

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]百萬港元	約[編纂]百萬港元
假設[編纂]為[編纂]港元 (即指示性[編纂]的中位數)	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元
假設[編纂]為[編纂]港元 (即指示性[編纂]的上限)	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元

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) 將用作推進城市更新項目發展成本。

未來計劃及 [編纂]

推進城市更新項目的發展成本

地塊	發展項目的 預期類型	發展項目的 預期開工 日期 <small>(附註1)</small>	發展成本		[編纂] 的擬定分配 <small>(千元)</small>
			安置事項的 預期投資 成本 <small>(附註2)</small> <small>(千元)</small>	預期建設成本 <small>(千元)</small>	
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	— <small>(附註3)</small>	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：

- 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，各發展項目開工日期為董事對批准頒出日期及發展項目開工日期的最佳估計。
- 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。
- 由於我們正在就該幅土地透過權利人自改模式進行城市更新，故虎門新灣區並無安置成本。

對於上述城市更新項目，其過程處於城市更新程序的後期階段，因為我們已與相關政府部門啟動城市更新程序。我們擬於從相關政府部門獲發新土地使用權證後盡快開始城市更新發展項目。

於最後實際可行日期，我們正為樟木頭寶山片區實施解決方案，此為取得新土地使用權證前的步驟。就樟木頭寶山片區的收購預期於發出新土地使用權證時完成，然後我們可進行該項目及任何其他項目的發展。除涉及安置行動以及政府政策及規例執行的固有不明朗因素外，於最後實際可行日期，董事並不知悉完成收購樟木頭寶山片區的任何重大障礙。

未來計劃及[編纂]

本集團預期於賣方由個體工商戶完成轉變為有限責任公司後，完成收購虎門新灣片地，屆時我們將收購賣方於有限責任公司擁有的股本權益。根據我們中國法律顧問的意見，由個體工商戶完成轉變為有限責任公司並無重大法律障礙，董事並不知悉完成收購有關股本權益的任何重大障礙。

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。

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，作為涵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	擬支付的 估計開發及 建設成本 ^(附註1) (千元)	[編纂] 的擬定分配 (千元)
合肥滙景城市 中心	2020年 第一季度	1及2棟(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956,723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271,736元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)
總計			人民幣1,228,459元	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)

附註：

1. 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。

未來計劃及[編纂]

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]淨額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開發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。

有關該等項目的進一步資料，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2021年1月24日；及(iv)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，於償還該等借款後，按照於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219.0%，預計於截至2019年、2020年及2021年12月31日止各年度分別節省利息[編纂]、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元；及
- 餘額約[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]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]用途將有任何重大修改，我們將適時作出適當公告。

未來計劃及 [編纂]

倘 [編纂] 毋須立即用作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] 用途有任何重大變動，我們將刊發公告。