

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

我們的目標為維持及進一步提升我們在行業裡的領先地位，並繼續將我們的項目範圍拓展至不同的項目類型。有關我們未來計劃的詳細描述，請參見「業務－我們的策略」一節。

[編纂]用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每[編纂][編纂]港元（即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收取[編纂]淨額約[編纂]港元（經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用、佣金及估計開支）。我們擬將從[編纂]收取的[編纂]淨額作下列用途，我們亦將從我們業務營運內部可取得的資金補充[編纂]淨額，以達成下列目標。

1. [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於透過內生式增長及對沿代建價值鏈下游的經挑選業務（例如設計機構、諮詢服務供應商及職業培訓業務）進行戰略收購拓展我們的業務。具體而言，我們將探索代建行業價值鏈發展上的業務機會，並研究更高價值及利潤率的投資機會，提升我們的核心競爭優勢，為我們新的及現有的競爭對手設下其中一項主要障礙。對於住宅代建中具有核心管理能力的目標公司，我們計劃收購大多數股權。對於其他目標公司，我們計劃收購30%至50%股權。對於我們將持有少數股權的目標公司，我們計劃通過與該等目標公司的策略合作發揮影響力，並通過(i)與目標公司分享我們於代建行業價值鏈的豐富資源；(ii)委派我們的董事會成員參與公司決策；(iii)將修訂目標公司之公司組織章程細則作為投資的必要條件，以訂明重大事項須獲一致投票表決通過；及(iv)透過依法行使我們的股東權利（如投票權、質詢權及建議權）進行企業管治，保障我們的少數股權。

目前，我們計劃優先掌握具有三至五年以上業務經營歷史、充足行業資質及位於我們已有業務營運或計劃擴展地區的著名房地產相關設計機構（採用由服務驅動的輕資產業務模式及相較於我們計劃出售的景觀建築公司（其主要銷售成本包括建築原材料及樹木和幼苗）具較高毛利率）及諮詢服務供應商以及職業培訓（包括專有技術、企業管理及供應商認證）的收購目標。尤其，我們擬將著重位於中國一線及二線城市並以輕資產業務模式營運的目標。於評估潛在的收購或投資

未來計劃及[編纂]用途

目標時，我們將會考量（其中包括）(i)專業管理團隊；(ii)行業聲譽及競爭力；及(iii)行業技術或資質壁壘。我們相信策略收購將向我們的客戶提供更加多元及全面的服務供應、提高主要業務的核心競爭力，並進一步協助我們建立行業壁壘。於本文件日期，我們尚未識別任何特定的目標或參與任何有關潛在收購或投資交易的討論。

2. [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於發展我們的商業資本代建。我們擬將該等[編纂]用於投資我們與戰略性業務夥伴合作的具有巨大潛力的經挑選項目。當出現良機時，我們或會協助為商業項目擁有人取得融資或貢獻自身的資本，投資於（以流動資金支持、債務融資或股本投資形式）我們代建的項目。其可藉由向項目擁有人提供流動資金支持協助維持物業開發而使彼等受益，藉由向金融機構提供優質投資項目及我們透過相關代建項目所提供的優質服務使彼等受益，並藉由擴大我們的項目組合及自提供流動性支持中產生回報使我們受益。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的策略－保持我們的行業領先地位及進一步擴展我們在現有及新城市與地區的代建業務」一節。我們亦計劃按商業項目擁有人的需求將該等[編纂]用於將服務範圍擴大至房地產相關服務（主要包括流動資金支持、債務融資及股本投資）。有關項目擁有人的需求的進一步討論，請參見本文件「行業概覽－中國代建行業展望－商業資本代建服務－預期需求及目標客戶」一節。

我們主要仰賴我們自身的銷售及營銷努力以及口耳相傳推薦來收購新代建項目委託。視乎項目擁有人於代建過程中的需求，我們或會以流動資金支持、債務融資或股本投資的形式貢獻自身資本以投資我們管理的項目，該投資乃根據該等項目的營運資金需求，經考慮相關項目擁有人及相關受管理項目的聲譽、業務及財務表現以及現金流狀況而作出。

於釐定是否提供債務融資予任何作出要求的項目擁有人時，我們將考慮下列因素（其中包括）：(i)項目擁有人的信譽、(ii)項目擁有人的融資需求是否為暫時性，及(iii)所提呈的債務融資是否有助於我們獲得執行代建的授權及／或促使已收購的代建項目完成，以增加我們的收入。當我們決定提供債務融資予項目擁有人時，我們將確保其符合相關法律及法規。我們將於提供股本投資時考慮以下因素

未來計劃及[編纂]用途

(其中包括)：(i)項目地點；(ii)項目前景；及(iii)與項目擁有人合作的裨益。當出現良機時，我們將對中國一線及二線城市的優質項目作出小額股權投資。於2019年12月31日，我們已僅於我們所代建的一個商業代建項目中向項目擁有人提供人民幣20.0百萬元的流動資金支持。於本文件日期，該商業代建項目已完成，而我們已無提供流動資金支持、債務融資或股本投資的項目。我們將針對各項目設立專門的管理團隊，以監督提供資本代建服務過程的營運。有關我們如何監督項目營運的進一步討論，請參見本文件「業務－代建業務－商業代建－業務模式」一節。

我們計劃藉由與項目擁有人、項目公司及其他人士(視乎情況而定)訂立若干合約，使用[編纂]提供流動資金支持、債務融資或作出股本投資。其中，我們將訂立(i)主要合作合約；(ii)管治按揭、抵押、擔保及其他合約關係的合約，以保障我們的權益；及(iii)管治訂約方的角色及權責、合作模式、融資金額、融資期間及利潤攤分的代建合約。

我們採取下列任何或全部措施，以管理有關我們提供之流動資金支持以及債務融資及股本投資的投資風險及信貸風險。

- 我們將對項目擁有人及項目公司進行全面評估，以計量項目擁有人的信譽、各項目業務的風險以及相關項目擁有人及相關管理項目的財務表現及現金流量狀況及其提供的擔保；
- 項目公司股東及實際控制人透過提供對我們有利的擔保共同及個別承擔項目公司的履約責任；
- 項目公司股東持有的股本質押予我們，作為我們有權收取債務的質押品；
- 項目公司將其應收賬款質押予我們，作為我們有權收取債務的質押品；
- 項目公司將其土地使用權質押予我們，作為我們有權收取債務的質押品；
- 我們作為項目公司股東擁有在股東大會上的否決權及委派董事會董事的權力，以觀察項目公司業務營運及財務狀況；及

未來計劃及[編纂]用途

- 於項目公司違約或根據特定條件時，項目公司股東或實際控制人將承擔購回我們所持有少數權益的義務，且我們可能設有其他優先清算權（使我們能於項目公司進行清盤時能優先取得款項）或拖帶條款（使我們有權強制其他股東加入出售項目公司）等措施以管理投資及信貸風險。

根據中國指數研究院，長期而言，商業資本代建將成為房地產行業未來的主流。有關商業資本代建的進一步討論，請參閱本文件「行業概覽－中國代建行業展望－商業資本代建服務」一節。

3. [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於向綠城中國償還截至最後可行日期人民幣[編纂]元的債務，其預期將於[編纂]結清。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－財務獨立性」一節。
4. [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用作開發我們的生態圈，其將作為一個整合由優質物業開發供應商提供的全面服務的平台經營。尤其，我們擬將該等[編纂]用於提供一站式代建解決方案。我們亦計劃將該等[編纂]用於建立行業專有技術資訊系統，藉以提升我們的知識庫及專業資源，並鞏固我們的代建行業標準及基準。我們擬將前述[編纂]淨額按以下方式分配至我們生態圈的開發。
 - (i) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於透過整合上下游行業參與者的不同資源，建立知識及標準分享以及行業參與者認證平台；及
 - (ii) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於優化我們物業開發中的產品、營運及服務以及供應商所使用的綠星標準。我們計劃持續將該標準整合到我們的業務營運中，並於中國代建行業中推廣該標準的普遍應用，使綠星標準成為獲行業參與者普遍接納的標準，從而進一步鞏固我們的競爭優勢。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的策略－進一步實施「綠星標準」以鞏固代建行業的標準及基準」。

未來計劃及[編纂]用途

5. [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於營運資金、營銷及其他一般公司用途。我們擬透過參加行業大會及展覽、與潛在客戶會晤、以各種推廣渠道營銷我們的服務，以及透過與當地夥伴合作拓展我們的網絡，以增加我們的銷售及營銷力度。具體而言，我們將透過每季參與行業商會的商務推廣活動以及每年參與行業專業交流及工作坊建設新業務發展渠道及提升業務發展激勵。

倘[編纂]釐定為每[編纂][編纂]港元（即本文件所載[編纂]範圍的上限），則[編纂]淨額將增加約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為每[編纂][編纂]港元（即本文件所載[編纂]範圍的下限），則[編纂]淨額將減少約[編纂]港元。

本公司將授出[編纂]。倘[編纂]獲悉數行使，本公司將收取的額外[編纂]淨額將為[編纂]港元，經扣除有關[編纂]的[編纂]佣金及其他估計開支，以及假設[編纂]為每[編纂][編纂]港元（即建議[編纂]範圍每[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數）。

就上述項目3而言，本公司擬於[編纂]向綠城中國償還該債務，不論[編纂]高於或低於指定範圍的中位數。倘[編纂]高於或低於指定範圍的中位數及／或[編纂]獲行使，則其他項目之[編纂]的擬定用途將隨之按比例調整。

在[編纂]的[編纂]淨額並非即時作上述用途以及相關法律及法規准許的情況下，我們擬將[編纂]淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述[編纂]用途出現任何重大變動，我們將適時[編纂]公告。