

## 未來計劃

有關本集團未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 策略」一節。

## 所得款項用途

假設並無行使超額配股權，扣除我們於全球發售應付的包銷佣金及估計開支後，我們估計全球發售所得款項淨額約為1,518百萬港元（假設發售價為每股股份3.275港元，即指示發售價範圍的中間價）。我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約54%（或825百萬港元）用於收購規劃總建築面積約1,000,000平方米的開封水系工程（我們享有80%應佔權益）用地及其發展資金；
- 約14%（或218百萬港元）用作收購洛陽中亞全部股權（作為國星收購的一部份）及洛陽華陽廣場項目的發展資金。洛陽華陽廣場項目的規劃總建築面積約700,000平方米。國星收購的總代價為人民幣350百萬元。我們須支付總代價80%（即人民幣280百萬元），而截至最後可行日期，我們已支付其中人民幣80百萬元。有關款項將作為股東貸款注入本公司非全資附屬公司文星投資；
- 約14%（或208百萬港元）撥充本集團現有項目的發展資金。有關完成現有各發展項目的估計成本詳情載於本招股章程「業務 — 本集團的物業發展概覽」一節的表中；
- 約12%（或185百萬港元）用於收購規劃總建築面積約800,000平方米的開封鄭開森林半島項目（我們擁有60%權益）用地及其發展資金；
- 約5%（或72百萬港元）用作支付收購建業聖安德魯斯60%股權的餘額及中牟聖安德魯斯項目的發展資金。中牟聖安德魯斯項目的規劃總建築面積約800,000平方米；及
- 全球發售所得款項淨額不多於1%（或10百萬港元）的餘額將用作一般營運資金。

本集團截至二零零八年三月三十一日的現有項目包括總建築面積合共約4,047,071平方米持作未來發展的項目，毋需於動工前作重大資本承擔。我們的預售所得款項及銀行貸

## 未來計劃及所得款項用途

款整體足以應付本集團的在建項目。僅少部份尚未預售的在建項目須本集團作出進一步資本承擔。

倘全數行使超額配股權，我們額外獲得所得款項淨額約237百萬港元(假設每股發售股份指示發售價範圍的中間價為3.275港元)。倘全數行使超額配股權，我們的董事計劃按上述相同方式及比例應用發行額外股份的所得款項淨額。

倘發售價定為每股發售股份3.80港元(即指示發售價範圍的最高價)，所得款項淨額將增加約253百萬港元。我們的董事現時計劃按上述相同方式及比例使用額外所得款項。倘發售價定於2.75港元(即指示發售價範圍的最低價)，則所得款項淨額將減少約253百萬港元。我們的董事現計劃按上述相同比例減少擬用於上述各用途的所得款項淨額。

倘基於無法為本集團任何已計劃的物業開發項目取得所需批准、政府政策改變導致本集團任何現有項目的發展於商業上不可行或發生不可抗力事件等理由，導致本集團發展計劃的任何部份無法按計劃進行，我們的董事將會審慎評估當時情況，並可能按董事認為對本集團及股東整體最為有利的方式，重新分配所得款項至其他現有或新物業開發項目或於授權金融機構持有該等款項作短期存款。如所得款項用途有任何變更，本公司將刊發公佈。