

---

## 未來計劃及[編纂]

---

### 未來計劃

我們的未來計劃詳細說明載於本文件「業務」一節「我們的策略」一段。

### [編纂]的理由

董事相信[編纂]對本集團有著策略重要性，理由如下：

#### (i) 實施未來計劃

我們擬鞏固我們作為中國地區物業發展商的地位，通過落實未來計劃，專注發展經濟型高檔住宅物業。我們的未來計劃為(其中包括)於中國探索合適區域以發展物業以出售，包括(i)由我們現有業務覆蓋的周邊地區，包括大灣區、天津及河南省；(ii)正在進行經濟及社會發展，具有增長潛力和投資機遇的地區；或(iii)當地房地產市場正在發展、土地供應穩定令土地收購成本較低、房地產物價格具有增長潛力且對於土地規劃、設計及建築以及房地產銷售和按揭的監管限制相對較少的地區。有關我們未來計劃的更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「我們的策略」一段。

我們於二零一八年六月三十日的現金及現金等價物為約人民幣474.5百萬元，其中約59%為於託管賬戶持有的現金。使用託管賬戶內所持現金有限制，而有關現金僅可用作為特定發展項目的建築成本提供資金。有關現金及現金等價物的餘下約41%連同[編纂]約[編纂]%預計將用作為(其中包括)以下各項提供部分資金(i)我們的發展項目的建築及發展成本，即萬城名座三期；及(ii)現時正在磋商的未來發展項目的土地收購成本及建築及發展成本。

根據人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月二十九日聯合發出的《關於金融促進節約集約用地的通知》，中國的銀行不得向物業發展商授出貸款以支付土地出讓金。有關對中國物業發展商施行的融資限制詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節「房地產融資」一段。雖然我們已取得貸款融資可為若干發展項目的建築及發展成本提供資金，惟

---

## 未來計劃及[編纂]

---

無法保證我們能夠於未來獲得相同水平的貸款融資。因此，董事認為，本集團有必要維持充足水平的現金及現金等價物以及[編纂]，方可應對未來土地收購需要和建築及發展需求(如必要)。董事認為，上市的[編纂]是本集團獲取現金的好渠道。

### (ii) 提高本集團的企業形像、聲譽及品牌知名度

預期公營及私營客戶均更青睞有上市地位、信譽良好及財務披露和規例監管透明的物業發展商。我們認為[編纂]可提高企業形像，讓本集團於中國的物業市場佔取更大份額。我們致力在本公司於聯交所[編纂]後達致高標準的企業管治及提高透明度。隨著曝光度、企業透明度及公眾監督水平的提高，我們相信集團可為現有及潛在業務夥伴、客戶及供應商提供更大的保障和信譽，從而在業界享有更高競爭力，吸引更多商機。

### (iii) 加強本集團在現有及潛在業務夥伴、客戶及供應商、政府機關及僱員之間的市場地位

董事認為[編纂]地位將提高我們與業務夥伴的信譽度。因此，我們與發展項目的現有及潛在業務夥伴磋商合作安排時，將更有優勢。藉這一地位，本集團可更靈活地共享利潤及參與項目公司日常營運，並就未來發展項目與業務夥伴創造協同效應，從而與別的競爭對手區分開來。

董事預計客戶及供應商一般更青睞有[編纂]、信譽良好及財務披露和規例監管透明的物業發展商。因此，董事相信[編纂]是我們於中國其他物業發展商中提高競爭實力的關鍵策略。

為有效實施我們在具增長潛力地區開發物業的策略，董事亦相信作為一間上市公司，我們將能夠提高信用度，從而在與地方政府磋商物業開發方案時獲得更高的議價能力及市場地位，包括授出土地、土地銷售條款及條件、物業發展計劃參數及規模以及物業預售時間表及價格。

我們相信[編纂]地位將為我們僱員締造更高的就業保障，因而加強彼等的工作士氣及我們挽留員工的能力。我們認為由訓練有素及有經驗的工作人員組成的團隊將提升我們的服務品質及日常營運效率，使我們的長遠發展及競爭力受益。此外，我們相信[編纂]將加強我們吸引有經驗人員加盟本公司的能力，對我們的未來擴充有利。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

### (iv) 提高資本市場的可達度及在資本市場籌集資金的便捷性

雖然本集團於往績期間能夠利用經營所得資金及借款擴充業務，且以往一直能夠在貸款到期時償還，惟本集團計劃尋求股本融資，因為其減少我們對銀行貸款或向控股股東借款的依賴。董事相信本集團可以透過上市進入資本市場，從而就未來發展提供更多融資選擇。[編纂]後，我們將透過發行股本及／或債務證券募集到更多資金，並應用該資金於我們的發展項目。另一方面，我們認為[編纂]的狀態將鞏固我們的地位，方便我們與業務夥伴、供應商、銀行及金融機構磋商，且能夠讓我們獲得更有利的條款。此外，透過股本融資，本集團將可以維持較低的資產負債水平，這將降低我們的槓桿率，並強化我們的資本架構。董事亦認為使用股本融資將減少與債務融資有關的利息開支。股份[編纂]後，我們相信股東基礎將更多元，我們或會進一步滿足集資需求。提高集資靈活性後，本集團將在獲取資本及為我們的發展集資時更為靈活，藉此滿足不時之融資需求。

### [編纂]

我們估計，經扣除[編纂]及佣金及就[編纂]應付的估計開支後及假設[編纂]未獲行使及並無股份根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行，假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)，我們自[編纂]獲得的[編纂]將約為[編纂]港元。我們擬將[編纂]的[編纂]作以下用途：

- 約[編纂]或[編纂]港元將用作為進行中及未來發展項目撥資，其中：
  - i. 約[編纂]或[編纂]港元將用作為潛在發展項目撥付土地收購成本及未來發展成本；
  - ii. 約[編纂]或[編纂]港元將用作撥付萬城名座三期的未來發展成本。
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作償還[編纂]貸款，其本金額約為[編纂]港元(「[編纂]貸款」)，取得該貸款旨在於[編纂]前償還應付控股股東的款項結餘。應付控股股東及其聯繫人的該等款項結餘乃由本集團之附屬公司、合營公司及聯營公司結欠，該等公司大部分於離岸地點註冊，而本集團大部分現金均在中國。根據中國相關法律，倘本集團必須使用在中國的現金，則本集團必須倚賴股息付款，作為償還應付控股股東款項結餘的方法。然而，該等股息將須繳納預扣稅，金額將較應付控

---

## 未來計劃及[編纂]

---

股股東的款項餘額更大，因為該等股息必須按持有股權比例支付，而本集團並非全資擁有於中國的各附屬公司、合營公司及聯營公司。此外，我們部分境內現金受限及指定用於發展項目，而倘我們的現金用於償還予控股股東，我們將須尋找更多境內資金，撥資正常業務營運及未來發展項目。經考慮以上各項，本集團認為以[編纂]貸款償還應付控股股東的款項結餘，就程序及方便程度而言更為可取。[編纂]貸款收取的利率為香港銀行同業拆息或銀行資金成本加每年4%，而首次公開[編纂]貸款須於提取日期起計一年內或[編纂]起計十個營業日內償還。[編纂]貸款已於二零一八年十一月六日悉數提取；及

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作一般營運資金用途。

誠如本文件「業務」一節「發展項目」一段下「我們的發展項目描述」分段所披露，我們的發展項目以往乃由本集團的營運資金、股東貸款及銀行貸款提供資金。本集團以往就本集團業務營運的規模大小及可供使用的資金來源拓展及評估不同融資選擇。本集團透過我們的營運現金流量、銀行借款及股東貸款撥付我們的項目發展成本及土地收購成本。

如本文件「財務資料」一節「流動資產淨值」一段所披露，於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣474.5百萬元。該等現金及現金等價物結餘中約41%為現金及銀行結餘，其用途不受任何限制，及約59%為存於託管賬戶的現金。存於託管賬戶的現金用途受限制，其為就發展項目萬城名座二期及皇冠豪苑預留的預售所得款項，該現金僅可用作撥付我們發展項目（即萬城名座二期及皇冠豪苑）的建築成本。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

此外，如本文件「財務資料」一節「債務及或然負債」一段下「銀行貸款」分段所披露，於最後可行日期，本集團的尚未動用貸款融資為約人民幣392.6百萬元。根據中國人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月二十九日共同發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，中國的銀行禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款。有關施加於中國房地產開發商的融資限制詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節「房地產融資」一段。鑒於上述規限，中國的銀行通常要求房地產開發商就銀行貸款融資抵押相關地塊，以為相關發展項目提供資金，雖然本集團一直能夠為我們的發展項目成功取得銀行貸款融資，日後取得的銀行貸款融資未必可以用於撥付土地收購成本，並只可以用於撥付發展成本，須待本集團滿足相關銀行的若干要求及受相關銀行嚴格監督。未動用貸款融資的用途限於用作撥付我們某些發展項目的發展成本，即萬城名座二期、皇冠豪苑及萬城聚豪三及四期，當中不包括土地收購成本。

本集團的發展計劃是利用我們的品牌名稱及經驗，繼續於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店開發價格相宜的豪華住宅物業，並將業務擴展至大灣區其他地區和我們認為具備增長潛力的其他中國地區。當我們尋覓合適潛在土地收購目標時，我們會考慮多項因素，包括(i)相關地塊的用途，以確保該地塊主要用作住宅用途；(ii)相關地塊的地盤面積一般不少於30,000平方米及建築面積一般不少於60,000平方米；(iii)周邊環境的人口、設施及交通網絡，以及國有地盤的使用方式、政府的發展規劃及政府的優惠政策，以確保在該土地上的住宅物業存在潛在需求。選定地盤後，我們會(其中包括)就發展項目制定預算，其中包括預計土地收購成本及發展成本，並計算潛在發展項目的目標平均售價及利潤率，以估計預期投資成本及回報。有關我們土地收購挑選程序的更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「發展項目」一段下「選址、可行性研究及土地收購」分段。



---

## 未來計劃及[編纂]

---

憑藉廣東省惠州、天津及河南省相關政府當局日後頒佈的利好住宅供應計劃，及根據本集團的網絡、商業觸覺及以往在廣東省惠州、天津及河南省駐馬店收購土地的經驗，以及中國持續城鎮化和房地產行業穩定增長，董事相信中國具備該等合適的潛在土地收購目標。董事亦相信未來土地收購將提升本集團於精選地區的土地儲備和市場份額，為我們帶來更多穩定收入及收入來源。更多詳情請參閱本文件「業務」一節「我們的策略」一段「我們會繼續專注於我們的土地儲備上發展物業，尤其聚焦於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區」分段。

基於前述限制及根據(i)本集團的發展規劃；(ii)我們日後不時需要資金撥付建築及發展成本；及(iii)我們就截至二零一九年十二月三十一日止18個月的現金流量預測，我們擬於預測期間動用大額現金以收購土地，惟於預測期間來自營運的預期現金流量及可動用的現金結餘及未動用貸款融資或不足以涵蓋收購土地所需的預期現金，故董事認為需要資金支持我們的發展及將[編纂]的約[編纂]用於為現時進行中及未來發展項目提供資金，尤其是未來發展的土地收購成本。

倘[編纂]釐定為高於或低於估計[編纂]範圍的中位數的水平，則將按比例調整上述[編纂]的分配。

倘[編纂]釐定為指示性[編纂]範圍的上限，即每[編纂][編纂]港元，我們收取的[編纂]將增加約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為指示性[編纂]範圍的下限，即每[編纂][編纂]港元，我們收到的[編纂]將減少約[編纂]港元。

倘[編纂]未即時按上述目的動用，在適用法律及規例允許的情況下，我們擬將該等[編纂]存入香港認可財務機構及／或持牌銀行作短期活期存款。