

### 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。

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的設施提供。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即場辦事處，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。

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於2004年12月投入營運。深圳華南城項目二期展示交易中心於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將約為人民幣35.1億元（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，載列各方就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，主要用作開業前期及準備工作（包括員工及行政開支）、於南昌成立一家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。

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。

---

## 業 務

---

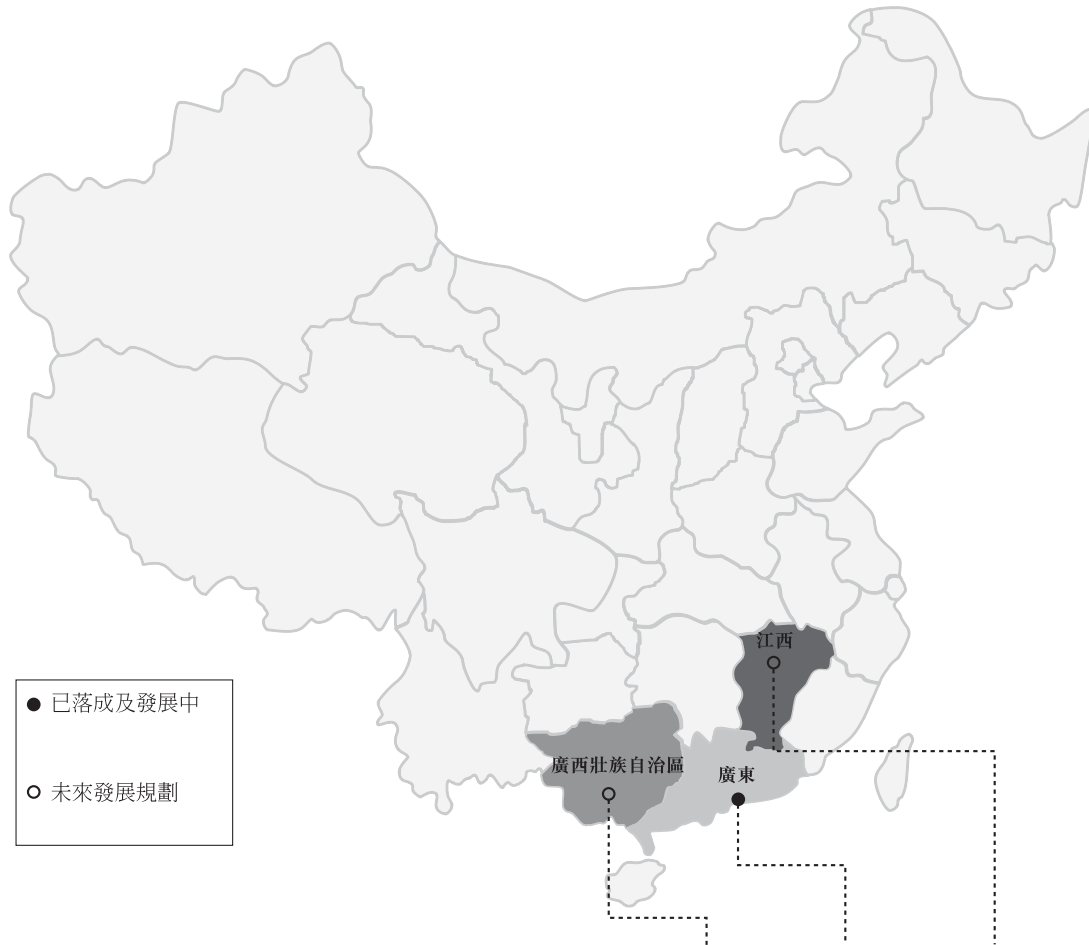
我們的發展活動包括選址、收購土地、交易中心的項目設計與建設、倉儲設施及配套商住設施。我們的營運包括在我們的項目用地上的該等交易中心及設施的營運。作為綜合物流及展示交易中心服務及設施的供應商，華南國際被深圳地方機關視為綜合物流企業。然而，由於華南國際負責發展我們的綜合物流業務的必需物業，其須取得短期（一年）房地產發展資質證書以發展深圳華南城項目，該證書須按年續領。

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（就會計目的而言作融資租賃處理）、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。

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%。

在本招股章程附錄三所載第一太平戴維斯的物業估值報告中，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）。

以下地圖顯示我們在深圳的項目以及南昌及南寧的未來發展規劃物業的地理位置：



南寧      深圳      南昌

城市資料：

(於2008年12月31日及截至該日止年度)：

人口(百萬)	7.0 <sup>(1)</sup>	8.8	4.6
人均國內生產總值增長	12.8%	10.2%	14.1%
工業增值 <sup>(2)</sup> (人民幣十億元)	35.0	361.8	10.9

我們的物業項目：

已落成物業的建築面積，以及

發展中物業及未來發展規劃物業

的估計建築面積(平方米)

南寧	2,600,000	3,876,000
----	-----------	-----------

資料來源：南寧市統計局、深圳市統計局及南昌統計信息網。

(1) 於2008年1月。

(2) 工業增值為工業總產出減生產成本。

### 已落成物業發展項目

- **深圳華南城項目 — 一期。** 深圳華南城項目一期的建築面積約為464,000平方米。深圳華南城項目一期展示交易中心已於2004年12月落成。一期展示交易中心建築面積合共約359,000平方米，現為以下五個行業提供服務：(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。深圳華南城項目其他一期設施主要包括倉儲、物流及配套商業設施。該等設施已於2003年12月至2006年6月期間分階段落成並投入營運，建築面積約為105,000平方米。
- **深圳華南城項目 — 二期。** 於2009年3月31日，我們完成深圳華南城項目二期建築面積約525,000平方米的建築工程，包括二期紡織服裝交易中心的建築面積約340,000平方米、西苑住宅設施的建築面積約141,000平方米以及倉儲設施的建築面積約44,000平方米。上述面積包括地下停車場及附屬面積約116,000平方米。

### 發展中物業

- **深圳華南城項目 — 二期。** 深圳華南城項目二期預期於2012年底前落成，落成後的建築面積將約為2.1百萬平方米。於2009年3月31日，深圳華南城項目二期若干物業，包括二期皮革皮具交易中心、一項配套商業設施及西苑的配套設施正在興建中。我們預期建築面積約385,000平方米的二期皮革皮具交易中心將於2009年下半年落成，並預期建築面積分別約68,000及22,000平方米的二期交易中心配套商業設施及西苑配套設施將於2009年底前分階段落成。我們預期其他二期發展項目，包括擴建電子原材料、印刷紙品包裝及五金化工塑料交易中心合共約784,000平方米、擴建配套商業設施約275,000平方米及擴建配套倉庫約103,000平方米，將於2012年底前完成。

### 未來發展規劃物業

未來發展規劃物業指我們尚未取得動工發展所必需的土地使用權證，或我們已取得必需的土地使用權證但尚未展開建築規劃的該等物業。

- **南昌華南城項目。** 我們預期，南昌華南城項目將設於江西省南昌市，佔地面積約為2.0百萬平方米。我們預期分三期建設南昌華南城項目，一期將於2010年上半年動工建設，而三期將於2014年完工。我們預期南昌華南城項目於完工後的總建築面積將約為3.9百萬平方米。

按照現時規劃，南昌華南城項目將打造成為多個行業的工業原料交易中心，包括：紡織服裝、皮革皮具及化工塑料行業，以及區內其他主要行業。我們預期交易中心的建築面積將約為1.1百萬平方米，另設有配套設施，包括綜合物流及倉儲設施、綜合商業設施、綜合住宅設施及地下停車場設施，建築面積分別約為427,000平方米、300,000平方米、1.6百萬平方米及385,000平方米。預期南昌華南城項目的建議用地將以公開招標、拍賣或掛牌出售方式以三幅大致相同面積的地塊分別於2009年第四季、2010年下半年及2011年下半年轉讓。根據我們與南昌的地方機關所訂立的框架協議的條款，我們已同意於取得此項目首幅地塊前支付人民幣10百萬元的定金。於最後實際可行日期，我們尚未支付該筆定金。倘於支付該筆定金後，我們未能於公開招標、拍賣或掛牌出售過程中取得土地，該筆定金將會退還予我們。

- **南寧華南城項目。** 我們預計南寧華南城項目將設於廣西壯族自治區南寧市，佔地面積約為1.7百萬平方米。我們預期分兩期建設南寧華南城項目，一期將於2010年上半年動工建設，二期將於2014年完工。我們預期南寧華南城項目於完工後的總建築面積將約為4.2百萬平方米。

按照現時規劃，南寧華南城項目將打造成為多個行業的工業原料交易中心，包括：紡織服裝、皮革皮具及化工塑料行業，以及區內其他首要行業。我們預期交易中心的建築面積將約為1.8百萬平方米，另設有配套設施，包括綜合物流及倉儲設施、綜合商業設施、綜合住宅設施及地下停車場設施，建築面積分別約為520,000平方米、360,000平方米、1.2百萬平方米及310,000平方米。預期南寧華南城項目的建議用地將分兩階段分別於2009年第四季及2011年下半年以公開招標、拍賣或掛牌出售方式轉讓。於最後實際可行日期，我們並無就獲取該項目所需的土地支付或作出任何承諾會支付任何定金。

- **河源項目。** 我們預期主要規劃作田園式度假區、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）的河源項目將設於廣東省河源市。我們預期該項目一期將於2010年上半年動工建設並於2013年下半年建成。於2009年3月31日，我們已向紫金縣人民政府支付約74.7百萬港元定金，我們若未能就該項目取得土地使用權，則會獲退還有關定金。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。然而，我們或會與其他發展商合作發展此項目，亦可能於日後考慮出售此項目。

- **西安項目。** 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。西安國際港務區是中國物流基建的重要部分，亦是陝西省的重點項目。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。

### 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**

深圳華南城項目服務五個互補性製造輕工業，其規模及業務範圍吸引該等謀求利用我們的綜合物流及展示交易中心所締造的協同效益的買家及賣家。買家能夠滿足彼等購買種類眾多的工業原料及產品的需求，並有效擴闊及切合彼等的採購需求。賣家能夠利用我們的綜合物流及展示交易中心所提供的全方位的駐場物流及交易解決方案來精簡業務營運。此外，深圳華南城項目內均提供酒店及食肆設施，為交易中心租戶及其客戶帶來方便。我們的綜合物流及展示交易中心為買家及賣家提供了全面綜合的一站式服務，因此，我們相信這個業務模式將繼續使我們在競爭對手中脫穎而出，而且吸引新租戶及客戶，以及保留現有租戶及客戶。

**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**

我們現有及規劃中的綜合物流及展示交易中心均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的黃金地段。深圳華南城項目位於珠江三角洲，該地區是中國最大的製造業及出口地區之一。坐落於珠江三角洲的深圳華南城項目與四個國際機場及五個貨櫃港（包括按吞吐量計分別為全球第二及第四繁忙港口的香港葵涌貨櫃碼頭及深圳鹽田港）相距35至180公里。此外，深圳華南城項目貫接華南各大鐵路幹線，並最少有10條主要公路通往大珠三角洲各大城市。現時，南昌華南城項目是未來發展規劃物業，將設於南昌市。南昌市是中國重要的交通樞紐之一，位於中國京九鐵路及浙贛鐵路兩大鐵路

幹線的交通匯處，交通四通八達，接達主要公路、機場及贛江最大的港口。南寧華南城項目也是未來發展規劃物業。南寧華南城項目將設於南寧市。南寧市毗鄰防城港大型港口設施及華南其他海港，是中國東南部及西南部與東南亞鄰近國家之間的新興核心區域交易中心。

### 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

在進行項目選址時，我們策略性地物色該等被地方及區域政府在長遠規劃中強烈表明有意發展工業綜合物流及貿易服務的地點，此舉使我們能夠確保我們的業務營運與拓展及經營所在地區的長遠經濟發展規劃緊密一致。就深圳華南城項目而言，憑藉當地行政管理部門的支持，我們得以按照相關審批程序，迅速高效地取得一幅面積逾一平方公里的土地。根據我們框架協議的條款，深圳地方政府的代表負責重置該土地的所有原先佔用者，以及改善深圳華南城項目內的道路及基建。此外，為了進一步改善當地交通基建，政府機關亦已承諾在深圳華南城項目周圍興建新道路及其他配套基建。中國政府轄下數個機關還在深圳華南城項目內設立了駐場辦事處，為交易中心租戶及深圳華南城項目其他訪客提供協助。根據深圳十一五發展規劃（2006年至2010年）中制定的增長及發展框架，我們相信，深圳華南城項目通過締造新職位、增加稅款貢獻及吸引商家在大珠三角興建新製造廠房及商業發展項目，將會繼續成為市級及區域政府整體地方經濟發展策略的一個重要部分。就我們在南昌及南寧的規劃發展項目而言，當地政府官員已同意協助我們重置原先居於這些項目指定用地上的居民。此外，當地政府官員亦同意積極協助我們辦妥開展業務所必需的政府行政管理申請及審批程序。

### 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

於2003年10月至2004年12月，我們已將深圳華南城項目由一幅未發展用地發展成一座大型綜合物流及展示交易中心。於2009年3月31日，深圳華南城項目一期五個展示交易中心的總佔用率已達約81.6%。我們的租金收入由2007年財政年度約40.0百萬港元增加至2009年財政年度約100.2百萬港元。我們重視展示交易中心的建築設計及質量，我們的綜合物流及展示交易中心發展項目採納了國際慣例及應用嚴格的質控程序。我們屢獲殊榮，肯定了我們優質的發展項目及卓越管理，包括由2003年至2009年每年榮獲深圳市政府頒發「深圳市重大建設項目」殊榮，以及由2003年至2005年每年榮膺中國國務院僑務辦公室



的「全國百家明星僑資企業」排名。我們相信，我們的優質設計及建築往績已使我們在開發綜合物流及展示交易中心上穩佔領先地位，因此，我們相信已取得高度的品牌認受性，有助我們就發展南昌及南寧的未來發展規劃物業獲得當地政府的支持並有利我們商議相關的框架協議。此外，我們更曾獲中國其他城市的地方政府邀請發展及經營更多交易中心物業。例如，我們獲西安國際港務區管理委員會邀請於西安發展大型綜合物流中心，該市獲確定為全國十一五規劃中國西部開發的重點直轄市。

### 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

我們的五位創辦股東均為建基於香港並在大珠三角洲經營業務的領先製造業及工業公司的主席或執行董事，彼等在各自從事的行業具有豐富經驗，已建立廣闊的人際關係網絡，為我們的業務及未來發展奠定了穩固的基礎。我們的創辦股東所從事的行業包括紡織服裝、五金塑料及紙品印刷行業，正與深圳華南城項目一期五個工業交易中心的其中三個行業相應。我們其中兩位創辦股東為本公司的執行董事，另外三位則為非執行董事。此外，我們的創辦股東已攜手共事逾五年，並在各自從事的行業具備20至40年經驗。

### 我們的管理團隊實力雄厚、經驗豐富且成績卓著

我們認為，高級管理層所具備的實力是我們的綜合物流及展示交易中心發展項目的成功關鍵。我們依賴高級管理層於謹慎選址、細化項目管理、嚴格的成本控制及有效的質量控制等方面的經驗及遠見，而這些方面均是項目得以成功的重要因素。我們的高級管理層亦在房地產業務及財務管理方面擁有豐富的經驗，我們相信這是我們的一項主要競爭優勢。我們的執行董事在批發及製造業管理方面經驗豐富，在多個中港工商業協會以及包括中國全國政協及地方政協在內的中國協商機構均甚具代表性。我們的財務部人員均為合資格會計師，具備財務管理、併購、資本市場融資及企業重組方面的經驗。此外，我們建立了一支雄厚的銷售團隊，在深圳華南城項目所覆蓋的各個不同交易及物流服務行業擁有專業經驗。我們相信，我們的管理團隊的廣泛行業背景，有助我們取得過往的成就，並將使我們日後能成功落實發展策略。

### 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

我們計劃透過實行以下措施盡量提高現有及規劃工業綜合物流及展示交易中心的佔用率、租金及人流：

- 提供優惠的租賃條款以盡量提高佔用率，並隨佔用率上升提升租金。綜合物流及展示交易中心的經營策略，旨在先實現高佔用率及吸引優質的租戶基礎，然後隨著佔用率上升穩定地提升租金。我們計劃透過提供較競爭對手更優惠的租金及其他更具吸引力的租賃條款（如根據租戶預付的租金提供免租期等），吸引優質的租戶進駐我們的交易中心。我們計劃於首個租賃期後提升租金，我們相信，此時已於我們的交易中心建立業務且受惠於全方位的綜合物流、交易及配套設施的租戶，均甚為傾向與我們續租。我們預期，受下列因素帶動，交易中心展示位的租金及售價將呈現利好的上升趨勢：(1)中國製造業及出口業持續增長，而我們預期這種情況將會提高綜合物流及展示交易中心的空間需求及(2)深圳華南城項目二期的展示交易中心將發展更優質設施，我們所收取的租金將會比深圳華南城項目一期的展示交易中心更高。
- 繼續提供綜合物流服務，讓更多客戶能夠開通全球供應鏈。我們計劃優化所提供的綜合物流服務，包括倉儲、聯絡及駐場物流服務及運輸供應商，務求滿足交易中心租戶及其客戶的個別需要及訂單要求。透過把物流及交易服務一體化以及向交易中心租戶及其客戶提供即時所需服務，我們相信將能在促進及加快交易中心租戶實現商業利益方面比競爭對手更勝一籌。
- 吸引及吸納優質知名的長期租戶。我們計劃繼續利用與工業貿易協會及製造商之間的穩固關係及本身在交易中心方面的深厚行業知識，來吸納優質的國內外工業原料供應商成為知名租戶的一分子。我們已吸引不少有關供應商成為租戶，當中包括博斯特(上海)有限公司、廣州菱重印刷科技研發中心有限公司、林德(中國)叉車有限公司及富之光電機有限公司。我們亦計劃與這些優質知名的租戶訂立長期租約。我們相信，吸納該等優質知名租戶將進一步穩固我們的租戶基礎，有助提升我們的展示交易中心的形象及聲譽，以及增加這些中心的交易量，繼而強化我們的項目作為交易中心的地位，最終使我們能夠調升交易中心展示位的租金及售價。

- **利用及改善配套基建及服務。**透過利用及改善向交易中心租戶及其客戶所提供的配套服務，我們將力圖提高市場對交易中心展示位的需求。為發展深圳華南城項目的配套基建及服務，我們已與各行各業的第三方服務供應商締結策略性聯盟及訂立安排，包括中國三家主要銀行、12家綜合物流服務供應商及三家電信公司。此外，我們還提供會議及展覽設施，以供經常舉辦業界展覽及研討會的從業公司使用。西苑住宅設施於2008年2月落成，我們現時提供1,628個單位的住宅設施，為交易中心租戶及其客戶帶來方便。根據發展深圳華南城項目的框架協議條款，深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心已承諾協助發展深圳華南城項目周邊的交通基建。我們將會繼續促請當地政府改善深圳華南城項目周邊的交通基建。就我們在南昌及南寧未來發展規劃物業，當地政府已同意改善類似的配套基建及服務。

### 將現有業務的成功模式複製至中國其他城市

我們擬利用本身在深圳華南城項目的經驗發展相類似的綜合物流及展示交易中心。除了發展及擴張在大珠三角洲的覆蓋外，我們還選擇性拓展中國其他地區的商機，以進一步於中國其他地區發展工業原料及其他地區性產品及原料的綜合物流及展示交易中心。我們一直並將繼續致力進軍符合我們的策略性準則的城市，該等準則包括：(1)對大型交易中心有大眾需求；(2)鄰近完善交通網絡的黃金地段；(3)地方及地區經濟增長潛力優厚，尤其是在我們的展示交易中心所服務的行業方面；及(4)工業貿易及物流服務市場的發展得到政府大力支持。我們已經與南昌及南寧當地政府訂立協議以發展類似交易中心，我們亦獲中國多個其他城市的地方政府邀請發展新的綜合物流及展示交易中心。

### 擴充業務以提高展示交易中心的垂直整合水平

我們有意把展示交易中心所營運的工業原料批發貿易業務擴展至成品及品牌產品批發貿易。我們相信，把業務擴展至涵蓋原材料及成品批發貿易，將進一步拓寬我們的服務範圍及提高服務質素，以至超越我們的競爭對手。我們於2009年3月完成深圳華南城項目現有紡織服裝交易中心的擴建工程，並預期將於2009年下半年完成現有皮革皮具交易中心的擴建工程。由於預期交易中心新建的成品銷售專用展示位將吸引到欲在同一地點購買多樣原材料及成品的個人消費者，以及能夠為現有交易中心租戶提供新市場，從而與我們的營運相輔相承，所以我們相信，該等新的交易中心展示位將會帶來雙重效益。

### 建立市場地位及提高品牌知名度

我們擬加強銷售及營銷計劃來進一步鞏固市場地位及提高品牌知名度，為此，我們會在中港兩地舉辦各類宣傳、廣告、公關及客戶服務活動。我們的營銷工作強調展示交易中心的競爭優勢，包括策略性位置、與全球物流供應鏈的整合、完善的配套基建及服務，以及優質卓越的管理。我們的市場宣傳及廣告活動將瞄準積極經營我們展示交易中心所服務行業的國內及跨國公司。我們相信，這些營銷活動將有助我們更有效地宣傳展示交易中心、吸納優質的交易中心租戶及提升我們在國內外工業原料及成品買家及供應商中的品牌認知度，從而增加對我們交易中心展示位的需求。

### 達致及保持最佳的待售物業與投資物業組合

我們擬在產生長期經常性收入及資本增值的物業與產生銷售利潤的物業之間保持最佳組合。我們計劃策略性地平衡待售及作投資的已落成項目以及發展中及未來發展規劃物業的建築面積，以改善我們的營運資金狀況及撥付項目發展成本。

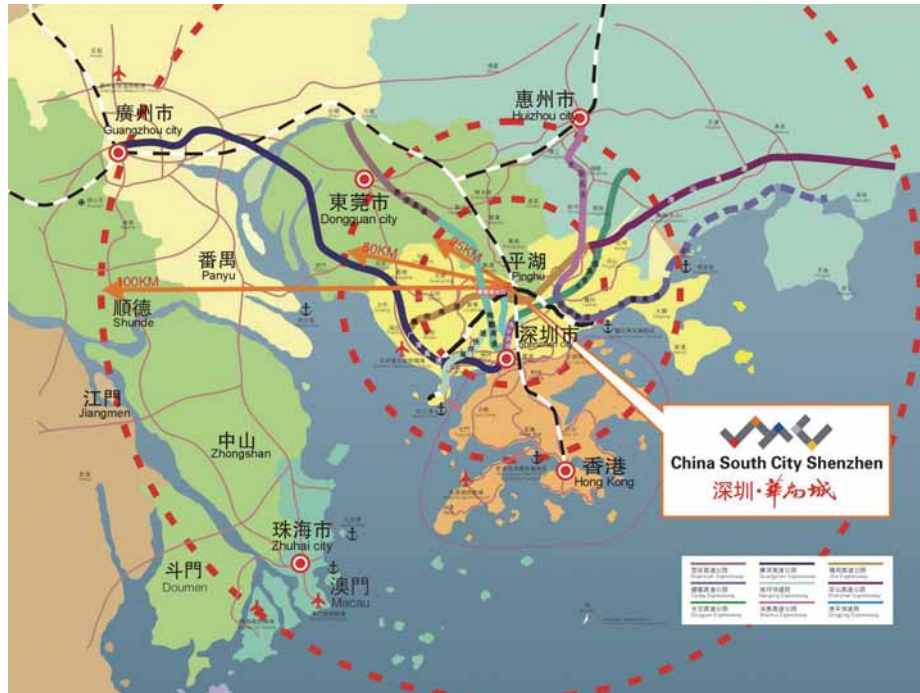
### 我們的展示交易中心項目

現時，我們擁有三個位於深圳、南昌及南寧且處於不同發展階段的大型綜合物流及展示交易中心項目。

我們的展示交易中心項目分為三類：

- 已落成物業發展項目，指組成物業的所有樓宇已落成且可供出租或銷售的物業。我們的已落成物業發展項目包括深圳華南城項目一期以及二期紡織服裝交易中心、西苑住宅設施及部分倉儲設施；
- 發展中物業，指我們已領取土地使用權證並已規劃或已動工建設的物業。深圳華南城項目二期皮革皮具交易中心、電子原材料交易中心、印刷紙品包裝交易中心、五金化工塑料交易中心、配套商業設施、西苑配套設施及部分二期倉儲設施為發展中物業；

以下地圖顯示了深圳華南城項目的地理位置及大珠三角洲周邊的交通網絡。



- 未來發展規劃物業，指我們已與有關監管機關訂立框架協議或類似協議或在有關機關舉行的公開競標中標，且根據我們的內部程序獲得批准的物業。由於這些項目仍處於規劃階段，所以我們尚未獲取土地使用權，也未展開任何場地清理。本招股章程所述的這些項目發展計劃詳情，只屬我們現時的设计及預期，或會變動及須取得政府批准。南昌華南城項目、南寧華南城項目及擬建西安項目為未來發展規劃物業。未來發展規劃物業的建議用地將以公開招標、拍賣或掛牌出售方式分階段轉讓。我們僅會在我們於公開招標、拍賣或掛牌出售過程中成功取得相關土地的情況下方能取得該等項目的土地使用權。

以下地圖顯示了南昌華南城項目及南寧華城項目的預期地理位置。



南昌華南城項目



南寧華南城項目

我們釐定發展中物業及未來發展規劃物業的估計動工及完工日期時依賴若干基準及假設，包括：(1)中國的整體經濟狀況、物業市場表現或工業原料需求不會有重大變動，尤其是在我們計劃發展該等物業的地區；(2)中國房地產市場的監管制度不會出現對我們發展該等物業的能力造成不利影響的重大變動；(3)領取發展該等物業的必要許可證及批文不會遇到重大障礙；(4)我們能夠透過內部融資、銀行借貸及股東貸款，以及擴大外部融資管道（包括舉債及集資）來獲取足夠資金發展該等物業；(5)我們能夠根據規管該等項目施工及發展的框架協議條款，獲得作未來發展所物色的用地；(6)我們能夠領取展開該等項目發展所需的土地使用權及房屋所有權證；(7)就建設該等物業而聘請的獨立承包商所提供的服務滿足我們的質量要求；(8)中國建材及勞工成本不會大幅上漲；及(9)我們不會因轉讓或發展該等物業而牽涉任何重大法律或其他政府程序。

多項該等假設均在我們控制範圍以外。倘實際經濟狀況或其他事件最終與該等假設有重大差異，則我們的實際時間表或會與本招股章程所述者相差甚遠。例如，近期的環球經濟倒退及全球信貸市場萎縮已經對中國的商業及消費者信心造成不利影響，更可能會削弱我們借取資金的能力，因而或會耽誤我們的發展項目落成。

### 深圳華南城項目

深圳華南城項目是一座專為從事各類製造行業的國內外供應商、製造商及分銷商而設的大型綜合物流及展示交易中心。深圳華南城項目位於龍崗區，距離廣東省深圳市中心約20公里。預期深圳華南城項目於全面竣工後將佔地約1.06百萬平方米，建築面積約為2.6百萬平方米。

深圳華南城項目的發展項目分兩期進行。深圳華南城項目一期已全面發展，並於2004年12月投入營運。深圳華南城項目目前有五個從事工業原料批發買賣的一期展示交易中心。我們出租或出售該等一期交易中心展示位予國內外優質的工業原料製造商、貿易公司及供應商。一期展示交易中心目前服務下列五個行業：(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。此外，深圳華南城項目一期設有倉庫（包括一座出口監管倉庫及一座保稅倉庫）、一家四星級酒店、一家食肆、兩家展覽中心及我們經營業務所用的其他行政及營運設施。深圳華南城項目一期展示交易中心的建築面積合共約為359,000平方米，而配套設施的建築面積約為105,000平方米。

我們於2006年8月動工建設首項二期設施——西苑住宅設施，並於2007年12月動工建設二期展示交易中心。我們預期，深圳華南城項目二期各階段的建築工程將於2012年底前竣工。落成後，我們預期深圳華南城項目二期將包括：

- 約1.5百萬平方米的五個展示交易中心。我們於2009年3月完成二期紡織服裝交易中心（包括建築面積約340,000平方米）的建築工程。二期皮革皮具交易中心（包括建築面積約385,000平方米）的建築工程已於2007年12月動工，預期將於2009年下半年完成。二期展示交易中心其餘部分的建築工程預期將於2011年底前分階段完成；
- 約343,000平方米的二期交易中心配套商業設施，主要包括辦公室設施。我們於2008年動工建設該等設施，並預期分階段完成建築工程，即於2009年底前完成68,000平方米的建築工程及於2012年完成其餘建築工程；
- 約147,000平方米的倉儲設施。我們已於2007年4月動工建設該等設施，預期分階段完工，其中已於2008年2月完成約44,000平方米的建築工程，其餘將於2011年之前完成；
- 約163,000平方米的住宅及配套設施，包括已於2008年2月落成的西苑（一個住宅發展項目，共有1,628個單位，建築面積約為114,000平方米、地下停車場及附屬面積約為27,000平方米）及西苑住宅的配套設施約22,000平方米，該設施已於2008年8月動工建設，並預期將於2009年底前落成。

於2009年3月31日，我們完成深圳華南城項目二期建築面積約525,000平方米的建築工程，包括二期紡織服裝交易中心建築面積約340,000平方米、西苑住宅設施建築面積約141,000平方米及倉儲設施建築面積約44,000平方米，相當於深圳華南城項目二期總建築面積約24.3%。

於2009年3月31日，我們就深圳華南城項目一期及深圳華南城項目二期產生發展成本（包括土地出讓成本、建築成本及資本化融資成本）分別約人民幣977百萬元（11.1億港元）及約人民幣26.8億元（30.4億港元）。我們估計將會就深圳華南城項目二期落成產生約人民幣35.1億元（39.8億港元）的額外發展成本，並估計深圳華南城項目二期的建築工程將於2012年底前完成。

建築面積約340,000平方米的二期紡織服裝交易中心已於2009年3月落成。建築面積約385,000平方米的二期皮革皮具交易中心預期將於2009年下半年落成。深圳華南城項目二期展示交易中心其餘部分預期將於2011年底前分階段落成。我們計劃出租或出售二期交



易中心的展示位予工業原料及成品的國內及國際製造商、貿易公司及供應商。我們亦擬使用部分該等交易中心展示位作為展覽設施。

以下為二期紡織服裝及皮革皮具交易中心的圖片。



二期紡織服裝交易中心



二期皮革皮具交易中心

此外，我們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。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，我們還提供展覽及會議設施、住宅設施、四星級酒店及食肆等增值設

## 業 務

施。我們亦安排其他第三方提供銀行及廣告，以及開設食肆。中國政府機關設立了駐場辦事處，提供註冊及合規、海關、稅務、公安、租地及人力資源等多元化服務，進一步擴展了我們的業務模式。

下表載列於2009年3月31日深圳華南城項目一期的物業組合、深圳華南城項目二期落成後的預期物業組合，以及深圳華南城項目於全面落成後的整體預期物業組合。

設施	一期概約落成 建築面積		二期概約落成 建築面積		二期估計將落成 建築面積		估計總建築面積	
	(平方米)	(%)	(平方米)	(%)	(平方米)	(%)	(平方米)	(%)
交易中心.....	359,500 <sup>(1)</sup>	77.5	340,400 <sup>(3)</sup>	65.0	1,169,000 <sup>(7)</sup>	72.6	1,868,900 <sup>(1)</sup>	71.9
其他商業設施 <sup>(4)</sup> . . . .	22,400	4.8	—	—	343,400 <sup>(8)</sup>	21.3	365,800	14.1
住宅設施.....	—	—	141,200 <sup>(5)</sup>	26.6	22,100 <sup>(9)</sup>	1.4	163,300	6.2
倉儲設施.....	26,500 <sup>(2)</sup>	5.7	43,900 <sup>(6)</sup>	8.4	76,600 <sup>(2)</sup>	4.7	147,000 <sup>(2)</sup>	5.7
酒店及食肆設施. . . .	35,900	7.8	—	—	—	—	35,900	1.4
銷售及租賃及								
行政設施 . . . . .	10,000	2.2	—	—	—	—	10,000	0.4
展覽及會議設施 <sup>(10)</sup> . .	9,300	2.0	—	—	—	—	9,300	0.3
總計.....	<u>463,600</u>	<u>100.0</u>	<u>525,500</u>	<u>100.0</u>	<u>1,611,100</u>	<u>100.0</u>	<u>2,600,200</u>	<u>100.0</u>

- (1) 包括1,390間一期交易中心展示位，相當於深圳華南城項目一期已售出交易中心的建築面積約168,000平方米。
- (2) 部分二期倉儲設施，相當於建築面積約103,100平方米，將建於將會拆卸的一期倉儲設施的26,500平方米用地之上。倉儲設施建築面積的淨增加將為76,600平方米。
- (3) 包括6,574間二期紡織服裝交易中心展示位，相當於交易中心的可出租建築面積約251,000平方米，其中我們已出售153間展示位，相當於建築面積約4,100平方米。
- (4) 其他商業設施包括第三方服務供應商(包括政府機構、食肆、銀行、電信公司、行業協會及其他專業服務供應商如稅務顧問及保險公司)使用的辦公室及其他商業設施。
- (5) 包括於2008年2月竣工的可出租建築面積約114,700平方米及地下停車場及附屬面積約26,500平方米。
- (6) 包括於2009年3月31日竣工的可出租建築面積約43,200平方米及地下建築面積約700平方米。
- (7) 包括地下停車場及附屬面積約263,700平方米。
- (8) 包括可出租建築面積約259,000平方米及地下停車場及附屬面積約84,000平方米。
- (9) 包括可出租建築面積約15,000平方米及地下停車場及附屬面積約7,100平方米。
- (10) 我們計劃於二期電子原材料交易中心竣工並投入營運時拆卸展覽及會議設施，以將展覽及會議設施遷移至新建的交易中心。

在本招股章程附錄三所載第一太平戴維斯的物業估值報告中，第一太平戴維斯對深圳華南城項目於2009年6月30日的估值約為人民幣224.3億元(254.6億港元)。

## 業 務

### 深圳華南城項目一期

深圳華南城項目一期已於2004年12月投入營運。下表載列深圳華南城項目一期展示交易中心、配套商業設施、倉儲設施及其他設施的建築工程的動工及完工日期：

設施	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔總建築面積 百分比	2003年				2004年				2005年				2006年			
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
交易中心 .....	359,500	77.5%																
配套商業設施 <sup>(2)</sup> .....	67,600	14.6%																
倉儲設施 .....	26,500	5.7%																
其他設施 <sup>(3)</sup> .....	10,000	2.2%																

- (1) 建築面積指以平方米計算的地上及地下建築面積。
- (2) 一期配套商業設施包括展覽及會議設施、酒店設施及第三方服務供應商(包括政府機構、食肆、銀行、電信公司、行業協會及其他專業服務供應商如稅務顧問及保險公司)使用的辦公室及其他商業設施。
- (3) 其他一期設施包括我們的招商中心及行政大樓(兩者均為非核心業務)。

於2009年3月31日，深圳華南城項目一期有五個展示交易中心，共有約2,870間展示位，總建築面積約為359,000平方米。於2009年3月31日，我們已出售1,390間一期交易中心展示位，相當於建築面積約168,000平方米。根據另行訂立的合作及租賃協議，我們有權出租約1,080間該等已售展示位予第三方，相當於建築面積約126,000平方米。由此，一期可出租面積包括保留作租金收入及資本增值的一期交易中心展示位及根據合作及租賃協議出售的一期交易中心展示位。在合作或租賃協議下的一期交易中心展示位當中，我們已出租約107,000平方米予第三方，我們亦因此可就該等已出售展示位收取租金收入。於2009年3月31日，我們保留建築面積約192,000平方米作租金收入及資本增值，當中我們已出租約145,000平方米。

於2009年3月31日，深圳華南城項目一期交易中心展示位可出租總建築面積(包括已出售予買家及可由我們出租予第三方的一期交易中心展示位(126,000平方米)及保留作租金收入及資本增值的一期交易中心展示位(192,000平方米))約為318,000平方米，相當於深圳華南城項目一期交易中心展示位總建築面積約359,000平方米的88.6%。有關與一期交易中心展示位買家的合作及租賃安排的進一步資料，請參閱「—與交易中心展示位若干買家的協議—深圳華南城項目一期」。

一期交易中心展示位面積為約80平方米至350平方米不等。電子原材料交易中心約110間展示位再分隔為約770個攤位，面積為約7至26平方米不等。一期交易中心展示位有兩或三層高。地面一般用於擺設產品及機器，上層則用作辦公室或倉庫。

於2009年3月31日，根據與深圳市國土資源和房產管理局訂立的土地出讓合同及由其發出的預售許可證，我們已劃撥一期展示交易中心的188,000平方米以作出售，其中，我們已出售1,390間一期交易中心展示位，相當於建築面積約168,000平方米。於2009年3月31日，一期展示交易中心共有約2,100個佔用者，而總佔用率約為81.6%。

下文載列有關我們五個一期展示交易中心的建築面積、可出租面積、已售面積及佔用率的討論。

**紡織服裝。** 於2009年3月31日，一期紡織服裝交易中心有760間展示位，相當於總建築面積約94,300平方米，有來自中國、香港及台灣的佔用者約460個。於2009年3月31日，一期紡織服裝交易中心展示位包括可出租面積約81,000平方米及已售出建築面積約49,300平方米。於2009年3月31日，此交易中心的總佔用率約為72.8%。

**皮革皮具。** 於2009年3月31日，一期皮革皮具交易中心有730間展示位，相當於總建築面積約91,700平方米，有來自中國、香港、澳門、台灣及韓國的佔用者約590個。於2009年3月31日，一期皮革皮具交易中心展示位包括可出租面積約79,000平方米，已售出建築面積約為45,600平方米。於2009年3月31日，此交易中心的總佔用率約為91.7%。

**電子原材料。** 於2009年3月31日，目前位於之前預留作印刷紙品包裝交易中心土地部分(尚待專為電子原材料而設的交易中心落成)的一期電子原材料交易中心有340間展示位，相當於總建築面積約43,300平方米，有來自中國、香港及台灣的佔用者約290個。其中約230間展示位的平均建築面積約為100平方米，約110間展示位再分隔為約770個攤位，各攤位平均建築面積為7至26平方米不等。於2009年3月31日，一期電子原材料交易中心展示位的可出租面積約為43,000平方米，已售出建築面積約為11,000平方米。於2009年3月31日，此交易中心的總佔用率約為64.6%。

**印刷紙品包裝。** 於2009年3月31日，一期印刷紙品包裝交易中心有400間展示位，相當於總建築面積約48,200平方米，有來自中國、香港、韓國及日本的佔用者約320個。於2009年3月31日，一期印刷紙品包裝交易中心展示位的可出租面積約為47,000平方米，已

## 業 務

售出建築面積約為24,900平方米。於2009年3月31日，此交易中心的總佔用率約為90.6%。於深圳華南城項目二期電子原材料交易中心落成後，目前由電子原材料交易中心使用的該交易中心部分建築面積將交還印刷紙品包裝交易中心。

五金化工塑料。於2009年3月31日，一期五金化工塑料交易中心有640間展示位，相當於總建築面積約82,000平方米，有來自中國、香港、台灣、韓國、馬來西亞及澳洲的佔用者約430個。於2009年3月31日，一期五金化工塑料交易中心展示位的可出租面積約為68,000平方米，已售出建築面積約為37,300平方米。於2009年3月31日，此交易中心的總佔用率約為84.2%。

除另有指明外，下表載列深圳華南城項目一期各展示交易中心於2009年3月31日的詳細資料。

一期展示交易中心	建築面積				展示位				餘下	
	保留 <sup>(1)</sup>	已售出	總面積	佔總面積百分比	保留 <sup>(1)</sup>	已售出	總數	佔總數百分比	完工日期	土地使用權年期 <sup>(2)</sup>
	(平方米)									(年)
紡織服裝 <sup>(3)</sup> .....	45,000	49,300 <sup>(4)</sup>	94,300	26.2	351	409	760	26.5	2004年12月	45
皮革皮具.....	46,100	45,600 <sup>(4)</sup>	91,700	25.5	364	366	730	25.4	2004年12月	45
電子原材料.....	32,300	11,000 <sup>(4)</sup>	43,300	12.1	248	92	340 <sup>(5)</sup>	11.9	2004年12月	45
印刷紙品包裝.....	23,300	24,900 <sup>(4)</sup>	48,200	13.4	193	207	400	13.9	2004年12月	45
五金化工塑料.....	44,700	37,300 <sup>(4)</sup>	82,000	22.8	324	316	640	22.3	2004年12月	45
總計.....	<u>191,400</u>	<u>168,100</u>	<u>359,500<sup>(6)</sup></u>	<u>100%</u>	<u>1,480</u>	<u>1,390</u>	<u>2,870</u>	<u>100%</u>		

- (1) 不包括已出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，在約192,000平方米保留建築面積中，約145,000平方米出租予租戶。
- (2) 深圳華南城項目一期各展示交易中心的土地使用權自2003年7月開始。
- (3) 我們正在領取一期紡織服裝交易中心約4,000平方米的房屋所有權證。有關深圳華南城項目一期的土地使用權及房屋所有權的進一步資料，請參閱「一 土地使用權及房屋所有權 — 深圳華南城項目 — 深圳華南城項目一期」。
- (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出售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) 一期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) 包括於2009年3月31日，一期紡織服裝交易中心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。

### 佔用者組合

於2009年3月31日，深圳華南城項目一期有約2,100個交易中心佔用者。這些佔用者包括有意在我們一期展示交易中心展示、買賣及宣傳產品的眾多國內外製造商、供應商及經銷商。一期交易中心佔用者包括在中國工業貿易市場擁有長期經驗的國內公司以及新

## 業 務

進入市場的公司，包括欲爭取國內工業貿易市場份額的跨國公司。於2009年3月31日，以建築面積計算，我們的前10大一期交易中心佔用者共佔深圳華南城項目一期交易中心可出租建築面積約5.4%。

下表載列於2009年3月31日及截至該日止該月份深圳華南城項目一期展示交易中心以建築面積計的前10大租戶及其他佔用者的資料。

租戶 <sup>(1)</sup>	一期交易中心	開業日期	約滿日期 <sup>(2)</sup>	佔一期交易中心		佔一期交易中心	
				可出租 面積 (平方米)	可出租總面積 百分比 (%)	每月 租金收入 (人民幣)	總租金收入 百分比 <sup>(3)</sup> (%)
第一創業 . . . . .	皮革皮具	2004年 12月1日	2014年 11月30日	4,556	1.3	124,941	2.2
深圳市金永升五金 有限公司 . . . . .	五金化工塑料	2006年 10月1日	2016年 9月30日	4,012	1.1	87,754	1.5
泰宇機電連鎖 . . . . .	五金化工塑料	2007年 5月1日	2017年 7月31日	3,501	1.0	21,156	0.4
深圳市模具製造雜誌社 有限公司 . . . . .	五金化工塑料	2007年 7月1日	2010年 12月31日	2,097	0.6	21,445	0.4
深圳市羅克偉爾 天正電氣有限公司	五金化工塑料	2007年 9月1日	2011年 4月30日	1,106	0.3	10,942	0.2
深圳阪田油墨有限公司 . . . . .	印刷紙品包裝	2007年 8月1日	2010年 11月30日	1,009	0.3	13,147	0.2
黃泰山(泰山布業有限公司)	紡織服裝	2004年 12月6日	2014年 12月5日	910	0.2	28,061	0.5
黃松清(新記布業) . . . . .	紡織服裝	2007年 8月20日	2010年 11月30日	808	0.2	12,210	0.2
博斯特(上海)有限公司 . . . . .	印刷紙品 包裝	2007年 9月10日	2009年 11月9日	807	0.2	9,820	0.2
深圳市大宇數控設備 . . . . . 有限公司	紡織服裝	2007年 5月1日	2009年 7月31日	595	0.2	5,930	0.1
小計 . . . . .				19,401	5.4	335,406	5.9
其他租戶 . . . . .				232,406	64.7	5,357,655	94.1
空置面積 . . . . .				66,084	18.4	—	—
買家自用 . . . . .				41,574	11.5	—	—
總計 . . . . .				359,465	100.0	5,693,061	100.0

(1) 前10大租戶一概並非關連人士。

(2) 各租戶所有租約均於所示日期約滿。

(3) 按截至2009年3月31日止該月份各租戶佔一期交易中心總租金收入計算。

## 業 務

### 佔用率

下表載列截至所示日期一期展示交易中心的佔用率資料。

一期展示交易中心 <sup>(1)</sup>	於3月31日								
	2007年			2008年			2009年		
	總 租用率 <sup>(2)</sup>	佔用者 佔用率 <sup>(3)</sup>	佔用者 數目	總 租用率 <sup>(2)</sup>	佔用者 佔用率 <sup>(3)</sup>	佔用者 數目	總 租用率 <sup>(2)</sup>	佔用者 佔用率 <sup>(3)</sup>	佔用者 數目
	(百分比，佔用者數目除外)								
紡織服裝.....	90.4	90.6	613	73.8	77.4	498	68.4	72.8	463
皮革皮具.....	93.3	93.4	610	90.9	92.2	591	90.4	91.7	590
電子原材料.....	30.1	30.1	183	61.3	61.6	309	64.3	64.6	287
印刷紙品包裝.....	38.3	38.9	136	71.5	72.3	244	90.4	90.6	320
五金化工塑料.....	68.2	69.4	396	81.0	84.1	417	81.0	84.2	429
加權平均 <sup>(4)</sup> .....	71.7	72.3	1,938	77.5	80.1	2,059	79.2	81.6	2,089

- (1) 佔用率的計算包括於所示日期尚未輸入我們數據庫系統的新簽租約，以及該等租戶於正式簽訂租約之前於所示日期佔用的一期交易中心展示位。
- (2) 租用率乃按各期間(1)我們保留及出租及(2)我們出售予一期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)我們出售予一期交易中心展示位(不包括空置展示位)買家的總建築面積百分比計算。
- (4) 按一期交易中心展示位建築面積計算。

由於成功實行宣傳及營銷策略造就我們的品牌知名度持續提升，及我們於深圳華南城項目提供的全方位貿易、物流及配套服務的市場需求上升，因此一期電子原材料、印刷紙品包裝以及五金化工塑料交易中心的租用及總佔用率於2008年3月31日較於2007年3月31日及於2009年3月31日較於2008年3月31日增加。

另一方面，由於我們認為皮草分區的季節性性質與一期展示交易中心的業務不一致而終止紡織服裝交易中心的皮草分區，因此紡織服裝交易中心於2008年3月31日的租用及總佔用率較於2007年3月31日減少。有關終止一期紡織服裝交易中心皮草分區的詳細資料，請參閱「一租賃協議—終止規定」。由於目前的金融市場及經濟危機導致深圳當地經濟狀況倒退，以致提前終止租約的情況增加，故於2009年3月31日紡織服裝交易中心的租用及總佔用率較於2008年3月31日減少。儘管我們於2009年財政年度遇有取消租賃協議的情況，但一期交易中心的加權平均租用率由2008年3月31日的77.5%上升至2009年3月31日的79.2%。我們繼續宣傳其餘尚未租出的一期交易中心展示位並瞄準高質素的租戶以將佔用率提升至最高。

## 業 務

### 租金

下表載列於所示日期前月份一期交易中心展示位已租出面積每平方米的月租總額及實際月租的資料。

一期展示交易中心	於3月31日					
	2007年		2008年		2009年	
	月租總額 <sup>(1)</sup>	實際月租 <sup>(2)</sup>	月租總額 <sup>(1)</sup>	實際月租 <sup>(2)</sup>	月租總額 <sup>(1)</sup>	實際月租 <sup>(2)</sup>
	(每平方米人民幣)					
紡織服裝.....	61.0	21.0	57.6	28.1	64.6	28.5
皮革皮具.....	66.2	20.4	66.8	34.6	64.9	33.0
電子原材料.....	18.6	18.6	57.5	13.3	60.7	12.9
印刷紙品包裝.....	68.7	17.0	65.9	13.3	65.1	13.2
五金化工塑料.....	68.1	17.4	57.8	18.1	64.8	18.6
加權平均 <sup>(3)</sup> .....	<u>62.4</u>	<u>19.6</u>	<u>61.5</u>	<u>24.2</u>	<u>64.4</u>	<u>23.2</u>

- (1) 月租總額指於所示日期現有租約每月每平方米的合同租金。這金額反映總合同基礎租金(未經任何折扣或免租期而調整)除以於所示日期已出租建築面積。
- (2) 實際月租指於所示日期現有租約每月每平方米的合同租金淨額。這金額反映就有關租約攤銷任何折扣及免租期而作出調整後的總合同基礎租金除以於所示日期已租出建築面積。
- (3) 按一期交易中心展示位的建築面積計算。

主要由於新租賃協議的租金增加，因此2008年3月31日一期展示交易中心的加權平均實際月租較2007年3月31日增加。自2007年11月起簽訂的新租賃協議的實際租金增加，加上於2008年財政年度交易中心的佔用率及人流的增加，致使2008年財政年度錄得投資物業公平值收益。由於我們於2008年12月提供特別一次性兩個月免租期，因此2009年3月31日一期展示交易中心的加權平均實際月租較2008年3月31日減少。此優惠乃因應目前的經濟危機而向於2007年11月前續訂租賃協議的一期紡織服裝、皮革皮具以及五金化工塑料交易中心展示位租戶提供。

### 拖欠比率

截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們遇有一期交易中心租戶的拖欠分別約為0.7百萬港元、0.7百萬港元及4.3百萬港元。拖欠指於到期日後仍未支付的應收租金。於釐定交易中心租戶的逾期付款是否構成拖欠時，我們考慮多項因素，其中包括：(1)逾期付款時間長短，(2)逾期付款金額，(3)租賃年期及(4)交易中心租戶的付款往績記錄。截至2009年3月31日止財政年度的拖欠增加乃主要由於目前的金融市場及經濟危機導致深圳當地經濟狀況倒退所致。我們已採取若干措施以避免租戶拖欠租金，包括密切監



## 業 務

察租戶的付款時間以按個別情況決定是否保留租戶的押金或(根據租賃協議的終止條款)於租戶拖欠租金超過30天時終止租賃協議。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，終止條款與中國合同法的條文並無抵觸。

### 租約期滿

下表載列一期交易中心展示位預定於所示曆年租約期滿的資料。

曆年	租約數目 <sup>(1)</sup>	建築面積 (平方米)	佔已出租 面積百分比 (%)	每月租金 收入 <sup>(2)</sup> (人民幣)	佔總租金 收入百分比 <sup>(3)</sup> (%)
2009年 <sup>(4)</sup> . . . . .	1,179	137,616	55.4	3,367,355	59.1
2010年 . . . . .	706	77,573	31.2	1,575,558	27.7
2011年 . . . . .	101	13,154	5.3	288,374	5.1
2012年 . . . . .	2	202	0.1	6,062	0.1
2013年及以後 . .	158	20,013	8.1	455,711	8.0
總計 . . . . .	<u>2,146</u>	<u>248,558</u>	<u>100.0</u>	<u>5,693,060</u>	<u>100.0</u>

- (1) 假設於初步租約期滿時並無訂立新租賃協議。此外，以上資料未反映當前佔用但於2009年3月31日尚未訂立租賃協議的面積。
- (2) 各期間的到期租約租金收入是以截至2009年3月31日止該月份根據到期租約應付實際租金收入計算。
- (3) 按佔截至2009年3月31日止該月份一期交易中心展示位的總實際租金收入的百分比計算。
- (4) 於2007年11月，1,453份租賃協議(包括我們根據與該等展示位買家訂立的合作協議出租予第三方的展示位的租賃協議)約滿，相當於建築面積約178,000平方米。該等租賃協議的19.4%(以建築面積計算)展示位由買家保留自用，而我們則就其餘約滿租賃協議的66.7%(以建築面積計算)續約，相當於建築面積96,000平方米。所有該等租賃協議將於2009年11月約滿。

### 物業銷售

根據我們與深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心訂立的框架協議，我們最多可銷售一期及二期交易中心所在地塊上的物業的總建築面積30%。根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際訂立的土地出讓合同，一期及二期交易中心展示位的可售建築面積限於528,000平方米，相等於深圳華南城項目一期及二期交易中心展示位所在地塊可建物業的總建築面積的30%。可售面積當中的188,000平方米已劃撥至一期展示交易中心，於2009年3月31日已售出1,390間一期交易中心展示位，相當於建築面積約168,000平方米。我們擬將餘下的可售面積約340,000平方米大部分劃撥至二期展示交易中心，預期包括可出租建築面積約1.1百萬平方米。根據就一期交易中心展示位銷售發出的預售許可證，一期

交易中心展示位的188,000平方米已獲准銷售。根據與深圳市國土資源和房產管理局訂立的土地出讓合同，二期交易中心展示位約318,000平方米已獲准銷售。可售建築面積的局限性適用於所有位於該等地塊的已出售展示位（包括已出售予買家及租賃予第三方的展示位）。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信(1)出售深圳華南城項目一期及二期交易中心展示位所在地塊上的物業的總建築面積的30%，乃符合相關中國法律及法規及深圳市國土資源和房產管理局訂立及發出的相關土地協議及預售許可證；及(2)深圳市國土資源和房產管理局是發出有關銷售批准的適當機關。我們已經並會繼續全面遵守此項限制。

於2009年3月31日，一期交易中心展示位的銷售總收入約為863.2百萬港元。已售出展示位的平均建築面積約為每間展示位120平方米。根據我們與若干一期交易中心展示位買家另行訂立的協議，我們有權出租這些展示位約126,000平方米的建築面積，直至2010年11月為止。

於2009年3月31日，華南國際已就一期交易中心展示位進行物業銷售取得所有必需的相關執照及批文（一期紡織服裝交易中心的4,000平方米地塊除外。請參閱「一 土地使用權及房屋所有權 — 深圳華南城項目」）。

買家於交易完成時支付一期交易中心展示位的全數購買價或（倘我們協助買家向銀行獲取按揭）於交易完成前支付約30%至40%購買價並於交易完成後一至兩個月內支付餘額。我們還會協助買家為展示位物色租戶。有關買家融資的詳細資料，請參閱「一 買家及租戶融資」。

為了鼓勵首批投資者購買展示位，我們向彼等提供購買價2%至10%不等的銷售折扣。

#### 臨時展示位

自2007年3月起，我們已將深圳華南城項目一期展示交易中心毗鄰設施的臨時展示位出租予未能於深圳華南城項目一期取得其屬意適合其行業的交易中心租賃空間的租戶。雖然一期可能有適合的交易中心可供租賃展示位，然而若租戶屬意的交易中心展示位位置已被佔用，租戶一般傾向租賃臨時展示位。臨時展示位包括約10,400平方米建築面積。於往績記錄期內，臨時展示位產生約7.3百萬港元租金收入，佔同期總租金收入約3.4%。

於2008年7月3日，我們已取得所有租賃該等展示位的必需證書。之前，我們主要因缺乏足夠內部監控程序而未能於出租部分臨時展示位予租戶前取得所有必需證書，而缺乏足夠內部監控程序乃由於我們在培訓、管理及擴充我們的人力資源，以及實施及維持

配合我們的業務營運增長及發展的足夠業務控制方面較為艱鉅。有關我們為避免違反適用監管事宜及進一步發展我們的管理及內部監控措施而進行的工作的進一步討論，請同時參閱「一 合規情況 — 內部監控程序」。

一旦深圳華南城項目二期完成建築及發展，我們計劃不再出租臨時展示位並關閉該等展示位。我們預期目前租用臨時展示位的大部分租戶將會選擇租用深圳華南城項目二期的交易中心展示位。

### 深圳華南城項目二期

我們目前對深圳華南城項目二期展示交易中心及設施建築工程的動工及完工時間表如下：

設施	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔總建築面積 百分比	2006年				2007年				2008年				2009年				2010年				2011年				2012年			
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
交易中心 <sup>(2)</sup> .....	1,509,000	69.8%																												
配套商業設施 <sup>(3)</sup> .....	343,000	15.9%																												
住宅設施 <sup>(4)</sup> .....	163,000	7.5%																												
倉儲設施 .....	147,000 <sup>(5)</sup>	6.8%																												

■ 已落成物業發展項目  
□ 發展中物業

- (1) 建築面積指以平方米計算的地上及地下建築面積。上表列示的總建築面積數字是據內部估計計算，未經獨立核證。
- (2) 深圳華南城項目二期紡織服裝及皮革皮具交易中心已於2007年12月動工建設。深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心已於2009年3月落成，而皮革皮具交易中心預期將於2009年下半年落成。我們預期深圳華南城項目二期的(1)電子原材料；(2)印刷紙品包裝；及(3)五金化工塑料交易中心將於2010年下半年動工建設，並預期於2011年底前落成。
- (3) 配套商業設施主要包括供第三方服務供應商使用的辦公室設施。
- (4) 已落成住宅設施指設有1,628個單位的西苑住宅設施。發展中住宅設施指將屬於西苑綜合住宅設施一部分的配套住宅設施，包括停車場、園林綠化、一座購物中心及社區設施。我們已於2008年2月完成西苑住宅設施的建築並於2009年5月取得此設施的房屋所有權證。
- (5) 部分二期倉儲設施將建於將會拆卸的一期倉儲設施的26,500平方米用地之上。

預期深圳華南城項目二期展示交易中心落成後的總建築面積將約為1.5百萬平方米，包括地下停車場及附屬面積約353,000平方米。

下文的討論載列有關我們五個二期展示交易中心的落成及預期建築面積的資料。

**紡織服裝。** 深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心覆蓋建築面積約340,000平方米，已於2009年3月落成。二期紡織服裝交易中心包括約90,000平方米的地下停車場及附屬面積，佔深圳華南城項目二期展示交易中心總建築面積約22.6%。

**皮革皮具。** 我們預期，深圳華南城項目二期皮革皮具交易中心將於2009年下半年落成。我們預期深圳華南城項目二期皮革皮具交易中心的總建築面積將約為385,000平方米，包括約75,000平方米的地下停車場及附屬面積，佔深圳華南城項目二期展示交易中心總建築面積約25.5%。

**電子原材料。** 我們預期，深圳華南城項目二期電子原材料交易中心將於2010年下半年動工建設及將於2011年底前落成。落成後，我們預期深圳華南城項目二期電子原材料交易中心的總建築面積將約為180,000平方米，包括約60,000平方米的地下停車場及附屬面積，佔深圳華南城項目二期交易中心總建築面積約11.9%。

**印刷紙品包裝。** 我們預期，深圳華南城項目二期印刷紙品包裝交易中心將於2010年下半年動工建設及將於2011年底前落成。落成後，我們預期深圳華南城項目二期印刷紙品包裝交易中心的總建築面積將約為321,000平方米，包括約62,000平方米的地下停車場及附屬面積，佔深圳華南城項目二期展示交易中心總建築面積約21.3%。

**五金化工塑料。** 我們預期，深圳華南城項目二期五金化工塑料交易中心將於2010年下半年動工建設及將於2011年底前落成。落成後，我們預期深圳華南城項目二期五金化工塑料交易中心的總建築面積將約為283,000平方米，包括約66,000平方米的地下停車場及附屬面積，佔深圳華南城項目二期展示交易中心總建築面積約18.7%。

## 業 務

下表載列有關深圳華南城項目二期展示交易中心的若干估計資料。

交易中心	建築面積					估計 展示位數目	完工或 預計 完工日期	餘下 土地使用權 年期 <sup>(1)</sup>
	估計 可出租	估計可售	估計地下 停車場及 附屬面積	估計總面積				
			(平方米)	(%)			(年)	
紡織服裝 . . . . .	175,000	75,800	89,600	340,400	22.6	6,600	2009年	47
皮革皮具 . . . . .	203,500	106,400	75,100	385,000	25.5	8,500	2009年	47
電子原材料 . . . . .	98,000	22,000	60,000	180,000	11.9	不適用 <sup>(2)</sup>	2011年	45
印刷紙品包裝 . . . . .	188,000	70,700	62,300	321,000	21.3	不適用 <sup>(2)</sup>	2011年	48
五金化工塑料 . . . . .	151,700	65,000	66,300	283,000	18.7	不適用 <sup>(2)</sup>	2011年	47
總計 . . . . .	<u>816,200</u>	<u>339,900</u>	<u>353,300</u>	<u>1,509,400</u>	<u>100.0</u>			

(1) 深圳華南城項目紡織服裝、皮革皮具、電子原材料、印刷紙品包裝，以及五金化工塑料交易中心的土地使用權分別由2005年11月、2005年12月、2003年11月、2007年5月及2005年11月起生效。

(2) 我們並未釐定此交易中心的估計展示位數目。

於2009年3月31日，我們就深圳華南城項目二期（包括紡織服裝交易中心、皮革皮具交易中心、配套商業設施、西苑住宅設施以及倉儲設施）產生發展成本（包括土地出讓成本、建築成本及資本化融資成本）約人民幣26.8億元（30.4億港元）。我們估計將會就深圳華南城項目二期落成產生約人民幣35.1億元（39.8億港元）的額外發展成本。我們計劃自全球發售所得款項、內部產生資金及銀行借貸撥付項目的發展成本。

於2008年6月，我們開始宣傳二期紡織服裝及皮革皮具交易中心。於2008年8月，我們開始就若干該等交易中心展示位與潛在買家訂立意向書。我們於2008年9月取得必需的預售許可證，並正在與之前與我們訂立意向書的買家訂立購買協議。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信於取得必需預售許可證前展開該等活動不會造成重大財務影響。詳細資料請參閱「一 合規情況 — 不合規事宜」。

於2009年7月31日，我們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展示位約26,872平方米建築面積與買家訂立購買協議，相當於截至目前已推出發售的二期展示交易中心的可售總建築面積17.2%。該等展示位約93.1%（以建築面積計算）已根據合作安排售出。此外，我們已按平均售價每平方米16,028港元就出售二期紡織服裝及皮革皮具交易中心展示位約25,669平方米建築面積與潛在買家訂立意向書，相當於截至目前已推出發售的二期展示交易中心的可售總建築面積16.5%。

### 配套設施及服務

#### 概覽

深圳華南城項目提供全方位的配套基建及服務，包括現場倉儲及物流服務，以及聯絡第三方物流供應商服務，以促進彼等開通並融入全球供應鏈。儘管深圳華南城項目一期的租戶已可享用其中大部分配套基建，但我們計劃擴充有關配套基建，以支持深圳華南城項目二期租戶的需要。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予我們的交易中心租戶及其客戶。

#### 物流服務及設施

深圳華南城項目物流服務及設施包括倉庫網絡及一站式綜合進出口物流解決方案。我們有三種倉庫，包括保稅、非保稅及出口監管倉庫，供交易中心租戶及其他客戶於付運貨品予國內外客戶前使用。華南國際已委聘我們的共同控制實體華南城新國線管理及經營非保稅倉庫，而華南國際則管理及經營出口監管倉庫及保稅倉庫。保稅倉庫內駐有海關人員現場辦理規定的海關手續。我們計劃於深圳華南城項目二期興建新的倉儲設施，總建築面積為147,000平方米。我們已於2008年2月完成建設一項建築面積約44,000平方米的倉儲設施，並預期將於2011年底前完成建設建築面積約103,100平方米的新增倉儲設施。新倉儲設施的部分將建於計劃拆卸的舊倉庫（建築面積26,500平方米）的用地上。

華南城新國線是我們與中華人民共和國交通運輸部授權提供國家和地區長途客運服務的國有企業新國線運輸集團有限公司成立的合營公司。華南城新國線的賬目並無於我們的財務報表內綜合入賬，我們採用權益會計法把華南城新國線入賬處理。華南國際與華南城新國線訂立兩項協議，以管理及經營深圳華南城項目的非保稅倉庫。根據該等協議，華南城新國線及華南國際分佔華南城新國線的租金收入，華南城新國線的營運開支由華南城新國線承擔，而華南城新國線的利潤（或虧損）由所有合營夥伴分佔。

華南城新國線亦提供物流聯絡服務予我們深圳華南城項目所服務五個行業的交易中心租戶及客戶，協助彼等與駐場的第三方物流服務供應商聯絡。

#### 展覽及會議設施

深圳華南城項目有兩個臨時展覽中心，建築面積約為9,000平方米。我們聯同第三方活動主辦單位和策劃公司，將這兩個展覽中心用於工業展覽、會議、會展、聚會和宴會。

第三方活動主辦單位和策劃公司包括我們的交易中心所服務的行業的貿易協會。這些展覽中心供交易中心租戶向潛在客戶展示銷售產品，同時吸引潛在租戶和租戶的客戶前來深圳華南城項目。

我們透過附屬公司深圳市華南城會展舉辦展會。由2007年起，我們已在展覽中心舉辦了21場展會。於2009年餘下時間，我們計劃在展覽中心舉辦六場展會。

展覽商(包括交易中心租戶)參與我們舉辦的展會及介紹彼等的產品的，我們一般收取每個標準展示位人民幣2,600元至人民幣3,000元的費用。而展覽商參與第三方在我們任何一個展覽中心舉行的展會的，我們一般收取每日每平方米人民幣3.5元的費用。

我們預期使用部分二期紡織服裝交易中心，而於落成後，我們預期會把部分深圳華南城項目其他二期交易中心用作舉辦業界展覽活動的展覽設施。

### 酒店服務

我們擁有及經營深圳華南城項目的一家四星級酒店，提供住宿、餐飲及一般文娛服務。酒店名為「華麗城酒店」，建有兩幢分別樓高10層的大廈，共設367間客房，建築面積約為33,000平方米。華麗城酒店設有兩家西餐廳和一家中餐廳，還有多項娛樂設施。華麗城酒店已於2005年9月落成投入營運。

華麗城酒店由我們的附屬公司華麗城酒店(深圳)經營，我們於2007年7月收購之前，該公司是本集團的共同控制實體。收購前，華麗城酒店(深圳)的賬目並無於我們的財務報表綜合入賬，我們當時採用權益會計法把華麗城酒店(深圳)入賬處理。

### 第三方服務的商業設施

華南城亦擁有：(1)由第三方物流公司及主要位於倉儲設施的其他運輸供應商供應的其他物流服務；(2)第三方服務供應商(包括政府機構、食肆、銀行、電信公司、一間紡織業的質量監控股務中心、行業協會及其他專業服務供應商如稅務顧問及保險公司)使用辦公室及的其他商業設施；及(3)第三方廣告公司供應的廣告服務。

- **其他物流服務。** 華南城新國線現無提供運輸服務，但把貨物運輸業務外判予第三方物流公司及其他運輸供應商，為交易中心租戶及其客戶運送貨物，從而提高效率。於2009年3月31日，深圳華南城項目共有約12家物流服務供應商駐場，佔地約1,050平方米。華南城新國線與該等物流服務供應商合作，為深圳華南城項目

客戶提供運輸服務。華南城新國線就外判的第三方物流服務收取付款的約15%至20%作為聯絡費。在這項安排下，客戶就承包物流運輸服務供應商提供的運輸服務向華南城新國線支付費用。然後，華南城新國線從中扣減15%至20%費用，並將餘額支付給承包物流運輸服務供應商。

- **政府服務。** 深圳華南城項目設有地方政府機關專用的設施，以提供即時行政及合規服務，包括主要向交易中心租戶及其客戶提供註冊、海關、稅務、公安和人力資源服務。這些駐場政府機關包括深圳市工商行政管理局龍崗分局、中華人民共和國深圳沙灣海關、深圳市龍崗平湖國稅及地稅、深圳市公安局龍崗平湖華南城警務室、深圳市龍崗平湖房屋租賃管理所、深圳市勞動局轄下的人才交流服務中心、消防大隊平湖中隊華南城消防隊及龍崗區城市管理行政執法局平湖街道執法隊禾花社區華南城工作室。我們就深圳市工商行政管理局龍崗分局和深圳市勞動局轄下的人才交流服務中心所佔用約1,678平方米的建築面積向該等機關收取租金收入。對於其餘政府機關所佔的合共約938平方米建築面積，我們並無收取租金收入。
- **廣告服務。** 深圳華南城項目提供不同的廣告媒體，包括戶外廣告牌、快訊及放置在風景區及停車場的戶外廣告牌。深圳華南城項目向交易中心租戶及其客戶提供的廣告媒體，還有語音廣播及電子螢幕兩種形式的廣播服務。於2008年4月，我們不再就提供廣告牌宣傳空間訂立新合同，但繼續根據現有合同提供宣傳空間，直至該等合同於2009年5月屆滿。我們目前外判該等廣告服務予獨立第三方。
- **食肆服務。** 深圳華南城項目有九家食肆。我們的共同控制實體華南富豪酒樓（深圳）現經營其中一家酒樓，其餘食肆由獨立第三方經營。
- **質量檢測服務中心。** 深圳市中紡聯科技發展有限公司與中國紡織科學研究院於深圳華南城項目的商業中心共同經營一間質量檢測服務中心。質量檢測服務中心為我們的紡織業租戶提供質量監控檢測及研究設施以及提供諮詢服務，預期可協助租戶改善彼等的質量檢測措施。



- **其他服務。** 我們還將深圳華南城項目商業中心內的多項設施出租給專業服務供應商，以供彼等向交易中心租戶及其客戶提供增值服務。這些專業服務供應商計有三家銀行，包括中國農業銀行、中國銀行和中國工商銀行，為交易中心租戶及其客戶提供銀行融資、擔保和按揭服務；四家電信公司的深圳分處，包括中國電信集團公司、中國移動通信有限責任公司、中國聯合網絡通信有限公司及中國鐵通(集團)有限公司，該等公司某些以折扣價為交易中心租戶及其客戶提供電信產品和服務。另外，於最後實際可行日期，儘管中國建設銀行還未訂立租賃協議，但亦已簽訂協議在深圳華南城項目提供銀行服務。

### 住宅服務

西苑住宅設施佔地約40,000平方米，鄰近自然植物和天然水庫保護區平湖生態園。西苑是一個共設1,628個單位的住宅公寓綜合設施，內有三座住宅大樓，可出租建築面積約為114,000平方米，而地下停車場及附屬面積約為27,000平方米。於2009年3月31日，我們與西苑1,211個單位(相當於合共1,628個單位的74.4%)的租戶訂立租賃協議，其已出租建築面積約81,000平方米，佔西苑住宅設施可出租總建築面積71.7%。租賃期內租賃單位平均租賃價格為每平方米人民幣4,838元(5,478港元)。

以下討論載列有關西苑的若干資料：

**建築。**我們於2006年8月動工建設西苑住宅設施，並於2008年2月完成建築工程。於2008年8月，我們動工建設西苑住宅設施的配套設施，包括停車場、園林綠化、風景小徑、購物中心及各種社區設施(如會所、游泳池、網球場和幼兒園)，面積約為15,000平方米，地下停車場及附屬面積約為7,000平方米。我們預期將於2009年底前完成西苑住宅設施的配套設施的建築工程。

**綠皮房屋所有權證。**根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際訂立的土地出讓合同，我們獲授予的西苑房屋所有權證為綠皮房屋所有權證，其(1)限制轉讓西苑單位；及(2)規定有關物業的按揭須獲相關機關批准。

**租賃協議。**由於西苑的房屋所有權證中的單位轉讓限制，我們不得出售住宅單位，而與西苑租戶訂立租賃協議。所有西苑租賃協議包含兩段為期20年的租賃期，除非雙方另有協定，否則協議自動續期。第二次20年年期屆滿後，協議再自動延期至2055年5月15

日，亦即西苑的土地使用權證屆滿之日。儘管我們並無責任訂立該等長期租賃協議，此舉乃為有意在其深圳華南城項目業務毗鄰尋求安定、長遠居住空間的租戶提供住處。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信該等租賃協議與就西苑所在地塊授出的土地使用權一致，並為有效、合法及符合相關中國法律及法規。有關我們與西苑租戶訂立的租賃協議於相關中國法律及法規下的處理的進一步討論，請參閱「監管—物業租賃」。

根據租賃協議條款，單位租戶在取得我們書面同意後，獲准出讓或分租其於單位的權益，然而只可將租賃轉讓予深圳華南城項目綜合物流業務的其他營運業主、經理、僱員、顧問或代表或有關人士確認為其相關工作人員的人士，且必須取得我們的事先書面同意。協議一般載有終止條文，據此，倘租戶未有履行繳付應繳代價餘額的責任，並於款項到期日後三個月仍然未有繳付餘額，我們有權終止協議並保留協議下的已付首期。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，西苑租戶不得終止其與我們訂立的現有租賃協議，除非其單位有所損壞（並非由租戶造成的原因所致），而程度致使單位不能使用，則另作別論。倘租賃協議由於上述原因而終止，任何一方有權就其本身的損害提出申索。就此而言，租戶可要求退還租金。然而，由於租戶根據現有租賃協議有責任為其單位投保及進行維修保養，故我們有權要求租戶維修及復原單位。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，該等租賃協議並無違反或迴避中國法律及法規，包括但不限於《商品房銷售管理辦法》。有關《商品房銷售管理辦法》的進一步討論，請參閱「監管—物業銷售」。

交付。根據相關中國法律及法規取得所有必需執照及批文後，我們於2008年2月開始交付西苑單位予佔用者。於交付單位後，租戶可隨時按其本身的計劃開始實際佔用物業。於2009年3月31日，1,211個已出租西苑單位中1,176個單位已佔用。

*西苑單位的租賃限制*。根據房地產發展資質證書，華南國際僅獲准於深圳華南城項目內營運住宅設施。我們因此限制西苑單位租賃予深圳華南城項目綜合物流業務的營運業主、經理、僱員、顧問或代表以及相關工作人員。根據我們的租戶限制政策，我們要求西苑的有意租戶於簽訂租賃協議時出示彼等為我們的綜合物流業務的營運業主、經理、僱員、顧問或代表的身份證明。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，按照租戶限制政策營運西苑屬華南國際許可的業務範圍，而西苑的租賃安排符合相關中國法律及法規。於最後實際可行日期，西苑所有租戶均遵守我們的租戶限制政策。

**擔保及委託貸款。**與若干租戶訂立的協議規定租戶於協議簽立時繳付西苑單位的代價總額約30%至50%，餘額一般於此後一至兩個月內繳付。與其他租戶訂立的協議要求租戶於協議簽立時繳付代價總額。為加快若干租戶的銀行貸款申請程序，我們代表租戶向銀行貸款人作出擔保。我們亦透過中介銀行向若干未能自行取得按揭貸款的租戶提供計息委託貸款。有關我們向租戶提供的擔保及委託貸款的進一步資料，請參閱「一買家及租戶融資」。

**登記標準格式租賃協議。**由於深圳市房屋租賃管理部門（租賃協議必須向其登記的地方機關）要求採用標準格式租賃協議作登記用途，故我們採用標準格式協議在現有租賃協議外與西苑租戶另行訂立新協議。我們並非立即登記所有該等租賃協議，原因是登記大量租賃協議的有關延誤及我們眾多租戶並未按時提供所需登記材料。然而，於2009年7月31日，我們已登記所有該等標準格式租賃協議。由於深圳市房屋租賃管理部門只要求登記標準格式租賃協議，故我們並無登記現有協議。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，以及於2008年6月30日接獲平湖租賃辦公室（接納西苑的租賃登記的適當機關）發出的確認書，我們相信我們可逐步登記標準格式租賃協議且將不會因延遲登記西苑租賃協議而遭受任何追溯罰款或處罰。我們並無獲悉延遲登記對本集團產生的任何其他影響。

**標準格式與現有租賃協議的差異。**標準格式租賃協議與我們的現有租賃協議在條款上存在若干差異，包括該等與租賃期、租金金額及解決爭議有關的條款。例如，在標準格式租賃協議下，租賃期為八年，而現有租賃協議的年期為兩個20年及自動續期至2055年5月15日。由於以標準格式協議於深圳市房屋租賃管理部門可隨時登記的租賃期上限為八年，我們將會每八年登記新的標準格式租賃協議，直至2055年5月15日。此外，兩種租約的租金金額有所不同，標準格式租賃協議包括每月支付的租金金額，而現有租賃協議則包括全數將予支付的租金金額。由於標準格式租賃協議容許以訴訟程序處理爭議，而現有租賃協議下爭議須以仲裁程序解決，解決爭議的條文亦有所不同。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，使用仲裁而非訴訟程序解決涉及西苑租賃協議的爭議符合中國法律及法規。因此，倘與租戶有任何爭議，有關爭議將根據我們的現有租賃協議以仲裁解決。

各標準格式租賃協議列明協議訂約方可訂立一項獨立協議，補充標準格式租賃協議的條款。此外，各現有租賃協議規定，倘標準格式租賃協議及與租戶訂立的現有協議的

條文有任何衝突，概以現有協議的條文為準。該等協議不得在未經雙方互相同意下作出修訂。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，現有租賃協議為有效及可接納為中國法院及仲裁程序的呈堂證供，且我們並不相信登記標準格式租賃協議會對現有租賃協議的有效性造成影響。

*收入的法律及會計處理方法。*於2008年財政年度，即西苑錄得收入的第一年，根據西苑的融資租賃安排，我們產生403.2百萬港元收入。於2009年財政年度，我們根據融資租賃安排產生9.9百萬港元收入。於2009年3月31日，約74.4%西苑單位已根據融資租賃安排出租。由於我們的收入確認政策，往績記錄期內出租的西苑住宅單位產生的收入為非經常性收入。有關我們的收入確認政策的進一步資料，請參閱「財務資料 — 重大會計政策 — 收入確認」。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們與西苑單位租戶的安排在中國合同法下獲界定為租賃協議。然而，由於與任何個別租戶訂立的租賃總期構成住宅單位經濟壽命的主要部分，亦由於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絕大部分，故就會計目的而言，我們根據目前的香港會計準則將租賃作融資租賃處理。

就西苑融資租賃安排而言，我們的中國法律顧問通商律師事務所及承銷商的中國法律顧問君合律師事務所均認為此融資租賃安排符合適用中國法律及法規。此外，我們已取得深圳市國土資源和房產管理局平湖分局的確認書，指該土地的使用並無違反相關土地出讓合同。我們的中國法律顧問通商律師事務所及承銷商的中國法律顧問君合律師事務所均認為深圳市國土資源和房產管理局為提供此確認的適當機關。根據兩位中國法律顧問的意見及深圳市國土資源和房產管理局平湖分局提供的確認，我們相信西苑融資租賃安排符合相關中國法律及法規。

獨家保薦人信納，依賴兩位中國顧問有關融資租賃安排的合法性的意見，及深圳市國土資源和房產管理局提供有關該幅土地的使用並無違反相關土地出讓合同的確認的權力為合理。

### **發展深圳華南城項目的框架協議**

於2002年12月24日，深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心（代表深圳市龍崗區人民政府吸引投資和實行深圳市龍崗區平湖物流基地的規劃、管理及發展的行政機關）與本

公司的附屬公司華南國際簽訂了一項框架協議，勾劃出雙方對發展深圳華南城項目（工業原料專門批發市場）的理解。

該協議經由訂立框架協議的相同訂約方於框架協議日期同日簽署的一項協議及於2003年9月25日簽署的另一份協議補充。

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原則上同意提供多幅位於平湖物流基地面積合共1.5百萬平方米（包括面積為107,000平方米的道路）的土地作物流發展項目，惟須待與地方國土局訂立土地使用合同作最終決定。

框架協議規定深圳華南城項目將劃分為下列四個功能區域，其中用於交易中心、倉庫和商業區的面積不得少於1.06百萬平方米，另外約300,000平方米面積將用於生活及住宅配套區：

- 交易中心區，包括(1)紡織服裝、(2)皮革皮具、(3)電子原材料、(4)印刷紙品包裝以及(5)五金化工塑料的交易中心；
- 為支援交易中心營運而提供倉儲服務的倉庫區；
- 提供配套商業服務，包括但不限於辦公室設施、商店、展覽及會議設施、酒店設施及食肆設施的商業區；及
- 包括宿舍、公寓、飯堂及其他配套設施的生活及住宅配套區。

根據框架協議，出讓予我們的土地將作綜合物流用途，而我們就實際可用土地面積（不包括道路）支付的土地出讓金為每平方米人民幣300元。根據補充協議，鑑於我們承擔深圳華南城項目平整土地、建設配套設施和鋪設兩條主要道路的費用，故此應支付予深圳市國土資源和房產管理局的土地出讓金每平方米扣減人民幣120元。因此，我們就實際可用土地面積（不包括道路）支付予深圳市國土資源和房產管理局的土地出讓金為每平方米人民幣180元。於2009年3月31日，我們已就深圳華南城項目所有土地（不包括約1,400平方米仍未取得土地使用權的土地）支付土地出讓金合共人民幣253.8百萬元。然而，我們已就該幅地塊支付定金人民幣54,535元，或土地出讓金的10%。我們目前正等待深圳市國土資源和房產管理局處理我們就該幅地塊訂立土地出讓協議的申請。

根據框架協議（經補充），華南國際同意：(1)於收取框架協議內詳述的地塊及與地方國土局簽訂最終土地出讓合同後，於訂立框架協議起15個工作天內，支付人民幣10.0百萬元定金，用作支付相關土地使用權；(2)根據與地方國土局訂立的土地出讓合同就所出讓

的土地按時付款；(3)於深圳華南城項目內興建道路及交通設施；(4)於與地方國土局簽訂土地出讓合同起六個月內及深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心重置及補償有關土地的原居民後動工建設深圳華南城項目；(5)於從地方國土局取得所有相關批文及土地使用權起五年內完成建築及發展。

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：(1)以高速公路及公路連接深圳華南城項目周邊的道路，及以其他方式促進深圳華南城項目的相關交通需求；(2)取得根據框架協議同意出讓的土地，並重置原居於該土地上的居民，費用由其承擔；(3)補償華南國際建築深圳華南城項目內的兩條道路相關的部分成本；(4)完成及承擔項目相關的基本設施成本，包括但不限於排污、水電供應、通訊連線及管道設施；(5)不發批文給予平湖物流基地內同類的項目及(6)協助華南國際從政府機關取得最優惠待遇及必要批文。

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。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所向我們提供的意見，儘管與深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心訂立的框架協議為載列各方就發展深圳華南城項目的責任及期望的有效框架協議，但深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心於框架協議項下的其餘責任，即就深圳華南城項目二期所使用約1,400平方米的土地授予土地出讓合同未必可予執行。然而，於其解散時，深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心已履行於框架協議項下的絕大部分重大責任。此外，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(包括國家工商行政管理總局發出的營業執照及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)。因此，儘管與深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心簽訂的框架協議未必可予執行，但我們並無就深圳華南城項目的建築或發展遇到任何阻礙，亦不相信與深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心簽訂的框架協議缺乏執行性會對深圳華南城項目的營運會有任何重大影響。

有關華南國際與其他深圳政府機關其後訂立的協議的進一步討論，包括深圳市國土資源和房產管理局發出的土地出讓合同及預售許可證，請參閱「—我們的交易展示中心

項目 — 深圳華南城項目 — 深圳華南城項目一期 — 物業銷售」及「 — 土地使用權及房屋所有權 — 深圳華南城項目」。

### 交通網絡

深圳華南城項目位於大珠三角洲集匯航空、鐵路、海運港口設施和公路的龐大交通網絡內。

### 機場

大珠三角洲內有四個機場，包括香港國際機場、廣州白雲國際機場、深圳寶安國際機場及珠海國際機場。其中，香港國際機場於2005年獲英國獨立航空調查機構Skytrax評為全球最佳機場，在國際機場協會與國際航空運輸協會共同進行的AETRA客戶滿意度調查中亦獲選為全球最佳機場，還被亞太航空貨運協會聯盟評為最友好的貨運機場；廣州白雲國際機場則是中國國內貨運中心。深圳華南城項目與上述最接近的機場相距不超過35公里，最遠的亦不多於180公里。

### 鐵路

大珠三角洲有數條鐵路連接中國主要鐵路幹線，包括京廣鐵路及京九鐵路，還有連接大珠三角洲內各城市的鐵路，包括往返平湖和南山的平南鐵路，以及往返平湖和鹽田的平鹽鐵路。深圳華南城項目與貫接這些鐵路的平湖火車站相距不超過20公里。

### 海運設施

大珠三角洲地區建有部分全球最大、最繁忙及最高效的貨櫃碼頭，包括以吞吐量計為全球第二繁忙的港口香港葵涌貨櫃碼頭、全球第四繁忙港口深圳鹽田港、深圳蛇口港、廣州黃埔港及廣州南沙港。深圳華南城項目與上述最接近的港口相距不超過30公里，最遠的亦不多於120公里。

### 公路

大珠三角洲地區各大城市都與主要公路連接，而且公路網絡正不斷高速擴張。在建的項目包括全長5.5公里連接蛇口和香港的深圳灣橋、全長35公里連接香港、珠海及澳門的港珠澳大橋，以及全長29公里連接香港及澳門的珠江大橋項目，將進一步連貫香港、

澳門、珠海及深圳。此外，在深圳市政府大力支持下，已動工建設與深圳華南城項目相距不超過800米的機荷高速公路出口，並預期將於2009年竣工。另外，目前還有15條公共巴士路線穿梭深圳華南城項目，每天有超過3,000班次。

我們已呈請深圳地鐵公司及深圳地方政府機關進一步完善周邊交通基建，包括把當地的地鐵網絡延伸至深圳華南城項目。此外，深圳市龍崗區平湖鎮政府已批准一項五年規劃，從2008年開始建設或擴建12條道路，或道路及／或公路路段，以改善進出深圳華南城項目所在地平湖的交通狀況。根據深圳市龍崗區平湖鎮政府估計，政府將就上述每個基建項目斥資約人民幣200百萬元至人民幣30億元。

### 未來發展規劃物業

未來發展規劃物業指我們尚未取得動工發展所必需的土地使用權證，或我們已取得必需的土地使用權證但尚未發展建築規劃的該等物業。

此等未來發展規劃物業的發展成本將取決於多項因素，大部分都是我們無法控制的。然而，倘我們成功取得發展該等項目的所需用地，我們計劃以龐大的資本開支發展該等項目。在項目落成後，我們預期從已竣工的交易中心及住宅單位的銷售及租賃獲得額外收入，以及產生與該等營運有關的額外開支。

### 南昌華南城項目

我們於2007年2月與江西省南昌市訂立框架協議以於該區發展綜合物流及展示交易中心。南昌華南城項目將坐落於江西省南昌市紅谷灘新區。南昌位於京九鐵路和浙贛鐵路的交匯處，公路和航空交通便利，穩踞贛江最大的港口。由於地理位置優越，今天的南昌已經成為中國重要的交通樞紐之一。

我們預期，南昌華南城項目將分三期完工，並預計一期、二期及三期分別於2010年上半年、2011年上半年及2012年上半年動工建設，各期工程將在動工建設起計兩至三年內竣工。我們預期，南昌華南城項目的建設將於2014年竣工，並預期南昌華南城項目於落成後的總佔地面積將約為2.0百萬平方米，總規劃建築面積約為3.9百萬平方米，其中包括綜合展示交易中心（建築面積約為1.1百萬平方米）、綜合物流及倉儲設施（建築面積約為427,000平方米）、綜合商業設施（建築面積約為300,000平方米）、綜合住宅設施（建築面積約為1.6百萬平方米）及地下停車場設施（建築面積約為385,000平方米）。



我們估計分三階段建成南昌華南城項目將產生發展成本(包括土地出讓成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣93.3億元。我們於最後實際可行日期仍未支付任何該等成本。我們計劃自全球發售所得款項、內部產生資金及銀行借貸撥付項目的發展成本(包括土地出讓成本、建築成本及資本化融資成本)。

#### 發展南昌華南城項目的框架協議

於2007年2月11日，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)與中國城鄉交易所有限公司(前稱華南城集團有限公司)就發展南昌華南城項目訂立框架協議。鄭松興(董事兼控股股東之一)及梁滿林(董事但非控股股東)共同控制中國城鄉交易所有限公司的65%股本權益。中國城鄉交易所有限公司的其餘股本權益由獨立第三方控制。該協議經由框架協議訂約方於框架協議日期同日訂立的首份補充協議以及於2008年3月21日訂立的第二份補充協議補充。首份補充協議闡明原訂框架協議的條款，而第二份補充協議將中國城鄉交易所有限公司的所有權利及責任無償轉讓予我們。於2007年2月11日簽訂框架協議時，我們並未決定是否藉此機會發展此項目，該項目由董事鄭松興及梁滿林物色。由此，與南昌市紅谷灘新區管理委員會訂立的框架協議最先與中國城鄉交易所有限公司訂立。當南昌華南城項目的發展於2007年10月獲董事會批准，中國城鄉交易所有限公司將其於框架協議下的所有權利及責任轉讓給我們。

根據框架協議(經補充)，江西省南昌市紅谷灘新區管理委員會原則上同意提供多幅位於紅谷灘新區總面積為2.0百萬平方米的土地建設一座綜合物流及展示交易中心，惟需待與地方國土局訂立的土地使用合同作最終決定。框架協議規定用於發展綜合展示交易中心平台的面積約為750,000平方米，用於物流及倉儲設施的面積約為500,000平方米，另外約750,000平方米用於建設配套商業設施。

根據框架協議(經補充)，建議用地將均分為三塊土地分三期分別於2007年12月、2008年12月和2009年6月之前透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式轉讓。然而，由於重置現有居民有所延誤，首幅土地的轉讓已延期。我們目前預期首塊土地將於2009年第四季轉讓。根據框架協議，假設所有土地均如期獲得，則每期出讓的土地中，用於綜合展示交易中心平台、物流和倉儲設施以及配套商業設施的比例將分別約為37.5%、37.5%和25.0%。每塊土地的最終價格須在與地方國土局就有關土地訂立土地使用合同起計60天內

支付，而有關價格將透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式釐定，並包括與完成土地轉讓相關的所有成本，包括購地成本、重置成本及應付該土地原先持有人的其他賠償。根據框架協議（經補充），於設立項目公司發展南昌華南城項目起計15天內，我們須向南昌市紅谷灘新區管理委員會支付定金人民幣10百萬元。與南昌市紅谷灘新區管理委員會進行洽商後，定金支付已延遲至訂約方協定的較後日期。倘我們無法於公開招標、拍賣或掛牌出售過程中取得相關土地，南昌市紅谷灘新區管理委員會必須應要求向我們補償全數預付定金。

根據框架協議（經補充），我們同意：(1)根據與地方國土局訂立的土地出讓合同就所出讓的土地按時付款；(2)於用地範圍內建設綜合物流及展示交易中心、倉儲設施及配套商業設施；(3)於與地方國土局簽訂土地出讓合同起六個月內及地方政府機關重置及補償有關土地的原居民後動工建設南昌華南城項目；(4)於從地方國土局取得所有相關批文及土地使用權起計兩年內完成建築及發展一期設施；(5)由地方政府分三階段委託南昌華南城項目於用地範圍內建築及發展相關基建及設施，以估計成本約人民幣250百萬元為項目所有階段進行所須建設；及(6)假設所有建築及發展成本超出人民幣250百萬元。

根據框架協議（經補充），江西省南昌市紅谷灘新區管理委員會須負責重置居住在該土地的原居民，費用由其承擔。此外，江西省南昌市紅谷灘新區管理委員會已同意協助我們辦妥必要的政府行政申請和審批手續。另一方面，我們則已同意在簽署土地使用權轉讓合同後的六個月內動工建設南昌華南城項目一期及於兩年內開展南昌華南城項目一期的運作。

### 交通網絡

預期南昌華南城項目將坐落於南昌市紅谷灘新區，可直抵集匯航空、鐵路、海運港口設施和公路的龐大綜合交通網絡。

**機場** 昌北機場距離南昌華南城項目預期位置約30分鐘車程，提供的航班服務超過25個目的地，包括北京、香港和廣州。

**鐵路** 南昌市位於京九鐵路和浙贛鐵路的重要交匯處。目前，南昌市是唯一坐落在京九鐵路線上的省會。南昌火車東站已完成施工，現正進行南昌火車西站的發展規劃。

**海運設施** 南昌市是贛江最大的港口，贛江、府河、象湖、青山湖和安溪湖都近在咫尺，南昌市還貫通鄱陽、都昌、瑞虹、周溪和蓮湖等地。

**公路** 預期南昌華南城項目毗鄰外環線、昌樟高速和320國道，可輕易通過公路進入。

### 南寧華南城項目

我們於2007年12月與南寧市江南區人民政府訂立框架協議以於該區發展綜合物流及展示交易中心。南寧華南城項目位於廣西壯族自治區南寧市，我們預期南寧華南城項目在落成後將設有一個工業原料綜合展示交易中心平台、一座展覽中心和一幢酒店。交易中心的鐵路、公路、水路和航空交通將非常便利。南寧位於廣西壯族自治區以南，毗鄰廣東省和澳門，面向中國西南部及東南亞。南寧市作為地處中國東南部和西南部中心的沿海城市，其獨特的地理位置帶動該市發展成為區內的核心交易中心，而接壤越南邊境也使南寧市得以與東南亞市場發展更緊密的商業網絡。

我們預期南寧華南城項目將分兩期完工，並預計一期和二期將分別於2010年上半年和2012年初動工建設，每期工程將在動工後兩至三年內竣工。我們預期南寧華南城項目在落成後的總佔地面積將約為1.7百萬平方米，總規劃建築面積約為4.2百萬平方米，包括綜合展示交易中心和展覽設施（建築面積約為1.8百萬平方米）、綜合物流和倉儲設施（建築面積約為520,000平方米）、綜合商業設施（建築面積約為360,000平方米）、住宅設施（建築面積約為1.2百萬平方米）及地下停車場設施（建築面積約為310,000平方米）。

我們估計分兩階段建成南寧華南城項目將產生發展成本（包括土地出讓成本、建築成本及資本化融資成本）約人民幣101.1億元。我們於最後實際可行日期仍未支付任何該等成本。我們計劃自全球發售所得款項、內部產生資金及銀行借貸撥付項目的發展成本（包括土地出讓成本、建築成本及資本化融資成本）。

### 發展南寧華南城項目的框架協議

於2007年12月29日，在南寧市人民政府授權和批准下，南寧市江南區人民政府與我們就發展南寧華南城項目訂立框架協議。根據框架協議，南寧市江南區人民政府原則上同意提供多幅位於江南區總面積約為1.7百萬平方米的土地建設一座綜合物流及展示交易中心，惟需待與地方國土局訂立土地使用合同作最終決定。框架協議規定用於發展交易中

心和展覽設施的面積約為997,000平方米；用於發展綜合物流、商業和倉儲設施的面積約為400,000平方米，另外面積約333,000平方米的土地將用於建設配套生活和商業設施。

根據框架協議，建議佔地面積將透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式分兩階段轉讓。根據框架協議，假設所有土地均如期獲得，則我們預期將於2009年第四季進行第一階段轉讓，佔地面積約為840,000平方米，並於2011年下半年進行第二階段轉讓，佔地面積約為890,000平方米。根據框架協議的條款，每幅土地的最終價格將根據我們與南寧市國土資源局簽訂的土地使用權出讓合同所列的價值釐定，包括與完成土地轉讓相關的所有成本（有關稅項除外），包括但不限於購地成本、拆卸成本、土地發展基金及應付予該土地原先持有人的賠償、重置和福利成本。於最後實際可行日期，我們並無根據框架協議支付或作出任何承諾會支付任何定金予有關政府機關。

根據框架協議，我們同意：(1)根據與地方國土局訂立的土地出讓合同就所出讓的土地按時付款；(2)提供估計總投資人民幣60億元；(3)於地方政府機關重置及補償有關土地的原居民後動工建設南寧華南城項目；及(4)於從地方國土局取得所有相關批文及土地使用權起計三年內完成建築及發展一期設施。

根據框架協議，南寧市江南區人民政府已同意協助我們重置居住在該土地的原居民，費用由其承擔。此外，南寧市江南區人民政府已同意協助我們辦妥必要的政府行政申請和審批手續。另一方面，我們則承諾，假如行政申請和審批手續按照框架協議的條款辦妥，則在獲得國土局出讓有關土地起計三年內完成各階段的發展並開始運作。

### 交通網絡

預期南寧華南城項目將坐落於北部灣經濟合作區，直抵集匯航空、鐵路、海運港口設施及公路的龐大交通網絡。

**機場** 南寧吳圩國際機場與南寧華南城項目的預期用地距離約20公里，有30多條國內外航線。

**鐵路** 南寧市貫接多條鐵路，包括南昆鐵路、湘桂鐵路及黔桂鐵路，也是連接越南、柬埔寨、馬來西亞及新加坡的國際鐵路的重要樞紐。此外，南寧火車站是中國西南部最大的鐵路編組站，位於南寧華南城項目的預期用地以南約兩公里。

**海運設施** 南寧毗鄰西江、亭子及金雞港口，與廣州、珠海、澳門及香港有定期貨物航運往來。

**公路** 南寧市內的公路及其他完善陸路交通網絡與中國東南部的主要公路相接，還通往廣州及香港。此外，江南縣是多條國道(包括320、105及316國道)及主要公路(包括昌九、昌贛及西外環公路)的起點。

### 其他項目

於2005年12月25日，廣東省河源市紫金縣人民政府與中國城鄉交易所有限公司訂立一項框架協議，以在紫金縣發展一個田園式旅遊度假區，對象為國內外的行政人員，主要包括於深圳華南城項目經營業務的行政人員。補充協議於2006年6月4日訂立，以轉讓中國城鄉交易所有限公司的所有權利及責任給一家外商投資房地產企業華南城實業。於2009年4月21日訂立的第二份補充協議規定部分土地用作綜合物流用途。作為一家外商投資房地產企業，華南城實業須受該等企業被施加的收緊限制所限。請參閱「監管－有關外商投資房地產企業的監管」。於最後實際可行日期，華南城實業符合監管外商投資房地產企業營運的相關中國法律及法規，亦已取得於此項目發展階段所需執照。

於2009年6月6日，我們就通過拍賣方式所取得的約487,000平方米土地與紫金縣國土資源局訂立土地出讓合同，並於支付土地出讓金約人民幣73百萬元後取得該幅土地的土地使用權。於2009年3月31日，我們已就該土地向紫金縣人民政府支付定金約74.7百萬港元，該定金乃根據本集團與紫金縣人民政府訂立的協議支付。於2009年7月31日，我們收到該等定金的退款約人民幣50.5百萬元，部分用作支付購地相關成本及稅項。我們預期使用餘款作為該項目其餘地塊的定金。已從紫金縣人民政府取得書面確認，列明倘本集團未能取得該項目的其餘土地使用權，有關定金將予退還。我們認為無須就定金的可收回性作出撥備，故於往績記錄期內並無作出呆賬撥備，有關事項於附錄一反映。然而，我們或會與其他發展商合作發展及最終可能出售此項目。

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。於最後實際可行日期，我們並無訂立正式合同發展此項目。

### 物業管理服務

我們透過附屬公司深圳第一亞太向深圳華南城項目的租戶提供物業管理服務。我們的物業管理服務包括深圳華南城項目內的保安、清潔、設備及設施的維修保養、停車位

管理和交通服務。我們聘請專業清潔公司和其他服務供應商提供清潔和主要的維修保養服務。我們旗下的僱員提供保安、維修保養、停車位管理和交通服務。於2009年3月31日，我們的保安團隊有保安員約458人（其中經第三方機構聘用的約有452人），負責提供保安和內部交通服務，另有一支由35名僱員組成的團隊負責提供維修保養及防火服務。

我們每月就所提供物業管理服務向深圳華南城項目的租戶收取管理費。於2009年3月31日，每月管理費從交易中心展示位的每平方米人民幣3.8元至辦公室大樓的每平方米人民幣15.0元（含空調）不等。不含空調的辦公室大樓每月管理費介乎每平方米人民幣7.0元至人民幣8.0元。於2007年、2008年及2009年財政年度，我們的管理費收入分別約為11.3百萬港元、14.3百萬港元及20.4百萬港元。

我們擬於南昌華南城項目和南寧華南城項目投入營運後提供類似的物業管理服務，並採取類似的物業管理費付款模式。

### 土地使用權及房屋所有權

中國有兩類業權登記：土地登記和房屋登記。土地登記以有關機關簽發的土地使用權證為憑。土地使用權證乃證明登記土地使用者於土地使用權證所列期限內有使用土地的合法權利的法定證明文件，包括土地轉讓權、抵押權或出租權。房屋登記以簽發房屋所有權證為憑。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的樓宇。土地使用權及土地的其他權利（如在土地上興建樓宇的權利）的所有持有人必須登記彼等所有合法國有土地使用權以及房屋所有權。根據中國法律，正式登記的土地使用權和房屋所有權均受到法律的保障。

中國法律規定中國政府向土地使用者出讓土地使用權的不同年期上限，土地出讓待土地使用者支付土地出讓金後作實。年期上限取決於土地的用途，商業、旅遊和娛樂用途的年限為40年，住宅用途的年限為70年。最普遍的使用期限是50年，如作工業、倉庫、辦公室和其他用途等。有關進一步資料，請參閱「監管」。

### 深圳華南城項目

就深圳華南城項目約1.06百萬平方米的總規劃發展面積，我們已經獲得其中約1.05百萬平方米土地的使用權。除下文所述者外，我們已取得所有必需土地業權及房屋所有權證以進行我們於深圳華南城項目的營運。深圳華南城項目一期及二期設施的土地使用權自土地使用權證所示各日期起計為期50年。

我們已就計劃用於深圳華南城項目一期約10,800平方米的土地繳付款項及與政府簽訂土地出讓合同，有關面積佔深圳華南城項目總佔地面積約1.0%。此外，於2009年5月25日，我們與政府簽訂補充協議以合併該幅土地及其毗鄰一幅土地。我們正在領取位於該幅土地上若干樓宇的房屋所有權證，包括招商中心、一間酒樓及一期紡織服裝交易中心中約4,000平方米。

於最後實際可行日期，我們尚未就深圳華南城項目二期約1,400平方米的用地（佔深圳華南城項目總規劃面積約0.1%）訂立土地出讓合同或獲取土地使用權。

我們於深圳華南城項目有一幅佔地面積約54,600平方米的土地並未根據相關土地出讓合同所載時間表發展。該幅土地建議用作一期電子原材料交易中心，但我們尚未動工發展此幅土地，原因是我們的印刷紙品包裝交易中心目前尚有空間，因此我們暫時將電子原材料交易中心設置於該等設施。根據相關的中國法律及法規，閑置土地(a)須支付相等於就該等土地支付的土地出讓金20%的閑置費或(b)（倘情況嚴重）可能被沒收。根據深圳市國土資源和房產管理局於2008年7月10日提供的會議紀錄，該幅土地的延遲發展（由於地方政府方面的程序延誤而造成）並非由於本公司的過失造成，故該土地毋須繳交閑置費亦不會被沒收。我們目前正等待與深圳市國土資源和房產管理局簽訂補充土地出讓合同，以延長此發展時間表。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信深圳市國土資源和房產管理局為考慮延長該幅土地的發展時間表的相關部門。我們已遞交所有必需文件並相信我們並無尚未達成的條件以簽訂補充土地出讓合同。倘我們未能於上市前延長該幅土地的發展時間表，創辦股東將會就支付任何閑置費或因沒收而引致的其他損失向本公司作出彌償。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，倘我們未能延長該幅54,600平方米土地的發展時間表，而其被分類為閑置土地，則最高的閑置費將少於人民幣3.3百萬元。有關進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及我們的行業相關的風險 — 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」。

我們亦經歷第二幅土地（佔地面積約38,500平方米）的發展延誤。該幅土地建議用作倉儲設施，但我們尚未動工發展此幅土地，原因是現有倉儲設施足夠滿足目前營運需求。於2009年6月，我們接獲深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局發出的書面確認，延長此幅土地的發展時間表。因此，根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們並不相信此幅土地須支付任何閑置費或會遭沒收。

## 業 務

### 深圳華南城項目一期

下表載列深圳華南城項目一期展示交易中心及其他設施的(1)土地使用權證開始日期、(2)相關土地的土地出讓合同生效日期及(3)開業日期：

設施	土地使用權證 開始日期 <sup>(1)</sup>	土地出讓 合同生效日期 <sup>(2)</sup>	開業日期
<b>交易中心：</b>			
紡織服裝 <sup>(3)</sup> . . . . .	2003年7月	2003年7月7日、 2003年9月23日及 2007年6月12日	2004年12月
皮革皮具 . . . . .	2003年7月	2003年7月7日及 2003年9月23日	2004年12月
電子原材料 . . . . .	2003年11月	2003年11月10日	2005年12月
印刷紙品包裝 . . . . .	2003年7月	2003年7月7日及 2003年9月23日	2004年12月
五金化工塑料 . . . . .	2003年7月	2003年7月7日及 2003年9月23日	2004年12月
<b>其他設施：</b>			
倉庫 <sup>(4)</sup> . . . . .	1992年8月	2004年9月8日	2005年11月
配套商業設施 <sup>(5)</sup> . . . . .	2003年7月	2003年7月7日至 2007年6月12日	2005年6月至 2006年6月
行政設施 . . . . .	2003年3月	2003年3月17日	2003年12月至 2004年12月

- (1) 國土局授予相關地塊土地使用權的首名持有人的土地使用權證的開始日期，記錄國土局所授出權證的首名持有人的土地使用權年期的開始。
- (2) 土地出讓合同生效日期記錄我們就相關地塊訂立土地出讓合同的日期。如我們並非首份土地使用權證的首名持有人，土地出讓合同的生效日期將為土地使用權證的開始日期之後。
- (3) 我們尚未就一期紡織服裝交易中心內約4,000平方米的面積取得房屋所有權證。
- (4) 一期倉庫位於劃撥予一期展示交易中心的地塊。
- (5) 我們已就招商中心及華南富豪酒樓（一家由我們的共同控制實體華南富豪酒樓（深圳）經營的酒樓）所在一幅約10,800平方米的土地繳付款項及與政府簽訂土地出讓合同。於2009年5月，我們與地方政府簽訂補充土地出讓合同以合併該幅土地及毗鄰一幅土地。

由於我們須合併深圳華南城項目一期一家酒樓及招商中心所在10,800平方米地塊與毗鄰地塊，因此我們還未持有該酒樓及招商中心的房屋所有權證。由於一期紡織服裝交易中心的邊緣太接近該幅10,800平方米的地塊的邊界，故此位於該幅毗鄰地塊上的一期紡織服裝交易中心有約4,000平方米建築面積尚未取得房屋所有權證。於2009年5月25日，我們簽訂補充協議，以合併該等地塊並正在領取酒樓、招商中心及一期紡織服裝交易中心4,000



## 業 務

平方米部分的房屋所有權證。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們並不相信取得該等房屋所有權證會有任何法律障礙。有關進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及我們的行業相關的風險 — 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」。我們已實施若干措施以避免日後未能遵守適用法律及監管事宜。有關進一步資料，請參閱「— 合規情況 — 內部監控程序」。

於取得該交易中心有關房屋所有權證前，受影響範圍的展示位買家可要求退回定金。於2009年3月31日，其中一名面積為101平方米的展示位買家曾要求退回定金。餘下的已支付定金並無退還予買家，然而我們一旦取得相關房屋所有權證，定金將從買家就相關交易中心展示位支付的總購買價中扣除。我們尚未確認該等展示位的銷售收入。我們只會於將有關所有權的重大風險及回報轉移予買家後才確認銷售收入。一旦取得相關的房屋所有權證，我們將可完成銷售並將所有權的風險及回報轉移予買家。

### 深圳華南城項目二期

下表載列深圳華南城項目二期展示交易中心及其他設施的(1)相關土地的土地使用權證開始日期及土地出讓合同的生效日期及(2)落成日期：

設施	土地使用權證 開始日期 <sup>(1)</sup>	土地出讓 合同生效日期 <sup>(2)</sup>	落成或估計 落成日期
<b>交易中心：</b>			
紡織服裝 . . . . .	2005年11月	2005年11月18日、 2007年6月12日及 2008年2月21日	2009年上半年
皮革皮具 . . . . .	2005年12月	2005年12月6日、 2007年5月31日及 2008年1月2日	2009年下半年
電子原材料 . . . . .	2003年11月	2003年11月10日	2011年第四季
印刷紙品包裝 . . . . .	2007年5月	2007年5月10日	2011年第四季
五金化工塑料 . . . . .	2005年11月	2005年11月4日、 2007年6月29日及 2008年3月20日	2011年第四季
<b>其他設施：</b>			
倉庫 <sup>(3)</sup> . . . . .	1992年8月	2004年9月8日	2008年第一季 至2012年第一季
配套商業設施 . . . . .	2003年7月	2005年11月18日至 2008年3月20日	2009年第四季 至2012年第四季
住宅設施 . . . . .	2005年5月	2005年5月16日	2008年第一季

- (1) 國土局授予相關地塊土地使用權的首名持有人的土地使用權證的開始日期，記錄國土局所授出土地使用權證的首名持有人的土地使用權年期的開始。
- (2) 土地出讓合同生效日期記錄我們就相關地塊訂立土地出讓合同的日期。如我們並非首份土地使用權證的首名持有人，土地出讓合同的生效日期將為土地使用權證的開始日期之後。
- (3) 二期倉庫位於劃撥予二期展示交易中心的地塊上。

於最後實際可行日期，我們尚未就深圳華南城項目二期約1,400平方米的用地訂立土地出讓合同或獲取土地使用權，相當於劃撥予深圳華南城項目二期發展的總佔地面積約0.1%。然而，我們已就此幅土地支付定金人民幣54,535元，相當於土地出讓金的10%。我們目前正等待深圳市國土資源和房產管理局處理我們就此幅土地訂立土地出讓協議的申請。由於此幅土地規劃為綠化面積，我們並不認為此幅土地對深圳華南城項目二期的發展屬重大。

我們已於2008年2月完成西苑住宅設施的建築並於2009年5月取得此設施的房屋所有權證。

### 未來發展規劃物業

#### 南昌華南城項目

根據我們與當地機關訂立的框架協議，南昌華南城項目2.0百萬平方米的建議用地將均分為三塊土地，分三期透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式轉讓。我們預計該等土地轉讓將分別於2009年第四季、2010年下半年及2011年下半年進行。假設我們可以按計劃獲得有關的土地，我們預計在每一期公開招標、拍賣或掛牌出售之後獲得該期土地的有關土地使用權。

#### 南寧華南城項目

根據我們與當地機關訂立的框架協議，南寧華南城項目1.7百萬平方米的建議用地將分兩期透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式轉讓。我們預期第一期轉讓土地的佔地面積約為840,000平方米，將於2009年第四季進行，第二期轉讓土地的佔地面積約為890,000平方米，將於2011年下半年進行。假設我們可以按計劃獲得有關的地塊，我們預計在每一期公開招標、拍賣或掛牌出售之後獲得該期土地的有關土地使用權。

#### 河源項目

於2009年6月6日，我們就約487,000平方米土地與紫金縣國土資源局訂立土地出讓合同，並於支付土地出讓金約人民幣73百萬元後於2009年7月取得該土地的土地使用權。

### 銷售及營銷

於2009年3月31日，我們在深圳擁有一支約181人的銷售及營銷及客戶服務人員團隊，負責深圳華南城項目交易中心展示位及其他物業的銷售、出租及營銷。當項目完工後，我們的銷售及營銷人員亦會為該等持作出租的物業制定廣告及出租計劃，以及為售予物業買家的展示位制定銷售計劃。我們亦聘請中國其他獨立專業人員展開市場調研以協助我們發展廣告、銷售和出租計劃。這一程序涉及目標客戶的確定，以及擴大物業用途及收入的策略。

我們亦對每一個展示交易中心設立了宣傳諮詢委員會，由約20名租戶代表組成，該等代表由我們根據彼等於深圳華南城項目的宣傳及社區活動的貢獻及參與程度而委任。以上委員會只負責顧問工作，對推廣及宣傳展示交易中心的決策不具有法定權力。推廣及宣傳展示交易中心的最終決定權在於我們。委員會應要求對決定的方向作出評價，且有時草擬推廣及宣傳方案。各諮詢委員會大約每兩個月召開一次會議。

我們通過多種渠道推廣深圳華南城項目，包括創辦股東的網絡、廣告媒體、活動及展覽以及貿易協會的活動。

我們計劃利用深圳華南城項目的銷售及營銷經驗為我們在南昌及南寧的未來發展規劃物業展開類似的銷售及營銷策略。

### 創辦股東的網絡

我們的最終創辦股東都是其各自行業內的專家，在其專業領域內擁有廣泛的製造商、分銷商、貿易協會、客戶及供應商網絡。我們利用這一網絡聯繫我們的展示交易中心的潛在租戶。我們通過各種方式與這些潛在租戶聯繫，包括電話、定期訪問、電郵及刊發貿易雜誌。我們相信這一網絡讓我們在吸引租戶進駐深圳華南城項目方面具備競爭優勢。

### 廣告媒體

我們通過各種廣告媒體推廣深圳華南城項目，包括報紙、飛機雜誌、電視、直銷郵件、巴士及火車廣告以及戶外廣告牌。我們也有自己的網站，提供了一個宣傳深圳華南城項目以及在深圳華南城項目開展業務的平台。

**活動及展覽**

作為我們一般營銷活動的一部分，我們會定期贊助及參與中國各地的活動，如貿易研討會及展覽等，以加強我們的品牌知名度及宣傳深圳華南城項目。一般而言，我們贊助的活動及展覽在深圳地區舉行。尤其是，我們正在與深圳政府合作籌備將於2009年10月舉辦的中國（深圳）國際工業博覽會。此大型工業展預期將會為深圳華南城項目所服務各五個行業約3,000個攤位帶來參加者：

活動	日期
十省市品牌服裝展銷會 . . . . .	2009年4月
繽紛6月購物嘉年華 . . . . .	2009年6月
珠三角企業惠民破冰—萬種產品大展銷 . . . . .	2009年6月
小商品展銷會 . . . . .	2009年6月
品牌家紡、服裝、內衣展銷會 . . . . .	2009年6月
汽車展 . . . . .	2009年6月
工藝禮品展 . . . . .	2009年10月
中國（深圳）國際工業博覽會 . . . . .	2009年10月
中國（深圳）國際物流博覽會華南城分會 . . . . .	2009年11月
十省市品牌服裝展銷會 . . . . .	2009年12月
歡樂購物美食節 . . . . .	2009年12月
深圳龍崗皮革節 . . . . .	2009年12月

我們亦定期參與該等由中國、香港及海外第三方贊助的貿易研討會及展覽，以展示深圳華南城項目的實力。下表載列我們於2009年所參與或計劃參與由第三方舉辦或將予舉辦的活動：

活動	地點	日期
2009深圳國際皮毛皮衣展覽會 . . . . .	深圳	2009年2月
第15屆中國國際五金博覽會 . . . . .	上海	2009年3月
第16屆中國國際印刷工業展覽會 . . . . .	廣州	2009年3月
2009年深圳國際品牌內衣展覽會 . . . . .	深圳	2009年4月
第73屆中國電子產品展會 . . . . .	深圳	2009年4月
第13屆中國東西部國際合作洽談會 . . . . .	西安	2009年4月
粵（深）港外貿內銷商品展銷會暨 09深圳購物節 . . . . .	深圳	2009年5月
第19屆廣州國際鞋類、皮革及 工業設備展覽會 . . . . .	廣州	2009年6月
第14屆中國（溫州）國際皮革展 . . . . .	溫州	2009年9月
2009年第74屆上海電子展 . . . . .	上海	2009年11月

我們相信，通過在國內外貿易及工業協會、商會、院校、廠商及貿易公司中提升我們的知名度，可以提高我們的品牌認知度、展示深圳華南城項目的實力及優勢、協助現有租戶吸引客戶並擴大我們與國內外企業及社會的網絡。我們亦定期安排貿易協會以及

中國其他地區有意在各自轄區內建立交易中心的市政府前來考察。這些考察加強了我們與以上各方的關係，並提供了未來發展機會。

目前於深圳華南城項目的展覽活動於臨時展覽中心舉行，該等臨時展覽中心位於深圳華南城項目的物業。於深圳華南城項目二期展示交易中心落成後，位於此等交易中心內的展覽設施將取代臨時展覽中心，作為於深圳華南城項目的相關行業的展覽活動場地。

### 貿易協會的活動

於2009年3月31日，來自深圳及廣東省其他地區的約四家貿易協會在深圳華南城項目設立了辦公室，免租金佔用建築面積約450平方米。貿易協會通過向其會員介紹我們的服務及在深圳華南城項目組織活動（包括研討會、培訓課程、新產品發佈和技術交流）幫助我們提升形象及推廣服務。這些貿易協會亦不時參與我們的展覽，並邀請訪客及買家前來深圳華南城項目考察和採購。

### 質量控制

我們高度重視質量控制，確保完工項目的品質符合相關法律及法規並符合市場標準。此外，質量控制對我們成功發展綜合展示交易中心發展項目及達到我們的目標租戶及客戶的要求也至關重要。

我們對設計顧問、其他顧問、承包商及材料供應商建立並維持批准登記制度，確保只允許合資格的公司參加招標。我們項目的質量控制是由工程部總經理領導，並按照內部程序及系統以及我們項目的具體要求執行。我們對設計顧問、承包商及材料供應商進行監控及績效評估，確保其符合指定的要求，而且我們亦進行適當的跟進活動，並對不符合規定標準的公司進行處罰。

此外，我們亦設有項目管理團隊，包括約30名合資格工程師，對項目工地定期進行品質審查，並將品質異常或工藝欠佳情況向工程部總經理及負責有關項目的項目經理匯報。負責的項目施工團隊必須立即糾正問題。

下列獎項肯定了建築工作的質量：

- 2008年，我們獲深圳建築業協會就二期皮革皮具及紡織服裝交易中心的建設工作授予「深圳市安全生產文明施工優良工地」獎；及

- 2008年，我們獲深圳建築業協會就二期皮革皮具交易中心的工程授予「深圳市優質結構工程」獎。

### 獎項

我們的深圳華南城項目榮獲多個獎項。本公司的主要獎項概述如下：

- 由2003年至2009年，深圳市政府授予我們「深圳市重大建設項目」獎；
- 2003年，我們獲深圳市龍崗區政府物流發展辦公室評為「深圳市龍崗區商貿行業先進單位」；
- 2003年、2006年及2008年，我們獲深圳市龍崗區政府授予「投資貢獻獎」；
- 2003年、2006年及2009年，我們獲深圳現代物流業發展工作小組授予「深圳市重點物流項目證書」；
- 2006年，我們獲國務院華僑事務辦公室評為2003年至2005年全國百家明星僑資企業；
- 2005年及2006年，我們獲深圳市龍崗區政府及其平湖辦公室分別評為龍崗區十大納稅外資企業之一；
- 2007年，我們獲中國外商投資企業協會及深圳外商投資企業協會評為全國外商投資雙優企業；
- 2007年，我們獲深圳市政府物流領導小組評為2006年度深圳市物流園區龍頭企業；
- 2008年，我們獲深圳市安全生產監督管理局評為安全生產規範化管理（優秀）商貿企業；及
- 2008年，我們獲廣東省企業聯合會及廣東省企業家協會評為廣東省服務行業100強之一。

### 租賃協議

#### 深圳華南城項目一期

#### 概覽

於2009年3月31日，我們於深圳華南城項目一期有約2,600間交易中心展示位及100間商業設施展示位供租賃。深圳華南城項目的交易中心展示位及商業設施的租賃由我們的銷售及營銷部進行。潛在租戶填寫一份載有其擬租賃展示位及設施資料的申請書，並繳

納象徵式按金申請租賃展示位。我們將審查有關申請，並在合適的情況下提供一份租賃展示位的詳細方案，包括按金、租金、管理費及任何租金回贈或免租期的條款。我們與租戶達成協議後即簽署一份租賃協議。

### 優惠付款條款

為求於深圳華南城項目一期交易中心展示位的初步出租期吸引租戶，我們向早期租戶提供優惠租金及介乎3至15個月的免租期，主要視乎租賃協議的期限長短而定。於往績記錄期內，我們於交易中心開業初期提供較長的免租期，並隨著佔用率上升逐步縮短新租戶的免租期。我們目前向一期交易中心展示位的新租戶提供一至六個月的免租期，惟並無向續約的現有租戶提供免租期。

我們目前向所有一期交易中心租戶提供優惠租金。向租戶提供的折扣按不同因素而有所不同，包括租賃年期、租賃的展示位的交易中心種類及位置，以及租戶的信貸記錄。我們亦向提前繳納租金的該等租戶提供額外折扣。提前繳納租金的租戶一般可享有我們按預付期長短提供的折扣。此外，我們亦向初步租賃期屆滿後訂立新租賃協議及提前繳納部分租金的現有租戶提供獎勵折扣。於2009年3月31日，計及上述優惠條款及我們於2008年12月提供的特別一次性兩個月免租期後，一期交易中心展示位的平均實際月租為每平方米人民幣23.2元，相當於平均月租總額每平方米人民幣64.4元約64.0%的折扣。

此外，於2007年11月，我們開始向所有提前繳納一年租金或以上的一期交易中心的新租戶及續約租戶提供折扣。

### 租賃期限

於2009年3月31日，深圳華南城項目一期交易中心展示位的現有租賃協議中約有60.8%（以建築面積計算）的期限為不超過兩年，而這些交易中心展示位的其餘租賃協議的期限則為兩至十年。深圳華南城項目一期商業設施的租賃協議期限各不相同，由少於一年至十年不等，符合相關法律及法規。

大部分一期交易中心展示位及商業設施的租賃協議授予租戶一項權利，倘我們繼續租賃物業，則可以新租賃協議的形式續租。

## 業 務

下表列出於2009年3月31日深圳華南城項目一期交易中心及商業設施租賃協議的分析。

租賃協議的 類型	年期	租戶數目	開始年份 <sup>(1)</sup>	到期年份 <sup>(1)</sup>	概約 建築面積 <sup>(2)</sup>	已出租 建築面積 百分比
<b>交易中心：</b>						
A類.....	1年內	105	2008年	2009年	9,400	3.8%
B類.....	1至2年	1,175	2007年至2008年	2009年至2010年	141,600	57.0%
C類.....	2至3年	495	2007年至2008年	2010年至2011年	66,400	26.7%
D類.....	3至10年	73	2004年至2008年	2010年至2017年	31,100	12.5%
總計.....		<u>1,848</u>			<u>248,500</u>	<u>100.0%</u>
<b>商業設施<sup>(3)</sup>：</b>						
A類.....	1年內	4	2008年至2009年	2009年至2010年	300	2.0%
B類.....	1至2年	20	2007年至2008年	2009年至2010年	3,300	19.8%
C類.....	2至3年	9	2006年至2008年	2009年至2010年	2,700	16.3%
D類.....	4至10年	6	2005年至2008年	2011年至2016年	6,800	40.8%
總計.....		39			13,100	78.9%
<b>互補性</b>						
展示位 <sup>(4)</sup> ...	—	9	—	—	3,500	21.1%
						<u>100.0%</u>

(1) 曆年。

(2) 包括交易中心租戶於2007年11月重續的租賃協議，佔一期交易中心已出租建築面積約38%。

(3) 商業設施包括第三方服務供應商(包括政府機構、食肆、銀行、電信公司、行業協會及其他專業服務供應商如稅務顧問及保險公司)使用的辦公室及其他商業設施。

(4) 互補性展示位包括向貿易協會、工會代表及我們酒店職員提供免租的商用展示位。

### 付款及收費

我們接受租戶以現金、支票、存款至我們的銀行戶口及銀行轉賬方式支付租金。我們每日編製付款記錄並將收取的現金存入我們的銀行戶口，亦對租金收入與現金收據、存款單及銀行存款收據進行每日對賬，確保所有收款均準確記錄。

租戶一般須提前繳納月租，視乎其租賃協議而定按月、按季或按年，或提前於租賃期前繳納。倘租戶提前繳納餘下租賃期的租金，以受惠於我們可能提供的獎勵計劃減低整體租金金額，租金的付款期亦可能有所變化。續租的租金須經重新審閱及重新商議決定。

除支付租金外，深圳華南城項目一期的租戶在簽訂租約時亦須支付押金。根據目前的租賃協議，一期交易中心展示位及商業設施(包括第三方服務供應商(包括政府機構、食肆、銀行、電信公司、行業協會及其他專業服務供應商)使用的辦公室及其他商業設施)的租戶一般必須支付押金人民幣5,000元至人民幣10,000元(視乎所租賃的交易中心展示位的建築面積而定)。押金沒有擔保也不帶利息。此外，我們一般向租戶收取管理費，而租戶須按月繳納管理費。



租戶一般負責支付的開銷包括公共設施費用及政府徵收的有關稅項。一般來說，租戶亦負責有關物業內外的維修及其他開支，而我們通常負責物業主要結構的維修。在未經我們同意之前，租戶一般不得轉讓或分租物業。租戶亦必須以符合用途規定的形式使用展示位。請參閱「一租賃協議—深圳華南城項目一期—用途規定」及「一我們的展示交易中心項目—深圳華南城項目—深圳華南城項目二期」。

### 終止規定

租賃協議一般只在若干特定情況下允許租戶在預定租賃期屆滿前終止租約。租約要求租戶將租賃的物業用於物業適用土地使用權允許的用途。我們有權在發生某些事件的情況下酌情終止租約，例如租戶未能支付租金、經營允許用途以外的業務或違反契諾。於2007年11月，我們決定不向深圳華南城項目一期紡織服裝交易中心的皮革分區的租戶提出新租賃協議。由於皮革業務的季節性極強，我們決定側重業務更穩定而盈利潛力更強的其他紡織品及服裝業務分區。

### 用途規定

我們根據我們自有的商業標準以及若干工業原料的地域市場供求釐定深圳華南城項目一期各展示交易中心的用途及規模。我們毋須政府批准變更任何交易中心的用途，只要用途與發展及運作中的綜合物流及展示交易中心的業務範圍一致。所有深圳華南城項目一期交易中心租戶須遵守一項管理公約。根據管理公約，我們可於深圳華南城項目的物業刊發列出違規使用交易中心展示位的租戶的通知。我們亦可能中止提供水、公共設施及管理服務予違規使用交易中心展示位的買家及租戶。

### 深圳華南城項目二期

為提升二期紡織服裝及皮革皮具交易中心的佔用率，我們計劃向該等交易中心的早期租戶提供下列優惠條款：(1)優惠租金，(2)租金預付款項折扣及(3)免租期。於2009年7月31日，我們已出租二期紡織服裝交易中心約24,300平方米，佔已推出出租的可出租總面積約25.0%。計及上述優惠條款後，該等交易中心的平均實際月租為每平方米人民幣29.3元。

目前，我們向二期紡織服裝及皮革皮具交易中心的租戶提供的租賃期一般為期三至六年。租戶可提前繳納全數租金或於租賃期內分期支付租金，視乎其租賃協議條款而訂。

並無提前繳納全數租金的租戶須支付人民幣8,000元的款項或其就租賃期應付租金的一半作為押金。

二期紡織服裝及皮革皮具交易中心租約的所有其他重大條款與一期交易中心租賃協議的條款類似。有關進一步資料，請參閱「— 租賃協議 — 深圳華南城項目一期」。

## 買家及租戶融資

為促進一期交易中心展示位的銷售及西苑單位的租賃，我們透過中國的中介銀行向買家及租戶提供委託貸款以及就中國的銀行向買家及租戶提供的貸款作出擔保。

在若干情況下，個別人士或實體在向銀行獲取按揭貸款方面會遇到困難，包括(a)超過法定年齡上限(女士55歲，男士60歲)或(b)為外國人的佔用者。根據中國法律及法規，我們不得直接向該等佔用者提供借貸。因此，我們不時透過中介銀行向該等佔用者提供委託貸款。該等委託貸款一般相等於物業價值約70%，按照委託貸款協議的條款以每月付款方式償還。於2007年、2008年及2009年3月31日，應收委託貸款金額分別為14.9百萬港元、94.1百萬港元及82.6百萬港元。於2009年7月31日，並無向二期交易中心展示位買家提供委託貸款。

根據中國人民銀行於1996年8月1日頒佈的《貸款通則》，「委託貸款」指(1)由委託人提供資金；(2)由貸款人(「受託人」)根據委託人確定的貸款金額、期限、用途、利率等代為發放、監督使用並協助收回及(3)受託人只收取手續費，不承擔貸款風險的貸款。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們向交易中心展示位買家及西苑住宅單位租戶提供的委託貸款符合《貸款通則》。因此，我們相信該等委託貸款符合相關中國法律及法規，並對獲提供該等貸款的佔用者具法律效力及約束力。

我們亦為深圳華南城項目一期交易中心展示位買家的按揭貸款及西苑租戶就其西苑住宅單位獲授的銀行貸款提供擔保。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信該等擔保符合相關中國法律及法規。詳細資料請參閱「財務資料 — 流動資金及資本來源 — 債務及或然負債 — 擔保」。於2007年、2008年及2009年3月31日，擔保的金額分別為4.6百萬港元、126.4百萬港元及95.9百萬港元。於2009年7月31日，並無向二期交易中心展示位買家提供貸款擔保。

於2009年7月31日，並無因任何交易中心展示位買家及西苑住宅單位租戶未有履行銀行貸款對彼等施加的責任而使我們須就向銀行貸款人作出的擔保履行對銀行應承擔的責任。然而，我們曾經遇有委託貸款尚未償還本金約0.73%的延遲付款。若我們日後遇有任

何拖欠，我們預期會提起法律程序以提出申索，而我們並不相信由拖欠引起的損失會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

### 供應商及客戶

我們的主要客戶是我們交易中心展示位的租戶及買家。以租金收入貢獻計，我們五大租戶合共於2007年、2008年及2009年財政年度分別佔我們的總收入約3.1%、1.0%及2.4%，而我們單一最大租戶則於2007年、2008年及2009年財政年度分別佔我們的總收入約1.1%、0.3%及0.8%。我們五大交易中心展示位買家（亦為我們整體的五大客戶）合共於2007年、2008年及2009年財政年度分別佔我們總收入約15.4%、6.5%及6.0%，而我們單一最大交易中心展示位買家（亦為我們整體的單一最大客戶）於2007年、2008年及2009年財政年度分別佔我們的總收入約6.5%、4.6%及2.9%。

我們的主要供應商是承包商。以合同價值計，我們五大供應商於2007年、2008年及2009年財政年度分別佔我們的總採購（土地成本除外）約5.4%、16.0%及16.6%，而我們單一最大供應商於2007年、2008年及2009年財政年度分別佔我們的採購（土地成本除外）約2.3%、4.4%及4.4%。於最後實際可行日期，我們並無遇有任何供應商取消訂單或違反合同。

概無我們的董事、其聯繫人或任何股東（據我們的董事所知，其持有我們的股本超過5%）於任何上述供應商及客戶擁有任何權益。

### 與交易中心展示位若干買家的協議

#### 深圳華南城項目一期

於2009年3月31日，我們已出售1,390間一期交易中心展示位，相當於深圳華南城項目一期交易中心展示位的建築面積約168,000平方米。該等交易中心展示位當中約161,000平方米或95.8%乃根據一至三年期合作協議初步售出。根據符合中國法律及法規而訂立的該等合作協議，華南國際及有關交易中心展示位的買家同意共同發展深圳華南城項目以取得長遠互惠利益。

華南國際負責發展及宣傳深圳華南城項目以及支付交易中心展示位買家的廣告及發展開支，而買家則同意授予我們出租交易中心展示位予第三方的權利，為期一至三年。因此，我們可根據合作協議從出售的展示位收取租金收入。於合作協議年期內，該等交易中心展示位買家並不收取租金收入。我們的可出租及已出租建築面積包括該等已根據另行訂立的合作協議出售的展示位及該等未出售的展示位。過往，為保障與一期交易中

心展示位買家訂立的協議年期，除就有關展示位支付的購買價外，我們從該等展示位買家另行收取一次性按金。一次性按金的金額根據我們的管理層的商業決定釐定，相等於已付購買價約10%至37%。該等付款會投入華南國際持有的合作金。由於該等付款與我們的營運資金一併存放於我們的一般銀行戶口，故於退還予買家前或會出現將資金用作應付我們的營運資金所需的情況。華南國際於合作協議期間按年分期向買家退回一次性按金。由於並無有關我們於退還該等按金予買家前使用合作金的合同或法律限制，我們的中國法律顧問通商律師事務向我們提供意見，指我們的做法就此而言符合中國法律及法規。有關該等協議財務方面的進一步說明，請參閱「財務資料 — 根據與交易中心展示位若干買家的協議作出付款」。

由於訂立合作協議，交易中心展示位買家享有折扣購買價。2005年財政年度至2009年財政年度提供的絕大部分折扣介乎原購買價的7%至26%，合共為人民幣279.5百萬元。該等折扣按管理層的商業決定提供，與所收取的合作金金額並無關連。該等折扣的金額較就有關交易中心展示位收取的租金收入人民幣67.8百萬元超出人民幣211.7百萬元。由於我們為一家發展中公司，故我們就交易中心展示位提供可能高於物業的租金收入的折扣，以將交易中心佔用率及人流提升至最高。長遠而言，我們預期此安排將對我們的營運有利及最終會賺取利潤。

我們相信合作安排透過以下方式已助及將會繼續有助我們達成目標：

- **集中管理。**由於合作協議賦予我們出租相關交易中心展示位予第三方的權利，故我們能夠行使酌情權，更有效集中管理及對交易中心的租戶組合行使更大控制權。我們相信集中管理對我們的長遠成功尤為重要，原因是這容許我們(1)於甄選租戶基礎時行使更大酌情權；及(2)對交易中心展示位的租金行使更大控制權，讓我們專心一致達成將佔用率及人流提升至最高的主要目標。
- **進一步發展深圳華南城項目。**由於合作協議為我們帶來租金收入，故我們能夠使用此額外收入進一步宣傳及發展深圳華南城項目。我們相信，加強宣傳將會提升深圳華南城項目於潛在交易中心租戶及其客戶間的知名度，最終達致交易中心展示位長遠升值。

買家購買交易中心展示位並無任何附帶的先決條件，買家概毋須訂立合作協議。我們不負責不參與合作協議的交易中心展示位買家物色及挽留展示位租戶所產生的任何廣告及發展開支。我們並未知悉其他市場同業是否亦採用類似該等合作協議的安排。

根據規定訂立合作安排的購買協議條款，倘出現下列情況，我們有權終止協議：(1)買家並無於規定付款期限起計90天內全數支付購買價；或(2)買家並無於簽訂協議起計30天內全數支付合作金。倘我們並未於規定交付期限起計90天內交付交易中心展示位予買家，買家有權終止協議。根據該等協議條款，未經我們事先書面同意，買家不得收回我們出租其展示位的權利。

於一期交易中心展示位合作協議屆滿前六個月，我們開始與交易中心展示位買家磋商其後三年期租賃安排。根據該等租賃安排，我們同意支付相等於原折扣前購買價約8%的定額年度租金，減我們支付的稅項及開支，以換取出租已售予該等買家的交易中心展示位的權利。此定額年度租金並無載入出售交易中心相關的任何文件，而我們並無責任於訂立其後租賃安排前向一期交易中心展示位買家支付該等付款。根據規定訂立該等安排的協議條款，未經另外一方事先書面同意，任何一方概無權利終止協議。

於2007年11月，華南國際就售予一期交易中心展示位買家的建築面積約123,000平方米與該等買家訂立新的三年期租賃安排。於三年期租賃安排屆滿前，視乎市況及深圳華南城項目展示交易中心的發展而定，我們或會與該等買家磋商其後租賃安排。在合作協議及租賃安排期限內，華南國際有權將展示位出租予其所選擇的租戶，並收取該等租約帶來的所有租金收入。

我們已取得深圳市國土資源和房產管理局平湖分局的確認書，表示知悉合作安排及其後租賃安排的存在，並確認該等安排並無違反相關中國房地產法律及法規。根據此確認及我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信：(1)合作安排及其後租賃安排為有效、合法及符合相關中國法律及法規；及(2)深圳市國土資源和房產管理局平湖分局為提供該等安排的合法性確認的適當機關。有關該等合作及租賃安排的相關中國法律及法規的討論，請參閱「監管－物業銷售－有關商品房銷售的限制」。

於2009年3月31日，該等租賃安排約98.7%(以建築面積計算)為與獨立第三方買家訂立。有關與本公司關連人士訂立的租賃安排的進一步討論，請參閱「關連交易－獲豁免持續關連交易－向董事及彼等的聯繫人租賃一期交易中心展示位」。

### 深圳華南城項目二期

二期紡織服裝或皮革皮具交易中心展示位買家可訂立兩類購買協議的其中一類，一類規定展示位作自用，另外一類規定與我們訂立合作安排。根據規定展示位作自用的購買協議，買家同意將展示位每年開業最少300天，並須支付按金以保證彼等遵守此規定。根據與若干買家訂立的合作安排，買家授予我們出租彼等的交易中心展示位予第三方的權利，為期一至三年，並收取該等租約帶來的所有租金收入。而我們則同意向該等買家提供二期交易中心展示位購買價約2%的額外折扣。我們並無要求二期交易中心展示位買家根據合作安排支付任何按金，原因是鑑於我們與一期交易中心展示位買家的良好經驗，我們相信不再需要按與一期交易中心展示位買家訂立的安排要求買家支付合作金。

### 項目發展、設計、融資政策及流程

#### 項目確定

我們發展流程的第一階段為物色新機會，或接受政府官員邀請審閱其各自的城市的發展前景。我們展開深入的調查及分析，確定某地點是否具有發展潛力，並研究以下因素：(1)當地對大型交易中心的公眾需求；(2)完善的交通基建；(3)巨大的區域經濟增長潛力；及(4)政府對發展交易中心項目的強大支持。我們的分析一般包括對經濟環境的評估、市場調研、可行性研究、成本及利潤預測以及地點的定位分析。

#### 項目發展及管理流程

我們聘請建築師、工程師及建築承包商對發展項目進行設計及施工。我們的項目團隊將與承包商緊密合作以進行發展計劃，並監察各項目的施工進程。

某一地點被提議發展之後，我們的工程部門即推薦任命建築師及其他必要的設計顧問，並與任命的建築師及其他顧問議定設計草圖並控制設計項目。已完成的發展及施工方案將提交予有關政府機關進行審批。審批過程一般需要約三個星期。

每個發展地點在施工階段一般都要任命一支施工團隊，由項目經理領導，並由至少六名工程師、助理項目經理及其助理組成。施工團隊在工程部的領導下，管理項目發展進程、確保每個項目的品質及確保各項目如期完工，並按批准預算控制項目成本。在項目完工之前，施工團隊必須指派一名隊員一天24小時留守施工現場。於管理項目發展進

程中，按政府要求派駐施工現場的獨立外部監察顧問將協助施工團隊以監控項目的品質及安全。有關建設局的政府官員一般也會監控項目的品質及安全。我們亦有內部品質檢測員、駐場工程師及採購人員參與項目發展。

### 項目設計

我們項目所有具體的工程及室內設計工作均外判予中國及國際的建築及室內設計公司，由這些公司按我們的要求規劃建築、景觀及室內設計。為了確定項目的設計，我們將考慮：(1)地點周邊環境；(2)佔地面積；(3)我們專業顧問（包括建築師、規劃專家、銷售及營銷人員）的意見；及(4)最適合發展的建築物類型。

工程部亦負責監察工程設計及室內設計的各個方面，並選擇負責項目的建築師及室內設計公司。我們採用招標程序選擇建築師及室內設計公司，亦會基於對其服務品質的瞭解及以往的合作經驗而不經過招標程序直接選擇建築師和室內設計公司。無論透過招標程序或透過私人磋商選擇建築師及室內設計公司，我們一般要求潛在建築師及室內設計公司提供建議書連同費用報價。在作出決定的過程中，我們將考慮其提議的設計理念、可靠性和品質的聲譽、以往的合作經驗及其提議的服務的價格。我們的工程部及高級管理人員將持續監控任命的設計公司的進度和品質，確保其達到我們的要求。

若設計師未能履行其合同責任或疏忽履行其合同責任，我們可要求設計師對不合規或與合同不符的表現作出補救或支付損害賠償或罰款。我們過往不曾與任何設計師有過任何重大糾紛。

### 施工

我們與獨立第三方建築承包商訂立合同為我們的項目進行施工。於往績記錄期內，我們與約20家大型第三方建築公司訂有合同，該等建築公司與我們合作了25天至約三年不等。就此而言，我們各項目（包括深圳華南城項目一期及二期）包含若干階段或建築進度期限。我們與各承包商的關係維持至彼等承包的工程階段完成為止。然而，我們的若干承包商為我們的建築項目的多個階段進行施工。我們並無聘請任何關連人士進行發展項目施工或為發展項目供應材料。工程部負責邀請承包商、材料供應商和與設計無關的顧問為施工遞交公開競標及選擇供應商。我們採用招標程序選擇承包商、材料供應商及顧問，亦會基於對其服務品質的瞭解及以往的合作經驗而不經過招標程序（中國法律及法規許可）直接選擇承包商、材料供應商及顧問。無論透過招標程序或透過私人磋商選擇建

築承包商，我們一般要求潛在建築承包商提供建議書連同費用報價。我們的管理層擁有將施工授予承包商的最終決定權，其決定是按承包商達到合同要求的能力、品質聲譽及價格而作出。

一旦我們選擇了承包商，我們將會與承包商訂立建築協議，確定經協定的條款及條件。與承包商訂立的協議的主要條款包括工程範圍、建築時間表、費用及付款條款。此外，我們與建築公司簽訂的合同一般載有對品質及如期完工的保證。儘管與承包商訂立的協議因承包工程範圍而有所不同，但大部分協議一般為期6至24個月，視乎所涉及施工範圍而定。

建築協議一般規定根據建築進度付款，直至支付總合同價格的特定百分比上限。我們一般不會支付任何預付款項，但會按月根據進度付款。我們每月審閱建築進度並於下一個月支付相等於該月完成的工程的特定百分比（不高於70%）的款項。於政府視察及批准完成建築項目後，已完成工程的特定百分比（不高於95%）的款項將支付予承包商。餘下5%結餘（預扣以彌補任何建築缺陷引致的任何損害賠償）於政府視察及批准日期後約兩年不計利息支付予承包商。

我們要求建築公司於建築過程中在所有方面遵守中國法律及法規，包括有關建築品質的法律及法規以及我們本身的標準及規格。我們委派項目團隊，包括我們的內部品質檢測員、駐場工程師及採購人員密切監察獨立建築公司的工作，包括品質及建築進度。若承包商未能履行其合同責任或疏忽履行其合同責任，我們可要求承包商對不合規或與合同不符的表現作出補救或支付損害賠償或罰款。承包商為施工現場的意外及有關建築過程的任何監管不合規事宜負責。我們要求承包商購買保險以承保彼等在我們的施工現場進行工程時有關建築工程的風險。於往績記錄期內，我們並無與任何承包商及供應商有過任何重大糾紛。此外，於往績記錄期內，我們或我們任何承包商概無終止主要承包協議。

### 監察及監督

**建築時間表。**為監察建築進度，工程部設有項目管理團隊，由項目經理領導的合資格工程師組成，根據建築協議及建築計劃進度監察建築進度。

**質量控制。**我們著重質量控制，確保物業及服務的品質及安全符合相關規則及法規。我們的項目管理團隊實行質量控制程序，由約30名合資格工程師抽樣檢查施工品質。為



確保工程品質，項目管理團隊根據建築協議及建築計劃監察建築承包商的工作品質。根據中國法律及法規的規定，我們亦聘請合資格獨立品質監察公司對建築物料及工藝進行品質及安全監控檢查。

根據我們與承包商的協議及相關規則及法規條文，我們亦要求承包商就項目發展的結構及若干裝修提供保證。

### 融資政策

迄今，我們透過股東貸款、銀行借貸、票據所得款項及我們的營運資金為深圳華南城項目的發展進行融資。就深圳華南城項目二期其餘部分以及南昌及南寧的未來發展規劃物業，我們計劃透過銀行借貸、內部產生資金及全球發售所得部分款項進行融資。於2009年3月31日，我們的若干銀行貸款是透過抵押房屋、投資物業、發展中物業及租賃土地而獲得。於2009年3月31日，就銀行貸款已抵押的資產（包括物業）賬面值約為37.8億港元。此外，於2009年3月31日，我們的若干銀行貸款是由董事及董事的關連人士提供擔保，擔保總額達8.5百萬港元。於最後實際可行日期，該等擔保已獲解除。

我們的組織章程大綱及細則對我們可以產生的債務金額或百分比並無限制。然而，我們的銀行貸款協議及債務契據要求我們維持若干財務比率，並訂明多項重大限制性契諾。該等契諾限制（其中包括）我們及附屬公司產生額外債務或提供擔保、設立留置權、就我們或附屬公司的股本派發股息或作出分派、購回我們或附屬公司股本、提早償還若干債務、出售或轉讓物業或資產、進行投資、與其他公司合併或整合，以及從事相關業務以外任何業務的能力。於最後實際可行日期，我們已遵守銀行貸款協議及債務契據所有相關契諾及財務比率。

### 合規情況

#### 執照

除下文「一不合規事宜」所披露者外，根據中國法律及法規，我們相信已持有進行業務所須的所有執照、許可證及證書。根據深圳市國土資源和房產管理局提供的文件，華南國際不獲歸類為房地產發展商，因此毋須持有一般授予房地產發展商的長期（兩年）資質證書。深圳市國土資源和房產管理局已向華南國際授予短期資質證書，讓華南國際就其綜合物流業務進行必須的物業發展，包括就展示交易中心業務發展的配套設施，例如

西苑。該等活動屬於華南國際獲批准進行的業務範圍，容許其就展示交易中心的業務建設及發展配套設施。於2009年7月28日，我們取得按年續領的短期資質證書。華南國際於過往獲取或續領資質證書並無遇到任何困難。

### 不合規事宜

於往績記錄期內，我們有若干不合規事宜，並已採取措施矯正及解決該等事宜。

於過往年度，我們從事廣告業務的附屬公司深圳市華南城廣告，向我們於深圳華南城項目的租戶提供廣告服務，包括廣告牌宣傳空間租賃及快訊宣傳空間銷售。在此段時間，我們並無持有廣告牌宣傳空間租賃的必需廣告牌登記證書，亦無持有進行快訊宣傳空間銷售的必需執照。因此，我們可能被勒令終止有關廣告牌租賃的業務、沒收該等活動產生的收入或罰款人民幣30,000元至人民幣9.8百萬元不等。於往績記錄期內，我們於截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度自廣告牌租賃業務及快訊宣傳所得的總收入分別為0.8百萬港元、1.6百萬港元及0.3百萬港元。於2008年4月，我們不再就廣告牌宣傳空間的租賃訂立新合同。然而，根據與客戶訂立的現有合同，我們繼續向彼等提供有關服務。於2009年3月31日，我們尚餘六份與客戶訂立以於39塊廣告牌刊登廣告的合同。該等合同已於2009年5月屆滿。於2008年4月，我們亦停止自快訊宣傳空間的銷售產生收入。儘管我們繼續為租戶出版快訊以向客戶及深圳華南城項目其他租戶宣傳彼等的產品及服務以及通知租戶有關本公司的最新發展及服務，但我們不再就於該等快訊刊登廣告向租戶收取費用。

此外，我們並無於深圳華南城項目的酒樓及酒店開始營運前取得所有必需許可證。我們現時擁有該等營運的所有必需許可證。

我們曾經延遲登記西苑住宅單位的標準格式租賃協議，主要是由於眾多租戶並未按時提供所需登記材料所致。然而，於2009年7月31日，我們已登記所有該等標準格式租賃協議。

我們仍須向深圳市房屋租賃管理部門登記一期交易中心展示位的所有租賃協議。就延遲登記西苑住宅單位的租賃協議而言，該等延遲乃主要由於非所有租戶均向我們提供登記租賃協議的所需文件所致。然而，於2009年7月31日，我們已登記超過99.5%的一期交易中心租賃協議，其餘租賃協議的登記有待交易中心展示位租戶提供所需資料及文件方可進行。請參閱「監管 — 業權文件及登記物業權益」。

過往，我們曾於取得所有必須證書前出租深圳華南城項目一期交易中心毗鄰設施的臨時展示位。然而，於2008年7月3日，我們已取得租賃該等展示位的所有必需證書。

於等待政府批准合併招商中心所在地塊及另一幅地塊時，我們並無就此項設施進行必需消防檢查程序。於2009年5月，我們與政府就合併該幅地塊簽訂補充土地出讓合同，且現在已完成必需消防檢查程序。

於2008年9月取得必需預售許可證前，我們就二期紡織服裝及皮革皮具交易中心與潛在買家訂立意向書並收取定金。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，儘管根據中國法律及法規我們僅於取得必需預售許可證後方可進行該等活動，但倘就二期紡織服裝及皮革皮具交易中心簽訂意向書的潛在買家並無就該等活動提出投訴，則我們不會遭受處罰。倘就該等交易中心簽訂意向書的潛在買家就該等活動提出投訴而深圳市國土資源和房產管理局接納有關投訴，則我們可能遭受少於取得必需預售許可證前收取的款項1%，或少於約人民幣870,000元的行政罰款。由於我們並未接獲有關就二期紡織服裝及皮革皮具交易中心簽訂的意向書或支付的定金的任何投訴及我們現在擁有必需的預售許可證，故根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信遭受行政罰款的風險甚低及於取得必需預售許可證前展開該等活動不會造成重大財務影響。此不合規事宜於我們仍然在實施其內部監控程序的過程中發生，詳細討論請見下文。自2008年9月起，我們已實施新的內部監控程序，而我們相信該等程序可有效識別該等不合規事宜。

我們並不相信我們將會因該等不合規事宜引致的法律或監管程序遭受任何重大行政罰款或處罰或損害賠償，我們亦不相信我們的業務、經營業績或財務狀況將會受到該等不合規事宜的重大不利影響。

### 內部監控程序

我們的管理及內部監控措施的發展與我們的業務增長已大致配合。我們已實施下列內部監控程序以補救過往發生的不合規事宜及加強我們的企業管治政策以避免日後發生該等不合規事宜：

- 自2008年2月起，我們已增加及加強法律及行政部的人力資源，並成立了公司秘書及內部審核部；
- 於2008年9月，我們向有重大合規責任的全體員工強調遵守法律及監管規定的重要性，例如：(1)主要負責監察本集團的日常業務營運的所有部門及附屬公司的高

級管理層；及(2)法律、行政及公司秘書部的人員，原因是該等部門主要負責審閱法律及業務文件，確保遵守法律及監管規定以及就合規事宜與相關機關聯絡；

- 於2008年9月，我們向所有部門主管重申所有重大法律及業務文件(包括部門主管判斷為可能對業務構成重大風險的所有文件)必須於簽署前經由法律部門審閱；
- 自2008年12月起，業務營運部門的主管於獲悉彼等的營運產生的任何潛在不合規事宜後須隨即通知法律、行政及公司秘書部主管；
- 自2008年12月起，法律、行政及公司秘書部的主管須舉行會議討論合規事宜，並在有需要時邀請其他相關部門主管出席會議商討糾正任何不合規事宜的措施；及
- 自2008年12月起，內部審核部將會對本集團的內部監控系統進行年度審閱以評估其效能及提出改善建議。

整體而言，董事確認彼等監察內部監控的責任。實行內部監控程序的日常責任由業務部門及附屬公司的高級管理層，以及法律、行政及公司秘書部承擔，彼等負責監察我們遵守適用法律、規則及法規的情況。作為內部監控程序的部分，於我們訂立任何新業務慣例、營運或安排前，相關部門主管將向法律、行政及公司秘書部發出事先通知，以確保於訂立新業務慣例、營運或安排前妥為識別及解決所有潛在合規問題。

自2008年9月起，我們增加三名法律部人員。於2009年3月31日，法律部由四名人員組成，其中兩名為中國合資格律師及兩名擁有經濟、民事及商業法律學士學位法律專業資格。法律部負責維持我們的合規職能、監察我們遵守適用法律、規則及法規的情況並提供法律意見，及更新有關我們的營運的法律、法規及合規事宜。

自2008年7月起，我們增加五名行政部團隊人員，負責領取業務所需執照、授權及其他證書。於2009年3月31日，該團隊由13名人員組成，其中兩名擁有碩士或學士學位及10名為專上教育或技術學院畢業生。該團隊負責就合規事宜與各政府機關聯絡，及監察我們所有營運(包括工程部、銷售部以及酒樓及酒店營運)的必需執照及其他所需文件的遞交及申請程序。

---

## 業 務

---

於2008年2月，我們成立了公司秘書部。於2009年3月31日，公司秘書部由兩名人員組成，彼等分別擁有學士學位以及會計及公司秘書實務專業資格。公司秘書部負責監察我們遵守上市規則及公司條例的情況。

此外，我們於2008年8月成立了內部審核部。於2009年3月31日，內部審核部由四名人員組成。內部審核部成員擁有專業會計資格或會計學士／專上教育資格。內部審核部審閱及監察各個部門及附屬公司執行內部監控程序的情況以及識別本集團的不合規範疇及潛在風險。內部審核部根據其內部審核政策及手冊對業務及營運進行內部審核。內部審核部向董事會直接匯報並將於上市後至少每年一次向審核委員會報告。審核委員會於年內執行職務時履行的工作的概要將於上市後在年報中披露。

我們認為上述部門各成員均具備適當資格及經驗在其職責範圍內履行及監察我們的合規職能。

我們亦編製合規手冊，以規範我們的企業管治政策及程序以及對遵守法律及監管規定的期望。合規手冊已分發予法律、行政及公司秘書部所有相關人員以及就監管或合規事宜承受風險或負有責任的部門主管及項目主管。合規手冊將會由高級管理層持續進行審閱，確保其符合市場慣例及監管規定，並充份識別我們的業務營運引致的問題。合規手冊所載的政策及措施已於2008年12月實行。

透過向高級管理層匯報的法律、行政及公司秘書部的監督以及內部審核部的獨立審閱建立合規架構，我們相信經已於2008年12月實行的該等措施已有效地識別不合規事宜的風險。於最後實際可行日期，自實行該等措施以來，我們未曾遇有任何不符合監管規定的新增事宜。當我們繼續發展業務，我們將繼續審閱內部監控機制及相關人力資源是否足夠，以確保符合有關我們業務的法定要求及法規。

儘管若干不合規事宜（誠如「一 合規情況 一 不合規事宜」所披露）仍未解決，但董事並不相信該等事件會對我們的營運有任何重大影響。董事確認，彼等就本集團的整體企業管治全權負責，並就此而言僅可將相關的日常活動而非整體責任委託他人。

### 環保問題

作為中國境內的交易中心項目的運營商及發展商，我們必須遵守中國國家政府、省政府及市政府制定的各類環保法律及法規，此包括有關項目設計及施工、空氣及噪音污染、廢物及污水排放的法規。

根據中國法律的規定，我們在獲相關機關授予項目施工的批准前須根據項目對環境的影響提交環境影響評估報告書、環境影響分析表或環境影響登記表。我們正在發展的所有項目均已獲得該項批准。

我們的工程部聯同我們的法律及行政部門，監察合規措施與展示交易中心及設施的設計、建築及營運的配合。工程部的成員包括於建設行業以及符合相關環保法律、規則及法規方面擁有經驗的合資格工程師。於發展項目的施工階段，工程部指派一項目團隊及項目監察經理，管理所有與項目有關的事項，包括積極履行環境保護。此外，我們的工程部人員監察建築承包商遵守適用環保及安全法律及法規的情況。我們亦聘請外來顧問，監察建設及建材的品質，以符合適用的建設及環保法規。

每個項目完工後，有關環保機關會視察場地，以確保符合一切適用環保標準，並編寫一份報告確認有關合規情況。該份報告連同其他指定文件會提交至當地的建設管理部門作記錄。倘發現項目任何部分不符合有關環保標準或我們未能領取排放污染物所需的執照，則我們可能須中止該部分的業務，並遭受人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。

我們於深圳華南城項目的交易中心營運對環境並無重大影響。雖然我們於深圳華南城項目內的酒樓及酒店營運有排放廢物及污水，然而該等營運對環境並無重大影響，我們亦毋須就排放該等污染物取得執照，而是定期支付地方機關就向環境排放污染物所徵收的排污費。我們亦須於酒樓及酒店開始營運前完成環境檢查。我們就酒樓及酒店完成環境檢查發生延誤，主要是由於深圳華南城項目發展早期階段缺乏足夠人力資源所致。然而，我們從環保機關取得環保確認，指我們符合相關環保法律、規則及法規，並於2008年5月完成酒樓及酒店的所有必需環境檢查。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的

意見，我們相信酒樓及酒店大致上符合相關環保規則及法規，而酒樓及酒店將不會因我們過往延誤完成必需環境檢查而遭受任何重大罰款或處罰。有關我們已採納以避免日後發生類似不合規事宜的內部監控程序的資料，請參閱「— 合規情況 — 內部監控程序」。

我們已採取若干措施以減少污染及符合適用的環保法律及法規。該等措施包括可減低本公司電力消耗的省電政策、於若干展示交易中心履行雨水及污水分流系統、於自助食堂及酒樓的廚房以及後備發電機加設煙霧過濾系統、於後備發電機及製冷機安裝隔音設備，以及使用太陽能熱水爐。我們應對環保問題引起的潛在未來風險的計劃包括水源及泥土保護計劃、展示交易中心的定期空氣質素檢測及對若干展示交易中心採用的室內設計物料進行氬及苯檢測。

為減少項目對環境的影響，我們鼓勵承包商使用設備及設施以及採納或發展新科技。就此而言，我們在設計位於深圳華南城項目的展示交易中心及配套住宅設施西苑時，已嘗試減少其對環境的影響及減低能源成本。我們於深圳華南城項目二期的紡織服裝及皮革皮具交易中心安裝了節能冷氣及製冷系統、自動監察溫度系統以減少浪費能源、以動態感應技術操作的節能升降機及節能照明系統。我們亦設計了照明系統以最少的人造燈飾提供最大照明覆蓋範圍。我們已成立一個團隊在節約能源的科技上進行研究及發展，包括蓄冷水冷氣、太陽能照明系統、來自冷氣系統的餘熱回收、自發電量科技及扶手電梯的若干其他節能科技。

截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們於符合環保法律及法規的花費總額分別為99,600港元、177,200港元及319,300港元。2009年財政年度用於符合環保法律及法規的款項增加乃主要由於污水處理成本因用水量增加而上升所致。

我們相信，我們已大致遵守一切環保法規及我們在各重大方面目前均符合適用的國家、省及市的環保法律及法規。有關環保法律及法規對我們的營運帶來的風險的討論，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及我們的行業相關的風險 — 環境問題上的潛在責任可能招致龐大成本」。

### 健康及安全事宜

根據中國法律及法規，對建築地盤的工人及訪客的大部分潛在責任由承包商負責。

根據《中華人民共和國建築法》，建築承包商須就建築地盤的安全承擔責任。總承包商須負責地盤的全部責任，而分包商須遵守總承包商採取的保護性措施。根據《建築施工現場環境與衛生標準》，承包商須採取有效的職業性損傷控制措施，並為工人提供必要的

保護裝置，以及向有職業性損傷風險的工人提供定期身體檢查及培訓。據我們所知，我們的總承包商或彼等的分包商與我們進行業務交易的期間內並無嚴重違反健康及安全法律及法規的情況。

中國法律及法規並無規定我們須就建築項目投購保險。然而，我們在標準建築合同內已載入我們將會購買保險的條款，以保障我們的員工及到訪建築地盤的第三方的生命及財產，承包商將負責支付保險金。我們的項目成本控制部門將審查及核實我們所有的建築預算，以確保保險費用已計算在內。

於截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們於符合健康及安全法律及法規的費用總額分別為617,000港元、3.9百萬港元及1.0百萬港元。

### 競爭

我們面對中國其他國內及國際交易中心營運商的直接競爭。中國的交易中心行業分散，包括大量不同大小的交易中心。中國許多交易中心亦傾向於專注於單一行業界別。中國建築面積超過400,000平方米並提供多於一個行業界別產品及具備全方位配套服務及設施的交易中心數目有限。

中國大部分交易中心僅專注於出租交易中心展示位予租戶，只有較小部分交易中心提供僅供出售的展示位或同時供出售及出租的展示位。我們一般從銷售及租賃交易中心展示位產生大部分收入。有關進一步資料，請參閱「財務資料—綜合經營業績」。

中國的交易中心市場競爭相當激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括由私營國內營運商管理的交易中心以及可能與中國地方政府部門有相當聯繫的交易中心，其次是國際營運商共同發展或管理的交易中心。競爭因素包括地理位置、土地儲備規模、交易中心發展項目及交易中心展示位的建築面積、專注行業界別的數目及種類、配套服務及設施數目及品質、客戶對品牌的認知、信譽、價格及設計質素。我們的部分競爭對手於若干市場擁有較高的品牌知名度、較長的往績記錄期及較良好的關係。

儘管長江三角洲及北京環渤海地區也匯集很多交易中心，但深圳華南城項目的主要競爭對手是廣東省內的其他交易中心。這些競爭交易中心專注的工業原料包括紡織服裝、皮革皮具、電子原材料、印刷紙品包裝以及五金化工塑料，全部都與深圳華南城項目專注的工業原料相競爭。我們相信深圳華南城項目具備一些競爭優勢，使我們能夠有效地



與這些競爭對手競爭，包括大型綜合物流及交易設施、配套商業及住宅設施以及優越的項目規劃及管理技巧和有效的營銷及品牌建立策略。此外，我們相當重視為深圳華南城項目建立一個安全及受保障的環境，以便租戶經營彼等的業務。

廣東省的商業物業市場競爭相當激烈。主要的競爭因素包括租金及其他租賃條款、物業所在地的品質及便利程度、所提供服務的品質及多元化程度、可比商業空間的供應以及周邊基建及休憩設施的完善程度。有關廣東省的交易中心行業資料，請參閱「行業概覽 — 中國交易中心市場 — 廣東省交易中心行業」。

為輔助我們的物流展示交易中心業務，我們提供或向第三方外判配套服務及商業設施，包括酒店、食肆、住宅單位及倉儲設施。該等配套服務主要服務深圳華南城項目的租戶及客戶，並無意與位於深圳華南城項目以外的其他類似服務的供應商直接競爭。

預期我們在南昌及南寧的規劃項目的主要競爭對手將分別是江西省及廣西壯族自治區的其他交易中心。儘管位於中國不同的地區，我們相信我們在南昌及南寧的規劃項目所提供會影響租戶決定租用或購置以上項目中展示位的競爭優勢將大致與深圳華南城項目的相同。有關江西省及廣西壯族自治區的交易中心行業資料，請分別參閱「行業概覽 — 中國交易中心市場 — 江西省交易中心行業」及「行業概覽 — 中國交易中心市場 — 廣西壯族自治區交易中心行業」。

### 知識產權

我們已經在香港商標註冊處及中國商標局註冊了多個與五金、紡織品、機械、電子產品相關的類別和多個其他類別的「華南城」商標及其標誌。我們亦有一些其他類別的「China South City」及「華南城」商標正在香港商標註冊處辦理註冊。

我們也是「[www.chinasouthcity.com](http://www.chinasouthcity.com)」域名的擁有人。

### 保險

我們在中國的保險公司投保，投保範圍包括由自然災害（包括閃電、颱風及其他自然現象）及意外（包括火災及爆炸）造成的財產損失、財產一切險、建築一切險及公共責任保險下的一般責任。然而，還有一些類型的風險不在該類保單的承保範圍之內，包括由於戰爭、核污染、海嘯、污染和恐怖活動造成的損失。於2009年3月31日，我們並無遭受任何重大的財產損失或損壞。

## 業 務

此外，我們也為僱員購買僱主責任保險，投保範圍包括所有僱員的人身傷害、醫療及訴訟費用。我們也購買了汽車保險，投保範圍包括我們汽車的碰撞損失及各種其他責任。

我們相信我們的財產已由知名的獨立保險公司足額承保，且具有商業上合理的免賠額及承保範圍限制。

### 設施

我們的註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓22樓2205室。根據將於2011年3月16日到期的租約，註冊辦事處約為3,873平方呎，駐有管理層及辦公室人員。我們的深圳辦事處位於中國深圳市龍崗區平湖鎮華南大道1號。深圳辦事處位於深圳華南城項目內一座大約7,400平方米的配套商業設施，並駐有管理層及辦公室人員。此外，我們亦有一個約1,300平方米的招商中心及一個約500平方米的保安監控中心作為經營用途。我們擁有深圳辦公室和保安監控中心所在的樓宇的土地使用權及房屋所有權，至於我們的招商中心，我們持有將於2010年12月到期的臨時場所證明，准許我們使用招商中心作臨時商業用途，直至該日為止。我們正在辦理招商中心的房屋所有權證。

### 僱員

於2009年3月31日，本集團共有僱員約1,059人，其中我們的僱員有858人，而賬目並無於我們的財務報表內綜合入賬的共同控制實體僱員有約201人。下表列出了於2009年3月31日按職能劃分的管理層和僱員分析。

我們本身的僱員	僱員人數
管理層 . . . . .	9
銷售、策劃及客戶服務 . . . . .	181
工程 <sup>(1)</sup> . . . . .	64
財務、內部審核及公司秘書 . . . . .	47
行政及人事 <sup>(2)</sup> . . . . .	58
法律 . . . . .	4
信息系統管理 . . . . .	9
酒店服務 <sup>(3)</sup> . . . . .	312
會展及策劃 . . . . .	8
物業管理 <sup>(4)</sup> . . . . .	150
河源項目 . . . . .	4
南昌華南城項目 . . . . .	12
總數 . . . . .	<u>858</u>

(1) 工程僱員包括監督施工過程的人員。

(2) 行政僱員包括12名僱員，負責就合規事宜與各政府機關聯絡、監察必須執照、證書、批文及本公司一切營運的其他所需文件的遞交及申請程序以及就取得必需執照及登記與業務營運部門合作。

## 業 務

- (3) 由於酒店服務業務相比其他業務營運屬勞動密集性質，故酒店服務僱員佔我們的勞動力約36.4%。
- (4) 於150名物業管理僱員中，6名為我們聘用的保安員。除表中包括在物業管理僱員的保安員外，我們已透過獨立代理協議額外聘用452名保安員。該等額外保安員並非我們的僱員。由物業管理公司與兩家第三方保安公司訂立的該等代理協議為期一年，分別自2008年7月及2009年1月起至2009年7月及2010年1月止。根據該等協議的條款，兩家第三方保安公司提供24小時保安員服務。

下表列出了於2009年3月31日我們的共同控制實體的僱員分析。

共同控制實體及聯營公司僱員	狀況	僱員人數
酒樓(華南富豪酒樓(深圳)) . . . . .	共同控制實體	165
物流(華南城新國線) . . . . .	共同控制實體	36
總數 . . . . .		201

我們相信我們與僱員的工作關係良好，且我們在業務上從未遭遇任何重大勞工糾紛或任何僱員招聘方面的困難。我們的僱員目前未有參與簽訂任何勞資集體談判協議。然而，目前已設有一個代表僱員的工會。深圳華南城項目的所有全職僱員可申請成為該工會的會員，彼等有權享有若干權利，如最低工資、最少休息天數及工作環境保障。

根據中國法規的規定，我們參與由市政府及省政府組織的各種僱員福利計劃，包括退休金、工傷福利、生育保險、醫療和失業福利計劃。

根據中國法律，我們必須按僱員的薪金、花紅及若干補貼的固定比例對員工福利計劃作出定額供款，供款額以地方政府不時規定的最高金額為限。

退休計劃的成員有權享有其退休當日適用工資的固定比例的退休金。

於2007年6月29日，中國全國人民代表大會常務委員會採納《勞動合同法》，於2008年1月1日起生效。《勞動合同法》鼓勵整體業界或地區於若干行業進行集體談判協議並加強工會在地方層面的作用，從而提高中國的工會權利。《勞動合同法》亦提出有關勞動合同及勞動福利的若干要求。就勞動福利而言，我們相信於往績記錄期內，我們已遵守全國及地方有關勞動福利的相關法律及法規(包括《勞動合同法》所載者)，並根據該等中國法律及法規就僱員福利計劃作出相關供款。就勞動合同而言，我們於2008年1月1日後訂立的勞動合同在若干方面(例如限制僱員索取加班費及其他工資的權利)偏離《勞動合同法》的要求。我們獲我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，該等遵照《勞動合同法》的勞動合同條文將可予執行，而勞動合同將維持其法律效力及約束力(不符合勞動合同法規定

而不可執行的勞動合同條文除外)。該等勞動合同的條文與《勞動合同法》的規定的主要分別為我們向僱員支付單一固定工資(由僱員的基本工資加上超時津貼組成)，而非提供固定基本工資及視乎僱員的超時工作量而可予改變的超時工資。按照《勞動合同法》，我們繼續監察僱員的工作時數以確保僱員的工資足夠彌補彼等的超時工作。根據《勞動合同法》，倘我們不能準時向僱員提供應付工資，勞動行政部門可能要求我們支付相當於應付金額50%至100%的額外賠償。鑑於我們的營運並非勞動密集性質，我們預期不會因《勞動合同法》而大幅增加勞工成本。

我們沒有就2008年1月1日(《勞動合同法》的生效日期)前訂立的勞動合同作任何修訂。我們的中國法律顧問通商律師事務所確認，勞動合同的條款並未要求我們修訂於該法律生效日期前訂立的勞動合同，並規定該等勞動合同於合同期內(一般為期一年及於2008年底到期)仍為具有法律效力及約束力的合同。

此外，根據強制性公積金計劃條例的規定為符合資格的香港僱員營運一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(或強積金計劃)。供款是按僱員的基本薪金的某一百分比作出。強積金計劃的資產乃與本公司資產分開以獨立管理基金持有，本公司對強積金計劃作出的僱主供款，在供款作出時全數歸屬僱員。

我們在2007年、2008年及2009年財政年度對僱員福利計劃作出的供款總額分別約為833,000港元、1,200,000港元及3.5百萬港元。

### 法律程序

於最後實際可行日期，我們並未牽涉入任何重大的訴訟、仲裁或申索，及據董事所知，本集團任何成員公司也沒有任何待決或有威脅的重大訴訟、仲裁或申索。