銀行發佈「2004房地產金融報

風險因素

告」，其中建議停止預售未完工房地產的做法，因其會產生重大的市場風險及違規交易。中國政府部門並未採納中國人民銀行的建議。然而，無法保證中國政府日後將不會採納該建議或對預售頒佈禁令或推行額外的限制。如頒佈任何房地產的預售禁令或額外限制，目標集團或須為目標集團的房地產開發項目另覓資金來源，倘未能以具吸引力的條款取得充足的替代融資或根本無法取得充足替代融資，則目標集團的現金流量及前景，以及目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

目標集團面臨預售相關合約及法律風險，這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。

目標集團在目標集團預售合同中作出若干承諾，且目標集團的預售合同以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘目標集團未能按時交付預售房地產，目標集團可能須根據相關預售合同或相關中國法律及法規就有關延遲交付向相關買方承擔責任。此外，倘個人實測面積報告所列出的相關單位的建築面積，與相關預售合同就該單位所列出的建築面積有3%以上的偏差，則買方可拒絕接受交付或甚至終止相關預售合同。無法保證目標集團在其房地產竣工及交付的過程將不會出現任何延誤，亦無法保證每個已交付單位的建築面積將不會與相關預售合同列明的建築面積有3%以上的偏差。任何相關因素均可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

目標集團為金融機構提供予其房地產買方的按揭貸款提供擔保，因此倘該等買方拖欠款項，目標集團須向承按人負責。

房地產買方或會申請按揭貸款以購置目標集團的房地產。按照中國市場慣例，按揭銀行要求目標集團為該等按揭貸款提供擔保。相關擔保的期限通常自抵押房地產的相關所有權證以按揭銀行為受益人正式登記並存入按揭銀行起計。目標集團通常須向按揭銀行支付相當於按揭金額1%至10%的金額(視乎所涉及按揭房地產的性質而定)作為擔保按金。

倘買方拖欠按揭付款，按揭銀行或會於買方應付的未償還結餘中扣除存款金額並要求目標集團即時支付欠付的餘下未償還金額(包括但不限於任何未償還貸款本金及利息)。目標集團亦將承擔任何違約賠償金、訴訟費用、法律費用及變現債權的其他費用。目標集團履行其

風 險 因 素

擔保責任後，有關按揭銀行屆時會將按揭下的權利轉讓予目標集團，且目標集團將對抵押房地產有悉數追索權。

有關擔保安排的更多資料，請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 房地產開發流程 — 銷售及營銷 — 付款安排」一節。

目標集團提供的擔保為或然負債，且僅以已質押存款為限於其資產負債表中反映。此外，無法保證目標集團將能夠估計拖欠款項並對此作出適當撥備。根據中國行業慣例，目標集團並未對其房地產買方開展任何獨立信用審查，並依賴按揭銀行對該等買方所作的信用評估。無法保證按揭銀行所開展的信用評估足夠全面。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，目標集團就其房地產買方按揭貸款的未償還擔保分別為約人民幣13.4百萬元、人民幣13.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣14.2百萬元。於往績記錄期間，目標集團概無於擔保其房地產買方按揭貸款期間出現任何彼等拖欠款項的情況。無法保證於目標集團擔保期間其房地產買方拖欠款項的情況於日後不會發生。此外，全球、全國、地區或地方財務狀況可能會導致短時間內接連出現多次拖欠款項的情況。其倘一次須承擔多項擔保付款責任，特別是當目標集團的房地產市值大幅貶值或當時的狀況使其難以以有利條款轉售房地產時，目標集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘未能收回目標集團的應收款項，則可能對其業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團錄得貿易及其他應收款項分別約人民幣234.4百萬元、人民幣242.5百萬元、人民幣185.8百萬元及人民幣255.2百萬元。有關詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 若干綜合財務狀況表項目說明 — 貿易及其他應收款項」一節。概無保證目標集團將能及時自其債務人收回全部應收款項或根本無法收回。倘目標集團的債務人未能履行其還款義務，則目標集團可能不得不根據香港財務

風 險 因 素

報告準則撤銷若干應收款項。此外，目標集團可能會為收回其應收款項而產生費用及佔用管理資源，例如通過提起法律訴訟。因此，目標集團的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

房地產開發業務涉及法定質量擔保的索償，倘目標集團因其擔保而面臨多起索償，則目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於其後修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及自2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國所有的房地產開發商須提供彼等所建設或出售房地產的若干質量擔保。目標集團須向其房地產買方提供該等擔保。目標集團一般自第三方建築承包商獲得其房地產開發項目的質量擔保。倘目標集團因其擔保而面臨多起索償且目標集團無法及時或根本無法自第三方建築承包商就該等索償獲得彌償，或倘目標集團保留的保證金不足以抵銷其質量擔保的付款責任，目標集團可能在解決該等索償時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損其聲譽並對其業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

目標集團的部分房地產開發項目的竣工總建築面積或高於土地出讓合同及施工許可證項下的許可總建築面積且經調整建築面積須待批准，目標集團可能需要就任何超出竣工建築面積的部分支付額外的土地溢價及／或行政罰款。

相關土地出讓合同及施工許可證中會訂明於一塊土地上進行房地產開發的許可總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際竣工建築面積或異於土地出讓合同或相關施工許可證批准的總建築面積。實際建築面積須待竣工後有關當局檢查房地產時予以批准。向目標集團發出工程竣工驗收備案表前，目標集團或須就經調整的土地用途及超出的建築面積支付額外土地溢價及／或行政罰款或採取整改措施。額外土地溢價的計算方法與原土地出讓合同的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致目標集團延遲交付房地產，目標集團亦可能承擔其銷售及預售合同所規定對買家的責任。無法保證目標集團的現有各開發中項目或任何作未來開發的項目的竣工總建築面積不會超過土地出讓合同及施工許可證項下的許可總建築面積。任何該等因素均可能對目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團房地產的評估價值可能會與房地產的實際可變現價值不同，而且可能發生變動，及倘目標集團房地產的實際可變現價值明顯低於其評估價值，則可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

估值報告載述的目標集團房地產的評估價值是根據包括主觀性及不確定性因素的多重假設作出。目標集團房地產及土地儲備的評估價值所依據的假設包括(其中包括)：

- (i) 就使用該等物業或該等物業構成其部分的主體樓宇已獲得所有必要的法定批准；
- (ii) 該等物業已按年度名義土地使用費用獲授指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- (iii) 該等物業的擁有人對該等物業有可強制執行的業權，並於整個有關已獲授未屆滿年期內擁有自由及不受干擾的權利使用、佔用或轉讓該等物業；
- (iv) 於建設該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- (v) 該等物業並不受限於任何不尋常或過度繁重的限制、產權負擔或支銷，且能展示有效的業權；
- (vi) 該等物業連接至按一般條款提供的主要設施及污水管道；及
- (vii) 該等物業構成其部分的樓宇的維修及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重的未履行責任。

倘目標集團未能就房地產開發項目取得相關監管部門的必要批准，則永利行評值顧問有限公司於評估目標集團房地產價值時所用的部分假設將屬不實。因此，目標集團房地產的評估價值不得用作彼等的實際可變現價值或彼等可變現價值的預測。開發目標集團房地產項目以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響目標集團房地產的價值。

風 險 因 素

相關中國稅務機關計算的土地增值稅可能有別於目標集團就撥備計算的土地增值稅負債，從而可能對目標集團的財務狀況造成重大不利影響。

根據中國有關土地增值稅的法律及法規，中國房地產開發的境內及境外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、房地產及彼等配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值稅的30%至60%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團產生即期土地增值稅開支分別約為人民幣7.4百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣2.6百萬元。根據中國法律及法規，有關房地產開發項目的土地增值稅須於下列情況繳納：

- (1) 房地產開發項目已竣工，且該項目下所有房地產已售罄；
- (2) 所有未竣工及未結算房地產開發項目已轉讓；及
- (3) 有關房地產開發項目的土地使用權已轉讓。

目標集團根據已售物業的增值及根據中國相關法律及法規將適用的估計土地增值稅稅率計算土地增值稅。土地增值稅由稅務機關於房地產開發項目完工後釐定，並可能有別於初始入賬的金額。任何有關差額可能對目標集團的除稅後溢利及向相關稅務機關落實有關稅項期間的遞延稅項撥備產生影響。倘相關稅務機關所計算的目標集團土地增值稅高於目標集團的撥備，則目標集團的財務狀況可能遭受不利影響。

在建房地產及已完工待售房地產的減值虧損可能對目標集團的財務狀況有不利影響。

當房地產賬面值超逾其可收回金額時會產生減值虧損。於目標集團完成建築工程及待本集團按理想價格出售已完工待售房地產前，中國房地產市場波動或會使目標集團面臨在建房地產可能出現減值虧損的風險。於往績記錄期間，目標集團並無確認任何在建房地產或已完工待售房地產減值虧損。然而，無法保證目標集團的在建房地產或已完工待售房地產日後不會出現任何減值虧損。倘目標集團的在建房地產或已完工待售房地產出現減值虧損，則其經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

風 險 因 素

目標集團投資物業的公平值可能不時波動且日後或會大幅減少，或會與彼等的變現價值有所差異，這或會對目標集團的盈利能力產生重大不利影響。

目標集團須於各報告期末重新評估其投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，目標集團投資物業的公平值變動產生的損益於其產生期間計入目標集團綜合損益表。獨立物業估值師永利行評估顧問有限公司按公開市場及現有用途基準重新評估目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的投資物業價值，由此可反映於各自日期的市場狀況。根據該估值，目標集團於其綜合財務狀況表內確認其投資物業的公平值總額及有關遞延稅項及於目標集團綜合損益表內確認其投資物業的公平值變動及有關遞延稅項變動。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，投資物業的公平值收益淨額分別約為人民幣51.2百萬元、人民幣54.2百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣7.0百萬元。

儘管公平值收益或虧損對報告利潤有所影響，但只要目標集團持有相關投資物業，公平值收益或虧損就不會改變目標集團的現金狀況。重估調整金額已經及將繼續受市場波動所規限。因此，無法保證市場狀況變動將繼續對目標集團的投資物業產生公平值收益或日後目標集團投資物業的公平值將不會減少。此外，目標集團投資物業的公平值或會與目標集團自實際銷售投資物業收取的金額有重大差別。任何目標集團投資物業的公平值的大幅減少，或與該等物業已錄得的公平值相比，目標集團於其投資物業的實際銷售中所收取金額的任何大幅減少將對目標集團的經營業績造成重大不利影響。

猶如於2018年及2019年12月31日，目標集團或會產生流動負債淨值及錄得高資本負債比率，可能使其面臨流動資金風險並對其業務、經營業績及財務狀況造成影響。

目標集團於2018年12月31日產生流動負債淨值約人民幣138.0百萬元並錄得資本負債比率約278.2%，主要由於已收取來自關聯公司的資金。目標集團於2018年12月31日錄得應付關聯公司款項約人民幣237.5百萬元，且銀行及其他借款約為人民幣31.3百萬元。

目標集團的流動負債淨值及資本負債比率於2019年大幅減少，於2019年12月31日分別為約人民幣38.9百萬元及97.7%，於2020年12月31日進一步改善，錄得流動資產淨值約人民幣14.9百萬元及資本負債比率約63.5%。

風 險 因 素

有關詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 主要財務比率 — 資產負債比率」及「目標集團的財務資料 — 流動資金及資金來源 — 流動資產淨值」一節。

概無保證目標集團日後不會錄得流動負債淨值。產生流動負債淨值使目標集團面臨流動資金風險。目標集團產生足夠現金以履行其未來債務責任及減少流動資金風險的能力將取決於目標集團的未來經營表現，這將受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府監管、河南省周口市的房地產需求及其他因素所影響，其中許多因素均超出目標集團的控制範圍。目標集團或不會產生充足現金流量以支付其預期經營開支，在此情況下，目標集團將被迫採取其他策略，可能包括減少或延遲其項目開發、出售資產、重組債務或債務再融資或尋求股本等行動。該等策略可能以令人難以接受的條款實施，或根本不會實施，即使實施，則可能會對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

房地產供過於求可能會導致價格下跌，並對目標集團的業務造成不利影響。

中國房地產市場可能因供過於求及價格波動而變得動蕩。中國政府最近採取了宏觀經濟措施，以試圖減緩中國經濟的快速增長並妨礙固定資產(包括房地產資產)投資。無法保證將不會出現房地產供過於求的情況。如目標集團所處市場房地產供過於求或房地產平均價格下降或停滯，則目標集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

目標集團面臨激烈競爭而可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

近年來，河南省周口市的房地產市場的競爭日益激烈。目標集團的競爭對手可能較目標集團有更好的獲取資源途徑，尤其是財務資源。房地產開發商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質建築承包商短缺、因地方房地產市場的暫時性供應盈餘而導致的房地產價格下降以及吸引和挽留優秀僱員的成本增加，從而影響其盈利能力。倘目標集團未能有效競爭，則目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

倘目標集團無法成功挽留現有員工或物色、僱用、培訓及留任適當人員，可能不利於目標集團開發及成功推廣其房地產。

目標集團倚重其員工經營並開發其業務，目標集團業務的成功及增長很大程度上取決於其物色、僱用、培訓及留任具有技能及資格的適當僱員（包括有相關專業技能的管理人員）的能力。

目標集團提供獎勵以吸引及留任人員，透過為不同級別的員工提供具競爭力的薪酬以及全面的培訓計劃以滿足未來發展需要。然而，河南省周口市對具有豐富房地產開發經驗的高級管理層及主要人員的競爭相當激烈，倘大批員工、董事及／或高級管理層辭職，而目標集團未能覓得合適人員，則目標集團的業務或會受到不利影響。此外，為方便及有效地管理目標集團業務的任何潛在擴展，目標集團將須改善其管理、開發和運營專業能力和資源分配，並進一步招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工（包括具當地市場知識的員工），以滿足其房地產開發要求。倘因其擴展業務而擴增人員，則目標集團或會面臨財務困難。

目標集團未必能夠成功管理目標集團的業務增長，而目標集團於往績記錄期間的經營業績未必能反映目標集團的未來表現。

隨著目標集團的業務規模擴大，其已訂立管理其成員公司的政策、控制及程序，包括人員管理政策、內部監控政策及內部審計程序。無法保證該等政策、控制及程序將如目標集團所預期般有效。

目標集團在往績記錄期間錄得收入大幅增長。目標集團的收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣181.7百萬元大幅增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元，以及由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣22.7百萬元大幅增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣193.7百萬元，分別增長約165.7%及752.1%。無法保證目標集團將按照此增長率繼續增長，或根本無法增長。目標集團已面臨並將繼續面臨開發及管理成本持續增加以及僱員及未來發展機遇競爭日益激烈等多個挑戰。因此，目標集團的過往經營業績未必能夠反映其未來表現。

風 險 因 素

倘目標集團未能有效實施其風險管理及內部監控政策及程序，目標集團的業務及前景或會受到重大不利影響。

目標集團不斷致力提高其風險管理能力以及加強其內部監控，包括近期強化其風險管理及內部監控的政策及系統。有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 風險管理及內部監控」一節。然而，概無保證目標集團的風險管理及內部監控政策及程序將足以控制或保護目標集團免受所有風險的影響。若干該等風險為不可預見或不可識別，且可能比目標集團預期更為嚴重。

目標集團風險管理能力及有效監控法律合規及其他風險的能力受到目標集團可獲取信息、工具、模型及技術的約束。此外，鑒於目標集團風險管理及內部監控政策和程序的某些方面的歷史有限，目標集團將需要更多時間執行此等政策和程序，以便充分評估其影響並評估目標集團是否遵守此等政策和程序。此外，目標集團僱員將需要時間來適應此等政策和程序，無法保證目標集團僱員能夠一貫遵守或準確應用此等政策和程序。

倘若目標集團風險管理和內部監控政策、程序及系統未能有效實施，或未能及時達致該等政策、程序及系統的預期效果(包括目標集團維持有效的內部監控系統的能力)，目標集團的業務、財務狀況、經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

目標集團的僱員、代表、代理或供應商或其他第三方的欺詐、賄賂、貪污腐敗或其他不正當行為或不當行為，無論被指控或實際發生，均會對目標集團的業務及聲譽造成重大不利影響。

目標集團可能易發生其僱員、代表、代理或供應商或其他第三方的欺詐、賄賂、貪污腐敗或其他不正當行為或不當行為(統稱為「**不當行為**」)。該等不當行為可能包括未經授權披露機密資料、提供欺詐性資料、參與洗錢及賄賂以及其他損害目標集團利益的行為，或其他不遵守其內部監控措施的行為。

任何不當行為或會導致目標集團違反法律、遭受監管制裁、強制性處罰及／或財務損失。任何被指控的不當行為亦可能導致目標集團遭受負面輿論及／或聲譽損害，並可能對其業務及聲譽產生重大不利影響。

風 險 因 素

無法保證目標集團總能發現潛在的不當行為，目標集團為發現及防止該等不當行為而採取的預防措施可能無效。更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 楊先生作為一起案件的證人」及「目標集團的業務 — 風險管理及內部監控」一節。

於往績記錄期間，目標集團並未完全遵守適用的中國法律及法規。

於往績記錄期間，目標集團並未完全遵守適用的中國法律及法規。有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。雖然不合規事件可能得以整改且若干相關部門已出具確認函以確認目標集團並無因其先前的不當行為而受到相關部門的處罰，但此並不構成相關部門放棄日後就此類過往不合規事件對目標集團採取行動及／或進行處罰的權利。未來就該等違規事件對目標集團作出的任何判決或罰款可能會對目標集團的業務、財務狀況、現金流量及經營業績產生不利影響。

未能按中國法規向多項僱員福利計劃作出足額供款可能令目標集團被處罰。

於中國運營的公司須參與多項政府資助僱員福利計劃，包括若干社會保險及住房公積金，並按相等於僱員薪金(包括獎金及津貼)的一定比例金額向有關計劃供款，數額最高為地方政府不時規定的金額。

於往績記錄期間，目標集團並未為其僱員足額繳納社會保險及住房公積金供款，而目標集團或須就該等計劃作出供款並繳付滯納金及罰款。倘目標集團須就未繳足的僱員福利繳付滯納金或罰款，目標集團的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。控股股東將訂立彌償契據(自復牌日期起生效)以就(其中包括)目標集團因相關不合規事件可能蒙受的潛在損失向本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)提供彌償。因此，在一定程度上，有關當局要求目標集團繳付未繳足僱員福利相關的供款、滯納金或罰款對其財務狀況及經營業績的潛在影響有限。

有關相關不合規事件及控股股東提供彌償的更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。

風 險 因 素

目標集團可能因運營業務而涉及法律及其他糾紛，繼而或會承擔重大責任。

目標集團可能在其房地產開發及銷售過程中不時涉及與各方的糾紛，當中包括承包商、供應商、建築工人、居民、銀行及買方。此等糾紛可能引致抗議並可能導致目標集團聲譽受損、產生巨額成本、令資源和管理層注意力分散。由於目標集團房地產開發項目均分為多期進行，倘目標集團房地產開發項目的後續規劃及開發與目標集團向其房地產的早期買家作出的聲明及保證無法保持一致，該等早期買家或會針對目標集團開展法律行動。此外，目標集團可能在其運營過程中與監管機關在合規事宜上產生爭議，而可能使目標集團面臨行政訴訟及不利判令，該等訴訟及判令致使目標集團承擔責任及導致目標集團房地產開發延遲。

有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 法律訴訟」一節。目標集團日後或會涉及其他可能對目標集團業務、財務狀況、經營業績或現金流造成不利影響的訴訟或糾紛。

目標集團或會因租賃未予以登記而被處以罰款。

根據於2010年12月1日頒佈且於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議訂約方均須向當地房地產主管部門備案登記租賃協議，並就其租賃協議取得房地產租賃備案證明。未登記租賃協議不會影響相關中國法律及法規項下租賃協議的有效性。然而，第三方可能對租賃協議訂約方於各租賃房地產中的權益產生質疑。此外，有關政府機構或會要求目標集團備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或會被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。

未能登記租賃協議及因未能登記租賃協議而發生任何衝突或糾紛或施加罰款可能使目標集團產生開支，而這均可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，目標集團未就其房地產予以備案登記若干租賃協議。誠如中國法律顧問所告知，估計最高罰款總額約為人民幣1,480,000元。有關相關不合規事件的詳情，請參閱

風 險 因 素

本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。

目標集團或會面臨第三方侵犯、盜用知識產權或提出其他申索，而目標集團品牌形象受損或會對目標集團的業務造成不利影響。

本公司相信，目標集團以其向河南省周口市商水縣的房地產買方提供高質量的房地產而享有聲譽。目標集團亦十分注重持續提升品牌及增加品牌知名度。然而，目標集團的品牌策略取決於其使用、開發及保護知識產權的能力。

於最後實際可行日期，目標集團擁有一項以商水源盛名義註冊的域名「ysrhc.com」。目標集團亦於2021年6月17日就商標「融輝」及「融輝城」的註冊提交申請。由於該等商標的註冊於最後實際可行日期仍在進行，無法保證目標集團能夠成功註冊。此外，即使目標集團成功註冊該等商標，目標集團日後可能會面對商標糾紛。就知識產權訴訟以及相關法律及行政訴訟不論作為控辯任何一方均可能牽涉巨額費用，且非常費時，更可能重大分散目標集團的資源以及目標集團管理人員的時間和注意力。該等訴訟或法律程序敗訴可能導致目標集團須向第三方承擔重大責任、使得目標集團須向第三方尋求特許權並持續支付特許權費，或向目標集團施加禁制令，禁止使用有關名稱及／或標誌。

有關目標集團知識產權的更多詳情，請參閱本通函「法定及一般資料 — C.有關本公司業務的進一步資料 — 2.目標集團的知識產權」一節。

目標集團的現有投保範圍可能不足以覆蓋與目標集團經營有關的所有風險。

房地產開發商無須根據適用的中國法律法規就其房地產開發業務投保。根據目標集團所知悉的中國房地產開發行業的行業慣例，除目標集團的貸款銀行擁有抵押權益或目標集團根據有關貸款協議或須投保的房地產外，目標集團並無就在建房地產或已完工且持作出售房地產的毀壞或損害投保。更多資料請參閱本通函「目標集團的業務 — 保險」一節。倘目標集團在其業務經營過程中遭受任何損失、損害或責任，目標集團未必有足夠保險提供充足資金以

風 險 因 素

彌補任何該等損失、損害或責任，或重置任何已被破壞的房地產。因此，目標集團仍可能因其投保範圍不全而蒙受損失、損害及責任，因而對目標集團的財務狀況及經營業績產生不利影響。

健康及環境問題的潛在責任或會延誤目標集團的房地產開發。

目標集團須遵守有關健康及環境保護的多項法律及法規。根據相關中國法律及法規的規定，獨立環境顧問對目標集團的所有建設工程進行環境影響評估，並於動工前將環境影響評估報告送呈相關政府部門審批。地方管理部門或會要求房地產開發商提交環境影響文件，對於環境影響評估報告未獲批准前已動工的房地產開發項目，勒令暫停施工並處以罰款。倘目標集團未能及時為其房地產開發項目獲得環境影響評估報告及審批，則目標集團的房地產開發項目開發可能延後。有關延誤的潛在影響，請參閱「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團或不能按時完成其房地產開發項目，此可能會對目標集團的現金流量及經營業績造成重大不利影響，且目標集團可能會於自其房地產開發項目獲利前面臨重大風險」一節。

隨著中國環保意識提高，目標集團預計中國政府將繼續頒佈日益嚴格的環境法律法規。目標集團亦認為，評估目標集團及其環境影響評估報告是否符合監管制度的標準會提高。目標集團預計該等發展將增加其項目開發總成本。此外，倘公眾認為目標集團對環境事宜並未承擔社會責任，由此造成的聲譽受損或會降低其品牌價值。

目標集團的投資物業如發生意外、傷亡或違規活動，可能對目標集團的聲譽構成不利影響並導致目標集團須承擔責任。

公共場所(如購物中心或學校)存在出現意外、傷亡或違規活動(如客人非法濫藥、賭博、暴力以及侵犯第三方知識產權或目標集團租客的其他權利)的內在風險。目標集團任何投資物業如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能損害目標集團在其房地產買方及租戶、訪客及公眾間的聲譽，繼而危害目標集團的品牌、降低其房地產的吸引力以及因執行

風險因素

額外安全措施而增加成本。此外，倘目標集團任何投資物業發生意外、傷亡或違規活動，目標集團可能需要承擔費用、損失及罰款。目標集團現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而目標集團或未能於毋須增加保費與免賠額或削減投保範圍的情況下重續其保險保單或取得新保險保單，或根本無法重續其保險保單或取得新保險保單。

目標集團房地產的虛假宣傳或會導致遭處以罰款、破壞其銷售及市場營銷工作以及損害其品牌知名度。

作為中國的房地產開發商，目標集團須遵守與其房地產開發項目的營銷及推廣、業務及品牌形象有關的多項法律及法規。倘目標集團的任何宣傳被視為不真實，或目標集團進行的任何銷售及營銷工作被視為非法，目標集團可能遭處以罰款，及責令停止發佈宣傳，並且透過在同一媒體或同等重要性的媒體刊發通告排除不利影響，以糾正過往的虛假宣傳及澄清真相。此外，任何虛假宣傳可能會使目標集團的其他披露、宣傳、存檔及刊物存疑，會損害目標集團的品牌知名度及聲譽，因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。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團未因不當廣告、定價及營銷活動而受到地方政府當局的處罰。

目標集團面臨與仍處於調整及優化階段的行業運營相關的風險。

由於中國的房地產行業仍處於調整及優化階段，以及公開可得的準確金融及監管信息有限，因此可能抑制買方於中國購買房地產。抑制於中國進行房地產投資的其他因素可能包括可用的按揭融資選擇數量有限、關於所有權強制執行的法律不確定性以及於中國缺乏一個具流通性的住宅物業二手市場。儘管近年來中國私人住宅物業的需求有所增長，但中國房地產市場情況多變且價格波動。目標集團面臨與在此業務環境中運營相關的風險。與中國房地產行業有關的任何因素均可能減少對其房地產的需求。目標集團可能被迫下調價格，這將導致其利潤率的下降，可能會對其業務及經營業績造成重大不利影響。

目標集團於中國境外註冊成立的附屬公司於中國的投資受中國政府對外商投資中國房地產行業的控制。

中國政府對外商投資中國房地產行業施加限制，通過(其中包括)增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、對跨境投資及融資活動收緊外匯管制及對外國人購置中國房地產

風 險 因 素

施加限制，以遏制被認為過熱的中國房地產市場。中國政府對外商投資中國房地產行業施加的限制或會對目標集團於中國境外註冊成立的附屬公司進一步投資於目標集團的中國附屬公司(包括商水源盛及周口港聯)，以及目標集團的任何其他中國成員公司的能力產生影響，因此或會限制目標集團的業務增長及對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本公司為控股公司並將依賴目標集團支付的股息以應付本公司的現金及融資需求，目標集團向本公司支付股息的能力若受任何限制，可能對經擴大集團開展其業務的能力產生重大不利影響。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，而目標集團主要透過其中國附屬公司開展其業務運營。經擴大集團將在財務方面依賴於從該等實體獲得的股息。因此，倘相關實體產生債務或虧損，從而影響其向本公司支付股息或向經擴大集團作出其他分派的能力，經擴大集團或會面臨財政困難。

根據中國法規，中國公司僅於向相關法定儲備作出適當撥款後，方可按股東的出資額向彼等分派其根據中國會計準則(在眾多方面不同於其他司法權區的公認會計準則)釐定的除稅後溢利。上述任何因素或會影響目標集團向本公司支付股息及償還經擴大集團債務的能力，從而可能對經擴大集團開展其業務的能力產生重大不利影響。

有關在中國經營業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會影響目標集團的業務。

中國經濟在眾多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括但不限於結構、政府參與程度、發展程度、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟於過去數十年大幅增長，惟在地理上和經濟的各個領域之間的增長並不均衡。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及調控資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對目標集團業務構成負面影響。例如，目標集團的財政狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或目標集團適用的稅務規例或外匯管制出現任何變動而受到不利影響。

風 險 因 素

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。於過去四十年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無保證此增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，市場對目標集團服務的需求以及目標集團業務、財務狀況及經營業績或會受以下因素的不利影響，包括但不限於：(i)中國政治不穩定或社會狀況變動，(ii)中國法律、法規或政策或有關法律、法規或政策的詮釋發生變更，(iii)中國可能推出用以控制通脹或通縮的措施，(iv)稅率或徵稅方式變動，及(v)對貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制。中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。不確定因素將繼續存在，而貿易戰可能對中國經濟及中國房地產行業產生的持久影響尚不確定。若美國與中國之間的貿易戰開始對中國經濟產生重大影響，目標集團中國客戶的購買力將受到負面影響。

過往數年全球金融市場嚴重衰退且反覆無常，任何持續惡化或會對目標集團的業務及經營業績造成不利影響。

2008年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動蕩已對中國房地產市場造成負面影響。近來，歐洲信貸危機持續、美國信用評級下調及主要股票市場劇烈市場波動持續衝擊全球市場及經濟狀況。在亞洲及其他新興市場，由於寬鬆貨幣政策或過多外資流入(或兩者均是)，若干國家預期通脹壓力會持續上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動蕩，導致經濟不穩定及不明朗。全球經濟衰退及金融市場動蕩引致的該等及其他問題已對並可能會繼續對住房業主及有意置業者造成不利影響，或會降低目標集團房地產的整體市場需求並下調售價。全球金融市場流動資金進一步收緊日後或會對目標集團的流動資金造成不利影響。此外，於2020年，中國經濟增速不及往年，國內生產總值增速為3.0%。展望未來，預計中國的國內生產總值自2021年至2025年按約7.4%的複合年增長率增長，低於自2015年至2020年的約8.1%的複合年增長率。倘全球經濟衰退及金融危機持續或情況較目前預期更為嚴重，或中國經濟持續下滑，則目標集團的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

政府對於貨幣兌換的管制可能會限制目標集團有效使用資金的能力。

中國政府對人民幣與外幣的兌換及(在若干情況下)貨幣匯出中國實施管制。有關更多詳情，請參閱本通函「監管概覽 — 九、外匯及股息分派」一節。目標集團收取的絕大部分收入均以人民幣結算。在經擴大集團的架構下，本公司的收入主要來源於目標集團中國附屬公司支付的股息。可用外幣不足可能會令目標集團中國附屬公司導出足夠外幣向經擴大集團支付股息或其他款項，或以其他方式償付外幣負債(如有)的能力受限。倘外匯管制系統令目標集團無法取得足夠外匯以滿足目標集團的貨幣需求，目標集團未必能夠以外幣向本公司支付股息，轉而本公司未必能向股東支付股息。

今後，中國政府亦可酌情限制經常賬戶下進行的外匯交易。根據現行中國外匯法律及法規，以外幣支付若干經常賬戶項目毋須經國家外匯管理局地方分支機構事先批准，而僅須遵守若干程序規定。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯往中國境外用以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)，則須經相應的政府部門批准。有關資本賬戶下外匯交易的限制亦可能影響目標集團中國附屬公司通過債權或股權融資(包括目標集團的非中國成員公司或經擴大集團提供貸款或注資的方式)獲取外匯的能力。

中國法律制度的不確定性可能會對目標集團的業務造成重大不利影響。

中國法律制度的內在不確定性或會限制目標集團股東受到的法律保障。目標集團的業務在中國開展，而其主要營運附屬公司均位於中國，因此，目標集團受中國法律法規的約束。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

風 險 因 素

然而，該等法律及法規很多通常是以原則為導向，並要求執法機構進一步運用及執行有關法律時作出詳細詮釋。此外，該等法律及法規相對較新且已公佈的裁決數量有限。因此，該等法律法規的實施及詮釋具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，目標集團在違反任何該等政策及規則後，可能於一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規，股東及潛在投資者受到的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層精力分散。

中國政府實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，可能影響目標集團將於中國境外籌集的資金用於目標集團在中國開展業務的能力。

根據《中華人民共和國外商投資法》，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。這或會耽擱目標集團的中國附屬公司的項目開發。

此外，概無保證中國政府日後不會對中國企業(包括房地產開發商)獲得境外融資的能力施加更嚴格的限制。倘施加更嚴格的限制，概無保證目標集團將能及時為其中國運營附屬公司取得所有相關必需的批准、證書或辦理登記。

目標集團的房地產位於被中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定若目標集團決定延長目標集團投資物業的土地使用權，本集團須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

目標集團根據中國政府授予的土地使用權持有其房地產。根據中國法律，住宅用途的土地使用權最長年期為70年，而綜合用途的土地使用權最長年期為40年。於屆滿後，除非土地使用權持有人申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘延長申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回)，土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的房地產將歸還中國政府而不會獲得任何補償。於最後實際可行日

風 險 因 素

期，由中國政府授予目標集團所持房地產的土地使用權並無全期屆滿，故並無先例可預示倘目標集團決定在目標集團房地產的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在特定情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或未批准延長目標集團任何房地產的土地使用權年期，目標集團的經營及業務可能會受到干擾，從而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。

目標集團的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到自然災害、戰爭、流行病或疫情爆發及其他災難的影響；特別是，中國的宏觀經濟狀況和房地產市場已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響。

目標集團的業務受中國，尤其是河南省周口市的整體經濟及社會條件影響。水患、地震、火災、旱災、流行病或疫情如COVID-19、人類豬流感(又稱甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症、埃博拉病毒以及其他非目標集團所能控制的自然災害或戰爭，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響，反而對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

於2019年年末，報道一種具高傳染性的新型冠狀病毒疫情爆發。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19疫情爆發定性為大流行病。於本通函日期，COVID-19疫情已蔓延至全球逾200個國家及地區，死亡人數及感染病例數目繼續增加。多個國家已採取前所未有的措施以阻止COVID-19疫情的蔓延，包括嚴格的城市封鎖及出行禁令。許多中國城市一直處於封鎖狀態並實施出行限制，以遏制COVID-19疫情的蔓延。

COVID-19疫情在一定程度上擾亂了幾乎所有行業的供應鏈，乃由於中國政府採取了封鎖、出行禁令、暫停營業等措施以及強制隔離規定導致勞動力不穩定。倘目標集團的承包商或供應商在彼等的業務營運中遭受任何中斷，目標集團的施工進度亦可能會中斷。

風 險 因 素

全球範圍內完全遏制COVID-19疫情的時間仍不確定。倘COVID-19疫情未能得到有效控制或目標集團的應急程序未能得以有效執行，目標集團的業務運營、經營業績及財務狀況或會由於中國整體經濟及／或房地產市場前景的不利變動、經濟增長放緩、營商氣氛趨於負面及／或由此引致的任何其他無法預見的趨勢或事件而受到重大不利影響。

有關COVID-19對目標集團的影響詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — COVID-19 疫情的影響」一節。

與本通函有關的風險

本通函中有關中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數據可能並非完全可靠。

本通函有關中國及全球經濟、中國房地產市場，尤其是河南省周口市房地產市場的若干事實及統計數據來源於本公司通常認為可靠的各類官方政府公開信息。然而，無法保證該等資料的質量或可靠性。儘管於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度，但該等資料並無由本公司、目標集團或獨家保薦人或任何目標集團或彼等各自的聯屬公司或顧問編製或獨立核實，因此，概無就該等事實及統計數據(可能會與於中國境內及境外編製的其他資料不符)的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或失效，或政府公佈的資料與其他市場慣例存有差異，本通函所載的該等事實及統計數據可能不準確或與有關其他經濟體系編製的事實及統計數據不具可比性。此外，概無保證政府呈列或編製該等事實及統計數據的基準或準確程度與其他司法權區的情況一致。因此，有意投資者不應過分倚賴本通函所載的有關中國、中國經濟及中國房地產市場以及河南省周口市房地產市場的政府官方公佈的事實及統計數據。

投資者應細閱整份通函，而不應在未經審慎考慮本通函所載風險及其他資料的情況下考慮媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

媒體可能對建議重組以及目標集團的經營作出報導。在本通函刊發之前，以及本通函日期之後但於完成之前報章及媒體曾經或可能作出有關目標集團及建議重組(包括收購事項、債權人計劃、[編纂]及配售)的報導，可能包含(其中包括)有關目標集團及建議重組(包括收購事項、債權人計劃、[編纂]及配售)的若干財務資料、預測、估值以及其他前瞻性資料。

風 險 因 素

本公司對於該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發佈任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘媒體所發佈任何與本通函所載資料有不符或有衝突的資料，本公司概不承擔責任。因此，有意投資者務請細閱整份通函，而不應倚賴報章或其他媒體報導所載的任何資料。作出有關目標集團的投資決定時，有意投資者應只倚賴本通函所載的資料。

本通函所載的前瞻性陳述具有風險及不確定性。

本通函載有若干「前瞻性」陳述並使用具前瞻性涵義的詞語，例如「預料」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應會」、「將」及「會」。該等陳述包括(其中包括)有關目標集團發展策略的討論以及目標集團對未來經營、流動資金及資本來源的預測。投資者應注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，該等假設任何部分或全部均有可能證實為不準確，故基於該等假設的前瞻性陳述亦有可能不準確。就此方面而言，不確定因素包括在上文所述風險因素所論述者。鑒於該等及其他不確定因素，本通函所載前瞻性陳述不應被視為目標集團有關目標集團的計劃及目標將獲達致的聲明或保證，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載因素。除根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定外，目標集團不擬對該等前瞻性陳述作出更新。投資者不應過分倚賴該等前瞻性資料。