

業 務

概覽

本集團的業務模式在很大程度上依重本集團與塞拉尼斯實體的關係。本集團是中國一家綜合碼頭服務供應商，專注於儲存和處理液體化學品，本集團業務經營以塞拉尼斯合同為特徵，其中載列本集團與塞拉尼斯的業務關係。於最後實際可行日期，本集團與塞拉尼斯的合同仍有超過10年期限。於截至2010年12月31日止三個年度各年，塞拉尼斯合同為本集團的收益貢獻約1.432億港元、1.92億港元及2.283億港元，佔本集團截至2010年12月31日止三個年度各年收益的90%以上。塞拉尼斯合同規定，塞拉尼斯應付年固定合同額予本集團。於截至2010年12月31日止三個年度各年，塞拉尼斯合同的年固定合同額分別約為人民幣1.233億元、人民幣1.559億元及人民幣1.572億元，佔本集團截至2010年12月31日止三個年度各年收益的75%以上。塞拉尼斯合同的長期性質令本集團於塞拉尼斯合同年內獲得可持續及可預期的營運現金流。

本集團提供全面的液體化學品碼頭和儲存服務，包括在本集團的碼頭裝卸液體化學品及在本集團的罐區儲存液體化學品，以及利用本集團的專用管道及其他碼頭基礎設施交付有關產品。透過本集團的自有碼頭設施（包括儲罐、專用管道、碼頭及相關岸線使用權），本集團具有控制管理運營成本的能力及就未來業務擴充提供有利條件。於最後實際可行日期，本集團有三個碼頭，即南京碼頭、天津碼頭及寧波碼頭。南京碼頭由本集團附屬公司南京龍翔經營，而(i)天津碼頭則由本集團聯營實體天津天龍及天龍海翔經營；及(ii)寧波碼頭則由本集團共同控制實體寧波寧翔及寧波新翔經營。本集團於南京、天津和寧波的所有碼頭均獲授權處理危險化學品，包括列為中國國家標準的A類危險貨物。此外，本集團的碼頭獲授權允許外國和國內貨船裝載和卸載其貨品。

本集團於南京的碼頭位於南京化學工業園區內。按2009年實際產量計算，南京化學工業園區為長江三角洲地區的最大化學工業園區。有關長江三角洲地區的化學工業園區2009年實際產量的排名的進一步詳情載於本文件「行業概覽－化工品儲存及物流行業」一節。南京化學工業園區佔地約45平方公里，沿長江流域佔據岸線合共14公里。南京化學工業園區為世界主要醋酸生產基地，亦為中國乙烯、芳烴、己內酰胺、聚氨酯原料、煉油及各種粘膠纖維的主導生產基地。目前，若干跨國化工企業已在南京化學工業園區內設立生產設施。

業 務

由於化學品碼頭服務行業屬資本密集型並須受中國政府的嚴格批准、健康、安全及環境以及牌照規定規限，本公司董事認為本行業進入門檻較高。根據中國液體化工產品物流行業分析報告，於2010年9月30日，南京化學工業園區內僅有三家獨立碼頭服務供應商，而本集團碼頭的設計吞吐量為260萬公噸，較其他競爭者為高。有關南京化學工業園區內的設計吞吐量排名之進一步詳情載於本文件「行業概覽—本集團的化工及儲存服務」一節。就本公司董事所知及於最後實際可行日期，南京化學工業園區內有逾50家化工企業。其中6家化工企業的液體化學品原材料及產品要求綜合碼頭及儲存服務，包括碼頭、管道及儲罐。於該等6家化工企業中，其中4家(包括塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰)為本集團客戶。按2009年總投資額及其銷售額計算，塞拉尼斯為南京化學工業園區內其中之一主要化工企業。作為其服務供應商，本集團可從塞拉尼斯合同中取得穩定收益。本集團的南京碼頭距塞拉尼斯生產設施約15公里，較其南京化學工業園區的競爭對手具備戰略性位置優勢，因為本集團與其競爭對手相比距塞拉尼斯的距離最短。此外，本集團已建設連接本集團碼頭與本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地的專用管道。本集團的專用管道可將大量化學品以安全、環保、高效及低成本的方式持續向本集團客戶輸送。此外，專用管道可避免產品交叉污染。本集團受益於本集團碼頭具競爭優勢的戰略位置及連接本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地的專用管道，故就服務南京化學工業園區內客戶、附近若干化學品客戶及國內主要液體化學品消費地區之一的長江三角洲地區客戶而言，本集團具有優勢。

本集團的南京碼頭為本集團收益及溢利的主要來源。本集團於2004年成立一家非全資附屬公司南京龍翔。龍翔石化及南京CIPC分別擁有南京龍翔88.61%和11.39%的權益。於往績記錄期，本集團的南京碼頭所貢獻溢利約佔本集團溢利總額的89.3%、94.6%及91.1%。根據南京龍翔的章程細則，南京龍翔的經營期限為自2004年4月26日至2054年4月25日，及可於政府主管機關批准後由南京龍翔的股東協定而延長。

除於南京的業務外，本集團透過聯營實體／共同控制實體亦在天津和寧波提供碼頭和液體化學品儲存服務。天津和寧波為中國的主要城市，於液體化學品具有重大增長潛力。本集團位於天津和寧波的碼頭享受該等城市增長的潛力。本集團於天

業 務

津和寧波的碼頭靠近港口、高速公路和鐵路軌道，貨船、貨車及／或火車可輕易到達，可令本集團以具成本效益方式，高效及安全地將液體化學品運輸至客戶的廠房、生產設施或其他地點。

本集團可透過本集團碼頭或其他輸送設施處理液體化學品，包括管道、貨車及／或鐵路等。下表載列於往績記錄期經由碼頭或其他輸送設施於南京、天津及寧波處理的液體化學品概覽：—

碼頭	截至12月31日止年度的實際總吞吐量		
	2008年	2009年	2010年
		(公噸)	
本集團附屬公司經營的南京碼頭	碼頭	750,400	1,419,260
	其他輸送設施	100,200	382,340
	總計	<u>850,600</u>	<u>1,801,600</u>
本集團聯營實體經營的天津碼頭	碼頭	311,400	267,700
	其他輸送設施	—	5,300
	總計	<u>311,400</u>	<u>273,000</u>
本集團聯營實體／共同控制實體經營的寧波碼頭	碼頭	26,200	37,700
	其他輸送設施 (附註)	167,900	424,600
	總計	<u>194,100</u>	<u>462,300</u>

附註：於寧波的其他輸送設施包括港務局在寧波運營的碼頭。

業 務

以下概述於南京、天津及寧波的碼頭：—

碼頭	泊位數	設計總 泊位噸數 (附註1) (載重噸)	年設計總 吞吐量 (公噸)	實際總吞吐量			使用率 (附註2)		
				截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
				2008年	2009年 (公噸)	2010年	2008年	2009年 (%)	2010年
本集團附屬公司 經營的南京碼頭	2	25,000	2,600,000	750,400	926,600	[1,419,260]	28.9	35.6	[54.6] (附註3)
本集團聯營實體 經營的天津碼頭	1	3,000	301,600 (附註4)	250,040 (附註5)	164,100 (附註5)	[163,980] (附註5)	82.9	54.4	[54.4]
本集團聯營實體/ 共同控制實體經營 的寧波碼頭	1	3,000	100,000	26,200	23,800	[37,700]	26.2	23.8	[37.7]

附註：

- 於往績記錄期及於最後實際可行日期，本集團碼頭設計泊位噸數並無變動。
- 使用率乃以本集團透過碼頭錄得的年實際總吞吐量除以(i)南京碼頭及寧波碼頭營運期內的碼頭年設計總吞吐量；及(ii)天津碼頭營運期內的碼頭年經調整設計總吞吐量計算。
- 根據過往使用率的增長，本集團南京碼頭的使用率預期將一步提高，而本集團有必要建設其他碼頭以應對本集團的未來發展。
- 年設計吞吐量為115,600公噸，乃根據假設天津儲罐容量為16,000立方米及周轉率為每年8.5轉。由於天津碼頭的儲罐容量增加，天津儲罐容量增長至24,900立方米。此外，由於其主要根據短期租賃服務合同經營，本集團天津聯營實體可有效提升碼頭設施的周轉率。因此，本集團天津聯營實體已提升天津碼頭年設計吞吐量至301,600公噸。
- 碼頭的設計吞吐量乃根據相關碼頭（於建設時的儲罐容量計算。於往績記錄期，就本集團聯營實體經營之天津碼頭而言，液體化學品處理可能直接輸送且無需使用儲罐。於往績記錄期，除上述經由本集團碼頭的實際吞吐量外，經由本集團碼頭的實際總吞吐量（無需使用天津碼頭儲罐）分別約達61,360公噸、78,000公噸及103,720公噸。

業 務

下表概述於南京、天津及寧波的儲罐：—

儲罐	儲罐數 於12月31日			總設計儲存容量 於12月31日 (立方米)			實際總吞吐量 截至12月31日止年度 (公噸)			所處理的液體 化學品類型
	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年	
本集團附屬公司 經營的南京 碼頭	20	20	20	152,000	152,000	152,000	850,600	1,241,400	[1,801,600]	甲醇、醋酸、低溫 乙烯、醋酸乙烯、 醋酸酐、苯酚及 環氧丙烷
本集團聯營 實體經營的 天津碼頭	15	15	15	24,900	24,900	24,900	250,000	164,100	[169,290]	鄰二甲苯、對二甲 苯、醋酸乙烯、 硫酸、苯酚
本集團聯營實體/ 共同控制實體 經營的寧波碼頭	12	12	12	29,000	29,000	29,000	167,200	185,700	[250,900]	己二腈、甲醇、 苯酚、二甲基甲 酰胺及二乙醇胺

本集團南京碼頭乃由本集團的附屬公司經營。於往績記錄期，本集團的南京碼頭液體化學品處理需使用儲罐。因此本集團南京碼頭設施的實際總吞吐量與南京儲罐的實際總吞吐量相同。天津碼頭由本集團聯營實體經營，而寧波碼頭由本集團共同控制實體經營。天津碼頭及寧波碼頭的液體化學品處理可能直接輸送且無需使用儲罐。因此天津及寧波碼頭設施的實際總吞吐量超過天津及寧波碼頭的儲罐的實際總吞吐量。

本集團將健康、安全和環境保護視為本集團的首要任務。多年來，本集團始終嚴格按照國家和行業標準，在經營過程中應用和執行健康、安全和環境政策。本集團的政策亦符合國際和國內客戶設定的標準。此外，為確保本集團的員工知悉及遵照本集團的健康、安全和環境政策，本集團為所有員工提供定期培訓。本集團亦制定了相應的緊急行動計劃，應對本集團生產設施的任何意外。本集團在安全、職業健康及環境事宜方面於南京獲江蘇省安全生產監督管理局授予安全生產標準化二級企業證書，另外，本集團亦因在維持高標準的安全措施所取得的成果而於寧波獲浙江省安全生產監督管理局授予化學企業安全標準合格證書。於往績記錄期內，由於本集團的健康、安全及環境政策符合國家及行業標準以及國際和國內客戶所提標準，本集團一直維持很高的健康、安全及環境標準，為本集團提供可靠安全的液體化學品碼頭服務建立知名聲譽。

業 務

於往績記錄期內，本集團取得營業額和純利的重大增長。於截至2010年12月31日止三個年度，本集團分別錄得營業額1.501億港元、1.985億港元及2.330億港元。於同期，本集團的純利分別達約7,200萬港元、1.019億港元及1.172億港元。於往績記錄期，營業額及純利的大幅增長主要得益於(i)本集團液體化學品處理吞吐量持續的增長及(ii)本集團南京二期設施開始投入營運。本集團於南京的第一期設施於2007年竣工，而塞拉尼斯(南京)合同於2007年4月開始運營(醋酸及甲醇)。本集團於南京的第二期設施於2008年竣工，並(i)塞拉尼斯乙酰合同於2008年4月開始運營(醋酸酐)及(ii)塞拉尼斯多元合同於2008年5月(醋酸乙烯)及2008年7月(乙烯)開始運營。於2008年，塞拉尼斯(南京)合同、塞拉尼斯乙酰合同及塞拉尼斯多元合同合共貢獻收入約1.432億港元，約佔本集團總收入的95.4%。於2009年及2010年，塞拉尼斯(南京)合同、塞拉尼斯乙酰合同及塞拉尼斯多元合同均完成整年度運營，而所貢獻的總收入約達1.92億港元及2.283億港元，約佔本集團總收入的96.7%及98.0%。

憑藉本集團專業的綜合碼頭服務，本集團致力於成為中國領先的液體化學品綜合碼頭服務供應商。本集團致力把握中國液體化學品市場的發展趨勢，並繼續專注向領先液體化學品製造商提供碼頭及儲存服務。本集團努力維繫與客戶已建立的長期關係，並力爭成為本集團客戶的獨家或首選液體化學品碼頭服務供應商。

本集團的競爭優勢

本集團認為，本集團以往取得的成就和未來發展的基礎可歸因於以下主要競爭優勢：

作為中國境內運作良好的綜合碼頭服務供應商，專注於儲存和處理液體化學品

由於化學品碼頭服務行業屬資本密集型並須受中國政府的嚴格批准、健康、安全及環境以及牌照規定規限，本公司董事認為本行業進入門檻較高。根據中國液體化工產品物流行業分析報告，於2010年9月30日，南京化學工業園區內僅有三家獨立碼頭服務供應商，而本集團碼頭的設計吞吐量為260萬公噸，較其他競爭者為高。有關南京化學工業園區內的設計吞吐量排名之進一步詳情載於本文件「行業概覽—本集團的化工及儲存服務」一節。就本公司董事所知及於最後實際可行日期，南京化學工業園區內有逾50家化工企業。其中6家化工企業的液體化學品原材料及產品要求綜合碼頭及儲存服務，包括碼頭、管道及儲罐。於該等6家化工企業中，其中4家(包括塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰)為本集團客戶。按2009年總投資額及其銷售額計算，塞拉尼斯為南京化學工業園區內其中之一主要化工企業。作

業 務

為其服務供應商，本集團可從塞拉尼斯合同中取得穩定收益。本集團的南京碼頭距塞拉尼斯生產設施約 15 公里，較其南京化學工業園區的競爭對手具備戰略性位置優勢，因為本集團與其競爭對手相比距塞拉尼斯的距離最短。此外，本集團已建設連接本集團碼頭與本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地的管道。本集團的專用管道可將大量化學品以安全、環保、高效及低成本的方式持續向本集團客戶輸送。此外，專用管道可避免產品交叉污染。本集團受益於本集團碼頭具競爭優勢的戰略位置及連接本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地的專用管道，故就服務南京化學工業園區內客戶、附近若干化學品客戶及國內主要液體化學品消費地區之一的長江三角洲地區客戶而言，本集團具有優勢。

於往績記錄期內，本集團大部分溢利來自南京的業務。本集團碼頭位於南京化學工業園區核心區內。於最後實際可行日期，按 2009 年實際產量計算，南京化學工業園區是長江三角洲地區最大的化學工業園區，南京化學工業園區範圍內因此對液體化學品有強勁需求。受益於 (i) 本集團在南京先行進入該行業；及 (ii) 本集團於南京的碼頭和儲存設施的策略位置，本集團在為南京化學工業園區的企業、周邊各類化工客戶以及長江三角洲地區（中國主要液體化學品消費地區之一）的客戶提供服務方面具有優勢。本集團是一家綜合碼頭服務供應商，能夠提供全面的液體化學品碼頭和儲存服務，包括在本集團的碼頭裝卸液體化學品及在本集團的儲存基地儲存液體化學品，以及利用本集團的專用管道及運輸系統交付有關產品。本集團擁有必要的資產和設施，如提供服務的專用碼頭、儲罐和管道。憑藉地理優勢和本集團在業內的專長，本集團已建設一系列專用管道，將本集團的南京儲罐連接至約 15 公里遠的客戶工廠。化學品可以從本集團的儲罐直接透過輸送到客戶的目的地。有關管道輸送將確保安全及環保地將化學品以具成本效益方式輸送。本集團的綜合服務和自有資產有利於本集團提供綜合服務，以滿足客戶的特殊需要和要求，從而可讓本集團更有效控制成本和提高成本效益，並確保本集團能及時提供服務。此外，於最後實際可行日期，本集團為中國 13 家有能力並合資格處理低溫乙烯（須於攝氏零下 104 度以低溫（深冷）液體狀態液化及儲存／運輸的化學品）的專業化學碼頭服務供應商之一。

業 務

與優質客戶建立鞏固關係

本集團已建立一個優質的客戶基礎。本集團已與主要客戶建立穩定及長期的關係。本集團與液體化工行業內的國內及跨國公司客戶已建立長久業務往來關係，多年來，本集團一直為該等客戶提供專門綜合服務。本集團榮獲多個獎項和認可，如全球化工行業的領導者塞拉尼斯頒授的多元合作獎，顯示本集團的客戶對所提供的服務感到滿意。本集團相信，本集團與客戶的穩定和長期合作關係對本集團業務而言是一項寶貴資產，為本集團的經常性收入來源提供保證。特別是，本集團一直與塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰維持著逾五年的業務關係。本集團相信，本集團與客戶的良好合作關係在推廣及發展本集團的業務方面扮演著重要角色，並提升本集團在國內及國際市場的形象。

長期服務合同保證取得可預計及持續的盈利

於往績記錄期內，本集團分別(i)與塞拉尼斯(南京)於2004年4月1日開始訂立長期碼頭服務合同，提供碼頭及醋酸和甲醇批量化學品儲存服務，於2007年4月1日續期十五年至2022年3月31日，此後有關合同將自動連續每年續期一次；(ii)與塞拉尼斯多元於2006年6月1日開始儲存訂立長期碼頭服務合同，提供乙烯及醋酸乙烯的碼頭及批量化學品儲存服務，並自有關設施根據合同的各自商業運營日期(乙烯設施的商業運作日期為2008年7月1日，醋酸乙烯設施為2008年5月1日)起計為期十五年，此後有關合同將自動連續每年續期一次；及(iii)與塞拉尼斯乙酰於2007年3月20日開始訂立長期碼頭服務合同，提供醋酸酐碼頭及批量化學品儲存服務，並自有關設施根據合同的各自商業運作日期，即2008年4月15日起計為期十五年，此後有關合同將自動連續每年續期一次。本集團與塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰的長期服務合同規定了塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰各自於整個合同有效期內須每月支付的最低合同總額(可予調整)。截至2010年12月31日止三個年度，(i)來自塞拉尼斯(南京)(本集團其中一位主要客戶)的收入分別約佔本集團總收入的56.9%、44.4%及48.1%；(ii)來自塞拉尼斯多元(本集團其中一位主要客戶)的收入分別約佔本集團總收入的29.2%、42.3%及41.1%；及(iii)來自塞拉尼斯乙酰(本集團其中一位主要客戶)的收入分別約佔本集團總收入的9.2%、10.0%及8.8%。

本集團與塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰的長期服務合同規定了塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰各自於整個合同有效期內須每月支付年度固定合同總額，基於最低吞吐量的固定費用及運作費計算，每月支付並可每年調整。該等長期服務合同的調整條款涉及於合同期內每年就消費物價指數、公用設施費及工資的變動而作出調整。倘塞拉尼斯多元提前終止任何合同，則須支付終止費，其中包括根據長期服務合同最初期限的餘下年期並按協定利息折現因素調

業 務

整的固定合同金額。與需要本集團短期租賃服務的客戶相比，來自長期服務合同客戶的收入及收益一般較為穩定，受到市場波動的影響較小，從而維持本集團毛利率的穩定性。

擁有市場先行者的優勢、高增長潛力及良好聲譽

本集團自20世紀90年代初在寧波成立以來，在提供液體化學品碼頭及儲存服務方面的往績良好。自成立以來，本集團作為碼頭和儲存服務的綜合服務供應商，市場競爭對手較少，因而擁有市場先行者的優勢。由於本集團早於20世紀90年代初進入市場，本集團能夠保有其於南京、天津和寧波海岸線的地理優勢，這在中國屬稀有資源，對成本管理及業務擴充非常重要。透過本集團的自有碼頭設施（包括儲罐、專用管道、碼頭及相關獨家海岸線使用權），本集團能夠提升控制運營成本的能力及就未來業務擴充提供便利。本集團已成功在中國實施擴張戰略，並在南京、天津和寧波設立和建造本集團的碼頭。南京港是亞洲主要的內河港口之一，亦是長江沿岸重要的轉運樞紐。南京港是一個天然深水港口，可停泊最高為50,000載重噸的大型貨船，而本集團於南京的碼頭可停泊最高為20,000載重噸的貨船。天津是一個重要的工業基地，主要工業包括石化、紡織、汽車製造、機械工業和金屬加工；而寧波是中國化學品生產和加工的主要城市之一。本公司董事相信，本集團在南京、天津及寧波碼頭的策略位置有利於本集團充分把握該等城市在液體化學品方面的巨大增長潛力。自成立以來，本集團亦有提供可靠、安全的液體化學品碼頭及儲存服務的堅實往績。本集團相信，本集團的良好往績和聲譽，為本集團帶來重大競爭優勢，有助增強本集團的市場地位，提高本集團於國內和國際市場的形象及發展新的業務和項目。良好的聲譽亦有助留住和吸引業內客戶，有利於本集團的未來發展。

一直符合國家及行業所規定的健康、安全和環境標準

本集團的業務營運涉及儲存和處理具有潛在危險的液體化學品。不當處理該等產品可能會對財產或碼頭設施造成損害或破壞，以至人身傷害、破壞環境、業務中斷和可能承擔法律責任。本集團將健康、安全和環境保護視為本集團的首要任務。多年來，本集團一直提供碼頭服務，且本集團始終嚴格按照國家及行業標準，在經營過程中應用和執行健康、安全和環境政策。本集團的政策亦符合國際和國內客戶設定的標準。此外，為確保本集團的員工知悉及遵照本集團的健康、安全和環境政策，本集團為所有員工提供定期培訓。本集團亦制定了相應的緊急行動計劃，應對本集團生產設施的任何意外。本集團自成立以來，嚴格的政策和符合安全、職業健康和環境方面的國家及行業標準所取得的成果，令本集團確立作為一家可靠和安全

業 務

的液體化學品碼頭和儲存服務供應商的聲譽。本集團的健康、安全及環境往績記錄良好，使本集團可(i)保持與現有客戶的業務關係；及(ii)透過為現有或新客戶建設新的液體化學品碼頭，複製本集團於南京的成功經驗至中國其他沿海地區。自成立以來，本集團一直維持很高的安全標準，在本集團的經營中從未發生任何重大事故或傷亡。本集團在安全、職業健康及環境事宜方面於南京獲江蘇省安全生產監督管理局授予「安全生產標準化二級企業證書」，另外，本集團亦在寧波因在維持高水平的安全、職業健康及環境措施所取得的成果而獲浙江省安全生產監督管理局嘉許，授予安全標準化省級企業達標證書。有關本集團在安全監控、職業健康及安全方面所採取的措施載於本文件「業務－安全監控、職業健康和 safety」內。

穩定及經驗豐富的管理團隊

本公司董事及管理團隊擁有豐富的行業經驗和深厚的行業知識。他們在財務管理和業務營運亦擁有豐富的經驗，並擁有強大的客戶關係。特別是，本公司主席吳先生及本公司行政總裁兼執行董事陳言安先生分別擁有約22年及22年的業內經驗。此外，本集團的許多管理團隊成員經驗豐富，熟知業內技術及專門知識。本公司多名董事及高級管理層自1988年本集團開展業務以來，一直任職本集團，熟悉本集團的業務經營和企業文化。本集團認為，上述知識及經驗的完美結合對本集團未來業務發展至關重要。有關董事及高級管理層的進一步詳情載於本文件的「董事、高級管理人員及員工」一節。

本集團的增長策略

憑藉本集團的競爭實力及成為中國領先綜合液體化學品碼頭服務供應商之一的業務目標，本集團計劃採取以下增長策略：

進一步擴展本集團的現有碼頭及儲存業務

本集團致力把握中國液體化學品市場的發展趨勢，創造經濟效益，並繼續專注向領先液體化學品製造商提供碼頭及儲存服務。本集團致力維繫與客戶已建立的長期關係，並力爭成為本集團客戶的獨家或首選液體化學品碼頭服務供應商。

業 務

憑藉本集團於液體化學品碼頭及儲存業務的豐富經驗及綜合服務實力，本集團計劃繼續提升及擴展碼頭及儲存服務業務。本集團尋求機會增建碼頭，以增加本集團碼頭業務的吞吐量。本集團擬擴充和增建儲罐，以把握液體化學品行業的預期增長。本集團亦尋求通過提升先進設備及尖端信息系統以增強碼頭設施。

本集團擬在南京化學工業園區內的碼頭建造 10 個球形儲罐及其他附屬設施，當中六個為專用作儲存丙烯的球型儲罐，總儲量為 15,000 立方米；另外四個為專用作儲存丁烯及丁二烯的球型儲罐，總儲量為 10,000 立方米。

根據目前預期的審批時間表，所有球形儲罐均計劃於 2013 年第四季度前完成。透過建造上述球形儲罐，本集團可滿足客戶對特定液體化學品各種碼頭及儲存服務不斷增長的要求，同時擴闊本集團收入基礎及增強本集團儲存能力。

此外，本集團擬在南京化學工業園區內的碼頭建造九個總儲量為 18,000 立方米的普通用途儲罐及其他附屬設施。

於最後實際可行日期，本集團在南京碼頭擁有用於新儲罐建設的儲備用地約 80,000 平方米，並享有該幅土地的土地使用權。於最後實際可行日期，該 80,000 平方米土地仍閑置，待本集團未來開發。該 80,000 平方米土地亦可用於塞拉尼斯合同下的擴建用途，其詳情載於本文件「業務—本集團的業務—於南京的業務—(iii) 本集團與塞拉尼斯的關係—(d) 其他資料」。

透過建造上述儲罐，本集團可增強液體化學品儲存能力，以把握新的短期租賃及長期租賃碼頭業務。本集團擬更新電子數據監控及管理信息系統以進一步改善及管理倉儲業務，並與客戶以電子化方式交換有關從碼頭及儲罐裝卸及運送液體化學品的資料，以及辦理中國海關規定的報關手續。

本集團擬與南京 CIPC 合作，於南京實現碼頭及儲存服務的進一步發展。於最後實際可行日期，本集團正在與南京 CIPC 就發展南京第三期設施進行商談。本公司董事預期，南京第三期設施的全部工程可於 2014 年第二季度完工。本集團擬在位於南京化學工業園區內的碼頭興建第三個碼頭。根據目前預期時間表，興建第三個碼頭（該碼頭將具備處理低溫乙烯的必要設施且可容納高達 20,000 載重噸的大型貨船，可

業 務

增加吞吐量約 100 萬公噸)計劃將於 2013 年第四季度完成。南京第三期設施完成後，本集團於南京的全部液體化學品碼頭服務和業務將擁有共三個碼頭。此外，本集團擬建造連接本集團位於南京化學工業園區的罐區至南京化學工業園區的私人鐵路系統的專用鐵路系統。本集團碼頭與南京化學工業園區之間的接駁鐵路將予興建，本公司董事預期接駁鐵路將於 2012 年第三季度前完工。就建設及營運本集團的第三個碼頭及專用鐵路系統須獲得相關許可及政府批文。於最後實際可行日期，本集團已就第三個碼頭向相關政府部門申請執照及政府批文。根據本集團於南京碼頭服務的營運經驗及本集團中國法律顧問的意見，只要本集團已遵守法律規定及相關監管機構認為必要的其他規定，本集團獲得相關許可及政府批文並無任何障礙。就專用鐵路系統而言，本集團目前正在檢查其可行性，以及本集團於該項目的法律及財務責任，並將於適當時候向相關政府部門提交有關申請。

複製本集團於南京的成功經驗至中國其他沿海地區

本集團的目標是成為中國主要整合液體化學品碼頭及儲存服務供應商之一，故本集團計劃透過於中國其他地區建設新碼頭及儲存基地擴充業務。

於 2010 年 8 月 18 日，龍翔石化與獨立第三方太倉中化國際興業石化開發建設有限公司訂立一項不具約束力的諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)，內容有關本集團於江蘇省太倉向太倉中化國際興業石化開發建設有限公司提供凝煉油及液體化學品之獨家碼頭及儲存服務。根據太倉中化國際興業石化開發建設有限公司的營業執照，其業務範圍為建設港口基建及設施，開發石化項目，生產及銷售凝煉油及芳烴。根據諒解備忘錄，建議本集團就凝煉油及液體化學品之碼頭及儲存服務建設一個碼頭及配套設施，儲存能力為 300,000 立方米。本集團所提供之服務包括裝卸原料、提供碼頭及儲存凝煉油及液體化學品及物流服務。預期建設工程將於 2011 年動工及於 2013

業 務

年開始營運。太倉中化國際興業石化開發建設有限公司的凝煉油的年產量預期將達2,000,000公噸及預計柴油及芳烴產量將分別達600,000公噸及700,000公噸。根據諒解備忘錄擬進行的交易的相關支出將透過本集團的內部資源及／或外部項目融資(根據當時的市況)撥資。

雖然預期建設工程將於2011年動工及於2013年開始營運，但該等日期僅為諒解備忘錄各訂約方致力達成的目標時間，可能會改變。於最後實際可行日期，諒解備忘錄訂約方並未決定正式協議簽立時間。此外，由於諒解備忘錄僅載述項目的初步評估，其他詳情(包括合同期、定價架構及預計建設成本)並未釐定。本集團目前正在考慮於太倉擴展計劃的可行性，以及本集團於該地區擴展計劃中的法律及財務責任。本公司董事相信，本集團於該地區進行擴展計劃並無任何重大障礙。

透過垂直整合提高營運效率和成本競爭力

於往績記錄期內，本集團的業務主要專注於液體化學品碼頭和儲存服務。本集團計劃通過垂直整合業務提高營運效率及拓展本集團的業務。本集團尋求機會向第三方經營商收購與本集團碼頭業務相關的資產，如貨船，貨車等，以提高營運效率和成本競爭力，從而促進本集團的業務發展。

於最後實際可行日期，本集團尚未物色到適宜收購的任何資產，因此，並無具體收購計劃及融資方法。

加強服務組合

不同類型的液體化學品必須按不同條件儲存。一些液體化學品必須儲存在冷藏環境或低溫環境下，而其他化學品需要溫熱環境。本集團的儲存罐具備不同的規格及特徵，以適應不同液體化學品的特定儲存要求。

憑藉本集團在液體化學品儲存服務方面的經驗及於南京化學工業園區的碼頭興建新的加壓儲罐區，本集團計劃擴大產品組合，提升本集團的液體化學品儲罐，儲存更廣泛的不同類型液體化學品，包括丁烯、丁二烯及丙烯。

增持本集團於非全資附屬公司、聯營實體及共同控制實體的股東權益

於最後實際可行日期，本集團於(i)南京龍翔(本集團的非全資附屬公司)擁有88.61%的股權；(ii)天津天龍(本集團的聯營實體)擁有65%股權；及(iii)擁有寧波新翔及寧波寧翔(兩家公司均為本集團的共同控制實體)60%股權。本集團正與該等非

業 務

全資附屬公司、聯營實體及共同控制實體的聯營方進行磋商，以尋求機會增加本集團的股權。於最後實際可行日期，並未就該等磋商訂立任何具有法律約束力的協議。

本集團的業務模式

本集團是中國一家綜合碼頭服務供應商，專注於儲存和處理液體化學品。本集團於南京、天津及寧波提供碼頭服務。

下文載列於往績記錄期內本集團的主營業務於南京、天津和寧波的營業額明細：

營業額	截至12月31日止年度		
	2008年 (千港元)	2009年 (千港元)	2010年 (千港元)
附屬公司			
南京龍翔(附註1及5)	150,095	198,547	233,024
聯營實體／共同控制實體			
寧波			
寧波寧翔(附註2及5)	1,291	1,735	2,917
寧波新翔(附註3及5)	4,102	5,006	5,922
天津			
天津天龍(附註4及5)	15,024	10,467	12,092

附註：

- 於最後實際可行日期，本集團擁有南京龍翔88.61%股本權益。
- 於最後實際可行日期，本集團擁有寧波寧翔60%股本權益。
- 於最後實際可行日期，本集團擁有寧波新翔60%股本權益。
- 於最後實際可行日期，本集團擁有天津天龍65%股本權益。天龍海翔由天津天龍全資擁有，因此，天龍海翔對本集團的收益貢獻被視作天津天龍的貢獻。
- 本集團附屬公司南京龍翔採用合併基準入賬，據此，其按資產及負債、收入及支出及現金流量予以合併並計入本集團的合併財務賬目的有關組成部分。天津天龍、天龍海翔乃本集團的聯營實體；寧波新翔為一間共同控制實體；而寧波寧翔為本集團的聯營實體(於龍翔物產重組前)及共同控制實體(根據龍翔物產重組)。根據本集團的會計政策，本集團於該等聯營實體及共同控制實體之權益乃根據權益會計法，按本集團應佔之淨資產減去任何減值虧損後列入綜合財務狀況表。本集團應佔聯營實體及共同控制實體之業績列入綜合全面收益表內。

業 務

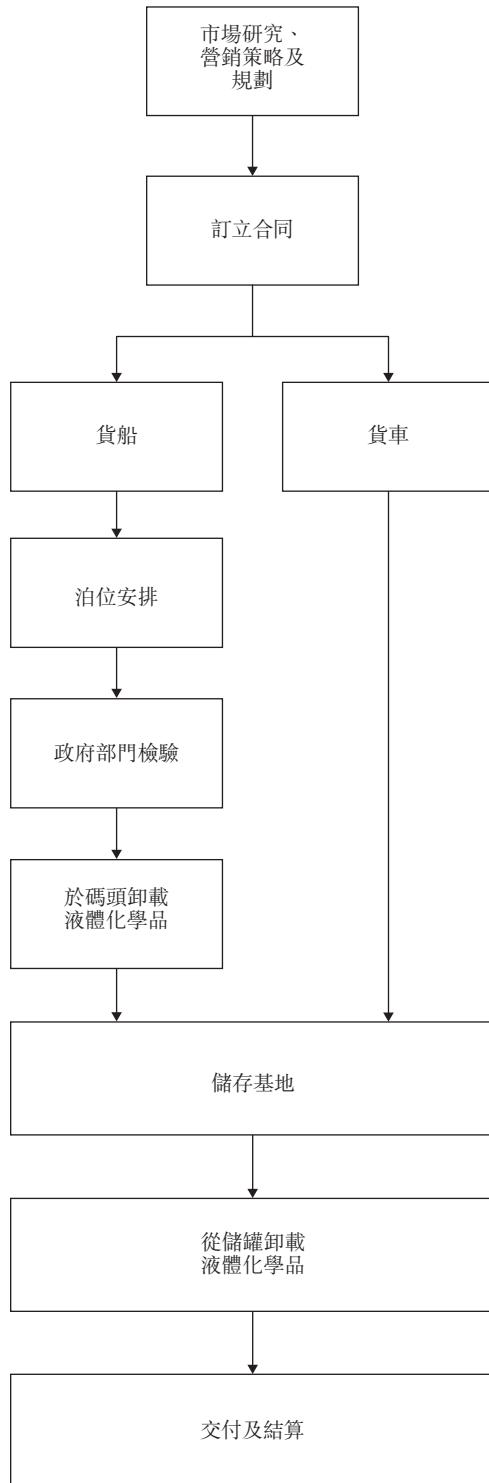
液體化學品碼頭及儲存服務

本集團提供液體化學品碼頭及儲存服務。液體化學品在本集團位於南京、天津和寧波的碼頭裝卸。南京碼頭由本集團附屬公司南京龍翔經營，而(i)天津碼頭則由本集團聯營實體天津天龍及天龍海翔經營；及(ii)寧波碼頭由本集團共同控制實體寧波寧翔及寧波新翔經營。利用本集團的碼頭設施(如裝貨臂和軟孔等)，液體化學品可在本集團的碼頭於船上進行裝載及／或卸載。本集團於南京、天津及寧波碼頭均具有連接罐區至碼頭的海上裝載／卸載管道。該等管道僅用作化學品服務以避免交叉污染。本集團在南京、天津和寧波策略性位置的液體化學品碼頭為本集團的客戶提供液體化學品儲存服務。本集團的液體化學品碼頭的地點靠近碼頭、公路和鐵路軌道，貨船、貨車及／或火車可輕易到達，可令本集團以具成本效益方式，高效及安全地將液體化學品運輸至本集團客戶的廠房、生產設施及其他地點。由於屬批量貨品，客戶的液體化學品通常從碼頭的船上卸載，透過海上接收專用管道輸送到儲罐，隨後儲存在本集團的儲罐中。其後會按照客戶的指示，透過本集團的專用管道將液體化學品輸送到客戶指定的目的地，或根據客戶的交貨指示裝載至貨車、船舶或火車上。本集團就液體化學品碼頭和儲存服務，向客戶收取碼頭和儲存費。

憑藉本集團在南京、天津及寧波碼頭和儲存基地的地理優勢和實力，本集團就不同地點的碼頭及儲存服務，採取了略有不同的業務模式。有關進一步詳情載於本文件「本集團的業務－於南京的業務」、「本集團的業務－於天津的業務」及「本集團的業務－於寧波的業務」內。

業 務

下圖說明本集團的液體化學品碼頭及儲存業務的業務模式：



本集團的業務發展團隊透過與現有及潛在客戶直接聯繫，開展市場研究和營銷活動。本集團會研讀市場分析及行業報告，並定期出席國際和地方研討會及展覽會，從而瞭解市場動向及最新行業規定以及客戶需求，以推廣本集團的業務。

經過與客戶討論及協商後，本集團與客戶就提供碼頭及儲存服務達成書面協議。本集團與客戶訂立合同，當中載述有關本集團的碼頭及儲存服務的各項條款，包括液體化學品的類型、數量、儲存期、到達日期、裝貨時間及服務費。

由於屬批量貨品，本集團客戶的大部分液體化學品通過在碼頭的貨船卸貨。

如液體化學品數量較少，本集團客戶的部分化學品通過本集團寧波及天津的碼頭的貨車運輸。

本集團協助客戶於本集團的碼頭安排貨船泊位。

本集團就政府部門及海關於碼頭的檢驗向客戶提供協助。

液體化學品在本集團於南京、天津及寧波的碼頭卸貨。在寧波，客戶的液體化學品除於本集團的碼頭卸貨之外，亦於港務局經營的碼頭卸貨。

然後，液體化學品透過專用管道輸送到本集團的儲存基地。

然後，液體化學品按照客戶要求儲存於本集團的罐區。

按客戶指示，液體化學品透過(i)專用管道(附註1)；(ii)貨車；(iii)鐵路(附註2)；(iv)圓桶；或(v)貨船等從儲罐運送到客戶指定目的地。

本集團按照客戶的交付指示，安排向客戶交付液體化學品。就與本集團訂立長期合同的客戶而言，一般於發票日期後30至60日內結算服務費。

就與本集團訂立短期租賃合同的客戶而言，服務費須在液體化學品從本集團的儲罐卸載之前結算。

業 務

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本集團透過專用管道(直接與客戶的生產設施連接)從儲罐運送液體化學品至客戶目的地的物流模式僅在南京的業務提供。
- (2) 於最後實際可行日期，本集團透過鐵路運輸液體化學品的物流模式僅在天津及寧波的業務提供。

於2010年12月31日，本集團附屬公司南京龍翔於南京經營兩個碼頭，而本集團聯營實體及共同控制實體天津天龍、天龍海翔、寧波寧翔及寧波新翔於天津及寧波各經營一個碼頭。本集團碼頭業務的碼頭，配備專業化設施，如裝卸臂、軟孔及專用管道等。貨物於寧波本集團的碼頭或其他液體化學品碼頭從貨船卸下之後，再通過專用管道轉移到岸邊罐區。就擬儲存於罐區的少量液體化學品而言，可透過貨車運至罐區，並於本集團碼頭內的貨車卸載間通過專用管道卸貨。

於2010年12月31日，(i)本集團附屬公司南京龍翔於南京碼頭擁有合共[20]個液體化學品儲罐，儲存總容量約為[152,000]立方米；及(ii)本集團聯營實體及共同控制實體天津天龍、天龍海翔、寧波寧翔及寧波新翔於天津及寧波碼頭擁有合共[27]個液體化學品儲罐，儲罐總容量約為[53,900]立方米。本集團的儲罐(包括本集團聯營實體及共同控制實體的儲罐)可儲存不同液體化學品，包括劇毒的石化產品。儲存於儲罐的主要液體化學品類型包括甲醇、醋酸、乙烯、醋酸乙烯、醋酸酐、苯酚、硫酸及醋酸乙烯。

本集團的儲罐(包括本集團聯營實體及共同控制實體的儲罐)乃根據不同的工程標準及規格設計及建造，以根據本集團所處理化學品的低溫狀態、一般冷凍條件、環境溫度條件及熱條件適應特定化學品的物理及化學特性。於最後實際可行日期，本集團為中國的13家專門化學品碼頭服務供應商之一，有能力及有資格處理在攝氏零下104度作為低溫(深冷)液體液化及儲存/輸送的低溫乙烯。

從罐區卸載液體化學品後，液體化學品會再按照客戶的指示運往客戶指定地點。在若干情況下，當液體化學品運往客戶廠房或生產設施(加入作為原材料)及加工有關原材料後，客戶會進一步指示本集團將其製成品(另一液體化學品)運往其他目的地(其最終用戶)。於接獲有關指示後，會將製成品(液體化學品)透過專用管道運送至本集團碼頭的貨車及貨船，再運送至本集團客戶指定地點。

業 務

按本集團碼頭的不同地理優勢及基礎設施水平，本集團採納不同的運輸模式，將液體化學品從儲罐運送至客戶於南京、天津及寧波的指定地點。客戶的液體化學品可透過不同模式（一般包括專用管道、貨車、鐵路、貨船及圓桶）從碼頭運送至客戶廠房或生產基地。特別是，憑藉本集團於南京的碼頭的地理優勢（其透過本集團附屬公司南京龍翔經營，並策略性位於南京化學工業園區核心區內），本集團已建設專用管道將本集團於南京的儲罐連接至約15公里處的客戶廠房。化學品可直接從儲罐運至客戶工廠、生產設施或其他目的地。有關管道運送將確保安全及環保，並可以具成本效益的方式輸送化學品。就於南京、天津及寧波的所有碼頭而言，本公司董事認為，本集團擁有裝載客戶貨車、貨船以及圓桶所需的基礎設施。

本集團的業務

於南京的業務

本集團於南京提供液體化學品的碼頭及儲存服務，乃透過本集團附屬公司南京龍翔經營。

本集團於南京的碼頭位於南京化學工業園區內。按2009年實際產量計算，南京化學工業園區為長江三角洲地區的最大化學工業園區。有關長江三角洲地區的化學工業園區2009年實際產量的排名的進一步詳情載於本文件「行業概覽－化工品儲存及物流行業」一節。南京化學工業園區佔地約45平方公里，沿長江流域佔據岸線合共14公里。南京化學工業園區為世界主要醋酸生產基地，亦為中國乙烯、芳烴、己內酰胺、聚氨酯原料、煉油及各種粘膠纖維的主導生產基地。目前，若干跨國化工企業已在南京化學工業園區內設立生產設施。本公司董事了解，政府決心將南京化學工業園區發展為具國際水平的石化生產基地、物流中心及化學研究以及發展基地。

根據中國液體化工產品物流行業分析報告，於2010年9月30日，南京化學工業園區內僅有三家獨立碼頭服務供應商，其中本集團碼頭的設計吞吐量為260萬公噸，設計吞吐量較其他競爭者為高。有關南京化學工業園區內的設計吞吐量排名之進一步詳情載於本文件「行業概覽－本集團的化工及儲存服務」一節。就本公司董事所知，於最後實際可行日期，南京化學工業園區內有逾50家化工企業。其中6家化工企業的液體化學品原材料及產品要求綜合碼頭及儲存服務，包括碼頭、管道及儲罐。於該等6家化工企業中，其中4家（包括塞拉尼斯（南京）、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰）為本集團客戶。按2009年總投資額及銷售額計算，塞拉尼斯為南京化學工業園區內

業 務

其中之一主要化工企業。作為其服務供應商，本集團可從塞拉尼斯合同中取得穩定收益。本集團的南京碼頭距塞拉尼斯生產設施約15公里，較其南京化學工業園區的競爭對手具備戰略性位置優勢，因為本集團與其競爭對手相比距塞拉尼斯的距離最短。此外，本集團已建設連接本集團碼頭與本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地。本集團的專用管道可將大量化學品以安全、環保、高效及低成本的方式持續向本集團客戶輸送。此外，專用管道可避免產品交叉污染。本集團受益於本集團碼頭具競爭優勢的戰略位置及連接本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地的專用管道，故就服務南京化學工業園區內客戶、附近若干化學品客戶及國內主要液體化學品消費地區之一的長江三角洲地區客戶而言，本集團具有優勢。

(i) 碼頭

於2010年12月31日，本集團於南京擁有兩個碼頭，用於液體化學品綜合碼頭服務。

本集團於南京的兩個碼頭彼此相鄰，位於長江下游南京河段八卦洲洲尾左岸，距八儀跨江大橋（正在建設中）下游約380米，距南京長江大橋上游約25公里，並距長蘆開發片區約8公里至10公里。本集團有權於南京碼頭使用約374米河岸線。南京港為亞洲主要的內河港口之一，並為長江沿岸的重要轉運樞紐。南京碼頭為天然深水碼頭，水深10.5米，最大可停靠20,000載重噸的大型貨船。

業 務

於2010年12月31日，本集團於南京的碼頭擁有共計[兩]個碼頭可處理液體化學品，包括於2007年南京第一期設施內興建的一個[5,000]載重噸的碼頭及一個[20,000]載重噸碼頭，本集團碼頭的年設計吞吐量約達260萬公噸。



本集團於南京的碼頭設施

下表概述最後實際可行日期本集團於南京各碼頭的泊位經營商、設計泊位噸位的年設計總吞吐量：

碼頭	泊位	設計泊位 噸數 (載重噸)	年設計 總吞吐量 (公噸)	實際總吞吐量 截至12月31日止年度			使用率(附註4) 截至12月31日止年度		
				2008年	2009年 (公噸)	2010年	2008年	2009年 (%)	2010年
本集團 附屬公司 南京龍翔	1號碼頭 (小碼頭) 2號碼頭 (大碼頭)	25,000	2,600,000	750,400	926,600	1,419,260	28.9	35.6	54.6 (附註5)

附註：

1. 數字代表1號碼頭和2號碼頭的年設計總吞吐量。

業 務

2. 於往績記錄期內及於最後實際可行日期，本集團碼頭的設計吞吐量並無改變。
3. 年設計總吞吐量乃以相關政府建築主管部門批准的對碼頭裝卸能力的評估為基準。
4. 使用率乃以本集團透過碼頭錄得的年實際總吞吐量除以碼頭的年設計總吞吐量計算。
5. 根據過往的使用率增長情況，本集團南京碼頭的使用率預期將進一步提高，本集團有必要建設其他碼頭以應對本集團的未來發展。

除透過碼頭處理液體化學品外，本集團亦透過管道輸送及油罐車處理南京碼頭的液體化學品。本集團可透過本集團碼頭或其他輸送設施處理液體化學品，包括管道及／或油罐車等。下表載列於往績記錄期經由本集團碼頭或於南京其他輸送設施處理的液體化學品概覽：—

碼頭	組成	截至12月31日止年度的實際總吞吐量		
		2008年	2009年 (公噸)	2010年
本集團附屬公司	碼頭	750,400	926,600	1,419,260
經營的南京碼頭	其他輸運設施	100,200	314,800	382,340
	總計	<u>850,600</u>	<u>1,241,400</u>	<u>1,801,600</u>

透過本集團的專用管道，本集團可向客戶提供高效裝卸服務，由此可減少化學品運輸船相當昂貴的在港停留時間。本集團的管道用於輸送液體化學品，而管架為用於支撐管道的結構。本集團擁有專用管道，但並不擁有管架，本集團的管架乃自南京CIPC租賃。管架協議詳情載於本文件「關連交易—持續關連交易—不獲豁免持續關連交易—須遵守公告、申報及獨立股東批准規定的持續關連交易—11. 管架協議」。

(ii) 儲罐

於最後實際可行日期，本集團的南京碼頭擁有共計20個儲罐，其主要服務於本集團的主要客戶：塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元、塞拉尼斯乙酰及位於南京化學工業園區內的其他客戶。

業 務

下表載列往績記錄期內本集團的南京碼頭的儲罐類型、儲罐數目、儲罐特點、儲罐總設計容量及實際總吞吐量：

	儲罐類型	儲罐數目	儲罐特點	總設計容量 (附註1) (立方米)	實際 總吞吐量 (附註2) (公噸)
於／截至2008年12月31日止年度	碳鋼	11	室溫、電加熱、 保溫及低溫	83,000	263,100
	不銹鋼	9	低溫、室溫及冷凍	69,000	587,500
於／截至2009年12月31日止年度	碳鋼	11	室溫、電加熱、 保溫及低溫	83,000	515,800
	不銹鋼	9	低溫、室溫及冷凍	69,000	725,600
於／截至2010年12月31日止年度	碳鋼	11	室溫、電加熱、 保溫及低溫	83,000	687,900
	不銹鋼	9	低溫、室溫及冷凍	69,000	1,113,700

附註：

1. 總設計容量乃以建設中的儲罐大小為基準。
2. 雖然每個儲罐以立方米儲存容量設計建造，惟無法列出其設計吞吐量，乃由於儲罐設計吞吐量倚賴 (i) 不同液體化學品的密度；及 (ii) 出入管道以及其他相關設施，而非儲罐本身。

於往績記錄期內，本集團南京碼頭液體化學品處理需使用儲罐，本集團南京碼頭設施的實際總吞吐量與南京儲罐相同。

業 務

除與本集團客戶訂立長期服務合同外，本集團亦與客戶訂立短期租賃服務合同，提供少於一年的液體化學品儲存服務。於2010年12月31日，南京碼頭約1.3%（約達2,000立方米）的儲罐為短期租賃安排。於往績記錄期，本集團與龍翔(上海)及寧波保稅區龍翔等訂有短期租賃安排。

於最後實際可行日期，本集團20個儲罐中的[15]個由本集團客戶以長期服務合同佔用。就本集團的長期服務合同客戶而言，我們的專用儲罐專供該等客戶於彼等各自合同期間內使用。就短期租賃服務合同客戶而言，我們的儲罐乃根據合同雙方協定按日或按月提供。下表列示本集團南京碼頭儲罐佔用情況：

	截至12月31日止年度		
	2008年	2009年	2010年
	(儲罐數目)		
塞拉尼斯使用	13	13	[13]
另一長期服務合同使用	2	2	[2]
根據短期服務合同使用	1	4	[1]
可供租用	4	1	[4]
	20	20	[20]
	20	20	[20]

於往績記錄期內，本集團於南京儲罐內儲存不同類型的化學品，包括甲醇、醋酸、低溫乙烯、醋酸乙烯、醋酸酐、苯酚及環氧丙烷。

下表描述往績記錄期內於南京儲罐的佔用率：

	本集團碼頭的 可用儲存容量 (立方米)	佔用率 (%) (附註)
截至2008年12月31日止年度	152,000	95
截至2009年12月31日止年度	152,000	95
截至2010年12月31日止年度	152,000	95

附註：佔用率乃按下列方法計算：

$$\text{本集團碼頭儲存容量} \times \text{租賃日數} / \text{本集團碼頭可用儲存容量} \times 365 \text{ 日} \times 100\%$$

業 務

於往績記錄期，本集團在南京的儲罐錄得穩定佔用率。

本集團南京碼頭的所有儲罐由南京龍翔擁有。南京龍翔負責儲罐的日常營運，並承擔所有開支，例如有關經營碼頭的公用設施費用。

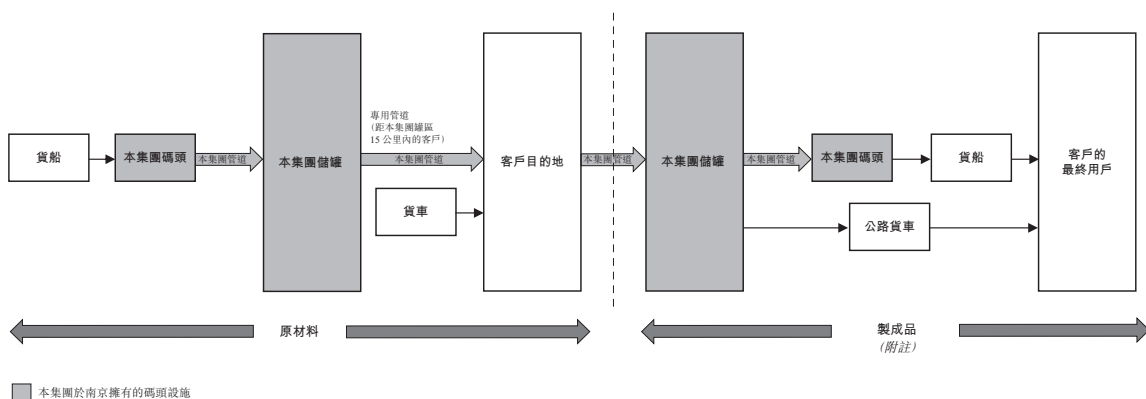
本集團南京碼頭位於南京化學工業園區內，按2009年實際產量計算，為長江三角洲地區的最大化學工業園區。有關長江三角洲地區的化學工業園區2009年實際產量的排名的進一步詳情，載於本文件「行業概覽－化工品儲存及物流行業」一節。本集團可鋪設最長達15公里或以上的專用管道，連接本集團的碼頭和於南京化學工業園區的客戶生產基地。本集團的專用管道可將批量化學品以安全、環保、有效及低成本的方式持續向本集團客戶輸送。此外，專用管道亦可避免產品交叉污染。

除管道輸送外，化學品亦可從本集團的儲罐卸載至罐車，透過公路向終端客戶輸送，或從儲罐卸載至貨船經海路／河道向終端客戶輸送。

於最後實際可行日期，本集團於南京碼頭擁有土地使用權並可供用於新儲罐開發的儲備土地約達80,000平方米。於最後實際可行日期，該80,000平方米土地乃空置以供本集團未來開發。有關本集團新儲罐開發之詳情載於本文件「業務－本集團的增長策略－進一步擴展本集團的現有碼頭及儲存業務」內。該80,000平方米土地亦可用於根據塞拉尼斯合同的潛在擴展，有關詳情載於本文件「業務－本集團的業務－本集團於南京的業務－(iii)本集團與塞拉尼斯的關係－(d)其他資料」內。

下表說明本集團的南京碼頭的不同物流模式：

本集團附屬公司營運的南京碼頭



業 務

附註：在某些情況下，當液體化學品交付予客戶的工廠或生產設施（作為輸入原料）並經處理該等輸入原料後，客戶將進一步指示本集團將其製成品（另一種液體化學品）輸送至其他地方（他們的最終用戶）。在收到此等指示後，本集團將通過專用管道將製成品（液體化學品）轉運至本集團的儲罐儲存，並於隨後裝載至貨車及本集團碼頭內的貨船，交付至客戶的指定地點。

(iii) 本集團與塞拉尼斯的關係

本公司董事認為，工業碼頭服務供應商與其客戶（主要為化學品製造商）簽訂長期服務協議列明服務的定價條款乃屬行業慣例。透過長期服務協議，碼頭服務供應商可確保其於碼頭、儲罐及／或專用管道建設重大投資的回報。此外，化學品製造商可減少服務供應商的碼頭服務費的大幅波動風險，並確保碼頭服務供應商提供穩定的服務。根據中國液體化工產品物流行業分析報告，於2010年9月30日，南京化學工業園區內僅有三家獨立碼頭服務供應商（包括本集團南京碼頭）。就本公司董事所深知，南京化學工業園區內其他兩家獨立碼頭服務供應商與其客戶亦訂有類似的長期合同。此外，由於服務偏遠地區的客戶需付出高昂的專用管道建造成本，因此，客戶數量也受距離所限制。基於資本和距離的障礙，董事認為，管道碼頭服務供應商一般向有限數量的客戶提供服務。就本公司董事所知，於最後實際可行日期，南京化學工業園區內有逾50家化工企業。其中6家化工企業的液體化學品原材料及產品要求綜合碼頭及儲存服務，包括碼頭、管道及儲罐。於該等6家化工企業中，其中4家（包括塞拉尼斯（南京）、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰）為本集團客戶。除本集團南京碼頭外，南京化學工業園區內有另外兩家獨立碼頭服務供應商。該等兩家獨立碼頭服務供應商向南京化學工業園區內需要全面碼頭及儲存服務的餘下兩家化工企業提供碼頭服務。由於南京化學工業園區仍在擴大其業務營運，預期會有更多化工企業於南京化學工業園區內擴大經營或建立基地。本公司董事認為，該等化工企業將成為本集團南京碼頭日後擴建的主要潛在客戶。

於往績記錄期內，本集團與(i)塞拉尼斯（南京）、(ii)塞拉尼斯多元及(iii)塞拉尼斯乙酰訂立為期15年的長期服務合同，為塞拉尼斯在南京提供非獨家化學品碼頭儲存及其他相關服務。然而，就董事所知，於最後實際可行日期，塞拉尼斯僅採用本集團於中國南京提供碼頭及儲存服務。由於塞拉尼斯合同屬非獨家性質，塞拉尼斯也可採用南京的另一碼頭服務供應商。然而，由於此等碼頭服務須建設必要基礎設施，包括儲罐及專用管道，需要大量建設時間及投入資源，董事認為，塞拉尼斯亦

業 務

依重本集團根據塞拉尼斯合同提供碼頭服務。塞拉尼斯合同的長合同期可令本集團於餘下合同期內取得穩定及可預測的盈利。本公司董事認為，訂立塞拉尼斯合同在商業上有利於本集團且符合行業慣例。

根據塞拉尼斯公司的年報，(i)塞拉尼斯公司為一家於2005年根據特拉華州法律註冊成立的公司，其股份在紐約證券交易所上市；(ii)塞拉尼斯公司為一家領先的全球化學品和先進材料綜合生產商，亦是世界最大的乙酰產品（為用於幾乎所有主要工業的中間化學品）生產商之一，以及全球領先的高性能工程聚合物（用於各種高價值終端用戶應用行業）生產商；及(iii)塞拉尼斯公司作為行業領導者，業務遍及全球各地並積極拓展多元化的終端用戶市場。根據塞拉尼斯公司的2010年年報，其於截至2010年12月31日止三個年度各年錄得(i)淨銷售額約68.23億美元、50.82億美元及59.18億美元；(ii)經營溢利約4.4億美元、2.9億美元及5.03億美元；及(iii)淨盈利約2.82億美元、4.98億美元及3.77億美元，其於截至2010年12月31日止三個年度各年，錄得(i)資產淨值約1.82億美元、5.86億美元及9.26億美元；及(ii)資產總值約71.66億美元、84.12億美元及82.81億美元。塞拉尼斯公司的前景獲穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Services, Inc.)評為穩健。由於塞拉尼斯公司的股份於紐約證券交易所買賣，有關其財務表現及背景資料可於紐約證券交易委員會網站www.sec.gov及塞拉尼斯公司網站www.celanese.com閱覽。

經過多年合作，本集團已與塞拉尼斯建立長期穩固的關係，彼此的業務往來已逾五年。為表彰本集團向塞拉尼斯提供的可靠服務，本集團於2007年9月18日獲塞拉尼斯頒授多元合作獎。

鑒於本集團已與塞拉尼斯建立良好關係及本集團為塞拉尼斯處理批量液體化學品，本集團已建設專用管道，將本集團南京碼頭直接與塞拉尼斯於南京化學工業園區的製造設施連接起來。本集團管道僅為某種化學品服務而設計及使用，最終目的為避免產品污染。

為避免產品交叉污染，在轉換其他化學品服務前應進行管道清洗、清潔及除氣。

本集團擁有五條服務塞拉尼斯五種不同類型化學品的專用管道（每條長15公里），因此無須每次於輸送後進行管道清洗、清潔及除氣。上述安排確保了化學品輸送的安全、可靠及環保，且最節省成本。

業 務

本集團與塞拉尼斯訂立塞拉尼斯(南京)合同、塞拉尼斯多元合同及塞拉尼斯乙酰合同，而各合同的條款基本類似，惟合同方、指定的液體化學品以及合同期間不同。本公司董事認為塞拉尼斯合同的條款乃一般商業條款及於本集團日常業務過程中訂立，並與本集團其他長期獨立客戶所訂條款相若。塞拉尼斯合同的詳情如下：

(a) 本集團與塞拉尼斯(南京)訂立的長期服務合同

於2004年4月1日，本集團與塞拉尼斯(南京)訂立碼頭服務合同，於中國南京為塞拉尼斯(南京)提供醋酸及甲醇批量化學品碼頭及儲存及其他相關服務。之後，塞拉尼斯(南京)合同經日期分別為2005年12月2日、2007年11月14日及2008年8月18日的修訂協議所補充。根據塞拉尼斯(南京)合同提供的碼頭服務包括(i)從火車、罐車、駁船、近岸油輪、集裝罐及塞拉尼斯(南京)合理要求的其他交付模式裝卸醋酸及甲醇；(ii)海上裝卸批量醋酸及甲醇；(iii)其他相關碼頭服務；(iv)在碼頭、登岸碼頭及塞拉尼斯(南京)位於南京化學工業園區的製造設施之間往返運輸醋酸及甲醇。塞拉尼斯(南京)擁有獨家優先權為其本身或其聯屬公司的利益，使用本集團南京碼頭，並較本集團其他客戶享有優先泊位服務。根據塞拉尼斯(南京)合同，本集團須根據有關儲存醋酸及甲醇的規格，為塞拉尼斯(南京)提供及維持儲罐，從而可同時從本集團的儲罐中裝卸醋酸及甲醇。本集團亦為輸送甲醇及醋酸提供專用輸送管道、泵及相關設備。

塞拉尼斯(南京)合同於2004年4月1日開始生效並由2007年4月1日延長十五年至2022年3月31日(「塞拉尼斯(南京)合同初步有效期」)，此後將連續自動每年續期(「塞拉尼斯(南京)合同續約有效期」)。塞拉尼斯(南京)合同的各訂約方可在向另一方發出至少二十四個月書面通知後終止塞拉尼斯(南京)合同，該通知不早於塞拉尼斯(南京)合同初步有效期及塞拉尼斯(南京)合同續約有效期生效。塞拉尼斯(南京)合同的訂約一方可在另一方嚴重違反塞拉尼斯(南京)合同的情況下，發出終止塞拉尼斯(南京)合同意向的書面通知，惟另一方將獲六十天期限為該違約進行補救。根據該通知，如該違約未能在六十天內或(如無法在六十天內進行補救)在某個合理期限(惟須作出及持續作出合理進展)內進行補救，終止將生效。

業 務

(b) 本集團與塞拉尼斯多元訂立的長期服務合同

於2006年6月1日，本集團與塞拉尼斯多元訂立碼頭服務合同，於中國南京為塞拉尼斯多元提供乙烯及醋酸乙烯等批量化學品碼頭及儲存及其他相關服務。之後，塞拉尼斯多元合同經日期為2008年8月18日的修訂協議所補充。根據塞拉尼斯多元合同提供的碼頭服務包括(i)從火車、罐車、駁船、近岸油輪、集裝罐及塞拉尼斯多元合理要求的其他交付模式裝卸醋酸乙烯及乙烯；(ii)海上裝卸批量化學品及乙烯；(iii)其他相關碼頭服務；(iv)倉儲醋酸乙烯及乙烯；(v)在碼頭、登岸碼頭及塞拉尼斯多元位於南京化學工業園區的製造設施之間往返運輸醋酸乙烯及乙烯；及(vi)取得及持續使用管架。塞拉尼斯多元連同塞拉尼斯(南京)，擁有獨家優先權為其本身或其聯屬公司的利益，使用本集團南京碼頭，並較本集團其他客戶享有優先泊位服務。根據塞拉尼斯多元合同，本集團須根據有關儲存醋酸乙烯及乙烯的規格，為塞拉尼斯多元提供及維持儲罐，從而可同時從本集團的儲罐中裝卸醋酸乙烯及乙烯。本集團須確保，本集團擁有關於乙烯交付貨船的一切所需資料，以便及時安全收取及儲存乙烯。本集團亦須為轉運乙烯及醋酸乙烯提供專用管道、泵及相關設備。

塞拉尼斯多元合同於2006年6月1日開始生效並由各自設施根據塞拉尼斯多元合同開始商業運營之日起計(乙烯設施開始商業運營之日為2008年7月1日，及醋酸乙烯設施開始商業運營之日為2008年5月1日)續期十五年(「塞拉尼斯多元合同初步有效期」)，此後將連續自動每年續期(「塞拉尼斯多元合同續約有效期」)。塞拉尼斯多元合同的各訂約方可在向另一方發出至少二十四個月書面通知後終止塞拉尼斯多元合同，該通知不早於塞拉尼斯多元合同初步有效期及塞拉尼斯多元合同續約有效期生效。塞拉尼斯多元合同的訂約一方可在另一方嚴重違反塞拉尼斯多元合同的情況下，發出終止塞拉尼斯多元合同意向的書面通知，惟另一方將獲六十天期限為該違約進行補救。根據該通知，如該違約未能在六十天內或(如無法在六十天內進行補救)在某個合理期限(惟須作出及持續作出合理進展)內進行補救，終止將生效。塞拉尼斯多元合同的訂約方進一步議定，塞拉尼斯可在乙烯商業運營之日滿十週年後任何時間，在事先向本集團發出不少於十二個月的書面終止通知並向本集團支付終止費後，終止塞拉尼斯多元合同。終止費的結構包括就塞拉尼斯多元合同初步有效期內餘下合同月數乙

業 務

烯的每月固定費的淨現值與第三方終止費的總和，而第三方終止費指本集團將直接因塞拉尼斯多元在塞拉尼斯多元合同初步有效期自然到期前終止塞拉尼斯多元合同而產生的所有按公平原則商定的終止費。

(c) 本集團與塞拉尼斯乙酰訂立的長期服務合同

於2007年3月20日，本集團與塞拉尼斯乙酰訂立碼頭服務合同，於中國南京為塞拉尼斯乙酰提供醋酸酐批量化學品碼頭及儲存及其他相關服務。之後，塞拉尼斯乙酰合同經日期為2007年9月25日的修訂協議所補充。根據塞拉尼斯乙酰合同提供的碼頭服務包括(i)從罐車、駁船、近岸油輪、集裝罐及塞拉尼斯乙酰合理要求的其他交付模式裝卸醋酸酐；(ii)海上裝卸批量醋酸酐；(iii)其他相關碼頭服務；(iv)在碼頭、登岸碼頭及塞拉尼斯多元所擁有位於中國南京化學工業園區的製造設施之間往返輸運醋酸酐；及(v)取得及持續使用管架。塞拉尼斯乙酰擁有獨家優先權為其本身或其聯屬公司的利益，使用本集團南京碼頭，並較本集團其他客戶享有優先泊位服務。根據塞拉尼斯乙酰合同，本集團須根據有關儲存醋酸酐的規格，為塞拉尼斯乙酰提供及維持儲罐，從而可同時從本集團的儲罐中裝卸醋酸酐。本集團亦須為轉運醋酸酐提供專用轉運管道、泵及相關設備。

塞拉尼斯乙酰合同於2007年3月20日開始生效並由各自設施根據塞拉尼斯乙酰合同開始商業運營之日即自2008年4月15日起計延長十五年（「塞拉尼斯乙酰合同初步有效期」），此後塞拉尼斯乙酰合同將連續自動每年續期（「塞拉尼斯乙酰合同續約有效期」）。塞拉尼斯乙酰合同的各訂約方可在向另一方發出至少二十四個月書面通知後終止塞拉尼斯乙酰合同，該通知不早於塞拉尼斯乙酰合同初步有效期及塞拉尼斯乙酰合同續約有效期生效。塞拉尼斯乙酰合同的訂約一方可在另一方嚴重違反塞拉尼斯乙酰合同的情況下，發出終止塞拉尼斯乙酰合同意向的書面通知，惟另一方將獲六十天期限為該違約進行補救。根據該通知，如該違約未能在六十天內或（如無法在六十天內進行補救）在某個合理期限（惟須作出及持續作出合理進展）內進行補救，終止將生效。

(d) 其他資料

實際上，根據各塞拉尼斯合同，本集團向塞拉尼斯（南京）、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰收取固定費用，按本集團投資於建造碼頭設施的估計回報計

業 務

算，且不可調整。除固定月費外，本集團也向塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰收取運作費，按塞拉尼斯合同所載的最低吞吐量計算。倘實際吞吐量超過最低吞吐量，則超出部分會收取超額費。最低吞吐量及實際吞吐量指本集團於南京的碼頭設施(包括碼頭、專用管道、儲罐及配套設施)的吞吐量。此外，運作費可於合同期內根據預定公式每年按消費價格指數、公用設施費及工資的變動而作出調整。據此，經調整運作費可反映該等支出的變動。塞拉尼斯合同的運作費乃按年釐定，而調整條款將僅調整運作費。以下公式概述塞拉尼斯合同中每月合同金額：

$$\text{每月合同金額} = \text{固定月費} + \text{每月運作費}$$

其中：

$$\text{每月運作費} = (\text{以較高者為準})$$

(i) 最低吞吐量 × 運作費率或

(ii) 最低吞吐量 × 運作費率 + 超額吞吐量 × 超額運作費率

於往績記錄期內，除自2008年4月1日起至2009年3月31日止合同期內甲醇的吞吐量外，醋酸和甲醇的實際吞吐量均超過塞拉尼斯(南京)合同項下的最低吞吐量。在2008年4月1日至2009年3月31日合同期間，甲醇的實際吞吐量並無達到最低吞吐量，乃由於2008年第四季度及2009年第一季度的全球金融危機導致甲醇需求大幅下降。

就塞拉尼斯多元合同項下的乙烯及醋酸乙烯以及塞拉尼斯乙酰合同項下的醋酸酐而言，本集團錄得其實際吞吐量表現出上升趨勢。然而，由於營運仍處於發展初期階段，往績記錄期內的實際吞吐量未達到各合同年訂明的最低吞吐量。

除固定月費外，本集團就於相關期間內未達到最低吞吐量的液體化學品按最低吞吐量向塞拉尼斯收取運作費。根據此項安排，儘管塞拉尼斯未必能達到訂明的最低吞吐量，但本集團能夠在塞拉尼斯合同期內獲得持續及可預期的盈

業 務

利。倘若實際吞吐量高於最低吞吐量，則本集團可按照塞拉尼斯合同規定的超額運作費率收取額外的運作費。

於截至2010年12月31日止三個年度各年，塞拉尼斯合同的年固定合同額分別約為人民幣1.233億元、人民幣1.559億元及人民幣1.572億元，佔本集團截至2010年12月31日止三個年度各年收益的75%以上。由於本集團根據塞拉尼斯多元合同提供乙烯及醋酸乙烯的碼頭及倉儲服務的商業運作分別於2008年7月1日及2008年5月1日開始，而本集團根據塞拉尼斯乙酰合同提供醋酸酐的碼頭及倉儲服務的商業運作於2008年4月15日開始，本集團於截至2008年12月31日止財政年度從塞拉尼斯合同獲得的總收益低於年固定合同額人民幣1.572億元，乃由於本集團未記錄截至2008年12月31日止年度來自塞拉尼斯多元合同及塞拉尼斯乙酰合同的全年貢獻。

除(i)塞拉尼斯合同內有關於合同期內就消費價格指數、公用設施費及工資的變動而擬作出年度調整的調整條款；及(ii)正常及標準調整條款(包括雙方相互同意及於不可抗力的情況下)外，各塞拉尼斯合同內並無其他條款修訂塞拉尼斯應付本集團的每月固定合同金額。

根據塞拉尼斯合同，倘若塞拉尼斯擴展其製造設施的產能，則本集團可能須為塞拉尼斯增建儲罐。該條文乃為促進塞拉尼斯與本集團未來的合作機會，且本集團已於南京碼頭預留足夠土地以進行該等擴展。有關未來合作(包括擴展的時機)的詳情尚待磋商，且並未就倘若本集團未能夠達成最終同意而不遵守的法律後果作出規定。本公司董事已不時與塞拉尼斯管理層討論其未來計劃。然而，於最後實際可行日期，塞拉尼斯合同的擴展條款並無任何確實指示。根據塞拉尼斯合同的潛在擴展的相關支出將通過本集團的內部資源及／或項目融資撥付(視當時市況而定)。

業 務

(e) 減輕對塞拉尼斯倚賴的因素

雖然本集團依重塞拉尼斯的收益，但本集團董事認為由於(i)塞拉尼斯合同的長期和收費結構的特點讓本集團能夠有持續及穩定的營運現金流；及(ii)塞拉尼斯公司作為化學品及先進材料領先及全球綜合生產商的聲譽以及其財力(如其財務報告所述)表明塞拉尼斯履行塞拉尼斯合同的能力。董事認為其很難預計化學品行業有否處於上升或下降趨勢，塞拉尼斯合同的長期性質及收費結構以及塞拉尼斯的聲譽會令本集團避免受到市場波動的衝擊。

本集團擬就進一步發展於南京的碼頭及倉儲服務與南京CIPC合作。於最後實際可行日期，本集團正在與南京CIPC就發展南京第三期設施進行商談。本公司董事預期，南京第三期設施的全部工程可於2014年第二季度完工。本集團擬在南京碼頭興建第三個碼頭。根據目前預期時間表，興建第三個碼頭(該碼頭將具備處理低溫乙炔的必要設施且可容納高達20,000載重噸的大型貨船，可增加吞吐量約100萬公噸)計劃將於2013年第四季度完成。南京第三期設施完成後，本集團南京碼頭將有共三個碼頭。此外，本集團擬建造連接本集團南京罐區至南京化學工業園區的私人鐵路系統的專用鐵路系統。本集團碼頭與南京化學工業園區之間的接駁鐵路將予興建，本公司董事預期接駁鐵路將於2012年第三季度前完工。本集團建議發展南京第三期設施，包括本集團位於南京碼頭的第三個碼頭，負責南京化學工業園區的化工企業及臨近以及長江三角洲地區的各家化學品客戶。該等化工企業括塞拉尼斯，但大部分項目涉及其他化工企業。隨著南京第三期設施的完成，預期本集團對塞拉尼斯的倚賴將相應得以緩解。

預期南京第三期設施總投資額約為4.37億港元，將由(其中包括)本集團內部資源及/或項目融資撥付。有關詳情請參閱本文件「業務—本集團的增長策略」及「財務資料—資本開支」。然而，於最後實際可行日期，本集團並無與南京CIPC就發展南京第三期設施訂立任何具法律約束力的合作協議。有關項目(包括南京第三期設施吞吐量)的詳情並未落實。本集團不能保證南京第三期設施(仍在計劃階段)將按時或於原定預算內完成。有關該風險因素的詳情，其載於

業 務

本文件「風險因素—有關本集團之風險—倘本集團主要擴展計劃及項目未能於本集團的預期時間或預算之內完成，或本集團主要擴展計劃及項目未有達致本集團的目標，則本集團日後的盈利能力可能會受到重大不利影響」。

於最後實際可行日期，本集團於南京的20個儲罐中的13個儲罐已保留供給塞拉尼斯於合同期間內使用。倘若塞拉尼斯完全終止其與本集團的業務關係，或違反其塞拉尼斯合同的義務，則本集團可能無法獲得其他客戶的業務以利用該等專用儲罐，或倘若本集團能夠獲得該等業務，其未必基於合理商業條款或本集團無法就塞拉尼斯違反合同成功進行索賠。因此，本集團的經營業績、財務狀況及業務將受到損害。然而，本公司董事認為，本集團能獲得新的儲存合同，乃由於該等塞拉尼斯專用其儲罐可廣泛應用於不同腐蝕性及非腐蝕性產品。本公司董事進一步認為，利用其競爭優勢(有關詳情載於本文件的「業務—本集團的競爭優勢」內)，倘若塞拉尼斯因任何理由停止使用本集團的碼頭服務，本集團亦能安排客戶使用本集團的儲罐。

此外，南京龍翔與南京化學工業園區的一名獨立第三方(「潛在客戶」)近期訂立無約束力的諒解備忘錄(「業務備忘錄」)，內容有關南京龍翔提供低溫乙烯的碼頭及儲存服務，而低溫乙烯為生產環氧乙烷的原材料。根據業務備忘錄，潛在客戶將於南京化學工業園區建設年產能60,000公噸的環氧乙烷生產廠，並預期於2011年6月投入運營。根據業務備忘錄，潛在客戶擬指定南京龍翔為低溫乙烯的碼頭服務供應商，自簽訂正式協議後起為期十年。預期南京龍翔處理的低溫乙烯的最低年吞吐量將約為50,000公噸。於最後實際可行日期，業務備忘錄的訂約雙方尚未決定何時簽訂正式協議。此外，由於業務備忘錄僅載列該項目的初步資料，包括定價架構在內的進一步詳情尚未確定。

業 務

本集團於天津的業務

本集團透過本集團聯營實體天津天龍及天龍海翔在天津提供液體化學品碼頭及儲存服務。

(i) 碼頭

於2010年12月31日，本集團在天津的聯營實體擁有1個碼頭(約[110]米長)，用於液體化學品碼頭服務。該碼頭位於天津濱海新區，處於內河沿岸，水深約5.5米，可停靠3,000載重噸的大型貨船。

下表概述於最後實際可行日期天津碼頭的泊位經營商、設計泊位噸位、碼頭年設計總吞吐量：

經營商	泊位	設計泊位噸數 (載重噸)	年設計總吞吐量 (公噸)	實際總吞吐量 截至12月31日止年度			使用率(附註3) 截至12月31日止年度		
				2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年
本集團 聯營實體 天津天龍	天龍碼頭	3,000	301,600 (附註1及3)	250,040 (附註4)	164,100 (附註4)	163,980 (附註4)	82.9	54.4	54.4

附註：

- 於往績記錄期內及於最後實際可行日期，本集團碼頭的設計泊位噸數並無改變。
- 使用率乃以本集團透過碼頭錄得的年實際總吞吐量除以碼頭的年設計總吞吐量計算。
- 年設計吞吐量為115,600公噸，乃假設儲罐容量為16,000立方米及周轉率為每年8.5轉。由於天津碼頭的儲罐容量增加，其儲罐容量增長至24,900立方米。此外，由於其主要根據短期租賃服務合同經營，本集團可有效提升碼頭設施的周轉率。因此，本集團天津碼頭已提升其年設計吞吐量至301,600公噸。
- 碼頭的設計吞吐量乃根據建設時相關碼頭儲罐容量計算。於往績記錄期內，有關本集團聯營實體經營之天津碼頭，液體化學品處理可能直接輸送且無需使用儲罐。於往績記錄期內，除上述經由本集團碼頭處理的實際吞吐量外，經由本集團碼頭運載(無需使用天津碼頭儲罐)的實際總吞吐量分別約達61,360公噸、78,000公噸及103,720公噸。

業 務

本集團可透過本集團天津聯營實體擁有的碼頭或其他輸送設施處理液體化學品，包括貨車及／或鐵路等。下表載列於往績記錄期經由天津的碼頭或於其他輸送設施處理的液體化學品概覽：－

碼頭	組成	截至12月31日止年度的實際總吞吐量		
		2008年	2009年 (公噸)	2010年
本集團附屬公司 經營的天津碼頭	碼頭	311,400	242,100	267,700
	其他輸送設施	—	—	5,300
	總計	<u>311,400</u>	<u>242,100</u>	<u>273,000</u>

(ii) 儲罐

於天津的儲罐位於天津濱海新區，主要為鄰近地區從事液體化學工業的客戶提供服務。天津儲罐靠近碼頭、高速公路及鐵路軌道，便利貨船、貨車及／或鐵路運載。

於最後實際可行日期，天津碼頭合共有15個儲罐。

下表載列往績記錄期內於本集團天津碼頭的儲罐類型、儲罐數目、儲罐特點、儲罐總設計容量及實際總吞吐量：

	儲罐類型	儲罐數目	儲罐特點	總設計容量 (附註1) (立方米)	實際 總吞吐量 (附註2) (公噸)
於／截至2008年12月31日 止年度	碳鋼	12	室溫、鋁內牆、蒸汽加熱及保溫	20,500	207,500
	不銹鋼	3	蒸汽加熱及保溫	4,400	42,500
於／截至2009年12月31日 止年度	碳鋼	12	室溫、鋁內牆、蒸汽加熱及保溫	20,500	152,800
	不銹鋼	3	蒸汽加熱及保溫	4,400	11,300

業 務

	儲罐類型	儲罐數目	儲罐特點	總設計容量 (附註1) (立方米)	實際 總吞吐量 (附註2) (公噸)
於／截至2010年12月31日 止年度	碳鋼	12	室溫、鋁內牆、蒸汽加熱及保溫	20,500	135,220
	不銹鋼	3	蒸汽加熱及保溫	[4,400]	34,070

附註：

1. 總設計容量乃以建設中的儲罐大小為基準。
2. 雖然每個儲罐以立方米容量設計建造，惟無法列出其設計吞吐量，乃由於儲罐設計吞吐量倚賴(i)不同液體化學品的密度；及(ii)出入管道以及其他相關設施，而非儲罐本身。

於往績記錄期，由於天津碼頭液體化學品處理由本集團聯營實體經營，可能直接輸送且無需使用儲罐，天津碼頭設施的年實際總吞吐量超過天津儲罐的實際總吞吐量。

於往績記錄期，於天津的儲罐根據與客戶訂立的一年長期服務合同及一年以下短期服務合同運營。下表列示天津碼頭儲罐的佔用情況：

	截至12月31日止年度		
	2008年	2009年	2010年
	(儲罐數目)		
由長期服務合同營運	4	2	13
根據短期服務合同營運	11	13	1
可供租用	—	—	1
	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

於往績記錄期內，本集團於天津的聯營實體儲存不同類型的化學品，包括鄰二甲苯、對二甲苯、醋酸乙烯、液體硫磺、硫酸及苯酚。

業 務

下表列示於天津碼頭的儲罐於往績記錄期的佔用率：

	本集團碼頭的 可用儲存容量 (立方米)	佔用率 (%) (附註)
截至2008年12月31日止年度	24,900	68
截至2009年12月31日止年度	24,900	35
截至2010年12月31日止年度	24,900	74

附註：佔用率乃按下列方法計算：

$$\text{本集團碼頭儲存容量} \times \text{租賃日數} / \text{本集團碼頭可用儲存容量} \times 365 \text{ 日} \times 100\%$$

由於2008年第四季度及2009年第一季度爆發全球金融危機，本集團在天津聯營實體的儲罐的佔用率由截至2008年12月31日止年度約68%降至截至2009年12月31日止年度35%。隨著全球金融市場於截至2010年12月31日止年度逐漸復甦，本集團在天津聯營實體的儲罐的佔用率由約35%回升至74%。

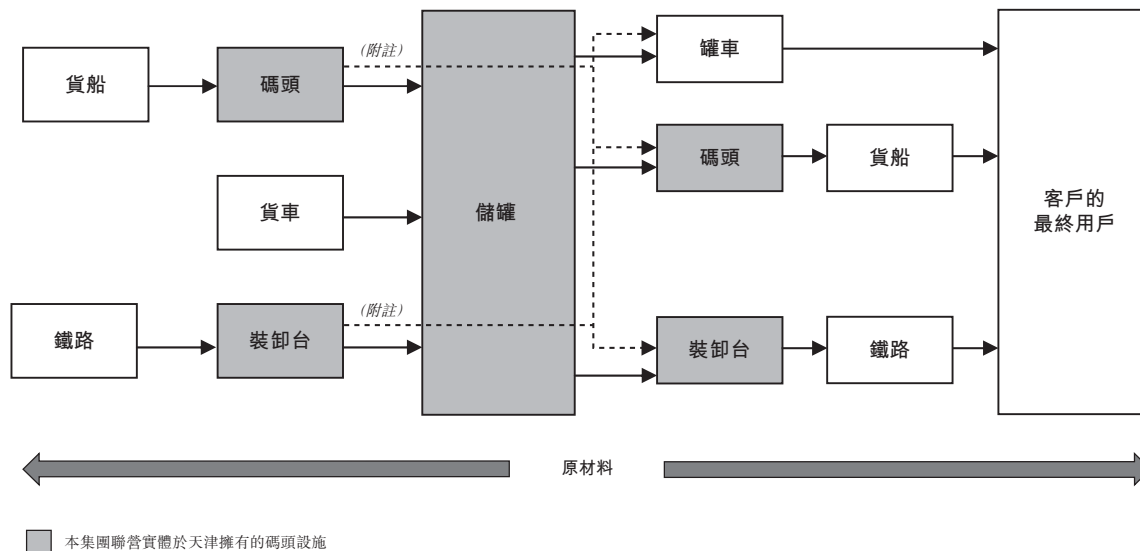
天津碼頭的所有儲罐由天津天龍擁有。天津天龍(本集團的聯營實體)負責儲罐的日常營運，並承擔所有開支，例如有關經營碼頭的公用設施費。

天津儲罐的液體化學品通過多種物流模式卸載並運送至客戶目的地，這些方式通常包括經海路／河道向終端客戶輸送的貨船、經公路向終端客戶輸送的罐車及圓桶以及鐵路。

業 務

下表說明本集團天津碼頭的不同物流模式：

本集團聯營實體營運的天津碼頭



附註：本集團天津碼頭的液體化學品處理乃直接(i)透過碼頭運送至罐車、位於碼頭的其他貨船及／或鐵路；及(ii)透過鐵路運送至罐車及／或碼頭(無需使用儲罐)。

本集團於寧波的業務

本集團透過本集團共同控制實體寧波寧翔及寧波新翔在寧波提供液體化學品碼頭及儲存服務。

(i) 碼頭

於2010年12月31日，本集團在寧波的聯營實體／共同控制實體擁有一個碼頭，用於液體化學品碼頭服務。寧波碼頭位於中國浙江省寧波市鎮海區鎮海港裝卸區。本集團在寧波的共同控制實體有權使用寧波碼頭約101米的海岸線。

除本集團於寧波的共同控制實體擁有的碼頭外，客戶可於距本集團寧波碼頭約1.5公里由港務局經營的公用碼頭卸載其液體化學品。

公用碼頭安排由寧波寧翔與寧波鎮海協定之卸載協議約束，其詳情載於本文件「關連交易—持續關連交易—豁免持續關連交易—獲豁免申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—5.卸載協議」。於截至2010年12月31日止三個年度，寧波寧翔根據安排向寧波鎮海支付的費用分別約達人民幣37,500元、人民幣108,900元及人民幣143,130元。

業 務

下表概述最後實際可行日期寧波各泊位的經營商、設計泊位噸位、年設計總吞吐量：

經營商	泊位	設計泊位 噸數 (載重噸)	年設計 總吞吐量 (公噸)	實際總吞吐量 截至12月31日止年度			使用率(附註3) 截至12月31日止年度		
				2008年	2009年 (公噸)	2010年	2008年	2009年 (%)	2010年
本集團聯營 實體/ 共同控制 實體寧波 寧翔及 寧波新翔	16-2號 碼頭	3,000	100,000 (附註1及2)	26,200	23,800	37,700	26.2	23.8	37.7

附註：

1. 於往績記錄期及於最後實際可行日期，碼頭設計泊位噸數並無變動。
2. 設計總吞吐量乃基於經相關政府建設部門批准的碼頭裝卸能力之評估而計算。
3. 使用率乃以本集團透過碼頭錄得的年實際總吞吐量除以碼頭的年設計總吞吐量計算。

本集團可透過本集團的寧波共同控制實體擁有的碼頭或透過其他運輸設施處理液體化學品，包括港務局擁有的碼頭、貨車及／或鐵路。下表載列往績記錄期透過本集團的寧波聯營實體／共同控制實體擁有的碼頭及寧波的其他運輸設施處理的液體化學品概覽：

碼頭	組成	截至12月31日止年度的實際總吞吐量		
		2008年	2009年 (公噸)	2010年
聯營實體／共同 控制實體經營 的寧波碼頭	碼頭	26,200	23,800	37,700
	其他輸送設施	167,900	254,900	424,600
	總計	<u>194,100</u>	<u>278,700</u>	<u>462,300</u>

附註：於寧波的其他輸送設施包括港務局在寧波運營的碼頭。

港務局經營的碼頭可停泊最多達50,000載重噸的大型船舶，而本集團於寧波的共同控制實體碼頭可停泊最多達3,000載重噸的船舶。

業 務

本集團設有海上接收專用管道連接其寧波碼頭與儲存基地。本集團於寧波的共同控制實體具有連接碼頭至寧波碼頭罐區的海上裝載／卸載管道。該等管道僅用作專用化學品服務以避免產品交叉污染。

至於在港務局碼頭卸載的液體化學品，本集團於寧波的共同控制實體有與港務局碼頭連接之專用管道。液體化學品其後透過管道交付至儲罐。該等管道僅用作專用化學品服務以避免交叉污染。

(ii) 儲罐

於最後實際可行日期，本集團寧波碼頭合共有12個儲罐。

下表載列往績記錄期內於本集團寧波碼頭的儲罐類型、儲罐數目、儲罐特點、儲罐設計總容量及實際總吞吐量：

	儲罐類型	儲罐數目	儲罐特點	總設計容量 (附註1) (立方米)	實際 總吞吐量 (附註2) (公噸)
於／截至2008年12月31日 止年度	碳鋼	9	室溫、蒸汽加熱及 熱汽加熱	24,500	138,100
	不銹鋼	3	熱汽加熱	4,500	29,100
於／截至2009年12月31日 止年度	碳鋼	9	室溫、蒸汽加熱及 熱汽加熱	24,500	155,000
	不銹鋼	3	熱汽加熱	4,500	30,700
於／截至2010年12月31日 止年度	碳鋼	9	室溫、蒸汽加熱及 熱汽加熱	24,500	225,400
	不銹鋼	3	熱汽加熱	4,500	25,500

附註：

1. 總設計容量乃以建設中的儲罐大小為基準。
2. 雖然每個儲罐以立方米容量設計建造，惟無法列出其設計吞吐量，乃由於儲罐設計吞吐量倚賴(i)不同液體化學品的密度；及(ii)出入管道以及其他相關設施，而非儲罐本身。

於往績記錄期，由於本集團寧波碼頭液體化學品處理由本集團聯營實體／共同控制實體經營，可能直接輸送且無需使用儲罐，本集團寧波碼頭設施的年實際總吞吐量超過寧波儲罐的實際總吞吐量。

業 務

於往績記錄期，於寧波的儲罐根據與客戶訂立的一年或以上長期合同及一年以下短期服務合同運營。下表列示寧波碼頭儲罐的佔用情況：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2008 年	2009 年	2010 年
	(儲罐數目)		
由長期合同客戶營運	9	8	[8]
根據短期租賃服務合同營運	3	4	[4]
可供租用	—	—	[-]
	12	12	[12]
	12	12	[12]

於往績記錄期內，本集團於寧波的聯營實體／共同控制實體儲罐內儲存不同類型的化學品，包括己二腈、甲醇、苯酚、二甲基甲酰胺及二乙醇胺。

下表列示於寧波的儲罐於往績記錄期的佔用率：

	本集團碼頭的 可用儲存容量 (立方米)	佔用率 (%) (附註)
截至 2008 年 12 月 31 日止年度	29,000	92
截至 2009 年 12 月 31 日止年度	29,000	87
截至 2010 年 12 月 31 日止年度	29,000	83

附註：佔用率乃按下列方法計算：

$$\text{本集團碼頭儲存容量} \times \text{租賃日數} / \text{本集團碼頭可用儲存容量} \times 365 \text{ 日} \times 100\%$$

本集團於寧波的聯營實體／共同控制實體儲罐於往績記錄期錄得穩定佔用率。

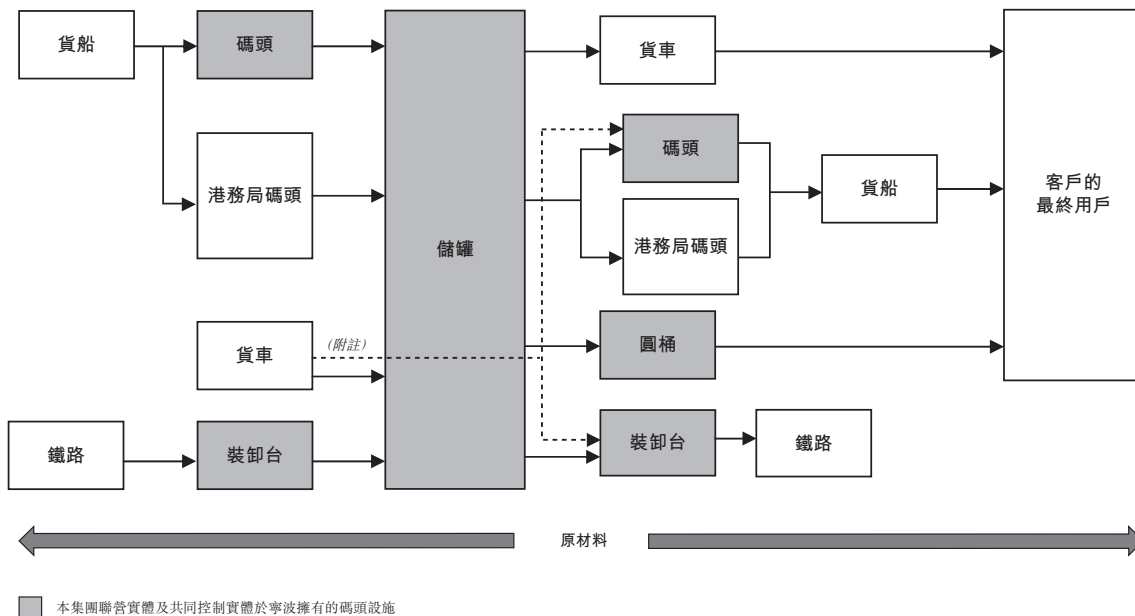
位於本集團寧波碼頭的所有儲罐由本集團共同控制實體寧波寧翔及寧波新翔擁有。這兩家公司負責儲罐的日常營運，並須承擔所有開支，例如有關經營碼頭的公用設施費。

於寧波儲罐的液體化學品通過多種運輸方式卸載並運送至客戶目的地，這些方式通常包括經海路／河道向終端客戶輸送的貨船、經公路向終端客戶輸送的罐車及圓桶。

業 務

下表說明於寧波的碼頭的不同物流模式：

本集團共同控制實體營運的寧波碼頭



附註：本集團寧波碼頭的液體化學品處理乃直接透過貨車運送至碼頭及／或鐵路（無需使用儲罐）。

本集團於寧波的共同控制實體已安裝信息系統監測及管理寧波碼頭的所有儲罐。該信息系統已獲中國海關批准，且在客戶報關所需程序方面為加快與中國海關的直接數據交換創造了一個電子數據交換平台。因此所有寧波儲罐均有保稅倉庫功能。

信息系統

本集團相信，綜合及先進的信息系統是本集團整合及進一步鞏固作為中國首屈一指綜合液體化學品碼頭服務供應商地位這一目標不可或缺的部分。在過往十年間，本集團在信息科技及相關設備方面作出大量投資，並積極收購及開發本集團業務營運所需的多個信息系統。本集團的信息系統可令本集團有效及高效地管理及監控碼頭及儲存服務。

本集團擁有信息系統以促進業務營運。本集團購置信息系統以監控及管理碼頭業務。該等系統可讓本集團高效地於碼頭安排泊位、裝卸液體化學品及其他業務活動。本集團於碼頭設有連接至有關信息系統的控制室，令本集團可有效地管理碼頭

業 務

業務。本集團亦購置及安裝DCS系統(為中國化學品儲存業先進的高效數據監控及管理信息系統)，以監控及管理儲存業務。本集團的DCS系統(連接本集團中央監控室)是一個電子數據交換平台，可促進與客戶及有關政府機構便捷及直接的數據交換，讓本集團可高效地管理倉儲業務，並與客戶以電子化方式交換有關從碼頭及儲罐裝卸及運送液體化學品的資料，以及辦理中國海關規定的報關手續。本集團系統管理儲罐的運營資料，如所儲存液體化學品的類型、儲存量、狀況、壓力水平及溫度。本集團透過其DCS系統運營並控制其日常碼頭業務活動，以監測入站和出站貨物數量，並監測液位、壓力及溫度警示，以確保安全運營。本集團DCS系統亦可讓客戶及有關政府機構取得有關儲存及運送的資料，同時簡化產品在碼頭的報關及清關所需手續。

執照、許可證及規管

本集團業務須受中國政府實施的多項法律及法規所規管，包括但不限於中華人民共和國安全生產法、危險化學品安全管理條例、港口經營管理規定及港口危險貨物管理規定。

據中國法律顧問表示，除南京龍翔的排放污染物許可證及天津天龍的危險化學品儲存單位備案證明待更新外，本集團已取得在中國開展業務必需的有關執照、許可證、批文及證書，並自其成立以來已在各重大方面遵守一切中國適用法律及法規。

截至最後實際可行日期，本集團已取得下列經營業務的執照及許可證：

附屬公司	授出日期	證書／執照	頒發機構	有效期截止日期
南京龍翔	2010年 9月29日	港口經營許可證	南京市交通運輸局	2013年9月29日
南京龍翔	2007年 9月21日	省政府關於同意南京龍翔液體化工儲運碼頭有限公司碼頭對外開放的批覆	江蘇省人民政府	並無有效期限

業 務

附屬公司	授出日期	證書／執照	頒發機構	有效期截止日期
南京龍翔	2009年 10月20日	危險化學品儲存單位備案證明	南京市安全生產監督管理局	2011年10月19日
南京龍翔	2010年 5月7日	危險貨物港口作業認可證	南京市港口管理局	2012年12月31日
聯營實體／共同 控制實體	授出日期	證書／執照	頒發機構	有效期截止日期
天津天龍	2009年 11月11日	港口設施保安符合證書	中華人民共和國交通運輸部	2012年11月12日
天津天龍	2010年 9月30日	港口經營許可證	天津市交通運輸和港口管理局	2013年9月30日
天津天龍	2006年 7月2日	危險貨物港口作業認可證	天津市交通委員會	2011年7月1日
天津天龍	2008年 3月6日	危險化學品儲存單位登記證(附註)	國家安全生產監督管理總局化學品登記	2011年3月5日
天津天龍	2009年 11月17日	危險化學品經營許可證	天津市安全生產監督管理局	2012年11月16日
天津天龍	2010年 4月26日	危險化學品批准證書	天津市安全生產監督管理局	2011年8月1日
寧波新翔	2006年 8月16日	浙江省危險化學品生產儲存批准證書	浙江省安全生產監督管理局	並無有效期限
寧波新翔	2009年 8月25日	安全生產許可證	浙江省安全生產監督管理局	2012年8月28日
寧波寧翔	2010年 8月14日	港口經營許可證	寧波市港口管理局	2013年8月13日

附註：危險化學品儲存單位登記證目前正辦理續期。

業 務

聯營實體／共同

控制實體	授出日期	證書／執照	頒發機構	有效期截止日期
寧波寧翔	2006年 8月16日	浙江省危險化學品生產儲存批准證書	浙江省安全生產監督管理局	並無有效期限
寧波寧翔	2009年 6月30日	危險貨物港口作業認可證	寧波市港口管理局	2012年6月29日
寧波寧翔	2009年 8月25日	安全生產許可證	浙江省安全生產監督管理局	2012年8月28日

除無有效期限者外，上述執照及許可證有效期屆滿後需予以更新。於最後實際可行日期，本集團並無任何困難更新該等到期的執照及許可證、亦未收到任何相關政府部門或第三方顯示或表示任何困難的通知。

銷售及營銷

本集團向國內及跨國公司客戶提供服務，包括液體化學品生產商及貿易公司。本集團國內主要客戶包括位於浙江、河北及天津的多家公司，而主要跨國公司客戶包括總部設在美國及北亞的多家公司。本集團的業務發展部有六名員工，負責本集團所提供服務的營銷活動，並與客戶建立緊密關係。我們的團隊機動性強，能夠對市場機遇作出快速反應。為緊跟客戶不斷變化的需求，本集團已建立不同渠道，以查證市場信息、有關本集團客戶及競爭對手的資料。本集團業務發展部透過下列方式推廣其服務及提升其品牌在業內的認知度：(i)每月與本公司現有及潛在客戶直接聯繫，深入瞭解其需求及喜好；(ii)每月與南京化學工業園區有關部門會晤，以獲取南京化學工業園區現有及潛在投資者的資料；(iii)參與並出席國內外液體化工行業的相關專業展覽會，如由易貿資訊(上海)有限公司(主要從事能源、化工等資訊服務)舉辦的會議及研討會；及(iv)透過本集團網站推廣其服務。另外，本集團定期進行客戶調查，以取得客戶反饋，從而改進服務。為確保本集團員工及時瞭解本集團服務的最新內容，本集團定期對其員工進行培訓。本集團與客戶建立的持續穩固關係以及有效的營銷活動，經常為本集團帶來新合同。

業 務

主要客戶

本集團的主要客戶為擁有國際知名品牌的國內及跨國液體化學品生產商及貿易公司，包括塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元、塞拉尼斯乙酰等。

本集團與其主要客戶維持良好關係，並獲客戶頒發多項獎勵及嘉許，如塞拉尼斯頒發的多元合作獎，表明客戶對本集團於往績記錄期內的服務感到滿意。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度，以收益計對本集團五大客戶(塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰為其中三名個別客戶)的銷售額分別佔本集團總收益約100%、99.8%及99.7%，對本集團最大客戶(以收益計)的銷售額則分別佔本集團總收益約56.9%、44.4%及48.1%。截至2010年12月31日止三個年度各年，本集團五大客戶(視塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰為一組及本集團最大單一客戶)合共分別佔本集團收入約100%、100%及100%，而本集團最大客戶(即塞拉尼斯)分別佔本集團收入約95.4%、96.7%及98.0%。除龍翔(上海)(於往績記錄期內本集團於南京的碼頭向其提供有關苯酚的碼頭服務，有關詳情載於本文件「關連交易—持續關連交易—不獲豁免持續關連交易—須遵守公告及申報規定但可獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易—9(a). 苯酚儲存協議」)及寧波保稅區龍翔外，上述五大客戶均為獨立第三方，就董事所知，於往績記錄期內，董事、其各自聯繫人或擁有5%以上本公司已發行股本的任何股東概無於上述五大客戶中擁有任何權益。本集團給予其五大客戶(以收益計)30至60日不等的信貸期。對於其他客戶，本集團按月或於其收取液體化學品後結算款項。付款乃以銀行承兌匯票或電匯方式結算。

主要供應商

本集團經營業務所需主要材料和工具包括柴油燃料和耗品、電、水及汽。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度，本集團自其五大供應商(以所提供服務成本計)獲得的服務分別佔本集團所提供服務成本總額約37.9%、43.4%及47.5%，自其最大供應商(以所提供服務成本計)獲得的服務分別佔本集團服務成本總額約12.9%、15.3%及21.8%。除(i)南京CIPPS於往績記錄期內向本集團提供供水、廢水處理及保安服務，以所提供服務成本計，於往績記錄期內分別約佔服務成本總額的3.6%、2.4%及2.0%，有關詳情載於本文件「關連交易—持續關連交易—獲豁免持續關連交易—獲豁免申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1. 供

業 務

水協議及污水處理協議」，及(ii)南京 CIPC 及南京 CIPPS 於往績記錄期內向本集團提供管架服務，有關詳情載於本文件「關連交易—持續關連交易—不獲豁免持續關連交易—須遵守公告及申報規定但可獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易—11. 管架協議」之外，上述五大供應商均為獨立第三方，就董事所知，於往績記錄期內，董事、其各自聯繫人或擁有 5% 以上本公司已發行股本的任何股東概無於上述五大供應商中擁有任何權益。本集團五大供應商給予本集團 0 至 30 日不等的信貸期。付款乃以銀行承兌匯票或電匯方式結算。

消費價格指數、公用設施費及工資波動的影響

本公司董事認為，消費價格指數、公用設施費(包括燃油)及工資的波動將不會對本集團的毛利率造成重大不利影響，因為任何該波動將以運作費補償，而運作費會根據塞拉尼斯合同每年按消費價格指數、公用設施費及工資於合同期內的變動而作出調整。由於塞拉尼斯合同於往績記錄期佔本集團收入的 90% 以上，本集團承受的消費價格指數、公用設施費及工資波動屬輕微。

定價

來自本集團業務的主要收益包括提供碼頭及儲存液體化學品的收益。

就本集團服務的一般定價政策而言，本集團服務不屬於《國家政府產品定價目錄》內。

一般而言，本集團根據定價結構、產品類型及與客戶關係等因素就向本集團客戶提供碼頭及儲存服務收費。就長期服務合同而言，本集團一般根據項目投資金額的估計資本回報向客戶收取固定費用，並根據實際吞吐量收取運作費。由於長期服務合同的價格條款由客戶與本集團按項目基準進行磋商，固定費用及運作費的釐定可因定價結構的組成(包括估計投資金額及所需最低吞吐量)而不同。就本集團的短

業 務

期服務合同而言，本集團一般根據實際吞吐量向客戶收取費用。由於價格釐定受若干因素所規限（包括所需服務的時間長短及產品類別），本集團短期服務合同的價格條款亦可能不同。

對於本集團在南京的業務，其大部分收益來自本公司主要客戶塞拉尼斯（南京）、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰。本集團與塞拉尼斯訂立的長期服務合同規定整個合同期內的最低固定合同額，可於合同期內每年按消費價格指數、公用設施費及工資的變動而作出調整。有關塞拉尼斯合同的主要條款詳情載於本文件「業務－本集團與塞拉尼斯的關係」內。

季節性

本集團的碼頭及儲存服務有賴液體化學品的貨運量及需求量，會受液體化學品行業季節性週期的影響。然而，本集團的服務通常並無季節性週期。儘管本集團的碼頭及儲存服務會受到本集團碼頭所在地天氣狀況的影響，諸如濃霧、下雨、大風、颱風及大浪，該等天氣狀況的影響於往績記錄期內並無對本集團營運產生重大影響。於往績記錄期內，由於惡劣天氣狀況的影響，本集團(i)南京碼頭受天氣狀況影響碼頭服務分別為4日、3日及6日；(ii)天津碼頭受天氣狀況影響碼頭服務分別為16日、15日及29日；及(iii)寧波碼頭受天氣狀況影響碼頭服務分別為零日、58日及64日。此外，本集團收益超過90%來自與本集團訂立長期合同的客戶。支付有關固定合同金額將不會受本集團客戶行業的季節性週期影響，亦不會受到因惡劣天氣狀況而令本集團暫停服務的影響。

競爭

本集團為綜合碼頭服務供應商，在中國專注於各種液體化學品的儲存和處理。於往績記錄期，本集團透過以下公司在中國經營業務：(i)南京龍翔，本集團位於南京的營運附屬公司；及(ii)本集團於天津和寧波的聯營實體及共同控制實體。

鑒於液體化學品碼頭和儲存業務的性質及需要靠近化學品生產商，本公司董事認為，向位於本集團碼頭及儲存基礎設施方圓150公里範圍內的客戶提供碼頭及儲存服務在商業上為可行。

本集團南京碼頭的儲存基礎設施主要向位於南京化學工業園區的化學品生產商提供綜合碼頭服務。由於化學品碼頭服務行業屬資本密集型並須受中國政府的嚴格

業 務

批准、健康、安全及環境以及牌照規定規限，本公司董事認為本行業進入門檻較高。根據中國液體化工產品物流行業分析報告，於2010年9月30日，南京化學工業園區內僅有三家獨立碼頭服務供應商，而本集團碼頭的設計吞吐量為260萬公噸，較其他競爭者為高。有關南京化學工業園區內的設計吞吐量排名之進一步詳情載於本文件「行業概覽－本集團的化工及儲存服務」一節。就本公司董事所知及於最後實際可行日期，南京化學工業園區內有逾50家化工企業。其中6家化工企業的液體化學品原材料及產品要求綜合碼頭及儲存服務，包括碼頭、管道及儲罐。於該等6家化工企業中，其中4家(包括塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰)為本集團客戶。按2009年總投資額及其銷售額計算，塞拉尼斯為南京化學工業園區內其中之一主要化工企業。作為其服務供應商，本集團可從塞拉尼斯合同中取得穩定收益。本集團的南京碼頭距塞拉尼斯生產設施約15公里，較其南京化學工業園區的競爭對手具備戰略性位置優勢，因為本集團與其競爭對手相比距塞拉尼斯的距離最短。此外，本集團已建設連接本集團碼頭與本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地。本集團的專用管道可將大量化學品以安全、環保、高效及低成本的方式持續向本集團客戶輸送。此外，專用管道可避免產品交叉污染。本集團受益於本集團碼頭具競爭優勢的戰略位置及連接本集團客戶於南京化學工業園區的生產基地的專用管道，故就服務南京化學工業園區內客戶、附近若干化學品客戶及國內主要液體化學品消費地區之一的長江三角洲地區客戶而言，本集團具有優勢。

長三角地區為中國的重工業主要基地之一，其亦為對石油化工品具強大需求的內陸工業大城市的主要物流樞紐。因此，眾多精煉廠及化工廠均選址於長江沿岸及沿海地區。

業 務

根據中國液體化工產品物流行業分析報告，中國約有94個工業園區，當中有七大工業園區位於長三角沿海地區。下表說明長三角地區的七大工業園區(按石油及化工品的實際產值及石油化工行業的投資額計)：

化學工業園名稱	2009年	
	實際產量 百萬噸	投資總額 人民幣十億元
南京化學工業園區	9.70	38.00
上海化學工業園區	7.50	104.23
揚州化學工業園區	6.61	21.80
江蘇揚子江國際化學工業園	4.40	30.00
寧波化學工業區	2.10	15.00
江蘇泰興經濟開發區	1.88	7.00
嘉興港區化工園區	0.70	3.00

資料來源：中國液體化工產品物流行業分析報告

本公司董事認為，本集團南京碼頭的主要潛在客戶亦包括有意於長三角地區沿岸工業園區內或鄰近該等園區擴大經營或建立基地的化工企業。就此而言，長三角地區沿岸七大工業園區內或鄰近該等園區的獨立碼頭供服務供應商為本集團的主要競爭者。根據中國液體化工產品物流行業分析報告，於2010年9月30日，有15家與本集團南京碼頭營運具類似模式的獨立碼頭服務供應商位於長三角地區沿岸七大工業園區內或附近。此外，按2009年實際產量計算，南京化學工業園區為長三角地區沿岸最大的工業園區。由於服務可靠及安全乃化工企業於挑選其碼頭服務供應商時主要標準，本集團於南京化學工業園區內的穩健營運歷史及於安全、職業健康及環境的出色往績記錄，令本集團於(i)保持與現有客戶的業務關係；及(ii)取得南京化學工業園區內成立的新化工企業或生產設施的服務合同方面具有優勢。

與南京相比，本集團於天津及寧波的業務面臨來自競爭對手(包括國內及國際化學品碼頭服務供應商)更激烈的競爭，乃由於(i)天津及寧波的市場更分散及充滿競爭；及(ii)本集團於寧波及天津的聯營實體及共同控制實體並無基礎客戶可確保具有可預期盈利的最低合同金額。

本集團認為，本集團於寧波及天津的聯營實體及共同控制實體的主要競爭對手包括京海石化公司、渤化孚寶有限公司、寧波孚寶公司及寧波華寧化工儲運公司，

業 務

其中若干公司較本集團具有更長營運歷史、更多財務資源或與當地化學品生產商及其他碼頭服務用戶擁有更緊密關係。

本集團相信，進入液體化學品碼頭及儲存行業有若干門檻，包括：

(1) 中國政府對該行業證書批發嚴格的審批要求

本集團的業務經營涉及儲存和處理涉及有危險性的液體化學品。如對該等產品處理不當，會導致對財產或生產設施造成損害或破壞、人身傷害、環境破壞、業務中斷以至可能的法律責任。

本集團業務適用的主要法律和法規包括危險化學品安全管理條例、港口經營管理規定及港口危險貨物管理規定。新的加入者必須獲得有關中國政府的批准及履行嚴格的證書批發審批要求。

(2) 資本密集

新的加入者將需要投入大量資金興建液體化學品碼頭和儲存基礎設施，以及定期檢查及提升其信息系統、設備及設施，以確保在效率和安全方面具有持續競爭力。化學品碼頭及儲存營運商亦須確保擁有足夠具經驗的管理人員和技能熟練的作業員工。

(3) 行業經驗及往績記錄

一般而言，化學品生產商在選擇碼頭服務供應商時都十分謹慎，而過往表現及安全記錄是證明液體化學品碼頭服務供應商的服務質素及實力的可靠指標。

新加入者在沒有堅實的行業經驗及良好往績記錄下，可能難以與現有從事液體化學品碼頭及儲存行業的市場競爭對手進行競爭。

除上述行業進入門檻外，(i)本集團在為南京化學工業園區的化學品生產商、周邊各類化工客戶以及長江三角洲地區的客戶提供服務方面具有優勢；及(ii)本集團與其主要客戶訂立的長期碼頭服務合同，為本集團提供了在合同期內穩定及可預測的服務收入，所有該等因素令本公司董事認為，本集團業務不會受到現有市場競爭對手或新加入者的激烈競爭。

業 務

本集團比競爭對手優勝之處在於(i)擁有成功建設及運作各種液體化學品碼頭和儲存基礎設施以滿足本集團客戶需求的良好記錄；及(ii)本集團自成立以來，嚴格的政策和在符合安全、職業健康和環境問題的國家及行業標準方面取得的成果，令本集團確立作為一家可靠和安全的液體化學品碼頭服務供應商的聲譽。此外，我們相信，本集團致力提供靈活、可靠及客制解決方案以符合本集團客戶需要的承諾，可讓本集團從競爭對手中脫穎而出。

獎項

作為中國領先的綜合液體化學品碼頭及儲存服務供應商之一，本集團獲得多個機構頒發的各種獎項及榮譽，彰顯本集團取得的成就及對行業的貢獻。

下表載列往績記錄期內本集團獲頒授的若干重要獎項／證書：

獎項／證書	頒發機構	頒獎機構職能	獲獎公司	頒發日期	屆滿日期
附屬公司					
市重點物流企業	南京市經濟委員會	南京市人民政府 直屬政府機構	南京龍翔	2009年11月	不適用
2009年度為南京化學工業園區經濟發展做出了顯著貢獻獎狀	南京化學工業園區管理委員會	南京市人民政府 直屬政府機構	南京龍翔	2010年1月 22日	不適用
南京化學工業園區2009年度稅收貢獻獎勵	南京化學工業園區管理委員會	南京市人民政府 直屬政府機構	南京龍翔	2010年1月 22日	不適用
安全生產標準化二級企業證書	江蘇省安全生產監督管理局	江蘇省人民政府 直屬政府機構	南京龍翔	2010年2月	2013年2月
聯營實體／ 共同控制實體					
安全標準化省級企業達標證書	浙江省安全生產監督管理局	浙江省人民政府 直屬政府機構	寧波新翔	2010年3月	2013年3月

業 務

環境保護

本集團在營運過程中十分重視環保。雖然本集團業務的性質並非嚴重污染行業，但本集團會採取一切必要內外措施防止環境污染。本集團非常注重環保，並已設立健康、安全及環境部門以監控廢物處理。本集團業務過程中所用的設施會盡量降低排放廢棄物(包括空氣、水、噪音及其他材料)對環境的影響。本集團定期檢討作業流程，旨在避免或減少對環境的損害以及控制能耗。就廢氣排放管理而言，本集團的儲罐乃專門設計以盡量降低氣體排放的影響。本集團使用裝有內部浮頂及氮氣密封層的儲罐，以盡量降低高揮發貨物(如甲醇、甲苯等等)排放的化學氣體對環境的影響。本集團的管道亦專門設計以盡量減少船舶在碼頭裝卸化學品期間化學品的揮發。為管理廢水排放，本集團運用特別工藝將雨水與工業廢水分開處理。為避免儲罐中的水及工業廢水的污染，廢水乃通過專設污水管道輸送至廢水處理廠。為盡量降低噪音的影響，本集團在碼頭應用消滅噪音設備，並採納適用噪音控制政策以盡量降低本集團營運所產生的噪音。

本集團須遵守國家及地方政府環保部門制定的有關環境保護法律及法規。主要相關法律包括中華人民共和國環境保護法、中華人民共和國水污染防治法、中華人民共和國水污染防治法實施細則、中華人民共和國固體廢物污染環境防治法及中華人民共和國大氣污染防治法。本集團污染物的處理須接受地方環保機關的定期檢查。於往績記錄期，本集團未曾出現因嚴重違反該等法律及法規而被要求支付或產生任何罰金或罰款。根據中國法律顧問的意見，除南京龍翔的排放污染物許可證待更新外，本集團於往績記錄期在所有重大方面均遵守該等環境法律及法規。

業 務

於往績記錄期，本集團在環境保護事務上產生以下直接支出：

	截至12月31日止年度		
	2008年	2009年	2010年
本集團附屬公司經營的			
南京碼頭	706,000	2,558,000	1,172,400
本集團聯營實體經營的			
天津碼頭	2,000	800	117,300
本集團聯營實體／共同控制			
實體經營的寧波碼頭	234,000	439,000	354,300

預計本集團於截至2011年12月31日止年度在環境保護事務上將產生以下直接支出：

	(港元)
本集團附屬公司經營的南京碼頭	950,000
本集團聯營實體經營的天津碼頭	124,000
本集團聯營實體／共同控制實體經營的寧波碼頭	374,000

安全監控、職業健康和安

本集團的業務營運涉及帶有潛在危險的化學品儲存和處理。不當處理該等化學品可能會對財產或生產設施造成損害或破壞，並引致人身傷害、環境損害、業務中斷和可能的法律責任。

本集團將健康、安全和環境保護視為本集團的首要任務。多年來，本集團始終嚴格按照國家和行業標準，在經營過程中應用和執行健康、安全和環境政策。本集團的政策亦符合國際和國內客戶設定的標準。此外，為確保本集團的員工知悉及遵照本集團的健康、安全和環境政策，本集團為所有員工提供定期培訓。本集團亦制定了相應的緊急行動計劃，應對本集團生產設施的任何意外。本集團在安全、職業健康及環境事宜方面於南京獲江蘇省安全生產監督管理局授予安全生產標準化二級企業證書，另外，本集團亦因在維持高標準的安全措施所取得的成果而於寧波獲浙江省安全生產監督管理局授予化學企業安全標準合格證書。於往績記錄期內，由於本集團的健康、安全及環境政策符合國家及行業標準以及國際和國內客戶所提標準，本集團一直維持很高的健康、安全及環境標準，為本集團提供可靠安全的液體化學品碼頭服務建立知名聲譽。

業 務

本集團制定和執行若干嚴格的健康與安全措施及政策。該等政策清楚地被視為本集團一般政策之一部分，乃屬最為重要。本集團管理層及各級員工全部知悉該等承諾，並積極達成該等目標。本集團一貫應用和執行嚴格的措施和政策、質量控制體系和程序，以確保本集團的業務可安全開展以及營運和服務全面符合所有適用法律和法規、國家及行業標準和本集團客戶的標準。本集團亦建立了安全管理制度，規定業務營運的安全程序。本集團根據各種化學品的不同特性並遵守有關法律及法規採納安全程序。本集團就健康和安全的評估營運活動的目前及潛在影響，並定期檢討及更新本集團健康與安全措施及政策以及管理系統，以支持和保證持續改善表現。有關本集團健康與安全措施及政策的詳情一直有提供予所有員工。

本集團關注員工健康與安全意識的重要性，支持及培育提升員工文化素質及提高員工健康與安全意識。本集團為所有員工提供定期及充足的安全培訓。本集團亦對導師、管理層及監督人員進行職業健康和安全的培訓，以提高彼等的任何潛在風險意識並從行業產生的事故中汲取教訓。本集團的導師、管理層及監督人員對所有員工提供定期安全培訓，尤其是身居重要職位的員工及於僱用期間直接涉及處理化學品的技術員。本集團向所有員工提供所有有關健康與安全的必要資料，並確保獲得所有員工及各級管理層的有關承諾。培訓材料涉及所有安全、質量控制、健康和環境題材，均提供予本集團安全培訓課程的參與者。本集團培訓課程的出席記錄及學員成績均有系統記錄在案。除內部培訓課程外，本集團亦積極參與相關機構及客戶組織的安全研討會，以提高本集團安全意識並促進本集團界定及發展有關措施及政策。

本集團建設的碼頭及設施遵守適用的法規要求。就本集團的建設工程而言，所有有關職業安全的措施於可行性研究的初期階段加以考慮，其後本集團會於建設期間在碼頭中實行該等措施。本集團所有建設工程均由合資格承包商設計及建造。所有建設的消防及安全性均於建設工程完成之前及之後經過檢查及審批。本集團所有碼頭及儲存設施(包括儲罐及管道)均由合資格承包商及工程師根據安全標準設計及提供。本集團採納一系列嚴格的程序及標準以挑選及檢查供應商，確保彼等具備設計和建造該等設施的相關資格及經驗。倘若國內法律及法規有所規定，所有該等設施均由相關機構就安全生產及消防安全進行檢查及審批。

業 務

本集團採取一切必要的內部措施，以確保本集團的經營符合安全要求，並盡量減少意外的發生。如在工作間涉及極具毒性或危險的化學品的環境，必須遵循封閉系統處理程序。相關員工在處理該等化學品時須使用保護設備及嚴格遵守所需程序。本集團在碼頭配備嚴格的警報系統、電腦監控系統和其他安全設備。本集團制定了相應的緊急行動計劃，應對本集團營運時出現的意外，並擁有由專業導師培訓的本集團自身的緊急行動組。各個碼頭已作好準備應付可能出現的事故。與當地消防及安全生產部門定期組織消防演練及其他訓練。本集團亦建立內部調查及審核系統以收集導致事故的資料以及提出糾正建議方案，以防止事故再次發生及保證持續改善。

本集團積極參與安全認證課程。本集團在健康、安全和環境事務方面，在南京獲江蘇省安全生產監督管理局授予安全生產標準化二級企業證書，並在寧波因維持高標準安全措施方面取得成果而獲浙江省安全生產監督管理局授予安全標準化省級企業達標證書嘉許。本集團自成立以來，實施嚴格的政策以遵守安全、職業健康和環境問題的國家及行業標準，有助本集團為客戶提供可靠的服務，並取得作為一個可靠和安全的液體化學品碼頭服務供應商的聲譽。

本集團有專設的健康、安全和環境部門，負責本集團的健康、安全和環境生產事宜。本集團健康、安全和環境部門有五名員工，其中三名擁有中國國家一級註冊安全工程師資格。本集團採納的安全標準及措施由相關部門及客戶進行定期檢討及內部檢查。健康、安全和環境部門的管理層及監管人每日於本集團營運場地進行檢查，以確保所有員工完全遵守健康、安全和環境措施及政策，倘有任何違反則提出糾正措施。相關部門及客戶定期參觀本集團的碼頭，並開展安全檢查。於往績記錄期內，本集團並無接到客戶就重大違反健康、安全和環境規定及標準的任何投訴。本集團不斷努力求進，並重視來自客戶就安全問題的反饋。本集團與客戶定期召開會議，以改善本集團在健康、安全和環境事務方面的表現。

於往績記錄期，本集團一直執行高安全標準，且在經營中並無出現任何重大事故或傷亡。本集團亦為所有員工購買人身傷害和醫療保險。

於往績記錄期，本集團並無因違反適用安全法律和法規而遭受或招致可能令本集團業務受重大影響的任何處罰或罰金，或受到任何行政處分。據本集團中國法律顧問表示，於往績記錄期，本集團在所有重大方面均遵守該等安全法律及法規。

業 務

於往績記錄期，本集團在安全和健康事務上產生以下直接支出：

	截至12月31日止年度		
	2008年	2009年	2010年
			(千港元)
本集團附屬公司經營的			
南京碼頭	1,655	2,336	[3,577]
本集團聯營實體經營的			
天津碼頭	103	254	182
本集團聯營實體／共同控制			
實體經營的寧波碼頭	1,507	1,851	1,201

預計本集團於截至2011年12月31日止年度在安全和健康事務上將產生以下直接支出：—

		(千港元)
本集團附屬公司經營的南京碼頭		3,771
本集團聯營實體經營的天津碼頭		195
本集團聯營實體／共同控制實體經營的寧波碼頭		1,270

知識產權

於最後實際可行日期，本集團已分別在中國及香港申請註冊1個和2個商標。本集團的知識產權詳情載於本文件附錄五「知識產權」一段。

為保持本集團僱員的質素、知識及技能水平，本集團特別注重培訓。本集團會定期對僱員進行培訓，包括為新僱員安排入職培訓、安全、健康及環保培訓、技術培訓、專業及管理培訓、團隊建設及溝通技巧培訓。

保險

本集團於中國有投購綜合保險，以就本集團在陸上的物業、經營設施、機器、碼頭、設備、辦公室設施及存貨投保因意外事故或自然災害引致的虧損及損害。為更有效防範本集團的經營風險，本集團亦就任何直接／間接損失（如暫停或終止業務

業 務

所致的損失或溢利或其他經濟損失)投保。此外，本集團投購第三方責任保險，以保障因或與本集團物業及營運相關引致的個人意外傷亡或物業或環境破壞提出的索償。本集團亦有就僱員欺詐或不誠實所致的直接經濟損失投保。

根據中國地方政府的法律規定，本集團已向僱員提供社會保險，如退休保險、醫療保險及意外險。本集團亦有為僱員購買團體保險，就任何工傷事故提供保障。

下表載列本集團於往績記錄期內支付的總保費：

	截至12月31日止年度		
	2008年	2009年	2010年
		(千港元)	
本集團附屬公司經營的			
南京碼頭	1,279	1,487	1,796
本集團聯營實體經營的			
天津碼頭	122	102	216
本集團聯營實體／共同控制			
實體經營的寧波碼頭	859	575	434

於往績記錄期內，本集團的營運並無發生任何嚴重意外或傷亡事故。此外，本集團並未就所提供任何服務的業務營運或由本集團租賃及使用並對本集團營運有重大影響的設施或資產遭受任何產品責任索賠、第三方責任索賠或業務中斷損失。

下表載列本集團於最後實際可行日期的最高受保總額：

	(人民幣百萬元)
本集團附屬公司經營的南京碼頭	1,911.3
本集團聯營實體經營的天津碼頭	87.7
本集團共同控制實體經營的寧波碼頭	83.4

業 務

於最後實際可行日期，本集團保單下每筆最高理賠金額詳情如下：

本集團保單下 的事件及索賠項目	固定資產險 (約人民幣 百萬元)	存貨險 (約人民幣 百萬元)	溢利損失險 (約人民幣 百萬元)	公眾責任險 (約人民幣 百萬元)	環境污染險 (約人民幣 百萬元)	僱主責任險 (約人民幣 百萬元)
本集團附屬公司經營的南京碼頭	524.8	538.5	169.0	50.0	15.0	5.0
本集團聯營公司經營的天津碼頭	43.4	-	-	5.0	-	-
本集團共同控制實體經營的寧波碼頭	30.9	50.0	-	1.3	-	2.5

本集團相信，本集團保險範疇足夠覆蓋本集團營運需要並符合中國行業慣例。

物業

自有物業

於2011年3月31日，本集團及其聯營實體及共同控制實體擁有10幅土地，總建築面積約為254,386.69平方米，及擁有26幢樓宇，總建築面積約為11,689.33平方米。上述物業全部位於中國。本集團的中國法律顧問已確認，本集團持有所有自有物業的有效土地使用權證及房產證。有關本集團(包括聯營實體及共同控制實體)所持物業權益的詳情載於本文件「附錄三－物業估值」內。

租賃物業

於2011年3月31日，本集團(包括聯營實體及共同控制實體)租用三幅土地，總建築面積約為10,982.24平方米，及在中國租用三幢樓宇，總建築面積約為215.92平方米，另在香港租用兩項物業，總建築面積約為3,042平方呎。本集團於中國租用的物業中，一項總佔地面積約1,013平方米的物業位於中國天津市塘沽區新胡路10號(本文件附錄四估值報告第9項物業)，目前由本集團佔用作工業用途，其租賃協議由天津長蘆海晶集團有限公司(作為業主)及天津天龍(作為承租人)訂立。

業 務

據本集團的中國法律顧問告知，天津長蘆海晶集團有限公司已獲得該物業的房產證，但可能尚未向中國有關部門辦理出租該物業所需的必要手續。因此，天津長蘆海晶集團有限公司可能無權向天津天龍出租該物業。於最後實際可行日期，該物業的使用及佔用尚未受到第三方質疑。據本集團的中國法律顧問表示，根據中國合同法的相關規定，倘天津天龍因業主未有向有關部門辦理必要手續而被禁止佔用該物業，天津天龍可向天津長蘆海晶集團有限公司尋求賠償。就此，經中國法律顧問確認，天津天龍不會因其為承租人而遭受任何罰款。

天津天龍可另覓地點租用類似辦公物業。本公司董事相信，本集團繼續使用該物業的能力受到質疑或本集團須從該物業遷出的風險極微。此外，本公司董事相信，該物業對本集團營運而言並非至為重要，即使本集團須從該物業遷出，亦不會對本集團業務營運或財務狀況造成任何重大不利影響。本公司董事預計，將本集團辦公室遷至其他地點的類似辦公物業方面不會有任何障礙。

本集團在中國租賃的另一項物業，建築面積約為86.92平方米，位於中國江蘇省南京市白下區苜蓿園大街60號梅花山莊14棟302室(本文件附錄四估值報告第8項物業)，目前由本集團佔用作住宅用途，須受裘紅及裘鼎三(作為業主)與南京龍翔(作為租戶)訂立之租賃協議規限。

據本集團的中國法律顧問告知，業主合法擁有該物業之房屋所有權，但並無書面文件證明其中一位業主(裘鼎三)已獲得另一位業主(裘紅)及共同擁有人(Xue Xiaoqing)的授權簽署租賃協議。

此外，南京龍翔已於2011年1月14日取得裘鼎三的承諾書，據此，倘租賃協議因裘鼎三、裘紅及Xue Xiaoqing之間的任何糾紛撤銷，裘鼎三同意賠償南京龍翔的所有損失。

本公司董事相信，該物業對本集團的營運並不重要，倘若本集團需要從該物業遷出，亦將不會對本集團經營業務的財務狀況產生重大影響。本公司董事預計，本集團從該物業遷至其他地點的類似物業方面不會有任何障礙。

有關本集團(包括聯營實體及共同控制實體)所租用物業權益的詳情載於本文件「附錄三一物業估值」內。

業 務

內部監控

本集團嚴格實施財務預算、財務匯報及內部監控方面的政策。本集團已成立審核委員會及薪酬委員會。本集團亦為擴展計劃進行可行性研究，包括本集團新增碼頭及儲存業務以及新服務的市場、擬進行的擴展及新服務帶來的效益以及該等新計劃的預期回報率。

本集團計劃加強監控現金流量、應收賬款及資本開支。在評估投資機會時，本集團擬遵循發展策略及投資回報規定。本集團亦計劃改善投資的項目管理及提升投資技巧、減低風險及爭取較高回報。

法律訴訟及遵例

本集團全面遵守相關的中國法律及法規運作及經營業務。有關規管本集團業務的法律及法規，請參閱本文件「法規」一節。

截至最後實際可行日期，本集團各成員公司並無涉及針對本集團或本公司任何董事的尚未了結或面臨威脅以致對本集團財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序。

本集團在所有重大方面已遵守相關監管規定，並已就本集團的經營獲得所有必要許可／執照。