

未來計劃及所得款項用途

鑒於中國經濟迅速增長，國內人民生活水準穩步改善，購買力日漸增加，使人民追求較富裕的生活方式，董事相信，中國物業市場將會穩步發展，尤其是高檔豪華住宅及現代商用物業。董事亦深信中國對國外投資者的吸引力將會逐步加強，其中，廣州市及北京市等中國大城市將會出現更多商業活動。

於往績記錄期，本公司的收益主要來自物業銷售所得款項及物業租金收入。本公司有意專注發展物業開發及銷售業務，同時保留部分竣工物業，以供投資。更具體的是，本公司預期，於二零零七年70%營業額來自物業開發，30%來自物業投資。本公司最終的目標乃把業務擴展至中國其他大城市。除本公司目前參與的進行中項目外，本公司有意繼續搜尋具開發潛力的策略性地盤。華南地區是拓展業務的核心樞紐，本集團相信華南地區將可支持本公司廣州市開發項目中華廣場的持續盈利能力。同樣，本公司有意利用海晟名苑開發項目，作為進軍山西省地區的踏腳石。

就整個中華廣場(包括由第三方擁有的空間)而言，地庫一樓至四樓產生最高租金收入。另一方面，其他樓層所產生的租金則大幅落後。

地庫一樓至四樓的成功，顯示青年服飾及電子消費品行業的租金回報較佳。故此，本集團的首要策略是環繞這兩項成功主題，替廣場重新定位，增加從事這些行業的租戶所佔比重。此外，本集團相信寫字樓竣工後，將可為購物中心帶來更多較富裕的白領工人及行政人員。長線而言，可探討「銀座式」商用大樓的概念，以提高物業的整體價值。

本集團的第二項策略是更改租戶組合，主要理順中華廣場的主要租戶，因其於二零零七年七月三十一日佔用本集團的可租賃空間53.3%，藉著將主要租戶遷移至高層，可減少其整體佔用空間，而騰出的空間則可出租予從事上述行業的中小型但可支付較高租金的租戶。

隨著租戶組合改善，本集團預期購物中心的指定主題將會更加突出，因此可逐步提升中華廣場為一個特色購物中心，繼而可吸引知名度較高的租戶，進一步加強租金及資產價值的長線增長。本集團相信此等策略倘能成功執行，將可於未來數年大幅改善中華廣場的租金表現。

因近來利好市況及中國物業市場的趨勢使然，本集團認為，現在正是本集團在資本市場

未來計劃及所得款項用途

尋求其他資金的黃金機會。董事相信，股份於聯交所上市及全球發售所得款項將進一步鞏固本集團的財務架構。這將會強化本集團的財務狀況，使本集團能繼續實行未來開發計劃。

全球發售所得款項淨額的建議用途

本集團估計，假設超額配股權不獲行使及發售價為每股股份3.92港元（即建議發售價範圍每股股份3.32港元至4.51港元的中位數），本集團的全球發售總所得款項淨額（經扣除本集團就全球發售應付的包銷費用及估計開支）將約為900,000,000港元。倘超額配股權獲全面行使，全球發售的所得款項淨額將增加143,000,000港元（假設發售價為發售價範圍中位數每股股份3.92港元）。

假設本集團從全球發售獲得總所得款項淨額900,000,000港元（按發售價每股股份3.92港元計算），本集團目前計劃將所得款項淨額用於以下用途：

- 約648,000,000港元將用於償還蘇格蘭皇家銀行貸款本金，該筆貸款於二零零七年十一月二十三日提取，用以結清中山廣場一期及二期土地使用權購買價（中山廣場預期於二零一一年末竣工）；
- 約244,000,000港元，連同因行使超額配股權所得款項淨額143,000,000港元（如全面行使超額配股權）將用於為未來任何可能進行的收購及項目開發提供資金，包括中山廣場三期及四期等。於最後實際可行日期，本公司預期該款項將全數用於中山廣場三期及四期；及
- 餘額約8,000,000港元將用作一般營運資金。

假設本集團從全球發售獲得總所得款項淨額1,042,000,000港元（按發售價每股股份4.51港元計算），本集團目前計劃將所得款項淨額用於以下用途：

- 約648,000,000港元將用於償還蘇格蘭皇家銀行貸款本金，該筆貸款於二零零七年十一月二十三日提取，用以結清中山廣場一期及二期土地使用權購買價（中山廣場預期於二零一一年末竣工）；
- 約386,000,000港元，連同因行使超額配股權所得款項淨額164,000,000港元（如全面行使超額配股權）將用於為未來任何可能進行的收購及項目開發提供資金，包括中山廣場三期及四期等。於最後實際可行日期，本公司預期該款項將全數用於中山廣場三期及四期；及

未來計劃及所得款項用途

- 餘額約8,000,000港元將用作一般營運資金。

假設本集團從全球發售獲得總所得款項淨額755,000,000港元(按發售價每股股份3.32港元計算)，本集團計劃將所得款項淨額用於以下用途：

- 約648,000,000港元將用於償還蘇格蘭皇家銀行貸款本金，該筆貸款於二零零七年十一月二十三日提取，用以結清中山廣場一期及二期土地使用權購買價(中山廣場預期於二零一一年末竣工)；
- 約99,000,000港元，連同因行使超額配股權所得款項淨額121,000,000港元(如全面行使超額配股權)將用於為未來任何可能進行的收購及項目開發提供資金，包括中山廣場三期及四期等。於最後實際可行日期，本公司預期該款項將全數用於中山廣場三期及四期；及
- 餘額約8,000,000港元將用作一般營運資金。

中山廣場一期及二期的土地使用權於二零零七年九月透過中國政府中山市國土資源局以公開拍賣的方式取得，淨代價人民幣790,000,000元，涵蓋總地盤面積約351,691平方米，預期建築面積約704,042平方米。本集團計劃於二零零八年以相同方式取得三期及四期的土地使用權。中山廣場一期、二期、三期及四期的收購及開發，部份資金將來自全球發售所得款項。

我們在收購及物業開發項目方面考慮的投資準則包括以下各項：

- (i) 該城市是否具開發潛力；
- (ii) 該地點是否有良好交通設施、優越環境及商機；
- (iii) 我們能否管理土地收購成本。由於中國實施招標拍賣及掛牌出讓中國土地的制度，透過收購合併、合營企業或股權交易以收購土地乃為首選方法；及
- (iv) 地點是否具有潛力成為地標物業。

在所得款項撥作以上用途前，以及在適用法律及法規的允許下，倘本集團認為符合股東

未來計劃及所得款項用途

的最佳利益，本集團計劃將所得款項淨額存入香港及中國的持牌銀行及財務機構作短期存款及／或購買香港及中國的持牌銀行及財務機構發行的貨幣市場工具。