

未來計劃

本公司將持續透過專注於開發綜合性商住地產項目擴展業務。本公司擬憑藉競爭優勢以進一步加強本公司在福建省、山東省、江蘇省、河南省和安徽省及中國其他經戰略性選擇地區和城市的地位。

根據本公司現有的開發進度表及土地儲備，本公司未來三年將有足夠的土地儲備及物業開發項目，並計劃未來將在滾動基礎上維持三年土地儲備。土地儲備將成為產生可持續利潤的基礎，無論是通過出售已開發物業或通過本公司開發的投資物業所產生的經常性租金收入。由於本公司主要從事開發由多個分期組成的大型開發項目，本公司的未來物業開發將繼續根據本公司物業於任何參考時間的開發狀況分類為開發中物業及持作未來開發物業。於2009年6月30日，本公司約有3.3百萬平方米的開發中建築面積及約3.9百萬平方米的持作未來開發建築面積。根據本公司目前的開發計劃，本公司估計需要合共約人民幣34億元的額外土地及建築成本以完成現時開發中物業，及合共約人民幣64億元的額外土地及建築成本以完成現時持作未來開發物業。本公司擬運用是次全球發售所得款項淨額的一部分於下文所述的物業開發用途。本公司將會以經營現金流及向外借貸撥支其餘開發成本。

所得款項用途

我們估計，在扣除我們就全球發售應付的承銷費用及佣金及估計開支後，並假設超額配股權並無獲行使，我們的全球發售所得款項淨額將約為3,288.1百萬港元（假設發售價為所列發售價範圍的中間數4.10港元）、2,628.8百萬港元（假設發售價為所列發售價範圍的最低價3.30港元），或3,947.4百萬港元（假設發售價為所列發售價範圍的最高價4.90港元）。倘超額配股權獲全數行使，則所得款項淨額將約為3,884.7百萬港元（假設發售價為4.10港元）、3,109.0百萬港元（假設發售價為3.30港元），或4,660.4百萬港元（假設發售價為4.90港元）。

本公司計劃將全球發售所得款項淨額（假設發售價為所列發售價範圍的中間數4.10港元）用於以下用途：

- 約76.0%（約2,500.0百萬港元）撥支在中國收購新的土地儲備以供開發，並清償最近收購的新項目的尚未支付土地出讓金。我們擬分配約151.4百萬港元、45.5百萬港元、237.5百萬港元、125.7百萬港元及290.9百萬港元分別用於清償新鄉項目、煙台項目、宿遷項目、李滄項目及鹽城項目尚未支付的土地出讓金。我們擬動用其餘1,649.0百萬港元用於在湖北省、山東省、湖南省及江蘇省收購合適的土地儲備；

未來計劃及所得款項用途

- 約9.1% (約300.0百萬港元)撥支用於開發我們現有的項目。其中，我們擬動用約150.0百萬港元用作興建無錫寶龍城市廣場，及約150.0百萬港元用作興建青島寶龍城市廣場；
- 約10.6% (約350.0百萬港元)撥支用於贖回佳里有限公司發行的新有抵押票據 (載於「歷史、重組及企業架構—可轉換債券及有抵押票據」一節)；及
- 餘額 (不超過所得款項淨額的4.2%) (約138.1百萬港元)撥作一般營運資金用途。

倘超額配股權獲全數行使，我們將收取額外所得款項淨額約596.6百萬港元 (假設售價為所列發售價範圍的中間數4.10港元)。倘超額配股權獲全數行使，董事擬動用全部額外所得款項淨額在中國收購新土地儲備以供項目開發。倘發售價定於4.90港元 (即所列發售價範圍的最高價)，我們的所得款項淨額將會(i)增加約659.3百萬港元 (假設超額配股權並無獲行使)；或(ii)增加約1,372.3百萬港元 (假設超額配股權獲全數行使)。董事目前擬動用有關額外所得款項於中國收購新土地儲備。

倘發售價定於3.30港元 (即所列發售價範圍的最低價)，則我們的所得款項淨額將會(i)減少約659.3百萬港元 (假設超額配股權並無獲行使)；或(ii)減少約179.2百萬港元 (假設超額配股權獲全數行使)。董事目前擬根據上述分配按比例減少所得款項用途。

我們估計售股股東在全球發售的所得款項淨額約為598.1百萬港元 (假設為建議發售價範圍的相同中間數)，當中已扣除售股股東就全球發售應付的承銷費用及佣金 (不包括我們將會支付予聯席賬簿管理人的任何酌情獎勵費用)。除待售股份的承銷佣金乃由售股股東承擔外，我們將承擔全球發售的開支。

我們將不會因待售股份的出售而獲得任何所得款項。

倘全球發售所得款項淨額未有即時撥作以上用途，我們將會將所得款項淨額存入短期活期存款及／或投資於貨幣市場工具。