

### 未來計劃

我們計劃捕捉主要省會級城市及鄰近範圍的高增長地區內的開發商機遇，以繼續提升我們在中國房地產行業的龍頭地位。我們將堅守向客戶提供多元化產品的戰略，並進一步優化標準化運營模式，以開發出精品房地產產品。

按照我們現時的開發進度，我們於未來三至五年將具備充足的土地儲備，物業開發高速發展，並計劃繼續以滾動開發方式維持約5,000萬平方米土地儲備。

配合我們的未來計劃，我們將繼續專注於全中國各主要省會級城市快速大規模開發房地產項目。展望將來，我們預期每年的在建中建築面積維持約1,500萬平方米。於2009年9月30日，我們共有約4,190萬平方米的建築面積正在開發中，其中1,710萬平方米目前已取得施工許可證。我們擬動用全球發售所得款項淨額一部分，以撥付興建這些房地產項目的所需資金。

### 所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支，全球發售的所得款項淨額約：

- 26.919億港元，假設發售價為每股股份3.00港元；或
- 36.831億港元，假設發售價為每股股份4.00港元。

除恒善將出售的16,845,129股銷售股份外，我們將不會自出售銷售股份收取任何所得款項。由於超額配股權由配股權出授人而非由我們授出，故我們將不會自超額配股權獲行使收取任何所得款項。

假設發售價為每股發售股份3.50港元，即指示性發售價範圍每股發售股份3.00港元至4.00港元的中端數，則全球發售的所得款項淨額將約為31.875億港元，我們計劃作以下用途：

- 約20.027億港元或約63%，用以支付未付的土地出讓金及撥付現行項目所需資金，當中包括約9.121億港元（相當於約人民幣8.027億元）或約29%用以支付本招股章程「業務—其他土地收購」一節所披露有關上海陸家嘴金融貿易區土地使用權的剩餘代價；及

## 未來計劃及所得款項用途

- 約**9.935**億港元或約**31%**，用以償還部分結構擔保貸款，詳情載於本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節。

不超過全球發售所得款項淨額**6.0%**的所有餘額，將撥作一般營運資金。

除本招股章程「業務—其他土地收購」一節所述土地收購項目可能動用全球發售所得款項支付之外，我們並沒有短期收購目標。

倘發售價定為每股股份**4.00**港元，即指示性發售價範圍的最高端，所得款項淨額將增加約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬將額外所得款項用於收購額外土地儲備、償還借款及作一般營運資金，惟撥作一般營運資金的金額須以**10.0%**為限。倘發售價定為每股股份**3.00**港元，即指示性發售價範圍的最低端，所得款項淨額將減少約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬相應減少指定用於支付未付土地出讓金及作一般營運資金的所得款項淨額。

倘若我們的發展計劃有任何變動，包括出現未能取得所需批准和政府政策變動等事件或情況，導致上述任何房地產開發項目在商業上並不可行，或出現不可抗力事件，或出現較擬動用上述所得款項的現有項目相若或更佳的新房地產開發機遇，我們將仔細評估有關情況，並在我們認為符合我們及股東整體利益的情況下，重新劃撥擬定用於其他現有或新房地產開發項目的資金及／或持有有關資金作短期存款。