

### 公司歷史

本集團的業務概念最初由鄭松興及梁滿林開發。經創辦股東之間多次討論後，本集團的業務計劃得以制定及進行。於2002年，本公司在香港成立。許揚乃本公司當時的高級顧問。董事會初步由創辦股東組成，而許揚於2008年2月成為董事。

於最後實際可行日期，本公司30%權益由Accurate Gain Developments Limited擁有、25%由Proficient Success Limited擁有、20%由Carrianna Development Limited擁有、15%由京暉國際有限公司擁有、5%由Kinnox Holdings Limited擁有及5%由力嘉國際集團有限公司擁有。創辦股東透過彼等各自於現有股東的股權持有本公司權益。除於2004年12月創辦股東各自的公司之間的若干股份轉讓導致目前的持股架構外，我們的持股架構自2004年4月1日起概無變動。該等股份轉讓及現有股東持股架構的若干額外變動於下文「—現有股東股權變動」中討論。

除鄭松興及其兄鄭大報（非創辦股東）外，其他創辦股東概無權（不論直接或間接）於本公司股東大會上行使或控制行使30%或以上表決權或有能力控制董事會過半數成員的組成。因此，彼等不會被視為本公司的控股股東。

華南國際於2002年12月18日成立，本公司為其唯一股東。我們的業務發展及管理主要透過華南國際及其附屬公司、共同控制實體及一家於中國成立的有聯繫實體進行，誠如下文「—公司架構」中的公司架構圖表所示。

### 深圳華南城項目

於2002年12月24日，華南國際與深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心（一個由深圳市龍崗區政府授權的行政實體，設立以吸引投資及進行龍崗區平湖物流基地的規劃、管理及發展工作）就我們首個大型綜合展示交易中心項目深圳華南城項目訂立一項框架協議。框架協議經由相同訂約方於同日訂立的一項協議及於2003年9月25日訂立的另外一份協議補充。根據框架協議（經補充），深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心同意（其中包括）提供多幅面積合共1.5百萬平方米的土地作為深圳華南城項目的發展用地（包括道路），而我們同意（其中包括）將深圳華南城項目發展為工業原料貿易的綜合物流中心。

深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心已於2005年11月解散。就框架協議下對我們負有的其餘責任及義務，我們目前改為依賴華南國際與相關政府機關（包括與深圳市國土資源和房產管理局訂立的土地出讓合同）訂立的個別協議以及該等機關發出的相關執照及許可證（包括深圳市國土資源和房產管理局發出的房地產發展資質證書）。雖然沒有機構

繼承深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心作為框架協議的訂約方，但我們並無因其解散而導致深圳華南城項目的建築或發展有任何阻礙，而我們亦不相信深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心的解散會對深圳華南城項目的營運有任何重大影響。

以下載列依時序排列的深圳華南城項目發展大事回顧。

- 2002年12月 深圳市龍崗區政府審閱可行性研究及批准發展計劃書。
- 2003年7月 從深圳市龍崗區政府購得深圳華南城項目一期的第一幅地塊。
- 2003年10月 深圳華南城項目一期展示交易中心的建築工程展開。
- 2004年12月 深圳華南城項目一期展示交易中心(電子原材料交易中心除外)(包括租賃及銷售交易中心展示位)開始營運。
- 2005年9月 深圳華南城項目一期商業設施的建築工程落成。
- 2006年8月 西苑住宅設施的建築工程展開。
- 2007年8月 開始出租西苑的住宅單位及一間倉庫。
- 2007年12月 深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心、皮革皮具交易中心及一座辦公室大樓的建築工程展開。
- 2008年2月 西苑的住宅單位建築工程竣工。
- 2008年6月 深圳華南城項目二期紡織服裝及皮革皮具交易中心封頂。
- 2008年9月 取得深圳華南城項目二期紡織服裝及皮革皮具交易中心的預售許可證。
- 2009年3月 深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心建築工程竣工。

### 南昌華南城項目

於2007年2月11日，中國城鄉交易所有限公司(前稱華南城集團有限公司)與南昌市紅谷灘新區管理委員會(由南昌市紅谷灘新區人民政府委聘以規劃和管理紅谷灘新區發展的行政機關)就發展我們的第二個大型綜合展示交易中心項目南昌華南城項目訂立框架協議。該協議經由相同訂約方於同日訂立的一份補充協議補充。於2008年3月21日訂立第二份補充協議，據此，中國城鄉交易所有限公司的所有權利及責任，及其所作出的承諾及

保證已轉讓予本公司。南昌華南城項目的業務發展及管理將會透過一家項目公司南昌華南城進行。於最後實際可行日期，我們並未取得該項目的土地使用權。有關南昌華南城項目的詳情，請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目 — 未來發展規劃物業 — 南昌華南城項目」。

### 南寧華南城項目

於2007年12月29日，在南寧市人民政府授權和批准下，我們與南寧市江南區人民政府就我們的第三個大型綜合展示交易中心項目南寧華南城項目的發展訂立框架協議。南寧華南城項目的業務發展及管理將會透過項目公司南寧華南城進行。於最後實際可行日期，我們並未取得該項目的土地使用權。有關南寧華南城項目的詳情，請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目 — 未來發展規劃物業 — 南寧華南城項目」。

### 票據

於2007年7月11日，我們發行票據予2008年票據持有人以取得本金額125百萬美元的款項總額。在發行時，該等票據可兌換為股份，並由信託契據所構成。我們主要使用票據所得款項興建及發展深圳華南城項目二期。

票據載有一項兌換權，容許2008年票據持有人兌換票據為股份。根據會計規則我們須將兌換權入賬列為嵌入式衍生負債，嵌入式衍生負債乃於發行日及其後每個資產負債表結算日按公平值入賬。於初步確認後，嵌入式衍生負債的公平值被指定為票據的衍生部分（即兌換權），而於每個資產負債表結算日的公平值變動乃計入收益表。有關會計處理方法的進一步說明，請參閱「財務資料 — 經營業績組成部分概述 — 嵌入式衍生金融工具公平值變動」。為使財務報表更準確反映我們的財務狀況及經營業績，2008年票據持有人同意作出一項修訂以撤銷兌換權。因此，我們與現有股東及2008年票據持有人於2008年3月28日訂立票據修訂協議，以撤銷原訂條款下票據附帶的兌換特性並重組票據為本公司一項直接債務。重組後，票據不再可兌換為股份，但票據所有其他重大條款及條件均維持不變。為補償2008年票據持有人失去票據原本附帶的兌換特性及肯定彼等作為首次公開發售前投資者的貢獻，現有股東訂立股份轉讓協議，據此，現有股東同意於上市日期無償將轉讓股份轉讓予2008年票據持有人。股份轉讓協議的條款乃按公平基準磋商，並已於2008年3月28日協定。

作為票據重組的一部分，於2008年3月28日，我們與現有股東及信託人訂立經修訂信託契據，據此，信託契據及附帶文件已修訂以令該等變動生效。

於2008年3月28日修訂的票據條款實際上與修訂之前相同，惟(1)票據將於上市後由我們全數贖回及(2)新安排下2008年票據持有人於上市日期收取的轉讓股份將少於修訂前彼等原有權獲取的股份數目。此乃由於根據原訂安排，2008年票據持有人有權獲得的兌換股份數目乃根據票據的尚未贖回本金額（相等於本公司於2007年7月11日的經擴大股本（包括兌換股份）的11.75%）計算，惟根據新安排，2008年票據持有人有權獲得的轉讓股份數目乃根據扣除緊接全球發售完成前應計、已付或應付票息及票據的尚未贖回本金額的協定回報值計算。然而，在各安排下2008年票據持有人於上市後可變現的經濟回報擬為相同。此外，儘管2008年票據持有人於重組後收取的股份總數將少於在重組前原本會收取的總數，但2008年票據持有人之間將獲分配的股份的相對比例將不會改變。

兩名2008年票據持有人德意志銀行新加坡分行及Blue Line Capital原實益持有的票據（尚未贖回本金額分別為40百萬美元及45百萬美元）已分別於2008年10月30日及2009年1月8日全部出售予Prosper Port Investments Limited。德意志銀行新加坡分行及Blue Line Capital於相關股份轉讓協議項下的權利、利益及責任亦已於上述各日期出讓及轉讓予Prosper Port Investments Limited。此外，於2009年6月22日，Prosper Port Investments Limited轉讓其實益持有的票據部分（尚未贖回本金額為1.2百萬美元）予Lote Investments Limited（Prosper Port Investments Limited的附屬公司）。Prosper Port Investments Limited於相關股份轉讓協議項下的權利、利益及責任（以有關票據相關或應佔者為限）亦已於同日出讓及轉讓予Lote Investments Limited。

於2009年6月26日，我們為修訂票據的若干條款與2009年票據持有人訂立第二份票據修訂協議，藉以提升本公司的流動資金水平及支持本公司的增長。2009年票據持有人同意調低票息及撤銷之前授予彼等以要求本公司贖回票據的認沽期權特性。同日，現有股東訂立補充協議，據此，現有股東同意變更股份轉讓協議的若干條款。同日，我們亦與現有股東及信託人訂立第二份經修訂信託契據，據此，經修訂信託契據及附帶文件已修訂以令該等變動生效。

於2009年7月6日，我們與兩名2009年票據持有人Prosper Port Investments Limited及Lote Investments Limited訂立兩項協議，以購回彼等實益持有的票據（有關尚未贖回本金總額85百萬美元及所有應計及未付利息），代價為70.55百萬美元。

於2009年7月22日，我們與一名2009年票據持有人TRG Global Opportunities Master Fund Ltd.訂立書面協議，以購回其實益持有的若干票據（有關尚未贖回本金總額9.5百萬美元及所有應計及未付利息），代價為7.98百萬美元。其後，TRG Global Opportunities Master Fund

Ltd. 轉讓其實益持有的其餘票據（尚未贖回本金額500,000美元）予TRG Special Opportunity Master Fund Ltd.。

於最後實際可行日期，我們購回的票據已註銷，而票據的尚未贖回本金額由125百萬美元減至30.5百萬美元。

根據股份轉讓協議，於上市日期，各現有股東將會按比例轉讓若干數目的轉讓股份予票據持有人。轉讓股份數目按下列事先協定的公式計算得出：

$$\{(A \times B) - C - D\} \div \text{發售價}$$

其中：

A = 於緊接全球發售前已發行股份數目 × 發售價；

B = 11.75% × 緊接全球發售前尚未贖回票據本金額 ÷ 125百萬美元；

C = 於股份轉讓完成時或之前根據票據應計、已付或應付予票據持有人的所有票息總額的等值港元（定義見股份轉讓協議）；及

D = 緊接全球發售前尚未贖回票據本金額的等值港元（定義見股份轉讓協議）。

根據股份轉讓協議，倘於上市日期仍未能達到事先協定的票據保證回報值，則現有股東轉讓予各票據持有人的轉讓股份數目將予以增加以彌補有關差額，或現有股東可選擇向票據持有人支付相當於有關差額的現金金額。該等調整權利僅於未能達到事先協定的票據保證回報值時方予產生。

假設發售價為指示性發售價範圍的最低價1.40港元或指示性發售價範圍的最高價2.10港元及現有股東已選擇轉讓更多轉讓股份以彌補上述差額，根據股份轉讓協議，現有股東將轉讓予票據持有人的最高轉讓股份數目將分別約為全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權、購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權並未獲行使）股份總數的1.14%及0.56%。

## 公司歷史及公司架構

我們並非股份轉讓協議的訂約方。於最後實際可行日期，我們於該協議下未曾且於上市後亦不會對票據持有人或現有股東負有任何責任。我們確認股份轉讓不會對本集團經營業績或財務狀況有任何影響。

各現有股東已個別向各票據持有人作出承諾，直至上市日期後的210天為止，其不會並須促使其代名人或其控制的公司（不論個人或共同，直接或間接）不會於緊隨全球發售後，按本招股章程「財務資料」一節中「債務及或然負債－票據－各現有股東的承諾」標題下所述形式處置該等現有股東實益擁有的股份。

各票據持有人亦已向現有股東作出承諾，直至上市日期後的180個曆日為止，其不會並須促使其代名人及其控制的公司（不論個人或與其他人士共同及直接或間接）不會按本招股章程「財務資料」一節中「債務及或然負債－票據－各票據持有人的承諾」標題下所述形式處置轉讓股份或於其中擁有的任何權益。

下表載列於最後實際可行日期，各票據持有人的背景及持有票據的本金額：

| 票據持有人名稱   | 票據持有人背景 | 持有票據本金額              |
|---|---------|----------------------|
| Medley Opportunity Fund, Ltd. <sup>(1)</sup>            | 投資基金    | 18,000,000 美元        |
| Medley Opportunity Fund L.P. <sup>(1)</sup>             | 投資基金    | 2,000,000 美元         |
| TRG Special Opportunity Master Fund Ltd. <sup>(2)</sup> | 投資基金    | 10,500,000 美元        |
| 總計  |         | <u>30,500,000 美元</u> |

(1) Medley Opportunity Fund, Ltd. 及 Medley Opportunity Fund L.P. 為投資基金，均於2006年推出，並由 Medley Capital, LLC（於2009年6月30日，其管理的基金總額約達850百萬美元）管理。Medley Capital, LLC 為一私營投資管理商行，於紐約、三藩市及香港設有辦事處，並擁有具備全球資產、信貸、房地產及權益投資經驗的專業投資團隊。

(2) TRG Special Opportunity Master Fund Ltd. 為 TRG Management L.P.（於2009年5月31日，其管理的基金總額約達24億美元）管理的投資基金。TRG Special Opportunity Master Fund Ltd. 於2006年3月推出，投資於新興市場流動性較低及非流動的資產。

據我們於作出一切合理查詢後所深知，票據持有人為獨立第三方，非本公司的關連人士。

據我們所深知，於決定是否投資於本集團時，票據持有人考慮（其中包括）我們的營運及財務表現、業務策略及方向、當前市場及整體宏觀經濟狀況以及票據條款等因素。

發行票據後，2008年票據持有人的總投資成本為125百萬美元，即票據的初步本金額。誠如上文所述，轉讓股份數目乃參考票據持有人的協定回報值（扣除緊接全球發售完成前

應計、已付或應付票息及票據的尚未贖回本金額)除以發售價釐定。因此，轉讓股份的發售價概無折讓亦無溢價。

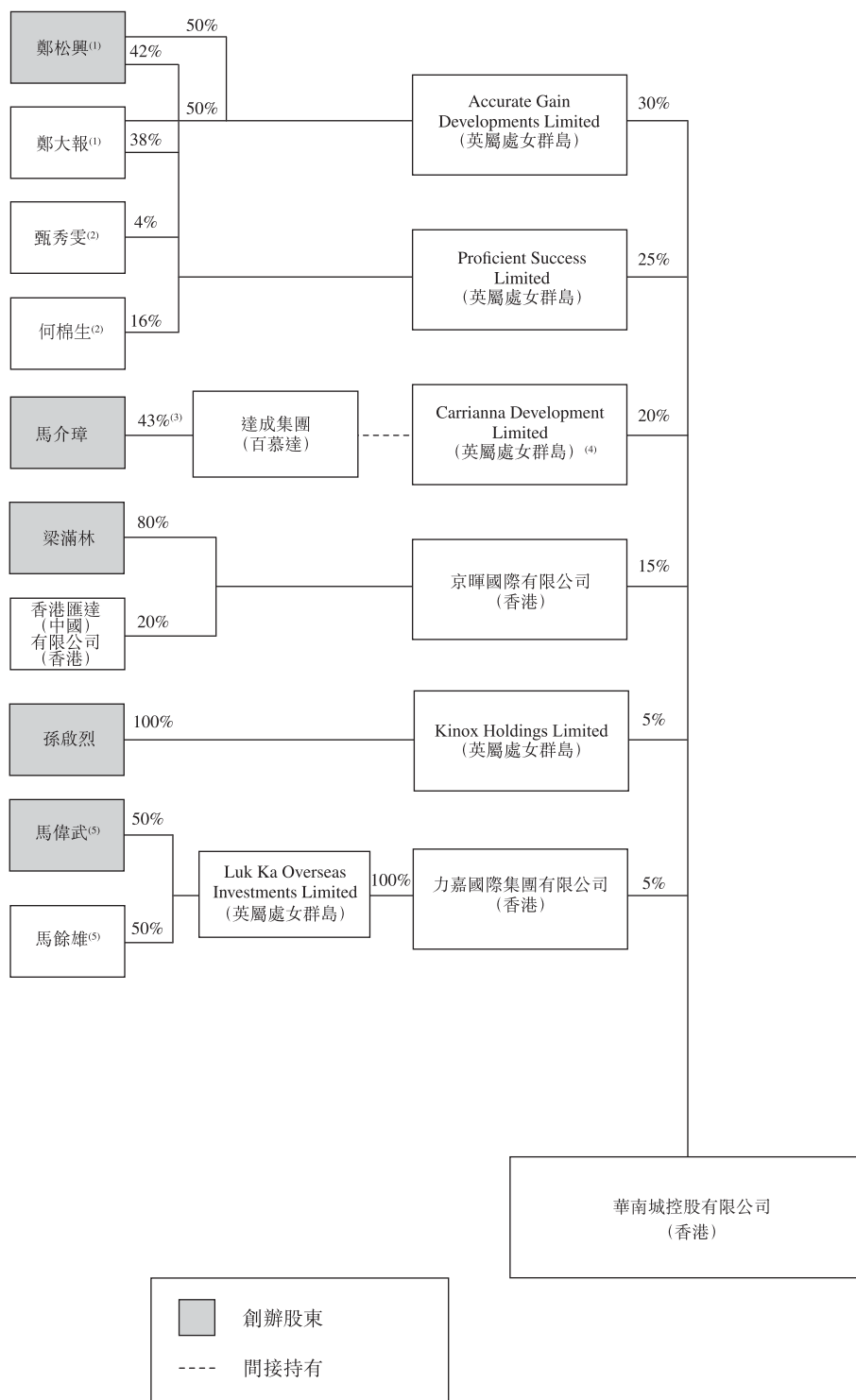
根據票據的條款及條件，票據持有人就我們向第三方發行的任何證券具有優先認購權(於合資格公開發售(例如全球發售)中發行的證券除外)，並具有跟隨權可要求我們在現有股東向第三方(票據持有人除外)出售或轉讓任何股份的情況下贖回部分票據。於最後實際可行日期，概未曾發生將會產生任何該等權利的事件，因此票據持有人概無行使該等權利。我們無意發行任何新股份予第三方(於構成合資格公開發售的全球發售中及根據超額配股權發行者除外)，而現有股東已向我們確認彼等不會於上市日期前出售或轉讓彼等的任何股份予第三方(根據股份轉讓協議轉讓予票據持有人者除外)。因此，我們並無獲悉任何情況將會引致票據持有人有權於最後實際可行日期後及於上市日期(即票據獲全數贖回之時)前行使任何該等權利。於上市日期票據獲贖回後，票據附帶的所有該等權利(包括優先認購權及跟隨權)將不再存在。

票據及第二份經修訂信託契據的條款及條件規定若干財務比率及限制性及肯定性契諾。於最後實際可行日期，我們已遵守票據附帶的所有相關契諾及財務比率。該等財務比率及限制性及肯定性契諾(有關優先認購權、聯屬交易的限制及業務活動的限制除外)在控制權出現變動後將不再適用，而在合資格公開發售後所有財務比率及限制性及肯定性契諾將不再適用。該等財務比率及限制性及肯定性契諾於上市日期或之後概不會繼續存在。

詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節中「債務及或然負債 — 票據」一段。

公司架構

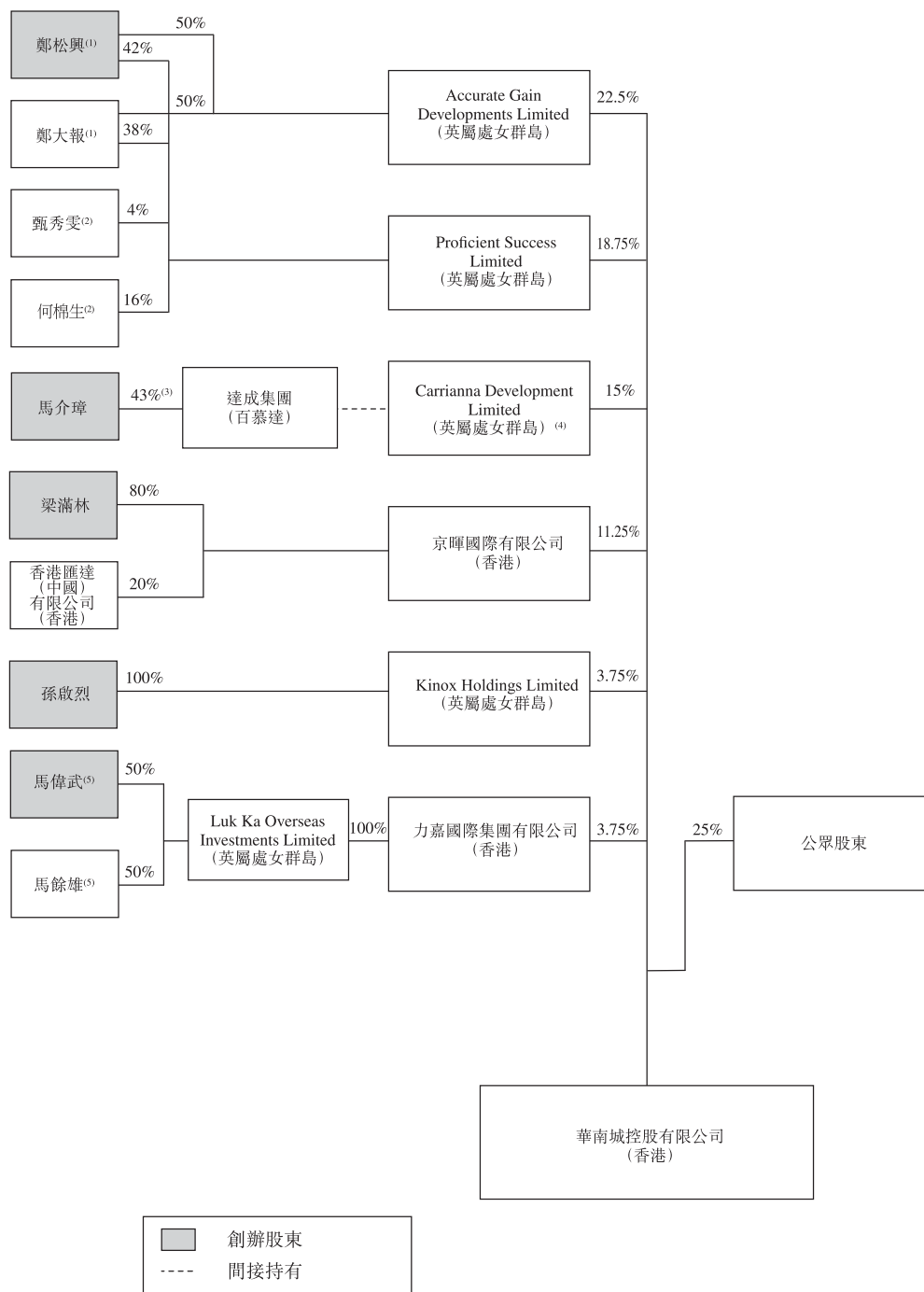
下表載列於最後實際可行日期本公司的持股架構。





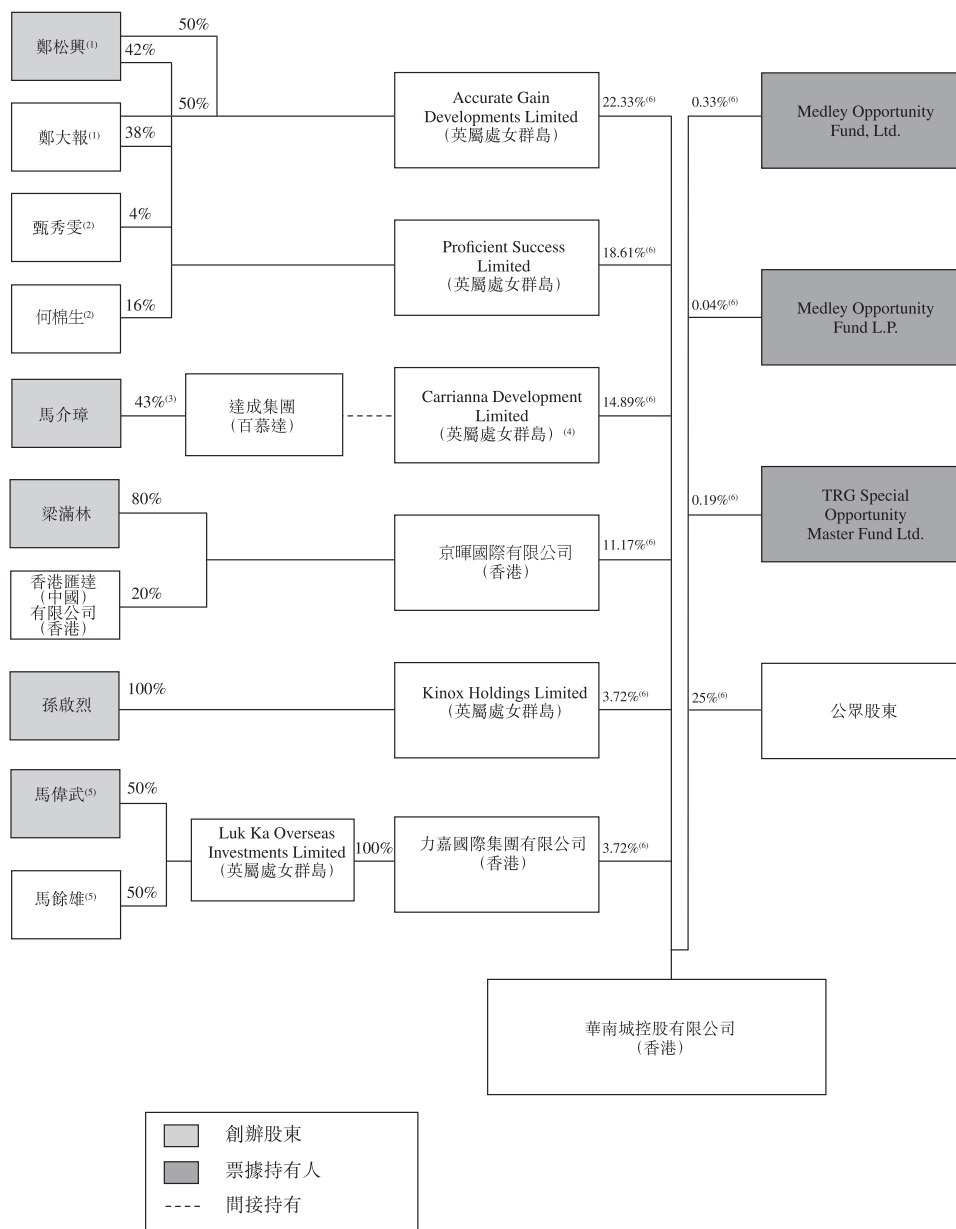
## 公司歷史及公司架構

下表載列於緊隨全球發售及資本化發行後本公司的持股架構，當中假設超額配股權、購股權及購股權計劃項下可能授出的購股權未獲行使，且不計及股份轉讓。



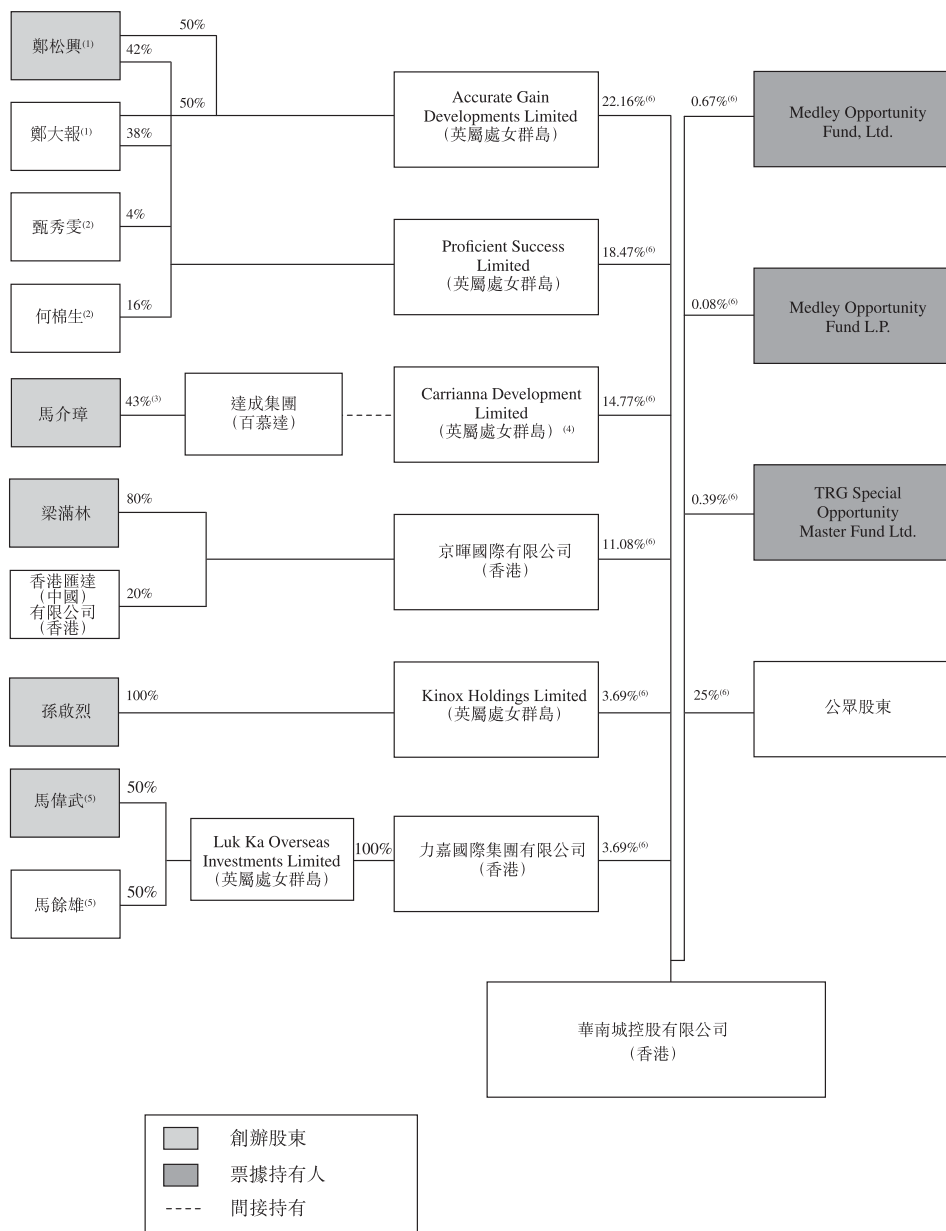
## 公司歷史及公司架構

下表載列緊隨全球發售及資本化發行後本公司的持股架構，當中假設股份轉讓已經完成（而發售價為每股2.10港元，即指示性發售價範圍的最高價及現有股東已選擇向票據持有人轉讓更多轉讓股份以彌補本節所述的差額（如有）），超額配股權、購股權及購股權計劃項下可能授出的購股權未獲行使。



## 公司歷史及公司架構

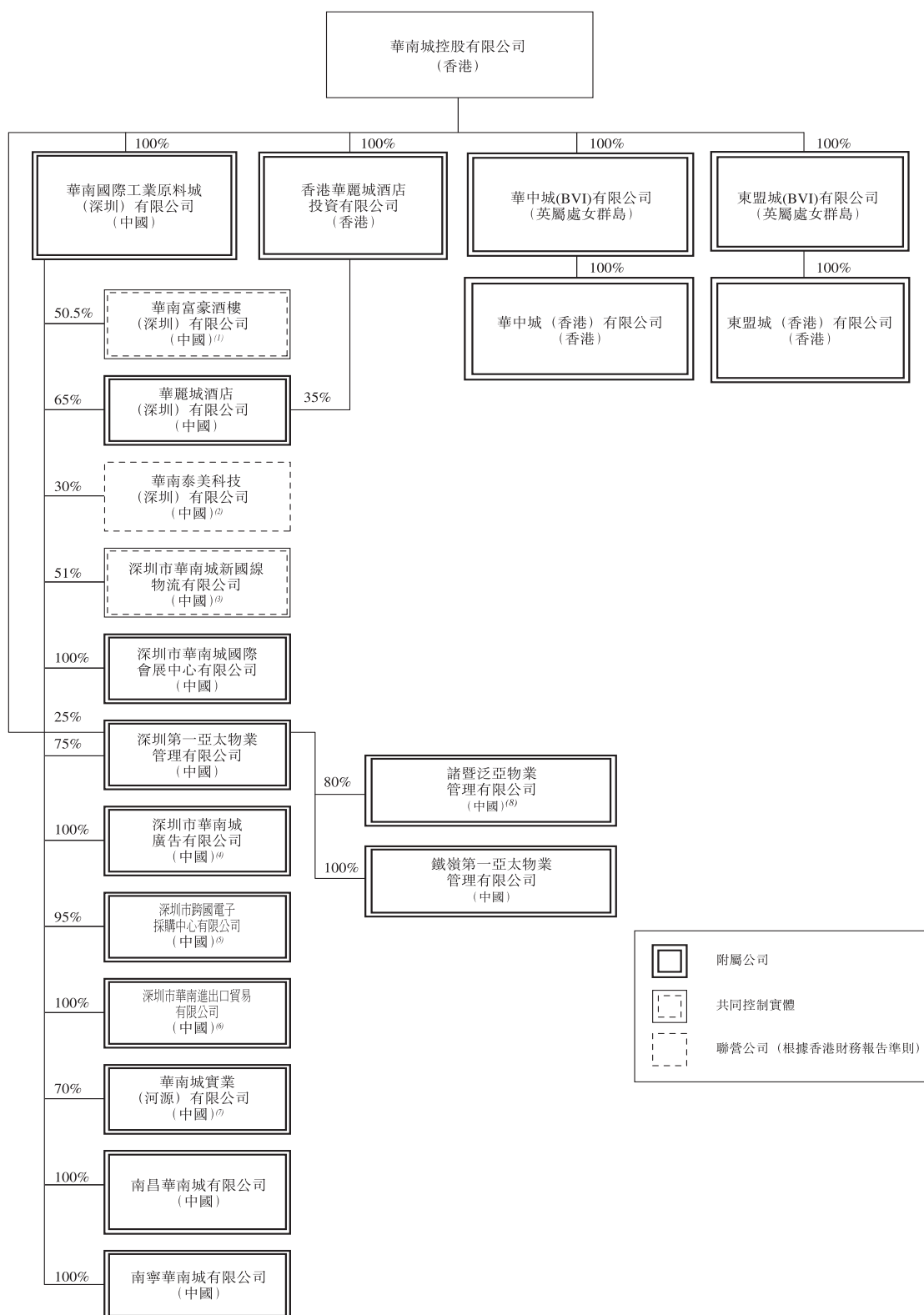
下表載列緊隨全球發售及資本化發行後本公司的持股架構，當中假設股份轉讓已經完成（而發售價為每股1.40港元，即指示性發售價範圍的最低價及現有股東已選擇向票據持有人轉讓更多轉讓股份以彌補本節所述的差額（如有）），超額配股權、購股權及購股權計劃項下可能授出的購股權未獲行使。



- (1) 鄭松興乃鄭大報之弟。
- (2) 除作為Proficient Success Limited的股東外，何棉生為獨立第三方。甄秀雯為本公司關連人士，原因是其為本公司附屬公司華南城實業(河源)有限公司的主要股東。
- (3) 馬介璋作為實益擁有人及信託受益人，並透過其配偶的權益，持有達成已發行股本的43.58%。
- (4) Carrianna Development Limited由Sincere United Holdings Limited全資擁有，後者由佳寧娜集團有限公司全資擁有。佳寧娜集團有限公司由嘉堅發展有限公司全資實益擁有，而馬介璋以信託形式為嘉堅發展有限公司持有1股股份。嘉堅發展有限公司有兩類已發行股份：普通股份及無表決權遞延股份。馬介璋及其弟馬介欽各自持有嘉堅發展有限公司50%的無表決權遞延股份，該等股份(a)並不附帶出席股東大會或於會上表決或收取會議通知的權利，(b)亦無賦予其持有人收取股息的權利，直至(i)普通股份持有人獲派息、(ii)該公司可供用作股息分派的利潤超過100,000,000,000.00港元及(iii)該公司決定向無表決權遞延股份持有人作出有關分派為止，以及(c)倘該公司出現資不抵債而該公司資產中100,000,000,000.00港元結餘的僅二分之一可供分派予無表決權遞延股份持有人時，獲償還資本的排名在普通股份持有人的申索之後。嘉堅發展有限公司所有普通股份則由Carrianna (BVI) Ltd實益持有，其中1股股份由馬介璋以信託形式為Carrianna (BVI) Ltd持有。Carrianna (BVI) Ltd由達成全資擁有。
- (5) 馬偉武乃馬餘雄之兄。
- (6) 百分比已湊整至最接近兩個小數位。

## 公司歷史及公司架構

下表載列於最後實際可行日期及緊隨全球發售後本集團的公司架構。



- (1) 其餘49.5%權益由獨立第三方Globe Honest International Ltd.持有。華南富豪酒樓(深圳)的主要業務包括深圳華南富豪酒樓的營運。
- (2) 其餘70%權益由獨立第三方泰美(中國)科技控股有限公司持有。華南泰美的主要業務包括網站發展、建設、軟件維護及開拓、提供顧問服務及電子商貿硬件及軟件貿易。
- (3) 其餘10%及39%權益由獨立第三方持有，分別為新國線運輸集團有限公司及徐燕。華南城新國線的主要業務包括出租深圳華南城項目的倉庫。
- (4) 深圳市華南城廣告的主要業務包括透過代理深圳市翔波數碼科技有限公司為展示交易中心租戶提供廣告服務，此乃根據該代理與華南國際所訂立日期為2008年3月24日的合作協議進行。
- (5) 其餘5%權益由獨立第三方深圳電子商會持有。深圳市跨國電子採購中心有限公司目前為一家無業務活動的公司。
- (6) 深圳市華南城進出口貿易有限公司目前為一家無業務活動的公司。
- (7) 其餘30%權益中10%由Excellence Group Holdings Limited持有、10%由First Traders Limited持有、10%由甄秀雯持有。甄秀雯持有Proficient Success Limited 4%權益，並為民生國際的董事。華南城實業的主要業務包括廣東省河源市一個潛在項目的發展。
- (8) 其餘20%權益由諸暨華東珠寶持有，該公司由中國諸暨珠寶全資擁有，後者乃民生國際擁有55%的附屬公司。諸暨華東珠寶的主要業務為發展交易中心以作珍珠及珠寶交易。

### 現有股東股權變動

於2004年12月20日，佳寧娜集團有限公司(一家由聯交所上市公司達成全資擁有的公司，而達成由馬介璋(作為實益擁有人、信託受益人及透過其配偶的權益)擁有約40.18%)將40,000股股份(即本公司當時已發行股份的20%)轉讓予Carrianna Development Limited；及建樂士企業有限公司(一家當時由孫啟烈擁有24%的公司)將10,000股股份(即本公司當時已發行股份的5%)轉讓予Kinoh Holdings Limited。

由於該等交易，我們的現有股東為Accurate Gain Developments Limited、Proficient Success Limited、Carrianna Development Limited、京暉國際有限公司、Kinoh Holdings Limited及力嘉國際集團有限公司。

自2004年4月1日以來現有股東持股架構的其他變動概述如下：

#### *Proficient Success Limited*

於2005年1月15日，鄭松興及鄭大報各自將八股股份轉讓予何棉生，合共即Proficient Success Limited當時已發行股份的16%。同日，鄭大報將四股股份轉讓予甄秀雯，即Proficient Success Limited當時已發行股份的4%。

#### *Accurate Gain Developments Limited*

於2006年9月8日，民生集團有限公司(一家由鄭松興及鄭大報持有的私人香港公司)分別向鄭松興及鄭大報轉讓50股股份(即Accurate Gain Developments Limited當時已發行股份的50%)。

### 京暉國際有限公司

於2006年9月18日，京暉國際有限公司配發7,999股股份予梁滿林及1,999股股份予香港匯達(中國)有限公司。

### 力嘉國際集團有限公司

於2008年10月30日，馬偉武及馬餘雄各自轉讓力嘉國際集團有限公司30,000股股份(合共佔其當時已發行股份30%)予Luk Ka Overseas。

### 本集團的組成

本公司最初由創辦股東兼董事梁滿林及一獨立第三方於2002年6月1日透過按面值轉讓兩股認購人股份收購所得。於2002年8月2日，進行了一連串股份轉讓及股份配發，導致各創辦股東當時透過彼等各自的公司持有本公司股本權益。

我們所有附屬公司及共同控制實體均由本公司自行或聯同其他各方成立。