

未來計劃及[編纂]

未來計劃及業務策略

有關本集團業務目標及策略以及未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務 — 我們的策略」分節。

[編纂]

下表載列我們將收取的[編纂][編纂]估計(於扣除本公司應付的與[編纂]有關的[編纂]佣金及其他估計開支後)(「[編纂]」)：

	假設[編纂] 未獲行使	假設[編纂]獲 悉數行使
假設[編纂]為[編纂]港元 (即指示性[編纂]的下限)	約[編纂]港元	約[編纂]港元
假設[編纂]為[編纂]港元 (即指示性[編纂]的中位數)	約[編纂]港元	約[編纂]港元
假設[編纂]為[編纂]港元 (即指示性[編纂]的上限)	約[編纂]港元	約[編纂]港元

我們擬按以下所載金額將[編纂][編纂]用作以下用途(假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)，於扣除與[編纂]有關的[編纂]佣金及其他估計開支後及假設[編纂]未獲行使)：

- 約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於按照本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分節所載本集團連同其合資企業訂立的若干收購或合作協議，結清收購下列項目公司的土地股權的代

未來計劃及[編纂]

價餘額，惟須按照相關協議達成或豁免其中條件後方可作實，以及用於發展相關項目：

收購項目公司的股權

地塊	將予收購的公司	發展項目的 預期類型	收購事項的 當前狀態	收購事項 的預期 完成日期 ^(附註1)	收購事項的 投資成本 (千元)	完成收購事項 的撥款 (千元)	就完成收購 事項計劃[編纂] (千元)
平湖第一地塊及 平湖第二地塊	目標公司E及 目標公司F	綜合物業項目	收購事項有待解決與地塊的 初步工作相關之爭議。 有關進一步詳情，請參閱 本文件「業務 — 法律訴訟」分節。	2020年第四季度	人民幣134,680元	人民幣51,532元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)
虎門新灣	目標公司G	住宅物業項目	收購事項有待賣方完成升級 為有限公司。	2020年第二季度	人民幣145,500元	人民幣85,500元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)
清溪三星第一片區	目標公司H	住宅物業項目	收購事項有待轉讓相關土地 至擬收購的公司	2020年第一季度	人民幣100,000元	人民幣6,000元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)
沙田楊公洲片區	目標公司D	住宅物業項目	已經完成向相關工商管理部門 登記及賣方正在辦理完稅 證明。	2019年第四季度	人民幣93,660元	人民幣7,765元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)
總計					人民幣473,840元	人民幣150,797元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)

附註1：該等交易的預期完成日期僅為我們董事的最佳估計。對於上述收購事項，收購過程正在進行之中，且我們當前正在與持份者及／或當地政府部門進行初步討論，以於收購事項完成後開始城市更新過程，即轉讓相關項目公司的股權予本集團。有關城市更新過程及我們考慮尋求用於城市更新項目的土地標準的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分節。

未來計劃及[編纂]

於最後實際可行日期，我們已就上述四個項目訂立多項收購協議（預期有關收購將於2020年完成），並將應用上述[編纂]結清上述收購事項的代價餘額。儘管董事預期[編纂]的計劃使用足以完成上述收購事項，倘若所撥付的[編纂]未有悉數用於收購事項，或倘若上文所述的收購事項成本於[編纂]前均解決，則我們預期使用餘下所撥付的[編纂]支付發展成本，為下文所載的城市更新項目墊付資金。

為城市更新項目墊付資金的發展成本

地塊	發展項目的預期類型	收購事項的 預期動工 日期 ^(附註1)	發展成本		計劃[編纂]總額 (千元)
			安置事項的 預期投資 成本 ^(附註2) (千元)	預期建設成本 (千元)	
樟木頭寶山片區	推廣特定行業的 物業（「汽車城」）	2020年第一季度	人民幣1,864,500元	人民幣1,540,000元	人民幣[編纂]元 （[編纂]港元）
虎門新灣片區	住宅物業項目	2020年第二季度	—	人民幣178,920元	人民幣[編纂]元 （[編纂]港元）
總計			人民幣1,864,500元	人民幣1,718,920元	人民幣[編纂]元 （[編纂]港元）

附註：

- (1) 由於發展項目動工需要相關部門批准城市更新的建議計劃，各發展項目動工日期為董事對批准頒出日期及發展項目動工日期的最佳估計。
- (2) 有關安置成本的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 研發 — 土地收購」分節。

對於上述城市更新項目，其過程處於城市更新過程的後期階段，因為我們已與相關政府部門啟動城市更新過程，或已另外與相關政府部門就城市更新的建議申請開始正式商討。我們擬於從相關政府部門收到相關批准後盡快開始城市更新發展項目。有關該等發展項目的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分節。

未來計劃及[編纂]

由於我們預期自[編纂]起兩年內就該等發展項目產生成本，我們已相應將[編纂]分配至有關項目。我們擬為未有由[編纂](透過債務融資及/或我們業務所得現金)提供資金的發展項目撥付欠付成本的資金。就我們的安置成本(其納入發展項目成本的一部分)而言，於有關項目開發後，我們亦可透過交換我們持作出售的物業結清該等成本。就與我們資本資源相關的資料而言，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源」分節。

- 約[編纂]%，或[編纂]港元，將用作開發下列現有物業項目的開發及建築成本。[編纂]將用於(i)完成工程，包括毋須在物業交付前必須完成的項目(如有關園藝的工程)；及(ii)向工程供應商支付保留金，作為覆蓋任何潛在保修索賠的保留金：

項目	預計 完成日期	發展狀況	於最後實際 可行日期的 估計開發及 建設成本 ^(附註) (千元)	[編纂] 計劃[編纂] (千元)
合肥滙景城市 中心	2019年12月	1及2區(即住宅樓宇) 已竣工。A、B及 C棟為酒店及 商業綜合體， 均在建設中。	人民幣995,078元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)
衡陽滙景·雁湖 生態文旅小鎮	2020年12月	合共197個單位 在建設中，其中 122個已大體竣工。	人民幣304,949元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)
總計			人民幣1,300,027元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)

附註：此指相應項目的估計發展及建設成本總額減去直至2019年8月31日支付的成本。

本集團已根據下列標準分配[編纂]至上述現有項目：

- **預期竣工日期。**[編纂]優先分配至處於後期階段的項目。
- **預期規模。**按發展中及用於未來發展的建築面積計具有更大規模的項目預期會產生更多發展成本，且[編纂]會因而分配至該等項目。

未來計劃及[編纂]

有關此等物業項目的進一步資料，請參閱「業務—我們的物業」分節。

- 約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於償還若干現有計息銀行借款及其他借款，即我們的項目公司的營運資金貸款，包括(i)來自一家金融機構的信託融資安排借款人民幣[編纂]元，按年利率9%計息，到期日為2022年12月21日；(ii)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率約8.55%計息，到期日為2022年6月15日；(iii)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率約7.60%計息，到期日為2020年11月2日；(iv)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率約7.60%計息，到期日為2021年1月24日；(v)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率介乎約7.13%至7.60%計息，到期日為2020年11月2日；及(vi)銀行借款約人民幣[編纂]元，按年利率約7.60%計息，到期日為2020年12月9日；在償還該等借款後，基於2019年6月30日的財務狀況，我們預期我們的淨資產負債比率為210.9%，預計於截至2019年、2020年及2021年12月31日止各年度能分別節省利息人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元；及
- 餘下約[編纂]港元(佔不超過[編纂][編纂]%)將用於為我們的營運資金及其他一般公司用途提供資金。

倘[編纂]按較指示性[編纂]範圍的中位數為高或低的水平釐定，則上述[編纂]分配將按比例進行調整。

倘[編纂]不足以為上文所載[編纂]用途撥資，我們擬透過各種方式(包括營運所得現金、銀行貸款及其他借款(如適用))為餘下資金撥資。倘董事決定大幅度重新分配[編纂]擬定用途至本集團其他業務計劃及/或新項目及/或上文所述[編纂]將有任何重大修改，我們將適時作出適當公佈。

倘[編纂]毋須立即用於上述用途及在適用法律及法規允許的範圍內，倘我們未能將擬定的未來計劃任何部分落實，我們可能以存入香港或中國的銀行的短期活期存款形式及/或透過貨幣市場工具持有該等資金。

倘上文所載[編纂][編纂]有任何重大變動，我們將刊發公佈。