

概 要

概覽

據高力國際指出，就建築面積、涵蓋行業及所提供配套服務及設施的種類而言，我們是中國領先的大型綜合物流及展示交易中心發展商及營運商之一。⁽¹⁾

我們目前有一個綜合物流及展示交易中心平台在營運 — 深圳華南城項目，深圳華南城項目服務五個互補性製造輕工業：(1)紡織服裝；(2)皮革皮具；(3)電子原材料；(4)印刷紙品包裝及(5)五金化工塑料。深圳華南城項目二期落成後將設有總建築面積1.9百萬平方米的交易中心以及超過720,000平方米的配套設施。我們向國內外原材料及成品供應商、製造商及分銷商出售及出租深圳華南城項目的交易中心展示位，提供優質的設施及綜合平台，以供彼等向買家展示及銷售其產品。我們致力透過卓越的項目規劃發展展示交易中心，並以優質的服務管理已落成的展示交易中心。我們擬於待售的交易中心展示位與持作投資物業的交易中心展示位之間保持最佳的組合。於2009年3月31日，以建築面積計算，一期交易中心展示位46.8%已售出、6.7%持作銷售及46.5%持作投資物業。於2009年7月31日，我們已按平均售價每平方米14,641港元就二期紡織服裝及皮革皮具交易中心的26,872平方米建築面積訂立購買協議，相當於截至目前已推出發售的二期可售總建築面積24.9%，我們亦已按平均售價每平方米16,028港元就出售25,669平方米建築面積訂立意向書，相當於截至目前已推出發售的二期可售總建築面積23.8%。

我們更為交易中心租戶及其客戶促成及提供全方位綜合物流與交易設施及服務，包括運輸服務、保稅、非保稅及出口監管倉庫、物流聯絡服務、駐場物流服務供應商及質量檢測服務，以輔助我們的展示交易中心業務，為全球物流供應鏈服務。物流服務由駐場合營公司及第三方服務供應商在我們的深圳華南城項目設施提供。此外，我們提供展覽及會議、住宅、酒店及辦公室等增值設施、安排其他人士提供銀行及廣告服務，以及食肆服務。中國政府機關設立了駐場辦事處，主要為交易中心租戶及其他客戶提供註冊及合規、海關、稅務行政、公安及人力資源等多元化服務，進一步擴展了我們的業務模式。

⁽¹⁾ 據高力國際指出，於2009年7月31日在中國約有16個主要交易中心營運商，在其經營的交易中心的建築面積超過100,000平方米的交易中心中，僅五個交易中心的建築面積超過400,000平方米。以建築面積計算，我們目前為中國最大交易中心之一，深圳華南城項目一期提供的建築面積約為464,000平方米。於二期落成後，深圳華南城項目展示交易中心的總建築面積將覆蓋約1.9百萬平方米。此外，該等主要交易中心目前大部分僅專注於一個行業，而我們的交易中心則服務五個行業。據高力國際指出，若干交易中心提供有限的配套設施及服務，但該等交易中心均無提供我們所提供的會議及展覽設施、物流及倉儲服務以及酒店及住宅單位。

概 要

我們的首個深圳華南城項目策略性地坐落於珠江三角洲，據高力國際表示，該地是中國最大的製造及出口地區之一。此項目位於四通八達的航空、鐵路、港口設施及公路交通網絡的中心點，該等網絡可促進區內貿易發展。深圳華南城項目一期展示交易中心覆蓋建築面積約359,000平方米，於2004年12月投入營運。深圳華南城項目二期展示交易中心預期覆蓋建築面積約1.5百萬平方米，於2007年12月動工發展。

深圳華南城項目目前設有一個已落成二期展示交易中心 — 紡織服裝交易中心，並預期於2009年下半年落成第二個二期展示交易中心 — 皮革皮具交易中心。深圳華南城項目二期整體（包括所有展示交易中心及配套商業、倉儲及住宅設施）於2012年底前落成時預期覆蓋建築面積約2.1百萬平方米。

於2009年3月31日，我們就深圳華南城項目一期及二期的總投資分別約為人民幣977百萬元（11.1億港元）及人民幣26.8億元（30.4億港元）。我們預期深圳華南城項目二期的其餘總資本承擔約為人民幣35.1億萬元（39.8億港元）。

我們已就江西省南昌市及廣西壯族自治區南寧市的未來發展規劃物業物色兩塊新用地，並與該等地區的地方政府機關訂立了框架協議，載列各方在該等綜合物流及展示交易中心發展項目的責任及期望以及其建議架構。然而，該等框架協議並不保證我們將取得該等僅會以公開招標、拍賣或掛牌出售方式授出的新用地的土地使用權。倘我們未能取得該等新用地的全部或任何部分土地使用權，我們將無法如期發展南昌或南寧的項目。於2009年3月31日，我們已就南昌及南寧的項目產生約3.6百萬港元成本，主要用作開業前及準備工作（包括員工及行政開支），於南昌成立新附屬公司及進行可行性研究。

南昌華南城項目計劃坐落於江西省省會城市南昌市，江西省則毗鄰長江三角洲。南寧華南城項目計劃坐落於南寧市，該市是廣西壯族自治區省會城市。南昌華南城項目及南寧華南城項目將策略性地位處廣闊的交通網絡。我們預計，該等項目加上深圳華南城項目落成後的建築面積合共約10.6百萬平方米，可向逾10個行業的國內外供應商、製造商及分銷商提供服務。

我們亦有一個項目坐落於廣東省河源市，將主要包括一個田園式度假區，對象為國內外行政人員，包括於深圳華南城項目經營業務的行政人員。於2009年6月6日，我們就約487,000平方米土地訂立土地出讓合同，並於支付土地出讓金約人民幣73百萬元後於2009年7月取得該幅土地的土地使用權及預期於2010年上半年動工發展該幅土地。然而，我們或會與其他發展商合作發展此項目或出售此項目。

概 要

此外，我們於陝西省省會城市西安市有一項建議項目。於2009年6月20日，我們就發展西安國際港務區的大型綜合物流中心與西安國際港務區管理委員會訂立無法律約束力的諒解備忘錄。根據該諒解備忘錄，西安國際港務區管理委員會已同意推動此項目為西安的重點項目之一，而該項目有待我們進行進一步可行性研究。於最後實際可行日期，我們並無就發展此項目訂立正式合同。

我們的發展活動包括選址、收購土地、交易中心的項目設計與建設、倉儲設施及配套商住設施。我們的營運包括在我們的項目用地上的該等交易中心及設施的營運。作為綜合物流及展示交易中心服務及設施的供應商，華南國際被深圳地方機關視為綜合物流企業。然而，由於華南國際負責發展我們的綜合物流業務的必需物業，其須取得短期（一年）房地產發展資質證書以發展深圳華南城項目，該證書須按年續領。

我們於往績記錄期的所有收入均來自深圳華南城項目的業務。我們從交易中心展示位銷售及租賃產生大部分收入，並從住宅單位租賃（就會計目的而言被視作融資租賃）、酒店營運以及提供物業管理及其他服務產生其餘收入。儘管我們並非從交易中心提供的物流及其他配套服務產生重大收入，但我們的交易中心提供的配套設施及服務促進交易中心租戶的營運並構成交易中心營運的一部分。此外，深圳華南城項目所提供廣泛的配套設施及服務使其有別於中國其他交易中心，而我們相信該等設施及服務是吸引交易中心所服務五個行業的交易中心租戶及客戶的重要因素。根據深圳華南城項目的土地出讓合同，一期及二期交易中心展示位的可售建築面積限於該等交易中心所在地塊上可建物業的總建築面積的30%。請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目 — 深圳華南城項目 — 深圳華南城項目一期 — 物業銷售」。我們已經並會繼續全面遵守此項限制。

我們向不佔用其於深圳華南城項目的一期及二期交易中心展示位作自用的買家提供訂立合作安排的選擇，據此，該等買家授予我們出租其展示位並收取租金收入的權利，為期一至三年。合作安排屆滿後，我們與若干該等買家訂立租賃協議，據此，買家授予我們出租其展示位並收取租金收入的權利。有關該等協議的進一步詳情，請參閱「業務 — 與交易中心展示位若干買家的協議」。

此外，根據我們於深圳華南城項目的住宅設施獲授的房屋所有權證，我們不得出售或轉讓該設施的單位。請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目 — 深圳華南城項目 — 配套設施及服務 — 住宅服務」。

概 要

截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，投資物業公平值變動分別為601.1百萬港元、670.9百萬港元及11.5億港元。於該等財政年度，投資物業公平值變動佔各財政年度純利（經計及相關遞延所得稅後）的117.2%、89.7%及114.1%。撇除投資物業公平值變動收益及有關該等收益的遞延稅項開支的影響，截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度我們分別會有淨虧損29.9百萬港元、純利57.2百萬港元及淨虧損106.5百萬港元。於該等相同年度，我們有經營活動現金流出淨額80.8百萬港元、經營活動現金流入淨額分別309.0百萬港元及71.8百萬港元。

在本文件附錄三所載第一太平戴維斯的估值報告中，第一太平戴維斯對深圳華南城項目及在河源持作未來發展的物業於2009年6月30日的估值分別約為人民幣224.3億元（254.6億港元）及人民幣2.7億元（3.1億港元）。第一太平戴維斯對我們於南昌及南寧的項目並無賦予商業價值，原因是我們尚未取得該等項目的土地使用權。然而，假設已就該等項目取得土地使用權證，第一太平戴維斯對該等項目於2009年6月30日的估值則約為人民幣149.8億元（170.0億港元）。

競爭優勢

我們相信，我們已處於有利位置，利用中國作為全球製造業及出口中心的日益鞏固地位及中國不斷增加的本地消費從而帶動工業原料貿易的持續強勁增長，並相信本身具有下列競爭優勢：

- 獨特的業務模式為交易中心租戶及其客戶提供使用全方位的交易、物流及配套服務的綜合平台；
- 我們現有及規劃中的綜合物流及展示交易中心均策略性地設於鄰近發展完善的交通網絡的高增長製造業及經濟中心；
- 我們得到現在及計劃經營的業務所在地的市級及區域政府大力支持；
- 我們的往績反映了我們的發展及經營能力，有助我們建立了品牌知名度；
- 我們的創辦股東在其各自從事行業具備深厚的經驗及龐大的人際關係網絡；
- 我們的管理團隊實力雄厚、經驗豐富且成績卓著。

概 要

策略

我們的目標是成為中國領先的大型綜合物流及展示交易中心發展商及營運商。為達致此目標，我們擬執行下列策略：

- 盡量提高現有及規劃展示交易中心的佔用率、租金及人流；
- 將現有業務的成功模式複製至中國其他城市；
- 擴充業務以提高展示交易中心的垂直整合水平；
- 建立市場地位及提高品牌知名度；
- 達致及保持最佳的銷售物業與投資物業組合。

財務資料概要

下表載列我們於所示期間的選定收益表及其他財務資料，有關資料乃摘錄自本文件附錄一安永會計師事務所（香港執業會計師）的會計師報告。務請閣下把下文的歷年財務資料概要連同我們的綜合財務報表（載於「附錄一——會計師報告」，乃根據香港財務報告準則編製）一併閱讀。

概 要

我們的附屬公司的財務資料首先以人民幣編製，然後按(1)收益表數據適用年度或期間的平均匯率及(2)資產負債表數據適用年度或期間終結日匯率換算為港元。

	截至3月31日止財政年度		
	2007年	2008年	2009年
	(千港元)		
綜合收益表數據：			
收入			
物業銷售	83,104	46,759	67,758
融資租賃收入 ⁽¹⁾	—	403,178	9,913
租金收入	39,959	77,451	100,167
酒店收入	—	19,596	25,505
物業管理服務收入	11,258	14,267	20,426
其他費用收入	1,760	1,629	630
總收入	<u>136,081</u>	<u>562,880</u>	<u>224,399</u>
銷售成本	<u>(38,513)</u>	<u>(285,976)</u>	<u>(153,640)</u>
毛利	97,568	276,904	70,759
其他收入	19,015	21,701	19,077
投資物業公平值變動			
交易中心展示位(深圳華南城項目一期及部分二期) ⁽²⁾	579,298	659,358	1,193,534
商務中心(深圳華南城項目一期) ⁽³⁾	21,773	11,513	(39,631)
投資物業公平值變動總額	<u>601,071</u>	<u>670,871</u>	<u>1,153,903</u>
銷售及分銷成本	(30,659)	(45,270)	(89,531)
行政開支	(82,175)	(117,491)	(109,249)
嵌入式衍生金融工具公平值變動	—	(1,167)	—
其他開支	(10,148)	(7,911)	(13,188)
融資成本	(7,584)	(960)	(6,824)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
共同控制實體	(9,778)	502	1,120
一家聯營公司	(380)	(329)	(327)
稅前利潤	<u>576,930</u>	<u>796,850</u>	<u>1,025,740</u>
稅項	<u>(403,091)</u>	<u>(241,726)</u>	<u>(272,170)</u>
年度利潤	<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>
下列各方應佔：			
母公司權益持有人	174,375	556,075	754,048
少數股東權益	(536)	(951)	(478)
	<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>

概 要

- (1) 指我們與西苑單位租戶的安排，該等安排在適用中國法律下獲界定為租賃協議。由於(i)與各租戶訂立的總租賃年期構成該等單位經濟壽命的主要部分，及(ii)在租賃生效時最低租金現值最少相當於該等單位的公平值的大部分，因此就會計目的而言，我們將該等安排當作融資租賃收入。
- (2) 由於深圳華南城項目一期交易中心展示位的建築工程已於2004年12月完成，故我們於截至2005年3月31日止財政年度開始確認交易中心展示位的重估收益。由於深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心展示位的建築工程已於2009年3月完成，故我們於截至2009年3月31日止財政年度確認該等交易中心展示位的重估收益。
- (3) 由於深圳華南城項目一期商務中心的建築工程已於2005年6月完成，故我們於截至2006年3月31日止財政年度開始確認商務中心的重估收益。

	於3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	(千港元)		
綜合資產負債表數據：			
非流動資產	4,009,832	5,774,890	8,398,009
流動資產	371,089	1,531,378	923,306
資產總值	<u>4,380,921</u>	<u>7,306,268</u>	<u>9,321,315</u>
非流動負債	1,474,084	2,728,237	3,259,712
流動負債	384,408	935,479	1,565,645
負債總額	<u>1,858,492</u>	<u>3,663,716</u>	<u>4,825,357</u>
權益總額	<u>2,522,429</u>	<u>3,642,552</u>	<u>4,495,958</u>
權益及負債總額	<u>4,380,921</u>	<u>7,306,268</u>	<u>9,321,315</u>

	截至3月31日止財政年度		
	2007年	2008年	2009年
	(千港元)		
綜合現金流量表數據：			
經營活動所得(所用)現金流量	(80,810)	308,989	71,847
投資活動所用現金流量	(125,602)	(524,794)	(1,087,445)
融資活動所得現金	361,244	1,079,863	11,394
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<u>154,832</u>	<u>864,058</u>	<u>(1,004,204)</u>
匯率變動對現金及現金等價物的影響	5,351	72,717	21,390
年初的現金及現金等價物	<u>131,940</u>	<u>292,123</u>	<u>1,228,898</u>
年終的現金及現金等價物	<u>292,123</u>	<u>1,228,898</u>	<u>246,084</u>

概 要

經營數據概述

除另有指明外，下表載列於2009年3月31日深圳華南城項目一期及二期各展示交易中心的若干資料。

交易中心	概約可出租建築面積				展示位				租用率 ⁽²⁾	總佔 用率 ⁽³⁾	租戶數目
	保留 ⁽¹⁾	已售出	總面積	佔總面積 百分比	保留 ⁽¹⁾	已售出	總數	佔總數 百分比			
	(平方米)								(百分比，租戶數目除外)		
一期											
紡織服裝	45,000	49,300 ⁽⁴⁾	94,300	26.2	351	409	760	26.5	68.4	72.8	463
皮革皮具	46,100	45,600 ⁽⁴⁾	91,700	25.5	364	366	730	25.4	90.4	91.7	590
電子原材料	32,300	11,000 ⁽⁴⁾	43,300	12.1	248	92	340 ⁽⁵⁾	11.9	64.3	64.6	287
印刷紙品包裝	23,300	24,900 ⁽⁴⁾	48,200	13.4	193	207	400	13.9	90.4	90.6	320
五金化工塑料	44,700	37,300 ⁽⁴⁾	82,000	22.8	324	316	640	22.3	81.0	84.2	429
小計／加權平均 ⁽⁶⁾	191,400	168,100	359,500 ⁽⁷⁾	100.0	1,480	1,390	2,870	100.0	79.2	81.6	2,089
二期											
紡織服裝	247,000	4,100	251,100	100.0	6,447	153	6,600	100.0	—	—	—
總計／加權平均 ⁽⁶⁾	438,400	172,200	610,600	—	7,927	1,543	9,470	—	—	—	—

- (1) 不包括已售予買家並由我們根據與一期交易中心展示位買家訂立的租賃協議出租予第三方的建築面積。於2009年3月31日，在一期交易中心展示位約192,000平方米保留建築面積中，約145,000平方米已出租予租戶。
- (2) 租用率乃按各期間(1)我們保留及出租及(2)我們出售予交易中心展示位買家及其後由我們出租予第三方租戶的可出租建築面積百分比計算。
- (3) 總佔用率乃按各期間(1)我們保留及出租及(2)我們出售予交易中心展示位(不包括空置展示位)買家的總建築面積百分比計算。
- (4) 根據與有關展示位買家訂立的租賃協議，我們將會繼續就下列各交易中心已售出的建築面積收取租金收入，直至2010年11月，包括：(i)紡織服裝交易中心約36,000平方米；(ii)皮革皮具交易中心約33,000平方米；(iii)電子原材料交易中心約11,000平方米；(iv)印刷紙品包裝交易中心約23,000平方米；及(v)五金化工塑料交易中心約23,000平方米。
- (5) 電子原材料交易中心約110間展示位再分隔為約770個攤位，各攤位建築面積由7至26平方米不等。
- (6) 加權平均按交易中心展示位建築面積計算。
- (7) 包括於2009年3月31日，紡織服裝交易中心81,000平方米、皮革皮具交易中心79,000平方米、電子原材料交易中心43,000平方米、印刷紙品包裝交易中心47,000平方米及五金化工塑料交易中心68,000平方米的可出租建築面積，全部交易中心的可出租建築面積合共318,000平方米。

概 要

股息政策

於往績記錄期內，我們並無宣派或派付股息。我們目前擬宣派及派付截至2010年3月31日止財政年度及其後各財政年度稅後經營利潤的約20%至30%為股息。然而，我們將會每年重新評估股息政策。

派付股息將根據我們的一般業務狀況、財務業績、資本需求、股東利益、合同限制及我們或會視為相關的任何其他因素釐定。宣派及派付任何股息將按照我們的組織章程細則及公司條例(包括股東批准)作出。此外，控股股東將能夠影響我們的股息政策。派付股息亦可能受限於法律限制及我們已訂立或日後可能訂立的融資協議。我們將以港元派付股息。

風險因素

有若干風險存在。該等風險可分類為：(1)與我們的業務及我們的行業相關的風險；及(2)與在中國經營業務相關的風險。有關風險因素的詳細論述載於「風險因素」一節。

與我們的業務及我們的行業相關的風險

- 我們的經營業績相當依賴我們實行業務策略的能力及我們的展示交易中心項目所在地區的經濟增長
- 我們未必能夠在各個時期增加銷售或租賃物業所得收入或取得令人滿意的租金
- 我們未必能夠於租賃協議期滿時取代或續訂所有該等協議
- 我們現時依靠深圳華南城項目一期及部分二期提供我們的所有收入
- 我們也許不能如期或按預算完成發展我們的發展中物業深圳華南城項目二期，或開展或完成南昌及南寧未來發展規劃物業
- 我們也許不能獲得足夠資金完成發展我們的發展中物業深圳華南城項目二期，或於南昌及南寧的未來發展規劃物業
- 倘我們無法取得未來發展規劃物業(包括南昌及南寧)的土地使用權，我們將無法發展該等規劃項目
- 華南國際或我們未來發展規劃物業的任何項目公司被視為境內房地產發展商或外商投資房地產企業或會導致我們受限於相關中國法律及法規對該等企業施加的限制
- 房地產及物流行業的週期性質可能對我們的經營業績造成不利影響

概 要

- 我們尚未為深圳華南城項目佔總面積約1%的土地取得土地使用權證及相關房屋所有權證
- 我們在各個時期的經營業績可能會由於銷售及租賃交易中心展示位所得款項及我們投資物業的公平值變化而有所波動
- 我們的經營受限於廣泛的政府監管，而我們容易受中國房地產或物流市場的相關政策變動影響
- 我們面臨來自其他工業原料交易中心的競爭
- 對我們交易中心的需求可能繼續受到近期金融市場及經濟危機的負面影響，對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響
- 我們未必能就房地產發展項目獲得資質證書或延長或續領資質證書，這可能會對我們的業務造成不利影響
- 我們的創辦股東對本公司發揮重大影響力，而彼等的利益未必與我們其他股東的利益一致
- 我們面對與利用債務撥付發展項目及撥作營運資金的有關風險，包括再融資風險及扣押抵債風險
- 我們日後可能產生大量額外債務
- 倘我們未能遵守我們的銀行貸款協議及債務契據的限制及契諾，則可能違反該等協議的條款，而可能導致我們須提前償還債務
- 我們依賴創辦股東（亦為董事）；倘我們失去了彼等全部或任何一位的支持及服務，我們的業務及發展前景可能會受到嚴重干擾
- 我們依賴高級管理層及其他重要員工，以及我們吸引及挽留合資格管理人員的能力
- 購股權協議下授出的購股權及購股權計劃下將予授出的購股權的成本將對我們的經營業績造成不利影響，而該等已授出購股權的任何行使或會對股東造成攤薄
- 我們的物業估值可能與我們在實際銷售交易中可取得的價值有重大差別
- 我們可能因發生自然災禍而蒙受損失，而保險未必對這些損失提供全額保障
- 環境問題上的潛在責任可能招致龐大成本
- 於過往幾年間，我們曾在未取得適當授權下從事廣告服務，我們可能因此遭受處罰
- 過去，我們曾經歷若干違反法定要求、規則及法規的事件，倘我們未能有效符合該等規則及法規或未能有效管理我們的增長，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受不利影響
- 我們是一家控股公司，依靠我們的附屬公司派付股息來應付資金需求
- 我們的物業銷售須繳納土地增值稅及所得稅

概 要

- 中國企業所得稅法的實施可能大幅增加我們的所得稅開支
- 嚴重急性呼吸系統綜合症(或非典型肺炎)、禽流感、H1N1甲型流感或其他影響廣泛的公眾健康問題出現或重臨，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響
- 倘我們未有遵守土地出讓合同的條款，則我們已發展的土地可能會被收回

與在中國經營業務相關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響
- 中國政府以往採取的控制經濟增長宏調措施可能造成不利的經濟後果，而近期的刺激經濟措施未必能成功抵銷中國經濟增長步伐的放緩
- 中國法律制度具有內在的不確定因素，可能對我們的業務產生負面影響
- 我們承受人民幣與外幣匯率波動帶來的風險
- 對外幣匯兌的限制可能會限制我們獲得及匯寄外幣或有效利用我們的收入的能力
- 我們可能會面臨中國有關購股權計劃的監管風險