
未來計劃和所得款項用途

未來計劃

本公司有意增加其在投資物業的比例使今後的收入分佈更為平衡，並繼續在經濟蓬勃發展的城鎮物色適宜地點購買土地、開發高端住宅和寫字樓開發項目，藉以實現本公司業務的穩步發展。本公司計劃秉承其業務模式，包括「本公司的業務－策略」一節所述者。

本公司現正致力於收購其將持作投資並管理的物業，為本公司賺取更加穩定的租賃收入，同時降低收入相對較不穩定的寫字樓和住宅物業銷售業務給本公司帶來的風險。本公司已與中國中化集團公司及中化香港訂立收購協議，以確保本公司在上市後能夠收購若干有助於實現上述目標的投資物業。請參閱「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」。

本公司繼續在中國主要城鎮地區尋求適合新開發項目的地盤，特別是北京、上海和天津，為本公司物色適當的項目地點，同時通過定期與地方政府和有關地區的其他各方進行磋商，不斷開拓新商機。最近，本公司收購了毗鄰上海高陽國際客運中心的一項物業，屬上海滙港土地開發項目的一部分。本公司計劃繼續與地方戰略夥伴、地方政府和中國中化集團公司緊密合作，以定位並收購適合本公司開發項目的新物業。

如果本公司認為時機恰當，也會尋求其他計劃，包括通過其他途徑取得土地開發權以發展物業項目，或充分利用本公司在物業開發方面的專業知識以其他方式擴大業務規模。此外，本公司將在適當情況下考慮參與可發揮其競爭優勢項目的其他商機。雖然本公司的重點項目是高端住宅和寫字樓開發項目，但憑藉本公司的過往業績、與業務夥伴的良好關係和卓越的聲譽或可造就其他商機。

所得款項用途

經扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及估計開支後，本公司估計全球發售的所得款項

未來計劃和所得款項用途

淨額合共約為27.615億港元(假設發售價為每股股份2.10港元，即建議發售價範圍每股股份1.85港元至2.35港元的中間價)。本公司目前有意把這些所得款項淨額用作以下用途：

- 約4.4億港元將用作本公司計劃收購的公司的部分代價，如「本公司的業務—本公司計劃收購的物業」所述者；
- 約5.45億港元將用作發展本公司新收購的上海滙港土地開發項目物業；
- 約3億港元將撥作項目資金用途，包括用於珠海每一間花園項目及上海高陽國際客運中心；
- 約12.5億港元將撥作本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價；及
- 其餘所得款項淨額將用作一般公司營運用途。

所得款項淨額並無即時作上述用途的部分，本公司擬在適用法律法規容許的情況下，計劃將該筆所得款項淨額存為短期存款及／或貨幣市場工具。

倘發展項目任何部分未能按計劃進行包括物業發展項目未能取得所需批准、中國政府政策出現變動導致本公司任何物業發展項目在商業上變成不可行、未能完成搬遷或發生不可抗力的情況下)進行，本公司董事將審慎評估有關狀況，並可能根據其認為符合本公司利益的前提下，重新分配該筆資金至其他現有或新增項目及／或將有關資金持作短期存款。如果由於任何上述可能發生的事項導致本集團未能繼續進行該等發展項目，就該等發展項目籌集的所得款項將用於本集團未來可能考慮及發展的新項目。如果本公司的發展項目被終止，本公司將就此刊發公佈。為了給投資者提供所有相關資料，本公司將公佈本公司可能參與的任何新項目，並將就所有該等項目遵守上市規則。

除本招股書所披露者外，在前兩年內概無完成與本節所述物業有關的任何交易，而任何出售該物業予本公司的賣主，或現時身為或在交易時身為本公司的發起人、董事或本公司擬委任為董事的人，於其中擁有任何直接或間接權益。

未來計劃和所得款項用途

倘發售價設定為價格範圍內的最低價(1.85港元)，並假設超額配股權未獲行使，則所得款項淨額將約為24.204億港元。由於籌集的所得款項減少，只有約10.5億港元將會用作為本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價。餘下所得款項淨額的用途則如上文所述維持不變。

倘發售價設定為價格範圍內的最高價(2.35港元)，並假設超額配股權未獲行使，則所得款項淨額將約為31.026億港元。如若發售價設定為價格範圍內的最高價，則增加的所得款項淨額將撥作日後收購和項目融資用途，亦會作為本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價。一般營運資金將維持在不超過所得款項淨額總額的10%。

如若超額配股權獲全面行使，並假設發售價為2.10港元(即價格範圍的中位數)，籌集的所得款項淨額將超出發售價為價格範圍的中位數(2.10港元)及超額配股權未獲行使的所得款項淨額約4.203億港元；但倘發售價設定為價格範圍內的最高價並行使超額配股權，則所得款項淨額將超出發售價為價格範圍的中位數(2.10港元)及超額配股權未獲行使的所得款項淨額約8.221億港元，該資金將悉數撥作日後收購和項目資金用途，亦會作為本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權而收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價。