

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

本公司將繼續採納本招股章程「業務」部分所載的本公司現行業務策略。本公司將繼續樹立及加強本公司的品牌及完成未完成的項目，尤其是三里屯SOHO及光華路SOHO。

同時，我們將持續密切注視中國尤其是北京市中心房地產市場的動態，尋找潛在的新項目機遇。作為限制本公司初期開發成本資本支出、同時獲得未來發展所需土地的途徑，本公司可能考慮與其他開發商訂立合營企業或其他安排，以聯合開發房地產項目。

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使，並假設發售價為每股7.30港元（即建議發售價範圍每股6.30港元至8.30港元的中位數），我們估計我們來自全球發售的所得款項淨額總額（經扣除包銷佣金及酌情獎勵費用以及我們因全球發售應付的估計開支）將約為8,657,000,000港元（或倘全面行使超額配股權，則為10,294,000,000港元）。

我們現擬使用該等所得款項淨額償還我們部分債項、供現有及未來發展項目使用及作營運資金之用。請參閱「業務－我們的項目」及「未來計劃及所得款項用途」。

特別是，我們擬按下列方式使用所得款項淨額（儘管該等金額或會因商業理由或其他理由而改變）：

- 約2,163,000,000港元的所得款項淨額用作為收購北京天街（天安門南（前門）項目的項目公司）的權益及為發展該項目提供資金（將暫時存放於計息銀行賬戶或貨幣市場工具內，直至獲得收購我們於此項目的權益的所有適用批文為止，或倘未能取得有關批文，則可能重新分配至其他現有或新項目）；
- 約78,000,000港元的所得款項淨額用作為發展我們的長城腳下的公社項目提供資金；
- 約302,000,000港元的所得款項淨額用作償還我們有關光華路SOHO項目的債項；
- 約772,000,000港元的所得款項淨額用作為發展我們的三里屯SOHO項目提供資金，包括約724,000,000港元用作償還現有債項；
- 約4,476,000,000港元的所得款項淨額用作為發展未來項目提供資金及為可能收購預期將於二零零七年下半年進行公開招標的天安門南（前門）項目內11塊地塊提供資金；及
- 任何餘額將用作營運資金。

未來計劃及所得款項用途

我們的光華路SOHO項目及三里屯SOHO項目乃由我們的項目公司紅石建外以提供委託貸款的方式提供部分資金。於償還該等委託貸款後，紅石建外將使用所收取資金償還下文所載中國中信銀行的貸款：

貸款人	借款人	金額	利率 ⁽¹⁾	到期日	用途
中國中信銀行	紅石建外	人民幣 1,000,000,000元	6.3%	二零零八年 十二月十四日	發展建外 SOHO

(1) 可每季作出調整。

倘我們來自全球發售的所得款項淨額並未即時用作上述用途，則我們會將所得款項淨額存入有息銀行賬戶，或購買貨幣市場工具。

倘我們的發展項目的任何部分並無按計劃進行(包括因未能取得必需批文、政府政策變動使我們的任何物業發展在商業上不可行等情況；或不可抗力事件)，則我們的董事將仔細評估情況，在我們的董事認為符合我們利益的情況下，或會將擬動用的資金重新分配予其他現有或新項目，及／或以短期存款方式持有該等資金。我們正不斷物色新項目，並與潛在業務夥伴及公司就投資機會持續進行磋商。然而，於最後實際可行日期，除目前於招股章程「所得款項用途」一節所披露者外，上述磋商或機會概無落實成為我們決定繼續進行或展開的建議未來項目，而全球發售的所得款項亦概無分配予任何特定新項目。

售股股東將於全球發售出售彼等的部分股份。售股股東來自全球發售的所得款項淨額(經扣除包銷佣金及售股股東就全球發售應付的估計開支後，並假設發售價為每股7.30港元(即建議發售價範圍每股6.30港元至8.30港元的中位數))將約為2,105,000,000港元。在該等所得款項中，我們預期我們的控股股東使用出售待售股份的所得款項使北京丹石所欠本公司附屬公司紅石建外的未償還委託貸款合共人民幣1,144,200,000元(或1,179,770,068港元)另加利息可即時償還。我們將不會以其他方式收取售股股東於全球發售中出售股份的任何其餘所得款項。售股股東將負責支付就彼等股份的銷售應付的包銷佣金，連同任何適用的香港聯交所交易費用、證監會交易徵費、中央結算系統交易費用及印花稅。我們將負責全球發售的所有其他費用。

所得款項淨額概不會用於收購公司條例(第三十二章)附表三第十二段適用的任何物業或公司。

倘上述所得款項使用計劃有任何重大變動，本公司將在香港發佈公告。