



華南城

China South City Holdings Limited
華南城控股有限公司

(根據香港公司條例於香港註冊成立的有限公司)

股份編號：1668

全球發售

華南城



獨家全球協調人和獨家保薦人

美銀美林 

聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人

美銀美林 

 中銀國際

重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



China South City Holdings Limited 華南城控股有限公司

(根據香港公司條例於香港註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目：1,500,000,000股股份(可予調整並視乎超額配股權而定)
香港公開發售股份數目：150,000,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目：1,350,000,000股股份(可予調整並視乎超額配股權而定)
最高發售價：每股發售股份2.10港元(須於申請時繳足，多繳款項於最終定價時可予退回，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)
面值：每股0.01港元
股份代號：1668

獨家全球協調人和獨家保薦人

美銀美林 

聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人

美銀美林 

 中銀國際

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本招股章程的全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列的文件，已按照香港法例第32章公司條例第38D條的規定，由香港公司註冊處處長註冊。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

我們預期發售價將由本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)於定價日協定。定價日預期為2009年9月23日(星期三)或前後，且在任何情況下不得遲於2009年9月28日(星期一)。除另行公佈外，發售價不會高於每股發售股份2.10港元，且現時預期不會低於每股發售股份1.40港元。香港公開發售股份申請人在申請時須支付每股香港公開發售股份最高發售價2.10港元，連同1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘最終釐定發售價低於每股發售股份2.10港元，多繳款項可予退回。

聯席賬簿管理人(代表承銷商，及經本公司同意)可在香港公開發售遞交申請截止日期上午前任何時間，將全球發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍調至本招股章程所述的水平(即每股1.40港元至2.10港元)以下。在此情況下，本公司將會在不遲於香港公開發售遞交申請截止日期上午在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。倘香港公開發售股份的申請於香港公開發售遞交申請截止日期前已遞交，則即使發售股份數目及/或指示性發售價範圍如上文所述調低，該等申請其後亦不得撤回。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售股份」各節。

倘因任何理由由本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)未能於2009年9月28日(星期一)或之前協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。

根據承銷協議所載有關發售股份的若干條文，聯席賬簿管理人(代表承銷商)在若干情況下有權於股份首次開始於香港聯合交易所有限公司買賣當日上午八時正(香港時間)前，隨時終止承銷商根據承銷協議的責任。該等條文條款的進一步詳情載於本招股章程「承銷」一節。閣下務請參閱該節以了解進一步詳情。

發售股份並未亦將不會根據證券法登記，亦不得於美國境內發售、出售、質押或轉讓，或向美籍人士或為美籍人士的利益而發售、出售、抵押或轉讓，惟獲豁免或毋須遵守證券法登記規定之交易除外。發售股份現正(1)依據第144A條規則或根據證券法規定另外獲豁免登記在美國境內向合資格機構買家及(2)依據證券法S規例透過離岸交易在美國境外提呈發售及出售。

2009年9月17日

預期時間表 (1)

開始辦理認購申請登記⁽²⁾ 2009年9月22日(星期二)上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2009年9月22日(星期二)中午十二時正

透過指定網站 www.eipo.com.hk 根據白表 eIPO 服務

發出電子指示的截止時間⁽³⁾ 2009年9月22日(星期二)上午十一時三十分

透過網上銀行匯款或繳費靈轉賬方式

完成白表 eIPO 申請付款的截止時間 2009年9月22日(星期二)中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2009年9月22日(星期二)中午十二時正

截止辦理認購申請登記 2009年9月22日(星期二)中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2009年9月23日(星期三)

預期於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈

- 發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售的申請結果；及
- 香港公開發售股份的申請踴躍程度及分配基準 2009年9月29日(星期二)或之前

透過不同途徑公佈香港公開發售的分配結果及

成功申請人的身份證明文件號碼(如適用)

(請參閱「如何申請香港公開發售股份」

一節「公佈結果」一段) 2009年9月29日(星期二)起

可於 www.iporesults.com.hk 查閱

(備有「按身份證號碼搜索」功能)

香港公開發售的分配結果 2009年9月29日(星期二)

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請發送股票⁽⁶⁾及

就全部獲接納(如適用)或全部或部分

不獲接納申請發送電子退款指示/退款支票⁽⁷⁾ 2009年9月29日(星期二)或之前

股份開始在聯交所買賣的日期 2009年9月30日(星期三)

預期時間表 (1)

- (1) 所有時間均指香港本地時間。全球發售的架構詳情(包括有關條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。倘以上預期時間表有任何更改,將在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈。
- (2) 如在2009年9月22日(星期二)上午九時正至中午十二時正內任何時間在香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號,則當天不會辦理認購申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節中「惡劣天氣對開始認購申請登記的影響」一段。
- (3) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後,閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交閣下的申請並已從指定網站取得申請參考編號,則閣下將獲准繼續辦理申請手續(經由全數支付申請股款),直至遞交申請截止日期中午十二時正,截止認購申請登記為止。
- (4) 透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份—透過向香港結算發出電子認購指示申請」一節。
- (5) 定價日預期為2009年9月23日(星期三)或前後,且無論如何不得遲於2009年9月28日(星期一)。倘(因任何理由)未能就發售價於2009年9月28日(星期一)之前達成協議,則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。
- (6) 倘閣下使用**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港公開發售股份,並在申請表格中註明欲親自領取股票(如適用)及退款支票(如適用),則可於2009年9月29日(星期二)上午九時正至下午一時正,親臨本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,領取閣下的股票(如適用)及退款支票(如適用)。倘閣下屬個別人士並選擇親身領取,則閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬公司申請人並選擇親身領取,則閣下必須委派授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。領取時須出示本公司香港證券登記處接納的身份證明文件及(如適用)授權文件。
倘閣下使用**白表eIPO**服務透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交電子申請,則可於2009年9月29日(星期二)上午九時正至下午一時正,親臨香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,領取閣下的股票(如適用)。倘閣下從單一銀行戶口繳交申請款項以透過**白表eIPO**服務提出申請,電子退款指示(如有)將於2009年9月29日(星期二)或前後發送到閣下的付款銀行戶口內。倘閣下從多個銀行戶口繳交申請款項以透過**白表eIPO**服務提出申請,本公司將把退款支票於2009年9月29日(星期二)或前後以普通郵遞方式發送至**白表eIPO**申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下自行承擔。
倘閣下使用**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港公開發售股份,則可親自領取退款支票(如有),但不可選擇領取股票。有關股票將存入中央結算系統,以記存於申請人指定的中央結算系統參與者股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶(如適用)。使用**黃色**申請表格申請認購股份的申請人領取退款支票的手續與使用**白色**申請表格者相同。倘閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售股份,則請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節所載有關將股票存入中央結算系統資料及退還申請股款的資料。
倘閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份,或倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份但並無於申請表格中註明欲親自領取股票及/或退款支票,則股票(如使用**白色**申請表格或透過**白表eIPO**申請)及/或退款支票(如使用**白色**或**黃色**申請表格申請)(如適用)將於2009年9月29日(星期二)或前後以普通郵遞方式寄往相關申請所列地址,郵誤風險概由閣下自行承擔。進一步資料請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節。
- (7) 全部或部分不獲接納申請,以及最終發售價低於申請時應付每股香港公開發售股份初步價格的成功申請,均會獲發送電子退款指示/退款支票。閣下所提供的香港身份證號碼/護照號碼(或如屬聯名申請人,則為排名首位申請人的香港身份證號碼/護照號碼)的部分字符或會印列於閣下的退款支票(如有)上。上述資料亦會轉交予第三方作退款用途。兌現閣下的退款支票前,閣下的銀行或會要求核實閣下的香港身份證號碼/護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼/護照號碼有誤,則或會延遲或無法兌現閣下的退款支票。

預期時間表 (1)

發售股份的股票預期將於2009年9月29日(星期二)發出，惟僅會在(i)全球發售在所有方面均成為無條件及(ii)本招股章程「承銷」一節所述的終止權利並無行使及告失效的情況下，方會於2009年9月30日(星期三)上午八時正成為有效的所有權證。

有關全球發售的架構、如何申請香港公開發售股份及預期時間表詳情(其中包括條件、惡劣天氣的影響及發送退款支票及股票)，務請閣下細閱本招股章程「承銷」、「如何申請香港公開發售股份」及「全球發售的架構」各節。

目 錄

華南城控股有限公司僅為香港公開發售及香港公開發售股份而刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈的香港公開發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法管轄權區或在任何其他情況下的要約或邀請。除香港外，本公司並無採取任何行動准許在任何司法管轄權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法管轄權區派發本招股章程。在其他司法管轄權區派發本招股章程及提呈和銷售發售股份受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，獲該等司法管轄權區適用的證券法律准許，否則不得派發本招股章程及提呈和銷售發售股份。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者有別的資料。任何並無載入本招股章程的資料或陳述，閣下均不應視為已獲得本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、承銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員、顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方認可而加以依賴。

	<u>頁次</u>
概要	1
釋義	15
辭彙	29
前瞻性陳述	31
風險因素	33
有關本招股章程及全球發售的資料	60
董事及參與全球發售各方	64
公司資料	69
行業概覽	71
公司歷史及公司架構	90
業務	105
監管	181
與控股股東及董事的關係	205
關連交易	214
董事、高級管理層及僱員	219
主要股東	231

目 錄

	<u>頁次</u>
股本	233
財務資料	235
未來計劃及所得款項用途	298
合營協議	300
承銷	303
全球發售的架構	313
如何申請香港公開發售股份	322
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 組織章程細則概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文為概要，故並無載有對閣下而言可能屬重要的一切資料。於決定投資發售股份前，務請閣下先行細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。投資發售股份的一些特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。務請閣下細閱該節才決定是否投資發售股份。

概覽

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

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

我們更為交易中心租戶及其客戶促成及提供全方位綜合物流與交易設施及服務，包括運輸服務、保稅、非保稅及出口監管倉庫、物流聯絡服務、駐場物流服務供應商及質量檢測服務，以輔助我們的展示交易中心業務，為全球物流供應鏈服務。物流服務由駐場合營公司及第三方服務供應商在我們的深圳華南城項目設施提供。此外，我們提供展

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

概 要

覽及會議、住宅、酒店及辦公室等增值設施、安排其他人士提供銀行及廣告服務，以及食肆服務。中國政府機關設立了駐場辦事處，主要為交易中心租戶及其他客戶提供註冊及合規、海關、稅務行政、公安及人力資源等多元化服務，進一步擴展了我們的業務模式。

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

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

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

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

概 要

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。

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

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

我們向不佔用其於深圳華南城項目的一期及二期交易中心展示位作自用的買家提供訂立合作安排的選擇，據此，該等買家授予我們出租其展示位並收取租金收入的權利，

為期一至三年。合作安排屆滿後，我們與若干該等買家訂立租賃協議，據此，買家授予我們出租其展示位並收取租金收入的權利。有關該等協議的進一步詳情，請參閱「業務 — 與交易中心展示位若干買家的協議」。

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

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

在本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）。

競爭優勢

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

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

策略

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

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

財務資料概要

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

概 要

我們的附屬公司的財務資料首先以人民幣編製，然後按(1)收益表數據適用年度或期間的平均匯率及(2)資產負債表數據適用年度或期間終結日匯率換算為港元。有關適用期間或期間終結日所用的匯率資料，請參閱「有關本招股章程及全球發售的資料 — 匯率」。

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

概 要

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

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

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

概 要

經營數據概述

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

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

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

概 要

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為我們的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告中所示於2009年3月31日的經審核綜合有形資產淨值而編製，並如下述所調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅編製供說明用途，因此未必能真實地反映我們的財務狀況。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃編製以反映於2009年3月31日經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售於2009年3月31日已發生。

	於2009年 3月31日的 本公司權益 持有人應佔 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計 全球發售 所得款項 淨額 ⁽²⁾	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股股份 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(港元)
按發售價每股發售股份				
1.40港元計算	4,442	1,921	6,363	1.06
按發售價每股發售股份				
2.10港元計算	4,442	2,916	7,358	1.23

- (1) 於2009年3月31日的本公司權益持有人應佔有形資產淨值乃扣除本招股章程附錄一會計師報告所載於2009年3月31日的商譽後而計算。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按發售股份及指定發售價範圍的最低或最高價每股1.40港元或每股2.10港元，並已扣除本公司應付的承銷費用及相關費用，且不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊接資本化發行及全球發售完成後已發行的6,000,000,000股股份的基準，並不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (4) 誠如本招股章程附錄三所載，本集團物業權益(包括樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、預付土地出讓金、購買土地支付的按金、持作融資租賃物業及持作銷售物業)於2009年6月30日的估值為257.7億港元，較2009年3月31日本集團的物業權益88.4億港元相當於估值盈餘約169.3億港元，並未計入上述本集團的有形資產淨值。

於2009年6月30日的物業估值詳細資料載於本招股章程附錄三。

全球發售的發售統計數據

	根據發售價 1.40港元計算	根據發售價 2.10港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	8,400百萬港元	12,600百萬港元
經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	1.06港元	1.23港元

- (1) 市值乃根據預期於全球發售完成後(假設超額配股權、購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權概無獲行使)將予發行的6,000,000,000股股份計算。
- (2) 每股股份經調整有形資產淨值經作出本招股章程「財務資料 — 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」一節所述調整後,按預期於全球發售完成後,並假設超額配股權及購股權概無獲行使而將予發行的合共6,000,000,000股股份計算。

股息政策

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

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

所得款項用途

假設(1)發售價為每股1.75港元(即指示性發售價範圍每股1.40港元至每股2.10港元的中位數)及(2)超額配股權並無獲行使,我們來自全球發售的所得款項淨額(經扣除我們就全球發售應付的承銷佣金及估計費用)估計約為2,419百萬港元(312百萬美元)。倘若超額配股權獲悉數行使,按上述假設發售價計算的所得款項淨額將增加約379百萬港元(49百萬美元)。

假設超額配股權並無獲行使及假設發售價為每股1.75港元,我們目前計劃將全球發售所得款項淨額作以下用途:

- 約608百萬港元(佔所得款項淨額約25.2%)撥資深圳華南城項目二期發展的部分建築及發展成本所需,包括建設新的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及配套商業設施;

- 約605百萬港元(佔所得款項淨額約25.0%)撥資未來發展規劃物業南昌華南城項目一期部分發展成本所需,包括約750,000平方米佔地面積的土地收購以作發展一座綜合物流及展示交易中心的相關成本。收購相關土地的成本估計約為275百萬港元,將支付予南昌市政府。然而,此數目僅為估計金額,最終成本僅會通過公開招標程序釐定;
- 約605百萬港元(佔所得款項淨額約25.0%)撥資未來發展規劃物業南寧華南城項目一期部分發展成本所需,包括佔地面積的土地收購約839,000平方米作發展一座綜合物流及展示交易中心的相關成本。收購相關土地的成本估計約為244百萬港元,將支付予南寧市政府。然而,此數目僅為估計金額,最終成本僅會通過公開招標程序釐定;
- 約143百萬港元(佔所得款項淨額約5.9%)用於發展潛在新項目,這將包含附有配套商業設施及住宅單位的綜合物流及展示交易中心。我們獲不同中國城市的地方政府邀請發展新的綜合物流及展示交易中心。於2009年6月20日,我們已就西安的潛在投資訂立無法律約束力的諒解備忘錄,然而,我們並未承諾進行任何新發展項目;
- 約238百萬港元(佔所得款項淨額約9.8%)用於全數償還票據。有關票據的進一步資料,請參閱「財務資料—債務及或然負債—票據」;及
- 約220百萬港元(佔所得款項淨額約9.1%)用作償還銀行借貸及一般營運資金用途。

倘若發售價定於指示性發售價範圍的最高價,則全球發售所得款項淨額(假設超額配股權並無獲行使)將增加約497百萬港元,在此情況下,我們擬將額外的所得款項淨額按比例應用於深圳華南城項目二期、南昌華南城項目及南寧華南城項目的建築及發展資金、一般營運資金、發展潛在新項目及償還銀行借貸。倘若發售價定於指示性發售價範圍的最低價,則全球發售的所得款項淨額(假設超額配股權並無獲行使)將減少約497百萬港元,在此情況下,我們擬按比例遞減應用於南昌華南城項目及南寧華南城項目的建築及發展資金、償還銀行借貸、一般營運資金及發展潛在新項目的資金。

行使超額配股權的額外所得款項(如有),將按比例用於撥付深圳華南城項目二期、南昌華南城項目及南寧華南城項目的建築及發展資金、償還銀行借貸、一般營運資金及發展潛在新項目。

誠如上文所示，我們擬使用是次全球發售部分所得款項淨額撥資發展項目的部分建築及發展成本。我們擬使用內部產生資金及銀行借貸撥資其餘建築及發展成本。

在我們已計劃的所得款項用途中關於南昌華南城項目一期及南寧華南城項目一期估計的建築及發展成本乃根據(其中包括)相關框架協議所載條款，當中規管各該等項目的建築及發展，包括項目樓宇的總建築面積、根據與南昌及南寧政府官員討論的土地成本評估及該等地點目前的土地價格以及我們從深圳華南城項目的建築成本所得經驗釐定。倘需要額外資金應付有關南昌及南寧未來發展規劃物業的購地成本，我們計劃依賴銀行借貸及內部產生資金。倘我們無法取得發展南昌華南城項目一期及南寧華南城項目一期的必需土地，我們將會重新分配計劃供該等項目使用的全球發售所得款項，改為用來發展深圳華南城項目二期及潛在新項目。

倘全球發售所得款項淨額未即時用作上述用途，則我們現擬將該等所得款項淨額存放於香港及／或中國持牌銀行及／或金融機構的計息銀行戶口。

風險因素

投資發售股份涉及若干風險，可分類為：(1)與我們的業務及我們的行業相關的風險；(2)與在中國經營業務相關的風險；及(3)與全球發售相關的風險。有關風險因素的詳細論述載於「風險因素」一節。

與我們的業務及我們的行業相關的風險

- 我們的經營業績相當依賴我們實行業務策略的能力及我們的展示交易中心項目所在地區的經濟增長
- 我們未必能夠在各個時期增加銷售或租賃物業所得收入或取得令人滿意的租金
- 我們未必能夠於租賃協議期滿時取代或續訂所有該等協議
- 我們現時依靠深圳華南城項目一期及部分二期提供我們的所有收入
- 我們也許不能如期或按預算完成發展我們的發展中物業深圳華南城項目二期，或開展或完成南昌及南寧未來發展規劃物業
- 我們也許不能獲得足夠資金完成發展我們的發展中物業深圳華南城項目二期，或於南昌及南寧的未來發展規劃物業
- 倘我們無法取得未來發展規劃物業(包括南昌及南寧)的土地使用權，我們將無法發展該等規劃項目

概 要

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

- 過去，我們曾發生若干違反法定要求、規則及法規的事件，倘我們未能有效符合該等規則及法規或未能有效管理我們的增長，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受不利影響
- 我們是一家控股公司，依靠我們的附屬公司派付股息來應付資金需求
- 我們的物業銷售須繳納土地增值稅及所得稅
- 中國企業所得稅法的實施可能大幅增加我們的所得稅開支
- 嚴重急性呼吸系統綜合症(或非典型肺炎)、禽流感、H1N1甲型流感或其他影響廣泛的公眾健康問題出現或重臨，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響
- 倘我們未有遵守土地出讓合同的條款，則我們已發展的土地可能會被收回

與在中國經營業務相關的風險

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

與全球發售相關的風險

- 股份未必形成活躍的交易市場，這對我們的股價及閣下出售股份的能力可能產生重大不利影響
- 由於發售價高於每股有形資產淨值，故閣下所購買股份的價值將即時被攤薄
- 股份的市場價格及交投量也許不穩
- 股份日後在公開市場被大量出售或可能被出售，均可能導致股份的價格下跌
- 我們不能向閣下保證本招股章程所載有關中國、中國的經濟或房地產及物流行業的官方政府實況及統計的準確性或可比性
- 我們不能保證我們將會派息
- 對我們或我們的董事送達傳票或執行來自中國境外法院的任何判決可能有困難

釋 義

在本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2008年票據持有人」	指	德意志銀行新加坡分行、Blue Line Capital、Medley Opportunity Fund, Ltd.、Medley Opportunity Fund L.P.、TRG Global Opportunity Master Fund Ltd.及TRG Special Opportunity Master Fund Ltd.
「2009年票據持有人」	指	Prosper Port Investments Limited、Lote Investments Limited、Medley Opportunity Fund, Ltd.、Medley Opportunity Fund L.P.、TRG Global Opportunity Master Fund Ltd.及TRG Special Opportunity Master Fund Ltd.
「聯屬人士」	指	直接或間接控制指定人士或受指定人士直接或間接控制或與指定人士直接或間接受共同控制的任何其他人士；就特定公司而言，屬於其控股公司或附屬公司的任何公司或其他實體，或其控股公司的任何附屬公司，或直接或間接透過一家或多家中間控股公司控制指定公司或受指定公司控制或與指定公司受共同控制，惟就本釋義而言，「控制」一詞（包括「控制」、「受控制」及「受共同控制」）指直接或間接擁有權力可指示或導致指示一名人士的管理及政策，而不論透過以合同擁有表決權或其他方式擁有
「經修訂信託契據」	指	由本公司、信託人及抵押信託人訂立日期為2008年3月28日的經修訂及重列信託契據
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義所指，與香港公開發售相關的任何一種申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2009年9月4日採納及經不時修訂的組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄四
「東盟」	指	東南亞國家聯盟
「有聯繫實體」	指	根據香港財務報告準則，為本集團擁有其一般不少於股本表決權20%的長期權益且可對其行使重大影響力的實體（非附屬公司或共同控制實體）

釋 義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般進行公眾業務的營業日子，星期六、星期日及香港公眾假期除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	於若干股東貸款資本化後發行股份，詳情載於本招股章程附錄五「股東決議案」一段
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人、聯名的個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「環亞經濟數據」	指	環亞經濟數據有限公司，一家香港數據庫供應公司，提供與亞洲及新興市場相關的經濟及多行業數據及統計資料
「華東」	指	華東國際物料城有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司，由Earn Fame持有72%、力嘉國際集團有限公司持有6%、Hope Best Investment Limited持有10%、Sunford Investments Limited持有10%及張智杰持有2%
「中國諸暨珠寶」	指	中國諸暨珠寶城控股有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司，由本公司關連人士民生國際持有55%

釋 義

「諸暨華東珠寶」	指	諸暨華東國際珠寶城有限公司，中國諸暨珠寶的全資附屬公司，根據中國法律註冊成立
「華南城實業」	指	華南城實業(河源)有限公司，一家由華南國際持有70%、甄秀雯(持有Proficient Success Limited 4%權益及為民生國際的董事)持有10%及兩名獨立第三方Excellence Group Holdings Limited及 First Traders Limited各自持有10%的本公司附屬公司，於2006年4月24日根據中國法律註冊成立為一家中外合資經營公司
「南昌華南城項目」	指	本公司於江西省南昌市的未來發展規劃物業(我們尚未取得其土地使用權)
「南寧華南城項目」	指	本公司於廣西壯族自治區南寧市的未來發展規劃物業(我們尚未取得其土地使用權)
「深圳華南城項目」	指	本公司位於廣東省深圳市的物業。一期展示交易中心已於2004年12月投入營運。一期(電子原材料交易中心除外)於2005年9月落成而二期目前正在發展中
「華南國際」	指	華南國際工業原料城(深圳)有限公司，為本公司的全資附屬公司，於2002年12月18日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「華南泰美」	指	華南泰美科技(深圳)有限公司，一家由華南國際持有30%及獨立第三方泰美(中國)科技控股有限公司持有70%的有聯繫實體，於2004年1月18日根據中國法律註冊成立為一家中外合資經營公司
「華南城新國線」	指	深圳市華南城新國線物流有限公司，一家由本公司間接持有51%、新國線運輸集團有限公司持有10%及徐燕持有39%(兩者均為獨立第三方)的共同控制實體，於2004年7月2日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司

釋 義

「華南富豪酒樓(深圳)」	指	華南富豪酒樓(深圳)有限公司，一家由本公司持有50.5%及獨立第三方Globe Honest International Ltd.持有49.5%的共同控制實體，於2005年6月16日根據中國法律註冊成立為一家中外合資經營公司
「中國政府」或「國家」	指	中國政府，包括中央政府及所有政府及政治分支(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)以及其輔助機構，或根據文義所指，以上任何多個或一個實體
「結算所」	指	證券及期貨條例或取代該條例的任何其他條例項下的認可結算所
「高力國際」	指	廣州高力國際物業服務有限公司，一家全球商業、工業、零售及住宅物業的銷售、租賃、物業管理、研究及顧問服務供應商
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，即鄭松興、鄭大報、Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited
「董事」	指	本公司董事，或彼等任何一位
「合資經營公司」	指	根據相關中國法律及法規於中國成立的有限責任中外合資經營企業。相關的中國法律及法規規定(其中包括)各方根據彼等各自於合營公司註冊資本的出資比例而分享利潤及承擔風險及虧損
「Earn Fame」	指	Earn Fame Group Ltd.，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為達成的全資附屬公司
「現有股東」	指	Accurate Gain Developments Limited、Proficient Success Limited、Carrianna Development Limited、京暉國際有限公司、Kinnox Holdings Limited及力嘉國際集團有限公司
「財政年度」	指	本公司會計記錄入賬的年度，由一年的4月1日起至下一年的3月31日止

釋 義

「創辦股東」	指	鄭松興、梁滿林、馬介璋、孫啟烈及馬偉武，全部均為本集團的共同創辦人，且各自獨立於對方及彼此並無關連
「國內生產總值」	指	名義國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「華麗城酒店(深圳)」	指	華麗城酒店(深圳)有限公司，一家由華南國際持有65%及華麗城酒店投資有限公司持有35%(兩者均為本公司的全資附屬公司)的本公司間接全資附屬公司，於2005年6月16日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「承授人」	指	根據購股權計劃條款接納獲授的任何購股權的任何參與者或(如文義許可)根據購股權計劃因原承授人身故而獲有權行使任何該等購股權的人士
「大珠三角洲」	指	香港、中國澳門特別行政區及廣東省珠江三角洲經濟區部分(包括廣州、深圳、東莞、佛山、江門、中山、珠海、惠州及肇慶等市)
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的白表eIPO服務供應商填妥的申請表格
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港公開發售股份」	指	本公司根據香港公開發售提呈發售以供認購的股份

釋 義

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及其有關申請表格所述的條款及條件並在其規限下，按發售價提呈發售香港公開發售股份，供香港公眾人士以現金認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港承銷商」	指	名列本招股章程「承銷—香港承銷商」一節的香港公開發售若干承銷商
「香港承銷協議」	指	由美林遠東有限公司、美林國際、中銀國際亞洲有限公司、香港承銷商、控股股東、創辦股東及本公司於2009年9月16日就香港公開發售而訂立的香港承銷協議，詳情載於本招股章程「承銷—承銷安排及費用」一節
「獨立第三方」	指	非本公司關連人士的各方
「國際發售」	指	(a) 依據證券法第144A條規則或根據證券法規定另外獲豁免登記，在美國境內向合資格機構買家（根據證券法第144A條規則對該詞的定義），及(b) 依據證券法S規例透過離岸交易在美國境外（包括向香港的專業投資者），有條件提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際發售股份」	指	作為國際發售的一部分，由本公司初步提呈發售以供認購的1,350,000,000股新股份，誠如本招股章程「全球發售的架構」一節所述可予調整，連同（倘有關）根據行使任何超額配股權而可能發行的任何額外新股份
「國際配售協議」	指	將由（其中包括）聯席賬簿管理人、國際承銷商及本公司於2009年9月23日或前後就國際發售訂立的國際配售協議，詳情載於本招股章程「承銷—國際發售」一節
「國際承銷商」	指	國際發售若干承銷商

釋 義

「聯席牽頭經辦人」	指	香港公開發售為美林遠東有限公司及中銀國際亞洲有限公司；國際發售為美林國際及中銀國際亞洲有限公司
「聯席賬簿管理人」	指	美林國際及中銀國際亞洲有限公司
「共同控制實體」	指	根據香港財務報告準則，乃受共同控制的合營公司，而所有參與方對該共同控制實體的經濟活動均無單方面的控制權
「業主」	指	根據三年期合作協議出售的深圳華南城項目一期若干交易中心展示位的業主，即孫啟烈、許揚、郭長杰、馬家慧、鄭海文、梁志豪、陳衛國、許主奇、黃偉生及香港匯達(中國)有限公司。詳細資料請參閱本招股章程「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」一節
「最後實際可行日期」	指	2009年9月7日，即本招股章程付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議」	指	華南國際及業主於2007年8月至2007年11月間訂立的租賃協議，據此，華南國際同意向業主支付定額年度租金(減華南國際向業主支付的稅項及開支)，以換取出租深圳華南城項目一期若干交易中心展示位的權利。詳細資料請參閱本招股章程「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」一節
「連雲港」	指	華東國際時尚物料城開發(連雲港)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，其進一步詳情載於本招股章程「與控股股東及董事的關係—與董事的關係」一節
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會

釋 義

「上市日期」	指	股份在聯交所首次上市並獲准進行買賣的日期，預期為2009年9月30日或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「力嘉包裝」	指	力嘉包裝(深圳)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，由力嘉集團(中國)有限公司全資擁有。力嘉集團(中國)有限公司則由Luk Ka Overseas全資實益擁有。該公司為本公司的關連人士
「Luk Ka Overseas」	指	Luk Ka Overseas Investments Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，由馬偉武持有50%及馬餘雄持有50%
「Man Sang BVI」	指	Man Sang International (B.V.I.) Limited，一家於NYSE Amex(前稱美國證券交易所)上市的公司(股份代號：MHJ)，其中鄭松興及鄭大報(透過多家中間控股公司)間接持有100,000股優先股股份及3,437,501股普通股股份，佔其全部表決權約69.24%，其餘表決權由公眾股東持有
「民生國際」	指	民生國際有限公司，一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：938)，其進一步詳情載於本招股章程「與控股股東及董事的關係—與控股股東的關係—華東國際珠寶城」一節。該公司為本公司的關連人士
「民生珠寶」	指	民生珠寶有限公司，為本公司的關連人士民生國際間接擁有的附屬公司
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司的組織章程大綱
「強積金計劃」	指	根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例設立的強制性公積金退休福利計劃

釋 義

「南昌華南城」	指	南昌華南城有限公司(前稱南昌華中國際工業原料商品物流城有限公司)，南昌華南城項目的項目公司及由華南國際持有100%的本公司間接全資附屬公司，於2007年11月16日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「南寧華南城」	指	南寧華南城有限公司，南寧華南城項目的項目公司及由華南國際持有100%的本公司間接全資附屬公司，於2009年8月28日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「東北物流」	指	鐵嶺東北物流城有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，其中鄭松興及梁滿林共同控制其股本權益的65%(其餘權益由獨立第三方控制)，其進一步詳情載於本招股章程「與控股股東及董事的關係—東北物流城」一節
「東北物流城」	指	由本公司控股股東之一鄭松興、並非本公司控股股東的執行董事梁滿林及其他獨立第三方計劃於中國遼寧省發展的物業，其進一步詳情載於本招股章程「與控股股東及董事的關係—東北物流城」一節
「票據修訂協議」	指	由2008年票據持有人、現有股東及本公司訂立日期為2008年3月28日的票據修訂協議
「票據持有人」	指	於最後實際可行日期票據的實益持有人，或其任何一位，即Medley Opportunity Fund, Ltd.、Medley Opportunity Fund L.P.及TRG Special Opportunity Master Fund Ltd.
「票據」	指	本公司於2007年7月11日發行初步本金額為125百萬美元及於2012年到期的有抵押可換股票據，其條款於其後作出修訂

釋 義

「發售價」	指	按本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節所述方式釐定的每股發售股份最終港元定價（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費），香港公開發售股份將根據香港公開發售按發售價可供認購及國際發售股份將根據國際發售按發售價提呈發售
「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	由本公司根據國際配售協議向國際承銷商（可由聯席賬簿管理人代表國際承銷商行使）授予的選擇權，以要求本公司按發售價額外配發及發行合共最多225,000,000股股份（即發售股份約15%），僅供補足國際發售的超額配發（如有），可於國際配售協議日期起直至香港公開發售遞交申請截止日期起計30天止隨時行使
「參與者」	指	為董事會可不時全權酌情按其工作表現及／或服務年資而認為對本集團業務有寶貴貢獻或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素而視為屬於本集團寶貴人力資源及購股權計劃項下合資格之本集團任何成員公司僱員、高級職員、代理、顧問或代表（包括本集團任何成員公司任何執行或非執行董事）之個人
「個人資料（私隱）條例」	指	香港法例第486章個人資料（私隱）條例
「珠江三角洲」	指	廣東省珠江三角洲經濟區部分，但不包括香港及中國澳門特別行政區
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國，及僅就本招股章程而言，不包括香港、澳門及中華民國台灣

釋 義

「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2009年9月23日或前後，且無論如何不得遲於2009年9月28日
「招股章程」	指	是次全球發售的招股章程
「合資格機構買家」	指	第144A條規則界定的合資格機構買家
「公司註冊處處長」	指	香港公司註冊處處長
「S規例」	指	證券法下的S規例
「限制業務」	指	於上市日期或不時由本集團在中國從事或經營的業務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條規則」	指	證券法第144A條規則
「第二份經修訂信託契據」	指	由本公司、信託人及抵押信託人訂立日期為2009年6月26日的第二份經修訂及重列信託契據
「第二份票據修訂協議」	指	由2009年票據持有人、現有股東及本公司訂立日期為2009年6月26日的第二份票據修訂協議
「證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「抵押信託人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權協議」	指	購股權協議，其主要條款概要載於本招股章程附錄五「購股權協議」一段
「購股權承授人」	指	獲授購股權的若干本集團僱員，即鄭松興、梁滿林、馮星航及謝文瑜
「購股權期間」	指	購股權於期內可予行使的期間，就馮星航及謝文瑜而言為自上市日期起不超過兩年，就鄭松興及梁滿林而言則為不超過三年

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於2009年9月4日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本招股章程附錄五「購股權計劃」一段
「購股權」	指	由本公司根據購股權協議有條件授予購股權承授人的選擇權
「股份轉讓」	指	根據股份轉讓協議的事先協定公式，現有股東於上市日期無償轉讓若干數目轉讓股份予票據持有人
「股份轉讓協議」	指	由現有股東及各2008年票據持有人訂立日期為2008年3月28日的股份轉讓協議並經由補充協議補充
「股東」	指	不時之股份持有人
「深圳市華南城廣告」	指	深圳市華南城廣告有限公司，一家由華南國際持有100%的本公司間接全資附屬公司，於2004年7月20日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「深圳市華南城會展」	指	深圳市華南城國際會展中心有限公司，一家由華南國際持有100%的本公司間接全資附屬公司，於2006年2月10日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「深圳第一亞太」	指	深圳第一亞太物業管理有限公司，一家由本公司持有25%及華南國際持有75%的間接全資附屬公司，於2003年12月31日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「深圳市龍崗區平湖物流基地開發服務中心」	指	深圳市龍崗區政府授權進行深圳市龍崗區平湖物流基地的規劃、管理及發展的行政實體，於2005年11月解散
「獨家全球協調人」	指	美林國際
「獨家保薦人」及「穩定價格經辦人」	指	美林遠東有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有公司條例第2條賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「補充協議」	指	由現有股東及各2009年票據持有人訂立日期為2009年6月26日的股份轉讓協議的補充協議
「達成」	指	達成集團，一家於百慕達註冊成立並於聯交所上市的公司（股份代號：126），由創辦股東兼董事馬介璋作為實益擁有人及信託受益人及透過其配偶權益持有約43.58%
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「鐵嶺第一亞太」	指	鐵嶺第一亞太物業管理有限公司，一家由深圳第一亞太持有100%的本公司間接全資附屬公司，於2007年12月26日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司
「往績記錄期」	指	包括截至2009年3月31日止三個財政年度的期間
「轉讓股份」	指	根據股份轉讓協議的事先協定公式，現有股東於上市日期無償轉讓予票據持有人的若干數目股份
「時尚交易城」	指	連雲港時尚物料交易城，為本公司非執行董事馬介璋及馬偉武參與位於中國江蘇省的未來發展規劃物業，其進一步詳情載於本招股章程「與控股股東及董事的關係 — 與董事的關係」一節
「信託契據」	指	根據原訂安排構成票據所依據的由本公司、現有股東、信託人及抵押信託人訂立日期為2007年7月11日的信託契據
「信託人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「無條件日」	指	全球發售成為無條件當日

釋 義

「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際配售協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土、屬地及所有受其司法管轄的地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「我們」、「本公司」或「本集團」	指	華南城控股有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司及(除文義另有所指外)所有其不時之附屬公司
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請將以申請人本身姓名發行的香港公開發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「外商獨資企業」	指	根據相關中國法律於中國設立的企業，其資本由外國投資者全數提供。有關企業不包括外商企業及其他經濟實體於中國設立的分支及辦事處
「諸暨泛亞」	指	諸暨泛亞物業管理有限公司，一家由深圳第一亞太持有80%及諸暨華東珠寶持有20%的本公司附屬公司，於2007年11月8日根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司

倘於本招股章程內所述於中國設立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧異，概以中文名稱為準。

辭彙

本技術辭彙表載有本招股章程所用有關本集團業務的若干辭彙。因此，該等辭彙及其涵義未必與該等辭彙的標準行業涵義或用法一致。

「保稅倉庫」	指	由海關官員授權供儲存進口貨物直至移走(毋須繳納關稅)及待海關檢查及完成其他海關手續的倉庫。該等倉庫必須為牢固，且應納關稅貨物應與毋須繳納關稅貨物分開
「商品房」	指	由物業發展商發展的住宅物業、商業物業及其他樓宇
「實際租金」	指	總合同基本租金(經調整以攤銷任何折扣及免租期的影響)除以出租建築面積
「出口監管倉庫」	指	由海關官員授權供儲存已取得出口批准、由海外公司以外匯結算及完成所有海關出口手續貨物的倉庫
「建築面積」	指	建築面積，包括樓宇外牆內包含的地上面積，但不包括不可出租及不可出售面積
「土地出讓確認協議」	指	由中國土地部門授出的確認，確認物業發展商於政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售中成功投得一幅地塊的土地使用權
「土地出讓合同」	指	物業發展商與中國土地部門就出讓一幅地塊的國有土地使用權予該物業發展商而訂立的協議
「土地出讓」	指	土地出讓合同、土地出讓確認協議或土地使用權轉讓協議
「土地使用權轉讓協議」	指	二手市場土地使用權的前一受讓人就轉讓一幅地塊的土地使用權而訂立的協議
「可出租建築面積」	指	包括我們指定出租予租戶的建築面積，包括(就我們的交易中心展示位而言)我們出售予交易中心展示位買家及我們根據與該等交易中心展示位買家訂立的合作及租賃協議出租予第三方的建築面積

辭 彙

「一期」、「二期」或「三期」	指	框架協議內就建築和發展各交易中心項目所規定的發展階段
「租用率」	指	(1)本公司保留及出租及(2)本公司出售予交易中心展示位買家及其後由本公司出租予第三方租戶的可出租建築面積百分比
「可售建築面積」	指	包括本公司指定出售予交易中心展示位買家的交易中心面積
「總佔用率」	指	(1)本公司保留及出租及(2)本公司出售予交易中心展示位買家(不包括空置展示位)的總建築面積百分比
「加權平均租用率」	指	就可出租建築面積而言，深圳華南城項目五個交易中心租用率的加權平均

前瞻性陳述

本招股章程包含前瞻性陳述，該等陳述本質上受到重大風險及不確定因素影響。前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 我們的業務和經營策略及我們實施該等策略的各種措施；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的經營和業務前景，包括新項目發展計劃；
- 我們完成項目發展的能力及預期時間表；
- 我們吸引更多交易中心租戶及交易中心展示位買家的能力；
- 我們提升租金的能力；
- 我們的資本開支計劃及新項目的預期發展成本；
- 中國的監管環境；及
- 交易中心及工業原料行業的未來發展及競爭環境。

我們使用了「預測」、「相信」、「可能」、「預期」、「打算」、「或許」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「尋求」、「應會」、「將會」、「會」及類似詞彙，當其涉及到我們時，均旨在表示各種前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而並非對將來業績的保證，亦受到風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所披露的風險因素。實際結果或會受多項因素影響而與前瞻性陳述所載的資料有重大差異，該等因素包括(但不限於)以下各項：

- 與(其中包括)房地產、物流及工業原料行業有關的中國政府、廣東、江西及陝西省政府、廣西壯族自治區政府及其他相關政府機關任何監管政策的變動；
- 我們不能收購發展項目的土地使用權；
- 交易中心及工業原料行業競爭的影響；
- 外幣匯兌及匯出的限制；
- 與中國有關的匯率波動及法律制度發展；
- 較預期高的虧損或融資成本，或較預期低的投資回報；
- 融資渠道或需求變動；
- 法規及限制；

前 瞻 性 陳 述

- 政府審批程序；
- 我們不能準確預測未來的經營業績；
- 我們擴充及管理業務的能力；
- 中國的政治、經濟、法律及社會狀況變動，包括於廣東、江西及陝西省、廣西壯族自治區及珠江三角洲的變動，當中包括與經濟增長、通脹、外匯、借貸、信貸渠道、交易中心發展以及製造及出口相關的政府特定政策；
- 人口增長及國內生產總值增長變動，以及該等變動對交易中心及工業原料需求的影響；
- 意外及天然災害；及
- 本招股章程所提述的其他營運風險及因素。

本招股章程所載前瞻性陳述未必能成為事實。因此，閣下不應過份依賴該等前瞻性資料。除按適用法律、規則及法規的要求外，無論是因為信息更新、未來事件或其他原因，我們概不承擔公開更新或修訂本招股章程所載任何前瞻性陳述的義務。本招股章程所載的所有前瞻性陳述在本提示聲明下乃有保留的陳述。

風險因素

在投資我們的股份之前，閣下應審慎考慮本招股章程中所有資料，包括下文所述的風險及不確定因素。我們的營運涉及若干風險，當中許多為我們不能控制的。閣下尤需注意，我們的業務基本上只限於中國境內，並受當地法律及監管環境規管，這在多方面可能與其他國家現行的不同。我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到任何該等風險的重大不利影響。股份的交易價格可能由於任何該等風險而下跌，而閣下可能失去全部或部分的投資。現時未為我們所知，或下文並無明示或暗示，或我們目前認為微不足道的其他風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與我們的業務及我們的行業相關的風險

我們的經營業績相當依賴我們實行業務策略的能力及我們的展示交易中心項目所在地區的經濟增長

我們的經營業績相當依賴我們成功實施業務策略，以吸引及挽留高質素的租戶、獲取市場租金及改善周邊的基礎設施。我們的成功亦依賴大珠三角地區以及南昌及南寧（我們的未來發展規劃物業的地點）周邊地區的製造業及出口產業的持續增長，以及我們與其他類似業務競爭的能力。在實施我們的策略時，我們可能面臨挑戰，而我們達成目標的能力或會受到各種因素的不利影響，其中有些因素是我們無法控制的。倘我們不能實施我們的業務策略，或不能成功地與其他類似業務競爭，或倘我們所預期的其他事項沒有出現，則我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

我們未必能夠在各個時期增加銷售或租賃物業所得收入或取得令人滿意的租金

往績記錄期內我們從交易中心展示位及其他物業的銷售及租賃所得收入有所波動，原因是出售或出租交易中心展示位時的比例及建築面積，與我們的項目落成時有所不同。於2007年、2008年及2009年財政年度，我們從交易中心展示位銷售所得收入分別為83.1百萬港元、46.8百萬港元及67.8百萬港元，佔該等期間收入的61.1%、8.3%及30.2%。於2007年、2008年及2009年財政年度，我們從融資租賃收入所得收入分別為零、403.2百萬港元及9.9百萬港元，佔該等期間收入0%、71.6%及4.4%。於2007年、2008年及2009年財政年度，我們從交易中心展示位及其他物業租賃所得收入分別為40.0百萬港元、77.5百萬港元及100.2百萬港元，佔該等期間收入的29.3%、13.8%及44.6%。我們不能向閣下保證我們的物業銷售或租賃所得收入將能在各期間遞增。深圳華南城項目一期及二期交易中心展示位的銷售僅限於該等交易中心所在地塊的物業建築面積的30%。此外，我們將不能確認二期交易中心展示位的預售所得收入，直至該等展示位交付予買家。

風險因素

根據與若干交易中心展示位買家訂立的合作安排，我們向買家提供交易中心展示位原購買價介乎7%至26%的折扣購買價。此外，根據其後與交易中心展示位買家訂立的三年期租賃安排，我們提供相等於原購買價約8%的定額年度租金（扣除我們支付的稅項及開支）。我們並無責任於訂立任何其後租賃安排前支付任何定額年度租金。

合作及租賃安排賦予我們出租該等已出售予交易中心展示位買家的展示位予第三方及從第三方收取租金收入的權利。然而，倘我們無法出租已訂立合作或租賃安排的交易中心展示位，我們將不會從該等展示位收取任何租金收入，但仍須提供折扣及定額年度租金給買家。有關我們的合作及租賃安排的會計處理方法的進一步資料，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」。

租賃安排容許我們出租予第三方的交易中心展示位的租金高於應向展示位買家支付的定額年度租金金額。然而，於往績記錄期內，我們未能持續以高於支付給交易中心展示位買家的定額年度租金的金額把所有展示位出租予第三方。此外，我們無法向閣下保證，日後我們能夠收取的租金，足以讓我們取得超出年度租金的租金收入。因此，未能出租交易中心展示位或未能以令人滿意的租金出租展示位會對我們於適用期間的利潤造成不利影響。

我們未必能夠於租賃協議期滿時取代或續訂所有該等協議

於2007年11月，1,453份租賃協議（包括我們根據與展示位買家訂立的合作協議把該等展示位出租予第三方的租賃協議）即將約滿，相當於一期交易中心租賃協議約49.5%（以建築面積計算），當中19.4%（以建築面積計算）由展示位買家保留自用。在其餘即將約滿的租賃協議中，66.7%（以建築面積計算）已續約及33.3%（以建築面積計算）並未續約。於2009年7月31日，114間展示位（相當於約13,900平方米）或即將屆滿租約的7.8%（以建築面積計算）仍然空置。

經續訂租賃協議為期兩年，全部均於2009年11月到期。該等協議（連同其他訂於2009年約滿的租賃協議）將導致2009年內約滿的租約相當於一期交易中心已出租建築面積的55.4%。我們無法向閣下保證我們將能夠於租賃協議約滿時取代或重訂全部租賃協議、我們將會維持現有佔用率或我們將能夠提高租金。倘我們不能如預期以較高的租金重訂或取代這些租賃協議，則我們的經營業績、財務狀況及現金流量將會受重大不利影響。

我們現時依靠深圳華南城項目一期及部分二期提供我們的所有收入

儘管我們擁有發展中及未來發展規劃物業，我們現時依靠深圳華南城項目一期及深圳華南城項目二期紡織服裝及皮革皮具交易中心、西苑住宅設施及深圳華南城項目部分倉儲設施提供我們的全部收入。與其他的交易中心營運商相比，這些營運商擁有分佈在多個不同地區且能產生收入的物業或擁有更多元化的物業投資，因此我們這個單一地點的收入來源可能承擔更高的風險。倘發生對深圳華南城項目的營運或業務，或其對租戶的吸引力造成不利影響的情況，我們將不能從其他物業中獲得收入以減輕任何因而造成的損失。集中投資在單一地點，將令深圳華南城項目更容易受到深圳物業市場下滑的影響。此外，由於火災或其他原因而使深圳華南城項目蒙受任何財產損害，或大珠三角地區的工業原料及成品或製造業不景，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。此外，我們不能向閣下保證深圳華南城項目將能繼續吸引租戶，且能產生過去水平的租金收入，或其日後將會取得成功。儘管我們在南昌及南寧均有未來發展規劃項目，但我們不能向閣下保證我們將能成功取得發展該等項目必需的全部或任何部分土地的土地使用權、完成這些項目的發展或從該等項目產生我們預期中的收入及淨收入金額或任何收入或淨收入。

我們也許不能如期或按預算完成發展我們的發展中物業深圳華南城項目二期，或開展或完成南昌及南寧未來發展規劃物業

我們在南昌及南寧的已規劃綜合物流及展示交易中心發展活動，須從中國市政府及省政府獲得對大塊土地的土地使用權，其中很多地塊現在尚有建築物及居民。我們將來可能發展的其他物業亦可能涉及類似情況。獲取該等發展權、將其轉換為土地使用權以及承諾投入財務及管理資源發展土地牽涉重大風險。在一項綜合物流及展示交易中心發展項目產生任何收入前，我們必須支付多種重大開支，包括獲取發展權及構建綜合物流及展示交易中心發展項目的基礎設施。就此而言，我們計劃將全球發售預期所得款項中約50%用作發展南昌及南寧的未來發展規劃物業。於最後實際可行日期，我們並無向相關政府機關支付任何按金以參與土地招標過程。然而，於2009年3月31日，我們就該等物業產生約3.6百萬港元發展成本，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。

風險因素

一項規劃發展項目通常需時數年才能產生收入，而我們不能向閣下保證有關發展項目一定能帶來正現金流量。因此，我們當前及將來的綜合物流及展示交易中心發展活動可能會面對以下風險：

- 我們聘用獨立承包商提供施工、電梯安裝、裝修工程及內部裝修服務。任何該等獨立承包商提供的服務不一定能夠符合我們的品質要求，而任何承包商的疏忽或工藝不達標準都可能導致我們的樓宇或交易中心展示位出現瑕疵，繼而使我們蒙受財務損失、損害我們的聲譽或使我們遭受第三方提出申索；
- 我們可能就一項發展項目產生建設及其他發展成本，可能因利率上升及材料、勞工、租賃或其他成本的增加而超出我們最初的估計，使落成我們的項目不符合經濟原則，因為市場租金或售價的增長未必足以抵銷建設及其他發展成本的增加。此外，近年來由於鋼材及其他建築材料價格上漲，在中國的建築成本日益增加。儘管我們的建築合同一般規定固定或設上限付款額，但長遠而言建築成本上升可由建築承包商轉嫁予我們。由於完成交易中心的發展一般需時數年，預期我們會受到建築材料、其他商品及服務以及勞工成本上漲的影響。倘我們無法轉嫁該等上升成本予客戶，任何成本上升均可降低我們的利潤；
- 在我們展開勘察以後，我們可能耽誤綜合物流及展示交易中心的發展機會或更改其結構。因此，我們可能損失已支付以參與土地招標過程的定金，或不能收回已經產生的費用；
- 我們可能因為各種因素（包括物料、設備、專門技能及勞工的短缺、惡劣的天氣狀況、自然災害、勞工糾紛、與承包商及分包商的糾紛、意外事故、政府重點及政策的改變、市況的改變、重置過程的延誤、從有關機關獲取必需執照、許可證及批准的延誤以及其他問題及情況）的影響而不能如期或按預算完成物業的建設，而導致債務開支及建築成本增加；
- 我們未必能夠獲得或可能延遲獲得必需的區域規劃、土地使用、樓宇、佔用及其他政府許可證、權利及授權，因此可能會導致成本增加，並使我們須放棄該項目的部分或全部活動；
- 我們可能涉及法律、政府或行政程序或就我們的營運與監管機構出現分歧及因而面臨重大負債；
- 我們可能以低於預期的租金或售價出租或出售已發展物業，及我們可能會在出售或出租已發展物業時遇上延誤；
- 新竣工物業的佔用率、租金及售價可能因若干因素而波動（包括市場及經濟狀況），並且導致我們的投資利潤較預期低，或根本無利可圖。

風險因素

任何該等情況的出現(大部分情況均屬我們無法控制)均可能耽誤深圳華南城項目二期的落成或影響其盈利能力，及耽誤我們在南昌及南寧的未來發展規劃物業的施工、落成及盈利能力，並增加我們的成本，對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來不利影響。

此外，發展中及未來發展規劃物業的時間表所依據的多項假設亦屬我們無法控制。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距甚遠。例如，近期的環球經濟倒退及全球信貸市場下滑已經對中國的商業及消費者信心造成不利影響，並可能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。

我們也許不能獲得足夠資金完成發展我們的發展中物業深圳華南城項目二期，或於南昌及南寧的未來發展規劃物業

我們需要龐大的資本來源來發展深圳華南城項目二期以及南昌及南寧的未來發展規劃物業。深圳華南城項目二期餘下部分以及南昌及南寧未來發展規劃物業的估計總成本約為人民幣229.5億元(260.5億港元)。各項目為包含多個階段的大型項目，(1)將需時數年落成；(2)毋須全面落成所有階段方可投入營運；(3)將分階段落成；及(4)可以各種資金來源撥資，包括項目融資、其他銀行借貸、預售、租金收入及其他經營所得現金流量。

深圳華南城項目二期於2007年12月動工發展，並預期將於2012年底前分階段落成。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)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其餘階段的落成產生約人民幣35.1億元(39.8億港元)的額外發展成本。我們預期於2010年上半年開始分階段發展南昌及南寧的未來發展規劃物業。我們估計會就落成該等物業的所有階段分別產生約人民幣93.3億元(105.9億港元)及人民幣101.1億元(114.8億港元)。請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目」。

到目前為止，就投資活動而言，我們主要依賴銀行借貸、發售票據及股東貸款應付資金及流動資金所需，其次是經營所得現金流入。有關我們的融資渠道及流動資金來源的進一步資料，請參閱「財務資料 — 流動資金及資本來源」。於2009年3月31日，我們有

風險因素

流動負債淨額642.3百萬港元及債務總額的尚未償還結餘約25.3億港元，主要包括銀行借貸16.1億港元及賬面值915.8百萬港元的票據。總借貸中約708.0百萬港元於一年內到期，約898.8百萬港元於一年以上但不超過五年的期間內到期。

我們亦有可動用的經營所得現金流量，惟料不足以應付我們的未來發展所需。基於我們的交易中心發展業務的性質，如交易中心展示位的租金及銷售所得現金流入與興建物業及購買土地使用權的現金流出的時間可能出現不平衡，我們可能不時出現現金淨流出的期間。例如，於2009年3月31日，我們處於流動負債淨額狀況，原因是於2009年財政年度，我們從經營活動所得淨現金為71.8百萬港元及投資活動現金淨流出為10.9億港元，主要是由於深圳華南城項目二期物業的建築工程及發展的相關資本開支所致。

上市後，我們預期使用部分全球發售所得款項淨額來發展該等項目。我們或需要額外銀行借貸及(倘有需要)發售債券及股本證券應付大部分流動資金所需及撥資預期將分階段落成的該等項目建築成本。我們無法向閣下保證我們將能夠以具競爭力的成本獲取額外融資，或獲取任何融資。此外，儘管我們過去未曾遇到任何困難，我們未必能夠按令人滿意的條款或以任何條款續借中國的銀行所授予的現有貸款融資，原因是持續的全球金融危機對銀行體系及金融市場造成影響。倘我們不能獲得所需的額外借貸或續訂現有貸款融資，我們將不能落成深圳華南城項目二期，或不能發展其他未來發展規劃物業(包括南昌及南寧)，因而嚴重擾亂我們的業務發展。有關目前的金融危機對我們的營運及金融市場的潛在影響的進一步資料，請參閱「對我們交易中心的需求可能繼續受到近期金融市場及經濟危機的負面影響，對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

因此，我們不能向閣下保證我們一定能夠於有需要時以合理的商業成本或以任何成本，獲得足夠的資金來應付計劃購買土地使用權的費用、發展未來項目或滿足其他資本需要。不能以合理的商業成本獲得足夠的資金可能會限制我們展開新項目的能力或繼續發展現有項目的能力，或可能增加我們的借貸成本。

過去幾年，中國政府推行多項措施及法規以限制物業發展商通過外部融資及其他方法集資的能力。由於深圳地方機關將我們的附屬公司華南國際視為綜合物流企業，故就深圳華南城項目而言，我們並不受該等措施及法規規限。然而，倘地方監管機關更改目前的分類方法並將華南國際視為物業發展商，或倘中央監管機關推翻地方監管機關的決定，則就深圳華南城項目而言其將受該等措施及法規規限。我們並無接獲任何較高機關任何正式承諾或保證函指有關改變不會發生。此外，儘管我們擬申請將我們於南昌及南寧的未來發展規劃物業的項目公司視為綜合物流企業，但該等公司最終為物業發展商或

風險因素

綜合物流公司是由地方政府機關酌情決定。有關對物業發展商施加的限制的進一步討論，請參閱「監管 — 有關外商投資房地產企業的監管」及「監管 — 有關房地產融資的監管」。任何對我們從中國的銀行籌措資金或借貸的能力的新訂或現有限制的援用或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們無法取得未來發展規劃物業（包括南昌及南寧）的土地使用權，我們將無法發展該等規劃項目

我們在2007年2月及12月分別與江西省南昌市紅谷灘區管理委員會及南寧市江南區人民政府簽署了框架協議。根據該等框架協議，市政府已在該等位置物色切合我們發展策略的土地。然而，簽署框架協議並不保證我們會取得其中所載已物色的土地，有關土地將會通過公開招標、拍賣或掛牌出售轉讓。我們不能向閣下保證相關土地管理機關將會及時或是否會授予我們適當的土地使用權或發出相關土地使用權證。此外，我們不能向閣下保證我們將會成功投得南昌及南寧的地塊或我們將能按理想價格取得地塊。倘我們無法成功投得南昌及南寧的地塊或無法取得有關地塊全部或任何部分的土地使用權，我們將無法按照計劃發展南昌或南寧的項目。

此外，我們於深圳的經驗未必適用於南昌、南寧及我們可能擴展業務的其他省份及城市。該等城市的經濟發展程度、交通基建、監管慣例、對承包商的熟悉程度、業務慣例及習慣以及客戶品味、行為及偏好與深圳可能有所不同。倘我們無法調整業務模式適應其他地理位置，我們的業務及增長前景或會受重大不利影響。

華南國際或我們未來發展規劃物業的任何項目公司被視為境內房地產發展商或外商投資房地產企業或會導致我們受限於相關中國法律及法規對該等企業施加的限制

華南國際被深圳地方機關視為綜合物流企業，因此，其毋須遵守適用於外商投資房地產企業的中國規則及法規。倘監管機關將華南國際視為外商投資房地產企業而非綜合物流企業，則我們將受該等規則及法規限制。我們的項目公司會否被視為外商投資房地產企業乃由地方政府機關根據中央政府法律、法規及政策酌情決定。目前我們於河源的未來發展規劃物業的項目公司華南城實業為我們唯一被分類為外商投資房地產企業的附屬公司。然而，我們不能向閣下保證當地機關日後不會將華南國際或我們於南昌（南昌華南城）及南寧（南寧華南城）的未來發展規劃物業的項目公司視作外商投資房地產企業。倘監管機構將我們視為外商投資房地產企業，則我們將須就此向地方商務部門備案核實及向商務部備案有關身份，並會受限於適用於外商投資房地產企業的法規及限制，包括

風險因素

(但不限於)對我們於中國境內外取得貸款的能力的限制，以及對兌換及銷售外匯至資本賬的限制。有關倘我們被監管機關視為外商投資房地產企業，我們將須遵守的法規及限制的進一步討論，請參閱「監管 — 有關外商投資房地產企業的監管」。有關本公司被視為綜合物流企業而非外商投資房地產企業的進一步資料，請參閱「監管 — 概覽 — 我們作為綜合物流企業的身份」。

由於華南國際不被視為外商投資房地產企業，故我們能夠以股東貸款而非注資方式往下分配資金，而華南國際並不受限於適用於外商投資房地產企業的若干審批及註冊資本規定。倘政策變動引致我們被視為外商投資房地產企業，則我們將會受到註冊資本比例限制，規定我們須維持註冊資本水平於總投資的50%或以上。於最後實際可行日期，我們於華南國際的總註冊投資為11.6億港元，包括註冊資本約400百萬港元(或總投資約35.0%)及股東貸款合共約452百萬港元。倘華南國際被視為外商投資房地產企業，則我們將須以額外注資形式增加其註冊資本180百萬港元，或轉換最少180百萬港元的現有股東貸款為註冊資本。儘管於最後實際可行日期，我們有足夠股東貸款轉換180百萬港元的款項為註冊資本，但我們不能向閣下保證，倘我們日後被視為外商投資房地產企業，我們將有足夠股東貸款轉換有關金額。

此外，倘我們任何附屬公司被視為房地產企業或發展商，該附屬公司亦可能會被要求以自有資本及累計儲備投資最少35%的項目總投資，以取得外國及中國貸款融資。倘華南國際被視為外商投資房地產企業及我們於南昌及南寧的項目公司被視為境內房地產發展商，視乎我們的未來資本開支而定，我們或須進一步增加於該三家附屬公司的股本投資以符合35%的下限，以取得外國及中國貸款融資。我們預期股本投資將由多項來源撥資，包括全球發售所得款項、轉換現有股東貸款以及相關附屬公司的保留利潤及其他累計儲備，但我們不能向閣下保證日後將從該等來源取得足夠資金以提供相關款項。

由於我們分別位於南昌及南寧的項目公司南昌華南城及南寧華南城為華南國際的附屬公司，且並無任何直接外商投資，因此不會被視為外商投資房地產企業。然而，我們不能向閣下保證地方機關不會將該等項目公司視為境內房地產發展商，而在此情況下

風險因素

該等項目公司須受限於適用於境內房地產發展商的規則及法規。倘華南國際或未來發展規劃物業的任何項目公司被視為境內房地產發展商或外商投資房地產企業，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

房地產及物流行業的週期性質可能對我們的經營業績造成不利影響

我們的經營業績受到及將繼續受到中國房地產業的週期性質影響。物業價值及租金受到（其中包括）可資比較物業供求、利率、通脹、經濟增長速度、稅法及中國政治及經濟發展影響。我們不能向閣下保證物業價值及租金不會下跌。此外，更多交易中心及物流物業計劃於未來數年在中國落成。此額外供應帶來的加劇競爭可對交易中心租金及佔用率以及新落成交易中心展示位的售價造成不利影響。我們的展示交易中心依賴中國對工業原料及物流服務需求的增長。中國經濟嚴重倒退可對該等需求以及供應商對交易中心展示位的需求造成不利影響。有關往績記錄期內近期市場發展對房地產及物流行業造成的影響的進一步資料，請參閱「行業概覽 — 中國房地產市場」及「行業概覽 — 近期發展」。

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

儘管我們已就深圳華南城項目一期約10,800平方米的土地（或總佔地面積約1%）繳付款項及與政府簽訂土地出讓合同，並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，但我們或無法就位於該幅土地上的一期紡織服裝交易中心的4,000平方米部分取得房屋所有權證。於取得該等房屋所有權證前，一期紡織服裝交易中心受影響範圍的展示位買家可要求就該等展示位退回定金。於2009年3月31日，一名面積為101平方米的展示位買家曾要求退回定金。然而，我們不能向閣下保證其他買家日後不會於我們就該等樓宇取得房屋所有權證前要求退回定金。

我們在各個時期的經營業績可能會由於銷售及租賃交易中心展示位所得款項及我們投資物業的公平值變化而有所波動

根據深圳市國土資源和房產管理局發出的預售許可證及與該局訂立的土地使用合同，深圳華南城項目一期及二期交易中心展示位的銷售限於該等交易中心所在地塊的物業建築面積的30%。雖然我們在南昌及南寧的未來發展規劃物業（我們尚未取得其土地使用權）的框架協議不須面對任何銷售限制，但我們的政策是在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。因此，我們的經營業績在各個時期會因為出售或出租的交易中心展示位比例及建築面積，以及於發展階段各異的項目的落成時間而有所波動。我們通常會在項目完工後的初期，根據當時的市況及限制出售交易中心展示位。由於購地及建築的龐大資本要求，以及在可能產生正現金流量之前所需的漫長

風險因素

發展期，我們在任何指定期間內能夠發展或落成的展示交易中心數目有限。此外，我們已發展或發展中的展示交易中心都是大規模、分期落成的項目，發展將需時數年。交易中心展示位的售價及租金或會波動，這可能會影響到我們的銷售所得款項及租金收入，並相應地影響到我們在任何指定期間的收入。就此而言，交易中心之間的租金亦會有所不同，視乎市場需求及不同交易中心的落成日期而定。該等因素影響租金，原因是我們一般向新落成交易中心展示位的租戶提供優惠租金及免租期，以提高該等交易中心的佔用率。日後期間的租金亦可能會受到類似優惠計劃影響，及受到市場需求週期性變動的不利影響。

我們的經營業績亦可能由於為收取租金收入及資本增值而保留的交易中心展示位及其他設施的公平值變化而有所波動。我們每年重新評估投資物業的公平值。物業估值一般須就以下多項因素使用若干基準及假設，包括可資比較物業的供求、物業所在地的經濟增長速度、利率、通脹以及中國政治及經濟發展等。於2007年、2008年及2009年財政年度，投資物業公平值收益分別為601.1百萬港元、670.9百萬港元及11.5億港元，佔於各期間純利（經計及相關遞延所得稅後）的117.2%、89.7%及114.1%。該等公平值收益反映了在有關資產負債表結算日我們的投資物業未變現的資本收益，且並無為我們帶來任何實際現金流入。撇除投資物業公平值變動收益及有關該等收益的遞稅項開支的影響，截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們分別會有淨虧損29.9百萬港元、純利57.2百萬港元及淨虧損106.5百萬港元。於該等相同年度，我們有經營活動現金流出淨額80.8百萬港元、經營活動現金流入淨額分別309.0百萬港元及71.8百萬港元。投資物業公平值變動已受到並將繼續受到現行物業市場嚴重影響，亦受市場波動的影響。我們不能向閣下保證我們將會繼續錄得類似水平的重估收益，或我們投資物業的公平值在將來不會減少，而在此情況下，我們或會產生公平值虧損。此外，我們不能向閣下保證我們將能實現全部或任何該等公平值收益。倘將來我們的投資物業價值出現重大不利變動，則我們的經營業績及利潤將會受到重大不利影響。

我們的經營受限於廣泛的政府監管，而我們容易受中國房地產或物流市場的相關政策變動影響

為發展及經營展示交易中心發展項目，我們必須於展示交易中心的不同發展階段向有關行政當局取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權文件、規劃許可證、建築工程許可證及竣工驗收證書或確認。各批文均視乎若干條件能否達成。

我們不能向閣下保證我們可達成取得所需政府批文的先決條件，或就中國授予批文而言，我們可適應有關房地產或物流行業不時實施的一般或特定程序的新法律、法規或政策。有關行政當局審核我們的申請及授予批文時亦可能有所延誤。由於我們經營或計劃經營的地區有房屋發展限制，我們的展示交易中心發展項目可能受到間歇延誤。倘我們不能取得，或在取得所需政府批文時遇到重大延誤，或我們的一個或以上項目的地盤被實施房屋發展限制，則項目的發展及銷售可能會面臨嚴重中斷，並對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。此外，我們不能向閣下保證有關當局實施的法律及法規，或詮釋或執行該等法律及法規將不會導致我們產生額外成本，而對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。舉例而言，我們用於深圳華南城項目的大部分土地都是由深圳地方政府指定作綜合物流用途的。然而，根據適用的中國法律及法規，「綜合物流」不是土地用途的指定類別。因此，深圳華南城項目展示交易中心的土地使用權證及房屋所有權證（兩者二合為一）顯示我們的土地及樓宇是作「倉儲（綜合物流）」用途。深圳市政府有關政府機構已確定，我們將土地主要用作批發工業原料符合深圳政府規管「綜合物流」行業的法規。由於中國並無規管「綜合物流」行業的國家法律、法規及政策，故我們對現時土地用途的合法性方面乃依賴深圳法規及政策。然而，我們無法向閣下保證中國政府機構不會就綜合物流行業頒佈法規，或我們不須更改我們的土地用途特性。

我們面臨來自其他工業原料交易中心的競爭

就深圳華南城項目而言，我們面臨來自中國（尤其是廣東省）其他工業原料交易中心的競爭。中國的工業原料交易中心主要集中在大珠三角洲、長江三角洲及北京一帶的環渤海地區。這些交易中心對手專注的工業原料及成品包括紡織服裝、皮革皮具、電子原材料、印刷及成品、紙品包裝材料以及五金化工塑料，該等材料與深圳華南城項目專注的工業原料及成品構成競爭。此外，將來在大珠三角洲及中國其他地區（例如南昌及南寧）可能會出現更多的工業原料交易中心。這類競爭可能影響到我們吸引及挽留租戶及買家的能力，亦可能會減少我們能夠收取的租金或售價。我們不能向閣下保證我們在與其他交易中心營運商的競爭中會取得優勢。如我們無法有效競爭，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

對我們交易中心的需求可能繼續受到近期金融市場及經濟危機的負面影響，對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

近期的全球金融危機對美國及全球其他經濟體系造成不利影響。儘管中國政府已採取日趨靈活的宏調政策，包括公佈刺激經濟方案，以期抵銷金融危機造成的經濟放緩；但隨著金融危機蔓延及惡化，中國整體經濟增長，尤其是大珠三角洲地區的經濟增長備受負面影響。尤其是，金融危機對製造商（包括我們的主要租戶工業原料供應商）的製造活動及出口造成負面影響。目前及潛在在交易中心展示位租戶及買家可能繼續受到經濟危機影響，因此未必能維持彼等的業務營運或就交易中心展示位支付協定租金或購買付款，而所有此等因素均可能導致我們的交易中心展示位的需求減少、利潤率下降及延遲收取租金及購買付款。於2009年財政年度，我們遇有提前終止租約的情況增加，對深圳華南城項目一期紡織服裝交易中心造成影響，而交易中心租戶整體拖欠款項由2008年3月31日的0.7百萬港元增加約3.6百萬港元至2009年3月31日的4.3百萬港元，乃由於全球經濟倒退的影響所致。儘管我們並不相信往績記錄期內此等租戶拖欠租金的情況屬嚴重，但我們不能向閣下保證我們日後不會遇有租戶無法付款或拖欠款項的重大情況。

此外，持續的全球金融危機對銀行體系及金融市場造成影響，導致信貸市場嚴重緊縮、多個金融市場的流動資金水平低企以及信貸及股票市場的波動性增加。倘該等情況持續或惡化，或會對未來取得借貸渠道、條款及成本（包括落成南昌及南寧未來發展規劃物業的必需融資）造成不利影響。由於我們的營運的資金需求龐大，且主要依賴經營所得現金流量及銀行借貸。我們不能向閣下保證全球金融危機不會對我們的業務、經營業績、財務狀況及現金流量造成重大不利影響。

金融市場及經濟復甦的時間及情況仍屬未知之數，而概不能保證市場狀況將於短期內改善或我們的業績將不會繼續受到不利影響。此外，倘經濟狀況最終遠遜目前預測，我們的物業發展或會受到不利影響及較本招股章程所載時間表大幅延遲。

我們未必能就房地產發展項目獲得資質證書或延長或續領資質證書，這可能會對我們的業務造成不利影響

作為我們的附屬公司，華南國際不被視為房地產發展商，故其毋須取得一般授予境內房地產發展商的長期（兩年）資質證書。過去，深圳市國土資源和房產管理局向華南國

風險因素

際授予短期資質證書，確認華南國際獲准就其綜合物流及展示交易中心業務進行必須的物業發展，惟有關物業發展業務須在深圳華南城項目地盤範圍內發生。於2009年7月28日，華南國際取得按年續領的短期資質證書。

儘管我們過往曾成功續領此資質證書，但日後申請由地方機關酌情作最終決定。因此，我們不能向閣下保證華南國際一定能夠及時續領資質證書，或能夠獲得該證書。我們也不能向閣下保證負責我們在南昌及南寧的未來發展規劃物業的項目公司將能就該等項目獲得或續領短期房地產開發企業資質證書。倘華南國際或負責我們在南昌及南寧的項目的其他項目公司無法獲得或續領資質證書，則中國政府未必會允許該等公司繼續從事與其綜合物流及展示交易中心發展業務相關的物業發展活動，因而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的創辦股東對本公司發揮重大影響力，而彼等的利益未必與我們其他股東的利益一致

我們的創辦股東對我們的業務發揮重大影響力，包括有關合併、整合及出售我們所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要企業行動的決策。此影響力可能阻礙、延誤或防止本公司控制權的變動，亦可能剝奪其他股東以溢價出售彼等的股份的機會，及可能降低我們的股價。即使其他股東反對，亦可能會採取該等行動。此外，創辦股東的利益可能有別於其他股東的利益。

我們面對與利用債務撥付發展項目及撥作營運資金的有關風險，包括再融資風險及抵押抵債風險

我們依靠債務融資撥付發展活動及撥作一般營運資金用途，包括以樓宇、投資物業、發展中物業及租賃土地作為抵押的借貸及由我們的創辦股東提供個人擔保的借貸。我們面對一般與債務融資有關的風險。倘到期本金付款不能夠再融資、延期或以其他資本往來（如新股本或債務資金等）所得款項撥付，則我們的現金流量可能不足以隨時償還所有到期的債務。倘再融資時的當時利率或任何其他因素導致利率調升，則所增加的利息開支將對我們償還債務的能力、我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘我們不能從該等或其他來源獲得債務融資，則我們的業務、財務狀況及經營業績亦會受到不利影響。

我們日後可能產生大量額外債務

於2009年3月31日，我們的資本負債比率約為27.1%。有關我們的債務的進一步資料，請參閱「**我們也許不能獲得足夠資金完成發展我們的發展中物業深圳華南城項目二期，或於南昌及南寧的未來發展規劃物業**」。我們預期日後將產生額外債務，以完成深圳華南

風險因素

城項目二期以及南昌及南寧的未來發展規劃物業及擴建配套基建，而該等額外債務金額可能龐大。倘我們或我們的附屬公司產生額外債務，我們將面臨更多風險。例如，額外債務可能：

- 限制我們履行借貸責任的能力；
- 引致我們更易受整體經濟及行業狀況逆轉所影響；
- 導致我們須調撥大部分經營業務現金流量來維持及償還債務，因此減少我們撥付項目發展、營運資金、資本開支及其他一般公司用途的現金流量；
- 限制我們規劃或應對業務及經營行業變化的靈活性；
- 限制我們進行策略性收購或開拓商機；
- 使我們的競爭力遜於債務較少的競爭對手；
- 連同債項的限制性契諾而局限（其中包括）我們借入更多資金或提供擔保的能力；及
- 增加額外融資的成本。

產生足夠現金來履行我們的未完成及未來債務責任的能力，將取決於我們將來的經營業績，而經營業績將受到當時的經濟狀況以及財務、業務及其他因素的影響，當中不少因素均是我們無法控制。我們預期，我們的經營現金流量將足以應付預期的經營開支及於債務到期時履行我們的債務責任。然而，我們也許不能產生足夠的現金流量以作該等用途。倘我們不能償還債務，我們將被迫採用另一項策略，可能採取的行動包括減少或押後資本開支、出售資產、進行債務重組或再融資，或尋求額外的股本資本。該等策略未必可以令人滿意的條款實行（如有）。

倘我們未能遵守我們的銀行貸款協議及債務契據的限制及契諾，則可能違反該等協議的條款，而可能導致我們須提前償還債務

我們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的股本、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。請參閱「財務資料 — 債務及或然負債 — 票據」及「財務資料 — 債務及或然負債 — 銀行借貸」。

倘我們未能遵守現有或未來貸款及其他協議的限制及契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，債務持有人可能終止其向我們放款的承諾、催促償付未償還債務及／或終止協議（視乎情況而定）。倘相關責任涉及我們的有抵押借貸，則貸款人可以接管違約貸款的抵押物業。此外，我們某些債務協議訂明交叉加速清還或交叉違約條文。

風險因素

因此，我們違反一項債務協議可能引致其他債務協議下的債務加速到期或導致違反其他債務協議。倘發生上述任何情況，則我們不能向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還所有債務，或我們將能夠以有利或我們能接受的條款取得替代融資。

我們依賴創辦股東（亦為董事）；倘我們失去了彼等全部或任何一位的支持及服務，我們的業務及發展前景可能會受到嚴重干擾

我們的成功及發展依賴創辦股東的努力，其中兩位創辦股東亦為執行董事。由於我們的創辦股東對本公司的遠見及彼等具備的行業知識及關係，故彼等對我們的成功非常重要。倘我們失去彼等的支持，我們與貸款人、政府官員、潛在租戶及業界人士的關係將受到不利影響。我們或不能輕易甚或根本不能替換創辦股東。因此，失去任何一位創辦股東均會嚴重干擾我們的業務及發展前景，不論是因為彼等其中任何一位或超過一位不願意繼續留任現時職務、彼此意見不合、離職加盟競爭對手或組建競爭業務或其他原因。

我們依賴高級管理層及其他重要員工，以及我們吸引及挽留合資格管理人員的能力

我們依賴高級管理層及其他重要員工的努力及技能。有關我們的高級管理層及其他重要員工的資料，請參閱「董事、高級管理層及僱員」。因此，我們未來的成功十分依賴該等人士的持續服務及配合，然而彼等並無責任留任本公司。

我們的成功還取決於我們能否物色、聘請、培訓及挽留具必要業界專長的幹練及合資格人員。流失任何一名高級管理層成員及其他僱員而我們未能及時覓得合適替任人選，可能對我們的業務有重大不利影響。市場求賢若渴，而假如我們未能招攬及挽留必要的人員或在任何時候流失大量僱員，均可能有損我們的業務及前景。

購股權協議下授出的購股權及購股權計劃下將予授出的購股權的成本將對我們的經營業績造成不利影響，而該等已授出購股權的任何行使或會對股東造成攤薄

於2008年7月31日，我們訂立購股權協議及向兩名董事及兩名僱員授出購股權，以根據購股權協議認購合共186,750,000股股份（倘獲悉數行使，則佔全球發售完成後（假設超額配股權獲悉數行使及資本化發行完成）我們的已發行股本總數約3%）。概不會根據購股權協議進一步授出購股權。購股權僅於全球發售後方可行使。此外，我們於2009年9月4日有條件採納購股權計劃。根據購股權計劃，我們或會向董事、高級人員、僱員及／或顧問發行購股權以購買股份，惟將予授出購股權獲悉數行使後可能發行的股份總數，合共

風險因素

不會超過緊隨全球發售完成後（假設超額配股權獲悉數行使及資本化發行完成）本公司已發行股本的10%。於最後實際可行日期，我們並未根據購股權計劃授出任何購股權。購股權協議項下授出的購股權連同購股權計劃項下將予授出的購股權合共不得超過緊隨全球發售完成後（假設超額配股權獲悉數行使及資本化發行已完成）本公司已發行股本的13%。

我們已採納「香港財務報告準則第2號—以股份形式付款」作為我們以股份支付的薪酬的會計處理方法，該準則規定我們使用一項以公平值為基礎的方法將所有以股份支付的薪酬入賬列為薪酬成本。根據該方法，我們授予董事、高級人員及僱員的購股權的公平值在收益表確認為開支，並於授出日期起至歸屬期完結期間按直線法攤銷。歸屬期內的支銷總額將參考所授出購股權的公平值釐定，而所授出購股權的公平值經計及所授出購股權的條款及條件而釐定。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們就購股權協議項下授出的購股權確認18.1百萬港元、39.5百萬港元及6.6百萬港元開支。我們預期將根據購股權計劃授出購股權，並就之前於購股權協議項下授出及購股權計劃項下將予授出的購股權於日後期間產生以股份支付的薪酬的額外開支，因而減低我們的淨收入。就此而言，儘管我們目前未能提供有關購股權計劃項下可能授出購股權的估計開支，但我們預期將就購股權協議項下授出的購股權確認3.3百萬港元開支。然而，此金額僅為估計數字，有關購股權協議的實際以股份支付的薪酬的開支或會與我們目前的預期有重大差異。有關此類估計中存在的多項風險及不確定因素的資料，請參閱「前瞻性陳述」。我們亦可能於日後採納額外股權獎勵計劃，而倘我們根據該等計劃授出購股權，我們的經營業績將會受到不利影響。

此外，就購股權協議及購股權計劃，以及日後可能採納的其他獎勵計劃項下獎勵發行的股份，將對股東所有權的百分比、每股盈利及每股資產淨值造成攤薄。

我們的物業估值可能與我們在實際銷售交易中可取得的價值有重大差別

本招股章程附錄三載有第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（或第一太平戴維斯）就我們的物業於2009年6月30日的估值而編製的物業估值報告。有關估價是基於若干假設作出，而這些假設屬主觀性質且不可確定，因此有關估價可能與我們在市場上實際銷售物業可取得的價格有重大差別。此外，物業估值一般且第一太平戴維斯進行的估值尤其

風險因素

包括對物業若干因素的主觀判斷，如其相關市場地位、財務及競爭優勢、位置及實質狀況。此外，物業估值概不反映亦不保證現行或將來等同該估值的售價。某綜合物流及展示交易中心發展項目或整體或地方經濟狀況出現突然變化可能影響我們的物業價值，以致我們取得的金額可能遠遠低於估值金額。

我們可能因發生自然災禍而蒙受損失，而保險未必對這些損失提供全額保障

我們的業務或會因展示交易中心的經營所在地出現颱風、嚴重暴風雨、地震、水災、火災或其他自然災禍或類似事件而受不利影響。儘管我們有為物業就特定種類的災難事故投保，而我們相信投保金額及免賠額與類似物業業主通常所獲得的保障一致，但我們不能向閣下保證我們的受保範圍屬充足，而尚有其他種類的損失（例如戰爭、核污染、海嘯、污染及恐怖襲擊造成的損失）為我們未能按合理成本或根本不能取得承保。倘出現未獲承保損失或損失超過受保上限，我們可損失全部或部分投資於物業的資金，以及預期從該物業所得的未來收益。然而，我們須繼續承擔與物業有關之任何銀行借貸或其他財務責任。第三方保險公司亦有可能不能維持足夠的轉保以賠償可能產生的任何損失。任何重大未獲承保損失可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們一般須每年續訂保單並就受保條款進行洽商，因此我們須面對保險市場之波動風險，包括保險費有可能上調。我們定期監察保險市場狀況，但無法預測於未來保單年度可按合理商業條款獲受保。日後的任何重大保險費上調或所獲受保範圍下調可對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

環境問題上的潛在責任可能招致龐大成本

在建設發展項目期間，我們須遵守多項環保法律及法規。適用於某項目發展用地的特定環保法律及法規，會因應用地位置、用地的環境狀況、用地當時及以前的用途及毗連物業而大有不同。環保法律及狀況可能導致項目延誤，或會招致我們付出龐大的合規及其他成本，以及可能阻止或嚴格限制在環境敏感區域或地區進行項目發展活動。此外，我們無法預測不可預見的環境或然事項或新訂或經修訂法律或法規可能對我們的交易中心項目造成的影響。

按照中國法律規定，獨立環保顧問已對我們所有的建設項目進行了環境影響評估。雖然有關環境調查至今還未顯示任何會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的環境責任，但有可能該等調查沒有顯示所有環境責任或程度，並可能存在我們未發現的重大環境責任。每個項目完工後，有關環保機關會實地視察場地，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。過去，我們曾就深圳華南城項

風險因素

目的酒店及食肆完成環境檢查發生延誤。有關進一步資料，請參閱「業務 — 環保問題」。為符合適用環保法律、規則及法規，我們已採取若干措施以改善我們的內部監控程序。有關進一步資料，請參閱「業務 — 合規情況 — 內部監控程序」。然而，我們不能向閣下保證該等內部監控程序將能有效避免違規。倘發現項目任何部分不符合有關環保標準或倘我們未能領取排放污染物所需的執照，則我們可能須中止部分業務，並遭受罰款及處罰。

於過往幾年間，我們曾在未取得適當授權下從事廣告服務，我們可能因此遭受處罰

於2007年、2008年及2009年財政年度，我們擁有一家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。然而，我們未有向龍崗區管理部門及國家工商行政管理總局取得必需的廣告牌登記證書。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，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。

於往績記錄期內，我們亦透過從事廣告業務的附屬公司銷售我們的快訊宣傳空間產生收入。我們從事廣告業務的附屬公司並無持有進行廣告服務（例如快訊宣傳空間銷售）的必需執照，並於2008年4月1日終止該等活動。儘管我們繼續出版快訊，但我們不再就於快訊刊發廣告的租戶收取費用。

於2007年、2008年及2009年財政年度，我們自廣告牌租賃及快訊活動所得收入分別為0.8百萬港元、1.6百萬港元及0.3百萬港元。倘有關監管機關認為我們之前的業務乃違反現有規則及法規，我們可能會遭受處罰，包括沒收該等活動的盈利、勒令終止經營該等活動及罰款人民幣30,000元至人民幣9.8百萬元不等。我們已採取若干措施以改善我們的內部監控程序。請參閱「業務 — 合規情況 — 內部監控程序」。然而，我們不能向閣下保證該等內部監控程序將能有效避免日後違反相關的法定要求及其他規則及法規。

過去，我們曾發生若干違反法定要求、規則及法規的事件，倘我們未能有效符合該等規則及法規或未能有效管理我們的增長，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受不利影響

我們曾發生若干違反法定要求、規則及法規的事件，包括有關預售許可證、租賃登記、臨時場所證書及廣告登記的該等事宜。儘管我們已實施若干措施以改善我們的內部

風險因素

監控，但任何日後未能有效管理業務的情況可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。有關我們實施以改善內部監控的措施的更多資料，請參閱「業務—合規情況—內部監控程序」。

我們預期在未來數年大幅擴展我們的業務範圍。管理我們的增長及實施必要的內部監控將會繼續導致對我們的管理、營運及其他資源的龐大需求。管理我們的未來增長將使我們須要（其中包括）：

- 按適時及高效的基準培訓、管理及適當地擴充我們的人力資源及我們的業務的其他組成部分；及
- 實施及維持足夠管理控制。

我們不能向閣下保證我們將能有效管理我們的拓展中業務或我們將能持續增長。

我們是一家控股公司，依靠我們的附屬公司派付股息來應付資金需求

作為一家控股公司，我們依靠從附屬公司收取的股息來派付股息給我們的股東及履行我們的責任。我們的直接及間接附屬公司向其股東（包括我們）派付股息的能力，受到相關股東協議或章程文件及該等附屬公司的貸款協議或其他文據所載的限制所限。例如，附屬公司的若干貸款協議載有若干契諾，限制附屬公司向我們派付股息的能力，直至貸款獲償還，或除非達到若干純利下限，或（在若干情況下）倘股息金額超逾其稅後利潤的30%，則限制附屬公司向我們派付股息的能力。

另外，我們的中國附屬公司向其股東派付股息的能力受到中國法律規定所限。中國法規只准許從按照中國會計準則及法規所釐定的累計利潤中派付股息。在彌補過往年度的累積虧損後，才能派付股息。因此，倘我們的中國附屬公司蒙受虧損，則有關虧損可能有損彼等向我們派付股息或作出其他分派的能力，繼而限制我們派付股息及償還債務的能力。我們的中國附屬公司須每月為其僱員向社會保險計劃作出供款，包括退休金福利、人身傷害保險以及醫療及失業福利。此外，各中國附屬公司每年亦須預留按照中國會計準則計算的稅後利潤的至少10%作一般儲備金或法定公積金，直到有關儲備金及公積金的累積金額達到其註冊資本的50%。於2009年3月31日，華南國際的法定儲備金為人民幣18.7百萬元，而我們的不受限制用途且可供分派累計利潤為人民幣30.0億元。我們的法定儲備金不可作現金股息分派。

目前，我們的中國附屬公司亦須就任何股東貸款所付利息繳納7%的預扣稅，以及在其以外幣支付股東貸款利息及本金前提供有關付款憑證及其他文件。請參閱「與在中國經營業務相關的風險—對外幣匯兌的限制可能會限制我們獲得及匯寄外幣或有效利用我們的收入的能力」。

我們的物業銷售須繳納土地增值稅及所得稅

我們的交易中心展示位銷售須繳納中國土地增值稅。此外，進行未來發展規劃物業的住宅物業銷售，或須繳納土地增值稅。土地增值稅乃根據收益繳納，收益指銷售所得款項經扣除各既定項目（包括購入土地使用權所付金額、發展土地及建設樓房及配套設施的直接成本及開支或該土地任何既有樓房及建築物的估價升值及轉讓房地產的相關稅項）後的結餘。根據適用的中國法律及法規，土地增值稅乃根據收益按30%至60%不等的累進稅率徵收。物業發展商享受額外免稅額，相當於購入土地使用權所付金額及發展土地及建設新樓房與配套設施的直接成本總額的20%。

於2005年11月前，深圳市稅務機關並無徵收土地增值稅。自2005年11月起，深圳市稅務局就商業物業銷售所得款項總額，按0.5%徵收土地增值稅。因此，我們自2005年11月於各財政年度根據與交易中心展示位買家訂立合同的銷售總額，按深圳市稅務機關所定的0.5%稅率支付有關土地增值稅開支。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們向深圳市稅務機關支付土地增值稅分別0.3百萬港元、0.3百萬港元及0.3百萬港元。於2006年12月28日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（或《土地增值稅通知》），該通知於2007年2月1日起生效。《土地增值稅通知》規定土地增值稅應在房地產發展項目進行時分階段清算，並載列（其中包括）土地增值稅的計算方法及土地增值稅的清算時限。自2007年2月（《土地增值稅通知》的實施日期）起，我們已按照有關稅法規定的累進稅率累計自2005年11月起就物業銷售及轉讓應付的全部土地增值稅。然而，相關稅務機關尚未開始我們的土地增值稅評核工作以向我們徵收額外稅款，因此我們於往績記錄期內並無支付額外土地增值稅。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們就土地增值稅所撥備的金額分別為7.4百萬港元、20.4百萬港元及17.7百萬港元。倘中國稅務機關的確著手就我們已作撥備的土地增值稅進行徵收工作，我們的現金流量及財務狀況將會受到影響。此外，作出土地增值稅撥備需要我們的管理層就土地增值及可扣除所得稅項目作極大的判斷。倘我們作出的土地增值稅撥備遠低於稅務機關評核的實際土地增值稅金額，則我們的經營業績及現金流量將會受重大不利影響。

中國企業所得稅法的實施可能大幅增加我們的所得稅開支

於2007年3月16日，中國的立法機關中國全國人民代表大會採納新稅法《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），該稅法於2008年1月1日生效。於2007年12月6日，國務院頒佈《企業所得稅法實施條例》（「實施條例」），該條例亦於2008年1月1日生效。

風險因素

效。企業所得稅法對所有中國註冊成立企業或居民企業（包括外商投資企業）施加劃一25%的稅率，並取消許多先前適用於外商投資企業的免稅、減稅及優惠待遇。然而，對於2007年3月16日前成立的外商投資企業適用的稅務優惠，在企業所得稅法下可予過渡。目前享有15%優惠稅率的外商投資企業，其適用稅率將於五年過渡期內逐步增至新的25%稅率。儘管我們七家位於深圳市的中國附屬公司（佔往績記錄期內絕大部分收入及經營利潤）在2008年前各年度就其應課稅收入享有15%優惠企業所得稅率，但由於該等公司均位於深圳經濟特區以外，我們不能向閣下保證其稅率會根據企業所得稅法所述在五年過渡期間繼續逐漸增加。此外，由於我們的七家附屬公司均位於深圳經濟特區以外，深圳稅務機關於2008年之前實施的優惠稅率並未獲規管企業所得稅的國家法律及法規確認，因此可能受到更高稅務機關質疑。倘我們的七家附屬公司於往績記錄期內並無享有優惠稅率，則截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們的企業所得稅會分別增加零、零及5.6百萬港元。中國附屬公司的稅率突然增加或相關稅務機關要求追溯支付稅項可對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據企業所得稅法及實施條例，倘我們被視為在中國境內沒有設立機構或場所的非中國居民企業，我們將須就附屬公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的扣減或豁免，包括稅務條約下的扣減或豁免。根據中國與香港的一項稅務條約，倘於香港註冊成立的股東於中國外商投資企業直接持有25%或以上權益，則該中國企業向該香港股東派付的股息將須按5%的稅率繳納預扣稅。然而，我們不能向閣下保證中國及香港現行的稅務條約將會繼續實行，或我們將能就我們從中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅優惠。

嚴重急性呼吸系統綜合症（或非典型肺炎）、禽流感、H1N1甲型流感或其他影響廣泛的公眾健康問題出現或重臨，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

於2003年，香港、中國、亞洲其他國家及加拿大爆發非典型肺炎。爆發非典型肺炎對受影響的多個國家的經濟造成重大不利影響。於2003年初非典型肺炎爆發期間，香港及中國（包括大珠三角洲）房地產市場若干部分的平均佔用率及租金同告下跌。廣東省統計部門估計2003年廣東省出現非典型肺炎令該省的國內生產總值下跌1.2%。有媒體報導雀鳥（尤其是家禽）之間傳播H5N1病毒或禽流感，以及香港及中國以外國家出現人類感染病毒的個別個案。此外，由於H1N1病毒導致甲型流感爆發，造成全球多宗確診個案，世界

風險因素

衛生組織於2009年6月將流感警戒級別提升至最高的第6級。我們不能向閣下保證中國日後不會爆發嚴重的高度傳染疫症。非典型肺炎、大規模禽流感、H1N1甲型流感或其他廣泛公共健康問題於中國再度爆發，可對整體中國經濟及其物業市場，以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未有遵守土地出讓合同的條款，則我們已發展的土地可能會被收回

根據中國法律，倘發展商未能按照土地出讓合同的條款發展土地（包括該等與支付費用、土地用途或土地發展的動工及竣工時間有關的條款），有關土地管理機關可能會警告發展商、懲處發展商罰款或要求發展商交回土地。我們過往並無接獲有關警告或遭受有關處罰或面對被收回土地的威脅。然而，我們不能向閣下保證將來不會發生可能導致收回土地或延誤綜合物流及展示交易中心發展項目竣工的情況。例如，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。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。然而，我們不能向閣下保證我們將能簽訂有關合同或我們日後將不會就該幅土地接獲警告或遭收回。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，而倘我們未能訂立補充土地出讓合同，該幅土地或會遭收回。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收回而引致的其他損失向本公司作出彌償。有關進一步資料，請參閱「業務 — 土地使用權及房屋所有權 — 深圳華南城項目」。

此外，雖然地方政府在框架協議中負責重置土地上的現有居民及有關重置的開支，但地方政府在與土地的原有居民進行協商的過程或會有所耽擱，繼而或會延遲南昌及南寧未來發展規劃物業的發展。就我們於南昌及南寧的未來發展規劃物業而言，我們僅於現有居民獲地方政府出資並完成重置後方作出土地付款。

與在中國經營業務相關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

我們所有業務均於中國進行，且我們所有收入均源自中國。

中國經濟在很多方面不同於大多數發達國家的經濟，包括（但不限於）：結構；政府干預；發展水平；國內生產總值增長率；資本再投資；資源配置；外幣管制；及通脹率。

風險因素

中國經濟正從計劃經濟轉型為市場經濟。儘管中國政府近年已經採取措施重點利用市場力量促進經濟改革，但中國大部分生產性資產依然歸中國政府所有。此外，中國政府在通過施加產業政策以規範產業方面依然起著重要作用。中國政府亦通過配給資源、控制外幣計值債務的償還、發佈貨幣政策及為特殊行業或公司提供優惠待遇以對中國的經濟增長實施重大調控。

中國政府為規範經濟而採取的政策及其他措施可能會對中國的經濟狀況產生重大負面影響，亦會由此對我們的業務產生負面影響。例如，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到下列因素的重大不利影響：

- 新法律及法規及對該等法律及法規的詮釋；
- 為控制通脹或刺激增長而引入的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；或
- 對貨幣兌換及往國外匯款施加額外限制。

中國政府以往採取的控制經濟增長宏調措施可能造成不利的經濟後果，而近期的刺激經濟措施未必能成功抵銷中國經濟增長步伐的放緩

為回應對中國工業生產、銀行信貸、固定投資及貨幣發行量前所未有高速增長的關注，中國政府在過往年度已週期性地採取措施以將經濟增長放慢至更易管理的水平。該等措施包括宏調措施，藉以控制已經察覺到的房地產市場的過度投資現象。最近，隨著全球經濟增長放緩，中國經濟的增長率亦告放慢。於2008年，中國實際國內生產總值估計增長率為9.8%，2007年則為11.9%。為應對目前全球經濟下滑及相應的中國經濟步伐放緩，中國政府已採取日趨靈活的宏調政策，包括公佈刺激經濟方案，以期抵銷金融危機帶來的經濟放緩。該等政策包括特別為鼓勵發展內地物業市場而設的措施，此與自2003年起實施加緊控制房地產市場的政策背道而馳。然而，我們不能向閣下保證中國政府的刺激經濟方案將有效抵銷目前經濟倒退及全球信貸市場下滑造成的經濟放緩，或該等已實行的限制措施不會對我們的業務造成不利影響。

中國法律制度具有內在的不確定因素，可能對我們的業務產生負面影響

我們的業務通過我們在中國境內經營的附屬公司來經營，我們的收入亦來自該等附屬公司。我們絕大部分資產均在中國境內。中國法律制度是基於成文法令。之前的法院判決可以引用為參考，但判例價值有限。自從1979年以來，中國政府已頒佈處理經濟事務（例如外商投資、法人組織及管理、商業、稅收及貿易）的法律及法規。然而，由於該

風險因素

等法律及法規相對較新，以及公開案例數量有限及該等案例無約束力的性質，故該等法律及法規的詮釋及執行均包含不確定因素。此外，隨著中國法律制度的發展，該等法律及法規的變化、其詮釋或執行或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成負面影響。

我們承受人民幣與外幣匯率波動帶來的風險

從1994年至今，人民幣及美元乃按照中國人民銀行設定的比率兌換，兌換比率乃根據之前一日中國的銀行間外匯市場匯率及全球金融市場的當前匯率每天確定。於2005年7月21日，中國人民銀行宣佈改革其匯率制度，重新調整人民幣價值為人民幣8.11元：1.00美元。在該改革下，人民幣實際上不再與美元掛鈎，而改為允許對一籃子外幣在窄幅及可控制範圍內波動。我們不能向閣下保證將來人民幣兌美元、港元或任何其他外幣的匯率不會大幅波動。中國政府或會採取進一步匯率制度改革，包括於將來容許人民幣可自由兌換。然而，我們無法預計該等進一步的改革是否或何時出現。雖然目前我們絕大部分收入、開支及銀行貸款均以人民幣計值，但我們亦有來自股東的貸款以港元計值及票據以美元計值。人民幣價值波動會影響我們的非人民幣債務（按人民幣條款）還款的金額，因為我們必須把人民幣兌換成非人民幣以償還外債。由於我們的收入及利潤均以人民幣計值，故人民幣任何升值將增加我們的股份（按外匯條款）的價值及其應付的任何股息。相反，人民幣任何貶值將降低我們的股份（按外匯條款）的價值及其應付的任何股息。

對外幣匯兌的限制可能會限制我們獲得及匯寄外幣或有效利用我們的收入的能力

透過深圳華南城項目的所有權及經營，我們目前獲得的絕大部分收入均以人民幣計值。然而，我們的若干開支（包括香港僱員的勞工成本、香港辦公地點的租賃開支以及在香港及海外媒體宣傳的廣告開支）均以外幣（主要為港元及美元）計值。因此，對貨幣兌換的任何限制均可能限制我們使用以人民幣計值的收入來支付以外幣計值的開支以及維持及償還我們以外幣計值的債務。我們履行以外幣計值的債務責任的能力視乎我們在中國註冊成立的附屬公司可獲得及匯寄足夠外幣的能力。我們在中國註冊成立的附屬公司在獲得及從中國匯寄外幣之前，必須向指定的外匯銀行出具若干單證（包括（就股息而言）出具已經繳納相關中國稅項的憑證及（就股東貸款而言）出具在國家外匯管理局登記該貸款的憑證）。我們不能向閣下保證我們在中國註冊成立的附屬公司將來在從事該等活動時不會遇到困難。倘我們的中國附屬公司不能向我們匯寄股息，則我們不能支付我們以外幣計值的債務的利息及／或本金。

我們可能會面臨中國有關購股權計劃的監管風險

於2007年3月28日，國家外匯管理局頒佈《對國內個人參與海外上市公司的職工持股計劃或購股選擇權計劃的外匯管理的申請程式》(或《購股選擇權規則》)。

根據《購股選擇權規則》，獲海外公眾上市公司授予購股權及其他類型的股權獎勵的中國公民，須通過該海外公眾上市公司的代理(一般為其中國附屬公司或一家金融機構)向國家外匯管理局的當地分局獲取批准。

倘我們不能遵守該等規則，則我們可能會受到有關處罰，我們的外匯活動日後可能受限於更加嚴格的審批過程，比如我們的中國附屬公司向我們派付股息或進行外幣借貸，這將對我們的業務及財務狀況造成不利影響。由於在我們目前的購股權協議下獲授購股權的人士均並非中國公民，因此該等承授人概毋須取得國家外匯管理局當地分局的批准。然而，倘我們日後向中國公民授予購股權，我們可能面對有關購股權計劃的監管風險。

與全球發售相關的風險

股份未必形成活躍的交易市場，對我們的股價及閣下出售股份的能力可能產生重大不利影響

在全球發售之前，股份並無公開市場。每股初步公開發售價範圍乃我們與聯席賬簿管理人(代表承銷商)之間的協商結果，而發售價可能與全球發售後的股份的市場價格有重大差別。我們已申請將股份在聯交所上市及買賣。然而，於聯交所上市並不能保證股份在全球發售後或在將來會有活躍及流動的公開交易市場。倘我們的股份不能在全球發售後形成活躍的公開市場，則股份的市場價格及流動性可能會受到不利影響。投資者可能不可按照發售價或高於發售價的價格轉售彼等的股份，或完全不能轉售股份。

由於發售價高於每股有形資產淨值，故閣下所購買股份的價值將即時被攤薄

發售價將高於已發行予現有股東的股份的每股有形資產淨值，因此，在全球發售中的股份認購人及買家的2009年3月31日的每股備考綜合有形資產淨值均會即時被攤薄至1.23港元(按照最高發售價為2.10港元，並假設超額配股權未獲行使)，而現有股東就彼等的股份的每股備考有形資產淨值將獲得增值。倘承銷商行使其超額配股權或倘購股權獲行使或我們在將來發行額外股份，則閣下的股份將遭受進一步攤薄。

股份的市場價格及交投量也許不穩

股份的價格及交投量或會大幅波動，並且不會一直準確地反映我們業務的潛在價值。我們的收入、純利及現金流量的變化以及新投資、策略性合併及／或收購的公佈等因素均可能導致股份的市場價格發生重大變化。任何該等事況發展均會導致股份的交投量及價格發生重大突然變化，而投資者的售股收益也許會低於其最初的投資額。我們不能向閣下保證將來不會出現該等事況發展。此外，其他在聯交所上市的公司的股份在過去亦經歷了價格上的大幅波動，而我們的股份亦可能會受到與我們的財務或經營業績沒有直接關係的價格變化影響。

股份日後在公開市場被大量出售或可能被出售，均可能導致股份的價格下跌

全球發售後我們的股份在公開市場上的出售或對該等出售可能出現的認知，均可能導致股份的市場價格下跌。在是次全球發售完成後，我們將有6,000,000,000股已發行股份，或倘承銷商行使其超額配股權及倘購股權獲悉數行使，我們將有6,411,750,000股已發行股份。股份的持有人（包括購股權的持有人）將能夠在若干禁售期滿之時出售其股份。進一步資料請參閱「承銷」。我們無法預計我們的大股東或任何其他股東持有的證券在市場出售或該等證券於未來可供出售會對股份的市場價格帶來何等影響（如有）。

我們不能向閣下保證本招股章程所載有關中國、中國的經濟或房地產及物流行業的官方政府實況及統計的準確性或可比性

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國境內房地產及物流行業的一些實況及統計源自於各類官方政府刊物，以及從與我們認為可靠的若干官方政府機構溝通中獲得。然而，我們不能保證該等從官方政府來源取得的資料的品質或可靠性。我們、承銷商、彼等或我們的任何聯屬人士或顧問並無獨立核實該等從官方政府來源獲得的實況及統計，因此，我們不會對該等官方政府實況及統計的準確性發表聲明，而該等實況或統計未必與中國境內或境外編製的其他資料一致。

由於收集方法可能有缺陷或不湊效或發佈資訊與市場慣例之間的差異以及其他問題，本招股章程有關中國經濟及中國房地產及物流行業方面的官方政府統計可能不準確或無法與其他經濟體系的統計比較，因此不應過度依賴此等統計。此外，我們不能向閣下保證該等統計是按與其他國家相同的基準或相同的準確程度呈列或編製。在所有情況下，投資者應考慮如何衡量該等官方政府實況或統計的重要性。

我們不能保證我們將會派息

任何股息宣派均將會由我們的董事提議，任何派息金額亦將視乎各種因素，包括(但不限於)市況、我們的策略性計劃及前景、商機、財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計資金需求、合同限制及責任、附屬公司向我們派付的現金股息及法律、稅務及監管限制，以及董事不時認為重要的其他因素。有關我們的股息政策的進一步詳情，請參閱「財務資料—股息政策」。自從我們註冊成立以來，我們並無宣派或派付股息。我們不能保證在將來我們是否或何時支付股息。

對我們或我們的董事送達傳票或執行來自中國境外法院的任何判決可能有困難

我們進行的業務及我們絕大部分資產均在中國境內。我們的董事居住在香港及中國，亦是我們絕大部分資產的所在地。在對我們、我們的董事或我們的高級管理人員於中國送達傳票時，投資者或會遇到困難，而且可能無法在中國境外執行這類傳票送達。此外，根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，中國與美國及許多其他國家並沒有就提供交互承認及執行法院判決簽訂條約，因此，在中國認可及執行美國法院或若干其他司法管轄權區法院的判決可能有困難或不可能。

董事對本招股章程內容應負的責任

本招股章程所載資料乃遵照公司條例、香港法例第571V章香港證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定向公眾提供有關本公司資料。董事願意就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程並無遺漏其他事實致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

有關全球發售的資料

發售股份僅以本招股章程及申請表格所載的資料及所作的聲明為基準提呈發售，且按照當中所載條款及條件發售。就全球發售而言，概無人士獲授權提供或作出本招股章程並無載列的資料或聲明，而本招股章程並無載列的資料或聲明，均不應被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、承銷商、任何彼等各自的董事、代理、僱員、顧問或參與全球發售的任何其他各方授權作出而加以依賴。

承銷

本招股章程僅為香港公開發售而刊發，香港公開發售乃全球發售的部分。對於香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格列明香港公開發售的條款及條件。

獨家保薦人保薦股份於聯交所上市。根據香港承銷協議，香港公開發售由香港承銷商全數承銷。國際發售由聯席賬簿管理人經辦。國際配售協議預期將於2009年9月23日或前後訂立，發售價須由本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)協定。倘(因任何理由)本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)未能就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並告失效。有關承銷商及承銷安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「承銷」一節。

釐定發售價

發售股份現按發售價提呈發售，預期聯席賬簿管理人(代表承銷商)與本公司將於定價日釐定發售價。

倘本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)未能於2009年9月28日(星期一)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件並告失效。

出售股份的限制

本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法管轄權區進行發售股份的任何公開發售或派發本招股章程。因此(但不僅限於下列各項)，在未有獲准提呈發售或提出發售邀請的任何司法管轄權區或任何情況下，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或提出發售邀請。

各購買發售股份的人士將須(並因其購買發售股份而被視作)確認知悉本招股章程所述提呈發售股份的限制，而其並無在違反任何該等限制的情況下購買及獲提呈任何發售股份。

在其他司法管轄權區派發本招股章程、提呈發售及銷售發行股份均受限制，除非根據有關司法管轄權區的適用證券法，向有關證券監管機構登記或獲授權或獲豁免而獲批准，否則不得進行。

申請在聯交所上市

本公司已經向聯交所上市委員會提出申請，批准已發行股份及根據全球發售(包括根據超額配股權而可能發行的任何額外股份)及資本化發行而將予發行的股份以及根據行使購股權或購股權計劃項下可能授出的購股權而可能發行的任何股份上市和買賣。除本招股章程所披露者外，概無本公司股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣。目前，本公司並無亦不擬就股份或借貸資本在任何其他證券交易所尋求上市或批准買賣。

香港股東名冊及印花稅

根據香港公開發售及國際發售作出的申請而發行及出售的所有股份將在本公司的香港股東名冊中登記。

申請人毋須就全球發售支付印花稅。

買賣股份將須繳納香港印花稅。

除非本公司另行決定，否則就股份應付的港元股息將支付予名列本公司股東名冊的股東，股息以普通郵遞方式寄至各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所主板上市及買賣，且我們符合香港結算的證券收納規定，則股份將可獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算選定的該等其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第

有關本招股章程及全球發售的資料

二個營業日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。投資者應向股票經紀或其他專業顧問諮詢有關可能影響其權利及權益的交收安排詳情。本公司已作出一切所需安排，使股份可獲納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有、出售、買賣本公司股份或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、承銷商、任何其各自的董事或任何其他參與全球發售的人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣本公司股份或行使與本公司股份有關的任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

申請香港公開發售股份的手續

申請香港公開發售股份的手續載於「如何申請香港公開發售股份」一節及有關申請表格內。

全球發售的架構

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳細資料載於「全球發售的架構」一節。

金額湊整

本招股章程所載若干金額及百分比數字經已湊整，或已湊整至小數點後一個位。本招股章程內任何列表、圖表或其他部分中的總計與金額總和如有差異，乃由金額湊整所致。

匯率

我們的附屬公司的財務資料首先以人民幣編製，然後按下列(1)資產負債表數據的年度終結日匯率及(2)收益表數據的平均匯率換算為港元。

	於3月31日及截至該日止財政年度		
	2007年	2008年	2009年
期間終結日人民幣：港元匯率	1.0115	1.1099	1.1341
期間平均人民幣：港元匯率	0.9852	1.0466	1.1323

整段往績記錄期內人民幣按匯率人民幣1.00元：1.1323港元換算為港元。2009年3月31日後，人民幣按匯率人民幣1.00元：1.1351港元換算為港元。

有關本招股章程及全球發售的資料

除另有指明外，以人民幣及港元計值的金額已按人民幣6.85元：1.00美元及7.75港元：1.00美元換算為美元，惟僅供說明用途。概不就任何人民幣、港元或美元金額可以或原可換算或於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算發表聲明。

董事及參與全球發售各方

董事

執行董事

姓名	地址	國籍
鄭松興先生.....	香港 梅道1號 The Mayfair 20B	中國
梁滿林先生.....	香港 新界 沙田 顯泰街1-5號 瑞峰花園 6座4樓A室	中國
許揚教授.....	中國 廣東省 深圳市福田區 農園路66號 香域中央花園 8棟14D	中國

非執行董事

姓名	地址	國籍
馬介璋博士，銀紫荊星章、 銅紫荊星章.....	香港 九龍 九龍塘 牛津道7號 帝文苑 2樓D室	中國
孫啟烈先生，銅紫荊星章、 太平紳士.....	香港 九龍 衛理徑21號 衛理苑 E座20樓A及B室	中國

董事及參與全球發售各方

姓名	地址	國籍
馬偉武博士.....	香港 新界 大埔 大埔滘 大埔道4699號 鹿茵山莊 鹿茵徑 11號屋	中國

獨立非執行董事

姓名	地址	國籍
石萬鵬先生.....	中國 北京市 海澱區 萬壽路 翠微西里 8號樓801	中國
梁君彥先生，銀紫荊星章、 太平紳士.....	香港 九龍塘 喇沙利道52號	中國
李偉強先生.....	香港 跑馬地 樂活道6號 比華利山 C座11樓1室	中國

參與各方

獨家全球協調人

美林國際
Merrill Lynch Financial Centre
2 King Edward Street
London
EC1A 1HQ
England

獨家保薦人

美林遠東有限公司
香港
中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

聯席賬簿管理人

美林國際
Merrill Lynch Financial Centre
2 King Edward Street
London
EC1A 1HQ
England

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

聯席牽頭經辦人

香港公開發售
美林遠東有限公司
香港
中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

國際發售
美林國際
Merrill Lynch Financial Centre
2 King Edward Street
London
EC1A 1HQ
England

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

本公司法律顧問

香港和美國法律
貝克·麥堅時律師事務所
香港
中環
夏慤道10號
和記大廈14樓

香港
金鐘道88號
太古廣場一期23樓

中國法律
通商律師事務所
中國
深圳
深圳特區報業大廈27C

獨家保薦人及承銷商法律顧問

香港法律
美富律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈33樓

美國法律
盛信美國律師事務所
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

董事及參與全球發售各方

中國法律
君合律師事務所
中國
北京市
華潤大廈20層
郵編：100005

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期
23樓

收款銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

交通銀行股份有限公司香港分行
香港分行
香港
中環畢打街20號

代名人

香港上海滙豐銀行(代理人)有限公司
香港
皇后大道中1號
30樓

公司資料

註冊辦事處及總部	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
公司網站	www.chinasouthcity.com (此網站所包含資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	謝文瑜女士 (FCPA)
合規顧問	大福融資有限公司
授權代表	鄭松興先生 香港 梅道1號 The Mayfair 20B 謝文瑜女士 (FCPA) 香港新界 將軍澳 澳景路8號 維景灣畔二期 9座19E室
審核委員會	李偉強先生 (主席) 石萬鵬先生 梁君彥先生
提名委員會	梁君彥先生 (主席) 鄭松興先生 李偉強先生
薪酬委員會	李偉強先生 (主席) 鄭松興先生 梁君彥先生
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室

公司資料

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港分行
香港
中環
皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈

深圳分行
中國
廣東省
深圳市
羅湖區
深南東路5001號
華潤大廈8樓

中國工商銀行股份有限公司
深圳分行
中國
深圳市
深南東路
金融中心北座

中國農業銀行
深圳分行
中國
深圳市
深南東路5008號

中國建設銀行股份有限公司
深圳分行
中國
深圳市
紅嶺南路
金融中心東座

中國銀行有限公司
深圳分行
中國
深圳市
建設路2022號
國際金融大廈

中國銀行(香港)有限公司
深圳分行
中國
深圳市
人民南路1013號
廣東省銀行大廈地下

行業概覽

本節載有關於中國、中國經濟及我們所經營行業的資料及統計數據。本節所載資料及統計數據摘錄自多項已刊發來源，且未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、承銷商或彼等各自的任何聯屬人士或顧問獨立核實。我們概不會就該等資料是否正確或準確發表聲明。

中國經濟概覽

過去十年，中國經歷了重大經濟增長，主要原因是政府於1978年後進行的經濟改革。中國於2001年加入世界貿易組織(或稱世貿)進一步加快中國經濟改革步伐。過去五年，中國國內生產總值由2004年約人民幣159,878億元增加至2008年約人民幣300,670億元，複合年增長率約17.1%。2008年，中國實際國內生產總值增長9.8%，而2007年增長率為11.9%。

下表載列所示期間有關中國經濟的選定年度數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	15,987.8	18,322.7	21,192.4	24,953.0	30,067.0
實際國內生產總值增長率	10.1%	10.4%	11.6%	11.9%	9.8%
人均國內生產總值(人民幣)	12,336	14,053	16,165	18,934	22,640
外商直接投資(十億美元)	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4
固定資產投資(人民幣十億元)	7,047.7	8,877.4	11,000.0	13,732.3	17,229.1
消費物價指數	103.9	101.8	101.5	104.8	105.9
失業率	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	4.2%

資料來源：中國統計年鑑、中國國家統計局、中央情報局全球概況(*The World Factbook*)。

中國經濟地域增長

廣東省

廣東省位處珠江三角洲的心臟地帶，南接香港，總面積約為179,757平方公里。於2008年12月31日的人口約為95.4百萬。珠江三角洲為中國經濟重鎮，過去數十年間發展驕人。

行業概覽

隨著廣東省經濟上揚，省內居民的購買力近年亦顯著增加，造就廣東省房地產市場蓬勃發展。2008年，廣東省人均國內生產總值增長率較2007年上升約13.4%。下表載列所示年度廣東省的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,886.5	2,236.7	2,616.0	3,108.4	3,569.6
佔中國國內生產總值百分比	11.8	12.2	12.3	12.5	11.9
人均國內生產總值(人民幣)	20,876	24,438	28,332	33,151	37,588
人均國內生產總值增長率	17.3%	17.1%	15.9%	17.0%	13.4%
消費物價指數	103.0	102.3	101.8	103.7	105.6
失業率	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	2.6%

資料來源：廣東省統計年鑑、廣東省統計局。

江西省

江西省位處中國南部，以長江為北面邊界，面積約167,000平方公里。根據中國統計年鑑，截至2008年底，江西省人口約44.0百萬。2008年，江西省人均國內生產總值較2007年增長約16.6%。下表載列所示期間江西省的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	345.7	405.7	467.1	550.0	648.0
佔中國國內生產總值百分比	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
人均國內生產總值(人民幣)	8,189	9,440	10,798	12,633	14,727
人均國內生產總值增長率	22.6%	15.3%	14.4%	17.0%	16.6%
消費物價指數	103.5	101.7	101.2	104.8	106.0
失業率	3.6%	3.5%	3.6%	3.4%	3.4%

資料來源：中國統計年鑑、江西省統計局、環亞經濟數據。

廣西壯族自治區

廣西壯族自治區位處中國西南，面積約236,700平方公里。由於其與越南接壤以及鄰近廣州及香港，廣西壯族自治區是讓中國策略性進入東南亞的重要商業中心。根據廣西

行業概覽

壯族自治區統計局的資料，截至2008年12月31日，廣西壯族自治區人口約50.5百萬。於2008年，廣西壯族自治區人均國內生產總值增長率上升約19.2%。下表載列所示期間廣西壯族自治區的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	343.4	407.6	482.9	595.6	717.2
佔中國國內生產總值百分比	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4
人均國內生產總值(人民幣)	7,196	8,788	10,296	12,555	14,966
人均國內生產總值增長率	20.6%	22.1%	17.2%	21.9%	19.2%
消費物價指數	104.4	102.4	101.3	106.1	107.8
失業率	4.1%	4.2%	4.1%	3.8%	3.8%

資料來源：中國統計年鑑、廣西省統計局。

中國交易中心市場

概覽

交易中心是眾多商家展示及銷售貨物的批發市場。中國的交易中心市場極為分散，交易中心數目眾多，建築面積各有不同，並因應行業重心而有大幅差異。中國多個交易中心趨向專注於單一行業界別，例如紡織服裝、皮革皮具、電子、印刷以及五金產品及硬件。中國建築面積超過400,000平方米及提供多於一個行業界別的產品並具備全方位配套服務及設施的交易中心數目有限。過去五年，中國興建了不少批發交易中心。大部分交易中心均集中於工業中心，例如珠江三角洲、長江三角洲及圍繞北京的環渤海地區，以及全國各地的地域交通樞紐，以乘交通系統之便。作為大型綜合物流及展示交易中心的發展商及營運商，我們出售及出租交易中心展示位，與其他交易中心發展商及營運商的行業慣例一致。

據高力國際指出，中國對由獨資實體擁有及經營以及妥善管理、綜合、大型及專注某一或若干行業的交易中心的需求日益增加。由於由多個營運商經營交易中心可減低效益及引致意見分歧，故獨資經營的交易中心大多達致相對較佳的營運成果及取得更高佔用率，提升市場租金。中國的交易中心亦預期會擴展規模及範疇，並可能擴展至涵蓋上游及／或下游設施及配套服務。此外，由於市場競爭因多個未來發展規劃交易中心將於不久將來落成而加劇，城鎮地區小型及隨意分散的專門市場正逐步合併並遷移至具良好交通網絡及拓展機會的城郊地區。專注單一行業的交易中心(或專注某一行業或限定行業的交易中心)於推動經濟增長方面扮演重要角色，原因是多個市政府正加重發展零售設施發展的城市規劃計劃，包括專門的交易中心。此外，隨著中國作為全球製造及出口中心的地位日益鞏固，大型及專門的交易中心增加令附有物流服務的交易中心需求上升，原因是物流服務提升業務交易的效率，亦降低其運輸及物流成本。

行業概覽

下表載列於2007年中國選定行業的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出 (人民幣十億元)	行業總產出增長 (%)
電子 ⁽¹⁾	3,922.4	18.6
化工 ⁽²⁾	3,092.0	30.7
紡織服裝 ⁽³⁾	2,633.4	22.6
五金產品	1,144.7	34.2
印刷及紙品 ⁽⁴⁾	844.3	25.2
塑料	812.0	27.3
皮革皮具	515.3	24.2
總計	12,964.1	24.6

資料來源：中國統計年鑑。

- (1) 包括通訊設備、電腦及其他電子設備。
- (2) 包括化學原料、化學產品及化學纖維。
- (3) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。
- (4) 包括紙張、紙品、印刷及記錄媒介的複製。

交易中心結構組成各有不同，一般按行業分類，視乎當地市場需求及與若干製造業的遠近。下表載列與我們營運地區的現有展示交易中心經營相同行業的中國主要交易中心。

交易中心	省份	開業日期	行業	概約建築面積 (平方米)
華強北	廣東	1988年	電子	280,000
柯橋紡織城	浙江	1993年	紡織	800,000
石獅服裝城	福建	1995年	紡織	550,000
中大布料市場	廣東	1982年	紡織	500,000
虎門服裝市場	廣東	1995年	紡織	450,000
錢清輕紡織原料市場	浙江	1993年	紡織	300,000
站前路服裝批發中心	廣東	1985年	紡織	260,000
廣東五金城	廣東	2003年	五金	900,000
浙江永康五金城	浙江	1992年	五金	600,000
中山五金電子中心	廣東	2006年	五金	200,000
廣東國際包裝印刷城	廣東	2005年	印刷	200,000
中國印刷城	浙江	2002年	印刷	200,000
花都區獅嶺	廣東	1983年	皮革	500,000
浙江海寧皮革服裝城	浙江	1993年	皮革	160,000

資料來源：高力國際。

行業概覽

廣東省交易中心行業

廣東省已成為中國製造業的主要中心。根據中國統計年鑑，在2008年，廣東省的國內生產總值約為人民幣35,696億元，出口值為4,041億美元，分別佔中國國內生產總值及出口的11.9%及28.3%。

眾多行業包括紡織服裝、皮革製造、硬件及建築物料、家電、電子及傢俬行業均位於大珠三角洲。廣東省內東莞、深圳及惠州為電子及電訊設備製造中心。珠海、中山、順德及江門為家電及其他家居消費耐用品、非耐用產品及硬件產品中心。廣州、佛山、南海及肇慶則為電力、機器、鋼鐵、造船、紡織及建築物料的中心。此外，廣州乃汽車製造、軟件發展及化工製造的新興地區。

下表載列我們現有的展示交易中心於廣東省的選定行業在2007年的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出 (人民幣十億元)	行業總產出增長 (%)
電子 ⁽¹⁾	1,337.7	12.5
紡織服裝 ⁽²⁾	287.6	20.1
化工 ⁽³⁾	274.6	26.9
五金產品	262.1	34.1
塑料	202.4	29.3
印刷及紙品 ⁽⁴⁾	151.8	23.6
皮革皮具	97.9	20.6
總計	2,614.0	18.8

資料來源：中國城市統計年鑑。

- (1) 包括通訊設備、電腦及其他電子設備。
- (2) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。
- (3) 包括化學原料、化學產品及化學纖維。
- (4) 包括紙張、紙品、印刷及記錄媒介的複製。

在深圳，若干批發交易中心各自經營特定行業，包括電子、服裝、傢俬、皮革或硬件。

據高力國際指出，深圳有六項交易中心項目，各自專注於一個行業界別，建築面積由45,000平方米至超過300,000平方米不等。大部分此等交易中心的租用率截至2009年7月超逾90%。

行業概覽

江西省交易中心行業

於2008年，江西省國內生產總值為人民幣6,480億元，佔中國國內生產總值約2.2%。

下表載列我們於南昌的交易中心規劃項目可能專注的江西省選定行業在2007年的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出	行業總產出增長
	(人民幣十億元)	(%)
五金及礦物加工 ⁽¹⁾	222.3	59.0
化工 ⁽²⁾	38.2	55.6
紡織服裝 ⁽³⁾	35.7	46.6
製造食物及農業產品	33.6	43.9
電子機器及設備	21.8	25.1
醫療及製藥產品	30.5	96.0
皮革皮具	6.3	68.9
塑料	5.8	68.7
總計	394.3	56.3

資料來源：中國城市統計年鑑。

(1) 包括煉取含鐵金屬及不含鐵金屬及製造非金屬礦物產品。

(2) 包括化學原料、化學產品及化學纖維。

(3) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。

江西省省會南昌有多個不同的交易中心。目前，南昌大部分交易中心的行業重心為專門而非綜合，大部分交易中心專注於出售製成品。據南昌市統計局指出，於2008年底，南昌市有30個市場的總年度交易量為人民幣100百萬元。

南昌交易中心市場分散，有多個小型交易中心，於2009年7月，市場內約有七個較具規模的交易中心總建築面積超過100,000平方米及租用率約為90%。若干交易中心同時提供物流服務。南昌的多個交易中心通常專注於一個行業界別，並沒有大型的綜合交易中心。

廣西壯族自治區交易中心行業

憑藉其鄰近東盟國家的優勢，廣西壯族自治區正發展為區域交易中心。於2008年，廣西壯族自治區國內生產總值為人民幣7,172億元，出口值為74億美元，分別佔中國國內生產總值及總出口的2.4%及0.5%。

據高力國際指出，廣西的製造業專注生產輕型製成品，例如服裝、鞋履、傢俬及家電，重型製造及原材料行業於區內發展則較小。廣西的汽車部件及裝飾物料行業亦逐漸壯大，原因是房地產發展及城市化步伐加速。

下表載列我們於南寧的交易中心規劃項目可能專注的廣西省選定行業在2007年的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出 (人民幣十億元)	行業總產出增長 (%)
汽車及運輸設備	107.4	29.6
塑料及化工 ⁽¹⁾	36.1	30.9
電子機器及設備	11.6	60.1
醫療及製藥產品	9.6	20.8
紡織服裝 ⁽²⁾	7.3	20.2
電子	6.5	29.8
皮革皮具	3.8	16.2
五金產品	3.3	44.1
	<u>185.6</u>	<u>30.4</u>

資料來源：廣西統計年鑑。

(1) 包括化學原料、化學產品、化學纖維、塑料及橡膠。

(2) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。

南寧是廣西壯族自治區的省會，一直以來並非製造中心，且因區內經濟迅猛發展而專注於服務行業。儘管亦有其他行業存在，但範疇有限且規模較細。

南寧現有的交易中心主要覆蓋紀念品、建築材料及汽車市場。然而，據高力國際指出，作為每年中國－東盟博覽會的主辦城市，南寧面向更大的經濟機會，並開始發展及推動其他行業界別，例如紡織及中藥。

南寧交易中心市場目前分散為多個交易中心，規模及行業種類各有不同。26個最大交易中心的總交易量為人民幣100百萬元，總建築面積各超過10,000平方米。據高力國際

指出，南寧七個發展較具規模的交易中心，於2009年7月31日的平均佔用率約為90%，總建築面積由18,200平方米至超過100,000平方米不等。多個交易中心亦提供現場物流服務。南寧大部分交易中心均專注於一個行業，綜合、多行業且具支援物流及配套服務的交易中心則缺乏。

中國運輸及物流行業

概覽

物流業包括由來源點採購、購買、存貨、倉儲、分發及運輸貨物及服務至最終客戶的消費點。第三方物流是中國一個較為新興的行業。傳統上，獨立貨車運輸公司、倉庫經營者、鐵路代理、貨運代理及承運人一直為中國企業提供物流服務。2006年，在中國註冊為物流服務供應商的企業，當中大部分企業局限於供應鏈的某個環節，如倉儲或點到點運輸等，並不能為客戶的供應鏈提供全方位的物流服務。

由於外貿較集中於中國沿海區域，中國運輸及物流服務（包括倉儲及分發貨物）的主要地點一直是大珠三角洲及長江三角洲。該等區域鄰近中國國內香港、深圳及上海主要港口。然而，由於中國本土貿易持續增長，區域交通樞紐的交易中心數目增加以應付本地市場所需，運輸及物流服務的需求亦將於中國沿海區域以外地區有所增加。

自2001年加入世貿以來，中國對物流行業採取新自由政策，預期對中國運輸及物流業有重大正面影響。海外物流供應商現在獲准於中國經營運輸及物流服務而不受地域限制。中國准許海外物流供應商提供的活動包括：(1)貨運代理業務；(2)儲存及倉儲業務；(3)陸路貨物運輸；(4)海上運輸（若干活動類別受限於49%的外資擁有權）；(5)航空運輸（受限於最高35%的外資擁有權）；及(6)批發及零售分發一般貨物。

增長動力

刺激中國物流業增長的主要因素乃中國製造及出口中心的重要性提升，以及由中國本土及海外貿易增長所帶動的全球貿易整體增長。

中國憑藉相對發達國家較低的生產成本及充裕的廉價勞工，以及日趨精密的運輸基建，成為製造及出口中心。隨著中國的出口因中國獲外判的製造增加而增長，中國製造設施的數目及外商於中國的直接投資額（尤其於製造業）將會持續增加。2008年，中國就貿易量而言是主要外貿國之一，總外貿易量約為25,616億美元，較2007年上升17.8%。根據

行業概覽

2008年中國統計年鑑，中國在2007年就進出口金額而言居全球第三位，僅次於美國及德國。2004年至2008年間，中國進出口量分別以達24.6%及19.2%的複合年增長率增長。中國2008年進出口量分別達到14,285億美元及11,331億美元，較2007年增加17.3%及18.5%。由於中國的進出口持續增長，中國的物流吞吐量預期會上升。

下表載列所示期間有關中國外貿的資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	(十億美元，百分比除外)				
出口	593.3	762.0	968.9	1,217.8	1,428.5
進口	561.2	660.0	791.5	956.0	1,133.1
貿易結餘	32.1	102.0	177.5	261.8	295.4
出口佔進口百分比	105.7%	115.5%	122.4%	127.4%	126.1%
出口佔國內生產總值百分比	30.7%	34.2%	36.6%	37.5%	32.5%

資料來源：中國統計年鑑、中國國家統計局。

外判物流的趨勢是中國物流業的另一增長因素。外判物流活動增加的主要因素是希望降低物流成本。儘管中國的勞工成本低廉，但工序並無簡化，資訊系統及自動化工序亦未發展。中國政府正著手改善物流基建。2007年，中國花費大筆金錢於物流資產及基建。該筆開支的主要部分用作改善運輸，尤其鐵路及公路基建。

此外，最近的加入世貿協議讓中國物流業全面開放予外資公司，將使中國各地對倉儲及物流設施的需求增加。由於2003年簽署的更緊密經貿關係安排（「CEPA」），中國與香港的貿易及出口增加亦成為倉儲及物流設施的需求動力。根據CEPA，所有香港製造貨物（若干違禁品除外）可出口中國並享有零關稅，而所有中國製造貨物亦可出口香港並享有零關稅。根據香港特別行政區政府統計處的資料，2008年香港對中國的出口較2007年增加4.8%，而2008年中國對香港的出口較2007年增加6.1%。

運輸

貨物在中國以鐵路、公路、航空、水路及海路方式運輸。

鐵路。作為一個發展中國家，中國十分依賴鐵路作遠程運輸。2007年，3,142.4百萬噸貨物經由鐵路運輸，較2006年的2,882.2百萬噸增加9.0%，佔總貨物運輸13.8%。2007年底，中國約有78,000公里鐵路。中國鐵道部部長劉志軍指，由2005年至2010年，中國將會興建19,800公里新鐵路線並翻新15,000公里現有鐵路線。

公路。貨車運輸是中國短程及遠程運輸的重要模式。2007年，16,394.3百萬噸貨物經由公路運輸，較2006年的14,663.5百萬噸增加11.8%，佔總貨物運輸72.0%。2007年底，中國約有3.6百萬公里公路。

航空。2007年，4.0百萬噸貨物經由航空運輸，較2006年的3.5百萬噸增加15.0%，佔總貨物運輸少於0.02%。

水路及海路運輸。2007年，2,812.0百萬噸貨物經由水路及海路運輸，較2006年的2,487.0百萬噸增加13.1%，佔總貨物運輸12.4%。中國有四條主要水路系統：北面的黃河、華中的長江、南面的珠江及京杭大運河。

中國房地產市場

概覽

1990年，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(或城鎮土地條例)。該等規則(加上其他土地條例及中國整體經濟增長)自1995年起對中國物業市場的增長有重大貢獻。

2004年至2008年中國物業價格的上升印證了中國物業市場的持續增長。2008年整體物業市場(包括住宅及商業物業)的每平方米平均售價約為人民幣3,877元，2004年則約為人民幣2,778元。由於理想地點的土地供應有限及發展商之間的土地競爭，導致中國的土地價格上升。由於更多主要城市中心以外的土地售出，而該等土地的價格一般較主要城市中心內土地的價格為低，故土地成交價格指數由2004年人民幣110.1元下跌至2006年人民幣105.8元。由於中國政府推出宏調措施以調控物業市場投資過熱情況，2008年的土地成交價格指數稍微下跌。為應對近期全球經濟下滑，中國政府已採取日趨靈活的宏調政策，以釋除經濟下滑的壓力。據高力國際指出，物業及土地價格預期在中長期繼續上升。

行業概覽

下表分別載列所示期間有關中國房地產市場的選定資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
供應指標：					
房地產投資(人民幣十億元)	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,521.8
售出商業物業建築面積(百萬平方米) . . .	382.3	554.9	618.6	773.5	620.9
興建中項目建築面積(百萬平方米)	1,404.5	1,660.5	1,947.9	2,363.2	2,741.0
新發展項目建築面積(百萬平方米)	604.1	680.6	792.5	954.0	975.7
需求指標：					
住宅商品房平均售價 (每平方米人民幣)	2,608	2,937	3,119	3,645	3,882
所有物業(包括住宅、商業、辦公室及 其他物業)平均售價 (每平方米人民幣)	2,778	3,168	3,367	3,864	3,877
土地交易價格指數	110.1	109.1	105.8	112.3	109.5

資料來源：中國統計年鑑、中國國家統計局。

中國政府自2003年起實施一系列措施以收緊對物業市場的控制。2005年3月，中國政府制定了八項措施以打擊住宅物業市場的投機活動、減慢住宅物業價格上升速度以及規管房地產行業。該等措施包括調高最低須付首期至總購買價的30%、取消住宅房屋的優惠按揭利率、就購買後兩年內的銷售徵收5%營業稅及禁止於竣工前重售未落成物業。2006年，中國政府實行額外土地供應、銀行融資及其他措施以遏止物業價格快速上升、鼓勵發展中至低檔房屋及推動中國房地產市場健康發展。2007年，中國政府繼續制定措施管理物業市場的迅速增長，並為物業市場提供進一步的規管架構。該等措施包括循多方面限制外商投資企業取得資金的渠道，例如對外商投資企業於境外籌措資金的能力的限制及兌換及銷售外匯至資本賬的限制。此外，中國政府亦實施新規定，房地產投資項目動工發展前必須符合該等規定，以及就從商業銀行取得貸款設立更多限制，有關該等措施的進一步資料，請參閱「監管－有關外商投資房地產企業的監管」。

為應對目前全球經濟下滑及相應的中國經濟增長步伐放緩，中國政府加大力度扭轉其對本地物業市場的政策，包括公佈及採取特別為鼓勵發展本地物業市場而設的新措施。有關中國政府為應對全球經濟下滑採取的新措施的進一步資料，請參閱「一近期發展－國務院的刺激經濟措施」。

廣東省及深圳房地產市場

廣東省

根據廣東省統計局的資料，2008年廣東省有總建築面積約43.6百萬平方米的商業物業落成，較2007年上升約2.3%，而2008年廣東省售出總建築面積約48.2百萬平方米的商業物業，較2007年的61.7百萬平方米下跌約21.9%。2008年，廣東省商業物業的平均價格為每平方米人民幣5,914元，2007年則為人民幣5,891元，而2008年商業物業的銷售總收入為人民幣2,880億元，2007年則為人民幣3,664億元。下表載列所示期間有關廣東省物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已落成建築面積(百萬平方米) . . .	34.1	43.9	43.1	42.6	43.6
已出售建築面積(百萬平方米) . . .	33.5	50.4	51.8	61.7	48.2
佔中國已出售總建築面積百分比. . .	8.8	9.1	8.4	8.0	7.8

資料來源：中國統計年鑑、廣東省統計局、高力國際。

深圳

深圳就已發展土地面積而言是廣東省第二大城市，位處廣東省南面區域。公路、鐵路及水路連接深圳與鄰近的香港及澳門。根據深圳市統計局的資料，截至2008年12月31日，深圳人口約8.8百萬。2008年，深圳的國內生產總值約達人民幣7,807億元，人均國內生產總值約人民幣89,814元。下表載列所示期間深圳的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	428.2	495.1	581.4	616.5	780.7
人均國內生產總值(人民幣)	54,236	60,801	69,450	79,644	89,814
消費物價指數	101.3	101.6	102.2	104.1	106.0
失業率	2.5%	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%

資料來源：廣東統計年鑑、深圳市統計局。

據高力國際指出，截至2007年12月31日，於深圳管理的工業廠房及倉庫的建築面積分別約為102.0百萬平方米及約為2.1百萬平方米。製造業企業、貿易企業及其他出口商的土地需求導致工業廠房及倉庫用地供應短缺。據高力國際指出，工廠及倉庫的租金預期在短期內繼續維持於現時水平及在中期及長期上升。

行業概覽

下表載列所示期間有關深圳物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資(人民幣十億元)	43.2	42.4	46.2	46.1	44.0
新發展項目建築面積 (百萬平方米)	12.5	10.5	7.9	8.8	7.5
商業物業平均售價 (每平方米人民幣)	6,756	7,852	9,385	14,050	12,909

資料來源：中國房地產統計年鑑、環亞經濟數據、深圳市統計局。

江西省及南昌房地產市場

江西省

根據中國統計年鑑，2008年江西省有總建築面積約12.5百萬平方米的商業物業落成，而2008年江西省售出的商業物業總建築面積約14.6百萬平方米，較2007年的21.8百萬平方米下跌約33.0%。下表載列所示期間有關江西省物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已落成建築面積(百萬平方米) . . .	11.6	15.6	16.2	16.3	12.5
已出售建築面積(百萬平方米) . . .	11.7	16.5	17.8	21.8	14.6
佔中國已出售總建築面積百分比 . .	3.1	3.0	2.9	2.8	2.4

資料來源：中國統計年鑑、環亞經濟數據。

行業概覽

南昌

南昌乃江西省省會，位處江西省北面區域。南昌位處贛江之上，且鄰近京九及浙贛鐵路交匯點，是華南的重要交通樞紐。根據2007年江西統計年鑑，截至2007年12月31日，南昌人口約4.5百萬。2008年，南昌的國內生產總值約達人民幣1,660億元，人均國內生產總值約人民幣36,105元。下表載列所示期間南昌的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	77.0	100.7	118.4	139.0	166.0
人均國內生產總值(人民幣)	19,042	22,390	26,131	30,464	36,105
消費物價指數	103.2	101.0	101.9	104.3	106.2
失業率	3.4%	3.4%	3.0%	3.2%	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：中國城市統計年鑑、環亞經濟數據、中國南昌南昌市人民政府。

(1) 沒有資料提供。

下表載列所示期間有關南昌物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資(人民幣十億元)	8.5	11.0	11.1	12.6	16.3
新發展項目建築面積 (百萬平方米)	3.8	5.3	6.2	6.4	5.2
商業物業平均售價 (每平方米人民幣)	2,430	3,015	3,126	3,558	4,806

資料來源：中國房地產統計年鑑、環亞經濟數據、高力國際、中國南昌南昌市人民政府。

廣西壯族自治區及南寧房地產市場

廣西壯族自治區

根據中國統計年鑑，2008年廣西壯族自治區有總建築面積約12.1百萬平方米的商業物業落成，而2008年廣西壯族自治區售出的商業物業總建築面積約17.3百萬平方米，較2007年的20.2百萬平方米下跌約14.3%。下表載列所示期間有關廣西壯族自治區物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已落成建築面積(百萬平方米)...	8.8	13.3	11.3	13.1	12.1
已出售建築面積(百萬平方米)...	8.2	14.4	15.0	20.2	17.3
佔中國已出售總建築面積百分比...	2.1	2.6	2.4	2.6	2.8

資料來源：中國統計年鑑、高力國際、環亞經濟數據。

南寧

南寧乃廣西壯族自治區省會，位處廣西壯族自治區南面區域。根據廣西統計年鑑，截至2007年12月31日，南寧人口約6.7百萬。2008年，南寧的國內生產總值約達人民幣1,316億元，人均國內生產總值人民幣19,142元。下表載列所示期間南寧的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值					
(人民幣十億元).....	58.9	72.3	87.0	106.3	131.6
人均國內生產總值(人民幣).....	9,126	11,057	13,071	15,685	19,142
消費物價指數.....	104.2	101.1	102.5	104.4	108.4
失業率.....	4.4%	4.4%	4.5%	3.72%	3.57%

資料來源：中國城市統計年鑑；環亞經濟數據；南寧統計年鑑。

行業概覽

下表載列所示期間有關南寧物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資(人民幣十億元)	6.6	10.5	13.9	18.7	19.9
新發展項目建築面積 (百萬平方米)	4.4	6.6	6.5	6.7	5.4
商業物業平均售價 (每平方米人民幣)	2,761	2,638	2,872	3,404	3,946

資料來源：中國房地產統計年鑑；環亞經濟數據。

近期發展

金融危機對交易中心行業的影響

據高力國際表示，儘管經濟危機於2008年及2009年初限制了廣東省多個行業的增長及發展，包括業務依賴交易中心的行業，但對交易中心行業本身的負面影響相對較輕微。此外，據高力國際表示：

- 鑑於交易中心行業作為本地貿易及基本消費者及工業產品而非出口主導、高檔或非必要項目的分銷渠道的傳統功能，對交易中心行業的負面影響預期將維持較其他行業輕微；
- 交易中心行業預期將受惠於為應對經濟危機而實行及有利於交易中心行業的中國政府新政策；
- 珠江三角洲經濟的持續增長，加上近期公佈及實行有利該區的中國政府政策，包括國家發展和改革委員會頒佈的2008年至2020年珠江三角洲地區改革發展規劃綱要，將會繼續支持廣東當地交易中心行業的增長及發展。

關於物流業的中國政府政策

於2009年3月10日，國務院頒佈《國務院關於印發物流業調整和振興規劃的通知》，或《物流業通知》。《物流業通知》列明近期金融危機對物流業的影響，並重申中國十一五發展規劃中載列的政策，即大力發展中國的物流業。《物流業通知》進一步闡明中國政府對物流業的政策，包括：

- 鼓勵物流業進一步兼併重組，著重大型物流企業的分工及長遠發展；
- 專注於發展物流業的若干重點區域，包括珠江三角洲；
- 加強大型物流基礎設施項目的建設與發展；
- 加強行政部門及省合作，為物流業建造更具競爭力的環境；
- 於2009年維持物流業的穩健發展及對抗其現時面對的困難，以及於2011年前發展大型、具國際競爭力的物流企業；
- 鞏固規管物流業的法律及監管架構；
- 以多樣化渠道投資物流基建項目，包括鼓勵使用銀行貸款、資本市場交易、併購及成立中外合營公司；及
- 透過世界貿易組織、自由貿易區及其他經濟合作機制推廣及加強中國與其他國家及地區（包括韓國、日本、東盟國家及中東）的物流業合作。

國務院的刺激經濟措施

為應對目前全球經濟下滑及相應的中國經濟增長步伐放緩，中國政府採取日益靈活的宏調政策，包括公佈刺激經濟方案，旨在抵銷全球經濟下滑及全球信貸市場緊縮造成的放緩。該等政策包括專為鼓勵發展本地物業市場而設的措施。此與自2003年起實施控制房地產市場投資過熱的政策背道而馳。

自2008年11月起，國務院公佈了一系列刺激經濟措施。該等措施包括：

- 於2008年11月9日，國務院公佈人民幣4萬億元（5,840億美元）的刺激經濟方案，其中人民幣1,200億元（175億美元）於年底前耗資。
- 於2008年11月10日，國務院公佈增值稅改革，從生產型轉型為消費型，並有效調低增值稅率，由2009年1月1日起生效。

- 於2008年11月26日，國務院公佈六項刺激經濟政策，包括支持鋼鐵、汽車、造船、物流、石化、輕工、紡織、有色金屬、設備製造、電子及資訊科技行業的計劃。
- 於2008年12月3日，國務院公佈中國政策性銀行年底前追加貸款人民幣1,000億元（146億美元）。
- 於2008年12月13日，國務院公佈30項支持金融業的措施，包括於2009年提升中國的貨幣總供應量17%。
- 於2008年12月21日，國務院公佈置業買家轉讓住房的免繳房地產營業稅期限由之前最少五年放寬至兩年。

貸款紓緩政策

自2008年10月起，中國人民銀行亦公佈了一系列措施，以紓緩信貸市場的情況及支持住房市場。該等措施包括：

- 將住房最低首期付款要求由30%調低至20%，並削減按揭利率以推動住宅物業市場；
- 調低(1)一年期借貸及存款利率1.08%至分別5.58%及2.52%，由2008年11月27日起生效；及(2)大型及中小型銀行存款利率分別1%及2%，由2008年12月1日起生效；
- 為低成本住房項目設立新優惠貸款利率，較標準利率低10%；及
- 調低貸款及存款利率0.27個百分點，由2008年12月23日起生效。

貿易及稅務紓緩政策

自2008年10月起，商務部及財政部亦公佈了一系列推動進出口的措施，以及調減營業稅的措施。該等措施包括：

- 放寬加工貿易限制，由2008年12月1日起生效；
- 上調近3,500種商品（由紡織品至高科技產品不等）的出口增值稅退稅率，由2008年11月1日起生效；
- 調低一系列商品（包括若干金屬、化學品、穀物及肥料）的出口關稅；
- 上調近3,800種商品（包括勞動密集型及機電產品）的出口增值稅退稅率，由2008年12月1日起生效；及
- 停止徵收100項行政事業性收費項目，由2009年1月1日起生效。

高力國際的資料

我們已委託高力國際就中國的交易中心行業編製獨立市場顧問報告，高力國際為一家全球商業、工業、零售及住宅物業的銷售、租賃、物業管理、研究及顧問服務供應商。高力國際是由多家私營商業房地產公司聯合而成，於全球擁有約290個辦事處，包括北京、上海、成都、南京、杭州、廣州辦事處及遍佈中國40多個城市的即場辦事處。高力國際所編製日期為2009年3月31日的市場顧問報告的內容包括中國及深圳市的概覽及經濟分析、中國及深圳市的交易中心市場的概覽及市場分析以及本公司的定位分析。我們亦委託高力國際提供南昌市及南寧市的交易中心市場的概覽。市場顧問報告的選定資料及統計數據已納入本招股章程中。我們就高力國際提供的服務支付合共人民幣307,700元。應付予高力國際的費用金額並不視乎我們對其工作的審批而定。

市場顧問報告乃由高力國際的研究及顧問服務團隊所編製，主要根據從中國國家及地方政府資料所得的歷史數據而編製，例如國家統計局及廣東省統計局。此外，高力國際從其獨有的主要市場指標數據庫及與交易中心發展商及營運商、交易中心租戶及潛在租戶、交易中心展示位買家及潛在買家，以及相關市場的當地觀察者進行的訪問，編製報告的市場資料及市場趨勢數據。對妥善管理、綜合及大型以及獨資擁有的交易中心的需求增長預測乃根據下列參數及假設得出：(1)據市場經驗顯示，市場內成功的交易中心多為獨資經營及管理，而獨資經營的交易中心能達致相對較佳營運及取得更高佔用率，提升市場租金；(2)專注單一行業的交易中心擔當促進經濟增長的重要角色，原因是多個市政府已公佈發展零售設施的城鎮規劃計劃，包括專門貿易市場，以及將城鎮地區小型、隨意分散的專門市場遷移至城郊地區以促進增長；及(3)多個交易中心計劃於不久將來發展導致市場競爭加劇，形成小型、隨意分散的專門市場合併及壯大經濟規模的趨勢，以取得競爭優勢。

公司歷史

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

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

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

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

深圳華南城項目

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

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

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

以下載列依時序排列的深圳華南城項目發展大事回顧。

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

南昌華南城項目

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

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

南寧華南城項目

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

票據

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

其中：

A = 於緊接全球發售前已發行股份數目 × 發售價；

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

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

D = 緊接全球發售前尚未贖回票據本金額的等值港元(定義見股份轉讓協議)。

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

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

公司歷史及公司架構

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

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

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

下表載列於最後實際可行日期，各票據持有人的背景及持有票據的本金額：

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

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

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

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

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

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

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

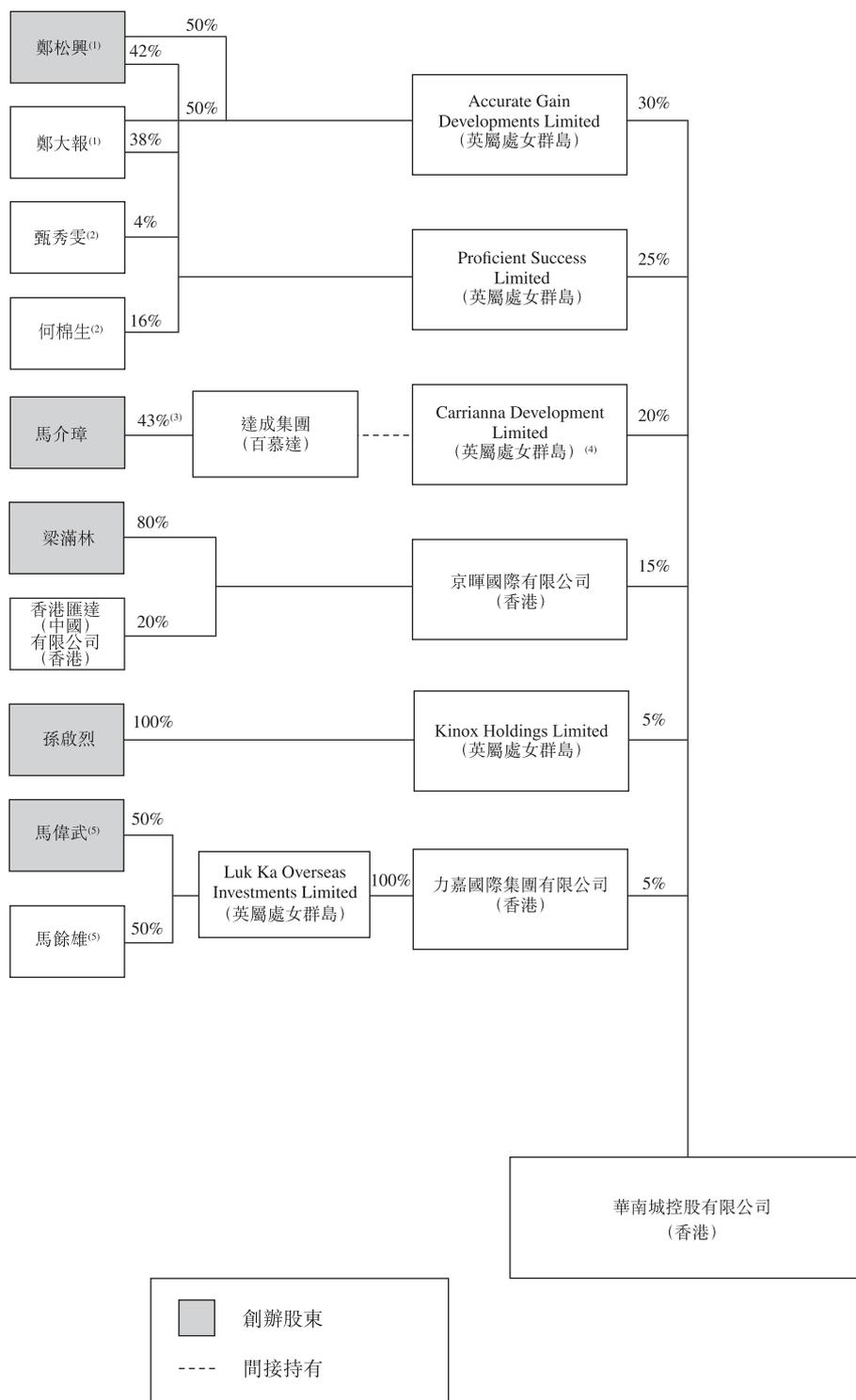
根據票據的條款及條件，票據持有人就我們向第三方發行的任何證券具有優先認購權(於合資格公開發售(例如全球發售)中發行的證券除外)，並具有跟隨權可要求我們在現有股東向第三方(票據持有人除外)出售或轉讓任何股份的情況下贖回部分票據。於最後實際可行日期，概未曾發生將會產生任何該等權利的事件，因此票據持有人概無行使該等權利。我們無意發行任何新股份予第三方(於構成合資格公開發售的全球發售中及根據超額配股權發行者除外)，而現有股東已向我們確認彼等不會於上市日期前出售或轉讓彼等的任何股份予第三方(根據股份轉讓協議轉讓予票據持有人者除外)。因此，我們並無獲悉任何情況將會引致票據持有人有權於最後實際可行日期後及於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

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

詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節中「債務及或然負債 — 票據」一段。

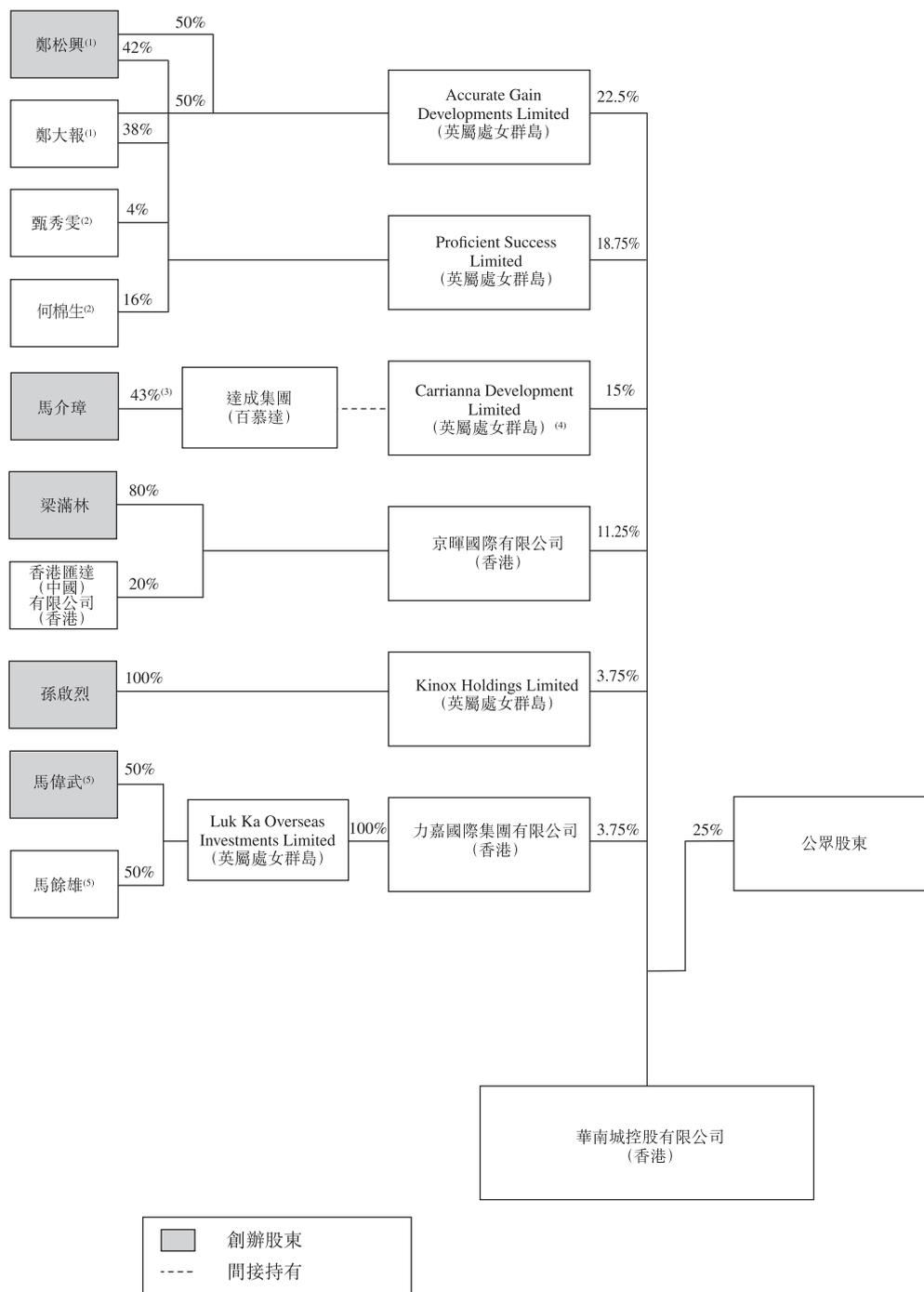
公司架構

下表載列於最後實際可行日期本公司的持股架構。



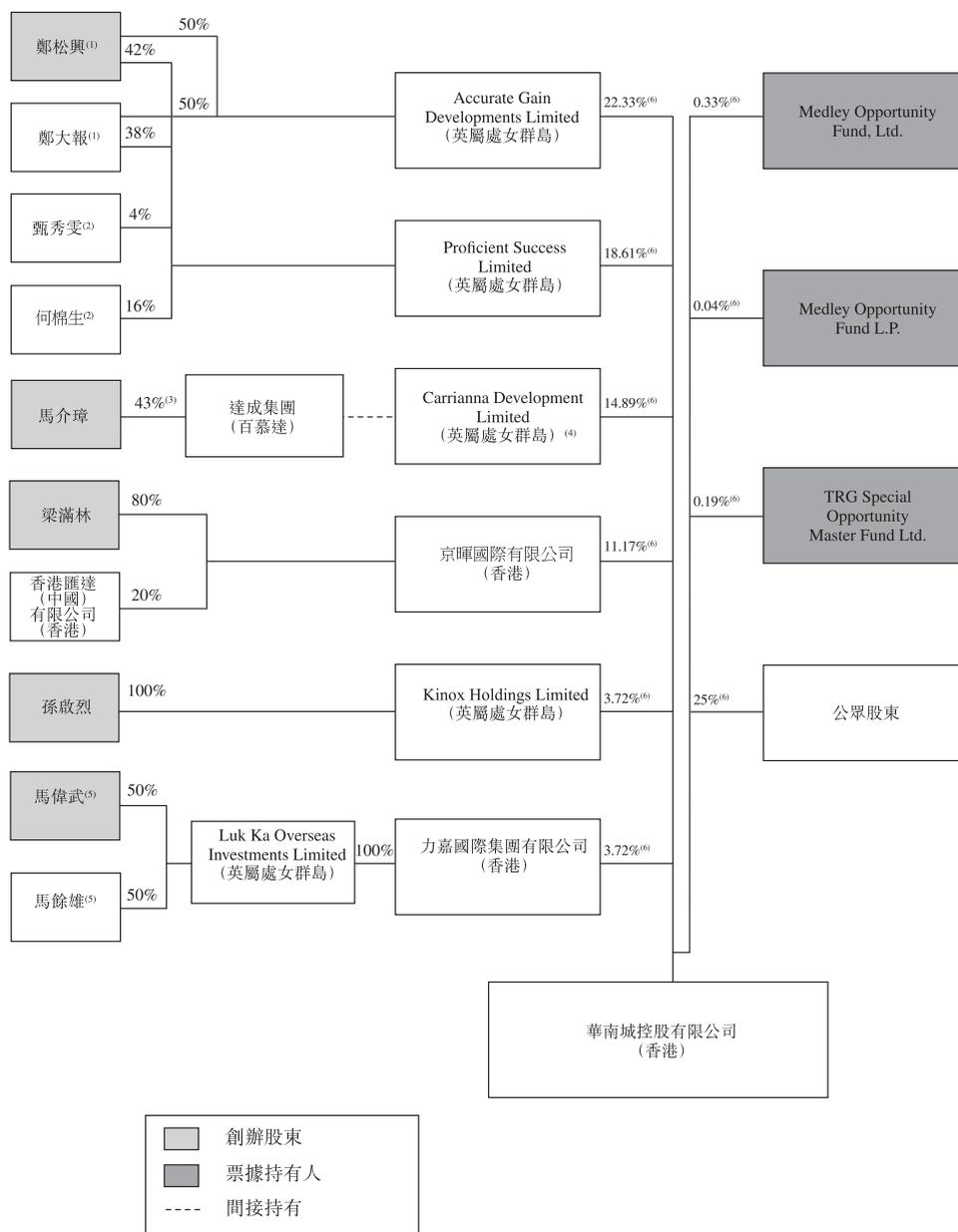
公司歷史及公司架構

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



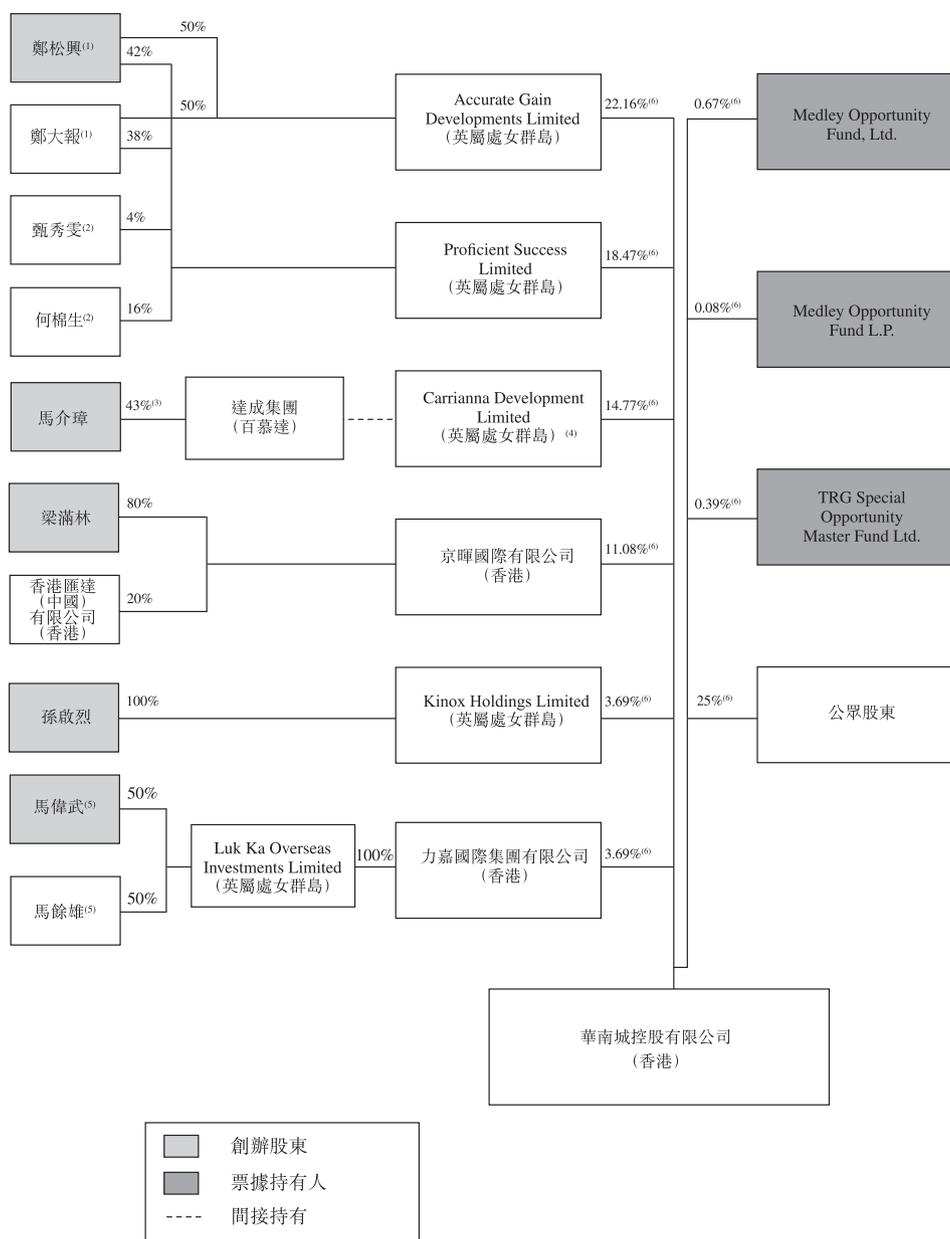
公司歷史及公司架構

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



公司歷史及公司架構

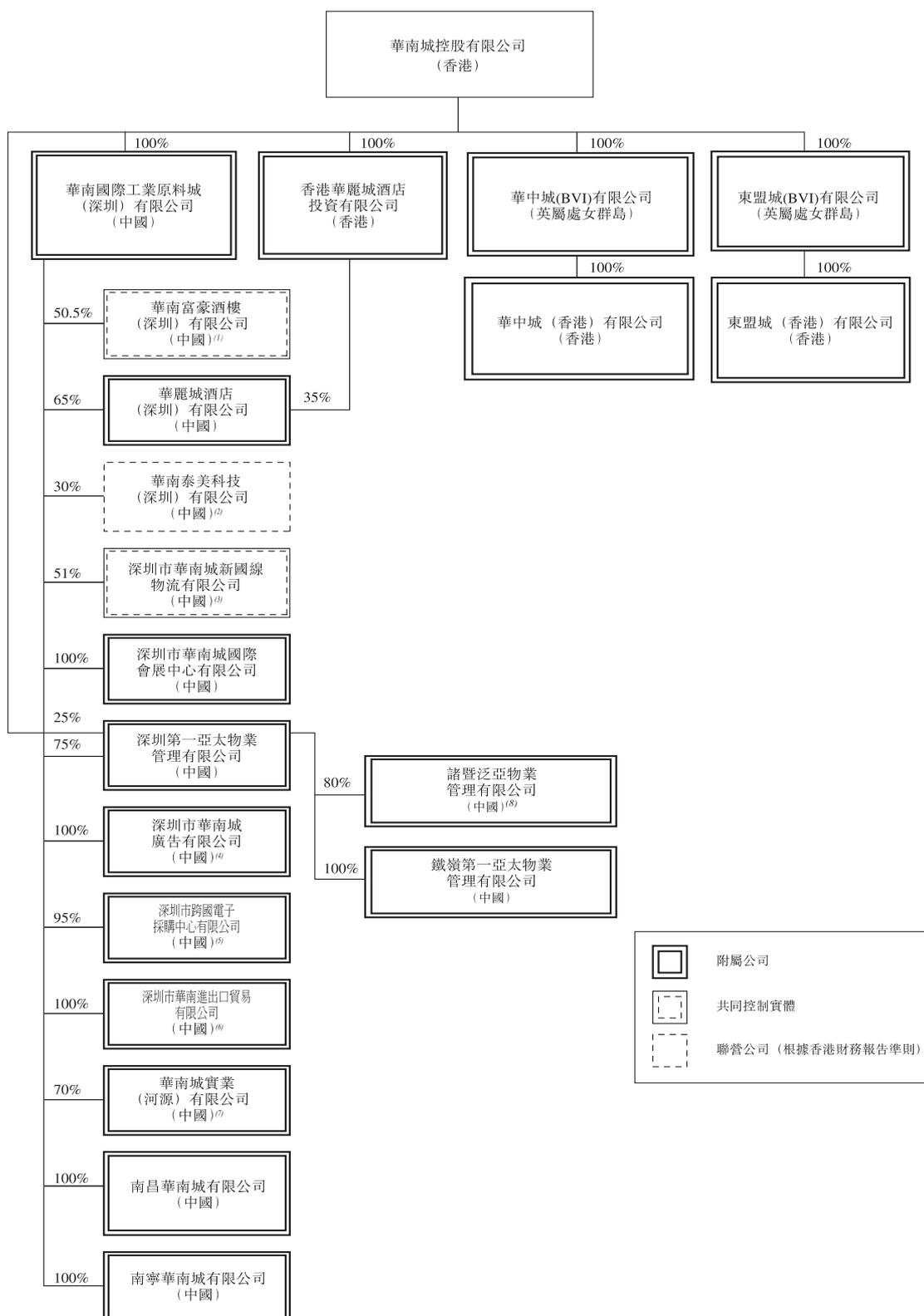
下表載列緊隨全球發售及資本化發行後本公司的持股架構，當中假設股份轉讓已經完成（而發售價為每股1.40港元，即指示性發售價範圍的最低價及現有股東已選擇向票據持有人轉讓更多轉讓股份以彌補本節所述的差額（如有）），超額配股權、購股權及購股權計劃項下可能授出的購股權未獲行使。



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

公司歷史及公司架構

下表載列於最後實際可行日期及緊隨全球發售後本集團的公司架構。



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

現有股東股權變動

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

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

自2004年4月1日以來現有股東持股架構的其他變動概述如下：

Proficient Success Limited

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

Accurate Gain Developments Limited

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

京暉國際有限公司

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

力嘉國際集團有限公司

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

本集團的組成

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

我們所有附屬公司及共同控制實體均由本公司自行或聯同其他各方成立。

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 ⁽¹⁾	8.8	4.6
人均國內生產總值增長	12.8%	10.2%	14.1%
工業增值 ⁽²⁾ (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)			
	4,163,000	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洲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 ⁽¹⁾	77.5	340,400 ⁽³⁾	65.0	1,169,000 ⁽⁷⁾	72.6	1,868,900 ⁽¹⁾	71.9
其他商業設施 ⁽⁴⁾	22,400	4.8	—	—	343,400 ⁽⁸⁾	21.3	365,800	14.1
住宅設施.....	—	—	141,200 ⁽⁵⁾	26.6	22,100 ⁽⁹⁾	1.4	163,300	6.2
倉儲設施.....	26,500 ⁽²⁾	5.7	43,900 ⁽⁶⁾	8.4	76,600 ⁽²⁾	4.7	147,000 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁰⁾ . .	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 ⁽¹⁾ (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												
交易中心	359,500	77.5%																
配套商業設施 ⁽²⁾	67,600	14.6%																
倉儲設施	26,500	5.7%																
其他設施 ⁽³⁾	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 ⁽¹⁾	已售出	總面積	佔總面積百分比	保留 ⁽¹⁾	已售出	總數	佔總數百分比	完工日期	土地使用權年期 ⁽²⁾
	(平方米)									(年)
紡織服裝 ⁽³⁾	45,000	49,300 ⁽⁴⁾	94,300	26.2	351	409	760	26.5	2004年12月	45
皮革皮具.....	46,100	45,600 ⁽⁴⁾	91,700	25.5	364	366	730	25.4	2004年12月	45
電子原材料.....	32,300	11,000 ⁽⁴⁾	43,300	12.1	248	92	340 ⁽⁵⁾	11.9	2004年12月	45
印刷紙品包裝.....	23,300	24,900 ⁽⁴⁾	48,200	13.4	193	207	400	13.9	2004年12月	45
五金化工塑料.....	44,700	37,300 ⁽⁴⁾	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⁽⁶⁾</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「— 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 ⁽¹⁾	一期交易中心	開業日期	約滿日期 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾ (%)
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 ⁽¹⁾	於3月31日								
	2007年			2008年			2009年		
	總 租用率 ⁽²⁾	佔用者 佔用率 ⁽³⁾	佔用者 數目	總 租用率 ⁽²⁾	佔用者 佔用率 ⁽³⁾	佔用者 數目	總 租用率 ⁽²⁾	佔用者 佔用率 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	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 ⁽¹⁾	實際月租 ⁽²⁾	月租總額 ⁽¹⁾	實際月租 ⁽²⁾	月租總額 ⁽¹⁾	實際月租 ⁽²⁾
	(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 ⁽³⁾	<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 ⁽¹⁾	建築面積 (平方米)	佔已出租 面積百分比 (%)	每月租金 收入 ⁽²⁾ (人民幣)	佔總租金 收入百分比 ⁽³⁾ (%)
2009年 ⁽⁴⁾	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 ⁽¹⁾ (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																								
交易中心 ⁽²⁾	1,509,000	69.8%																												
配套商業設施 ⁽³⁾	343,000	15.9%																												
住宅設施 ⁽⁴⁾	163,000	7.5%																												
倉儲設施	147,000 ⁽⁵⁾	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 ⁽¹⁾
	估計	估計地下 停車場及 附屬面積		估計總面積	估計			
	可出租	估計可售	(平方米)					
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 ⁽²⁾	2011年	45
印刷紙品包裝	188,000	70,700	62,300	321,000	21.3	不適用 ⁽²⁾	2011年	48
五金化工塑料	151,700	65,000	66,300	283,000	18.7	不適用 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	土地出讓 合同生效日期 ⁽²⁾	開業日期
交易中心：			
紡織服裝 ⁽³⁾	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
其他設施：			
倉庫 ⁽⁴⁾	1992年8月	2004年9月8日	2005年11月
配套商業設施 ⁽⁵⁾	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 ⁽¹⁾	土地出讓 合同生效日期 ⁽²⁾	落成或估計 落成日期
交易中心：			
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
其他設施：			
倉庫 ⁽³⁾	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 ⁽¹⁾	到期年份 ⁽¹⁾	概約 建築面積 ⁽²⁾	已出租 建築面積 百分比
交易中心：						
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>
商業設施⁽³⁾：						
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%
互補性						
展示位 ⁽⁴⁾ ...	—	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」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 ⁽¹⁾	64
財務、內部審核及公司秘書	47
行政及人事 ⁽²⁾	58
法律	4
信息系統管理	9
酒店服務 ⁽³⁾	312
會展及策劃	8
物業管理 ⁽⁴⁾	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		<u>201</u>

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。

本節載列對我們構成影響的最主要中國法律及法規概要。與我們的業務須遵守的政府監管相關的法律風險的說明，尤其中國的土地制度，請參閱「風險因素」。

概覽

作為中國綜合物流及展示交易中心發展商，我們受到中國政府廣泛監管。就我們的綜合物流及展示交易中心發展活動而言，我們須遵守多項有關中國土地制度的中國法律及法規，例如有關土地使用權的法律及法規（包括如何收購及轉讓土地使用權）、業權文件、物業發展、房地產貸款、按揭及其他融資技巧、物業管理、租賃及物業專門稅項。此外，作為物流業使用倉庫的擁有人，我們及我們的共同控制實體華南城新國線須遵守有關倉庫所有權及營運的中國法律及法規。此外，位於深圳華南城項目的駐場客戶及物流供應商須遵守有關進／出口行業及提供物流服務的中國法律及法規，以及發牌規定。日後，我們亦可能從事進／出口服務。我們亦須遵守有關外幣匯兌、股息分派及稅務的法規。該等條文於下文作出討論。

我們作為綜合物流企業的身份

華南國際由於提供備有各類綜合物流與交易服務及設施（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）的平台，故被深圳地方機關視為綜合物流企業，而根據相關中國法律、法規及政策，華南國際毋須遵守適用於外商投資房地產企業的中國規則及法規。有關外商投資房地產企業適用的規則及法規的詳情，請參閱「一有關外商投資房地產企業的監管」。

儘管我們的收入主要從物業銷售及租賃產生，但我們作為綜合物流企業的法定待遇符合中國法律及法規，且我們已從中國適當監管機關取得有關綜合物流業務的必須批文。然而，由於我們就我們的綜合物流及展示交易中心業務提供的綜合物流活動發展必需物業，我們受到在其他方面適用於物業發展企業的若干中國法律、法規及政策限制。有關該等規則及法規的詳情，請參閱「一物業發展」、「一物業發展商的資質」、「一物業租賃」、「一物業銷售」及「一有關房地產項目發展的監管」。

華南國際於2002年12月18日成立。根據國務院於2002年2月11日頒佈的《指導外商投資方向規定》，外商投資項目須按照項目性質由發展計劃部門或外經貿合作部門審批及備案。華南國際成立時已經由深圳市貿易工業局審批。基於我們目前的業務範圍及根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信深圳市貿易工業局有權將華南國際

視為綜合物流企業，而非房地產發展商。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所以及獨家保薦人及承銷商的中國法律顧問君合律師事務所的意見，獨家保薦人認為華南國際被視為綜合物流企業而非房地產發展商（包括外商投資房地產企業）實屬合法及適當。

華南國際於2005年6月15日、2005年12月5日及2007年9月4日分別三次增加其註冊資本100.0百萬港元、100.0百萬港元及120.0百萬港元。根據商務部於2005年1月21日頒佈的《商務部關於依法行政做好外商投資企業審批工作的通知》，規定：(1)鼓勵類或允許類外商投資企業增資100百萬美元或以上的，及(2)限制類外商投資企業增資50百萬美元或以上的，由商務部辦理批核手續。作為鼓勵類外商投資企業，華南國際各次註冊資本增加均屬上述有關限制範圍以內，因此屬於深圳市貿易工業局的權力範圍之內。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信深圳市貿易工業局有權批准上述華南國際各次註冊資本增加。

華南國際於2004年3月25日、2004年9月21日及2007年11月11日分別修訂其業務範圍。就外商投資企業申請變更業務範圍而言，倘有關變更僅涉及國家專項規定的限制類外商投資企業，則應由商務部負責辦理相關審批。華南國際並不屬於限制類外商投資企業。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信深圳市貿易工業局有權批准上述華南國際各次業務範圍的修訂。

此外，根據在2008年2月26日造訪深圳市貿易工業局及國家外匯管理局深圳分局及其後於2008年5月13日再造訪深圳市貿易工業局的過程中，根據我們的隨行中國法律顧問通商律師事務所の代表給予的回應，我們相信：(1)作為深圳的大型綜合物流項目，總投資額為11.6億港元，深圳華南城項目的狀況已於華南國際成立後向商務部匯報及備案，而商務部對華南國際被視為綜合物流企業並無反對；及(2)華南國際的批准證書的過往修訂，經已向商務部備案，而商務部對華南國際的增資、業務範圍修訂或被視為綜合物流企業並無反對。

根據在2008年5月13日造訪深圳市貿易工業局，我們明白就華南國際的增資和業務範圍變更而進行的匯報及備案，是就其他外商投資企業(包括外商投資房地產企業)使用的相同備案及匯報程序的一部分。然而，此備案及匯報程序是監管相關內部記錄事項，公眾無法查閱該等程序的書面記錄。

根據上文所述及我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信已獲商務部多次(包括在我們成立之時，以及進一步修訂公司業務範圍及投資總額時)確認華南國際被視為綜合物流企業。

中國的物流監管

深圳華南城項目於2003年7月3日獲確認為深圳首批重點物流項目之一。根據深圳市政府頒佈的辦法，為於深圳確認為重點物流項目，項目必須：(1)屬於《深圳市重點物流項目辦法》所列鼓勵物流活動之一(包括綜合物流)；(2)對深圳發展國際物流業有推動作用；及(3)於營運中使用先進的管理及技術及明確顯示項目符合現時市場需求。

根據中國法律及法規，當局鼓勵地方政府部門採納優惠土地、投資及稅務政策，以進一步促進基建及物流設施的建設。儘管華南國際被視為綜合物流企業，於最後實際可行日期，我們並無獲取任何土地、投資或稅務優惠待遇。

中國的土地制度

概覽

全國人民代表大會於1986年6月25日頒佈，並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》釐清土地所有權與土地使用權的分別。中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依土地位置確定。城鎮所有的土地均為國家所有，而鄉村以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益而取回土地所有權及土地使用權。

儘管所有中國土地均屬國有或集體擁有，但個人及個體可取得土地使用權及持有此等土地使用權作發展之用。個人及個體可透過不同方法取得土地使用權，最重要的兩種方法包括地方土地部門的土地出讓，及與已獲取土地使用權的土地使用者進行土地轉讓。

土地出讓

全國及地方法例

於1988年4月，全國人民代表大會通過修訂一項中國憲法。該修訂容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓之法律鋪路。於2004年8月28日，全國人民代表大會採納了《全國人民代表大會常務委員會關於修改中華人民共和國土地管理法的決定》，修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月19日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，或《城鎮土地條例》。此等規例使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。根據此制度，國家保留土地的最終擁有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可於向國家繳付出讓土地使用權的土地出讓金額，由國家及縣級或以上的地方政府頒發，並按土地出讓合同作特定用途，包括發展住宅及商業物業，最高年期為70年。

城鎮土地條例訂明出讓的年期上限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	年期上限 (年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科研、科技、文化、公共醫療及體育	50
綜合用途或其他用途	50

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，境內外企業均可取得土地使用權。國家於出讓年限屆滿前，不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓期限內，因公眾利益而須收回土地，則國家必須作出賠償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及發展該土地作銷售或出租之用。

在根據合同條款全數支付土地出讓金後，受讓人可向有關國土局申請發出土地使用權證。出讓期屆滿時，可能獲批准續期，惟需視乎出讓土地使用權的新合同的簽立情況及有否繳付新土地出讓金。如出讓期滿未獲續期，則土地使用權及在該土地上構築的任何建築物的所有權，將收歸國有而國家毋需作出賠償。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日採納，2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，或《物權法》，以下規則進一步說明中國的土地使用權：

- 住宅建設土地使用權期間屆滿的，自動續期；
- 住宅樓宇內的車位、車庫應當首先滿足居於樓宇內的業主的需要；
- 樓宇的建設應當遵守相關法律及法規，並不得影響鄰近樓宇的通風及照明；及
- 建設用地土地使用權轉讓、互換、出資、贈與或按揭的，應當向登記機構申請變更登記。

除了《城鎮土地條例》訂明有關土地使用權交易的整體架構外，地方法規訂明額外規定，包括對出讓及轉讓特定地區的土地使用權之特定交易適用者。此等地方法規數目繁多，有些更與國家法律不一致，根據中國法律，如出現該等不一致，應以國家法律及法規為準。

土地出讓方法

土地使用權可以兩個途徑出讓，包括私人協議或公開競價的過程（即公開招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易場所掛牌出售）。

國土資源部規定由2004年8月31日起，商用土地使用權的出讓必須透過公開招標、拍賣或於土地交易場所掛牌出售的方式，商用土地使用權不得以協議形式出讓。中國法律及法規特別規定，商用土地必須透過公開競價的方式出讓。中國法律及法規規定一系列措施，保證商用土地使用權的出讓過程公開而公平。例如，地方國土局決定某一地塊的用途時必須考慮社會、經濟及規劃各方面。該土地用途的決定要由市或省政府批准。此外，公開招標、拍賣或於土地交易場所掛牌出售必須在該公開競價過程開始日期前20天宣佈。於土地交易場所進行掛牌程序亦規定接受出價的時限不得少於10天。

倘土地使用權以招標方式出讓，則由國土局組成而成員不少於五人（包括一出讓人代表及其他專家）的投標評審委員會負責評審投標，招標人負責決定中標人。中標人會與國土局簽訂土地出讓合同，並在取得國家土地使用權證及國土局正式登記中標人為土地使用權持有人前清付土地出讓金。請參閱「一業權文件及登記物業權益」一節。國土局將會

考慮以下因素：倘招標邀請只要求投標者投標，出價最高者將會中標；或倘招標邀請要求投標者出價並遞交計劃書，計劃書的細節會被納入考慮因素。倘有關國土局認為沒有滿意的出價，國土局有權拒絕所有投標申請。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方國土局將舉行公開拍賣。土地使用權將採取價高者得方式出讓。中標人須與地方國土局訂立土地出讓合同，並在指定的期間內繳付土地出讓金。土地使用權的招標可以公開或私人形式進行。

倘土地使用權以掛牌方式於地方政府管理的土地交易場所出讓，地方國土局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及競投起始價，收標的期間，以及計劃出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將價高者得，同時需符合有關出讓條款及條件。中標人隨後將與地方國土局訂立土地出讓合同，並在指定的期間內繳付土地出讓金。

深圳華南城項目的土地使用權已根據此等規定的地方例外情況出讓。詳情闡述如下。

於1994年7月8日，深圳市人民代表大會頒佈《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》。於1998年2月13日，深圳市人民代表大會常務委員會頒佈了《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》的修訂。總括而言，土地使用權的轉讓必須符合國土資源部頒佈的規例。然而，《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》的修訂依據深圳經濟特區的特點及實際需要，容許若干例外情況。

於2001年7月6日，深圳市人民政府頒佈了《關於加強土地市場化管理進一步搞活和規範房地產市場的決定》，或《深圳2001規例》。根據《深圳2001規例》，指定地塊可以公開市價以協議形式出售，然而該交易必須向公眾宣佈。

受讓人簽訂土地出讓合同後需要根據合同條款繳付土地出讓金，接著該合同會呈交有關地方部門，以供發出土地使用權證。出讓年期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方國土局批准後，會簽訂新的合同重續出讓期，土地出讓金亦應予以繳付。

土地出讓合同示範文本

為統一土地出讓合同，於2008年，國土資源部及國家工商行政管理總局出版了土地出讓合同示範文本。多個地方政府已據此制定個別地方土地出讓合同的版本，配合其獨特的當地情況。土地出讓合同示範文本包括例如土地地點、用途、土地出讓金及繳付時間表等條款，土地交付的條件、出讓年期、土地使用條件及限制（包括建築面積、容積率

及高度密度限制)、公共設施的建設、呈交樓宇規劃供批核、建築工程動工限期、繳付閑置費、建築工程竣工限期、申請延長規定建設期、其後轉讓限制、取得供應公用事業的責任、在繳付土地出讓金及完成訂明發展建設前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違反合同及解決爭議等條件。

華南國際作為受讓人，與深圳市國土資源和房產管理局作為負責出讓國有土地使用權的中國土地機關，已訂立多項土地出讓合同。請參閱「業務－土地使用權及房屋所有權」。土地出讓合同條款大多與土地出讓合同示範文本相同。然而，已加入或修訂若干條款以切合我們的情況。

倘土地使用者在土地出讓合同的指定時限內未能發展及投資該土地，國土局有權實施不同罰則，由罰款以至無償收回出讓的土地使用權（除非未能發展及投資該土地的原因乃不可抗力或政府部門的活動）。

終止

土地使用權在土地出讓合同訂明的出讓年期屆滿後及國家收回該使用權後終止。

國家一般不會在出讓年期屆滿前收回土地使用權，倘在出讓年期屆滿前基於公眾利益等特別原因收回土地使用權，國家必須因應周圍情況及使用者已使用土地使用權的年期，向土地使用者提供適當賠償。

年期屆滿後，土地使用權及建於有關土地上的相關樓宇及其他附著物的所有權可由國家無償充公。土地使用者須根據有關規例採取行動交出土地使用權證及取消該證的登記。

土地使用者可申請延續土地使用權及，倘申請獲批准，該土地使用者須簽訂新的土地出讓合同、繳付土地出讓金及為已續期的出讓進行適當的登記。

業權文件及登記物業權益

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。於完成樓宇的施工（包括經各個政府部門驗收合格）後，將向房屋所有人發出房屋所有權證。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。在深圳，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。

於2009年7月31日，我們已登記一期已出租交易中心展示位超過99.5%的租賃協議(不包括臨時交易中心展示位，該等臨時展示位根據相關法律及法規毋須登記，且我們擬於二期交易中心展示位啟業後拆除該等臨時展示位)。延遲登記交易中心展示位租賃協議，主要由於並非所有租戶均向我們提供登記租賃協議的所需文件。我們積極與交易中心租戶合作，登記其餘尚未登記的交易中心租賃協議。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信可能因延誤登記該等交易中心租賃協議而產生的最高潛在罰款將約為1.5百萬港元。我們並未知悉因延誤登記而對本集團構成的任何其他影響。

於2009年7月31日，我們已登記所有西苑租賃協議。

按揭及擔保

根據中國法律及法規，當就於合法取得的國有土地上興建的樓宇的所有權設定按揭時，同時亦須就興建樓宇所在土地的土地使用權設定按揭。根據中國法律及法規，於訂立按揭合同後在一塊城鎮土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘拍賣按揭物業，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

在房地產按揭合同簽訂後30天內，按揭各方應向房地產所在城市的房地產管理機關辦理按揭登記。房地產按揭合同於辦妥按揭登記之日生效。在辦理按揭物業登記時，貸款合同及按揭合同以及所按揭物業的土地使用權證或房屋所有權證必須呈交登記機關。

根據中國法律及法規，擔保可分為兩類：(1)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，由擔保人承擔有關法律責任；及(2)附帶共同及個別法律責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別負上還款責任。擔保合同必須以書面形式簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

如債項同時由擔保及按揭物業兩者作擔保，則擔保人的責任僅以按揭物業未擔保的債項為限。

物業發展

中國的物業發展項目一般分為單一項目以及成片土地發展項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，並隨後將單位出售。成片土地發展項目包括廣大地區的整體發展，以及興建必要基建，例如水、電、道路及通訊設施等。發展商可將已發展地區的土地使用權轉讓，或在土地上自行興建樓宇，並將在土地上興建的樓宇出售或出租。

外資實體必須於中國成立外商投資企業，作為項目公司以發展物業。有關項目公司的典型經營範圍包括經政府批准的特定土地上的商品房及配套設施的發展、興建、銷售、租賃及物業管理。物業發展公司的年期一般與有關土地使用權的出讓年期一致。

成立項目公司須獲中國政府有關部門根據下列程序批准方可作實。首先，項目申請報告會提交中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業發展項目符合現行國家及地方經濟計劃及外商投資規例，將會就該項目向申請人發出批文。

一旦項目申請報告獲核實及批准，會編製反映投資者對建議項目公司整體經濟可行性的評估的聯合可行性研究報告。可行性研究報告及／或組織章程細則隨後可提交商務部或其地方機構（視乎情況而定）審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，投資者可就項目公司向地方工商管理機關申請外商投資企業營業執照。

有關外商投資房地產企業的監管

一旦外國實體發展商成立項目公司及取得一幅可供發展土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及將其設計方案提交有關建設委員會批准，及向該委員會申請獲發在該幅土地上開展建築工程的相關建築工程許可證。當該土地上的建築工程竣工時，已竣工的樓宇及構築物在向買家或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的審批。

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：(1)華南國際會被視為外商投資房地產企業或受制於對該等企業施加的規定；或(2)華南國際綜合物流企業的身份會受其物業發展活動或其附屬公司被視為房地產發展商或外商投資房地產企業所

影響。此外，基於未來發展規劃物業的綜合物流項目性質，而非標準商業或住宅房地產項目，我們並不相信南昌及南寧未來發展規劃物業的項目公司會被視為房地產發展商或外商投資房地產企業。然而，於最後實際可行日期，我們並未接獲中國政府機關有關該等項目公司的身份的任何指示。

行業限制

中國法律規定外商投資項目須由適當級別政府機關，根據外國企業的投資金額及項目於外商投資指導目錄中所屬行業進行審批。我們已獲深圳市貿易工業局審批為外商投資企業，並於其後三次收到深圳華南城項目增加投資資本的批准。

我們預期未來分階段向深圳華南城項目注入所得款項，每次注資須經深圳市貿易工業局審批。根據此安排，我們毋須向商務部及國家發展和改革委員會申請批准。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，倘華南國際被視為外商投資房地產企業，就深圳華南城項目的業務而言其不會面對該目錄下的任何額外限制，有關身份亦不會引致華南國際業務範圍必須修訂。

《171號文》

建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理總局和國家外匯管理局為應對近年房地產行業的外商投資日漸增加而於2006年7月11日頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，或《171號文》，這可能會對中國外商投資房地產行業造成以下影響：

- 《171號文》規定投資總額相等於或超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得少於其投資總額的50%。投資總額少於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本應根據及符合現有的法規。
- 於支付土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業可向土地管理機關申請辦理土地使用權證。取得土地使用權證後，外商投資房地產企業其後可續領其現有外資企業批准證書及營業執照，有效期與有關土地使用權證相同；隨後，外商投資房地產企業可向稅務行政機關辦理稅務登記申請。
- 當外國投資者與境內房地產企業合併，或收購外商投資房地產企業的股權或項目，該投資者須提呈擔保確保遵守土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證、土地使用權證及建設機關發出的修訂證書以及相關稅務機關發出的完稅憑證。

- 以股份轉讓或其他方式與境內房地產開發企業合併的外國投資者，或收購中方於合營企業的股權的外國投資者，應透過自有資金適當地向僱員作出分派、處理銀行債務及清算轉讓價格的全數付款。然而，有不良記錄的外國投資者不得獲准進行任何該等活動。
- 未悉數繳足註冊資本，或未能取得土地使用權證，或資金在投資項目所須資金總額35%以下的外商投資房地產企業不會獲批中國境內或境外的貸款，而外匯管理部門不得批准有關企業的任何海外貸款結算。儘管商務部並無頒佈有關規範房地產市場外資准入的任何進一步意見，然而，根據國務院於2009年5月25日頒佈的《資本金比例通知》，此資本要求日後或會調減至30%。
- 任何外商投資房地產企業的中外投資者不得以任何形式向任何人士保證固定利潤回報或提供具相同作用的其他安排。

就深圳華南城項目而言，深圳市外匯管理局及深圳市貿易工業局將我們的附屬公司華南國際視為綜合物流企業而非房地產企業。由於華南國際一直未被視為房地產企業，故我們一直能夠以股東貸款而非注資形式往下分配資金，且一直毋須受制於適用於外商投資房地產企業的若干審批及註冊資本規定，包括該目錄項下規定。倘深圳的政府機構將我們視為房地產發展商，則將須就此向商務部辦理有關登記，且我們不能再以股東貸款形式注資華南國際。此外，我們會受到註冊資本比率的限制，規定我們須維持註冊資本水平於投資總額的50%或以上。就我們於南昌及南寧的未來發展規劃物業而言，目前尚未清楚地方及省級政府將如何就該等未來發展規劃物業處理我們的業務。倘我們被視為房地產企業，則我們須遵守上文討論的規定。

《50號文》

商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日頒佈的《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，或《50號文》，或會對中國房地產行業的外商投資造成以下影響：

- 審批外商投資房地產企業成立的地方政府／機關現須向商務部備案有關批准；
- 外國投資者須先取得土地使用權或房地產項目的所有權，或與土地管理部門、土地發展商或物業業主訂立預約土地出讓合同或預約項目購買協議，方可成立外商投資房地產企業；
- 嚴格控制容許外國投資者以返程投資方式收購本地項目公司的行為；及

- 有意從事房地產發展的外資企業，或有意進行新房地產發展項目的現有外商投資房地產企業，須先根據外商投資的法律及法規，向相關機關申請有關經營範圍及擴大經營規模。

《130號文》

國家外匯管理局於2007年7月10日頒佈的《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，或《130號文》，嚴格規定《50號文》的具體細節及應用，據此，若干通知將對外商投資房地產企業的境外融資產生重大影響。該範疇的若干主要發展如下：

- 於2007年6月1日後取得外商投資企業批准證書（包括新設及註冊資本增加）並通過商務部備案的外商投資房地產企業不得產生外債或將外債結匯為人民幣；及
- 於2007年6月1日後取得外商投資企業批准證書但於2007年6月1日後未辦理商務部備案的外商投資房地產企業不得進行外匯登記或註冊資金匯出。

由於華南國際在深圳並無被視為房地產企業，故我們毋須就深圳華南城項目遵守《50號文》或《130號文》的規定。惟我們可能須就南昌及南寧的未來發展規劃物業遵守該等通知的規定。

物業發展商的資質

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》，或《資質管理規定》，房地產發展商須根據《資質管理規定》申請登記其資質。

根據《資質管理規定》，新成立物業發展商必須於取得營業執照30天內先申請臨時資質證書。臨時資質證書有效期為一年，經相關房地產管理機關批准可延期不超過兩年。此外，正式資質證書的申請必須於臨時證書屆滿前一個月辦理。所有資質證書須按年續領。根據政府法規，發展商於取得或續領資質證書前必須符合所有法定要求。

根據深圳市國土資源和房產管理局提供的文件，華南國際並未被視為房地產發展商，因此毋須取得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

理局向華南國際授予短期(一年)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。於2009年7月28日，我們取得按年續領的資質證書。

儘管我們於深圳被分類為綜合物流企業，但我們擁有必須資質證書，可從事深圳華南城項目的物業發展業務。我們將會按規定申請取得南昌及南寧的未來發展規劃物業的必須資質證書以進行業務。

物業租賃

《城鎮土地條例》以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的樓宇或房屋。租賃位於城鎮範圍的物業受建設部於1995年5月9日頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》，或《租賃辦法》所規管。《租賃辦法》於1995年6月由建設部按照房地產法頒佈，以加強城鎮樓宇租賃的管理。《租賃辦法》允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須訂立訂明所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。租賃樓宇及相關土地使用權不得超過20年。租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽立後30天內，在有關的市級或縣級房地產管理機關登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，出讓或分租物業予分租戶。地方政府可施加租金管制。

根據中國法律及法規，企業法人有權根據法律、行政法規及其組織章程細則，管有、使用、受益於及出售其不動產及動產。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信華南國際的西苑租賃安排符合《物權法》並受其保障。

與西苑租戶訂立的協議，是授予西苑租戶權利在固定時限內使用西苑單位的合同。然而，鑑於《物權法》及其他相關中國法律及法規並不特定界定有關房屋的權利，故該等協議被視為租賃協議。

根據全國人民代表大會於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，或《中國合同法》，所謂租賃協議，即出租人同意向承租人授予物件，讓承租人使用或從中收取成果，而承租人同意向出租人支付租金。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們與西苑租戶訂立的協議(a)符合規管租賃協議的相關中國法律及法規，(b)可能被適當地視為租賃協議及(c)對協議各方具備法律約束力。

我們在取得西苑的房屋所有權證前開始就若干西苑單位訂立租賃協議。根據相關中國法律及法規，取得房屋所有權證並非訂立該等租賃協議的先決條件。於2009年5月，我們為西苑的配套住宅設施獲取房屋所有權證。此外，由於深圳市房屋租賃管理部門（租賃協議必須於此地方機關登記）要求採用標準格式租賃協議作登記用途，除與西苑租戶訂立的現有租賃協議外及在不曾更改有關租賃協議的條款的情況下，我們亦訂立新標準格式租賃協議，以向地方租賃登記機關登記。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，這應不會影響我們與西苑租戶訂立的現有租賃協議的效用或有效性。有關與西苑租戶訂立的協議的進一步討論，請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目 — 深圳華南城項目 — 深圳華南城項目一期 — 配套設施及服務 — 住宅服務。」

物業銷售

房地產預售

根據中國法律及法規，有意於中國從事房地產預售的房地產發展商必須先取得以下許可證：

- 發展商的房地產發展證書及營業執照；
- 國有土地使用權證；
- 建設項目規劃許可證；
- 建設工程許可證；
- 建設工程施工許可證；及
- 商品房預售許可證。

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，或《商品房銷售辦法》，商品房（包括住宅物業（例如西苑的住宅單位）、商業物業（例如交易中心展示位）及由物業發展商發展的其他樓宇）銷售可包括預售和現售。

商品房預售

擬於建築工程竣工前出售商品房的發展商，必須向有關城市或縣的房地產管理機關辦理必要的預售登記，以取得商品房預售許可證。

商品房預售僅會在符合下列情況下發生：

- 出讓有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已取得土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建設工程許可證；
- 項目投資總額的至少25%已注入將予預售商品房的發展，而項目進度以及竣工及交付日期已經確定；及

- 已辦理預售登記，並已取得商品房預售許可證。

商品房現售

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，或《商品房銷售辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可進行現售：

- 要約出售現售物業的房地產發展商須擁有有效營業執照及資質分類證書；
- 房地產發展商已取得土地使用權證或其他土地使用的批文；
- 房地產發展商已取得相關建設項目規劃許可證及建設工程許可證；
- 商品房已竣工及已驗收為合格；
- 原有居民已妥善重置；
- 供應水、電、暖氣、燃氣、通訊等配套及必要設施及其他必需品已準備就緒可供使用，且其他必要配套設施和公用設施已準備就緒可供使用，或已指明建設時間表及交付日期；及
- 已完成物業管理規劃。

在商品房進行現售之前，房地產發展商須將房地產發展項目手冊及其他顯示現售的先決條件已達成的文件提交相關房地產發展機關。

有關商品房銷售的限制

華南國際由於提供備有各類綜合物流及展示交易中心服務及設施的平台，故被深圳地方機關視為綜合物流企業。然而，由於我們就我們的綜合物流及展示交易中心業務提供的綜合物流活動發展必需物業，我們受到適用於物業發展企業的若干中國法律、法規及政策限制，包括《商品房銷售辦法》。有關我們作為綜合物流企業的身份的詳情，請參閱「一概覽 — 我們作為綜合物流企業的身份」。

根據《商品房銷售辦法》，房地產發展商不得採取返本銷售的方式銷售商品房（不論是預售或現售）。此外，房地產發展商不得採取任何售後包租的方式預售商品房。根據《商品房銷售辦法》，「返本銷售」指房地產企業以定期向買家返還購房款的方式銷售商業物業的行為。根據《商品房銷售辦法》，「售後包租」指房地產企業於出售商業物業後以在一定

期限內承租或者代為出租商業物業的方式銷售商業物業的行為。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們的合作安排並不構成返本銷售(或其任何形式)及售後包租(或其任何形式)。

根據與交易中心展示位買家訂立的合作協議的條款，我們保留出租交易中心展示位及收取租金收入的權利，為期一至三年，以於交易中心市場進一步發展。根據合作協議，買家須支付合作金作為押金，以確保此三年內我們使用交易中心展示位及分享交易中心展示位所得利潤的權利不會受阻。在買家並無違約的情況下，我們有責任於協定時間內全數退還買家提供的合作金。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信我們的合作協議並不構成「返本銷售」(或其任何形式)，且符合《商品房銷售辦法》及其他相關法律及法規，原因是(1)合作協議與物業的購買協議分開訂立；(2)合作金及購房款於合作協議及購買協議內明確分開界定；(3)購買協議及合作協議均無載列有關定期返還購房款予買家的條文及(4)我們從買家收取的合作金並不構成(以任何實質或經掩飾方式)購房款的一部分。基於上述因素，以及由於我們並無將合作協議項下的合作金入賬列為收入，我們的中國法律顧問通商律師事務所認為收取及其後退還合作金為傳統押金安排，不應被視為「返本銷售」(或其任何形式)。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信我們的合作協議並不應被視為「售後包租」(或其任何形式)，且符合《商品房銷售辦法》及其他相關法律及法規，原因是(1)我們並無向交易中心展示位買家支付任何代價以換取使用交易中心展示位及分享交易中心展示位所得利潤的權利及(2)我們並無轉移任何租金收入予交易中心展示位的買家。就此而言，我們概無根據合作協議承租或代為出租物業。

根據其後與交易中心展示位買家訂立的三年期租賃安排，我們同意向交易中心展示位買家支付相等於原購買價約8%的定額年度租金。我們的中國法律顧問通商律師事務所向我們提供意見，指其後三年期租賃安排不應視作合作協議的部分，原因是：(1)合作協議並無有關定額年度租金的條文或其後三年期租賃安排的其他條款；及(2)根據合作協議條款，雙方並無責任訂立任何其後租賃安排。

根據我們的中國法律顧問意見及深圳市國土資源和房產管理局平湖分局發出的書面確認，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房地產法律及法規，我們相信該等安排並無違反《商品房銷售辦法》或其他相關中國法律及法規。此外，由於(1)合作協議及其後租賃協議(其包括向買家支付的定額年度租金)乃分別磋商

及草擬，(2)其後租賃協議於合作協議屆滿前六個月開始磋商及(3)根據合作協議條款，我們或買家並無責任訂立該等其後租賃協議，故我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，其後租賃協議與相關展示位的預售並無關連，因此並不受限於《商品房銷售辦法》。

根據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的意見及分析，以及深圳市國土資源和房產管理局平湖分局發出的書面確認，獨家保薦人信納，依賴兩位中國法律顧問有關合作安排不會構成中國法律及法規項下的售後包租或返本銷售的意見，實屬合理。

有關房地產融資的監管

自2003年起，中國政府推出多項措施及法規，以限制物業發展商透過外部融資及其他方法籌措資金的能力。例如，商業銀行不得向房地產發展商發放用於繳納土地出讓金的貸款。此外，申請房地產發展貸款的任何發展商投資於發展項目的資本金不得低於35%。此外，對建設項目總資本比例達不到35%規定的發展商，商業銀行不得發放貸款融資。對空置三年以上的商品房，銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

由於深圳地方機關將我們的附屬公司華南國際視為綜合物流企業而非物業發展商，故我們並不受該等措施及法規規限。

有關房地產項目發展的監管

根據《城市房地產法》，透過出讓方式取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同訂明的使用條款及於施工期內發展土地。

倘於土地使用權協議規定的施工日期起計一年內尚未開始動工，可徵收相等於少於土地出讓金20%的閑置土地附加費。倘於規定施工日期起計兩年內尚未開始動工，土地可予沒收而毋須支付任何賠償，除非延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為，或不可缺少的籌備工作而造成。

房地產項目規劃

在簽訂土地使用權出讓合同後，發展商應向城市規劃機關申請發給建設項目選址意見書和建設用地規劃許可證。發展商取得建設用地規劃許可證後，可按照建設用地規劃許可證的規定開展規劃及設計工作，並向城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

重置

在取得建設項目批文、建設用地規劃許可證、國有土地使用權及發展商透過銀行應付予受重置影響各方的補償的存款核實文件後，發展商可以向房地產所在地的地方房地產管理機關申請發給房屋拆遷許可證。

取得拆遷許可證後，房地產管理機關部門必須在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。

房地產項目的建設

發展商在取得建設工程規劃許可證後，應向相關建設機關申請建設工程許可證。

房地產項目的竣工

房地產項目必須符合有關法律及其他法規的規定和建築工程質量、安全標準以及勘察、設計及施工的技術指引以及相關建築合同的規定。項目工程竣工後，發展商須申請建設機關驗收建築工程並向建設機關報告驗收的詳細資料。房地產發展項目在驗收合格後方可交付。

有關建設項目的環境保護的監管

根據國務院於1998年11月29日頒佈及於同日生效的《建設項目環境保護管理條例》(或環境保護條例)，各建設項目須向相關機關提交環境影響評估報告書。

根據《環境保護條例》，發展商須於項目的可行性分析階段向相關環境保護部門提交環境影響報告書、或環境影響報告表、或環境影響登記表(視乎情況而定)以供審批。與此同時，倘建設項目有任何必須環保配套設施，該等設施須與主項目同時設計、興建及

使用。項目竣工後，發展商須就任何環保配套設施向相關環境保護部門申請最終驗收。建設項目通過驗收後方可獲批准使用。

全國人民代表大會於2002年10月28日採納及2003年9月1日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》，規定倘建設項目的環境影響評估文件並未經相關環境保護部門審查或經審查後不獲批准，則負責審批該項目的部門不得批准該項目的建設工程，建設工作單位不得施工。

國家環保總局於2006年7月6日頒佈的通告規定嚴格控制若干房地產發展項目的審批程序。該通知亦規定不得向位於工業發展區、受工業企業影響的地區或有關發展項目會對居民的健康造成潛在損害的新住宅項目或擴充工程發出批文。

物業管理

物業管理企業應向資質審批部門申請資質評定。通過資質審查的企業，由部門簽發證明資質等級的資質證書。未進行資質審查及取得資質證書的企業不得從事物業管理。

保險

中國法律及法規並無強制性規定物業發展商為其物業發展項目購買保險。根據廣東省房地產行業的標準行業慣例，建築公司一般須於建設項目的招標及競投過程中提交保險方案。建築公司須自行支付保險費，辦理施工期間的有關第三者責任險、僱主責任險、工程建設過程履約保證保險、與建築安裝工程相關風險等險種的保險。惟建築公司投購承保該等風險的保險的規定在建築工程竣工驗收後，即立即終止。

有關保稅倉庫及出口監管倉庫的監管

保稅倉庫

保稅倉庫的經營由《中華人民共和國海關對保稅倉庫及所存貨物的管理規定》監管，並由中華人民共和國海關總署(或中國海關)執行。保稅倉庫指中國海關成立以儲存保稅貨物及其他未完成海關手續貨物的倉庫。

中國海關每年一次進行保稅倉庫經營檢定。負責經營保稅倉庫的人員及直接參與保稅倉庫管理的人員，須熟悉海關法律及法規，遵守中國海關的監管機關的規定，並接受中國海關培訓。

保稅倉儲貨物入庫時，收發貨人或其代理持有關單證向海關辦理貨物報關入庫手續，海關根據核定的保稅倉庫存放貨物範圍和商品種類對報關入庫貨物的品種、數量、金額進行審核，並對入庫貨物進行核注登記。

保稅倉儲貨物可以進行包裝、分級分類、加刷唛碼、分拆、拼裝等簡單加工，不得進行實質性加工。保稅倉儲貨物，未經海關批准，不得擅自出售、轉讓、抵押、質押、留置、移作他用或者進行其他處置。

出口監管倉庫

「出口監管倉庫」是指經中國海關批准設立，對獲取出口許可證、已以外匯結付與海外商行的賬目，並辦結所有海關出口手續的貨物進行存儲的海關專用監管倉庫。

出口監管倉庫必須專庫專用，不得轉租、轉借給他人經營，不得下設分庫。中國海關可以隨時派員進入出口監管倉庫檢查貨物的庫存情況及有關賬冊、記錄。中國海關可以會同出口監管倉庫經營企業共同對出口監管倉庫加鎖或者直接派員駐庫監管。

根據規例儲於倉庫的貨物必須在指定期限內運離有關管轄區，不得在管轄區內出售。在倉庫存儲期限為六個月。在特別情況下，經主管海關同意可以延期，但延期不得超過六個月。

外幣匯兌及股息分派監管

外幣匯兌

規管中國外幣匯兌的主要法規，是國務院於2008年8月1日修訂並於2008年8月5日生效的《中華人民共和國外匯管理條例》，或《外匯條例》。根據該等條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬項目，例如貿易及服務相關外匯交易及股息付款，惟不包括資本開支，例如直接投資、貸款或中國境外證券投資，除非事先獲國家外匯管理局批准進行外匯活動。

根據《外匯條例》，中國外商投資企業可以未經國家外匯管理局批准，購買外匯進行貿易及服務相關外匯交易，惟須提供商業文件證明該等交易。彼等亦可將外匯匯出（惟須符合國家外匯管理局批准的上限規定）以償還外幣債務或派付股息。

股息分派及匯款

根據中國法律及法規，中國的外商獨資企業僅可從累計利潤（如有）中派付股息，累計利潤乃根據中國會計準則及規例釐定。此外，中國的外商獨資企業須預留最少相當於每年稅後收入（如有）的10.0%，撥入儲備直至累計儲備達註冊資本的50.0%。同時亦須每年從稅後收入預留資金，供僱員花紅和福利基金之用，百分比由其全權酌情釐定。該等儲備金不可作為現金股息分派。倘外商投資企業的註冊資本未有根據組織章程細則繳足，外幣股息不得匯出中國。

股東貸款

授予外商投資企業的股東貸款被視為中國的外國債項，故此須受多項中國法律及法規所規限。根據該等規定，本公司的中國附屬公司可合法借入最多達彼等借款上限的外匯貸款，而借款上限是商務部或其對應地方機構批准彼等各自的「投資總額」和「註冊資本」之間的差額。「投資總額」是外商投資企業為達致其於合營合同及／或組織章程細則所載的生產或營運能力所必須的預計資金額，而「註冊資本」指將由外國投資者悉數支付的股本或資本出資。根據國家外匯管理局於1998年9月15日頒佈的《關於加強資本專案外匯管理若干問題的通知》第2條，該等貸款必須另行向國家外匯管理局或其地方分局登記和記錄。外國貸款利率不應超出國際金融市場同類貸款的利率。貸款的利息款項（如有）須繳納10%的預扣稅。

倘外商投資企業的外匯債項超過企業的法定借款上限，外國投資者須按需要增加其投資總額及註冊資本，以符合該等限額。

稅項

企業所得稅

企業所得稅法對所有於中國註冊成立的企業或居民企業（包括外商投資企業）施加劃一25%稅率（先前最高為33%），並取消許多先前適用於外商投資企業的免稅、減稅及優惠待遇。然而，對於2007年3月16日前成立的外商投資企業適用的稅務優惠，在企業所得稅法可予採納。目前享有15%或24%優惠稅率的外商投資企業，其適用稅率將於五年過渡期

內逐步增至新的25%稅率。中國若干附屬公司在2008年前各年度就其應課稅收入享有15%優惠企業所得稅稅率。當目前的稅務優惠不再存在，即預期中在2008年至2012年分階段取消，我們的財務狀況及經營業績可能受不利影響。

根據自2008年1月1日起生效的企業所得稅法，根據境外國家或地區法律成立的企業，倘其「實際管理機構」位於中國境內，應被視為「居民企業」，故此一般須按25%稅率就全球收入繳納企業所得稅。尤其是，非居民企業倘於中國設有機構或辦事處，必須按源自該家位於中國境內的機構或辦事處的應課稅收入以及在中國境外賺取的應課稅收入（與該機構或辦事處有「實際」關連）的25%，繳付企業所得稅。非居民企業如在中國不設任何機構或辦事處，或其收入與中國境內機構或辦事處概無關連，必須就源自中國境內的應課稅收入，按10%繳納預扣所得稅，除非是根據中國政府與其他司法管轄權區政府之間的適用稅務條約或稅務安排獲豁免者。根據企業所得稅法，企業收取的股息、花紅及其他權益投資所得款項，倘分派予合資格居民企業，或倘由在中國設有機構或辦事處的非居民企業從居民企業收取（並與該等機構或辦事處有「實際」關連），則獲豁免企業所得稅。然而，即使我們未能符合規定，以致未能豁免繳納就我們從中國附屬公司收取的股息的預扣稅，鑑於2006年12月8日生效的中國和香港之間的稅務條約，我們可獲預扣稅寬減，寬減後稅率為股息付款的5%。稅務條約規定，在香港註冊成立的公司，倘持有中國公司25%或以上權益，則其可能須繳納從中國附屬公司收取的股息的5%作為預扣稅；倘持有少於25%權益，稅率為10%。

實施條例界定「實際管理機構」一詞為「對非中國公司的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的場所」。釐定特定情況的稅務居所涉及審視周圍事實及情況，而實施條例中提供的機制，讓有關的稅務機關在作出判斷時擁有酌情權。

營業稅

根據國務院頒佈並於2009年1月1日起生效的《中國營業稅暫行條例》以及實施細則，所有在中國境內從事應課稅服務、轉讓無形資產或銷售不動產的單位和個人須徵繳營業稅。稅率由3%至20%不等，視乎提供的服務種類而定。我們設於中國的大部分從事服務

的附屬公司按5%稅率支付營業稅。華南城新國線就倉儲服務按5%稅率支付營業稅，就運輸服務按3%支付營業稅。華麗城酒店(深圳)就酒樓服務按5%稅率支付營業稅。華麗城酒店(深圳)向提供娛樂服務的第三方租賃設施。華麗城酒店(深圳)本身不就娛樂支付營業稅。

土地增值稅

根據中國法律及法規，從事綜合物流及展示交易中心發展活動的中國附屬公司須繳納土地增值稅。地方稅務機關根據深圳地方稅務局於2005年11月9日頒佈的深圳市土地增值稅徵繳通知，向我們徵收土地增值稅，其規定因獲授土地使用權而導致收取收入的所有本地及外資企業及個人須支付土地增值稅。土地增值稅按有關的稅法內所界定物業「增值」徵收。所有在中國銷售或轉讓土地使用權、樓宇及相關設施的應課稅收益，須按30%至60%不等的累進稅率，繳納土地增值稅。於2005年11月前，深圳地方稅務局並無徵收土地增值稅。於2005年11月1日取得房地產資質證書後，我們開始就該財政年度與交易中心展示位買家訂立合同的銷售總額，按0.5%固定稅率繳納土地增值稅。因此，我們自2005年11月起向深圳市稅務機關支付有關土地增值稅開支。於2006年12月28日，國家稅務總局發出土地增值稅通知，該通知於2007年2月1日起生效。《土地增值稅通知》載列(其中包括)土地增值稅的計算方法及土地增值稅的清算時限。

增值稅

根據於2009年1月1日生效的中國法規，在中國境內從事貨物銷售、提供加工、修理和修配勞務以及貨物進口服務的所有單位及個人為增值稅納稅人，須按稅率2%至17%繳納增值稅，視乎其所從事的活動而定。我們的中國附屬公司深圳跨國電子採購中心有限公司、深圳第一亞太及深圳市華南城進出口貿易有限公司分別按4%、4%及17%稅率支付增值稅。我們亦須根據地方條例支付增值稅。

自中國業務獲得的股息

根據適用於2008年前各年的中國稅法、法規及細則，本公司中國業務支付予本公司的股息毋須繳納任何中國預扣稅或所得稅。根據目前生效的《企業所得稅法》，非中國投資者獲付並源自中國境內的股息，一般按稅率20%繳納預扣稅，惟有可能獲豁免或寬減。《實施條例》將非中國居民的預扣稅率減至10%。因此，由2008年1月1日起，外商投資企業向非中國居民股東支付的股息須按10%普通稅率繳納預扣稅，除非被中國法律及法規豁免或寬減，或根據中國政府與有關非中國居民股東登記所在任何其他司法管轄權區政府之間的安排或條約以其他方式豁免或寬減。

本公司向其境外投資者支付的股息

於2008年1月1日前，本公司向境外投資者分派股息毋須繳納中國稅項。然而，如根據自2008年1月1日起生效的《企業所得稅法》本公司被視為居民企業，我們在2008年1月1日後向投資者（包括非中國投資者）宣派及支付的股息，將須繳納企業所得稅或所得預扣稅，除非獲另行豁免。

本公司股份的轉讓或出售

由於本公司並非在中國註冊成立，根據2008年1月1日前適用的中國法律，非中國投資者轉讓或處置股份不會產生中國稅務責任。然而，如根據自2008年1月1日起生效的新的《企業所得稅法》本公司被視為居民企業，則轉讓或處置股份的任何收益將須繳納企業所得稅，除非被中國法律及法規豁免或寬減，或根據中國政府與有關非中國居民投資者登記所在任何其他司法管轄權區政府之間的安排或條約以其他方式豁免或寬減。

與控股股東的關係

控股股東背景

緊隨全球發售及資本化發行完成後，並且不計及股份轉讓及超額配股權、購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權的行使，Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 將直接持有本公司已發行股本的股本權益分別約22.5%及18.75%。本公司董事之一鄭松興及其兄鄭大報合共持有Accurate Gain Developments Limited的全數已發行股本及Proficient Success Limited的已發行股本分別42%及38%。Accurate Gain Developments Limited、Proficient Success Limited、鄭松興及鄭大報將被視為本公司控股股東。

除彼等於我們的業務的投資外，鄭松興及鄭大報（本公司其中兩位控股股東）亦投資於其他業務。董事相信該等業務與本集團業務並無競爭。尤其是，鄭松興及鄭大報為聯交所主板上市公司民生國際（該公司經營華東國際珠寶城）的股東，以及鄭松興亦為東北物流城的投資者，東北物流城是中國東北地區一個交易中心發展項目。下文提供該兩項投資的概述。

華東國際珠寶城

於最後實際可行日期，鄭松興及鄭大報直接持有民生國際分別11.106%及6.212%以及Cafoong Limited分別60%及40%。Cafoong Limited為一家私人公司，透過若干中間控股公司持有Man Sang BVI 100,000股優先股股份及3,437,501股普通股股份，相當於Man Sang BVI的全部表決權約69.24%。Man Sang BVI則持有民生國際40.368%。鄭松興亦是民生國際及Man Sang BVI的主席。民生國際於華東國際珠寶城擁有55%權益。華東國際珠寶城位於浙江省諸暨，於2008年4月開始營運，為未經加工珍珠、黃金、白金、銀、鑽石、寶石珠寶及首飾以及珠寶飾物的交易及宣傳平台。其提供專為珍珠及珠寶行業而設的設施，例如產品設計及發展、加工及製造、組裝及營銷服務。華東國際珠寶城吸引國內外的珍珠及珠寶業製造商、供應商、批發商及分銷商。

深圳華南城項目及華東國際珠寶城於不同時期開業，並於不同地理位置經營業務，專注於不同行業。尤其是，華東國際珠寶城提供的產品及其佔用者與深圳華南城項目截然不同。因此，董事並不認為華東國際珠寶城的業務會對本集團業務構成競爭或可能構成競爭。董事亦認為，由於業務性質不同，故倘兩者合併亦不會有協同作用。因此，收購華東國際珠寶城業務對本集團並無商業利益。

與控股股東及董事的關係

此外，華東國際珠寶城由聯交所主板上市公司民生國際擁有55%。倘本集團擬收購華東國際珠寶城業務或倘民生國際向本集團提出出售華東國際珠寶城業務的建議，此舉將會構成民生國際的關連交易，而鄭松興及鄭大報將須根據上市規則就有關建議交易的民生國際董事會決議案放棄表決，原因是彼等將被視為於建議交易中擁有重大權益。換而言之，鄭松興及鄭大報（不論共同或個別）對民生國際於決定是否批准交易的立場將無控制權。是否批准交易將由民生國際其他獨立董事及股東（如適用）決定。

東北物流城

於最後實際可行日期，鄭松興及梁滿林（另一位董事，非控股股東但於本公司已發行股本15.0%中擁有權益）間接控制啟聯控股有限公司分別72.3%及27.7%已發行股本，後者間接於東北物流65%股本中擁有權益。東北物流其餘權益由獨立第三方持有。東北物流乃於2007年5月15日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，是東北物流城的發展商，東北物流城是位於遼寧省（位於中國東北部）的交易中心，附近有住宅項目配套。東北物流非本集團持有，東北物流城的業務亦非由本集團營運及管理。

背景

本公司從東北物流城的管理層得知，就國家層面而言，由於中國東北地區土地肥沃及耕作機器和工具（包括肥料）普遍，故該地區為主要農產品（例如玉米、豆類、稻米、油料作物、水果、肉類、雞蛋及種子）基地。因此，東北物流城的主要目標是抓緊中國東北地區的農業需求及其他相關經濟優勢。

東北物流城將會是一個全面而綜合的物流展示交易中心，提供食品、地道產品、工藝品、建築材料、傢俬、電子設備及紡織品等產品。尤須注意，本公司從東北物流城的管理層得知，生產及銷售食品及地道產品（主要以當地耕作／來源的農作物／材料製造）將構成東北物流城的主要業務部分，而紡織業務僅會是東北物流城整體業務的次要部分。因此，東北物流城大部分佔用者將為當地農產品生產商、農民及村民。東北物流城的建築面積預期約為7.5百萬平方米，佔地面積約5.1百萬平方米。東北物流城一期的建築工程已於2007年8月動工，預期於2009年竣工。毗鄰住宅項目的建築面積預期為3.3百萬平方米。

本集團與東北物流城並無迫切競爭

東北物流城對本集團業務並無迫切競爭，原因如下：

地理距離

東北物流城位於遼寧省，尚在建設中且並未開業。預期東北物流城將於2009年開業。東北物流城開業時，預期會吸引遼寧省附近顧客。鄭松興已知會我們，東北物流城是東北物流進行的唯一一個交易中心項目，而東北物流並無其他將位於遼寧省以外的潛在或已規劃項目。於最後實際可行日期，本集團並無計劃擴展其業務營運至遼寧省或中國東北部。基於上述因素，董事相信本集團並無面對與東北物流城迫切競爭的風險。

獨立管理

鄭松興及梁滿林亦是東北物流的董事。鄭松興同時是東北物流的法人代表。除彼等以外，東北物流的董事會尚有另外一位董事。鄭松興及梁滿林並無參與東北物流的日常管理。作為東北物流的董事，彼等就制定業務策略及獲取政府執照提供指引。東北物流的另外一位董事及高級管理層均獨立於董事、本集團的高級管理層、控股股東或彼等各自的聯繫人，且與該等人士並無關連。全球發售後，鄭松興將繼續為東北物流的法人代表，而鄭松興及梁滿林將繼續為東北物流的董事，惟彼等僅會涉及有關業務策略的高層決策，而不會參與東北物流的日常管理。東北物流的日常管理由一獨立管理團隊負責，該團隊獨立於本集團管理層且不涉及本集團的營運。

鄭松興及梁滿林明白，作為董事，彼等須對我們及股東整體恪盡職守，並確認彼等會投放大部分時間及專注於本集團業務及事務。

此外，於上市後，董事將須遵守上市規則項下條文，而若干事項(如關連交易)須經由獨立非執行董事審閱。董事認為組成董事會的獨立非執行董事會提高我們的整體企業管治水平。

東北物流城不包括在本集團

本集團及東北物流於不同時期成立，經營地理位置及行業界別專注均有所不同。東北物流城提供的產品及其佔用者將與深圳華南城項目截然不同。雖然擁有若干相同股東，

但誠如以上所述，本集團及東北物流的營運自其各自成立之時起已獨立於另外一方。基於東北物流城目前發展階段及其於中國東北部的地理位置，本集團現時並無計劃收購東北物流的任何權益或東北物流城的業務營運，而董事認為東北物流的業務與本集團業務並無競爭。

保障本公司股東的權益

為保障股東權益，本公司已訂立下列協議：

- 與鄭松興及梁滿林各自訂立的購股權及承諾契據；及
- 與鄭松興、鄭大報及梁滿林訂立的不競爭契據。

上述協議詳情載於下列各標題下。

購股權及承諾契據

根據購股權及承諾契據，鄭松興及梁滿林各自向本公司授予購股權以於上市日期起五年內或東北物流城的發展完成後兩年內（以較後者為準）隨時收購所有彼等各自於東北物流的權益，只要：(i)就鄭松興而言，彼仍然為本公司控股股東或董事；或(ii)就梁滿林而言，彼仍然為董事。本公司亦有權在鄭松興及／或梁滿林出售彼等各自於東北物流持有的所有權益予任何其他第三方前先購買該等權益。我們預期東北物流城將於上市日期起計五年內完成發展，而於東北物流城落成後，我們將可釐定收購東北物流城是否符合本集團的利益。我們就該等權益應付的價格應參考由國際公認的估值師釐定的該等權益的公平市值釐定。此外，由於收購事項將構成關連交易，獨立財務顧問應就價格是否公平合理向由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會提供意見。倘我們經適當考慮後決定不行使購股權但有意在遼寧省發展其業務營運，而可能造成本公司與東北物流城之間出現競爭，則根據鄭松興及梁滿林各自在下文所述之不競爭契據下作出之承諾，我們有權於上述購股權期間內隨時要求鄭松興（只要彼仍然為本公司控股股東或董事）及／或梁滿林（只要彼仍然為董事）於實際可行情況下盡快出售所有彼等各自於東北物流的權益予獨立第三方，及無論如何於本公司與東北物流城出現任何競爭前出售有關權益。

購股權及承諾契據須待上市後，方為有效。

只要鄭松興及梁滿林仍然為我們的關連人士，根據購股權及承諾契據的任何權利的任何行使將構成關連交易。倘該等事件發生，我們將會嚴格遵守上市規則第14A章的規定，包括根據上市規則第14A章的規定尋求適當股東批准。

與控股股東及董事的關係

往績記錄期內，本集團並無與東北物流訂立任何於上市後會構成上市規則第14A章項下關連交易的交易。

不競爭契據

根據不競爭契據，鄭松興、鄭大報及梁滿林已各自向本公司（就其本身及代表本集團各其他成員公司）承諾，其不會並會促使其聯繫人不會獨立或與任何其他人士或實體共同或為任何人士、商號或公司的利益，或作為委託人、合夥人、董事、僱員、顧問或代理透過任何法團、合夥企業、合營公司或其他合同安排，直接或間接從事、投資或以其他方式參與（不論為股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他人士）在中國進行直接或間接對限制業務構成競爭或可能構成競爭的任何方式或形式的任何業務。此外，鄭松興及梁滿林已各自向本公司（就其本身及代表本集團各其他成員公司）承諾，彼會於東北物流行使其表決權以確保東北物流的業務不會擴展至遼寧省以外。

上述限制由上市日期起生效，並於下列日期（以較早者為準）不再生效：

- (a) (i) 就鄭松興而言，彼不再為本公司控股股東及董事當日。為免生疑問，倘鄭松興不再為本公司控股股東但仍然為董事，或倘彼不再為董事但仍然為本公司控股股東，該等限制將繼續有效；
 - (ii) 就鄭大報而言，彼不再為本公司控股股東當日；
 - (iii) 就梁滿林而言，彼不再為董事當日；及
- (b) 股份不再於聯交所上市當日（股份因任何原因暫停買賣除外）。

上述限制不適用於下列情況：

- (a) 在中國持有任何從事或涉及直接或間接對限制業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務的公司的任何股份或其他證券或於其中擁有權益，惟僅限於鄭松興、鄭大報及梁滿林（連同其聯繫人）各自直接或間接持有的股權合共不超過有關公司全部已發行股本的5%；或
- (b) 持有本集團任何成員公司的任何證券。

與控股股東及董事的關係

此外，根據不競爭契據，鄭松興、鄭大報及梁滿林已各自承諾，倘其得悉其或其聯繫人所獲授的任何商機對限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭，其會於得悉該等商機時隨即通知本集團。鄭松興、鄭大報及梁滿林亦已各自同意，盡其最大努力確保該等商機按公平合理的條款首先向本集團提出，由董事會決定是否接納該等商機。鄭松興、鄭大報及梁滿林或彼等任何一位或彼等各自的聯繫人僅可在本集團根據不競爭契據的條文拒絕該等商機後尋求該等商機。

此外，不競爭契據進一步規定，倘鄭松興、鄭大報及梁滿林(作為一方)與本公司(作為另一方)就任何活動或業務(或擬進行的業務)或商機是否對限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭有任何意見分歧，則該事件應由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會釐定，其決定將為最終及具約束力的決定。

不競爭契據須待上市後，方為有效。

誠如上文所述，董事認為本集團與華東國際珠寶城及東北物流城分別的業務並無競爭。因此，董事認為該兩項業務目前並不受限於不競爭契據。

企業管治措施及利益衝突

根據不競爭契據，我們亦會採納下列企業管治慣例以管理潛在競爭業務產生的任何潛在利益衝突及保障股東權益：

- (i) 獨立非執行董事將會至少每年一度審閱鄭松興、鄭大報及梁滿林對不競爭契據的遵守情況；
- (ii) 鄭松興、鄭大報及梁滿林將各自承諾，提供一切所需資料(包括所有相關財務、營運及市場資料及獨立非執行董事要求的任何其他所需資料)以供獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭契據；
- (iii) 本公司將於本公司年報披露獨立非執行董事審閱有關違反及執行不競爭契據(如有)等事件的決定；及

與控股股東及董事的關係

- (iv) 鄭松興、鄭大報及梁滿林將各自就其對不競爭契據的遵守情況向本公司提供年度確認書及本公司將於本公司年報內披露有關確認。

獨立非執行董事於商業及經濟方面有足夠經驗(誠如「董事、高級管理層及僱員—董事—獨立非執行董事」一節所詳述)，及董事有信心彼等將有能力監控任何潛在競爭及利益衝突問題。獨立非執行董事亦可於有需要時在適當情況下徵求獨立專業意見。

確認

除以上所披露者外，概無控股股東於本集團以外的任何業務擁有直接或間接對限制業務構成競爭或可能構成競爭，且根據上市規則第8.10(1)條須予披露的權益。

與董事的關係

時尚交易城

除本集團業務外，非執行董事馬介璋及馬偉武亦為位於中國東部江蘇省的交易中心發展項目時尚交易城的投資者。時尚交易城仍於早期規劃階段且並未動工建設。

我們已獲馬介璋及馬偉武知會，於最後實際可行日期，Earn Fame(達成的全資附屬公司)及力嘉國際集團有限公司(我們的現有股東之一)分別持有華東(一家全資擁有連雲港的公司)72%及6%股本權益。有關達成及力嘉國際集團有限公司的持股架構的詳細資料，請參閱本招股章程「公司歷史及公司架構—公司架構」一節。華東的其餘22%股權則由獨立第三方持有。連雲港是一家於2007年9月25日根據中國法律成立的外商獨資企業，計劃作為時尚交易城的發展商。我們已獲馬介璋及馬偉武知會，彼等現時並無且日後亦不會參與時尚交易城的日常管理。時尚交易城的日常管理現時及將會由一獨立管理團隊執行，該團隊的運作獨立於本集團的管理層，而此管理團隊並無且日後亦不會涉及本集團的營運。此外，我們已獲馬介璋及馬偉武知會，彼等並無控制(不論個別或共同)連雲港董事會的主要組成。此外，就馬介璋而言，由於其於連雲港的股本投資透過達成(一家聯交所主板上市公司)持有，即使馬介璋為達成的創辦人、主席及控股股東(定義見上市規則)，彼僅持有達成43.58%權益(作為實益擁有人、信託受益人及透過其配偶權益)，不能控制達成股東會議的過半數表決票數。此外，達成的董事會由七名董事組成，包括三名執行董事(馬介璋為執行董事之一)、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。馬介璋不能控制達成董事會會議的過半數表決票數，而達成的業務決策由董事會整體作出。因此，本公司明白，根據達成的股權及管理架構，馬介璋不能控制達成董事會及股東會議的過半數表決票數，因此馬介璋不能控制行使華東72%表決權，最終對連雲港亦無控制權。而就馬偉武而言，其間接持有連雲港僅6%權益(透過Luk Ka Overseas(馬偉武持有50%

與控股股東及董事的關係

權益)持有)。因此彼不能控制Luk Ka Overseas股東會議的過半數表決票數。此外，Luk Ka Overseas的董事會由兩名董事(馬偉武為董事之一)組成。馬偉武不能控制Luk Ka Overseas董事會會議的過半數表決票數。因此，本公司明白，根據Luk Ka Overseas的股權及管理架構，馬偉武不能控制Luk Ka Overseas董事會及股東會議的過半數表決票數，故其不能控制行使華東6%表決權，最終對連雲港亦無控制權。由於以上原因，本公司認為馬介璋及馬偉武為連雲港的被動投資者。

由於時尚交易城仍於早期規劃階段，馬介璋及馬偉武已知會本公司，連雲港的董事會尚未決定時尚交易城的業務策略，例如時尚交易城將會交易的產品種類或將會提供的服務種類。馬介璋及馬偉武已確認，一旦時尚交易城制定其業務策略，彼等將盡快通知董事會。

Earn Fame持有華東的72%股本權益，而從Earn Fame取得限制時尚交易城未來業務的任何不競爭承諾的簽立甚為困難，原因是Earn Fame乃達成的全資附屬公司，因此受到另外一群公眾股東的監察及審批。然而，馬介璋及馬偉武均明白，作為董事，彼等對本公司及股東整體應有誠信責任，而彼等於履行董事職務時必須避免實際及潛在的利益及職務衝突。此外，馬介璋及馬偉武確認倘因彼等於連雲港的權益而引致任何利益衝突，彼等會遵守於上市規則、細則及適用法律及法規下的責任。

為避免本集團與董事之間的任何實質或潛在利益衝突，本集團已實行下列措施：

- (i) 根據細則，董事有責任於可行情況下在最早舉行的董事會會議上，向董事會聲明其以任何方式直接或間接於對本公司業務而言屬重大之本公司合同、安排或交易中擁有重大權益。就此而言，其他董事(包括獨立非執行董事)將負責就董事會作出決策。倘有需要，本公司將會委聘外部專業人士，如核數師、估值師及其他顧問就有關事宜提供意見；及

與控股股東及董事的關係

- (ii) 除細則規定者外，董事不得就批准其或其任何聯繫人據其所悉擁有重大權益的任何合同、安排或任何事宜的任何董事會決議案表決（或計入法定人數）。董事會（包括獨立非執行董事）會監察董事的潛在利益衝突及董事須就於本公司刊發的任何年報中披露任何彼等擁有權益的競爭業務的詳細資料向董事會提交確認。

確認

除以上所披露者外，概無董事於本集團以外的任何業務擁有直接或間接對限制業務構成競爭或可能構成競爭，且根據上市規則第8.10(2)條須予披露的權益。

關連交易

本集團與緊隨上市後將成為本公司關連人士的人士及實體，存有並將繼續存有若干業務關係。為於上市後規管該等持續業務關係，本集團若干成員公司與該等本公司關連人士已訂立多項書面協議。

關連人士

上市後，下列與本集團若干成員公司已訂立若干書面協議的人士及實體將會成為本公司的關連人士。

(i) 孫啟烈

孫啟烈為本公司董事之一，因此為本公司的關連人士。

(ii) 許揚

許揚為本公司董事之一，因此為本公司的關連人士。

(iii) 郭長杰

郭長杰為本公司董事許揚之妻。因此郭長杰為許揚的聯繫人及本公司的關連人士。

(iv) 馬家慧

馬家慧為本公司董事馬偉武之女。因此馬家慧為馬偉武的聯繫人及本公司的關連人士。

(v) 鄭海文

鄭海文為本公司間接持有50.5%的共同控制實體華南富豪酒樓(深圳)(根據上市規則定義亦為本公司的附屬公司)的董事。因此鄭海文為本公司的關連人士。

(vi) 梁志豪

梁志豪為本公司的附屬公司華麗城酒店(深圳)的董事。因此梁志豪為本公司的關連人士。

(vii) 陳衛國

陳衛國為本公司的附屬公司諸暨泛亞的董事。因此陳衛國為本公司的關連人士。

關連交易

(viii) 許主奇

許主奇為本公司的附屬公司鐵嶺第一亞太的董事。因此許主奇為本公司的關連人士。

(ix) 黃偉生

黃偉生為本公司下列附屬公司的董事：

- 華麗城酒店(深圳)
- 深圳第一亞太
- 深圳市華南城進出口貿易有限公司
- 華南城實業
- 諸暨泛亞
- 鐵嶺第一亞太

黃偉生亦為本公司間接持有50.5%的共同控制實體華南富豪酒樓(深圳)(根據上市規則定義亦為本公司的附屬公司)及本公司間接持有51%的共同控制實體華南城新國線(根據上市規則定義亦為本公司的附屬公司)的董事。因此黃偉生為本公司的關連人士。

(x) 香港匯達(中國)有限公司

香港匯達(中國)有限公司77%由Poly Faith Investment Ltd.持有，後者由本公司董事梁滿林持有50%。因此香港匯達(中國)有限公司為梁滿林的聯繫人及本公司的關連人士。

(xi) 力嘉包裝

力嘉包裝由力嘉集團(中國)有限公司全資擁有，後者則由Luk Ka Overseas全資實益擁有。Luk Ka Overseas由馬偉武擁有50%及由馬偉武之弟馬餘雄擁有50%。因此力嘉包裝為馬偉武的聯繫人及本公司的關連人士。

(xii) 民生珠寶

民生珠寶為民生國際的間接全資附屬公司。因此民生珠寶為鄭松興的聯繫人及本公司的關連人士。

獲豁免持續關連交易

下列各項安排或交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的獲豁免持續關連交易。

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

華南國際向下列人士租賃：(1)孫啟烈；(2)許揚及郭長杰；(3)馬家慧；(4)鄭海文；(5)梁志豪；(6)陳衛國；(7)許主奇；(8)黃偉生；及(9)香港匯達(中國)有限公司(就彼等根據各方於2007年8月至2007年11月間訂立的各份租賃協議擁有的該等交易中心展示位而言，全部均為深圳華南城項目一期若干交易中心展示位的業主)。根據租賃協議，華南國際將會向業主支付相等於該等交易中心展示位原購買價約8%的定額年度租金(減我們支付的稅項及開支)，以換取出租該等交易中心展示位的權利。此租金適用於我們所提出租賃安排項下所有其他租約，有關詳情於「業務」一節中「與交易中心展示位若干買家的協議—深圳華南城項目一期」一段詳述。根據租賃協議，該等交易中心展示位的租賃期由2007年12月1日起至2010年11月30日止。

過往數字。下表載列截至2008年及2009年3月31日止財政年度華南國際根據租賃協議向各業主支付的總費用的概約金額：

	截至3月31日止年度	
	2008年	2009年
	港元	港元
業主		
(1) 孫啟烈	85,400	277,300
(2) 許揚及郭長杰	32,500	105,600
(3) 馬家慧	56,200	182,400
(4) 鄭海文	17,300	56,300
(5) 梁志豪	17,000	55,100
(6) 陳衛國	13,000	42,200
(7) 許主奇	13,400	43,500
(8) 黃偉生	17,300	56,200
(9) 香港匯達(中國)有限公司	16,300	52,800

年度代價。董事估計截至2010年及2011年3月31日止財政年度各年，華南國際根據租賃協議向業主支付的金額將為如下：

	截至3月31日止年度	
	2010年	2011年
	港元	港元
業主		
(1) 孫啟烈	316,000	211,000
(2) 許揚及郭長杰	121,000	81,000
(3) 馬家慧	208,000	139,000
(4) 鄭海文	65,000	43,000
(5) 梁志豪	63,000	42,000
(6) 陳衛國	49,000	33,000
(7) 許主奇	50,000	34,000
(8) 黃偉生	65,000	43,000
(9) 香港匯達(中國)有限公司	61,000	41,000

關連交易

鑑於董事目前預期，截至2010年及2011年3月31日止財政年度各年，根據上市規則第14A章計算的各百分比率(利潤比率除外)，按年率將少於0.1%，因此，上述各關連交易獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條的申報、公告及獨立股東批准規定。

力嘉包裝向華南國際提供印刷服務

力嘉包裝為紙張、包裝產品及印刷品製造商，並提供印刷服務。根據力嘉包裝與華南國際於2009年8月26日訂立的書面協議，力嘉包裝同意以現行市價向華南國際提供紙品及印刷服務，如印製文具、公司小冊子及單張，為期三年。

截至2007年及2008年3月31日止財政年度，華南國際就力嘉包裝提供的印刷服務支付的總服務費分別約為254,000港元及139,000港元，佔本集團該年度總成本及行政開支分別約0.2%及少於0.1%。華南國際並無就力嘉包裝於截至2009年3月31日止財政年度提供印刷服務向其支付服務費用。

隨著深圳華南城項目二期交易中心預期將於2011年底前分階段落成，我們預期我們的業務規模將會擴大。此外，我們預期將於2010年上半年展開南昌華南城項目及南寧華南城項目的建築工程。預期相關銷售活動亦會更頻密進行，以及公司小冊子、單張及文具的需求將會增加。因此，截至2010年、2011年及2012年3月31日止財政年度各年，將予支付總服務費估計分別不超過600,000港元、700,000港元及700,000港元。鑑於董事目前預期，截至2010年、2011年及2012年3月31日止財政年度各年，根據上市規則第14A章計算的各百分比率(利潤比率除外)，按年率將少於0.1%，因此，上述持續關連交易獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條的申報、公告及獨立股東批准規定。

與民生珠寶分佔辦公室面積

根據一項年期將於2011年3月16日屆滿的租賃協議，民生珠寶已向業主(一獨立第三方)租賃位於香港九龍尖沙咀港威大廈永明金融大樓22樓約19,903平方呎辦公室面積。本公司則以租金(包括相關收費及費用)約每月148,000港元從民生珠寶租賃該辦公室部分面積(佔3,873平方呎)，年期由2008年7月1日起至2011年3月16日止。民生珠寶根據租賃協議就辦公室面積應付租金約為每月760,000港元(包括相關收費及費用)，租金乃按公平基準與業主磋商。本公司應付予民生珠寶的租金(包括相關收費及費用)乃根據本公司佔用的面積按比例計算並已經由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2008年6月審閱。我們獲彼等知會應付予民生珠寶的租金不高於2008年6月30日可資比較物業的市場租金。

關連交易

截至2009年3月31日止財政年度，本公司就辦公室面積支付的總額約為1,406,000港元。

截至2010年及2011年3月31日止財政年度各年，本公司就辦公室面積將予支付的總額估計分別不會超過2,109,380港元及2,024,325港元。鑑於按董事目前預期就上市規則第14A章而言計算截至2010年及2011年3月31日止財政年度各年的各適用百分比率（利潤比率除外），按年率將少於0.1%，因此，上述持續關連交易獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條的申報、公告及獨立股東批准規定。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為上述所有持續關連交易過往及日後均於一般及日常業務過程，以正常商業條款訂立及進行，並符合股東整體利益，而上述所有該等持續關連交易及其年度代價就股東整體而言實屬公平合理。董事相信於上市後繼續進行該等交易符合本集團利益。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事會負責並有一般權力管理及處理我們的業務。鄭松興及馬介璋為本公司的聯席主席。作為聯席主席，彼等共同負責領導董事會。聯席主席協助彼此執行職務。下表載列於最後實際可行日期董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	於本公司的職位	於本集團成員公司(本公司除外)的職位
鄭松興	48	聯席主席兼執行董事	華南國際董事、華南富豪酒樓(深圳)董事、華麗城酒店(深圳)董事、華南城新國線董事、深圳市華南城廣告董事、華南城實業董事、深圳跨國電子採購中心有限公司董事、南昌華南城董事、南寧華南城董事及華麗城酒店投資有限公司董事
梁滿林	53	執行董事	華南國際董事、華南城新國線董事、深圳跨國電子採購中心有限公司董事、深圳市華南城進出口貿易有限公司董事、華南城實業董事、南昌華南城董事、南寧華南城董事及華麗城酒店投資有限公司董事
許揚	70	執行董事	華南國際董事、華麗城酒店(深圳)董事、華南城新國線董事、深圳市華南城會展董事、深圳市華南城廣告董事及南寧華南城董事
馬介璋	67	聯席主席兼非執行董事	華南國際董事、深圳跨國電子採購中心有限公司董事、南昌華南城董事及南寧華南城董事
孫啟烈	56	非執行董事	華南國際董事、南昌華南城董事及南寧華南城董事
馬偉武	65	非執行董事	華南國際董事、南昌華南城董事及南寧華南城董事
石萬鵬	72	獨立非執行董事	無
梁君彥	58	獨立非執行董事	無
李偉強	52	獨立非執行董事	無

執行董事

鄭松興先生，48歲，聯席主席兼執行董事。彼為本集團的創辦人之一，並於2002年8月2日獲委任為董事，主要負責本公司的整體管理、方向、策略及項目發展。彼從創辦及管理民生集團於製造及批發分銷業務方面取得逾25年管理經驗。鄭先生為民生國際有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：938）及Man Sang BVI（一家於NYSE Amex（前稱美國證券交易所）上市的公司，股份代號：MHJ）的主席。民生集團自1980年代初期起已從事珍珠及珍珠珠寶製造及批發分銷，於2009年3月31日，民生集團於香港及中國聘用約987名全職僱員。鄭先生獲三藩市州立大學頒發Distinguished International Entrepreneur of the Year Award 1997、獲香港工業總會頒發1997年香港青年工業家獎以及獲中國企業聯合會及中國企業家協會頒發2008年中國優秀企業家獎。鄭先生為中國人民政治協商會議廣東省深圳市第三屆及第四屆委員會委員。鄭先生亦於1998年至2006年出任香港貿易發展局珠寶業諮詢委員會成員，以及於2001年至2005年出任香港工業總會第11分組（首飾包括玉石與象牙製手工品）主席及理事會成員。鄭先生現時為香港寶石廠商會永遠名譽會長、中國商業聯合會珠寶首飾委員會名譽創會會長、浙江省珍珠行業協會名譽會長、深圳市物流與供應鏈管理協會（前稱深圳市物流與採購聯合會）第四屆委員會會長、深圳市工業經濟聯合會副會長、中國企業聯合會及中國企業家協會第八屆常務委員以及深圳國際商會副會長。鄭先生亦曾為中華全國工商業聯合會金銀珠寶業商會第三屆委員會副會長。

梁滿林先生，53歲，執行董事。彼為本集團的創辦人之一，並於2002年6月1日獲委任為董事，主要負責本公司的銷售策略、銀行金融事項及發展項目。彼於服裝製造及批發分銷業務方面擁有逾25年管理經驗。梁先生亦為香港匯達（中國）有限公司及京暉國際有限公司的董事長。香港匯達（中國）有限公司自1993年起從事服裝製造業務，目前於香港及中國聘用超過370名僱員。梁先生獲中國企業聯合會及中國企業家協會頒發2008年中國優秀企業家獎。梁先生為中國人民政治協商會議廣東省深圳市第三屆及第四屆委員會

董事、高級管理層及僱員

委員，以及中國人民政治協商會議遼寧省第十屆委員會委員。梁先生亦為廣東省塑料工業協會第三屆理事會副會長、深圳市紡織行業協會第七屆委員會會長、深圳市服裝行業協會副會長、深圳市皮革行業協會第四屆理事會副會長、深圳市包裝行業協會第五屆委員會副會長、香港合成皮革暨金屬物料供應商商會第三屆委員會名譽會長、深圳市電子商會第一屆委員會副會長、深圳市龍崗區總商會第四屆理事會副會長，以及深圳市龍崗區慈善會名譽會長。

許揚教授，70歲，執行董事。許教授於2002年9月加入本公司出任高級顧問一職，並於2008年2月4日獲委任為董事。彼主要負責整體發展方向、運營策略、市場推廣及與政府的關係。許教授擁有超過20年資本運營管理經驗，專注於優化分配及管理業務運營的資本運用。該等經驗乃來自彼於1980年代末出任中航技深圳工貿中心總經理，及於1992年至2000年間出任深圳控股有限公司（於聯交所上市的公司，前稱深業控股有限公司，股份代號：604）董事長。許教授曾任中國人民政治協商會議廣東省深圳市第二屆委員會副主席、深圳市人民政府副秘書長，以及深圳市經濟發展局局長。彼現時為深圳市工業經濟聯合會永遠榮譽會長、深圳市企業聯合會及深圳市企業家協會榮譽會長及中國工業經濟聯合會副會長。許教授於1964年2月畢業於哈爾濱工業大學，並於1988年於史丹福大學完成史丹福行政人員課程。許教授於1994年獲哈爾濱工業大學委任為兼任教授，亦於1996年獲同濟大學委任為兼任教授及碩士生導師。彼亦持有高級工程師資格。

非執行董事

馬介璋博士，**銀紫荊星章**、**銅紫荊星章**，67歲，聯席主席兼非執行董事。彼為本集團的創辦人之一，並於2002年8月2日獲委任為董事，主要負責根據彼於相關行業（包括服裝製造及批發分銷）的經驗及知識就制定本公司的整體業務模式及發展策略（如物色項目）及主要事項（如市場推廣）提出意見。彼並無參與本公司的日常管理及營運。馬博士憑藉其於批發分銷及製造業方面約40年的管理經驗及其於多個香港及中國商業、社會及政治機構（見下文所載）顯赫的代表地位，於往績記錄期內貢獻其於所從事相關行業的豐富經驗及人際關係網絡，為本集團帶來商機，對本集團作出寶貴貢獻。馬博士為達成集團（於聯交所主板上市的公司，股份代號：126）主席。達成集團自1967年起從事多種業務，包

董事、高級管理層及僱員

括服裝製造及批發分銷、物業發展以及酒店及食肆營運。達成集團目前約有2,300名僱員。馬博士分別於2003年7月1日及2009年7月1日獲香港政府頒授銅紫荊星章(BBS)及銀紫荊星章(SBS)，亦為中國人民政治協商會議第九、十及十一屆全國委員會委員。馬博士為深圳市僑商國際聯合會會長、香港潮州商會永遠榮譽會長、香港廣東社團總會會長兼常務會董、香港九龍潮州公會主席及香港潮屬社團總會主席。馬博士於2004年獲美國莫里森大學頒授榮譽哲學博士學位。彼於2008年獲亞洲知識管理協會頒授院士名銜。

孫啟烈先生，銅紫荊星章、太平紳士，56歲，非執行董事。彼為本集團的創辦人之一，並於2002年8月2日獲委任為董事，主要負責根據彼於相關行業(包括批發分銷及製造金屬及塑膠產品)的經驗及知識就制定本公司的整體業務模式及發展策略(如物色項目)及主要事項(如市場推廣)提出意見。彼並無參與本公司的日常管理及營運。孫先生憑藉其於廚具及其他金屬及塑膠產品批發分銷及製造業方面逾30年的管理經驗及其於多個香港及中國商業、工業、社會及政治機構(見下文所載)顯赫的代表地位，於往績記錄期內貢獻其於所從事相關行業的豐富經驗及人際關係網絡，為本集團帶來商機，對本集團作出寶貴貢獻。孫先生為俄亥俄州工業工程學會會員。孫先生為建樂士企業有限公司及建業五金塑膠廠有限公司的執行董事。建業五金塑膠廠有限公司自1949年起從事廚具及其他金屬及塑膠產品製造，而目前兩家公司於香港及中國聘用合共約800名僱員。彼於2003年7月1日獲香港政府委任為太平紳士，並於2006年7月1日獲香港特區政府頒授銅紫荊星章(BBS)。彼為中國人民政治協商會議第十屆浙江省委員會委員及中國人民政治協商會議第十三屆寧波市委員會常務委員。彼現時為香港工業總會主席、香港出口商會名譽主席、香港優質產品標誌局名譽主席及香港塑膠業廠商會有限公司會長。彼為明輝國際控股有限公司及嘉瑞國際控股有限公司(於聯交所上市的公司，股份代號分別為3828及0822)的獨立非執行董事。

馬偉武博士，65歲，非執行董事。彼為本集團的創辦人之一，並於2002年8月2日獲委任為董事，主要負責根據彼於相關行業(包括印刷及包裝)的經驗及知識就制定本公司的整體業務模式及發展策略(如物色項目)及主要事項(如市場推廣)提出意見。彼並無參與本公司的日常管理及營運。馬博士憑藉其於印刷及包裝、製造及批發分銷業務方面逾30年的管理經驗及其於多個香港及中國商業、工業、社會及政治機構(見下文所載)顯赫的代表地位，於往績記錄期內貢獻其於所從事相關行業的豐富經驗及人際關係網絡，為本集團帶來商機，對本集團作出寶貴貢獻。馬博士為Luk Ka Overseas Investments Limited的

全資附屬公司力嘉國際集團有限公司董事長。Luk Ka Overseas Investments Limited及其附屬公司從事印刷及包裝業務，聘用超過2,000名僱員。馬博士亦為中國人民政治協商會議汕頭市潮陽區第一屆委員會常務委員及中國人民政治協商會議廣東省深圳市第三屆及第四屆委員會委員。馬博士亦為中國包裝聯合會第七屆理事會副會長、第七屆廣東省印刷複製業協會副會長、深圳市包裝行業協會第七屆名譽會長、廣東省僑商投資企業協會第一屆理事會執行副會長及深圳市僑商國際聯合會第三屆董事會執行副會長。馬博士亦為香港瓦通紙業廠商會第十三、十四、十六及十七屆會長。於2005年，馬博士獲選為世界傑出華人。同年，馬博士獲Armstrong University頒授榮譽科學博士學位。

獨立非執行董事

石萬鵬先生，72歲，獨立非執行董事。石先生現時亦出任華北高速公路股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：000916）獨立董事。由2003年6月至2008年9月，彼出任中國電信股份有限公司（自2003年起於聯交所上市，股份代號：728）獨立非執行董事。2003年4月至2009年5月，彼出任中國石油化工股份有限公司（自2000年10月起於聯交所上市，股份代號：386）獨立非執行董事。石先生曾於國家經濟委員會及國家計劃委員會（現名為國家發展和改革委員會）工作，亦曾出任多個中國政府部門要職，包括：國家經濟委員會交通局副局長、經濟技術協作局局長、生產調度局局長、中國紡織總會會長及國家經濟貿易委員會副主任（正部長級）。石先生曾任中國共產黨十五屆中央委員會候補委員及中國人民政治協商會議第十屆全國委員會常委。由2003年10月至今，石先生為中國包裝聯合會（前稱中國包裝技術協會）會長，並於2008年11月獲選為亞洲包裝聯合會

會長。石先生曾於中國政府部門（例如國家計劃委員會、國家經濟委員會及國家經濟貿易委員會）及機構工作超過40年，並長期從事政府經濟的規劃、管理及營運工作，於中國經濟發展宏觀經濟事宜方面擁有豐富的管理經驗。石先生1960年畢業於北京交通大學（前稱北方交通大學）。石先生於2009年9月4日獲委任為獨立非執行董事。

梁君彥先生，銀紫荊星章、太平紳士，58歲，獨立非執行董事。彼於紡織品製造及批發分銷業務方面擁有逾30年管理經驗。梁先生為新興織造廠有限公司（一家自1970年起從事紡織及製衣業務的公司）主席。彼自2003年3月至2004年6月擔任大新金融集團有限公司（股份代號：0440）獨立非執行董事，於2004年獲委任為大新銀行集團有限公司（股份代號：2356）獨立非執行董事。彼自2007年1月起亦為美維控股有限公司（股份代號：3313）獨立非執行董事。梁先生於2004年獲選為香港立法會工業界（第一）功能界別成員，並於2008年再次獲選連任4年。彼亦為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。梁先生現為職業訓練局主席、香港紡織業聯會理事委員會名譽會長、香港貿易發展局理事會成員及大珠三角商務委員會委員。彼亦為香港工業總會名譽會長。梁先生自1997年起為英國紡織學會及自1990年起為製衣業及鞋類學會資深會員。梁先生於2009年9月4日獲委任為獨立非執行董事。

李偉強先生，52歲，獨立非執行董事。李先生畢業於香港理工大學，並持有澳門東亞大學（現稱為澳門大學）工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生擁有逾32年財務管理經驗。為粵海控股集團有限公司的執行董事兼財務總監。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司（股份代號：12）旗下集團。彼亦為粵海投資有限公司（股份代號：270）之非執行董事以及深圳控股有限公司及漢思能源有限公司（股份代號分別為604及554）之獨立非執行董事。彼曾獲委任為深圳市機場（集團）有限公司董事及香港中樂團理事會理事。彼亦為香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員，並於2007年香港特別行政區行政長官選舉中擔任選舉委員會成員。李先生於2009年9月4日獲委任為獨立非執行董事。

根據上市規則第13.51(2)(a)至(x)條須予披露的資料

董事各自獨立於對方及彼此並無關連。彼等亦獨立於本公司的高級管理人員，且與前述者並無關連。有關董事、主要股東及控股股東之間的關係的詳細資料，請參閱「公司歷史及公司架構」、「主要股東」及「與控股股東及董事的關係」。

除招股章程所披露者外，概無資料根據上市規則第13.51(2)條的任何規定須予披露。

高級管理層

馮星航先生，44歲，首席財務總監。馮先生於2006年7月加入本集團，負責制定企業財務策略、投資者關係及本集團的整體財務管理。馮先生畢業於英國威爾斯大學，持有工商管理碩士學位。彼為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。馮先生於財務管理、合併及收購、資本市場融資及企業重組方面擁有超過16年經驗。加入本集團之前，馮先生為粵海投資有限公司（「粵海投資」）執行董事及財務總監。自2002年12月至2004年11月，馮先生擔任金威啤酒集團有限公司（「金威」）執行董事及財務總監。粵海及金威均為聯交所主板上市公司（股份代號分別為270及124）。馮先生亦曾為粵海企業（集團）有限公司（「粵海企業」）重組隊伍的主要成員，廣泛地參與粵海企業涉及53億美元的債務重組。

謝文瑜女士，38歲，副財務總監及公司秘書。謝女士於2008年2月加入本集團。彼負責協助首席財務總監進行本集團的整體財務管理。謝女士畢業於香港城市大學，取得財務學榮譽理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。謝女士於財務管理、合併及收購、企業財務及資產管理方面擁有超過13年經驗。加入本集團之前，謝女士為粵海投資（聯交所上市公司，股份代號：270）的助理財務總監。謝女士曾為Guangdong Development Fund Limited（「GDF」）（於倫敦證券交易所上市的公司，代號：gdf）替任董事及Guangdong Investment Management Limited（GDF的基金經理）董事。謝女士亦曾任東方紅集團有限公司（現稱民豐控股有限公司）及成報傳媒集團有限公司（現稱上海策略置地有限公司）（均為聯交所主板上市公司，股份代號分別為279及164）的高級企業融資人員。

黃偉生先生，45歲，華南國際副總經理，自2002年10月起加入本集團。黃先生負責華南國際的行政、政府關係、資訊及法律部門。彼亦與其他管理人員負責華南國際的整體管理及運營策略。黃先生曾於廣東韶關大學企業管理系任教。於1989年，彼獲得暨南大學工商管理研究生畢業文憑。黃先生於國際貿易及業務管理方面擁有約13年經驗。黃先

董事、高級管理層及僱員

生曾任中國華潤總公司國際商務師及在深圳市南洋貿易有限公司工作。加入本集團之前，他曾擔任民興實業發展(深圳)有限公司(民生國際的中國附屬公司)副總經理。

劉曉東先生，38歲，華南國際副總經理。彼於2004年11月加入本集團，負責本集團的租售、業務推廣、策略規劃、行政及運營策略。劉先生畢業於法國Poitiers University，取得工商管理碩士學位。劉先生於營銷方面擁有約15年經驗。自1992年至1993年，彼於中共江西省上饒地委社科聯任職記者及編輯。自1993年至1999年，彼於江西江中日化銷售有限公司任職，負責市場策略及銷售管理。自1999年至2004年，彼於江西江中制藥(集團)有限責任公司任職，擔任多個職務，包括策略管理經理、人力資源部經理、華東區區域總監，負責於上海、江蘇、浙江、安徽及江西市場發展新業務。

江凱先生，56歲，華南國際副總經理及工程部總工程師。彼於2007年1月加入本集團，負責華南國際的建設項目工程管理，包括協調規劃及設計、投標管理、預算及成本、建設管理及華南國際工程部的日常管理。江先生於建築行業擁有逾15年管理經驗。江先生曾為深圳市建築設計第一分院總工程師、深圳市建設投資控股公司工程管理部經理及深圳市新世界集團有限公司的集團副總經理。江先生於1982年畢業於同濟大學地下工程學系，取得地下建築學士學位，並持有高級工程師資格。

張李玲女士，44歲，深圳第一亞太總經理。彼於2004年6月加入本集團，負責物業管理、規劃、培訓、行政及與周邊地區多個政府部門進行聯繫。張女士於1995年畢業於江西師範大學。張女士於物業發展行業擁有約9年經驗。自1999年至2001年，彼於深圳市安誠置業發展有限公司任職物業部助理經理，以及自2002年至2003年，於和記物業服務(深圳)有限公司任職助理物業經理。

公司秘書

謝文瑜女士，38歲，本公司的公司秘書。有關謝女士的簡介，請參閱上文「高級管理層」一節。

僱員

有關僱員的詳細資料，請參閱本招股章程「業務」一節中「僱員」一段。

購股權協議

全球發售前，本公司訂立多項購股權協議。該等協議的主要條款於本招股章程附錄五「購股權協議」一段中概述。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，以獎勵對本集團有貢獻之參與者，並令本集團可招聘優秀僱員及吸引對本集團有價值的人力資源。該計劃的主要條款於本招股章程附錄五「購股權計劃」一段中概述。

審核委員會

本公司於2009年9月4日成立審核委員會，並已遵照上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》規定以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職能是檢討及監督本集團的財務申報過程及內部監控體制。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。成員為石萬鵬、梁君彥及李偉強。審核委員會主席為李偉強。

提名委員會

本公司於2009年9月4日成立提名委員會，並以書面列明職權範圍。提名委員會主要負責就董事會空缺的人選向董事會提出建議。提名委員會共有三位成員。成員為鄭松興、梁君彥及李偉強。提名委員會主席為梁君彥。

薪酬委員會

本公司於2009年9月4日成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職能包括檢討及釐定薪酬方案的條款、花紅及其他應付予董事及本集團高級管理層的其他酬金。薪酬委員會共有三位成員。成員為鄭松興、梁君彥及李偉強。薪酬委員會主席為李偉強。

創辦股東的貢獻及釐定職銜

於往績記錄期內，並無為董事釐定執行或非執行職銜。鄭松興、梁滿林及許揚一直負責本集團的日常管理，而馬介璋、孫啟烈及馬偉武則一直負責本公司的整體業務模式、

發展策略(如物色項目)及主要事項(如市場推廣),貢獻彼等的相關經驗及人際關係網絡並為本集團帶來商機,於本集團並無行政職能。因此,董事會認為,鄭松興、梁滿林及許揚應獲委任為執行董事,馬介璋、孫啟烈及馬偉武應獲委任為非執行董事。

董事酬金

截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度,董事酬金總額(包括董事袍金、基本薪金、津貼、實物福利、與表現掛鉤的花紅、僱員購股權福利及退休金計劃供款)分別約為21,206,000港元、39,687,000港元及14,681,000港元。除本招股章程所披露者外,截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度,本公司概無支付或應付其他酬金予董事。

董事酬金總額由董事會按照彼等對本公司的貢獻及參考彼等的職責、就本公司事務付出的時間及市況而釐定。上市後,薪酬委員會將根據薪酬委員會的職權範圍及上市規則的規定,參考類似因素及可資比較公司支付的薪金、董事於本集團其他職位的時間貢獻及職責以及表現掛鉤薪酬是否合宜等其他因素制定董事的薪酬政策。

根據目前安排(假設上市日期為2009年9月30日),由2009年4月1日至上市日期期間,我們估計董事將享有本公司薪酬及實物福利(不包括與表現掛鉤的花紅、購股權福利及退休金計劃供款)合共約11,261,160港元。根據目前安排,我們並不預期獨立非執行董事於上市日期前將享有本公司任何薪酬或實物福利。

由上市日期(假設為2009年9月30日)至2010年3月31日期間,我們估計董事(包括獨立非執行董事)將享有本公司酬金(不包括任何與表現掛鉤的花紅、購股權福利及退休金計

董事、高級管理層及僱員

劃供款) 合共約5,930,580港元。下表載列由上市日期至2010年3月31日期間各董事估計應收酬金金額的詳細分析。

姓名	酬金總額 (按年)	按比例 (由上市日期 (假設為2009年 9月30日) 至2010年 3月31日)
	(港元)	
鄭松興	3,900,000	2,100,000
梁滿林	3,900,000	2,100,000
許揚	1,361,160	680,580
馬介璋	300,000	150,000
孫啟烈	300,000	150,000
馬偉武	600,000	300,000
石萬鵬	300,000	150,000
梁君彥	300,000	150,000
李偉強	300,000	150,000
總計	<u>11,261,160</u>	<u>5,930,580</u>

上市後，董事酬金亦會包括：(a)三名獨立非執行董事的薪酬；及(b)馬偉武的董事袍金(彼於上市日期前並無收取任何董事袍金)。除以上所述者外，緊隨上市日期後，董事薪酬政策將不會有任何變動。此外，上市後的董事酬金載於彼等的服務合同(就執行董事而言)或委任函(就非執行董事及獨立非執行董事而言)。有關董事的服務合同及委任函的進一步資料載列於本招股章程附錄五「有關董事、管理層及員工的進一步資料－董事服務協議及委任函詳情」一節。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條，委任大福融資有限公司為合規顧問。本公司與大福融資有限公司訂立的合規顧問協議的重大條款如下：

- (a) 就上市規則第3A.19條而言，大福融資有限公司將獲本公司委任為合規顧問，委任期由上市日期起，至本公司遵守上市規則第13.46條編製其於上市日期後第一個完整財政年度的財務業績當日或根據協議條款該協議終止當日(以較早者為準)為止；及
- (b) 根據上市規則第3A.23條，本公司將於以下情況適時與大福融資有限公司商議，並(倘有需要)諮詢其意見：
 - (i) 於任何規定公佈、通函或財務報告印發前；

董事、高級管理層及僱員

- (ii) 當擬進行的一項交易可能屬須予公布的交易或關連交易，包括股份發行及股份購回；
- (iii) 當本公司的全球發售建議所得款項用途與本招股章程所列不符，或本公司業務、發展或業績偏離本招股章程中任何預測、估計或其他資料；或
- (iv) 當聯交所就本公司的不尋常股價或交投量波動，向本公司作出查詢。

主要股東

據董事所知悉，緊隨全球發售及資本化發行完成後，但不計及股份轉讓或根據行使超額配股權、購股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份或「全球發售的架構」一節中「穩定價格行動」一段所述的借股安排，以下人士（非本公司董事）：

- 將於任何股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉；或
- 將（直接或間接）擁有附帶權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	權益性質	概約股份數目	股權概約百分比
Accurate Gain Developments Limited	實益擁有人⁽¹⁾	1,350,000,000	22.5%
Proficient Success Limited	實益擁有人⁽¹⁾	1,125,000,000	18.75%
鄭大報	視作擁有的權益， 受控制法團權益 ⁽²⁾	2,475,000,000	41.25%
Carrianna Development Limited	實益擁有人⁽¹⁾	900,000,000	15%
<i>Sincere United Holdings Limited</i>	視作擁有的權益， 受控制法團權益 ⁽³⁾	900,000,000	15%
佳寧娜集團有限公司	視作擁有的權益， 受控制法團權益 ⁽³⁾	900,000,000	15%
嘉堅發展有限公司	視作擁有的權益， 受控制法團權益 ⁽³⁾	900,000,000	15%
<i>Carrianna (BVI) Ltd</i>	視作擁有的權益， 受控制法團權益 ⁽³⁾	900,000,000	15%
達成集團	視作擁有的權益， 受控制法團權益 ⁽³⁾	900,000,000	15%
京暉國際有限公司	實益擁有人⁽¹⁾	675,000,000	11.25%

(1) 股份好倉。

(2) 鄭大報（董事鄭松興之兄）擁有Accurate Gain Developments Limited已發行股本50%及Proficient Success Limited已發行股本38%。因此，就證券及期貨條例而言，鄭大報被視為於Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited實益擁有的股份中擁有權益。

(3) Carrianna Development Limited由Sincere United Holdings Limited全資擁有，後者由佳寧娜集團有限公司全資擁有。佳寧娜集團有限公司由嘉堅發展有限公司全資實益擁有（其中馬介璋以信託形式為嘉堅發展有限公司持有1股股份）。嘉堅發展有限公司有兩類已發行股份：普通股份及無表決權遞延股份。馬介璋及其弟馬介欽各自持有嘉堅發展有限公司50%的無表決權遞延股份，該等股份(a)並不附帶出席股東大會或於會上表決或收取會議通知的權利，(b)亦無賦予其持有人收取股息的權利，直至(i)普通股份持有人獲派息、(ii)該公司可供用作股息分派的利潤超過100,000,000,000.00港元及(iii)該公司決定向無表決權遞延股份持有人作出有關分派為止，以及(c)倘該公司出現資不抵債而該公司資產中100,000,000,000.00港元結餘的僅二分之一可供分派予無表決權遞延股份持有人時，獲償還資本的排名在普通股份持有人的申索之後。嘉堅發展有限公司所有普通股份則由Carrianna (BVI) Ltd實益持有（其中1股由馬介璋以信託形式為Carrianna (BVI) Ltd持有）。Carrianna (BVI) Ltd由達成全資擁有。董事馬介璋作為實益擁有人及信託受益人，並透過其配偶的權益，持有達成已發行股本約43.58%。因此，就證券及期貨條例而言，Sincere United Holdings Limited、佳寧娜集團有限公司、嘉堅發展有限公司、Carrianna (BVI) Ltd及達成各自被視為於Carrianna Development Limited實益擁有的股份中擁有權益。

主要股東

除本文所披露者外，本公司董事並未得悉緊隨全球發售及資本化發行完成後，但不計及股份轉讓或根據行使超額配股權、購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份或「全球發售的架構」一節中「穩定價格行動」一段所述的借股安排，有任何其他人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉；或將直接或間接擁有附帶權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

有關限制本公司若干股東出售或以其他方式出售本公司股份的禁售安排，請參閱本招股章程「承銷」一節。

現有股東於股份中擁有的表決權與其他股東所擁有者無異。有關現有股東於往績記錄期內持有的擁有權百分比變動的資料，請參閱「公司歷史及公司架構－現有股東股權變動」。

股本

股本

以下概述緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計算超額配股權、購股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權的行使）已發行及將予發行為繳足或入賬列為繳足的本公司法定股本及本公司股本：

	(港元)
法定股本：	
30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份	300,000,000
已發行股本：	
於本招股章程日期已發行的20,000,000股股份	200,000
將予發行股份：	
根據資本化發行將予發行的4,480,000,000股股份	44,800,000
於全球發售將予發行的1,500,000,000股股份	15,000,000
已發行及將予發行股份總數：	
6,000,000,000股股份	60,000,000

根據上市規則第8.08條，於上市之時及其後所有時間，我們必須維持不低於本公司已發行股本25%的公眾持股量規定百分比。

假設

上表假設全球發售成為無條件以及資本化發行完成，但不計算超額配股權、購股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權的行使。

股份地位

發售股份（包括根據超額配股權可發行的股份）與本招股章程所述所有其他已發行股份在各方面將享有同等地位，尤其是，將符合所有資格享有於本招股章程日期後就股份宣派、支付或作出的所有股息及其他分派。

發行授權

本公司董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份，有關股份總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值加本公司根據下文所述購回授權所購回本公司股本的總面值的20%。

該項授權將於下列最早的日期屆滿：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束之時；
- (ii) 組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；及
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該項授權當日。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「股東決議案」一段。

購回授權

董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份，有關股份總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%。

此項授權僅涉及按照上市規則規定在聯交所或在股份可能上市的任何其他證券交易所（且獲證監會及聯交所就此目的而認可者）購回股份。有關的上市規則概要載於本招股章程附錄五「本公司購回本身的證券」一節。

該項授權將於下列最早的日期屆滿：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束之時；
- (ii) 組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；及
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該項授權當日。

有關該項購回授權的進一步資料，請參閱本招股章程附錄五「股東決議案」一段。

下列討論應與我們的財務報表、選定歷史合併財務數據以及本招股章程其他章節所載列之相關附註一併閱覽。我們根據香港財務報告準則編製合併財務報表。

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%。

我們的收入來自：(1)深圳華南城項目交易中心展示位的銷售；(2)作為融資租賃收入的深圳華南城項目住宅單位的出租；(3)深圳華南城項目交易中心展示位及配套設施的租金收入；(4)深圳華南城項目的酒店營運所得收入；(5)物業管理服務收入；及(6)與深圳華南城項目有關的其他費用收入。我們的經營業績在各個時期會因為出售或出租的交易中心展示位及配套商業設施比例及建築面積，以及各項目發展階段的落成時間而有所波動。

我們一般於交易中心發展項目落成後的初步階段出售部分交易中心展示位，因而產生大額收入及現金流量。就於2004年12月開業的深圳華南城項目一期而言，我們於2005年及2006年初出售分配作銷售的大部分交易中心展示位。我們於2008年第三季開展深圳華南

城項目二期紡織服裝及皮革皮具交易中心的預售。交易中心發展項目落成後的初步階段，我們透過銷售交易中心展示位以協助項目發展的資金需求。此外，我們與大部分買家訂立安排，以容許我們出租彼等的交易中心展示位予第三方，並據此收取租金收入。

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為約人民幣977百萬元（11.1億港元）及約人民幣26.8億元（30.4億港元）。我們預期深圳華南城項目二期展示交易中心及其他設施的其餘總資本承擔為約人民幣35.1億元（39.8億港元）。我們將需要額外資本開支發展深圳華南城項目二期及南昌及南寧的未來發展規劃物業。我們計劃依賴全球發售所得款項、銀行借貸及內部產生資金撥資該等資本開支。

呈報基準

我們根據香港財務報告準則編製財務報表。財務報表乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業及金融工具的嵌入式衍生部分按公平值計量。

我們使用購買會計法將我們所收購的附屬公司列賬。我們所採用的政策為將與少數股東權益的交易視作與外部各方的交易。我們使用權益法將我們於聯營公司及共同控制實體的投資列賬。

於2006年12月10日，根據一項董事會決議案，我們採納截至3月31日止12個月而非截至12月31日止12個月的財政年度，以使我們的申報時間表與若干主要股東的申報時間表一致，從而減低行政開支及提高管理團隊運用資源的效率。

影響我們經營業績的因素

作為業務的一部分，我們積極從事發展新綜合交易中心發展項目，以及調整我們的佔用者組合以將交易中心發展項目的佔用率及租用率提升至最高。我們已識別下列有關可能影響我們未來財務表現的業務策略的重要因素（以及該等因素的相關不確定因素）。

交易中心建築面積、售價、租金及佔用水平

我們的經營業績及經營所得現金的來源及金額可能於各個時期因為出售或出租予租戶的已落成交易中心展示位的種類及建築面積，以及各項目發展階段的落成時間而大幅波動。出售或出租交易中心展示位建築面積視乎發展項目工程進度而定。我們的經營業績及現金流量亦因為出售或出租已落成交易中心當時的市場需求、投資物業的租用及佔

用率以及已售交易中心展示位的售價而變化。交易中心發展項目的租金、售價及佔用水平視乎當地市場的市場價格，而市場價格則視乎當地的供求狀況、競爭狀況及整體宏觀經濟狀況（包括失業率、通脹率及國內生產總值增長率）。此外，由於我們的項目屬大型性質，須時數年方能落成，故我們的收入、現金流量、財務狀況及經營業績受到交易中心發展及推出市場出租或出售的時間，以及我們的新建及現有交易中心的當地市場需求影響。過往，出售予買家的交易中心展示位百分比比較高的期間較保留作投資及出租予租戶的交易中心展示位百分比比較高的期間產生較高收入及現金流量。

深圳華南城項目一期及二期交易中心展示位的銷售以位於該等交易中心所在地塊的物業建築面積的30%為限。有關深圳華南城項目一期及二期的物業銷售的詳細資料，請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目 — 深圳華南城項目 — 深圳華南城項目一期 — 物業銷售」。

投資物業估值

我們的投資物業包括持作收取租金收入及資本增值的交易中心及配套商業設施。根據合資格獨立專業估值師的估值，我們於各資產負債表結算日按公平值將投資物業於資產負債表入賬列為非流動資產。就新落成項目而言，該等物業初步按成本計量。新落成項目的公平值變動按落成後首個資產負債表結算日的項目公平市值及項目的建築成本的差額計算。其後，該項目於最近期資產負債表結算日的公平市值與上一資產負債表結算日的公平市值比較。投資物業公平市值的淨上升或下跌於收益表的收入或開支項目（如適用）反映為「投資物業公平值變動」。投資物業的年度重估於過往引致及可能於日後引致經營業績大幅波動。

就此而言，投資物業公平值變動對利潤有重大影響。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，投資物業公平值收益分別為601.1百萬港元、670.9百萬港元及11.5億港元。截至2007年及2008年3月31日止財政年度的投資物業公平值變動乃主要由於深圳華南城項目一期展示交易中心的佔用率及租金收入上升以及深圳物業升值所致。截至2008年3月31日止財政年度，2007年11月一期交易中心展示位的實際租金大幅上調亦貢獻公平值收益變動。截至2009年3月31日止財政年度的投資物業公平值變動乃主要由於二期紡織服裝交易中心於2009年3月落成後確認的公平市值（經扣除相關建築成本）所致。此變動已

財務資料

抵銷了由一期交易中心及商務中心的公平市值因2009年財政年度深圳物業市場倒退而較2008年3月31日下跌23.7%的影響。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度各年，投資物業公平值增幅遠高於收入增幅，而該等期間淨收入的相當部分歸因於公平值增加。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%。重估上調反映相關資產負債表結算日的投資物業未變現收益，且並未為我們帶來任何現金流入。撇除投資物業公平值變動收益及有關該等收益的遞延稅項開支的影響，截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度我們分別會有淨虧損29.9百萬港元、純利57.2百萬港元及淨虧損106.5百萬港元。

於2009年3月31日，我們的投資物業包括兩類物業：深圳華南城項目一期及二期的交易中心展示位及深圳華南城項目一期的商務中心。一期交易中心展示位及商務中心的建築工程分別已於2004年12月及2005年6月竣工。二期紡織服裝交易中心展示位的建築工程已於2009年3月竣工。我們預期二期皮革皮具交易中心展示位的建築工程將於2009年下半年竣工。我們確認已落成物業的重估收益及於確認時將物業由發展中物業重新分類至投資物業。下表載列所示期間投資物業公平值變動的分析。

	截至3月31日止財政年度		
	2007年	2008年	2009年
		(千港元)	
交易中心展示位（深圳華南城項目一期及二期） ⁽¹⁾	579,298	659,358	1,193,534
商務中心（深圳華南城項目一期） ⁽²⁾	21,773	11,513	(39,631)
總計	<u>601,071</u>	<u>670,871</u>	<u>1,153,903</u>

(1) 由於深圳華南城項目一期交易中心展示位的建築工程已於2004年12月竣工，故我們於截至2005年3月31日止財政年度開始確認該等交易中心展示位的重估收益。由於深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心展示位的建築工程已於2009年3月竣工，故我們於截至2009年3月31日止財政年度開始確認該等交易中心展示位的重估收益。

(2) 由於深圳華南城項目一期商務中心的建築工程已於2005年6月竣工，故我們於截至2006年3月31日止財政年度開始確認商務中心的重估收益。

落成後，深圳華南城項目二期將會包括交易中心展示位及配套設施。我們預期出售將會作為持作銷售物業的部分二期交易中心展示位，同時保留其餘交易中心展示位作投資物業。我們擬保留深圳華南城項目二期所有商業物業作投資物業。日後當我們的新項目落成時，我們預期該等新項目的增加會為投資物業公平值變動帶來正面貢獻，尤其在項目落成的該等年度。我們亦預期租金收入水平變動及物業市場狀況將引致投資物業公平值進一步變動。

購地及建築相關成本

購地成本及建築成本乃已售物業成本的兩個主要部分。購地成本（主要包括土地出讓金及拆卸成本）近年因中國經濟增長帶來更大物業需求而上升。此外，發展商對可供使用

土地的競爭大為加劇，因此導致購地成本上升，此乃由於2002年7月引入的法規要求各部門及機構透過公開競價的過程（包括進行公開招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易場所掛牌出售）出讓住宅或商業物業發展項目的國有土地使用權。於2007年、2008年及2009年財政年度，由於深圳華南城項目的用地於往績記錄期開始前已收購，我們不受該等事況發展影響。

建築成本（包括與項目設計及建築有關的所有成本）可因建築面積、發展種類及規模、樓宇設計、建築材料種類、樓宇高度及建設地盤的地質情況而差距甚大。建築材料的市價變動更可引致建築成本波動。我們於2007年、2008年及2009年財政年度並無就為我們帶來大部分收入的深圳華南城項目一期錄得任何重大建築成本上升，原因是一期交易中心的建築工程已於2004年12月竣工，而深圳華南城項目一期其他設施的建築工程的建築成本為固定。我們於2009年財政年度就深圳華南城項目二期錄得建築成本上升，主要是由於(1)二期紡織服裝交易中心的設計及建築與一期的交易中心不同，該交易中心為大型綜合購物商場，全面設有扶手電梯、冷氣及其他設施，及(2)建築材料及勞工成本增加所致。各個時期的土地使用權成本及建築成本可能會因為收購土地的時間、我們固定建築成本的能力及發展中物業的建築時間表而有所波動。

經營地區及中國的經濟及其他狀況

交易中心市場容易受宏觀經濟發展影響。中國經濟過去二十年的增長導致以大型工商業買家為目標的批發貿易及以個別客戶為目標的零售貿易均有所增長，造就了交易中心的發展，亦即批發商及零售商銷售貨物予買家的場所。我們的持續增長某程度上將視乎工商業買家之間的持續貿易發展、中國地方及全國經濟的持續增長及中國中產階層的數目及購買力的增長。深圳華南城項目位於廣東省，而我們預期未來發展規劃交易中心將位於江西省及廣西自治區。中國的國內生產總值於2004年至2008年間按複合年增長率約17.1%增長，而廣東、江西及廣西省的國內生產總值於2004年至2008年間則按複合年增長率分別約17.3%、17.0%及20.2%增長。該等管轄區的房地產及物流市場亦受到若干其他宏觀經濟因素（包括利率水平、人民幣匯率及中國的政治、經濟及監管環境）影響。

監管環境

我們的經營業績一直並將會繼續受到中國的監管環境（包括與土地收購、物業發展及物業發展商、物流服務、物業管理、可供取得的項目及按揭融資、土地使用權及竣工物業的銷售或其他轉讓、稅務、規劃、區域劃分以及樓宇設計及建築有關的政策）的影響。

重大會計政策

我們已識別若干涉及主觀假設及估計的會計政策，以及與若干會計項目有關的複雜判斷。下文載列我們認為在編製財務報表時涉及最重大估計及判斷的會計政策。

本招股章程附錄一載列我們的重大會計政策，對於理解我們的財務狀況和經營業績屬重要。

收入確認

當所有權的重大風險及回報已轉移予買家時，我們於收益表確認銷售物業的收入。我們認為當物業的建築工程竣工、物業按照銷售協議交付予買家及可合理肯定可收取相關應收款項時，所有權的重大風險及回報已獲轉移。在確認收入日期前所收取的已售物業按金(包括預售所得款項)於資產負債表中列為其他應付款項、應計項目及已收按金。

就出售予買家且受合作協議規限的交易中心展示位銷售，我們從買家分別收取銷售所得款項付款及合作金付款。我們確認銷售所得款項為銷售收入，並將所收取的合作金付款於資產負債表列作應付結餘。有關該等安排的進一步資料，請參閱「—根據與交易中心展示位若干買家的協議作出付款」。

我們在租賃期按直線基準確認物業出租期內的租金收入。該等物業包括出售予與我們訂立合作協議的交易中心買家及於合作協議屆滿後與我們訂立租賃協議的該等買家的交易中心展示位。向交易中心租戶提供作為優惠的免租期於有關租賃協議期內攤銷。

我們預先收取西苑住宅單位各租戶於有關租賃期內到期的總租金的現值。由於我們就西苑獲授的房屋所有權證為限制相關物業轉讓的綠皮房屋所有權證，我們已根據相關中國法律及法規與西苑租戶訂立租賃協議。然而，由於與任何個別租戶訂立的總租賃期將長達住宅單位經濟壽命的主要部分，而與西苑單位租戶訂立的租賃協議將所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移予租戶，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。我們亦於相關中國附屬公司華南國際的財務報表中將西苑租賃安排確認為融資租賃。自2008年2月起，我們開始交付住宅單位予租戶佔用。我們於所有下列條件獲達成後隨即確認西苑住宅單位所得收入：(1)建築工程竣工；(2)完成辦理建築工程竣工登記手續；及(3)向租戶交付物業。

截至2008年及2009年3月31日止財政年度，我們就有關西苑住宅單位的租賃分別確認403.2百萬港元及9.9百萬港元收入。租戶於租賃期開始時就西苑住宅單位支付租金，形式為一筆過付款或先支付初步按金然後於支付初步按金後兩個月內支付尚未支付結餘。我們將住宅單位所得收入列入收益表，而相關建築成本於收益表列賬為融資租賃物業成本。此外，我們把未出租物業的價值列入資產負債表作為持作融資租賃物業。我們亦將提供予若干租戶的委託貸款應收款項列入資產負債表作為融資租賃應收款項。

土地增值稅

土地增值稅撥備指就我們於一段期間內出售的物業的估計應付土地增值稅撥備。有關截至2009年3月31日止三個年度的土地增值稅及土地增值稅撥備的中國法規的說明，請參閱「—經營業績組成部分概述—稅項—土地增值稅」。我們根據我們對相關法律及法規的理解自行作出的計算作出撥備。我們估計土地增值稅撥備時須就土地增值及就可扣除所得稅項目作出重大判斷。與稅務機關的意見分歧可導致我們須繳納額外稅項及可能遭受處罰。

物業估值

根據合資格獨立專業估值師的估值，我們按公平值將投資物業於資產負債表入賬列為非流動資產。我們向獨立專業估值師提供若干資料，包括投資物業現有租賃下的相關數據，以供估值師使用作為估值基準。有關投資物業估值的詳細資料，請參閱「—影響我們經營業績的因素—投資物業估值」。

持作銷售物業及持作融資租賃物業均於資產負債表分類為流動資產，並按成本及可變現淨值（按個別物業基準）兩者的較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用的借貸成本及發展該等物業應佔的其他直接成本。可變現淨值乃參考當前市價按個別物業基準釐定。

發展中物業於資產負債表分類為非流動資產。發展中物業按成本減去減值虧損列賬，不予折舊。成本包括直接建築成本及建築過程中相關借貸的資本化借貸成本。發展中物業在落成及可供使用時，會轉撥至適當的類別如物業、廠房及設備、投資物業或持作銷售物業。

財務資料

選定財務報表資料

我們的附屬公司的財務資料首先以人民幣編製，然後按(1)收益表數據適用年度或期間的平均匯率及(2)資產負債表數據適用年度或期間結算日的匯率換算為港元。有關適用期間或期間結算日所用的匯率資料，請參閱「有關本招股章程及全球發售的資料 — 匯率」。

下表載列有關我們於所示期間的綜合經營報表資料。

	截至3月31日止財政年度		
	2007年	2008年	2009年
	(千港元)		
綜合收益表數據：			
收入	136,081	562,880	224,399
銷售成本	(38,513)	(285,976)	(153,640)
毛利	97,568	276,904	70,759
其他收入	19,015	21,701	19,077
投資物業公平值變動	601,071	670,871	1,153,903
銷售及分銷成本	(30,659)	(45,270)	(89,531)
行政開支	(82,175)	(117,491)	(109,249)
嵌入式衍生金融工具公平值變動	—	(1,167)	—
其他開支	(10,148)	(7,911)	(13,188)
融資成本	(7,584)	(960)	(6,824)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
共同控制實體	(9,778)	502	1,120
一家聯營公司	(380)	(329)	(327)
稅前利潤	576,930	796,850	1,025,740
稅項	(403,091)	(241,726)	(272,170)
年度／期間利潤	<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>
下列各方應佔：			
母公司權益持有人	174,375	556,075	754,048
少數股東權益	(536)	(951)	(478)
	<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>

財務資料

下表載列所示日期的選定資產負債表數據。

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

經營業績組成部分概述

收入

儘管我們擁有發展中及未來發展規劃物業，我們現時依靠深圳華南城項目一期及部分二期提供我們的全部收入。我們的收入來自(1)交易中心展示位的銷售；(2)分類為融資租賃收入的西苑住宅發展項目住宅單位的出租；(3)出租交易中心展示位、倉庫、配套商業設施及(其次為)汽車及位於深圳的其他物業的租金收入；(4)深圳華南城項目的酒店營運所得收入；及(5)向深圳華南城項目租戶提供管理及其他服務的物業管理費及其他費用收入。

下表載列所示期間的收入分析。

	截至3月31日止財政年度					
	2007年		2008年		2009年	
	港元	%	港元	%	港元	%
			(千元，百分比除外)			
物業銷售	83,104	61.1	46,759	8.3	67,758	30.2
融資租賃收入	—	—	403,178	71.6	9,913	4.4
租金收入						
合作及租賃安排下						
已出售的交易中心						
展示位的租賃	17,463	12.8	29,548	5.3	33,709	15.0
持作非出售投資物業的						
交易中心展示位						
的租賃	15,313	11.2	35,374	6.3	37,142	16.5
其他租金收入 ⁽¹⁾	7,183	5.3	12,529	2.2	29,316	13.1
總租金收入	<u>39,959</u>	<u>29.3</u>	<u>77,451</u>	<u>13.8</u>	<u>100,167</u>	<u>44.6</u>
酒店收入 ⁽²⁾	—	—	19,596	3.5	25,505	11.4
物業管理服務收入	11,258	8.3	14,267	2.5	20,426	9.1
其他費用收入	1,760	1.3	1,629	0.3	630	0.3
總計	<u>136,081</u>	<u>100.0</u>	<u>562,880</u>	<u>100.0</u>	<u>224,399</u>	<u>100.0</u>

(1) 其他租金收入包括來自倉儲設施、配套商業設施、臨時展示位、汽車租賃及位於深圳的其他物業的租金收入。

(2) 酒店收入來自華麗城酒店(深圳)的華麗城酒店營運，華麗城酒店(深圳)於2007年7月成為全資附屬公司。於2007年7月27日之前，酒店營運所得收入於應佔共同控制實體業績反映。

物業銷售

物業銷售指僅從交易中心展示位銷售所得收入。此外，深圳華南城項目一期及二期交易中心展示位的銷售限於該等交易中心所在地塊的物業建築面積的30%。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的展示交易中心項目－深圳華南城項目－深圳華南城項目一期－物業銷售」。我們呈報的物業銷售所得收入已扣除就相關合同銷售價值所繳納的銷售稅。當所有權的重大風險及回報已轉移予買家時，我們確認銷售交易中心展示位的收入。我們認為當物業的建築工程竣工、物業按照銷售協議交付予買家及可合理肯定可收取相關應收款項時，所有權的重大風險及回報已獲轉移。

融資租賃收入

融資租賃收入指來自2008年2月落成的深圳華南城項目二期西苑住宅單位的租賃安排所得收入。當我們交付單位予租戶時，我們確認西苑住宅單位租賃所得收入。自2008年2月起，我們開始交付住宅單位予租戶佔用。請參閱「－重大會計政策－收入確認」。

租金收入

租金收入指出租交易中心展示位、倉庫、配套商業設施（及其次為）汽車及位於深圳的其他物業的租金收入。該等物業亦包括與買家訂立的協議項下出售予若干交易中心展示位買家而其後由我們出租予第三方的交易中心展示位。我們按實際租金乘以出租建築面積計算租金收入。自深圳華南城項目交易中心於2004年12月落成起，實際租金收入及佔用率整體上升。

自2007年3月起，我們亦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因其屬意位置已被佔用而未能在適合其行業的交易中心取得擬租用租賃空間的租戶。於2009年3月31日，臨時展示位包括約10,400平方米建築面積，佔已落成深圳華南城項目一期及二期交易中心展示位及配套設施總建築面積1.2%。截至2008年及2009年3月31日止財政年度，臨時展示位分別產生2.7百萬港元及4.6百萬港元實際租金收入，佔總租金收入的3.5%及4.6%。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設施。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。

財務資料

酒店收入

酒店收入指來自華麗城酒店(深圳)的酒店營運所得收入，華麗城酒店(深圳)於2007年7月成為全資附屬公司。截至2007年3月31日止財政年度，以及由2007年4月1日起至2007年7月27日止期間，酒店營運所得收入於應佔共同控制實體業績反映。因此，我們僅自2007年7月28日起於收入中反映酒店收入。

物業管理服務收入

物業管理服務收入指我們透過全資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，例如保安、清潔及維修保養服務所得收入。我們就租賃期向租戶收取物業管理費，目前的物業管理費按出租建築面積定為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。

其他費用收入

其他費用收入指提供廣告服務及其他服務所得收入。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們收取全資附屬公司深圳市華南城廣告就廣告牌宣傳空間租賃及向租戶銷售於平湖地區出版及傳閱的快訊宣傳空間所收取的費用。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，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。請參閱「風險因素－與我們的業務及我們的行業相關的風險－於過往幾年間，我們曾在未取得適當授權下從事廣告服務，我們可能因此遭受處罰」。我們亦從出租展覽設施收取其他費用收入。

銷售成本

下表載列所示期間的銷售成本分析。

	截至3月31日止財政年度					
	2007年		2008年		2009年	
	港元	%	港元	%	港元	%
			(千元，百分比除外)			
已售物業成本						
土地使用權成本	4,778	12.4	1,251	0.4	933	0.6
建築成本	22,672	58.9	5,914	2.1	16,734	10.9
資本化開支	1,860	4.8	487	0.2	3,666	2.4
已售物業總成本	29,310	76.1	7,652	2.7	21,333	13.9
融資租賃物業成本	—	—	217,638	76.1	5,006	3.2
提供服務成本	9,203	23.9	60,686	21.2	127,301	82.9
總計	38,513	100.0	285,976	100.0	153,640	100.0

已售物業成本

已售物業成本主要包括在已售交易中心展示位有關物業發展活動過程中直接產生的成本。該等成本主要包括(1)土地使用權成本(主要為土地出讓金付款)；(2)建築成本(主要為基建成本、向建築師及設計師支付顧問費以及向建築承包商付款)；及(3)資本化開支(主要為物業建築及發展成本直接應佔的利息及其他開支)。於2007年、2008年及2009年財政年度，已售物業成本分別佔總銷售成本的76.1%、2.7%及13.9%。

土地使用權成本

土地使用權成本主要包括我們支付以收購物業發展用地的土地使用權的土地出讓金。土地出讓金乃向相關國土局或相關省級或地方政府支付的付款，以獲取佔用、使用及發展某一地塊及銷售該地塊上發展的展示位或其他項目的權利。

我們透過與地方政府機關根據當地法規磋商以收購深圳華南城項目的用地。深圳華南城項目的土地使用權成本根據與地方政府機關訂立的框架協議釐定。我們並未收購南昌及南寧的未來發展規劃物業的用地。我們與地方政府機關就該等項目訂立的框架協議，規定該等未來發展規劃物業的發展用地的土地使用權成本將透過公開招標、拍賣或掛牌出售中的公開競標釐定。根據框架協議，我們毋須就南昌及南寧的未來發展規劃物業支付重置成本。此外，在各框架協議中，地方政府已同意支付清理土地及重置相關用地原居民，以及興建該項目若干基建(例如道路)的實際開支。

建築成本

我們外判所有項目的建築工程予第三方承包商，該等承包商以公開競標過程選出。建築合同規定的付款涵蓋絕大部分勞工、材料、裝修及設備成本，並可就若干種類的超支(例如建築期間的設計變動或政府建議的鋼材價格的變動)予以調整。建築成本主要包括在建築期間內分段向第三方承包商支付的付款。建築成本亦包括土地整平開支、測量開支及設計費用。有關投資物業建築及發展的所有成本，乃予以資本化。

資本化開支

資本化開支包括有關物業建築或發展的所有成本及利息開支，惟該等成本須為物業建築及發展成本直接應佔的成本。建築工程竣工後產生的融資成本不予資本化，但於收益表支銷。

融資租賃物業成本

融資租賃物業成本主要包括在西苑住宅單位有關物業發展活動過程中直接產生的成本。該等成本主要包括(1)土地使用權成本(主要為土地出讓金付款)；(2)建築成本(主要為基建成本、向建築師及設計師支付顧問費以及向建築承包商付款)；及(3)資本化開支(主要為物業建築及發展成本直接應佔的利息及其他開支)。於2007年、2008年及2009年財政年度，融資租賃物業成本分別佔總銷售成本的零、76.1%及3.2%。

提供服務成本

提供服務成本主要包括物業管理服務(包括保安、清潔及保養服務)的相關成本。截至2008年3月31日止財政年度起，提供服務成本亦包括根據租賃協議向交易中心展示位若干買家租賃展示位產生的租賃成本以及華麗城酒店(深圳)自2007年7月成為全資附屬公司起產生的營運開支。於2007年、2008年及2009年財政年度，提供服務成本分別佔總銷售成本的23.9%、21.2%及82.9%。截至2009年3月31日止財政年度的提供服務成本增加乃主要由於向買家租用交易中心展示位產生的租賃開支增加所致。

其他收入

其他收入主要包括銀行及應收貸款利息收入、罰款收入及退稅。應收貸款的利息收入包括委託貸款所得利息收入，委託貸款由我們透過中國認可銀行向交易中心展示位買家及西苑住宅單位租戶提供。委託貸款所得收入反映實際委託貸款平均所得回報及尚未償還委託貸款平均結餘的總和。大部分委託貸款為長期貸款，到期日為一年以上。委託貸款利息收入於貸款期累計。於2009年3月31日，向交易中心展示位買家的貸款按年利率6.435%計息，向西苑租戶的貸款按年利率8.613%計息。向交易中心展示位買家的貸款由出售予買家的相關物業作抵押。於2009年3月31日，委託貸款的尚未償還結餘為7.4百萬港元。於2009年7月31日，我們曾遇有委託貸款尚未償還本金約0.73%的延遲付款。然而，我們並未知悉任何租戶違反銀行貸款下的責任而引致我們須履行向銀行作出擔保所規定的責任，因此我們並無於往績記錄期內就該等委託貸款及擔保作出任何撇銷。未能根據合作協議按時向合作金付款的交易中心展示位買家會被收取罰款，該等罰款確認為罰款收入。我們亦將根據租賃協議條款從違反租賃條款或提前終止租賃的若干租戶沒收的租賃按金確認為罰款收入。我們透過保留租戶支付的租賃按金收取該等金額，並確認該等金

財務資料

額為罰款收入。有關合作及租賃協議的詳細資料，請參閱「業務－與交易中心展示位若干買家的協議」。退稅包括由深圳地方政府提供以鼓勵深圳企業將利潤重新投資於當地的優惠。

下表載列所示期間的其他收入分析：

	截至3月31日止財政年度					
	2007年		2008年		2009年	
	港元	%	港元	%	港元	%
			(千元，百分比除外)			
利息收入來自：						
銀行	2,196	11.6	59	0.3	2,860	15.0
應收貸款	713	3.7	746	3.4	7,804	40.9
總利息收入	2,909	15.3	805	3.7	10,664	55.9
罰款收入	6,573	34.6	13,890	64.0	830	4.4
退稅	7,059	37.1	—	—	—	—
其他 ⁽¹⁾	2,474	13.0	7,006	32.3	7,583	39.7
總計	<u>19,015</u>	<u>100.0</u>	<u>21,701</u>	<u>100.0</u>	<u>19,077</u>	<u>100.0</u>

(1) 其他包括銷售棄用物品、其他服務所得收入及代理收入。

投資物業公平值變動

我們聘用合資格獨立物業估值師每年進行投資物業估值。請參閱「—影響我們經營業績的因素－投資物業估值」。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支包括：

- 員工薪金（包括佣金）、僱員福利開支及銷售及營銷人員的辦公室開支；
- 於各傳播媒體刊登廣告的相關廣告費以及設計及宣傳開支（包括印刷廣告成本、營銷材料、廣告牌及其他展示廣告成本）；
- 營銷人員使用設施的折舊及攤銷；及
- 其他開支（包括贊助會議相關費用、業務相關差旅開支、向介紹新租戶予交易中心的租戶支付的轉介費及銷售及營銷人員的組織會員費用）。

銷售及分銷開支根據項目啟用及開業時間、業務週期及物業銷售時間而波動。截至2008年3月31日止財政年度，我們增加廣告費及增加建立資源以促進業務營運增長及擴充深圳華南城項目二期相關的成本。截至2009年3月31日止財政年度，銷售及分銷開支增加

乃主要由於與深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心及皮革皮具交易中心銷售有關的廣告及宣傳開支增加所致。隨著我們擴充及發展深圳華南城項目二期及南昌及南寧的未來發展規劃物業，我們預期銷售及分銷開支(尤其是工資、廣告、設計相關成本及辦公室開支)日後將會上升。

行政開支

行政開支主要包括：

- 管理、行政、財務及會計人員的員工薪金及僱員福利開支、僱員購股權福利及董事袍金；
- 固定資產折舊；
- 就公司策略、營銷及宣傳、物業管理及物業發展支付的顧問費以及法律及專業費用；
- 辦公室開支；
- 水電費用；
- 業務發展開支及宣傳活動；及
- 其他開支(例如租賃住宅宿舍的租金及差餉開支、行政人員的汽車及穿梭巴士、公共設施開支、物業保險開支及業務相關差旅開支)。

行政開支於截至2008年3月31日止財政年度有所上升，原因是我們積極建立人力資源、財務、法律、會計及營運基建以支持業務增長。截至2009年3月31日止財政年度，行政開支下降約7.0%，主要是由於僱員購股權福利相關開支減少所致。往績記錄期內的工資及僱員福利開支的上升不僅由於員工人數增加，亦由於薪金較高的經驗豐富的高級人員的數目增加所致。隨著我們擴充深圳華南城項目二期業務及南昌及南寧的未來發展規劃物業，我們預期一般及行政開支日後將會繼續上升。

嵌入式衍生金融工具公平值變動

於2007年7月，我們根據原訂安排發行票據，票據可按持有人的選擇權於合資格公開發售後及2012年7月(票據到期日)前兌換為股份。兌換權入賬列為嵌入式衍生負債。嵌入式選擇權的公平值被指定為票據的衍生部分(即兌換權)，而於每個資產負債表結算日的公平值變動乃計入收益表。兌換權的價值由合資格獨立估值師釐定。於2008年3月28日，我們與2008年票據持有人及現有股東訂立票據修訂協議，據此，2008年票據持有人同意對票據及信託契據條款及條件作出若干修訂，撤銷原訂安排下票據的兌換特性並作出若干有關遵守條件的修改。請參閱「一債務及或然負債一票據」。

其他開支

其他開支主要包括應收貿易賬款撥備、於共同控制實體的權益減值及向慈善機構捐款。

融資成本

融資成本主要包括全資附屬公司華南國際支付的銀行借貸利息及就於2007年7月根據原訂安排發行的票據支付的利息(扣除資本化利息)。銀行借貸(大部分由中國的商業銀行授出並以人民幣計值)利率一般與中國人民銀行利率掛鈎。於2009年7月31日,中國人民銀行的一年期貸款標準年利率為5.31%,而一年至三年期貸款的標準年利率為5.40%。截至2009年3月31日止財政年度,票據的融資成本為188.3百萬港元。我們擬動用全球發售部分所得款項償還票據的本金額。

我們根據相關借貸或發行債務證券所得款項的使用目的,將若干利息開支資本化。根據香港財務報告準則,我們獲准資本化建築成本所產生債務的相關利息開支,該等建築成本因收購、建設或生產合資格資產而直接產生,而我們於該等資產大致達到擬定用途或銷售時不再將該等成本資本化。由於票據所得款項用作深圳華南城項目二期的發展及建築之用,故我們已將所有相關利息開支資本化。就往績記錄期內用作一般營運資金用途的銀行借貸(包括截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度分別7.6百萬港元、1.0百萬港元及6.8百萬港元)而言,我們將該等利息開支列入收益表。

應佔共同控制實體業績

應佔共同控制實體業績主要包括華南城新國線及華南富豪酒樓(深圳)的利潤或虧損(如適用)。華麗城酒店(深圳)的利潤或虧損反映於截至2007年3月31日止年度,以及由2007年4月1日起至2007年7月27日(華麗城酒店(深圳)於該日成為全資附屬公司)止期間的應佔共同控制實體業績。於2007年7月27日後,華麗城酒店(深圳)的業績於我們的財務報表內綜合入賬。

應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績主要包括我們持有30%權益的華南泰美的利潤或虧損(如適用)。該聯營公司從事網站發展、建設、軟件維護及開拓、提供顧問服務及電子商貿硬件及軟件貿易。

我們在中國註冊成立的附屬公司須繳納中國稅項。於2009年3月31日，我們有11家在中國註冊成立的附屬公司須繳納中國稅項。有關我們在中國註冊成立的附屬公司的說明，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註16。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們的企業所得稅開支為零、零及22.5百萬港元。截至2007年3月31日止財政年度，我們並無錄得企業所得稅，原因是該年度我們的附屬公司並無產生應課稅利潤。截至2008年3月31日止財政年度，我們的附屬公司並無產生應課稅利潤，原因是西苑住宅單位產生的利潤被分類為遞延稅項開支。於計算即期稅項開支時，2008歷年西苑融資租賃安排所得利潤計入2009年財政年度的應課稅收入。2009年財政年度營運開支已用作扣減即期稅項開支約29.2百萬港元，產生即期稅項開支約22.5百萬港元。

截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們的遞延中國企業所得稅分別為395.7百萬港元、221.3百萬港元及232.0百萬港元。直至2007年12月31日為止，我們在中國註冊成立的附屬公司受《中國外商投資企業和外國企業所得稅法》及地方法律及法規監管。根據地方政府的優惠政策，我們在深圳註冊成立的七家附屬公司（於往績記錄期內佔我們絕大部分收入及經營利潤）須按15%優惠稅率繳稅。此優惠稅率已由深圳地方稅務主管機關確認，並已從有關機關取得相關批文。有關中國附屬公司稅項開支的相關風險的進一步資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及我們的行業相關的風險－中國企業所得稅法的實施可能大幅增加我們的所得稅開支」。

根據《實施條例》，按優惠稅率繳稅的中國企業的企業所得稅率預期會在2008年課稅年度開始的五年期內逐步增加。根據該等過渡規則，按優惠稅率繳稅的中國企業於2008年及2009年度須按已調減的18%及20%企業所得稅率繳稅，而預期2010年、2011年及自2012年起將分別按稅率22%、24%及25%繳稅。於2008年及2009年，深圳當地稅務機關已根據該等過渡規則向我們徵稅，而我們預期有關機關將於2010年、2011年及2012年繼續根據該等規則向我們徵稅。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所以及獨家保薦人及承銷商的中國法律顧問君合律師事務所的意見，獨家保薦人認為我們已向所有適當地方稅務機關作出一切必須的稅務備案，並已按適當地方稅務機關認可的稅率就我們的稅務責任繳付所有到期稅項（或作出適當撥備）。此外，往績記錄期內我們與任何適當稅務機關並無任何爭議，及我們於最後實際可行日期與適當地方稅務機關並無任何爭議，且並無就我們的稅務備案接獲任何有關調查或與適當稅務機關有任何意見分歧的任何通知。

土地增值稅

於2005年11月前，深圳地方稅務局並無徵收土地增值稅。於2005年11月1日，深圳地方稅務局開始就商業物業銷售所得款項總額，按0.5%固定稅率徵收土地增值稅。因此，我們自2005年11月起支付有關土地增值稅開支。於2008年7月，深圳地方稅務局開始按固定稅率2.0%徵收土地增值稅。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們向深圳市稅務機關支付土地增值稅分別為0.3百萬港元、0.3百萬港元及0.3百萬港元。

自2007年2月1日(《土地增值稅通知》的實施日期)起，我們已按照有關稅法(包括《土地增值稅通知》)規定的累進稅率計算及累計自2005年11月起就物業銷售及轉讓應付的全部土地增值稅。然而，相關稅務機關尚未開始我們的土地增值稅評核工作以向我們徵收額外稅款，因此我們於往績記錄期內並無根據《土地增值稅通知》支付該等額外土地增值稅。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們就土地增值稅所撥備的金額分別為7.4百萬港元、20.4百萬港元及17.7百萬港元。

遞延稅項

遞延稅項乃財務報表內資產及負債賬面金額與相應稅基之間差額的預期應繳或可收回稅項。所有應課稅暫時性差異一般確認為遞延稅項負債，而所有可扣稅暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債按變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率釐定。下表提供所示期間的遞延稅項負債及稅項資產與遞延中國企業所得稅的對賬。

	截至3月31日止財政年度		
	2007年	2008年	2009年
	(千港元)		
遞延中國企業所得稅 ⁽¹⁾	395,714	221,303	231,957
年內收益表內扣除的遞延稅項 ⁽²⁾			
遞延稅項負債	(397,353)	(224,654)	(237,906)
遞延稅項資產	1,639	3,351	5,949
	<u>(395,714)</u>	<u>(221,303)</u>	<u>(231,957)</u>

(1) 詳細資料請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載財務資料附註9。

(2) 詳細資料請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載財務資料附註30。

於2007年、2008年及2009年財政年度，遞延稅項負債包括就加速稅項折舊、投資物業公平值變動及西苑融資租賃產生的遞延稅項支出。於2007年、2008年及2009年財政年度，投資物業重估產生的遞延稅項支出分別為390.1百萬港元、168.3百萬港元及288.5百萬港元，

分別佔各該等期間重估收益64.9%、25.1%及25.0%。2007年財政年度至2008年財政年度的遞延稅項支出減少，主要是由於法定企業所得稅率有所改變，導致計入2007年財政年度的累計投資物業重估收益的額外遞延稅項負債並無計入2008年財政年度所致。2008年財政年度至2009年財政年度的遞延稅項支出增加，主要是由於投資物業重估收益增加所致。我們就西苑住宅單位於2008年財政年度錄得遞延稅項開支。於2007年及2008年財政年度，西苑融資租賃產生的遞延稅項支出為零及51.7百萬港元。於2009年財政年度，於準備2008年的中國年度稅項備案時，我們獲地方稅務機關通知西苑所得收入的稅項應記錄為即期而非遞延稅項支出。因此，我們已轉撥有關西苑的遞延稅項開支至即期稅項開支及撥回2008年財政年度的超額撥備遞延稅項負債。

於2007年、2008年及2009年財政年度，遞延稅項資產反映土地增值稅對所得稅的影響。我們於作出撥備時確認土地增值稅產生的稅項資產，並會於有關當局向我們收取付款時變現稅項資產。於2007年、2008年及2009年財政年度，土地增值稅的稅務影響產生的遞延稅項資產分別為1.6百萬港元、3.4百萬港元及5.9百萬港元。2007年財政年度至2009年財政年度土地增值稅的稅務影響產生的遞延稅項資產增加主要是由於往績記錄期內的累計土地增值稅增加所致。

少數股東權益

少數股東權益指非全資附屬公司的其他股東應佔的稅後利潤或虧損。

綜合經營業績

以下為截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度我們的綜合經營業績的討論。

財務資料

截至2009年3月31日止財政年度與截至2008年3月31日止財政年度的比較

收入

收入由截至2008年3月31日止財政年度約562.9百萬港元減少約338.5百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約224.4百萬港元，減幅為60.1%。收入減少主要是由於西苑住宅單位的融資租賃收入減少所致。

物業銷售。物業銷售所得收入由截至2008年3月31日止財政年度約46.8百萬港元增加約21.0百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約67.8百萬港元，增幅為44.9%。物業銷售增加主要是由於截至2009年3月31日止財政年度確認二期紡織服裝交易中心展示位的銷售所得收入所致。

已售建築面積由截至2008年3月31日止財政年度約3,590平方米增加約1,260平方米至截至2009年3月31日止財政年度約4,850平方米，增幅為35.1%。已售建築面積增加主要是由於出售二期紡織服裝交易中心約4,068平方米所致。除已售建築面積（及展示位數目）增加外，每平方米平均售價由截至2008年3月31日止財政年度的每平方米13,018港元上升943.0港元至截至2009年3月31日止財政年度的每平方米13,961港元，升幅為7.2%。

下表載列截至2008年及2009年3月31日止財政年度有關深圳華南城項目一期及二期已售交易中心展示位的建築面積及平均售價的資料。

	截至3月31日止財政年度			
	2008年		2009年	
	已售 建築面積	平均售價	已售 建築面積	平均售價
交易中心	(平方米)	(港元/ 平方米)	(平方米)	(港元/ 平方米)
一期				
紡織服裝	578	9,456	152	10,885
皮革皮具	1,487	8,476	303	9,874
電子原材料	1,273	20,679	327	21,771
印刷紙品包裝	252	9,285	—	—
五金化工塑料	—	—	—	—
小計	<u>3,590</u>	<u>13,018</u>	<u>782</u>	<u>15,045</u>
二期				
紡織服裝	—	—	4,068	13,753
小計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,068</u>	<u>13,753</u>
總計／加權平均	<u>3,590</u>	<u>13,018</u>	<u>4,850</u>	<u>13,961</u>

融資租賃收入。與深圳華南城項目二期西苑住宅單位有關的融資租賃收入由截至2008年3月31日止財政年度約403.2百萬港元大幅減少至截至2009年3月31日止財政年度約9.9百萬港元。融資租賃所得收入減少反映截至2008年3月31日止財政年度，我們出租1,191

個單位，或以建築面積計算，所有可供租賃單位的73.2%，而截至2009年3月31日止財政年度則出租20個單位，或以建築面積計算，所有可供出租單位約1.2%。融資租賃所得收入減少的部分原因亦是我們決定預留大部分餘下西苑單位予二期交易中心買家及租戶。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。自2008年2月起，當我們開始交付西苑住宅單位予租戶佔用時，我們將從單位租戶收取的租金確認為融資租賃收入。有關西苑融資租賃安排的詳細資料，請參閱「—重大會計政策—收入確認」。

截至2009年3月31日止財政年度，西苑的已出租建築面積約為1,570平方米，而我們已出租西苑的20個單位。截至2009年3月31日止財政年度西苑的平均租賃價格為每平方米6,325港元。

租金收入。租金收入由截至2008年3月31日止財政年度約77.5百萬港元增加約22.7百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約100.2百萬港元，增幅為29.3%。租金收入增加主要是由於2009年財政年度深圳華南城項目一期交易中心的平均租用率及平均實際租金較2008年財政年度上升所致。

於2009年3月31日，深圳華南城項目一期交易中心的平均租用率由2008年3月31日的77.5%上升約1.7%至約79.2%。然而，深圳華南城項目一期交易中心平均租用率由2008年3月31日的77.5%增加約7.5%至2008年9月約85.0%。2008年財政年度上半年平均租用率上升主要是由於成功實行宣傳及營銷策略導致我們的品牌知名度不斷提升，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所致。平均租用率的上升放緩，原因為目前的金融市場及經濟危機導致深圳當地經濟狀況倒退，以致本年度下半年的租用率下跌，並於2009年3月31日跌至79.2%。

深圳華南城項目一期交易中心的平均實際租金由2008年3月31日的每平方米人民幣24.2元下跌4.1%至2009年3月31日的每平方米人民幣23.2元。然而，截至2009年3月31日止財政年度，平均實際租金上升主要是由於2009年財政年度上半年的整體租金上升所致。年內的平均實際租金上升由2009年財政年度下半年的平均實際租金下跌抵銷一部分，主要是由於我們於2008年12月推出兩個月免租折扣計劃所致。此優惠乃因應目前的經濟危機而提供。

財務資料

下表載列截至2008年及2009年3月31日止財政年度有關深圳華南城項目一期的租金收入(乃界定為總租金收入，經調整以於有關租賃的租賃期內攤銷給予租戶的任何折扣及免租期的影響)所得收入的資料。

物業	截至3月31日止財政年度	
	2008年	2009年
	租金收入	
	(千港元)	
一期交易中心		
紡織服裝	18,240	19,544
皮革皮具	24,591	26,038
電子原材料	3,567	4,960
印刷紙品包裝	4,298	7,208
五金化工塑料	12,835	13,101
小計	<u>63,531</u>	<u>70,851</u>
配套設施		
倉儲設施	4,714	11,138
配套商業設施	4,917	10,046
其他 ⁽¹⁾	4,289	8,132
小計	<u>13,920</u>	<u>29,316</u>
總計	<u>77,451</u>	<u>100,167</u>

(1) 其他包括臨時展示位、汽車租賃所得租金收入及位於深圳的其他物業的租金。

下表載列於2008年及2009年3月31日有關深圳華南城項目一期的已出租建築面積及租用率的資料。

物業	於3月31日			
	2008年		2009年	
	已出租 建築面積	租用率	已出租 建築面積	租用率
	(平方米)		(平方米)	
一期交易中心				
紡織服裝	59,861	73.8%	55,501	68.4%
皮革皮具	71,386	90.9%	71,323	90.4%
電子原材料	26,324	61.3%	27,626	64.3%
印刷紙品包裝	33,542	71.5%	42,269	90.4%
五金化工塑料	55,362	81.0%	55,087	81.0%
小計／加權平均	<u>246,475</u>	<u>77.5%</u>	<u>251,806</u>	<u>79.2%</u>
配套設施				
倉儲設施	35,000	100%	40,726	58.4%
配套商業設施	14,151	63.3%	13,450	60.1%
小計／加權平均	<u>49,151</u>	<u>85.7%</u>	<u>54,176</u>	<u>58.8%</u>
總計	<u>295,626</u>	<u>78.8%</u>	<u>305,982</u>	<u>74.7%</u>

於2008年及2009年財政年度，我們並無任何租金收入來自二期交易中心。

酒店收入。來自華麗城酒店(深圳)(自2007年7月27日起為全資附屬公司)的酒店收入由截至2008年3月31日止財政年度約19.6百萬港元增加約5.9百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約25.5百萬港元，增幅為30.2%。酒店收入增加主要是由於收取完整財政年度的酒店收入，而相比之下截至2008年3月31日止財政年度僅確認八個月酒店收入所致。

物業管理服務收入。物業管理服務收入由截至2008年3月31日止財政年度約14.3百萬港元增加約6.2百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約20.4百萬港元，增幅為43.2%。物業管理服務收入增加主要是由於截至2009年3月31日止財政年度一期展示交易中心的平均佔用率較截至2008年3月31日止財政年度為高，及西苑住宅設施於2008年2月落成後西苑租戶的佔用導致截至2009年3月31日止財政年度賺取額外收入所致。

其他費用收入。其他費用收入由截至2008年3月31日止財政年度的1.6百萬港元減少約1.0百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度的0.6百萬港元，減幅為61.3%，原因是來自廣告服務及出租展覽設施的收入減少。

銷售成本

銷售成本由截至2008年3月31日止財政年度約286.0百萬港元減少約132.3百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約153.6百萬港元，減幅為46.3%。

已售物業成本。已售物業成本由截至2008年3月31日止財政年度約7.7百萬港元增加約13.7百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約21.3百萬港元，增幅為178.8%。已售物業成本增加主要是由於(1)深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心(為大型綜合購物商場，全面設有扶手電梯、冷氣及其他設施)每個展示位的建築成本較一期交易中心為高，及(2)已售物業建築面積增加所致。

融資租賃物業成本。融資租賃物業成本由截至2008年3月31日止財政年度約217.6百萬港元減少約212.6百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約5.0百萬港元，減幅為97.7%。融資租賃物業成本減少主要是由於西苑住宅單位的新融資租賃減少所致。融資租賃物業成本於2008年2月開始交付西苑住宅單位予租戶佔用後確認。

提供服務成本。提供服務成本由截至2008年3月31日止財政年度約60.7百萬港元增加約66.6百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約127.3百萬港元，增幅為109.8%。提供

服務成本增加主要是由於根據我們與交易中心展示位買家訂立的租賃協議出租交易中心展示位產生的租賃開支增加約48.3百萬港元，及主要因整個年度而非截至2008年3月31日止財政年度內的八個月的酒店資產折舊而導致的固定資產折舊增加5.5百萬港元所致。

毛利

由於上述原因，毛利由截至2008年3月31日止財政年度約276.9百萬港元減少約206.1百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約70.8百萬港元，減幅為74.4%。毛利率（或毛利佔總收入百分比）由截至2008年3月31日止財政年度的49.2%下降至截至2009年3月31日止財政年度的31.5%。毛利率下跌主要是由於下列因素所致：

- **銷售收入。**物業銷售收入的毛利率由2008年財政年度約83.6%下跌至2009年財政年度約68.5%。物業銷售收入的毛利率下跌主要是由於與二期紡織服裝交易中心建築工程有關的較高成本所致。該交易中心全面設有扶手電梯、冷氣及其他設施。
- **融資租賃收入。**融資租賃收入的毛利率由2008年財政年度約46.0%上升至2009年財政年度約49.5%。融資租賃收入的毛利率上升主要是由於西苑住宅單位的價格上升所致。然而，由於融資租賃收入佔總收入百分比由2008年財政年度約71.6%下跌至2009年財政年度約4.4%，融資租賃收入的毛利率上升對整體毛利率的影響有限。
- **租金收入。**租金收入的毛利率由2008年財政年度約72.5%下跌至2009年財政年度約30.5%。租金收入的毛利率下跌主要是由於根據於2007年12月開始的租賃安排出租交易中心展示位於2009年財政年度全年產生的租賃開支，較2008年財政年度的四個月有所增加所致。由於租金收入佔總收入百分比由2008年財政年度約13.8%增加至2009年財政年度約44.6%，租金收入的毛利率下跌對整體毛利率的影響較大。

其他收入

其他收入由截至2008年3月31日止財政年度約21.7百萬港元減少約2.6百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約19.1百萬港元，減幅為12.1%。其他收入減少主要是由於合作協議屆滿，以致來自延遲向合作金付款的罰款收入減少所致。其他收入減少由收取全年而非截至2008年3月31日止財政年度的一個月收入導致來自西苑租戶的委託貸款的貸款利息收入增加，及2009年財政年度大部分時間的存款現金增加導致銀行利息收入增加抵銷一部分。

投資物業公平值變動

截至2008年3月31日止財政年度的投資物業公平值變動約為670.9百萬港元，截至2009年3月31日止財政年度則約為11.5億港元。截至2009年3月31日止財政年度的投資物業公平值變動與深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心的建築工程竣工後於2009年3月確認其公平值(經扣除建築成本)22.5億港元的收入有關。該變動由深圳華南城項目一期交易中心及商務中心的公平值較2008年3月31日減少約23.7%抵銷一部分。深圳華南城項目一期交易中心及商務中心的公平值分別減少1,055.3百萬港元及39.6百萬港元。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至2008年3月31日止財政年度約45.3百萬港元增加約44.3百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約89.5百萬港元，增幅為97.8%。銷售及分銷成本增加主要由於廣告及宣傳開支由截至2008年3月31日止財政年度的23.2百萬港元增加37.0百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度的60.2百萬港元所致，增幅為159.5%，主要有關深圳華南城項目二期的廣告及宣傳活動。

行政開支

行政開支由截至2008年3月31日止財政年度約117.5百萬港元減少約8.3百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約109.2百萬港元，減幅為7.0%。行政開支減少主要是由於購股權的攤銷期延長導致僱員購股權福利相關開支減少所致。僱員購股權福利相關開支由截至2008年3月31日止財政年度約39.5百萬港元減少約32.9百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約6.6百萬港元，減幅為83.3%。僱員購股權福利相關開支減少由員工薪酬成本增加6.2百萬港元抵銷一部分，員工薪酬成本增加主要是由於薪金較高的經驗豐富高級人員的數目增加及分別徵收物業稅及土地使用稅5.8百萬港元及4.5百萬港元所致。物業稅增加是由於當地稅務機關授予的五年豁免屆滿所致。

嵌入式衍生金融工具公平值變動

截至2009年3月31日止財政年度，由於2008年3月與票據持有人及現有股東訂立票據修訂協議以撤銷票據的兌換特性，我們並無錄得任何票據嵌入式選擇權公平值變動開支。

其他開支

其他開支由截至2008年3月31日止財政年度約7.9百萬港元增加約5.3百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約13.2百萬港元，增幅為66.7%。其他開支增加主要是由於壞賬撥備由截至2008年3月31日止財政年度約0.7百萬港元增加約3.6百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約4.3百萬港元，壞賬撥備增加主要是由於目前的金融及經濟倒退導致提前終止一期交易中心租賃協議的情況增加，以致不可收回應收賬款增加所致。其他開支增加亦由於慈善捐款由截至2008年3月31日止財政年度約1.4百萬港元增加約3.4百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約4.8百萬港元所致。

融資成本

融資成本由截至2008年3月31日止財政年度約1.0百萬港元增加約5.9百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約6.8百萬港元，增幅為610.8%，主要是由於取得銀行貸款作一般營運資金用途的利息所致。

應佔共同控制實體利潤及虧損

截至2009年3月31日止財政年度的應佔共同控制實體利潤約為1.1百萬港元，截至2008年3月31日止財政年度則為0.5百萬港元。應佔共同控制實體利潤增加主要是由於需求增加及於深圳華南城項目經營一個新倉庫導致深圳市華南城新國線物流有限公司的利潤增加所致。

應佔一家聯營公司業績

截至2009年3月31日止財政年度的應佔一家聯營公司虧損維持於約0.3百萬港元。

稅前利潤

由於上述原因，稅前利潤由截至2008年3月31日止財政年度約796.9百萬港元增加約228.8百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約10.3億港元，增幅為28.7%。

稅項

所得稅由截至2008年3月31日止財政年度約241.7百萬港元增加約30.4百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約272.2百萬港元，增幅為12.6%。所得稅增加主要是由於投資物業的重估收益增加所致。此增加由西苑融資租賃安排所得利潤產生的遞延稅項開支減少51.7百萬港元及動用2009年營運開支導致即期稅項開支減少約29.2百萬港元抵銷一部分。

年度利潤

年度利潤由截至2008年3月31日止財政年度約555.1百萬港元增加約198.5百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約753.6百萬港元，增幅為35.7%，原因是上文討論因素的累積影響。

少數股東權益

少數股東權益應佔虧損由截至2008年3月31日止財政年度約1.0百萬港元減少約0.5百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約0.5百萬港元，原因是若干非全資附屬公司產生的虧損減少所致。

母公司權益持有人應佔利潤

母公司權益持有人應佔利潤由截至2008年3月31日止財政年度約556.1百萬港元增加約198.0百萬港元至截至2009年3月31日止財政年度約754.0百萬港元，增幅為35.6%，原因是上文討論因素的累積影響所致。

截至2008年3月31日止財政年度與截至2007年3月31日止財政年度的比較

收入

收入由截至2007年3月31日止財政年度約136.1百萬港元增加約426.8百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約562.9百萬港元，增幅為313.6%。收入增加主要來自2008年2月開始交付的西苑住宅單位融資租賃收入。

物業銷售。物業銷售所得收入由截至2007年3月31日止財政年度約83.1百萬港元減少約36.3百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約46.8百萬港元，減幅為43.7%。減少的部分原因是我們決定減少截至2008年3月31日止財政年度深圳華南城項目一期的可供出售交易中心展示位。

已售建築面積由截至2007年3月31日止財政年度約13,300平方米減少約9,700平方米至截至2008年3月31日止財政年度約3,600平方米，減幅為72.9%。已售建築面積及展示位數目減少由平均售價的上升抵銷一部分。平均售價由截至2007年3月31日止財政年度的每平方米6,257港元上升6,761港元至截至2008年3月31日止財政年度的每平方米13,018港元，升幅為108.1%。

財務資料

下表載列截至2007年及2008年3月31日止財政年度有關深圳華南城項目一期已售交易中心展示位的建築面積及平均售價的資料。

交易中心	截至3月31日止財政年度			
	2007年		2008年	
	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (港元/ 平方米)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (港元/ 平方米)
紡織服裝	1,560	5,175	578	9,456
皮革皮具	5,857	6,913	1,487	8,476
電子原材料	—	—	1,273	20,679
印刷紙品包裝	1,729	5,252	252	9,285
五金化工塑料	4,135	6,098	—	—
總計／加權平均	<u>13,281</u>	<u>6,257</u>	<u>3,590</u>	<u>13,018</u>

融資租賃收入。截至2008年3月31日止財政年度，與深圳華南城項目二期西苑住宅單位有關的融資租賃收入約為403.2百萬港元，截至2007年3月31日止財政年度則為零。

截至2008年3月31日止財政年度，西苑的已出租建築面積約為80,000平方米，而我們已出租西苑的1,191個單位。截至2008年3月31日止財政年度西苑的平均租賃價格為每平方米5,048港元。

租金收入。租金收入由截至2007年3月31日止財政年度約40.0百萬港元上升約37.5百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約77.5百萬港元，升幅為93.8%。租金收入上升主要是由於較高的佔用率及實際租金，以及根據於截至2007年3月31日止財政年度內生效的獎勵政策計算實際租金收入的下調取消所致。根據我們於2006年9月引入的獎勵政策，我們向提前繳納三年租賃期餘下租金的租戶提供租金折扣，導致截至2007年3月31日止財政年度錄得的實際租金收入減少。

交易中心的加權平均租用率由2007年3月31日的71.7%上升至2008年3月31日的77.5%，而交易中心的加權平均每月實際租金由2007年3月31日的每平方米人民幣19.6元上升至2008年3月31日的每月每平方米人民幣24.2元。租用率及實際租金的上升由出租建築面積的下跌抵銷一部分。交易中心的出租建築面積由2007年3月31日約253,377平方米下跌約6,902平方米至2008年3月31日約246,475平方米，跌幅為2.7%。儘管租用率因需求增加而上升及實際租金自2007年11月我們提升租金價格起有所增加，但出租建築面積因交易中心展示位的自用買家增加而下跌。

財務資料

下表載列截至2007年及2008年3月31日止財政年度有關深圳華南城項目一期的租金收入所得收入的資料。

物業	截至3月31日止財政年度	
	2007年	2008年
	租金收入 ⁽¹⁾	租金收入 ⁽¹⁾
	(千港元)	
交易中心		
紡織服裝	14,006	18,240
皮革皮具	10,973	24,591
電子原材料	836	3,567
印刷紙品包裝	2,226	4,298
五金化工塑料	4,735	12,835
小計	<u>32,776</u>	<u>63,531</u>
配套設施		
倉儲設施	1,925	4,714
配套商業設施	2,346	4,917
其他 ⁽²⁾	2,912	4,289
小計	<u>7,183</u>	<u>13,920</u>
總計	<u>39,959</u>	<u>77,451</u>

(1) 指實際租金收入，乃界定為總租金收入（經調整以於有關租賃的租賃期內攤銷給予租戶的任何折扣及免租期的影響）。

(2) 其他包括臨時展示位所得租金收入、汽車租賃及位於深圳的其他物業的租金。

下表載列於2007年及2008年3月31日有關深圳華南城項目一期的出租建築面積及租用率的資料。

物業	於3月31日			
	2007年		2008年	
	已出租 建築面積	租用率	已出租 建築面積	租用率
	(平方米)		(平方米)	
交易中心				
紡織服裝	83,977	90.4%	59,861	73.8%
皮革皮具	84,078	93.3%	71,386	90.9%
電子原材料	13,034	30.1%	26,324	61.3%
印刷紙品包裝	18,462	38.3%	33,542	71.5%
五金化工塑料	53,826	68.2%	55,362	81.0%
小計／加權平均	<u>253,377</u>	<u>71.7%</u>	<u>246,475</u>	<u>77.5%</u>
配套設施				
倉儲設施	28,091	80.3%	35,000	100%
配套商業設施	13,313	59.5%	14,151	63.3%
小計	<u>41,404</u>	<u>72.2%</u>	<u>49,151</u>	<u>85.7%</u>
總計／加權平均	<u>294,781</u>	<u>71.8%</u>	<u>295,626</u>	<u>78.8%</u>

酒店收入。截至2008年3月31日止財政年度，來自華麗城酒店(深圳)(自2007年7月27日起為全資附屬公司)的酒店收入為19.6百萬港元。

物業管理服務收入。物業管理服務收入由截至2007年3月31日止財政年度約11.3百萬港元增加約3.0百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約14.3百萬港元，增幅為26.7%。物業管理服務收入增加主要是由於2008年3月31日的佔用率高於2007年3月31日的佔用率，導致清潔及保安等服務的需求增加所致。

其他費用收入。其他費用收入由截至2007年3月31日止財政年度的1.8百萬港元減少約0.1百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度的1.6百萬港元，減幅為7.4%，原因是廣告服務及出租展覽設施所得收入減少。

銷售成本

銷售成本由截至2007年3月31日止財政年度約38.5百萬港元增加約247.5百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約286.0百萬港元，增幅為642.9%。銷售成本增加主要是由於融資租賃物業成本增加所致。

已售物業成本。已售物業成本由截至2007年3月31日止財政年度約29.3百萬港元減少約21.7百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約7.7百萬港元，減幅為73.9%。已售物業成本減少主要是由於我們決定將期內的可售建築面積由約13,300平方米減少至3,600平方米，以貫徹我們持有交易中心展示位作未來物業價格升值的策略，導致銷售額較低所致。

融資租賃物業成本。截至2008年3月31日止財政年度的融資租賃物業成本約為217.6百萬港元。此金額於2008年2月交付西苑住宅單位予租戶佔用時確認。

提供服務成本。提供服務成本由截至2007年3月31日止財政年度約9.2百萬港元增加約51.5百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約60.7百萬港元，增幅為559.4%。提供服務成本增加是由於根據與若干交易中心展示位買家訂立以出租其展示位予第三方的租賃協議，出租該等買家的展示位產生約21.3百萬港元的租賃開支，及華麗城酒店(深圳)(於2007年7月成為全資附屬公司)經營的酒店的營運開支26.0百萬港元所致。截至2008年3月31日止財政年度的提供服務成本亦由於較高的佔用率引致保安、清潔及保養服務的需求增加而上升。

毛利

由於上述原因，毛利由截至2007年3月31日止財政年度約97.6百萬港元增加約179.3百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約276.9百萬港元，增幅為183.7%。毛利率（或毛利佔總收入百分比）由截至2007年3月31日止財政年度的71.7%下跌至截至2008年3月31日止財政年度的49.2%。毛利率下跌主要是由於下列因素所致：

- **銷售收入。**物業銷售收入的毛利率由2007年財政年度約64.7%上升至2008年財政年度約83.6%。物業銷售收入的毛利率上升主要是由於深圳華南城項目的市場地位有所改善，導致一期交易中心展示位的售價上升所致。
- **融資租賃收入。**2008年財政年度的融資租賃收入的毛利率約為46.0%。西苑住宅單位的建築工程於2008年2月竣工後，我們於2008年財政年度首次確認融資租賃收入。鑑於融資租賃收入佔2008年財政年度總收入的71.6%，融資租賃收入對我們的整體毛利率有重大影響。
- **租金收入。**租金收入的毛利率由2007年財政年度約100.0%下跌至2008年財政年度約72.5%。租金收入的毛利率下跌主要是由於根據於2007年12月開始的租賃安排出租交易中心展示位產生的租賃開支所致。

其他收入

其他收入由截至2007年3月31日止財政年度約19.0百萬港元增加約2.7百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約21.7百萬港元，增幅為14.2%。其他收入增加主要是由於罰款收入增加所致，罰款收入來自若干交易中心展示位買家就延遲向合作金付款所支付的費用及就提前終止租賃向租戶收取的費用。

投資物業公平值變動

截至2007年3月31日止財政年度的投資物業公平值變動約為601.1百萬港元，而2008年3月31日止財政年度約為670.9百萬港元。各期間的投資物業公平值變動與深圳華南城項目一期有關。截至2008年3月31日止財政年度670.9百萬港元的公平值變動中，659.4百萬港元與確認一期交易中心公平值有關，而11.5百萬港元與深圳華南城項目一期商務中心公平值增加有關。2007年及2008年財政年度各年有關深圳華南城項目一期的投資物業公平值變動是由於深圳華南城項目一期的佔用率及租金上升以及深圳的物業升值所致。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至2007年3月31日止財政年度約30.7百萬港元增加約14.6百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約45.3百萬港元，增幅為47.6%。銷售及分銷成本增加主要是由於我們的業務增長，導致廣告及營銷所產生的開支以及辦公室開支增加所致。廣告開支由截至2007年3月31日止財政年度的14.4百萬港元增加8.8百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度的23.2百萬港元，增幅為61.1%，主要來自深圳華南城項目二期及西苑的廣告及宣傳活動。此外，我們產生較高的工資成本及員工人數增加以及聘請更多薪酬福利較高的經驗豐富員工。我們於截至2008年3月31日止財政年度增聘銷售及營銷人員以籌備深圳華南城項目二期的業務擴充及其他發展規劃項目。員工薪酬成本由截至2007年3月31日止財政年度的6.2百萬港元增加3.5百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度的9.7百萬港元，增幅為56.5%，原因是銷售及營銷人員的人數增加。

行政開支

行政開支由截至2007年3月31日止財政年度約82.2百萬港元增加約35.3百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約117.5百萬港元，增幅為43.0%。行政開支增加主要是由於員工薪酬成本及攤銷開支增加所致。員工薪酬成本由截至2007年3月31日止財政年度的37.8百萬港元增加37.1百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度的74.9百萬港元，增幅為98.1%，原因是就人數而言人員（不包括銷售及分銷）增加、增聘薪酬福利較高的經驗豐富員工及於2006年10月開始的僱員購股權福利相關開支增加。攤銷成本由截至2007年3月31日止財政年度的6.8百萬港元增加4.6百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度的11.5百萬港元，增幅為67.7%，主要是由於是酒店裝修及酒店傢俬折舊，以及（其次為）固定資產攤銷所致。

嵌入式衍生金融工具公平值變動

截至2008年3月31日止財政年度，我們錄得1.2百萬港元的票據嵌入式選擇權公平值變動開支。

其他開支

其他開支由截至2007年3月31日止財政年度約10.1百萬港元減少約2.2百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約7.9百萬港元，減幅為22.0%。其他開支減少主要是由於於共同控制實體華麗城酒店（深圳）（直至2007年7月27日，當該公司成為全資附屬公司為止）及華南富豪酒樓（深圳）的權益減值由截至2007年3月31日止財政年度的8.7百萬港元減少約3.1百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度的5.6百萬港元所致，由向慈善機構捐款增加0.8百萬港元抵銷一部分。

融資成本

融資成本由截至2007年3月31日止財政年度約7.6百萬港元減少至截至2008年3月31日止財政年度約1.0百萬港元，原因是我們能夠資本化大部分應付利息。截至2008年3月31日止財政年度，我們將138.7百萬港元利息開支中137.7百萬港元（或總利息開支的99.3%）資本化為建築成本一部分，截至2007年3月31日止財政年度則資本化42.7百萬港元利息開支中35.2百萬港元（或總利息開支的82.3%）。

應佔共同控制實體利潤及虧損

截至2008年3月31日止財政年度的應佔共同控制實體利潤約為0.5百萬港元，截至2007年3月31日止財政年度的應佔共同控制實體虧損則為9.8百萬港元虧損。應佔共同控制實體利潤增加主要是由於華麗城酒店（深圳）的身份於2007年7月由本集團的共同控制實體變為全資附屬公司所致。

應佔一家聯營公司業績

應佔一家聯營公司虧損由截至2007年3月31日止財政年度約0.4百萬港元減少約0.1百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度的0.3百萬港元，減幅為13.4%。

稅前利潤

稅前利潤由截至2007年3月31日止財政年度約576.9百萬港元增加約220.0百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約796.9百萬港元，增幅為38.1%，原因是上文討論因素的累積影響。

稅項

所得稅由截至2007年3月31日止財政年度約403.1百萬港元減少約161.4百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約241.7百萬港元，減幅為40.0%。截至2008年3月31日止財政年度的所得稅減少主要是由於截至2008年3月31日止財政年度的稅率變動影響較截至2007年3月31日止財政年度有所減少。截至2007年3月31日止財政年度，我們從投資物業重估收益產生應計遞延稅項開支305.2百萬港元，以計及根據新中國企業所得稅法由15%至25%的中國稅率變動。我們於截至2007年3月31日止財政年度採納全面稅率變動，而非如新稅法所允許於五年內逐漸提升企業所得稅率。截至2008年3月31日止財政年度，若不計算稅率變動的一次性影響，投資物業重估收益產生的遞延稅項開支減少221.8百萬港元，此乃由西苑所產生收入引致的遞延稅項開支增加抵銷。

年度利潤

年度利潤由截至2007年3月31日止財政年度約173.8百萬港元增加約381.3百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約555.1百萬港元，增幅為219.3%，原因是上文討論因素的累積影響。

少數股東權益

少數股東權益應佔虧損由截至2007年3月31日止財政年度約0.5百萬港元增加約0.5百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約1.0百萬港元，原因是若干非全資附屬公司產生的虧損增加。

母公司權益持有人應佔利潤

母公司權益持有人應佔利潤由截至2007年3月31日止財政年度約174.4百萬港元增加約381.7百萬港元至截至2008年3月31日止財政年度約556.1百萬港元，增幅為218.9%，原因是上文討論因素的累積影響。

根據與交易中心展示位若干買家的協議作出付款

深圳華南城項目一期

我們與大部分交易中心展示位買家訂立合作協議。根據該等合作協議，我們負責發展及宣傳深圳華南城項目以及支付廣告及發展開支，而買家則同意給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。過往，為保障與一期交易中心展示位買家訂立的協議年期，除該等展示位的購買價外，我們向該等展示位買家另行收取一次性按金。該等付款一般相等於就所購買展示位已付購買價約10.0%至37.0%。該等付款會投入華南國際持有的合作金。我們則於協議期間每年分期向相關交易中心展示位買家退回該等金額。大部分已售物業及相關合作協議於2004年12月至2005年12月期間訂立，所有已售物業及所有合作協議均與深圳華南城項目一期有關。因此，2004年及2005年的合作金為數最高，並因出售較少交易中心展示位及合作協議下應付金額隨時間減少而下跌。我們收取的合作金按金總額為人民幣293.4百萬元（332.7百萬港元），其結餘已於2009年3月31日減至人民幣6.9百萬元（7.8百萬港元）。有關我們與交易中心展示位買家的合作安排的進一步說明，請參閱「業務－與交易中心展示位若干買家的協議」。

於2009年3月31日，我們有建築面積約161,000平方米的已售交易中心展示位受合作協議限制。訂有合作協議的展示位的平均售價為每平方米人民幣5,391元（6,104港元）（包括銷售稅），而沒有訂立合作協議的展示位的平均售價為每平方米人民幣11,581元（13,113港

元) (包括銷售稅)。我們確認就交易中心展示位支付的購買價 (不包括一次性合作金付款金額) 為銷售收入。於往績記錄期內，合作協議下的交易中心展示位銷售所得總收入為人民幣103.2百萬元 (116.9百萬元)。

我們將合作金內持有的一次性按金計入資產負債表作為其他應付款項、應計項目及已收按金。於2007年、2008年及2009年3月31日，合作金的即期部分分別為24.7百萬元、18.0百萬元及7.8百萬元。根據與買家訂立的餘下合作協議的年期，2010年5月前將會向該等買家全數支付7.8百萬元合作金。

在其他應付款項、應計項目及已收按金中，我們確認一次性按金為合作金及合作金的長期部分。合作金是所收取合作付款的其中部分，用作於緊隨目前資產負債表結算日後12個月內向交易中心展示位買家支付的年度分期付款。其他應付款項、應計項目及已收按金中的「合作金的長期部分」為合作付款的其餘部分，不會予以支付，直至目前資產負債表結算日後12個月為止。由2004年12月至2007年11月之間 (大部分合作協議生效的期間)，我們亦產生廣告及發展開支合共146.4百萬元。

除銷售交易中心展示位所得銷售收入外，根據與交易中心買家的合作協議，我們亦可從根據合作協議出售的展示位收取租金收入。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們從訂有合作協議的交易中心展示位租戶分別收取人民幣17.7百萬元 (17.4百萬元)、人民幣18.4百萬元 (19.3百萬元) 及人民幣0.3百萬元 (0.3百萬元) 的租金收入。就該等安排而言，於合作協議期間，向買家退回的一次性按金 (每年分期付款支付) 計入資產負債表作為其他應付款項、應計項目及已收按金的減少，且不會反映於收益表中。於合作協議期內，交易中心展示位買家概無收取租金收入。因此，於往績記錄期內，我們並無於收益表中錄得與合作安排有關的任何開支。

根據其後與交易中心展示位買家訂立的三年期租賃安排，我們支付相等於原購買價約8%的定額年度租金 (減我們支付的稅項及開支)，以換取出租該等已出售予該等買家的交易中心展示位的權利。該等租賃協議的相關年度租金乃確認為銷售成本內的提供服務成本。因此，我們於收益表中入賬記錄租賃協議相關開支。截至2008年及2009年3月31日止年度，根據與若干交易中心展示位買家訂立的租賃協議，我們就租賃展示位分別產生開支人民幣20.3百萬元 (21.2百萬元) 及人民幣60.9百萬元 (69.0百萬元)，並就訂有租賃協議的交易中心展示位分別確認租金收入人民幣9.8百萬元 (10.3百萬元) 及人民幣31.1百萬元 (35.2百萬元)。視乎市況而定，我們向交易中心展示位買家支付的年度租金的金額未必相等於我們從出租交易中心展示位所收取的租金收入金額。該等租賃安排屆滿前，視乎市況及深圳華南城項目交易中心的發展而定，我們或會與交易中心展示位買

家磋商其後租賃安排。於2007年、2008年及2009年3月31日，我們根據合作協議及租賃協議出租交易中心展示位的139,000平方米、112,000平方米及107,000平方米，佔交易中心展示位可出租總面積的39.4%、35.1%及33.6%。分別收取的租金收入佔截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度的總租金收入分別43.7%、38.2%及35.5%。

我們根據香港會計準則將租賃安排入賬列為經營租賃，原因是我們與交易中心展示位若干買家訂立的租賃協議訂明租賃期及向買家支付款項以換取交易中心展示位使用權。我們根據香港會計準則將根據租賃安排支付予買家的租金按直線基準於租賃期內確認為開支。

深圳華南城項目二期

二期交易中心展示位買家可訂立購買協議，規定展示位作自用或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項規定。根據與若干買家訂立規定訂立合作安排的購買協議，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，並收取該等租賃的全數租金收入。而我們則同意向該等買家提供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就合作安排支付任何按金。

流動資金及資本來源

我們的現金主要用於支付建築成本、土地成本（主要是土地出讓金付款）、基建成本、向建築師及設計師支付的顧問費以及應付債務、撥資營運資金及一般經常性開支。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們主要透過內部產生資金、銀行借貸、發售票據及股東貸款撥資業務營運。我們預期具備充裕資金來源，應付上市日期後12個月的現時業務營運所需，以及撥資進行中及未來項目。就上市日期後首六個月而言，該等資源預期包括：(1)深圳華南城項目的租金及銷售收入，包括從深圳華南城項目二期的新落成交易中心展示位所得銷售收入及西苑住宅單位的融資租賃收入；(2)全球發售所得款項；及(3)與銀行的債務融資安排，包括項目融資及營運資金融資。於預期適用於全球發售的禁售安排屆滿後，我們的資金來源亦可能包括另行發售債務及股本證券。此外，一旦新項目落成，我們的資金來源亦會包括該等新項目的租金及銷售收入。有關我們的未來項目資金來源的詳細資料，請參閱「—資本開支」。

營運資金

我們的流動資產包括持作融資租賃物業、持作銷售物業、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物。我們的流動負債主要包括其他應付款項、應計項目及已收按金、計息銀行借貸、應付票據（主要包括有關我們的項目建築工程的設備成本）及應付稅項。

於2007年3月31日，我們有流動負債淨額（指流動負債超逾流動資產的金額）13.3百萬港元。相比2008年3月31日，我們有流動資產淨值（指流動資產超逾流動負債的金額）595.9百萬港元。於2009年3月31日，我們有流動負債淨額642.3百萬港元。往績記錄期內我們的營運資金水平波動主要反映深圳華南城項目交易中心、配套商業設施、倉儲設施及其他設施的發展完成時，經營、投資及融資活動所得及所用現金變動，以及有關深圳華南城項目發展的應付建築費用及銀行借貸金額變動。

營運資金水平由2007年3月31日的流動負債淨額變為2008年3月31日的流動資產淨值，主要是由於現金及現金等價物增加所致。現金及現金等價物增加主要是由於發行票據（計入資產負債表作為長期債務，由有關深圳華南城項目的建築及發展的應付建築費用及保留金、預收款項及其他應付款項抵銷一部分，以及長期銀行借貸的即期部分增加所致。

營運資金水平由2008年3月31日流動資產淨值變為2009年3月31日的流動負債淨額，主要是由於深圳華南城項目二期的建築工程及發展的相關資本開支增加，導致現金及現金等價物減少所致。此外，主要有關深圳華南城項目二期的應付建築費用及保留金、預收款項及應付票據有所增加。為數243.5百萬港元的部分預收款項乃就銷售及租賃深圳華南城項目一期及二期物業而收取。儘管該等預收款項目前作流動負債處理，但將於銷售及租賃交易完成時列賬為收入。撇除該等預收款項，於2009年3月31日的流動負債淨額為398.8百萬港元。部分應付票據已於2009年3月31日之後償還，然而，為應付有關建築工程的設備成本，我們預期於日常業務過程中繼續有應付票據。

於2009年7月31日，流動負債淨額為190.6百萬港元。於該日，流動資產主要包括持作融資租賃物業100.8百萬港元、持作銷售物業427.2百萬港元以及現金及現金等價物14.5億港元。流動負債主要包括其他應付款項、應計項目及已收按金838.5百萬港元以及計息銀行借貸及應付票據13.8億港元。於2009年3月31日之後，本集團從本地銀行取得約人民幣

財務資料

33.9億元(38.5億港元)新造銀行融資。該項新造銀行融資主要擬用作發展深圳華南城項目二期及作營運資金之用。於2009年7月31日，本集團已動用人民幣15.7億元新造銀行融資。我們相信本集團有充裕流動資金支持其未來發展。

根據本集團於2009年7月31日的未經審核管理賬目，我們的流動負債載於下表：

	於2009年7月31日
	(未經審核)
	(千港元)
流動資產	
持作融資租賃物業	100,815
持作銷售物業	427,211
應收貿易賬款	79,671
預付款項、按金及其他應收款項	82,281
現金及現金等價物	1,450,473
	2,140,451
流動負債	
其他應付款項、應計項目及已收按金	838,461
計息銀行借貸	1,247,934
應付票據	134,449
應付稅項	110,253
	2,331,097
流動負債淨額	190,646

現金流量

下表載列所示期間綜合現金流量表的選定現金流量數據：

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

從我們的附屬公司轉移現金的限制

銀行借貸的若干貸款協議及票據的條款及條件限制附屬公司以現金股息、貸款或墊款形式向我們轉移資金的能力。有關銀行借貸及票據的詳細資料，請參閱「一債務及或然負債」。有關我們的中國附屬公司以現金股息、貸款或墊款形式向我們轉移資金的能力的

法律限制的討論，請參閱「監管－外幣匯兌及股息分派監管」。該等限制在過往及預期日後對我們履行現金責任的能力並無重大影響。

經營活動所用現金流量

我們主要從銷售交易中心展示位及從保留作投資物業的交易中心展示位及住宅物業收取的租金收入產生經營活動所得現金。我們亦從出租倉儲及配套商業設施收取租金收入。我們主要使用經營活動所得現金作發展中物業投資。

截至2009年3月31日止財政年度，經營活動所得淨現金為71.8百萬港元，包括扣除營運資金前經營現金流出74.2百萬港元，及營運資金現金流入146.0百萬港元。營運資金變動主要反映正數變動，此乃來自其他應付款項、應計項目及已收按金增加127.6百萬港元、持作銷售物業減少20.9百萬港元及融資租賃應收款項減少10.7百萬港元，由應收貿易賬款增加18.6百萬港元產生的負數變動抵銷一部分。其他應付款項、應計項目及已收按金增加來自深圳華南城項目一期及二期的物業銷售及物業租賃的預收款項。持作銷售物業減少是由於可供出售的一期及二期交易中心展示位減少所致。應收貿易賬款增加來自二期交易中心的銷售。

截至2008年3月31日止財政年度，經營活動所得淨現金為309.0百萬港元，包括扣除營運資金變動前經營利潤203.6百萬港元，及營運資金現金流入105.4百萬港元。營運資金變動主要反映正數變動，此乃來自持作融資租賃物業減少231.5百萬港元，由融資租賃應收款項增加75.0百萬港元及預付款項、按金及其他應收款項增加56.8百萬港元產生的負數變動抵銷一部分。持作融資租賃物業減少來自2008年財政年度就已出租西苑住宅單位確認的融資租賃收入。融資租賃應收款項增加來自我們尚未從租戶收取的部分西苑租金。預付款項、按金及其他應收款項增加來自宣傳深圳華南城項目二期相關的預付廣告費用增加。

截至2007年3月31日止財政年度，經營活動所用淨現金為80.8百萬港元，包括扣除營運資金變動前經營利潤30.6百萬港元，由營運資金現金流出111.4百萬港元抵銷。營運資金變動主要反映負數變動，此乃來自其他應付款項、應計項目及已收按金減少114.4百萬港元，此乃由持作銷售物業減少27.1百萬港元產生的正數變動抵銷一部分。其他應付款項、應計項目及已收按金減少主要來自2007年財政年度的合作金有關的合作金及合作金長期部分減少，以及租賃按金減少。持作銷售物業減少來自2007年財政年度就已售交易中心展示位確認的銷售成本。

投資活動所用現金流量

我們的主要投資活動為發展綜合物流及展示交易中心項目。在2007年、2008年及2009年財政年度，我們錄得投資活動所得現金淨流出。

截至2009年3月31日止財政年度，投資活動所用淨現金為10.9億港元，主要包括發展深圳華南城項目二期的現金流出1,104.6百萬港元。

截至2008年3月31日止財政年度，投資活動所用淨現金為524.8百萬港元，主要包括發展深圳華南城項目二期的現金流出600.4百萬港元，由共同控制實體的墊款淨額36.2百萬港元及少數股東向附屬公司出資11.2百萬港元的現金流入抵銷一部分。

截至2007年3月31日止年度，投資活動所用淨現金為125.6百萬港元，主要包括深圳華南城項目一期的添置的現金流出150.2百萬港元，由少數股東向附屬公司出資的現金流入20.8百萬港元抵銷一部分。

融資活動現金流量

我們的融資活動所得現金來自發售票據以及銀行及其他借貸。我們的融資活動所用現金過往主要用於償還銀行及其他借貸的本金及利息。

截至2009年3月31日止財政年度，融資活動所得淨現金為11.4百萬港元，主要包括新造銀行貸款所得款項713.3百萬港元，由銀行貸款還款541.5百萬港元抵銷一部分。

截至2008年3月31日止財政年度，融資活動所得淨現金為10.8億港元，主要包括新造銀行貸款所得款項654.8百萬港元及票據所得款項926.5百萬港元，由銀行貸款還款390.7百萬港元抵銷一部分。

截至2007年3月31日止年度，融資活動所得淨現金為361.2百萬港元，主要包括新造銀行貸款所得款項627.1百萬港元，由銀行貸款還款223.1百萬港元抵銷一部分。

若干資產負債表項目討論

其他應付款項、應計項目及已收按金

其他應付款項、應計項目及已收按金包括其他應付款項、預收款項、租賃按金、應付建築費用及保留金、應計項目及合作金，主要從深圳華南城項目的發展產生。於2007年、2008年及2009年3月31日，我們錄得其他應付款項、應計項目及已收按金分別171.1百萬港元、466.0百萬港元及778.0百萬港元。2008年3月31日的其他應付款項、應計項目及已

財務資料

收按金較2007年3月31日增加，主要是由於就深圳華南城項目的發展及營運產生的應付建築費用及保留金、預收款項及其他應付款項增加所致。2009年3月31日的其他應付款項、應計項目及已收按金較2008年3月31日增加，主要是由於預收款項增加所致。預收款項主要反映銷售二期紡織服裝及皮革皮具交易中心展示位預先收取的付款以及應付建築費用及保留金。應付建築費用及保留金主要反映深圳華南城項目二期的發展。

預收款項

預收款項納入其他應付款項、應計項目及已收按金中，包括租戶及買家提前繳納的租金收入及銷售按金。若干租戶選擇提前繳納租金，以換取租金折扣。從買家收取的銷售按金入賬列為預收款項，直至物業所有權的風險及回報大部分轉移予買家為止。

於2007年、2008年及2009年3月31日，我們錄得預收款項分別59.7百萬港元、104.2百萬港元及243.5百萬港元。2008年3月31日的預收款項較2007年3月31日上升，主要來自預收租戶的租金收入。於2007年11月，於大部分租賃約滿後，大部分續訂租賃協議的租戶選擇預付租金以取得租金折扣。2009年3月31日的預收款項較2008年3月31日增加，主要來自銷售二期紡織服裝及皮革皮具交易中心展示位預先收取的付款。

投資物業

於2007年、2008年及2009年3月31日，投資物業賬面金額分別為34.7億港元、45.2億港元及65.4億港元。往績記錄期內各年的投資物業包括深圳華南城項目一期交易中心及商務中心。下表載列於所示日期一期交易中心及商務中心的賬面金額。

	於3月31日		
	2007年	2008年	2009年
		(百萬港元)	
交易中心.....	3,307.6	4,328.6	3,366.0
商務中心.....	165.9	194.2	158.8
總計.....	<u>3,473.5</u>	<u>4,522.8</u>	<u>3,524.8</u>

二期紡織服裝交易中心的建築工程於2009年3月竣工。於2009年3月31日，二期紡織服裝交易中心的賬面金額為30.2億港元。

發展中物業

於2007年、2008年及2009年3月31日，發展中物業的賬面金額分別為271.6百萬港元、818.8百萬港元及14.0億港元。於2007年3月31日，發展中物業為深圳華南城項目一期的配套設施及二期的西苑住宅單位。於2008年3月31日，發展中物業主要包括深圳華南城項目二期的紡織服裝及皮革皮具交易中心。於2009年3月31日，發展中物業主要為深圳華南城項目二期皮革皮具交易中心及配套設施。

預付土地出讓金

於2007年、2008年及2009年3月31日，我們錄得分別為13.1百萬港元、7.2百萬港元及7.1百萬港元的預付土地出讓金。預付土地出讓金指我們已發展及已於其上動工或完成興建作我們獨家使用及經營的土地，包括用作深圳華南城項目一期辦公室大樓、招商中心以及食肆及酒店的土地。

商譽

於2009年3月31日，我們就於2007年7月收購華麗城酒店(深圳)錄得商譽20.1百萬港元。儘管華麗城酒店(深圳)於往績記錄期內的經營錄得虧損，但該附屬公司於截至2008年3月31日止財政年度開始取得正數的經營所得現金流量，而截至2008年及2009年3月31日止財政年度的經營所得現金流量分別為人民幣2.0百萬元(2.1百萬港元)及人民幣2.3百萬元(2.6百萬港元)。此外，華麗城酒店(深圳)的現金流量預測顯示我們毋須就商譽減值，原因是我們預期華麗城酒店(深圳)產生的未來現金流入會隨着營運改善而增加。

持作融資租賃物業

於2007年、2008年及2009年3月31日，持作融資租賃物業價值分別為零、96.8百萬港元及101.7百萬港元。於往績記錄期內，持作融資租賃物業包括於2008年2月落成的深圳華南城項目二期西苑的住宅單位。2009年3月31日的持作融資租賃物業較2008年3月31日增加，主要是由於人民幣兌港元升值產生的匯兌差額，及2009年財政年度內最終結算建築成本產生有關西苑發展的額外建築成本所致。

持作銷售物業

於2007年、2008年及2009年3月31日，持作銷售物業的價值分別為59.8百萬港元、121.9百萬港元及481.8百萬港元。於往績記錄期內，持作銷售物業主要包括深圳華南城項目一

財務資料

期及二期可供銷售的交易中心展示位。截至2007年3月31日止財政年度，由於銷售深圳華南城項目一期的物業，持作銷售物業結餘減少。截至2008年3月31日止財政年度的持作銷售物業增加，主要來自深圳華南城項目二期一個新倉庫的落成，該倉庫於2008年3月落成後由發展中物業改為持作銷售物業。截至2009年3月31日止財政年度的持作銷售物業增加，主要來自深圳華南城項目二期紡織服裝交易中心的落成，該交易中心由發展中物業改為持作銷售物業。

應收貿易賬款

應收貿易賬款指於出示發票時應付的應收租戶租金及應收客戶服務收入以及來自二期交易中心展示位買家的銷售應收款項。於2007年、2008年及2009年3月31日，應收貿易賬款分別為7.0百萬港元、11.0百萬港元及25.5百萬港元。我們一般向深圳華南城項目交易中心展示位及商業設施的租戶授出30天的信貸期。我們向西苑住宅單位的租戶授出30至60天的信貸期。

購買土地支付的按金

於2007年、2008年及2009年3月31日，購買土地支付的按金分別為53.5百萬港元、84.4百萬港元及74.7百萬港元。購買土地支付的按金即就日後於中國大陸收購地塊支付的按金。

應付稅項

於2007年、2008年及2009年3月31日，我們分別錄得應付稅項17.9百萬港元、40.5百萬港元及80.0百萬港元。下表載列所示日期應付稅項的分析。

	於3月31日		
	2007年	2008年	2009年
		(千港元)	
應付企業所得稅	2,402	1,852	22,427
應付土地增值稅	15,514	38,683	57,268
總計	<u>17,916</u>	<u>40,535</u>	<u>79,695</u>

預付款項、按金及其他應收款項

於2007年、2008年及2009年3月31日，我們錄得預付款項、按金及其他應收款項分別為12.1百萬港元、72.8百萬港元及68.1百萬港元。預付款項、按金及其他應收款項於2008年財政年度增加，原因是宣傳深圳華南城項目二期預先支付的廣告及營銷成本大幅增加。於2009年財政年度，預付款項、按金及其他應收款項減少是由於攤銷預付廣告開支所致。

若干權益變動表項目的討論

匯兌波動儲備

於2007年、2008年及2009年3月31日，匯兌波動儲備分別為156.9百萬港元、484.1百萬港元及576.0百萬港元。往績記錄期內匯兌波動儲備增加主要是由於人民幣升值所致。

債務及或然負債

概覽

於2009年3月31日，總債務的尚未償還結餘約為25.3億港元。於該日的債務包括賬面值為915.8百萬港元的票據（無任何兌換特性）及銀行借貸（包括應付票據）16.1億港元。於2009年7月31日，總債務的尚未償還結餘約為40.5億港元。

於2009年3月31日，票據尚未贖回本金額為975百萬港元。於2009年7月6日及2009年7月24日，我們與三名2009年票據持有人訂立書面協議，以購回彼等實益擁有的票據（尚未贖回本金總額94.5百萬美元及任何應計及未付利息）。於最後實際可行日期，該等票據已註銷，而票據的尚未贖回本金額減至30.5百萬美元。於上市日期，我們預期按尚未贖回本金額的100%贖回票據。

除此等債務外，我們有股東貸款85.8百萬港元，將於全球發售完成後予以資本化。我們亦有若干承擔及或然負債，包括就發展中物業的承擔、購地承擔及向銀行提供的擔保。於2009年3月31日，資本承擔及或然負債總額為428.5百萬港元。

由於目前的金融危機導致金融機構收緊信貸，眾多公司從信貸市場取得資金的能力備受不利影響。為應對金融危機，中國政府已採取日益靈活的宏調政策，以期解決金融危機導致的信貸縮緊。於2009年3月31日之後，我們從中國本地銀行取得新造銀行融資約人民幣33.9億元（38.5億港元），擬用作進一步發展深圳華南城項目二期及作營運資金之用。

於最後實際可行日期，我們並無接獲現有或承諾銀行信貸融資的任何撤回通知，亦無接獲銀行或其他債權人要求於到期日前償還尚未償還貸款或債務證券或增加任何有抵押銀行借貸或債務證券的抵押金額。

票據

一般事項

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

票據載有一項兌換權，容許2008年票據持有人兌換票據為股份。根據會計規則我們須將兌換權入賬列為嵌入式衍生負債，嵌入式衍生負債乃於發行日及其後每個資產負債表結算日按公平值入賬。於初步確認後，嵌入式衍生負債的公平值被指定為票據的衍生部分（即兌換權），而於每個資產負債表結算日的公平值變動乃計入收益表。有關會計處理方法的進一步說明，請參閱「財務資料 — 經營業績組成部分概述 — 嵌入式衍生金融工具公平值變動」。為使財務報表更準確反映我們的財務狀況及經營業績，2008年票據持有人同意作出一項修訂以撤銷兌換權。因此，我們與2008年票據持有人及現有股東於2008年3月28日訂立票據修訂協議，以撤銷原訂條款下票據附帶的兌換特性並重組票據為本公司一項直接債務。

於2008年3月28日，現有股東與2008年票據持有人訂立股份轉讓協議，據此，現有股東同意於上市日期無償將轉讓股份轉讓予2008年票據持有人，以補償2008年票據持有人失去票據原本附帶的兌換特性及肯定彼等作為首次公開發售前投資者的貢獻。此外，於2008年3月28日，我們與現有股東及信託人訂立經修訂信託契據，據此，信託契據及附帶文件亦已修訂以令該等變動生效。

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

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

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

於2009年7月6日，我們與兩名2009年票據持有人Prosper Port Investments Limited及Lote Investments Limited訂立兩項協議，以購回彼等實益持有的票據(有關尚未贖回本金總額85百萬美元及所有應計及未付利息)，代價為70.55百萬美元。於2009年7月22日，我們與一名2009年票據持有人TRG Global Opportunities Master Fund Ltd.訂立書面協議，以購回其實益持有的若干票據(有關尚未贖回本金額9.5百萬美元及所有應計及未付利息)，代價為7.98百萬美元。其後，TRG Global Opportunities Master Fund Ltd.轉讓其實益持有的其餘票據(尚未贖回本金額500,000美元)予TRG Special Opportunity Master Fund Ltd.。

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

於上市日期，票據將會根據其條款及條件獲全數贖回、股份轉讓將會完成及第二份票據修訂協議、第二份經修訂信託契據及附帶文件將會終止。

財務資料

下表載列於最後實際可行日期，各票據持有人的背景及持有票據的本金額：

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

- (1) Medley Opportunity Fund, Ltd. 及 Medley Opportunity Fund L.P. 為投資基金，均於2006年推出，並由 Medley Capital, LLC (於2009年6月30日，其管理的基金總額約達850百萬美元) 管理。Medley Capital LLC 為一私營投資管理公司，於紐約、三藩市及香港設有辦事處，並擁有具備全球資產、信貸、房地產及權益投資經驗的專業投資團隊。
- (2) TRG Special Opportunity Master Fund Ltd. 為 TRG Management L.P. (於2009年5月31日，其管理的基金總額約達24億美元) 管理的投資基金。TRG Special Opportunity Master Fund Ltd. 於2006年3月推出，投資於新興市場流動性較低及非流動的資產。

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

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

發行票據後，2008年票據持有人的總投資成本為125百萬美元，即票據的初步本金額。誠如下文所述，轉讓股份數目乃參考票據持有人的協定回報值(扣除緊接全球發售完成前應計、已付或應付的票息及票據的尚未贖回本金額)除以發售價釐定。因此，轉讓股份的發售價概無折讓亦無溢價。

利率

於2009年6月26日修訂票據前，票據按累進年利率7%至11%計算票息。

根據於2009年6月26日修訂的票據條款及條件，票據將按以下隨時間增加的利率計算票息：

- 由2009年6月26日至上市日期及2010年7月11日(倘合資格公開發售或控制權變動事件並無於2010年7月11日之前發生)的較早者為每年0%；
- 由2010年7月11日至上市日期及2011年7月11日(倘合資格公開發售或控制權變動事件並無於2011年7月11日之前發生)的較早者為每年3%；及
- 由2011年7月11日至上市日期及2012年7月11日(倘合資格公開發售或控制權變動事件並無於2012年7月11日之前發生)的較早者為每年6%。

票據的票息按後付方式於每年1月11日及7月11日每半年應付。倘我們未能於到期及應付時支付票據下到期的任何金額，我們將須支付額外利息，利息按票據適用利率另加每年5.0%累計。根據於2009年6月26日修訂的票據的條款及條件，由2009年1月11日（包括該日）起至2009年6月26日（不包括該日）止期間票據的任何應計及未付票息已經或視為獲豁免。於最後實際可行日期，我們已全數支付已到期及應付的票據票息。

合資格公開發售

根據票據條款及條件，我們已同意作出合理努力使合資格公開發售於2009年6月30日或之前（或我們根據商業考慮及當前市況的滿意程度以及取得監管批准的情況可能同意的較後日期）發生。股份於聯交所上市將符合票據條款及條件項下合資格公開發售的定義。

到期及贖回

我們須於上市日期或控制權變動事件發生時按相等於本金額100%的價格購買或贖回尚未贖回的票據。我們預期於上市日期運用全球發售部分所得款項贖回所有尚未贖回票據。

抵押

票據由現有股東授出的股份押記作抵押，有關押記以抵押信託人為受益人，涉及各現有股東持有的股份的51%。所有該等股份押記將於贖回票據（將於上市日期發生）時解除及撤銷。

若干契諾及違約事件

票據及第二份經修訂信託契據的條款及條件規定若干慣用契諾，例如維持特定財務比率及遵守若干限制性契諾的契諾，以及限制我們及附屬公司（其中包括）於合資格公開發售前產生債務、設立留置權或作出限制付款的能力的契諾。於最後實際可行日期，我們已遵守票據附帶的所有相關契諾及財務比率。該等財務比率及契諾（有關優先認購權、聯屬交易的限制及業務活動的限制除外）在控制權出現變動後將不再適用，而在合資格公開發售後所有財務比率及契諾將不再適用。該等財務比率及限制性及肯定性契諾於上市日期或之後概不會繼續存在。

根據票據的條款及條件，票據持有人就我們向第三方發行的任何證券具有優先認購權（於合資格公開發售（例如全球發售）中發行的證券除外），並具有跟隨權可要求我們在現有股東向第三方（票據持有人除外）出售或轉讓任何股份的情況下贖回部分票據。於最後實際可行日期，概未曾發生將會產生任何該等權利的事件，因此票據持有人概無行使

該等權利。我們無意發行任何新股份予第三方（於構成合資格公開發售的全球發售或根據超額配股權發行者除外），而現有股東已向我們確認彼等不會於上市日期前出售或轉讓彼等的任何股份予第三方（根據股份轉讓協議轉讓予票據持有人者除外）。因此，我們並無獲悉任何情況將會引致票據持有人有權於最後實際可行日期後及於上市日期（即票據獲全數贖回之時）前行使任何該等權利。於票據獲贖回（將於上市日期進行）後，票據附帶的所有該等權利將不再存在。

第二份經修訂信託契據亦載有慣常違約事件，倘任何該等事件發生，將會准許或要求票據的本金及應計利息成為或宣佈為到期及應付。在該情況下，抵押信託人可行使第二份經修訂信託契據及股份押記下所有可供使用補救方法，包括執行股份押記下授出的抵押。

股份轉讓協議

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

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

其中：

A = 於緊接全球發售前時已發行股份數目 × 發售價；

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

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

D = 緊接全球發售前尚未贖回票據本金額的等值港元（定義見股份轉讓協議）。

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

財務資料

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

股份轉讓後票據持有人的持股量

股份轉讓將於上市日期上午九時正完成。

下表載列股份轉讓後票據持有人於本公司的持股量。

(i) 假設發售價為每股2.10港元，即指示性發售價範圍的最高價：

票據持有人名稱	股份數目 ⁽¹⁾	佔股份總數 百分比 ⁽¹⁾⁽²⁾
Medley Opportunity Fund, Ltd.	19,841,784	0.33%
Medley Opportunity Fund L.P.	2,204,643	0.04%
TRG Special Opportunity Master Fund Ltd. . .	11,574,375	0.19%

(ii) 假設發售價為每股1.40港元，即指示性發售價範圍的最低價：

票據持有人名稱	股份數目 ⁽¹⁾	佔股份總數 百分比 ⁽¹⁾⁽²⁾
Medley Opportunity Fund, Ltd.	40,225,582	0.67%
Medley Opportunity Fund L.P.	4,469,509	0.08%
TRG Special Opportunity Master Fund Ltd. . .	23,464,923	0.39%

(1) 我們已假設匯率為7.7503港元兌1.00美元，即美國聯邦儲備委員會H.10統計發佈所載，於最後實際可行日期港元兌美元的匯率。

計算各票據持有人的百分比所用的股份數目反映全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權、購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權並獲未行使）已發行的6,000,000,000股股份。

假設現有股東已選擇向票據持有人轉讓更多轉讓股份以彌補本節所述的任何差額。

(2) 百分比已湊整至最接近的兩個小數位。

各票據持有人的承諾

各票據持有人已向現有股東作出承諾，直至上市日期後的180個曆日為止，其不會並須促使其所有代名人及其控制的公司（不論個人或共同及直接或間接）不會(1)提呈發售、發行、出售、訂立合同以出售、出售任何合同以購買、購買任何購股權以出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或出售（有條件或無條件、直接或間接或以其他方式）任何轉讓股份或其中的任何權益或可兌換或行使或交換為任何該等股份或權益的任何證券或(2)訂立任何掉期或類似協議，以轉讓全部或部分該等轉讓股份所有權的經濟風險，而不論上文(1)或(2)所述任何交易是否以交付股份或該等其他證券（交付現金或以其他方式）結算或(3)宣佈有意訂立或進行上文(1)或(2)所述任何交易。

各現有股東的承諾

各現有股東個別向各票據持有人作出承諾，直至上市日期後的210個曆日為止，其不會並須促使其所有代名人及其控制的公司（不論個人或共同及直接或間接）不會(1)於緊隨全球發售後提呈發售、發行、出售、訂立合同以出售、出售任何合同以購買、購買任何購股權以出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或出售（有條件或無條件、直接或間接或以其他方式）該等現有股東實益擁有的任何股份或其中的任何權益或可兌換或行使或交換為任何該等股份或權益的任何證券或(2)訂立任何掉期或類似協議，以轉讓全部或部分該等股份所有權的經濟風險，而不論上文(1)或(2)所述任何交易是否以交付股份或該等其他證券（交付現金或以其他方式）結算或(3)宣佈有意訂立或進行以上(1)或(2)所述任何交易。

本公司有關票據的開支的會計處理方法

轉讓股份構成股東出資183百萬港元，於綜合收益表確認為開支及於綜合資產負債表確認為資本儲備。此外，終止確認183百萬港元票據的收益（即票據的負債部分及嵌入式衍生金融工具的賬面總值與所確認的新造直接債務的公平值的差額）於綜合收益表確認為收益。由於股份轉讓協議及票據修訂協議於同一時間訂立，故上述收益及開支互相抵銷，且對綜合收益表概無影響。

銀行借貸

銀行借貸是我們的業務營運的重要資金來源。於2009年3月31日，貸款融資總額約為16.1億港元，已全部提取。於2009年7月31日，我們有可動用銀行融資約52.1億港元，其中31.1億港元已提取及21.0億港元可供提取。該等貸款融資包括短期營運資金貸款及長期項目建築工程貸款。往績記錄期內，我們與貸款人續借銀行貸款並無遇到任何困難。下表載列所示日期短期及長期銀行貸款的分析。

	於3月31日			於7月31日
	2007年	2008年	2009年	2009年
	(千港元)			
短期銀行貸款 ⁽¹⁾	191,489	422,975	707,984	1,382,383
長期銀行貸款	605,845	749,183	898,774	1,730,375
總計	<u>797,334</u>	<u>1,172,158</u>	<u>1,606,758</u>	<u>3,112,758</u>

(1) 包括長期借貸及應付票據的即期部分。

於2009年7月31日，所有銀行借貸均按每年4.78%至5.94%不等的浮動利率計息。

財務資料

於2007年、2008年及2009年3月31日，銀行借貸的加權平均利率分別為6.34%、7.65%及5.83%。於該等日期各日，銀行借貸全部以人民幣計值。

下表載列所示日期有抵押及無抵押貸款(包括應付票據)的分析。

	於3月31日			於7月31日
	2007年	2008年	2009年	2009年
	(千港元)			
無抵押貸款	245,411	59,483	8,506	1,096,868
有抵押貸款	551,923	1,112,675	1,598,252	2,015,890
總計	<u>797,334</u>	<u>1,172,158</u>	<u>1,606,758</u>	<u>3,112,758</u>

大部分有抵押貸款為項目建築工程貸款，一般由部分土地使用權及部分物業(主要為深圳華南城項目)作按揭抵押。此外，於2007年、2008年及2009年3月31日，本公司若干董事及達成若干銀行貸款提供最高分別達156.3百萬港元、59.5百萬港元及8.5百萬港元的擔保。

下表載列所示日期計息借貸的到期資料。

	於3月31日			於7月31日
	2007年	2008年	2009年	2009年
	(千港元)			
一年內 ⁽¹⁾	191,489	422,975	707,984	1,382,383
1至5年	605,845	749,183	898,774	1,460,979
5年以上	—	—	—	269,396
總計	<u>797,334</u>	<u>1,172,158</u>	<u>1,606,758</u>	<u>3,112,758</u>

(1) 包括長期借貸及應付票據的即期部分。

於2007年、2008年及2009年3月31日，我們的資本負債比率(按計息銀行及其他借貸以及票據總額除以資產總值計算得出)為18.2%、26.9%及27.1%。自2009年3月31日起至2009年7月31日，我們已從本地銀行取得約人民幣33.9億元(38.5億港元)新造銀行融資。新造銀行融資擬主要用於發展深圳華南城項目二期及作營運資金之用。董事確認，除新造銀行融資外，自2009年3月31日起我們的債務或或然負債並無重大變動。

銀行融資的協議載有若干慣用契諾，包括維持若干財務比率及遵守若干限制性及肯定性契諾。於最後實際可行日期，我們已遵守貸款協議的所有相關契諾及財務比率。銀行借貸的若干貸款協議限制附屬公司以現金股息、貸款或墊款形式向我們轉移資金的能

力，直至貸款獲償還，或除非達到適用於附屬公司借款人的若干收入淨額下限，或（在若干情況下）倘股息金額超逾其稅後利潤的30%，則限制附屬公司向我們派付股息的能力。

應付董事及關連人士款項及其墊款

應付董事及關連人士款項及其墊款詳述如下。

股東貸款

於2009年7月31日，尚未償還股東貸款為85.8百萬港元。全球發售完成後，股東貸款將資本化為本公司股本。有關詳細資料，請參閱本招股章程附錄五「有關本公司的進一步資料－股東決議案」標題下3(i)(c)一段。

應付股東款項為無抵押、免息及自資產負債表結算日起計十二個月內毋須償還。

應付董事款項

於2009年3月31日，我們並無任何應付董事款項。

應收共同控制實體款項

於2009年3月31日，應收共同控制實體款項9.1百萬港元包括向共同控制實體提供的墊款及日常業務經營產生的應收款項。由於該等交易於日常業務過程中訂立，並將於上市日期後繼續進行，故應收共同控制實體款項的尚未償還結餘將不會於上市前全數清償。

應付一家聯營公司款項

於2009年3月31日，我們欠一家聯營公司2.9百萬港元，主要來自聯營公司向我們提供的墊款及我們於日常業務經營中產生的應收款項。由於該等交易於日常業務過程中訂立，並將於上市日期後繼續進行，故應付一家聯營公司款項的尚未償還結餘不會於上市前全數清償。

董事提供的擔保

於2009年3月31日，若干董事及達成就本公司取得的銀行貸款提供8.5百萬港元的擔保。於最後實際可行日期，該等擔保已獲解除。

應收少數股東款項

於2009年3月31日，我們並無任何應收少數股東款項。

財務資料

然而，我們在往績記錄期內與關連人士訂立交易。額外資料請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註40。董事認為該等交易乃按正常商業條款進行。我們預期，於截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度從民生珠寶購買產品分別為0.6百萬港元、0.4百萬港元及0.1百萬港元，將為本招股章程附錄一會計師報告附註40所述關連人士交易中在上市後的唯一經常性交易。

承擔及或然負債

承擔

下表載列所示日期的資本承擔。

	於3月31日		
	2007年	2008年	2009年
		(千港元)	
發展中物業	144,661	827,026	304,065
購地	48,650	25,353	28,541
總計	<u>193,311</u>	<u>852,379</u>	<u>332,606</u>

發展中物業的資本承擔於2007年3月31日與深圳華南城項目一期的承擔有關，而發展中物業的資本承擔於2008年及2009年3月31日則與深圳華南城項目二期的承擔有關。於2007年、2008年及2009年3月31日各日，購地的資本承擔與收購位於河源的項目的物業承擔有關。

擔保

於往績記錄期內，我們就授予共同控制實體及第三方的融資向銀行提供擔保。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，該等擔保分別為37.0百萬港元、126.4百萬港元及95.9百萬港元。

就授予第三方的融資向銀行提供的擔保，指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的擔保。截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們向交易中心展示位買家分別提供4.6百萬港元、3.1百萬港元及1.3百萬港元的擔保。交易中心展示位買家於我們將物業的法定業權轉讓予買家前從銀行取得按揭貸款以向我們付款。由於往績記錄期內，買家於購買交易中心展示位時並未擁有所需的物業證書為按揭貸款作質押，故我們就買家的按揭貸款提供擔保，並因而產生或然負債。當交易中心展示位的法定業權由我們妥為轉讓予買家時，銀行會以買家的物業質押取代我們提供的擔保，藉此解除我們的或然負債。就尚未解除的其餘

財務資料

擔保而言，買家仍處於提供所需文件的階段，以令法定業權轉讓生效。交易中心展示位買家的該等按揭貸款還款期由五年至十年不等，到期日介乎2009年至2015年。

除就交易中心展示位買家提供擔保外，截至2009年3月31日止財政年度內，我們亦就西苑住宅單位租戶提供94.6百萬港元擔保。由於西苑住宅單位受綠皮房屋所有權證規管，因此我們為西苑租戶就其西苑住宅單位獲授的銀行貸款提供擔保，原因是租戶並未擁有所需的物業證書為貸款作抵押。銀行貸款的還款期由五年至十年不等，到期日介乎2012年至2018年。根據我們與提供貸款的銀行訂立的協議，擔保將於全數還款後兩年方獲解除。因此，我們有關西苑住宅單位的或然負債將於2014至2020年間獲解除。倘西苑住宅單位的許可土地使用範圍在日後作出改變以包括住宅用途，並因此准許物業業權轉讓予租戶，則我們的責任將獲解除，原因是租戶可用彼等的物業為貸款作質押。有關我們的或然負債的其他資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載財務資料附註37。

合同責任

於2009年3月31日，我們的合同責任約為22.9億港元，主要來自債務責任、經營租賃責任、土地使用權責任、建築成本及向附屬公司出資。下表載列2009年3月31日的合同責任。

	到期付款 (按期間)			
	總額	1年以下	1至5年	5年以上
		(千港元)		
債務責任 ⁽¹⁾	1,606,758	707,984	898,774	—
債務責任利息 ⁽²⁾	147,679	78,397	69,282	—
經營租賃責任	137,200	73,195	61,033	2,972
土地使用權責任	28,541	28,541	—	—
建築成本 ⁽³⁾	304,065	304,065	—	—
向附屬公司出資	67,228	67,228	—	—
總計	<u>2,291,471</u>	<u>1,259,410</u>	<u>1,029,089</u>	<u>2,972</u>

(1) 包括計息銀行借貸及應付票據及不包括所需利息付款，但不包括本金額125百萬美元的票據及票據利息。於2009年7月6日及2009年7月24日，我們與三名2009年票據持有人訂立書面協議，以購回彼等實益擁有的票據（尚未贖回本金總額94.5百萬美元及任何應計及未付利息）。於最後實際可行日期，該等票據已註銷，而票據的尚未贖回本金額減至30.5百萬美元。票據須於全球發售完成後全數償還。債務責任利息於表內另外一行反映。

(2) 貸款利息按各項貸款的目前利率每年5.13%至7.74%不等計算。不包括票據利息。

(3) 與深圳華南城項目二期有關。

財務資料

資本開支

截至2007年、2008年及2009年3月31日止財政年度，我們產生資本開支分別155.3百萬港元、603.5百萬港元及12.0億港元。我們的資本開支主要用作深圳華南城項目一期的樓宇裝修及擴充項目以及深圳華南城項目二期樓宇及設施的建設及發展。

下表載列所示期間的資本開支。

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
		(千港元)	
物業、廠房及設備	5,137	3,155	4,922
發展中物業	150,163	600,365	1,104,598
總計	<u>155,300</u>	<u>603,520</u>	<u>1,109,520</u>

我們預期2010年財政年度將產生12.0億港元的資本開支。我們的計劃資本開支分析載列如下。

項目	截至2010年3月31日止年度
	的估計資本開支
	(千港元)
深圳華南城項目二期	636,576
南昌華南城項目	274,597
南寧華南城項目	243,961
河源項目	41,984
總資本開支	<u>1,197,118</u>

資本開支將由全球發售所得款項、銀行借貸及經營活動現金流量撥資，並將主要用作深圳華南城項目二期樓宇及設施的發展及落成以及南昌及南寧各未來發展規劃物業首個階段的建設及發展。我們亦可不時發售債務及股本證券以撥資我們的資本開支。有關我們的主要計劃資金來源的詳細資料載列如下。

主要資金來源	詳情
全球發售	我們估計全球發售所得款項為2,419百萬港元。分配作深圳華南城項目二期、南昌華南城項目及南寧華南城項目的建設及發展的部分為1,818百萬港元。

財務資料

主要資金來源

詳情

銷售所得款項 於2009年3月31日，深圳華南城項目一期展示交易中心及二期紡織服裝交易中心的可售總面積分別為24,000及71,700平方米，而2009年財政年度該等展示交易中心的平均售價分別為每平方米15,045港元及每平方米13,753港元。

我們於2008年第三季取得必需的預售許可證並展開深圳華南城項目二期皮革皮具交易中心的正式預售營銷。

我們估計將於2009年下半年完成所有手續並取得所有必需證書及許可證，以獲准交付深圳華南城項目二期皮革皮具交易中心展示位。

我們估計深圳華南城項目二期皮革皮具交易中心的可售總面積將為106,500平方米。

融資租賃收入 於2009年3月31日，西苑住宅單位的其餘可用總面積為32,000平方米，而於2009年財政年度租賃期出租的單位的平均租賃價格為每平方米6,325港元。

租金收入 截至2009年3月31日止財政年度，我們收取租金收入100.2百萬港元。

有關未來資本開支的目前計劃視乎業務計劃的進展（包括潛在收購、資本項目進展、市況及未來業務狀況前景）而可予改變。隨著我們不斷擴充，我們或會產生額外資本開支。除法律規定者外，我們並無承擔任何刊發資本開支計劃最新資料的責任。

資產負債表外的安排

於2009年3月31日及2009年7月31日，我們與非綜合實體並無任何資產負債表外的安排。

通脹

通脹對我們過去三年的經營業績並無重大影響。根據中國國家統計局的資料，2006年、2007年及2008年的中國全國整體通脹率（由中國消費物價指數的整體變動所代表）分別為1.5%、4.8%及5.9%。

有關市場風險的質化及量化披露

我們於日常業務過程中承受多種市場風險，包括外匯風險及利率風險。過往，我們並無使用衍生工具以管理我們面對的利率風險或外匯風險。以下討論與分析概述我們面對的不同市場風險，並構成「前瞻性陳述」，當中涉及風險及不明朗因素。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。此外，我們的開支亦主要以人民幣計值，儘管少部分的開支以外幣計值，例如以港元支付予香港員工的薪金、於香港及海外媒體刊登廣告的廣告開支、香港辦公室的租賃開支及其他一般辦公室開支。然而，我們的申報貨幣為港元，原因是我們於香港註冊成立，及主要股東的申報貨幣亦為港元。於2009年財政年度，我們約100%的收入以人民幣計值。同期，我們約92.7%的開支以人民幣計值及約7.3%的開支以港元及其他貨幣計值。此外，於2009年3月31日，我們的所有債務以人民幣計值（股東貸款及票據除外）。我們相信外幣風險對我們的營運並無重大影響，而我們並無對沖外幣風險或訂立任何其他衍生金融工具。

利率風險

我們面對債務及存款利率波動引致的利率風險。我們的債務主要包括銀行借貸、應付票據及尚未贖回票據。於2009年3月31日，我們有13.7億港元計息銀行借貸，乃按5.13%至7.74%不等的浮動利率計息，當日加權平均利率為5.83%。自2009年6月開始，票據按累進利率首年0%、第二年3%及第三年6%計息（倘首次公開發售或控制權變動事件並無於各年底之前發生）。倘首次公開發售發生，票據將按相等於本金額100%的價格獲購回或贖回。

額外利率上升有可能導致我們的借貸成本上升，因而對我們的業務及經營業績有負面影響。中國人民銀行監管我們以人民幣計值的借貸的利率。於2004年10月28日，中國人民銀行將一年期人民幣貸款的標準貸款利率提升0.27%至5.58%，並將一年期人民幣存款的標準存款利率提升0.27%至2.25%，由2004年10月29日起生效。這是貸款利率和存款利率分別自1995年7月和1993年7月以來的首次調升。中國人民銀行同時取消人民幣貸款利率上限，並准許銀行給予低於中國人民銀行標準利率的存款利率。自2006年4月起，中

國人民銀行將一年期人民幣貸款的標準貸款利率進一步提升七次，最近一次為於2007年12月提升0.18%。於2009年7月31日，一年期人民幣貸款目前的貸款利率為每年5.31%。於2007年、2008年及2009年3月31日，中國人民銀行公佈的中國一年期標準貸款利率分別為6.39%、7.47%及5.31%。根據我們於2009年3月31日的借貸，倘利率上升1%，我們估計應付借貸相關利息開支會按年增加13.7百萬港元。

我們亦向交易中心展示位及住宅單位買家提供委託貸款。我們的所有委託貸款按固定利率計息，並以人民幣計值。我們的委託貸款為長期貸款，增加我們因該等貸款承受的利率風險。市場利率變動可導致我們就委託貸款收取的利率，與我們就外部融資可能須支付的利率有所不同。任何標準利率調整或市場利率變動可引致利息開支相對於利息收入有所增加。

須根據上市規則進行的披露

我們確認除本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期，我們未曾獲悉任何情況將導致須根據香港上市規則第13.11至13.19條的披露規定進行披露。

股息政策

於全球發售完成後，股東將有權收取我們所宣派的股息。於往績記錄期內，我們並無宣派或派付股息。我們目前擬宣派及派付截至2010年3月31日止財政年度及其後各財政年度稅後經營利潤的約20%至30%為股息。然而，我們將會每年重新評估股息政策。

我們的若干金融工具及銀行借貸包含對派付股息的限制。此外，我們的派息能力亦取決於我們能否獲得中國附屬公司派發股息。中國法律規定僅可用根據中國會計原則計算的純利派發股息，而中國會計原則在許多方面均有別於其他司法管轄權區的公認會計原則，包括香港財務報告準則。中國法律另規定，外商投資企業須預留部分純利作為法定儲備金，而該等法定儲備金不可作現金股息分派。倘我們的附屬公司產生債務或虧損，亦會限制彼等作出分派的能力。有關我們的派息能力限制的進一步詳情，請參閱「債務及或然負債 — 票據 — 若干契諾及違約事件」及「一 債務及或然負債 — 銀行借貸」。

假設我們根據該等合同及法律限制可派付股息，股息的宣派及派付以及派息金額仍將由董事根據我們的組織章程細則酌情決定，並將視乎各種因素，包括市況、我們的策略性計劃及前景、商機、財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計現金需求、合同限

財務資料

制及責任、附屬公司向我們派付的現金股息及法律、稅務及監管限制。此外，控股股東將能夠影響我們的股息政策。股份現金股息(如有)將以港元派付。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為我們的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告中所示於2009年3月31日的經審核綜合有形資產淨值而編製，並如下述所調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅編製作說明用途，因此未必能反映我們的實際財務狀況。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃編製以反映於2009年3月31日經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售於2009年3月31日已發生。

	於2009年 3月31日的 本公司權益 持有人應佔 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計 全球發售 所得款項 淨額 ⁽²⁾	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股股份 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(港元)
按發售價每股發售股份				
1.40港元計算	4,442	1,921	6,363	1.06
按發售價每股發售股份				
2.10港元計算	4,442	2,916	7,358	1.23

- (1) 於2009年3月31日的本公司權益持有人應佔有形資產淨值乃扣除本招股章程附錄一會計師報告所載於2009年3月31日的商譽後而計算。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按發售股份及指定發售價範圍的最低或最高價每股1.40港元或每股2.10港元，並已扣除本公司應付的承銷費用及相關費用，且不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊接資本化發行及全球發售完成後已發行的6,000,000,000股股份的基準，並不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (4) 誠如本招股章程附錄三所載，本集團物業權益(包括樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、預付土地出讓金、購買土地支付的按金、持作融資租賃物業及持作銷售物業)於2009年6月30日的估值為257.7億港元，較2009年3月31日本集團的物業權益88.4億港元相當於估值盈餘約169.3億港元，並未計入上述本集團的有形資產淨值。

於2009年6月30日的物業估值詳細資料載於本招股章程附錄三。

物業估值

就我們的發售股份於聯交所上市而言，第一太平戴維斯對我們的物業於2009年6月30日的估值為人民幣227.0億元。估值詳情載於本招股章程附錄三。

根據上市規則第5.07條的規定，本集團的物業權益及有關物業權益的估值的對賬載列如下：

	(千港元)
於2009年3月31日物業權益的賬面淨值	
物業、廠房及設備	
樓宇	153,012
酒店物業	77,697
投資物業	6,543,757
發展中物業	1,404,571
預付土地出讓金	7,051
購買土地支付的按金	74,663
持作融資租賃物業	101,743
持作銷售物業	481,821
	<u>8,844,315</u>
2009年3月31日至2009年6月30日的變動	
物業、廠房及設備折舊	(8,353)
投資物業收益	253,083
發展中物業添置	298,900
預付土地出讓金攤銷	(38)
購買土地支付的按金添置	60,147
出租持作融資租賃物業	(677)
出售持作銷售物業	(40,638)
匯兌調整	3,788
	<u>9,410,527</u>
於2009年6月30日的物業權益賬面淨值(未經審核)	9,410,527
於2009年6月30日本集團應佔價值(人民幣22,701,900,000元)	<u>25,768,927</u>
於2009年6月30日的估值盈餘淨額	<u><u>16,358,400</u></u>

無重大不利變動

董事確認自2009年3月31日(即本招股章程附錄一所載我們最近期經審核財務報表的編製日期)以來，我們的財務或業務狀況並無重大不利變動。

營運資金確認

經計算經營活動所得現金、全球發售估計所得款項淨額及我們與銀行及財務機構維持的信貸融資，我們信納我們將有充裕的營運資金，滿足本招股章程日期後12個月的業務所需。

未來計劃

有關未來計劃的詳細說明，請參閱「業務 — 策略」一節。

所得款項用途

假設(1)發售價為每股1.75港元(即指示性發售價範圍每股1.40港元至每股2.10港元的中位數)及(2)超額配股權並無獲行使，我們來自全球發售的所得款項淨額(經扣除我們就全球發售應付的承銷佣金及估計費用)估計約為2,419百萬港元(312百萬美元)。倘若超額配股權獲悉數行使，按上述假設發售價計算的所得款項淨額將增加約379百萬港元(49百萬美元)。

假設超額配股權並無獲行使及假設發售價為每股1.75港元，我們目前計劃將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約608百萬港元(佔所得款項淨額約25.2%)撥資深圳華南城項目二期發展項目的部分建築及發展成本所需，包括建設新的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及配套商業設施；
- 約605百萬港元(佔所得款項淨額約25.0%)撥資未來發展規劃物業南昌華南城項目一期部分發展成本所需，包括約750,000平方米佔地面積的土地收購以作發展一座綜合物流及展示交易中心的相關成本。收購相關土地的成本估計約為275百萬港元，將支付予南昌市政府。然而，此數目僅為估計金額，最終成本僅會通過公開招標程序釐定；
- 約605百萬港元(佔所得款項淨額約25.0%)撥資未來發展規劃物業南寧華南城項目一期部分發展成本所需，包括約839,000平方米佔地面積的土地收購以作發展一座綜合物流及展示交易中心的相關成本。收購相關土地的成本估計約為244百萬港元，將支付予南寧市政府。然而，此數目僅為估計金額，最終成本僅會通過公開招標程序釐定；
- 約143百萬港元(佔所得款項淨額約5.9%)用於發展潛在新項目，這將包含附有配套商業設施及住宅單位的綜合物流及展示交易中心。我們獲不同中國城市的地方政府邀請發展新的綜合物流及展示交易中心。於2009年6月20日，我們已就西安的潛在投資訂立無法律約束力的諒解備忘錄，然而，我們並未承諾進行任何新發展項目；

未來計劃及所得款項用途

- 約238百萬港元(佔所得款項淨額約9.8%)用於全數償還票據。有關票據的進一步資料，請參閱「財務資料—債務及或然負債—票據」；及
- 約220百萬港元(佔所得款項淨額約9.1%)用作償還銀行借貸及一般營運資金用途。

倘若發售價定於指示性發售價範圍的最高價，則全球發售所得款項淨額(假設超額配股權並無獲行使)將增加約497百萬港元，在此情況下，我們擬將額外的所得款項淨額按比例應用於深圳華南城項目二期、南昌華南城項目及南寧華南城項目的建築及發展資金、一般營運資金、發展潛在新項目及償還銀行借貸。倘若發售價定於指示性發售價範圍的最低價，則全球發售所得款項淨額(假設超額配股權並無獲行使)將減少約497百萬港元，在此情況下，我們擬按比例遞減應用於南昌華南城項目及南寧華南城項目的建築及發展資金、償還銀行借貸及一般營運資金及發展潛在新項目的資金。

行使超額配股權的額外所得款項(如有)，將按比例用於撥付深圳華南城項目二期、南昌華南城項目及南寧華南城項目的建築及發展資金、償還銀行借貸、一般營運資金及發展潛在新項目。

誠如上文所示，我們擬使用是次全球發售部分所得款項淨額撥資發展項目的部分建築及發展成本。我們擬使用內部產生資金及銀行借貸撥資其餘建築及發展成本。

在我們已計劃的所得款項用途中關於南昌華南城項目一期及南寧華南城項目一期估計的建築及發展成本乃根據(其中包括)相關框架協議所載條款，當中規管各該等項目的建築及發展，包括項目樓宇的總建築面積、根據與南昌及南寧政府官員討論的土地成本評估及該等地點目前的土地價格以及我們從深圳華南城項目的建築成本所得經驗釐定。倘需要額外資金應付有關南昌及南寧未來發展規劃物業的購地成本，我們計劃依賴銀行借貸及內部產生資金。倘我們無法取得發展南昌華南城項目一期及南寧華南城項目一期的必需土地，我們將會重新分配計劃供該等項目使用的全球發售所得款項，改為用來發展深圳華南城項目二期及潛在新項目。

倘全球發售所得款項淨額並未即時用作上述用途，則我們現擬將該等所得款項淨額存放於香港及／或中國持牌銀行及／或金融機構的計息銀行戶口。

合營協議

我們其中的一家附屬公司、兩家共同控制實體以及我們的聯營公司屬合營公司(各自為一家「合營公司」)。儘管我們持有華南富豪酒樓(深圳)及華南城新國線分別50.5%及51.0%的股權,根據股東協議及合營協議有關該等公司的條款,本集團及本公司其他股東對該等公司的經營及財務決策均無單方面控制權。因此,我們將該等公司視為共同控制實體。有關合營公司綜合基準的討論,請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2。以下是合營協議的主要條款。

有關我們的附屬公司的合營協議概要

華南城實業

合營方: 華南國際持有70%及Excellence Group Holdings Ltd.、First Traders Ltd.及甄秀雯各自持有10%。

註冊成立形式: 一家在中國成立的中外合資經營公司,註冊資本為100,000,000港元,年期為50年。

合營方契諾: 華南國際負責:(1)辦理有關成立合營公司的正式手續;(2)提供有關在中國購置相關電子設備的資料,並就該等購買及有關運輸及調整活動提供協助;(3)設計有關住宅單位及配套建築設施、申請有關執照及安排建築工程;(4)協助安排基建設施;(5)協助招聘員工;及(6)辦理合營公司需要進行的其他事宜。Excellence Group Holdings Ltd.、First Traders Ltd.及甄秀雯負責:(1)協助合營公司設計及建築相關住宅單位及配套建築設施;(2)提供目前的海外房地產市場資料並協助採購必要設備;(3)協助招聘海外技術人員提供員工培訓;及(4)協助合營公司需要進行的其他事宜。

管理層: 董事會由三位董事組成,當中兩位董事由華南國際提名,而一位董事由Excellence Group Holdings Ltd.、First Traders Ltd.及甄秀雯共同提名。華南國際有權提名董事會主席。華南國際有權推薦總經理、副總經理及財務總監的人選。董事會亦負責委任一位監事。

有關我們的共同控制實體的合營協議概要

華南富豪酒樓(深圳)

合營方: 華南國際持有50.5%及Globe Honest International Ltd.持有49.5%。

合營協議

註冊成立形式：一家在中國成立的中外合資經營公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，年期為10年。

合營方契諾：華南國際負責：(1)提供辦公室物業並安排公用設施及其他相關服務；(2)辦理執照正式手續；(3)協助合營公司聘用員工；(4)辦理臨時住宅、入境及執照正式手續；及(5)協助合營公司需要進行的其他事宜。Globe Honest International Ltd.負責：(1)協助合營公司聘用員工，尤其是發展階段的員工招聘及培訓工作；及(2)協助合營公司需要進行的其他事宜。

管理層：董事會由七位董事組成，當中四位董事由華南國際提名，三位由Globe Honest International Ltd.提名。華南國際及Globe Honest International Ltd.分別有權提名董事會主席及副主席。華南國際有權推薦財務總監的人選，而Globe Honest International Ltd.則有權推薦管理層員工(包括總經理)的人選。

華南城新國線

合營方：華南國際持有51%，新國線運輸集團有限公司及徐燕分別持有10%及39%。

註冊成立形式：一家在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000元，年期為15年。

合營方契諾：華南國際負責：(1)按優惠租金向合營公司出租辦公室物業、服務區及倉儲設施；(2)向深圳華南城項目的租戶引薦及宣傳合營公司服務；及(3)給予合營公司經營倉庫的若干優先權。華南國際承諾不會自行或與其他人士成立對合營公司構成競爭的任何其他物流公司(前提是合營公司須順利營運及有能力向深圳華南城項目的租戶提供優質服務)。新國線運輸集團有限公司及徐燕承諾不會從事對合營公司在華南城的業務構成競爭的任何業務。新國線運輸集團有限公司及徐燕負責：(1)提供其物流網絡供合營公司使用；及(2)在華南國際的協助下辦理有關備案及登記的正式手續。新國線運輸集團有限公司須向合營公司提供若干物流系統軟件以供其使用。

管理層：董事會由六位董事組成，當中一位董事由所有合營方共同提名、三位董事由華南國際提名及兩位董事由新國線運輸集團有限公司及徐燕共同提名。華南國際有權提名董事會主席。新國線運輸集團有限公司及徐燕有權向合營公司推薦總經理及其他管理層行政人員的人選。華南國際有權推薦財務總監人選。

有關我們的聯營公司的合營協議概要

華南泰美

合營方： 華南國際持有30%，泰美(中國)科技控股有限公司持有70%。

註冊成立形式： 在中國成立的中外合資經營公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，年期為15年。

合營方契諾： 華南國際負責安排公用設施及其他相關服務。華南國際承諾，除若干例外情況外，其將不會與任何第三方在深圳華南城項目合作經營互聯網業務。其已授權合營公司維護深圳華南城項目的網站。泰美(中國)科技控股有限公司負責：(1)設備安裝及系統軟件的檢測、運作及維護；(2)合營公司的日常管理；(3)技術僱員的培訓；及(4)辦理合營公司需要的其他事宜。

管理層： 董事會由六位董事組成，當中三位董事由華南國際提名；三位董事由泰美(中國)科技控股有限公司提名。華南國際有權提名董事會主席而泰美(中國)科技控股有限公司則有權提名董事會副主席。泰美(中國)科技控股有限公司有權推薦首屆總經理人選，華南國際有權推薦財務總監人選。

香港承銷商

香港公開發售的聯席牽頭經辦人

美林遠東有限公司
中銀國際亞洲有限公司

香港公開發售的高級副牽頭經辦人

野村國際(香港)有限公司

香港公開發售的副牽頭經辦人 (按英文字母排序)

信達國際融資有限公司
第一上海證券有限公司
粵海證券有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
滙富金融服務有限公司
東英亞洲證券有限公司
寶來證券(香港)有限公司
大福證券有限公司

承銷安排及費用

香港公開發售

香港承銷協議

香港承銷協議於2009年9月16日訂立。根據香港承銷協議，本公司按本招股章程及申請表格的條款及條件，並在其規限下，按發售價發售香港公開發售股份以供香港公眾認購。

待聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括根據行使超額配股權及購股權而提呈的任何額外發售股份)上市及買賣後，以及香港承銷協議所載若干其他條件(包括聯席賬簿管理人(代表承銷商)與本公司協定發售價)達成後，香港承銷商已個別(但非共同)同意根據本招股章程及申請表格及香港承銷協議的條款及條件，按彼等各自適用的比例認購或促使認購人認購現正根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港公開發售股份。

香港承銷協議的條件是國際配售協議須予簽訂和成為無條件，並受此項條件規限。

終止理由

倘發生下列情況，則聯席賬簿管理人(就其本身及代表香港承銷商)可於上市日期上午八時正前，隨時向我們發出書面通知，絕對酌情決定即時終止香港承銷協議：

- (a) (i) 在香港、中國、新加坡、美國、英國、日本及／或本集團任何成員公司註冊成立的任何其他司法管轄權區(「有關司法管轄權區」)出現、發生或生效或可能影響以上地區的當地、國家、區域或國際金融、貨幣、信貸、外匯、財政、經濟、工業、貿易、政治、軍事、法律、監管或資本或金融市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場以及銀行同業市場狀況)的任何變動(不論是否永久性)或涉及可能變動或惡化的事態發展(不論是否永久性)或導致或可能導致任何變動(不論是否永久性)或涉及可能變動或惡化的事態發展(不論是否永久性)的任何事件或一連串事件；
- (ii) (1)聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克、美國證券交易所、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所及／或東京證券交易所，被施加或宣佈全面暫停或限制股份或證券買賣，或(2)任何有關司法管轄權區的證券交收或結算服務嚴重受阻或其商業銀行活動或外匯交易被禁止或嚴重受阻；
- (iii) (1)港元兌美元價值根據買賣範圍釐定的制度有任何變動或(2)港元或人民幣兌任何外幣有大幅貶值；
- (iv) 任何有關司法管轄權區有任何新法律，或其現行法律有任何變動或涉及變動的事態發展，或當地任何法院或其他政府機關對法律的詮釋或援用範圍有任何變動或涉及變動的事態發展的推出或生效；或
- (v) 任何有關司法管轄權區的稅務或外匯管制或任何外匯管制或外商投資法規的實施，有任何變動或涉及變動的事態發展或有導致或可能導致變動或涉及變動的事態發展的事件或一連串事件，而對股份投資有不利影響；
- (vi) 對本集團的收益或營運屬重大的任何實體(無論該實體是否本集團成員公司)，或該實體進行大部分業務所在任何地域，被任何有關司法管轄權區施加經濟或其他制裁(無論以何等形式及不論是否直接或間接)；

- (vii) 在任何有關司法管轄權區出現、發生、宣告發生或生效或可能影響以上地區的任何或一連串屬不可抗力的事件，包括但不限於任何天災、政府行動、敵對狀況的爆發或升級（不論有否實際上宣佈或已宣佈開戰）或可能出現戰爭、緊急狀態、民亂、騷亂、擾亂公眾秩序、火災、水災、災禍、危機、爆炸、爆發傳染性流行病或疫症（包括但不限於在香港或中國任何部分地區發生嚴重急性呼吸系統綜合症、H5N1禽流感或任何其他相關或變種疫症）、恐怖主義活動、航空或其他交通運輸封鎖、罷工或停工；
- (viii) 本集團狀況（財務或其他方面）、業務、物業、或營運業績的任何其他變動或涉及任何潛在變動的事態發展或導致或可能導致其出現任何變動或涉及任何潛在變動的事態發展的事件或一連串事件或影響股份投資的事故；
- (ix) 任何唆使或威脅針對本公司及／或其任何附屬公司的任何訴訟或索償；
- (x) 引致或可能引致任何保證人須根據香港承銷協議的彌償條款承擔任何責任的任何事件、行為或遺漏出現、發生或生效；
- (xi) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險的任何變動或涉及變動的事態發展或成為事實的出現、發生或生效；
- (xii) 任何債權人要求本集團任何成員公司償還或繳付其所欠負或有責任支付的任何未到期負債；
- (xiii) 除本招股章程披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律規定的情況出現或發生；
- (xiv) 因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款配發股份的情況出現、發生或生效；
- (xv) 任何本招股章程或全球發售的任何方面不遵守上市規則或任何其他適用法律的情況出現或發生；
- (xvi) 提出呈請將本集團任何成員公司結業或清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立任何債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司結業的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事項；
- (xvii) 本集團任何成員公司蒙受任何損失或損害；

承 銷

(xviii) 有董事被控以公訴罪名或被法律或其他原因禁止參與公司的管理；或

(xix) 本公司的聯席主席或行政總裁離職；

(xx) 政府、監管或司法機構或組織對某名董事展開任何訴訟，或政府、監管或司法機構或組織宣布擬採取上述訴訟；

而聯席賬簿管理人全權酌情認為：

- (1) 已經、將會或可能會對本集團任何成員公司及／或本集團整體的狀況(財務或其他)、業務、物業或營運構成重大不利影響(「重大不利影響」)；或
 - (2) 已經、將會或可能會對發售股份的定價、推銷、踴躍程度、分銷及／或香港公開發售、國際發售及／或全球發售能否順利完成構成重大不利影響；或
 - (3) 導致(A)履行或實行香港承銷協議、國際配售協議、香港公開發售、國際發售及／或全球發售的任何重大部分；或(B)按發售資料集(定義見香港承銷協議)的條款及擬定方式及根據適用法律進行香港公開發售、國際發售及／或全球發售，成為或將會或可能會不可行、不智或不合宜或在商業上不可取；或
- (b) 任何聯席賬簿管理人、獨家全球協調人、獨家保薦人或任何香港承銷商得悉：
- (i) 香港承銷協議所載任何保證於作出或重申時不實、不確、有所誤導或已遭違反(按聯席賬簿管理人的全權酌情決定)，或已被任何法院或政府機關宣佈或釐定為在任何重大方面不合法、無效或不可執行；
 - (ii) 招股章程所載任何陳述過往或現時不實、不確或有所誤導，或出現或發現任何倘本招股章程於當時刊發或派發會出現或被發現則屬(按聯席賬簿管理人的釐定)重大遺漏的任何事項，或招股章程及／或本公司就有關香港公開發售發表的任何公佈(包括其增補或修訂)所載任何預測、意見表達、意向或期望整體而言並非公平誠實或以合理假設為依歸；或

- (iii) 按聯席賬簿管理人的釐定，香港承銷協議任何保證人違反香港承銷協議或國際配售協議任何條文。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除香港上市規則第10.08條訂明的若干情況（例如根據購股權協議或購股權計劃項下可能授出的購股權而發行股份）外，在上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或可兌換為本公司股本證券的證券（不論該類股份或證券是否已上市），亦不會就此等股份或證券訂立任何協議（不論有關股份或證券的發行會否在開始買賣當日起計六個月內完成）。

控股股東承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所承諾，除根據全球發售或與獨家保薦人或其聯屬人士或其授權代理訂立的任何借股安排或股份轉讓協議外，其本身不會及須促使相關註冊持有人不會：

- (a) 自本招股章程內披露控股股東持股量的參照日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何股份或本公司證券，或以其他方式就該等由其實益擁有的股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 自首六個月期間屆滿當日起計的六個月內期間（「第二個六個月期間」），出售或訂立任何協議出售以上(a)段所述的任何股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨其在出售上述股份或證券、或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東亦已向聯交所及本公司承諾，在本招股章程內披露控股股東在本公司持股量的參照日期起至股份在聯交所開始買賣當日起計滿12個月當日止期間：

- (a) 倘其將其實益擁有的任何股份或本公司其他證券質押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂))以獲得真正商業貸款，其將立即將有關質押或押記事宜連同所質押或押記股份或其他證券的數目通知本公司；及
- (b) 當其接到承押人或承押記人的任何指示(不論是口頭或書面)，指任何該等用作質押或押記的股份或本公司其他證券將被出售，其將立即將該等指示內容知會本公司。

本公司獲任何控股股東知會上述事宜(如有)後，將隨即知會聯交所，並在收到任何控股股東知會後，盡快根據上市規則規定發表公佈，以披露該等事宜。

根據香港承銷協議的承諾

本公司及控股股東承諾

本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商(根據香港承銷協議)承諾，本公司不得及各控股股東已承諾促使本公司不會：

- (a) 除根據全球發售(包括根據超額配股權)、資本化發行、購股權及購股權計劃項下授出的購股權及招股章程披露的票據的條款外，由香港承銷協議日期至首六個月期間屆滿時的任何時間內，在獲得獨家全球協調人(代表香港承銷商)事先書面同意之前(在上市規則的條文規限下)，提呈發售、配發、發行、出售、訂立合同以出售、出售任何購股權或訂立合同以購買、購買任何購股權或訂立合同以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購或出售(直接或間接、有條件或無條件)，或購回本公司任何股本或其他證券(包括但不限於可兌換或行使或交換、或有權獲取任何該等本公司股本或其他證券的權利的任何證券或其中的任何權益)，或訂立任何掉期或其他安排，以轉讓全部或部分該等股本或證券所有權的任何經濟利益或當中任何權益，而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券(交付現金或以其他方式)結算，或要約或同意進行上述任何一項或宣佈有意進行上述事項；及

- (b) 在第二個六個月期間內任何時間，進行上文(a)段所載任何行動，除非同時採取措施確保有關行動不會致使任何股份或本公司其他證券出現市場混亂或造市情況。

僅由控股股東承諾

各控股股東已共同及個別向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商各方(根據香港承銷協議)承諾，除根據全球發售(包括超額配股權)或借股協議(定義見香港承銷協議)或股份轉讓或招股章程另有披露外(在上市規則條文規限下)：

- (a) 由香港承銷協議日期至首六個月期間屆滿任何時間內，在獲得獨家全球協調人(代表香港承銷商)事先書面同意之前，其本身及其聯繫人(定義見上市規則)及聯屬人士，不會提呈發售、配發、發行、質押、押記、出售、訂立合同以出售、出售任何購股權或訂立合同以購買、購買任何購股權或訂立合同以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、沽空、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接、有條件或無條件)控股股東實益擁有或本招股章程所示由該名控股股東持有的本公司、本公司股東的任何股本或其他證券或其中的任何權益(包括但不限於可兌換或行使或交換、或有權獲取任何該等本公司股本或其他證券的權利的任何證券或其中的任何權益)，或訂立任何掉期或其他安排，以轉讓全部或部分該等股本或證券所有權的任何經濟利益或當中任何權益，而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券(交付現金或以其他方式)結算，或要約或同意進行上述任何一項或宣佈進行上述事項的意向；
- (b) 在第二個六個月期間內任何時間，其本身及其聯繫人(定義見上市規則)及聯屬人士，不會進行上文(a)段所載任何行動以使控股股東整體而言直接或間接不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；
- (c) 在第二個六個月期間內任何時間，其本身及其聯繫人(定義見上市規則)及聯屬人士，不會進行上文(a)段所載任何行動，除非同時採取措施確保有關行動不會致使任何股份或本公司其他證券或其中任何權益出現市場混亂或造市情況；
- (d) 倘其在第二個六個月期間屆滿前任何時間內，將其實益擁有的任何本公司或本公司股東的股份或其他證券或其中任何權益直接或間接質押或押記，其將立即將有關質押或押記事宜連同所質押或押記本公司或本公司股東的該等股份或其

他證券或其中任何權益的數目以書面方式通知本公司及獨家全球協調人，而倘其接到承押人或承押記人的任何指示（不論是口頭或書面），指任何該等用作質押或押記的股份或證券或其中任何權益將被出售，其將立即將該等指示內容以書面方式通知本公司及獨家全球協調人；

- (e) 在第二個六個月期間屆滿前任何時間內，其本身或其任何聯繫人(定義見上市規則)或聯屬人士及代其行事的任何登記持有人或任何代名人或為其持有的信託人須遵守上市規則有關出售招股章程所示實益擁有(不論直接或間接)的本公司或本公司股東的任何股份或其他證券或其中任何權益的所有適用限制及規定；及
- (f) 其本身或其任何聯繫人(定義見上市規則)或聯屬人士目前無意出售招股章程所示實益擁有(不論直接或間接)的本公司或本公司股東的任何股份或其他證券或其中任何權益。

本公司接獲(d)段的任何有關質押或押記股份或本公司其他證券的通知後，將在可行情況下盡快通知聯交所，並(倘有規定)根據上市規則規定於報章公佈或以任何其他方式公佈，以披露該等事宜。

現有股東根據股份轉讓協議作出的承諾

各現有股東個別向各票據持有人作出承諾，直至上市日期後的210個曆日為止，其不會並須促使其所有代名人及其控制的公司(不論個人或共同及直接或間接)不會於緊隨全球發售後，按本招股章程「財務資料」一節「債務及或然負債 — 票據 — 各現有股東的承諾」中所述形式處置有關現有股東實益擁有的股份。

多名股東分別作出的承諾

創辦股東(鄭松興及馬介璋除外)及現有股東(Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited除外)、Sincere United Holdings Limited、佳寧娜集團有限公司、嘉堅發展有限公司、Carrianna (BVI) Ltd、達成集團及Luk Ka Overseas已各自向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人各方(就其本身及代表承銷商)承諾，在股份在聯交所上市的前提下，由招股章程刊發日期起至首六個月期間屆滿為止，其本身不會並將促使其聯屬人士或任何代名人或以信託方式為其持有的信託人不會，在獲得獨家全球協調人(就其本身及代表承銷商)事先書面同意之前，及除非遵照上市規則的規定或根據其與獨家保薦人或其聯屬人士或其授權代理訂立的任何借股安排，或根據轉讓協議，或誠如招股章程另行披露，提呈發售、配發、發行、質押、押記、出售、訂立合同以出售、出

售任何購股權或訂立合同以購買、購買任何購股權或訂立合同以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、沽空、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接、有條件或無條件)其實益擁有或本招股章程所示其將持有的本公司、本公司股東任何股本或其他證券或其中的任何權益(包括但不限於可兌換或行使或交換、或有權獲取任何該等本公司、本公司股東股本或其他證券的權利的任何證券或其中的任何權益),或訂立任何掉期或其他安排,以向他人轉讓全部或部分該等股本或證券所有權的任何經濟利益或當中任何權益,而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券(交付現金或以其他方式)結算,或要約或同意進行上述任何一項或宣佈進行上述事項的意向。

彌償

控股股東、創辦股東及本公司已同意就獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商可能蒙受的若干損失向彼等作出彌償,包括根據香港承銷協議履行彼等責任時及本公司違反香港承銷協議時所引致的損失。

國際發售

就國際發售而言,預期本公司將與(其中包括)國際承銷商訂立國際配售協議。根據國際配售協議,並受其當中所載條件所限,國際承銷商將個別同意促使買家購買或自行購買國際發售股份。預期國際配售協議可按與香港承銷協議類同的理由予以終止。潛在投資者謹請注意,倘並無訂立國際配售協議,則全球發售將不會進行。

超額配股權

根據國際配售協議,本公司預期向國際承銷商(可由聯席賬簿管理人代表國際承銷商行使)授予超額配股權,可於香港公開發售遞交申請截止日期起計30天內行使超額配股權,要求本公司按相等於國際發售的每股發售股份價格,額外配發及發行最多225,000,000股股份(即發售股份約15%),僅供補足國際發售的超額配發(如有)。

佣金及開支

香港承銷商將收取香港公開發售項下初步提呈發售的香港公開發售股份的發售價的2.75%作為承銷佣金,並以其中部分支付任何分承銷佣金。國際承銷商將收取國際發售項下初步提呈發售的國際發售股份的發售價的2.75%作為承銷佣金。此外,本公司可全權酌

情向聯席賬簿管理人支付最高為發售價乘以發售股份總數的0.5%獎勵費。就因未被認購而轉撥至國際發售的香港公開發售股份而言，本公司將按適用於國際發售的比率支付承銷佣金，而有關佣金亦會支付予聯席賬簿管理人及相關國際承銷商（但非香港承銷商）。

佣金及費用總額，以及上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及與全球發售有關的印刷及其他費用估計合共約為206百萬港元（假設發售價為1.75港元，即指示性發售價範圍的中位數，且並無行使超額配股權），將由本公司全數支付。

香港承銷商在本公司的權益

除其於香港承銷協議下的責任及於本招股章程所披露者外，香港承銷商在本公司或本集團的任何其他成員公司內概無持有任何股權，亦無任何認購或提名其他人士認購本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券的任何權利或購股權（無論是否可以依法執行）。

全球發售完成後，香港承銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等於香港承銷協議下的責任而持有若干部分股份。

除發售價之外，從承銷商購買發售股份的買家可能需要根據購買國家的法律及慣例支付印花稅及其他費用。

獨家保薦人的獨立性

美林遠東有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售作為全球發售之一部分而刊發。全球發售包括(假設超額配股權未獲行使)：

- (i) 根據下文「香港公開發售」一段所述在香港初步提呈發售150,000,000股香港公開發售股份(按下文所述可予調整)的香港公開發售；及
- (ii) 依據S規例透過離岸交易在美國境外提呈發售(包括向香港境內的專業及機構投資者發售)及依據證券法第144A條規則或根據證券法規定另外獲豁免登記，在美國境內向合資格機構買家初步提呈發售1,350,000,000股國際發售股份(按下文所述可予調整並視乎超額配股權而定)的國際發售。

美林遠東有限公司為香港公開發售的獨家保薦人。美林國際為全球發售的獨家全球協調人。美林國際及中銀國際亞洲有限公司為全球發售的聯席賬簿管理人。美林遠東有限公司及中銀國際亞洲有限公司為香港公開發售的聯席牽頭經辦人，美林國際及中銀國際亞洲有限公司為國際發售的聯席牽頭經辦人。

投資者可根據香港公開發售申請香港公開發售股份，或根據國際發售申請或表示有意申請國際發售股份，惟不得同時申請兩類股份。香港公開發售供香港公眾人士及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及依據第144A條規則在美國境內向合資格機構買家，以及依據S規例向香港及美國境外其他司法管轄權區的機構及專業投資者及預期對股份存在大量需求之其他投資者選擇性銷售股份。國際承銷商正徵求有意投資者就購買國際發售股份表示興趣。有意專業及機構投資者將須表明願意根據國際發售按不同價格或某一特定價格認購的股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續進行直至2009年9月23日(星期三)，並於該日或之前告終。

根據香港公開發售及國際發售提呈發售的股份數目或會根據「定價及分配」一段所述予以重新分配。

本招股章程所述的申請、申請表格、申請股款或申請手續僅關於香港公開發售。

定價及分配

發售價預期將於定價日當發售股份之市場需求可予確定時，由聯席賬簿管理人(代表承銷商)與本公司協定。定價日預期為2009年9月23日(星期三)或前後，且無論如何不得遲於2009年9月28日(星期一)。

全球發售的架構

除於香港公開發售遞交申請截止日期上午前另行公佈(詳情見下文)外,發售價不會高於2.10港元,且預期不會低於1.40港元。有意投資者謹請注意,將於定價日釐定之發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述之指示性發售價範圍。

倘根據有意投資之機構、專業及其他投資者在累計投標過程中表示之踴躍程度,聯席賬簿管理人(代表承銷商及經本公司同意代表本公司)認為適當,有可能於香港公開發售遞交申請截止日期上午前任何時間,將全球發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍調至本招股章程所述的水平以下,惟不得導致本公司違反上市規則第8.05(2)(d)條的規定。

在此情況下,本公司將會在作出該調低決定後在實際可行的情況下盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告,惟無論如何不得遲於香港公開發售遞交申請截止日期即2009年9月22日(星期二)上午。有關通告將刊登於聯交所網站www.hkex.com及本公司網站www.chinasouthcity.com。有關通告亦將會確認或修訂(如適用)營運資金表、本招股章程「概要」一節目前所載的發售統計數字,以及可能因有關調低而更改之任何其他財務資料。遞交香港公開發售股份申請前,申請人應注意,有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的任何公佈可能直至香港公開發售遞交申請截止日期方會發表。倘香港公開發售股份的申請於香港公開發售遞交申請截止日期前已遞交,則即使指示性發售價範圍及/或發售股份數目如上文所述調低,該等申請其後亦不得撤回。

發出有關通告後,經修訂發售股份數目及/或經修訂發售價範圍將為最終依據。發售價(倘獲協定)將於有關經修訂發售價範圍內釐定。倘於香港公開發售遞交申請截止日期或之前,並無發表任何有關調低本招股章程所載指示性發售價範圍及/或發售股份數目之公佈,則發售價(倘獲協定)在任何情況下均不會定在本招股章程所述發售價範圍以外,而發售股份數目在任何情況下均不得少於本招股章程所述的數目。

倘(因任何理由)本公司(代表本身)與聯席賬簿管理人(代表承銷商)未能就發售價達成協議,則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份在若干情況下可能由聯席賬簿管理人酌情在該等發售之間重新分配。

全球發售的架構

聯席賬簿管理人將根據多項因素決定如何分配根據國際發售的發售股份，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業之投資資產或股本資產總值及是否預期有關投資者很可能會於發售股份在聯交所上市後進一步購買及／或持有或出售發售股份。有關分配或會向專業、機構及公司投資者作出，旨在為建立穩固之股東基礎而分派發售股份，使本公司及其股東整體受惠。

香港公開發售僅會根據香港公開發售所接獲之有效申請數目向投資者配發發售股份。分配基準或會因應申請人有效申請之香港公開發售股份數目而有所不同，儘管配發香港公開發售股份可能會(如適用)包括抽籤形式，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港公開發售股份之申請人獲配發更多香港公開發售股份，而未獲抽中之申請人則不獲配發任何香港公開發售股份。

本公司自全球發售所得款項淨額估計約為2,419百萬港元。計算估計所得款項淨額時是假設發售價為每股1.75港元(即指定發售價範圍每股1.40港元至2.10港元的中位數)，並經扣除本公司就國際發售應付的承銷費用及估計費用(假設並無行使超額配股權)。

公佈發售價及分配基準

發售價、香港公開發售的申請結果、國際發售的踴躍程度及香港公開發售股份的申請踴躍程度及分配基準預期將於2009年9月29日(星期二)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)、本公司網站(www.chinasouthcity.com)(以英文及中文)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)公佈。閣下務請注意，本公司網站及本公司網站所載一切資料並不構成本招股章程的一部分。

香港公開發售條件

根據香港公開發售提出的所有香港公開發售股份申請，須待下列條件達成後，方獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售(包括根據行使超額配股權而可能發行的任何額外股份)及資本化發行而將予發行的股份以及根據行使購股權及購股權計劃項下可能授出的購股權可能發行的任何股份上市及買賣，且其後於有關股份開始在聯交所買賣前並無撤回有關上市及買賣批准；

全球發售的架構

- (ii) 於定價日或前後，發售價已由本公司及聯席賬簿管理人(代表承銷商)正式釐定並簽立及交付定價協議；
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際配售協議；及
- (iv) 承銷商在香港承銷協議及國際配售協議各自項下的責任成為無條件(包括(如有關)因聯席賬簿管理人(代表承銷商)豁免任何條件所致)，且並無根據各承銷協議的條款予以終止，

上述各項條件均須在各承銷協議的指定日期及時間或之前達成(除非該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免，並以此為限)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後30天當日。

倘因任何理由，本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)未能於2009年9月28日(星期一)就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並告失效。倘上述條件未能在指定時間及日期之前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將即時獲得通知。本公司將於香港公開發售失效翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關失效的通知。於此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節所載條款，不計利息予以退還予申請人。同時，申請股款將會存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)的其他香港持牌銀行的獨立銀行戶口中。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)對方成為無條件且並無根據其各自的條款予以終止，方可完成。

香港公開發售股份的股票預期將於2009年9月29日(星期二)發出，惟僅會在(i)全球發售在所有方面均成為無條件及(ii)「承銷 — 承銷安排及費用 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述終止權利並無行使的情況下，方會於2009年9月30日(星期三)(即股份開始買賣當日)上午八時正成為有效的所有權證。投資者於收取股票前或股票成為有效的所有權證前買賣股份，須完全自行承擔所有風險。

香港公開發售

本公司按發售價初步提呈150,000,000股香港公開發售股份(佔根據全球發售初步可供提呈的1,500,000,000股股份10%)以供香港公眾人士認購。在下文所述調整規限下，根據香

全球發售的架構

港公開發售提呈之股份數目將佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後之已發行股本總數2.5% (假設超額配股權、購股權及根據購股權計劃授出的購股權未獲行使)。

在香港，預期個別散戶投資者將透過香港公開發售申請香港公開發售股份，而尋求國際發售的發售股份的個別散戶投資者 (包括通過銀行及其他機構在香港作出申請之個別投資者)，在國際發售中將不會獲配發發售股份。

香港公開發售的每名申請人均須在遞交的申請表格中承諾及確認，申請人及為其利益提出申請的任何人士 (如有) 並無亦將不會對任何國際發售股份表示興趣或作出認購，而倘該承諾及／或確認遭違反及／或屬失實，有關申請人的申請將遭拒絕受理。

本公司、董事、獨家保薦人及聯席賬簿管理人將採取合理措施，以識別及拒絕已在國際發售中獲得發售股份的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別及拒絕已在香港公開發售中獲得發售股份的投資者在國際發售中提出的認購意向。

聯席賬簿管理人 (代表承銷商) 可要求根據國際發售獲提呈股份及根據香港公開發售作出申請之任何投資者向聯席賬簿管理人提供充足資料，以便識別根據香港公開發售作出之有關申請，並確保該申請會從香港公開發售股份之任何申請中剔除。

發售價將不超過2.10港元，並預期不會低於1.40港元。香港公開發售之申請人須於申請時支付每股香港公開發售股份之最高發售價每股2.10港元，加每股香港公開發售股份的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘於定價日最終釐定之發售價低於2.10港元 (即最高價格)，則本公司會向成功申請人不計利息退還有關差額 (包括多出之申請股款所佔之經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節。

配發

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數 (計及下述任何重新分配後)，將平均分為兩組以供分配：甲組及乙組。甲組的香港公開發售股份將按公平基準分配予申請總認購價格為5百萬港元 (不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費) 或以下的香港公開發售股份申請人。乙組的香港公開發售股份將按公平基準分配予申請總認購價格為5百萬港元以上 (不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費) 至乙組總值的香港公開發售股份申請人。

全球發售的架構

申請人務須注意，甲組的申請及乙組的申請或會有不同配發比例。倘其中一組（而非兩組）香港公開發售股份認購不足，則多出之香港公開發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組之需求，並作出相應配發。就此而言，香港公開發售股份的「認購價」指作出有關申請時應付的價格，而不論最終釐定的發售價為多少。

申請人僅可獲配發甲組或乙組而非兩組之香港公開發售股份。倘出現超額認購，分配予香港公開發售投資者的香港公開發售股份（甲組及乙組）將純粹按根據香港公開發售所接獲的有效申請數量而定。每一組的分配基準可依據各申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同。香港公開發售股份的分配（如適用）或會包括抽籤，即個別申請人獲分配的香港公開發售股份數目可能較其他申請相同數目香港公開發售股份的人士為高，而未獲抽中的申請人則可能不獲發任何香港公開發售股份。在每組內或兩組之間的重複或疑屬重複的申請以及申請認購超過75,000,000股香港公開發售股份（即香港公開發售初步提呈發售以供認購的香港公開發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配可予調整。倘根據香港公開發售有效申請之發售股份數目相當於香港公開發售初步可供申請的發售股份數目(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍及(iii)100倍或以上，則根據香港公開發售可供認購申請的發售股份總數將分別增加至450,000,000股、600,000,000股及750,000,000股股份，佔超額配股權行使前根據全球發售初步可供申請股份總數分別30%（就情況(i)而言）、40%（就情況(ii)而言）及50%（就情況(iii)而言）。在該等情況下，分配予國際發售的發售股份數目將按聯席賬簿管理人認為適當之方式相應調低，而有關額外股份將分配予甲組及乙組。此外，聯席賬簿管理人可從國際發售調配發售股份至香港公開發售以滿足香港公開發售的有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席賬簿管理人有權按其認為適當之比例重新分配全部或任何未獲認購之香港公開發售股份至國際發售。

國際發售

國際發售將初步包括本公司：(a)根據證券法第144A條規則或另外獲豁免登記在美國境內向合資格機構買家，及(b)依據證券法S規例在美國境外（定義見證券法S規例）發售的1,350,000,000股股份（對象包括香港的專業及機構投資者）。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期將授予國際承銷商超額配股權，可由聯席賬簿管理人代表國際承銷商行使。

根據超額配股權，國際承銷商有權於香港公開發售遞交申請截止日期起計30天內，安排聯席賬簿管理人行使超額配股權，要求本公司按每股發售股份相同價格額外配發及發行不超過225,000,000股發售股份，相當於初步發售股份總數約15.0%，僅供補足國際發售的超額配發（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設購股權並未行使）本公司經擴大已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司會另行公佈。

國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

穩定價格行動

穩定價格行動乃承銷商在若干市場促進證券分銷而採用的一般做法。為穩定價格，承銷商可於特定時間內，在二級市場競投或購買新發行證券，以盡量減低及（在可能情況下）避免證券價格跌至低於發售價。在香港及若干其他司法管轄權區，進行穩定價格行動的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，獨家保薦人（作為穩定價格經辦人）、其聯屬人士、或其授權代理（代表承銷商）可（但無責任）超額配發股份或進行任何其他交易，以於上市日期起一段有限期間內將股份市價穩定或維持在高於公開市場現行水平。任何在市場購買本公司股份的行為將會在所有准許進行的司法管轄權區遵照所有適用法律及監管規定進行，包括香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則。然而，穩定價格經辦人、其聯屬人士，或其授權代理並無責任進行任何該等穩定價格行動。穩定價格行動一經展開，將由穩定價格經辦人、其聯屬人士，或其授權代理全權酌情進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格行動必須在香港公開發售遞交申請截止日期起計30天內結束。可能超額配發的股份數目不會超過根據超額配股權獲行使而可能出售的股份數目，即225,000,000股股份，相當於全球發售初步提呈本公司股份15%。

於穩定價格期間內，穩定價格經辦人、其聯屬人士、或其授權代理，可在香港採取所有或任何下列的穩定價格行動：

- (i) 購買或同意購買任何本公司股份，或提呈發售或嘗試如此行事，而其唯一目的為避免或盡量減低股份的市價下跌；及／或

(ii) 就上文(i)段所述的任何行動而言：

(A) (1) 超額配發本公司股份；或

(2) 出售或同意出售本公司股份以建立股份的淡倉，

其唯一目的為避免或盡量減低本公司股份的市價下跌；

(B) 行使超額配股權以購買或認購或同意購買或認購本公司股份，以將上文(A)段所建立的倉盤平倉；

(C) 出售或同意出售其於上文(i)段所述的穩定價格行動中購入的任何股份，以將就該行動建立的任何倉盤平倉；及／或

(D) 提呈發售或嘗試採取上文(ii)(A)(2)、(ii)(B)或(ii)(C)段所述的任何行動。

穩定價格經辦人、其聯屬人士、或其授權代理，可能就穩定價格行動而持有股份好倉。至於規模大小及持有好倉的時期長短概不確定。投資者應注意倘穩定價格經辦人或代其行事的任何人士將股份好倉平倉，則可能會導致本公司股份的市價下跌。

為支持股份價格而實施的穩定價格行動，其期限不得超過穩定價格期間。該穩定價格期間自本公司股份開始在聯交所買賣當日起至香港公開發售遞交申請截止日期後第30天止。該日期後，不可進行進一步穩定價格行動，因此，市場對本公司股份的需求及其市價均有可能下跌。本公司將於穩定價格期間結束後七天內根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則發出公佈。

由穩定價格經辦人、其聯屬人士、或其授權代理實施任何穩定價格行動，不一定會導致本公司股份的市價在穩定價格期間內或之後維持在發售價水平或高於發售價。於穩定價格行動的過程中的出價或市場購買行動，可以相等於或低於發售價的價格作出，因此亦可低於投資者就購入本公司股份而支付的價格。

全球發售的架構

穩定價格經辦人或其授權代理可根據借股協議，向Accurate Gain Developments Limited借入最多225,000,000股股份（相等於超額配股權獲悉數行使時將予提呈的額外股份數目上限）。借股協議毋須遵守上市規則第10.07(1)條有關限制控股股東（定義見上市規則）在新上市後出售股份的規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條下的下列規定：

- 穩定價格經辦人或其授權代理僅可為補足國際發售的超額配發，及補足超額配股權獲行使前的任何淡倉而執行借股協議；
- 向Accurate Gain Developments Limited借入的股份數目上限將限於超額配股權獲行使時可發行或出售的股份數目上限；
- 與該等借用股份數目相同的股份必須於(i)可行使超額配股權的截止日期；或(ii)超額配股權獲全面行使之日（以較早發生者為準）後第三個營業日（並非為星期六、星期日或香港或東京的公眾假期的日子）或之前歸還予Accurate Gain Developments Limited；
- 根據借股協議進行借股須遵照所有適用的上市規則、法律及其他監管規定而實施；及
- 將不會就借股協議向Accurate Gain Developments Limited支付任何款項。

可申請香港公開發售股份的人士

倘閣下或閣下為其利益而提出申請的人士屬個人，並符合下列各項，閣下可以申請香港公開發售股份：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外；及
- 並非一名中國（香港，澳門及台灣除外）法人或自然人。

倘若閣下欲透過指定網站www.eipo.com.hk根據白表eIPO服務在網上申請香港公開發售股份，則除上文所述者外，閣下亦必須：

- 擁有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

惟閣下屬個人申請人方可通過白表eIPO服務提出申請。公司或聯名申請人不可通過白表eIPO服務提出申請。

倘若申請人為商號，有關申請必須以個別成員名義提出，而非以該商號名義提出。倘若申請人為法人團體，申請必須附有公司印章（須顯示公司名稱）並由獲得正式授權的職員簽署，而該職員須說明其代表身份。

如為持有有效授權書的正式授權人士申請認購，本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、承銷商及彼等各自的代理及代名人（作為本公司代理）可酌情接納，並取決於本公司認為合適的任何條件，包括出示閣下代表的授權證明文件。本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人（以本公司代理的身份）將可全權酌情拒絕或接納任何申請（全部或部分），而毋須解釋任何理由。

聯名申請人不可超過四名。

香港公開發售股份不售予本公司股份的現有法定或實益擁有人、本公司的董事、監事、或主要行政人員，或彼等各自的聯繫人或任何其他關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司或本公司任何附屬公司的關連人士的人士或將會成為本公司或本公司任何附屬公司的關連人士的本公司任何附屬公司或人士。

閣下可於香港公開發售申請股份或於國際發售對股份表示興趣，但不可兩者同時進行。

申請香港公開發售股份的方法

閣下可以四種途徑申請香港公開發售股份。閣下可使用黃色或白色申請表格，或透過白表eIPO服務供應商的指定網站(www.eipo.com.hk)於網上申請（本文稱為「白表eIPO服務」），或向香港結算發出電子認購指示由香港結算代理人代表閣下申請認購香港公開發售股份。除非閣下為代名人並在申請表格上提供所需資料，否則閣下或閣下與聯名申請人不得個別或共同使用白色或黃色申請表格、透過白表eIPO服務於網上或向香港結算發出電子認購指示提出超過一份申請。

使用申請表格提出申請

使用何種申請表格

閣下如欲以本身名義登記將獲配發的香港公開發售股份，應使用**白色**申請表格。

閣下如欲以香港結算代理人的名義登記將獲配發的香港公開發售股份，並將其直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，則應使用**黃色**申請表格。

索取招股章程及申請表格的地點

1. 閣下可於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- 香港聯合交易所有限公司任何參與者；
- 下列任何地址：

美林遠東有限公司，地址為香港中環花園道3號花旗銀行大廈15樓
中銀國際亞洲有限公司，地址為香港中環花園道1號中銀大廈26樓

- 香港上海滙豐銀行有限公司下列任何一間分行：

地區	分行	地址
港島	香港總行	皇后大道中1號3樓
	德輔道中分行	德輔道中141號中保集團大廈
	熙華大廈分行	灣仔軒尼詩道71-85B熙華大廈地下
	北角分行	北角英皇道306-316號雲華大廈地下
九龍	淘大花園分行	牛頭角道77號淘大商場第2期地下G193-200及203號舖
	九龍城分行	九龍城福老村道18號1樓
	觀塘分行	觀塘裕民坊1號
	旺角分行	旺角彌敦道673號低層地下及高層地下

如何申請香港公開發售股份

地區	分行	地址
新界	連城廣場分行	沙田車站圍連城廣場 38-46號舖
	葵興分行	葵涌興芳路166-174號新葵興廣場3樓2號舖

- 中國銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

地區	分行	地址
港島	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	太古城分行	太古城海星閣G1006號
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1060號柏惠苑
	石塘咀分行	石塘咀皇后大道西534號
九龍	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	九龍廣場分行	青山道485號九龍廣場1號
	開源道分行	觀塘開源道55號
新界	東港城分行	將軍澳東港城101號

- 交通銀行股份有限公司香港分行下列任何一間分行或支行：

地區	分行／支行	地址
港島	香港分行	中環畢打街20號
	英皇道支行	英皇道67-71號
	灣仔支行	莊士敦道32-34號地下
九龍	何文田支行	何文田愛民邨愛民商場地下G37A號舖
新界	元朗支行	元朗泰豐街2-14號地下B-F號舖
	沙咀道支行	荃灣沙咀道122-124號
	上水支行	上水中心商場地下10-14號舖

如何申請香港公開發售股份

2. 閣下可於下列地點／人士索取**黃色**申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓；或
- 可能備有**黃色**申請表格及本招股章程的 閣下的股票經紀。

閣下可於下列時間在上述地點索取招股章程及申請表格：

2009年9月17日(星期四) — 上午九時正至下午五時
2009年9月18日(星期五) — 上午九時正至下午五時
2009年9月19日(星期六) — 上午九時正至下午一時
2009年9月21日(星期一) — 上午九時正至下午五時
2009年9月22日(星期二) — 上午九時正至中午十二時

如何使用白色或黃色申請表格申請

1. 按照上文「索取招股章程及申請表格的地點」一段所述索取**白色**或**黃色**申請表格。
2. 使用藍色或黑色原子筆以英文填妥申請表格並簽署。每份申請表格均載有詳細指示，務請 閣下細閱。若 閣下未能依照指示填妥表格， 閣下的申請可遭拒絕受理，並會連同隨附支票或銀行本票以普通郵遞方式，按申請表格上所示地址寄回 閣下（或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人），郵誤風險概由 閣下自行承擔。
3. 每份**白色**或**黃色**申請表格必須夾附股款，以一張支票或一張銀行本票支付，必須簽署及緊釘於申請表格左上角：

如以支票付款，該支票必須：

- 為港元支票；
- 不得為期票；
- 由 閣下在香港持牌銀行的港元銀行戶口開出；
- 顯示 閣下的戶口名稱，而該戶名已預印在支票上，或由有關銀行授權人在該支票背面簽署證明戶名。該戶口名稱必須與 閣下的申請表格所示姓名相同。如屬聯名申請，該戶口名稱必須與排名首位申請人的姓名相同。倘以聯名戶口開出支票，則其中一名聯名戶口持有人名稱必須與排名首位申請人的姓名相同；
- 註明抬頭人為「香港上海滙豐銀行(代理人)有限公司 — 華南城公開發售」；及
- 劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」。

倘以銀行本票繳付股款，銀行本票必須：

- 為港元支票；
- 由香港持牌銀行發出，並由發出銀行本票銀行的授權人在本票背面簽署證明閣下姓名。銀行本票背面所顯示姓名須與本申請表格所填寫的姓名相同。如屬聯名申請，銀行本票背面所示姓名必須與排名首位申請人的姓名相同；
- 不得為期票；
- 註明抬頭人為「香港上海滙豐銀行(代理人)有限公司—華南城公開發售」；及
- 劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」。

支票或銀行本票如不符合所有有關要求或在首次提呈付款時未能兌現，則閣下申請將不獲受理。

本公司保留將閣下的一切或任何股款過戶的權利，然而，閣下的支票或銀行本票不會於2009年9月22日(星期二)中午十二時正前提呈付款。本公司將不發出付款收條。本公司將保留閣下的申請股款(如屬退款，則計至電子退款指示/退款支票發送日期止)的任何應計利息。在閣下的支票或銀行本票過戶前，本公司亦有權保留任何股票及/或任何多收的申請股款或退款。

閣下應細閱申請表格載列的詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格載列的規定，申請可遭拒絕受理。

4. 於下文「遞交申請表格的時間」一段所述時間及所述任何地點的任何收集箱遞交申請表格。
5. 為使黃色申請表格有效：

閣下(作為申請人)必須按照下列指示填妥表格，並於申請表格首頁簽署，惟僅接受親筆簽署。

(i) 如通過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

- (a) 該指定中央結算系統參與者必須於申請表格蓋上公司印章(須有其公司名稱)，並在適當欄目填上其參與者編號。

(ii) 如通過個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

- (a) 申請表格上必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及

- (b) 中央結算系統投資者戶口持有人必須在申請表格的適當欄目填上其參與者編號。
- (iii) 如通過聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：**
- (a) 申請表格必須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
- (b) 必須在申請表格的適當欄目填上參與者編號。
- (iv) 如通過中央結算系統機構投資者戶口持有人提出申請：**
- (a) 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記證號碼；及
- (b) 必須在申請表格的適當欄目填上參與者編號及蓋上公司印章(須有其公司名稱)。

如中央結算系統參與者的資料不正確或不完整，或參與者編號有所缺漏或不足，又或出現其他類似問題，均可導致有關申請無效。

提出任何申請的效用

- 一經填妥及遞交任何申請表格，即表示閣下(及如屬聯名申請人，則各自共同及個別)本身或作為代理或代名人及代表閣下作為其代理或代名人的人士：
 - 指示並授權本公司及／或獨家保薦人(或彼等各自的代理或代名人)分別作為本公司代理，代表閣下簽訂任何轉讓表格、合同單據或其他文件，並代表閣下辦理一切其他必要手續，根據組織章程細則及其他文件的規定以閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)的名義登記任何閣下獲配發的香港公開發售股份，以進行本招股章程及相關申請表格所述各項安排；
 - 承諾簽署所有文件及辦理所有必要手續，使閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)可按照組織章程細則的規定登記成為閣下所獲配發香港公開發售股份的持有人；
 - 聲明、保證及承諾閣下明白股份並無亦不會根據證券法登記；
 - 聲明、保證並承諾：(a) 閣下與閣下代為申請的受益人並不受香港或其他地方的任何適用法律限制提出認購申請，或支付任何申請股款或獲配發或接納任何香港公開發售股份；(b) 閣下或閣下代為申請的受益人並非身處美國境內(定義見證券法S規例)的人士；(c) 閣下及閣下代為申請的任何受益人會以離岸交易(定義見證券法S規例)購入香港發售股份；及(d) 閣下／閣下為其利益作出申

請的人士獲配發或申請香港公開發售股份，將不會導致本公司須遵守香港境外任何地區任何法律或法規的任何規定（不論是否具法律效力）；

- **確認** 閣下已收到及／或閱畢本招股章程，並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述提出申請而不會依賴本招股章程任何補充文件以外有關本公司的任何其他資料或陳述，而 閣下同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港承銷商及任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問以及參與全球發售的任何其他人士均毋須對任何該等其他資料或陳述承擔任何責任；
- **同意**（在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利的情況下） 閣下的申請一經接納，便不可因無意作出的失實陳述或本招股章程所規定者以外的原因而將其撤銷；
- （倘申請以 閣下為受益人提出）**保證** 此項申請為以 閣下為受益人以**白色或黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過**白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)**向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**將或已提出的唯一申請；
- （倘申請由代理代表 閣下提出）**保證** 閣下已有效且不可撤回地賦予 閣下的代理一切必需權利及授權以提出申請；
- （倘 閣下為他人的代理）**保證** 已向該名人士合理查詢，此申請為以該名人士為受益人以**白色或黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過**白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)**向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**提出的唯一申請，而 閣下已獲正式授權，以該名人士代理的身份簽署申請表格或發出**電子認購指示**；
- **同意**倘 閣下的申請一經接納， 閣下獲接納的申請將以本公司公佈的香港公開發售結果為依據；
- **承諾並確認** 閣下（倘申請以 閣下為受益人提出）或 閣下代為申請的受益人並無申請或接納或表示有意認購或獲配售或配發（包括有條件及／或暫時性質），亦不會申請或接納或表示有意認購任何國際發售的國際發售股份或以其他方式參與國際發售；
- **保證** 閣下的申請表格所載資料真實準確；
- **同意** 閣下的申請、其獲接納及因此訂立的合同受香港法律監管並按香港法律詮釋；
- **承諾並同意**接納所申請或根據申請向 閣下配發之較少數目的香港公開發售股份；
- **授權**本公司將 閣下的姓名或香港結算代理人的名稱（視乎情況而定）列入本公司的股東名冊，列為 閣下所獲配發任何香港公開發售股份的香港持有人，並（在符合申請表格及本招股章程所載條款及條件的情況下）授權本公司及／或本公司的代理將任何股票（如適用）及／或退款支票（如適用）以普通郵遞方式按 閣下申請表格上所示地址寄予 閣下或（如屬聯名申請人）申請表格上排名首位的申請

人，郵誤風險概由閣下承擔，惟倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並在申請表格中註明，擬於本公司在報章所公佈寄發股票／電子退款指示／退款支票日期上午九時正至下午一時正親自到香港中央證券登記有限公司領取退款支票及／或股票（如適用），則可親身領取；

- **要求**任何退款支票以閣下或（倘屬聯名申請人）閣下申請表格中排名首位的申請人為抬頭人，並（在符合閣下申請表格所載條款及條件的情況下）按申請表格所示地址以普通郵遞方式發送退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔（倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並已於閣下申請表格表明擬按閣下申請表格及本招股章程所述程序親自領取退款支票則除外）；
- **同意**閣下的認購申請程序可於本公司任何一間收款銀行辦理，並不限於閣下提交申請表格的銀行；
- **確認**閣下已閱畢本招股章程及申請表格所載條款、條件及申請手續並同意受前述各項約束，及閣下了解本招股章程所述關於發售股份的全球發售各項限制；
- **明白**本公司、獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人將基於上述聲明及陳述，以決定會否就閣下提出的申請配發任何發售股份及閣下可能會因作出虛假聲明而遭檢控；
- **同意並保證**倘香港境外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下已遵守一切有關法律，而本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及任何彼等各自的高級職員或顧問因接納閣下的認購申請或因應閣下根據本招股章程所載條款及條件具有的權利與責任而採取的任何行動不會違反香港境外地區的任何法律；
- 與本公司（代表本身及各股東的利益）**協定**（而本公司一經接納全部或部分申請，即視為本公司代表本身及各股東表示同意）（及在適用情況下亦向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意），而本公司亦向各股東表示同意，遵守及符合公司條例以及組織章程大綱及細則；
- 向本公司及各股東表示**同意**本公司股份持有人可自由轉讓本公司股份；
- **授權**本公司代表閣下與本公司各董事或高級職員訂立合同，據此，該等董事及高級職員承諾遵守及符合組織章程細則所訂明其對股東應盡的責任；

- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港承銷商及任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問，以及參與全球發售的任何其他人士，僅須對本招股章程及本招股章程任何補充文件所載的資料及陳述負責（且僅限於具管轄權法院裁定存在的責任）；及
 - 同意向本公司、本公司香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及彼等各自的顧問及代理披露閣下或閣下代為申請的受益人的任何個人資料及任何其他資料。
2. 倘閣下以**黃色**申請表格申請香港公開發售股份，則除上文(1)所述的確認及同意外，閣下（及如屬聯名申請人，則各自共同及個別）本身或作為代理或代名人及閣下代表作為其代理或代名人的每位人士**同意**：
- 閣下獲配發的任何香港公開發售股份將以香港結算代理人名義登記，並直接存入由香港結算操作的中央結算系統，按閣下在申請表格上的指示，存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口；
 - 香港結算及香港結算代理人各自保留權利，全權酌情決定(1)不接受任何或部分以香港結算代理人名義發行的獲配發香港公開發售股份，或不接受該等獲配發的香港公開發售股份存入中央結算系統；(2)安排該等獲配發的香港公開發售股份自中央結算系統提取然後轉入閣下（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）名下，有關風險及費用概由閣下承擔；及(3)安排該等獲配發的香港公開發售股份以閣下（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）名義發行，並在此情況下將該等獲配發香港公開發售股份的有關股票以普通郵遞方式寄往閣下在申請表格中列明的地址（郵誤風險概由閣下承擔）或待閣下親身領取；
 - 香港結算及香港結算代理人均可調整閣下獲配發以香港結算代理人名義獲發的香港公開發售股份數目；
 - 香港結算及香港結算代理人均毋須對並非載於本招股章程及申請表格的資料及陳述承擔任何責任；及
 - 香港結算及香港結算代理人均毋須以任何方式對閣下承擔任何責任。

遞交申請表格的時間

申請人必須於2009年9月22日（星期二）中午十二時正前將填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同應付款項交回，或倘該日並無辦理認購申請登記，則延至「惡劣天氣對開始認購申請登記的影響」分段所述時間及日期前交回。

如何申請香港公開發售股份

閣下填妥的申請表格連同應付款項，須於下列時間內投入上文「索取招股章程及申請表格的地點」一段所列的香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及交通銀行股份有限公司香港分行的任何分行的特備收集箱內：

2009年9月17日(星期四)	－	上午九時正至下午四時三十分
2009年9月18日(星期五)	－	上午九時正至下午四時三十分
2009年9月19日(星期六)	－	上午九時正至下午一時正
2009年9月21日(星期一)	－	上午九時正至下午四時三十分
2009年9月22日(星期二)	－	上午九時正至中午十二時正

認購申請登記

認購申請登記將於2009年9月22日(星期二)上午十一時四十五分至中午十二時正辦理。

截止認購申請登記前概不會處理香港公開發售股份的認購申請，亦不會配發任何有關股份。

惡劣天氣對開始認購申請登記的影響

如在2009年9月22日(星期二)上午九時正至中午十二時正內任何時間在香港懸掛下列警告信號，將不會辦理認購申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

將改為在上午九時正至中午十二時正內任何時間在香港並無懸掛上述任何一項警告信號的下一個營業日當日上午十一時四十五分至中午十二時正期間進行。

公佈結果

本公司預期於2009年9月29日(星期二)在南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)或本公司網站(www.chinasouthcity.com)(以英文及中文)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊登公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請踴躍程度、分配基準及申請結果。

如何申請香港公開發售股份

香港公開發售的分配結果，包括以白色及黃色申請表格、通過白表eIPO及透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的方式提出申請的成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼（如有提供）以及成功申請的香港公開發售股份數目將於下列時間及日期可按下列指定方式提供：

- 於2009年9月29日（星期二）查閱於本公司網站www.chinasouthcity.com及聯交所網站www.hkex.com.hk刊發的公佈以查詢香港公開發售的分配結果；
- 於2009年9月29日（星期二）上午八時正起至2009年10月5日（星期一）午夜十二時正止，可於分配結果網站www.iporeresults.com.hk 24小時查閱香港公開發售的分配結果。用戶須輸入其於申請中提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼以查詢其各自的分配結果；
- 致電我們的香港公開發售分配結果電話熱線查詢分配結果。申請人可於2009年9月29日（星期二）至2009年10月2日（星期五）上午九時正至下午十時正，致電+852 2862 8669查詢其申請是否獲接納及獲分配的香港公開發售股份數目（如有）；及
- 於2009年9月29日（星期二）起至2009年10月2日（星期五）期間，在各收款銀行分行及支行各自的營業時間內，查閱載有分配結果的特備小冊子。有關地址載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份－索取招股章程及申請表格的地點」一節。

發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

倘申請不予受理、不獲接納或僅獲部分接納，或最終釐定的發售價低於申請時所支付每股2.10港元（不包括相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件未能依照「全球發售的架構－香港公開發售條件」一節所述達成，或倘任何申請被撤回或有關的任何配發失效，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還。有關款項於退款日期前應計的所有利息將撥歸本公司所有。我們將盡力避免在退還申請股款（如適用）時出現任何不合理的延誤。

閣下將按香港公開發售獲發行的所有香港公開發售股份獲發一張股票，而以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示所提出的申請而發行的股票，則按下文所述的方式存入中央結算系統。

如何申請香港公開發售股份

我們將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出收據。除非閣下按下文所述親自領取，否則我們將在適當時間以普通郵遞方式將下列各項寄往閣下（或如屬聯名申請人，則寄往排名首位的申請人）在申請時所填的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 使用白色申請表格或透過白表eIPO服務的申請人：(i)若申請獲全部接納，則發送所申請的全部香港公開發售股份的股票；或(ii)若申請只獲部分接納，則發送成功申請的香港公開發售股份數目的股票（使用黃色申請表格而獲全部或部分接納的申請，成功申請的股票將按下文所述的方式存入中央結算系統）；及／或
- (b) 使用白色及黃色申請表格的申請人：(i)若申請僅獲部分接納，則就申請香港公開發售股份未獲接納部分的多繳申請股款；或(ii)若申請全部未獲接納，則所有申請股款；及／或(iii)若發售價低於申請時初步支付的每股香港公開發售股份價格，則發售價與申請時所支付的每股香港公開發售股份最高發售價的差額，均將不計利息以申請人（或如屬聯名申請人，則以排名首位的申請人）為抬頭人開出「只准存入抬頭人賬戶」的劃線支票予以退還，有關退款／多繳股款均包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

除下文所述的親自領取外，因有關申請全部及部分未獲接納而多繳的申請股款（如有），以及發售價與根據白色或黃色申請表格及白表eIPO提出申請時所支付的每股最高發售價的差額的電子退款指示／退款支票，及使用白色申請表格或透過白表eIPO服務而獲接納申請的股票預計將於2009年9月29日（星期二）或前後發送及／或可供領取（視乎情況而定）。我們保留在支票過戶前保留任何股票及任何多繳申請股款的權利。

股票僅會在全球發售在所有方面均成為無條件及本招股章程「承銷 — 終止理由」一節所述的終止權利並無行使的情況下，方會於2009年9月30日（星期三）上午八時正成為有效所有權證。

倘使用白色申請表格申請

倘閣下使用白色申請表格申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並在申請表格中註明欲親自領取退款支票及／或股票（如適用），則可於2009年9月29日（星期二）或我們在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，領取閣下的退款支票及／或股票（如適用）。倘閣下屬個別人士，則閣下不得授權任何其他人士代

為領取。倘閣下屬公司申請人，則必須委派授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表(如適用)於領取時均須出示本公司香港證券登記處接納的身份證明文件。倘閣下未在指定領取時間內領取退款支票(如適用)及/或股票(如適用)，則該等退款支票及/或股票其後將盡快以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份，或倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份但並無於申請表格中註明欲親自領取退款支票及股票(如適用)，或倘閣下的申請不予受理、不獲接納或僅獲部分接納，或倘香港公開發售的條件未能依照「全球發售的架構—香港公開發售條件」一節所述達成，或倘閣下的申請被撤回或有關的任何配發失效，則有關閣下的申請股款或其適當部分，連同相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費(如有)的股票及/或退款支票(如適用)將不計利息於2009年9月29日(星期二)以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘使用黃色申請表格申請

倘閣下使用**黃色**申請表格申請香港公開發售股份，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2009年9月29日(星期二)或(或倘出現變故)由香港結算或香港結算代理人指定任何其他日期營業時間結束時，存入中央結算系統，以根據閣下在申請表格中的指示，記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

倘閣下通過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請，將香港公開發售股份將記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口，則閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港公開發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提交申請，本公司預期將於2009年9月29日(星期二)於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下務須細閱本公司刊登的公佈，如有任何差誤，須於2009年9月29日(星期二)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算或香港結算代理人。緊隨香港公開發售股份記存入閣下的股份戶口後，閣下可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下的最新戶口結餘。香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下股份戶口的香港公開發售股份數目。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並在**黃色**申請表格中註明欲親自領取退款支票(如適用)，則請同樣遵循上述有關**白色**申請表格的指示。倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份但未並無於申請表格中註明欲親自領取退款支票(如

有)，或倘閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份，或閣下於黃色申請表格中註明欲親自領取退款支票(如有)而並無在指定領取時間內親身領取，或倘閣下的申請不予受理、不獲接納或僅獲部分接納，或倘香港公開發售的條件未能依照「全球發售的架構—香港公開發售條件」一節所述達成，或倘閣下的申請被撤回或有關的任何配發失效，則有關閣下的申請股款或其適當部分，連同相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費(如有)的退款支票(如有)將不計利息於發送日期(預期為2009年9月29日(星期二))以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

透過白表eIPO提出申請

一般資料

倘閣下為個人並符合「可申請香港公開發售股份的人士」所述條件，閣下可於指定網站www.eipo.com.hk，透過白表eIPO服務遞交網上申請。倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則股份將以閣下本身名義發行。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.eipo.com.hk。閣下務須細閱該等指示。倘閣下沒有遵守指示，則閣下的申請可能會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，並且可能不會獲遞交至本公司。

倘閣下透過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即閣下將已授權指定白表eIPO服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經適用於白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

除本招股章程所載條款及條件外，指定白表eIPO服務供應商可能就閣下使用白表eIPO服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站www.eipo.com.hk。於提出任何申請前，閣下務須細閱、明白並同意所有該等條款及條件。

透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下會被視作已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請詳情轉交本公司及本公司香港證券登記處。

閣下可透過白表eIPO服務就最少2,000股香港公開發售股份遞交申請。每項申請超過2,000股香港公開發售股份的電子認購指示，必須按申請表格一覽表所列其中一個數目，或按指定網站www.eipo.com.hk所列數目提出。

重要提示

透過白表eIPO服務申請認購香港公開發售股份僅為指定白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證透過白表eIPO服務提出的申請將可呈交本公司或閣下將可獲配發任何香港公開發售股份。

環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。為體現對保護環境的企業社會責任，香港中央證券登記有限公司會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「華南城控股有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源 — 香港林」計劃。

懇請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷情況影響。為確保閣下可透過白表eIPO服務遞交申請，閣下務請不要待至遞交香港公開發售申請截止日期方提交閣下的電子認購指示。倘閣下連接白表eIPO服務的指定網站時出現問題，則應遞交白色或黃色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用閣下獲指定網站提供的申請參考編號全數付款後，則閣下將被視作已實際提交申請而不應遞交白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

額外資料

就香港公開發售股份的分配而言，每名透過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示的申請人將被視為申請人論。

倘就閣下申請的香港公開發售股份數目而言，閣下未有繳足申請股款或支付超過所需金額，或閣下的申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，則指定白表eIPO服務供應商可採納其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站www.eipo.com.hk內有關指定白表eIPO服務供應商提供的額外資料。

否則，任何由於下文「退還申請股款」一段所載任何原因應付予閣下的股款，須根據下文「可提交的白表eIPO申請數目」分節所述安排退還。

遞交白表eIPO的時間

閣下可自2009年9月17日(星期四)上午九時正起至2009年9月22日(星期二)上午十一時三十分或本節上文「惡劣天氣對開始認購申請登記的影響」一段所述該等較後時間(每日24小時，截止申請日期除外)，透過指定網站www.eipo.com.hk，向指定白表eIPO服務供應商遞交申請。就該等申請全數支付申請股款的最後時間將為截止申請日期2009年9月22日(星期二)中午十二時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則於上文「惡劣天氣對開始認購申請登記的影響」所述時間及日期前完成。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk，向指定白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交閣下的申請並已從網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(經由全數支付申請股款)，直至遞交申請截止日期中午十二時正，截止認購申請登記為止。倘閣下未有於2009年9月22日(星期二)中午十二時正，或「惡劣天氣對開始認購申請登記的影響」一段所述較後時間或之前繳足申請股款(包括任何相關費用)，則指定白表eIPO服務供應商將拒絕受理閣下的申請，並以指定網站www.eipo.com.hk所述方式向閣下退還申請股款。

可提交的白表eIPO申請數目

倘若閣下透過白表eIPO提出申請，閣下一經完成有關任何由閣下或為閣下利益而向指定白表eIPO服務供應商發出以認購香港公開發售股份的電子認購指示的付款，即被視為已提出真實申請。為免生疑問，根據白表eIPO發出多於一次電子認購指示並取得不同申請參考編號，而並無就任何一個個別參考編號悉數支付款項，將不會構成真實申請。

倘若閣下被懷疑透過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請，並已就該等電子認購指示全數支付款項，或透過白表eIPO服務提交一項申請，同時透過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

倘若閣下於指定網站www.eipo.com.hk透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購申請，以認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且閣下的申請全部或部分獲成功受理，則可於2009年9月29日(星期二)或本公司在報章公佈為發送／領

取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，領取閣下的股票。

倘若閣下並無在指定領取時間內親身領取股票，該等股票其後將盡快以普通郵遞方式按閣下透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址寄出，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下申請認購1,000,000股以下香港公開發售股份，則閣下的股票將於2009年9月29日(星期二)以普通郵遞方式按閣下透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出申請指示所示地址寄出，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下從單一銀行戶口繳交申請款項，電子退款指示(如有)將於2009年9月29日(星期二)或前後發送到閣下的付款戶口內。

倘閣下使用多個銀行戶口繳交申請款項，本公司將把退款支票(如有)於2009年9月29日(星期二)或前後發送予閣下。

另請注意載於上文「額外資料」一段的有關退回多繳申請股款、不足申請股款或申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理之額外資料。

透過向香港結算發出電子認購指示申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，向香港結算發出**電子認購指示**，申請香港公開發售股份及安排繳付申請股款和退款。

倘閣下乃中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

如何申請香港公開發售股份

閣下亦可於下列地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代 閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
維德廣場2樓

招股章程亦可在以上地點索取。

倘 閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示 閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代 閣下申請香港公開發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將 閣下或 閣下的經紀或託管商所提交的申請的詳細資料轉交本公司及本公司香港證券登記處。

向香港結算發出**電子認購指示**，由香港結算代理人代表 閣下申請香港公開發售股份

倘香港結算代理人代表已發出**電子認購指示**申請香港公開發售股份的人士簽署**白色申請表格**：

1. 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人，故毋須對任何違反**白色申請表格**或本招股章程的條款及條件的情況負責；
2. 香港結算代理人代表各該人士處理以下事宜：
 - **同意**將獲配發的香港公開發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
 - **承諾並同意**接納該人士發出**電子認購指示**所申請或任何較少數量的香港公開發售股份；
 - **承諾並確認**該人士並無表示有意申請或接納、或申請或接納國際發售項下的任何股份，亦無以其他方式參與國際發售；
 - （倘**電子認購指示**乃為該人士本身利益而發出）**聲明**僅有一項**電子認購指示**為該人士的利益而發出；
 - （倘該人士乃為他人的代理）**聲明**該人士僅為其當事人的利益發出一項**電子認購指示**，且該人士已獲正式授權以其當事人代理的身份發出該等指示；

- 明白本公司、董事、獨家保薦人及聯席賬簿管理人將依賴以上聲明，決定是否依照該人士所發出的**電子認購指示**配發任何香港公開發售股份，而該人士如作虛假聲明，可予檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內，以作為就該人士的**電子認購指示**而配發的香港公開發售股份的持有人，並依照本公司與香港結算另行協定的安排寄送股票及／或退款；
- 確認該人士已閱讀本招股章程所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束及了解本招股章程所述關於香港公開發售的限制；
- 確認該人士在發出其**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依據本招股章程所載資料及陳述，且不會依據本招股章程任何補充文件所載以外任何其他資料及陳述；
- 同意本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或任何其他涉及全球發售的人士，僅須對本招股章程及其任何補充文件所載的資料及陳述負責；
- 同意向本公司、本公司香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及彼等各自的顧問及代理披露該人士的個人資料及上述人士的任何所需資料；
- 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提交的申請一經接納，便不可因無意作出的失實陳述或本招股章程所規定者以外的原因而將該申請撤銷；
- 同意由香港結算代理人根據該人士發出的**電子認購指示**而代該人士提出的任何申請，不得在2009年10月17日(星期六)前撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合同，並在該人士發出指示後即具有約束力。該附屬合同的代價為，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於2009年10月17日(星期六)前向任何人士發售任何香港公開發售股份。然而，根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士倘根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於開始認購申請登記後第五天(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前撤銷其申請；
- 同意由香港結算代理人代表閣下作出的申請一經接納，該申請及該人士的**電子認購指示**均不得撤銷，而對其申請是否接納將以本公司公佈的香港公開發售結果為證；

- 與本公司(就本身及就各股東的利益)協定，以使本公司倘接納全部或部分香港結算代理人提交的申請將被視為(就本身及代表各股東)向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意，遵守及符合香港公司條例、組織章程大綱及細則；
- 同意該人士與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱)中所訂明關於發出有關香港公開發售股份的**電子認購指示**的安排、承諾及保證；及
- 同意該人士的申請、任何申請的接納及據此訂立的合同受香港法例管轄，並按其詮釋。

向香港結算發出電子認購指示的效用

向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，即視作閣下(及如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔責任：

- 指示並授權香港結算促使香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請香港公開發售股份；
- 指示並授權香港結算自閣下指定的銀行戶口中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，及如申請全部或部分未獲接納及／或倘發售價低於申請時初步所支付的每股發售價，則安排退還申請股款，在各情況下包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入閣下指定的銀行戶口；
- 指示並授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格所述須代表閣下作出的一切事宜。

重複申請

倘閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請及閣下被懷疑重複申請或作出一項以上為閣下利益而提交的申請，則香港結算代理人申請的香港公開發售股份數目，將按閣下發出的指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港公開發售股份數目自動扣除。就考慮是否作出重複申請而言，閣下或為閣下利益而向香港結算發出申請認購香港公開發售股份的**電子認購指示**將視為一項實際申請。

最低認購數目及許可數目

閣下可自行或委託閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）發出申請最少2,000股香港公開發售股份的**電子認購指示**。申請2,000股以上香港公開發售股份的指示須按**白色及黃色**申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港公開發售股份將不予考慮，並可被拒絕受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2009年9月17日（星期四）	—	上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
2009年9月18日（星期五）	—	上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
2009年9月19日（星期六）	—	上午八時正至下午一時正⁽¹⁾
2009年9月21日（星期一）	—	上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
2009年9月22日（星期二）	—	上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

⁽¹⁾ 上述時間可由香港結算向中央結算系統結算／託管商參與者發出事先通知後不時改動。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2009年9月17日（星期四）上午九時正至2009年9月22日（星期二）中午十二時正輸入**電子認購指示**（每日24小時，截止申請日期除外）。

惡劣天氣對截止申請日期的影響

輸入**電子認購指示**的截止時間將為2009年9月22日（星期二）（截止申請日期）中午十二時正。倘於2009年9月22日（星期二）上午九時正至中午十二時正內任何時間在香港懸掛下列警告信號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

截止申請日期將會順延至上午九時正至中午十二時正內任何時間在香港並無懸掛上述任何一項警告信號的下一個營業日當日。

倘香港公開發行並非於2009年9月22日（星期二）開始及截止辦理申請登記，或倘「預期時間表」一節所述其他日期香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則該等日期或會受到影響，本公司屆時將發出公佈。

香港公開發售股份的配發

就配發香港公開發售股份而言，香港結算代理人不得視為申請人。而各發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的各受益人將視作一名申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 本公司將不會發出任何臨時所有權文件，亦不會就收到的申請股款發出收據。
- 倘申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2009年9月29日(星期二)或(倘出現變故)由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期營業時間結束時，存入中央結算系統，以記存於根據閣下的指示代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2009年9月29日(星期二)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈中央結算系統參與者(及如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料(倘獲提供))的申請結果，閣下的香港身份證／護照號碼或其他身份識別代碼(就公司而言，香港商業登記證號碼)及香港公開發售的分配基準。閣下務須細閱本公司刊登的公佈，如有任何差誤，須於2009年9月29日(星期二)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目及退還股款(如有)數目。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義申請，亦可於2009年9月29日(星期二)，通過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目及退還股款(如有)金額。緊隨香港公開發售股份記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口及任何退款存入閣下指定銀行戶口後，香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售股份數目，以及存入閣下指定銀行戶口的退款(如有)金額。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，及／或倘發售價與申請時初步所支付的每股價格的差額，有關的退還申請股款(如有)將於2009年9月29日(星期二)不計利息存入閣下或閣下的經紀或託管商指定的銀行戶口，上述各款項均包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費和0.005%聯交所交易費。

公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的人士確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，均屬有權根據公司條例第40條獲得賠償的人士。

重要提示

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港承銷商不會就申請承擔任何責任，且不能保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可通過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請各中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人連接中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時出現問題，則應選擇：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2009年9月22日(星期二)中午十二時正或上文「使用申請表格作出申請 – 惡劣天氣對開始認購申請登記的影響」一段所述的較後時間前親身前往香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

對於申請中的保證的依賴

本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港承銷商及彼等各自的董事及參與全球發售的任何其他人士均有權依賴閣下在申請時所作的任何保證、陳述或聲明。

倘此申請由聯名申請人提出，所有聯名申請人明示提出、作出或承擔或須履行的保證、陳述、聲明及責任均視為申請人共同及個別提出、作出或承擔或須履行的所有保證、陳述、聲明及責任。閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控。

閣下可提交的申請數目

重複或疑屬重複的申請會遭拒絕受理。

閣下可以提交超過一份香港公開發售股份申請表格，如果及僅如果：

閣下為代名人，則閣下可(i)向香港結算發出**電子認購指示**(如閣下為中央結算系統參與者)及；(ii)以本身名義就每項申請代表不同實益擁有人，提交超過一份申請表格而作為代名人提出申請。閣下必須在申請表格上註有「由代名人遞交」的欄目內填上有關各實益擁有人或(倘為聯名實益擁有人)各實益擁有人的以下資料：

- 戶口號碼；或
- 若干其他身份識別編碼

如閣下未能填妥上述資料，則該項申請將被視為以閣下本身的利益而提出。

除此之外，重複申請概不受理。

所有申請的一項條款及條件，是閣下一經填妥及遞交申請表格，即閣下：

- (倘該項申請是為閣下本身利益而提出) 保證根據申請表格作出的該項申請乃為閣下利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出的唯一申請；
- (倘申請由閣下的代理提出) 保證閣下已有效並不可撤回地授予代理提出申請的所有必需權力及授權；及
- (倘閣下為他人的代理) 保證已向該人士作出合理查詢，此乃為該人士的利益而以白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務或向香港結算發出電子認購指示提出或將提出的唯一申請，及閣下已獲正式授權以該人士的代理的身份簽署申請表格或以該人士的代理的身份發出電子認購指示。

除非閣下是代名人及提供閣下的申請規定須提供的資料，倘閣下或閣下聯同閣下的聯名申請人作出下列事宜，則閣下所有申請(包括香港結算代理人根據電子認購指示提出的申請部分)均會被視為重複申請而不獲受理：

- 個別或共同以白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務或向香港結算發出電子認購指示提出超過一項申請；或
- 個別或共同以一份白色及一份黃色申請表格或以一份白色或黃色申請表格及透過白表eIPO服務或向香港結算發出電子認購指示提出申請；或
- 個別或共同以一份白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商或向香港結算發出電子認購指示申請超過75,000,000股股份，即香港公開發售初步提呈以供公眾人士認購的股份之50%，詳情載於「全球發售的架構－香港公開發售」一段；或
- 已申請或接納或表示有意申請或接納，或已獲或將獲配發或配售(包括有條件及／或暫時性質)國際發售中的國際發售股份。

若以閣下為受益人提交的申請超過一份(包括香港結算代理人根據電子認購指示提出的申請部分)，則閣下的所有申請亦會被視為重複申請而不獲受理。如申請由非上市公司提出，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則該項申請將視作為閣下利益而提出。

非上市公司指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

法定控制權指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司一半以上表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權分享超逾某特定金額的利潤或資本分派的任何部分股本）。

閣下不獲配發香港公開發售股份的情況

有關 閣下不獲配發香港公開發售股份的詳情載於申請表格的附註（無論以申請表格或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商或向香港結算發出電子指示促使香港結算代理人代 閣下作出申請），謹請細閱。敬請注意，特別在下列情況下， 閣下將不獲配發股份或 閣下的申請將不獲受理：

- 倘 閣下撤回申請：

申請表格一經填妥並交回、透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商或向香港結算發出電子認購指示提出申請，即表示 閣下同意 閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請不得在2009年10月17日（星期六）或之前撤回。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合同，在 閣下遞交申請表格或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商或向香港結算發出電子認購指示及香港結算代理人據此代 閣下作出申請後即具有約束力。該附屬合同的代價為，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於2009年10月17日（星期六）或之前向任何人士發售任何香港公開發售股份。

倘根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則 閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請方可於開始認購申請登記後第五天（就此而言不包括任何非營業日）或之前撤回。倘就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人可能會亦可能不會（視乎補充文件所載資料而定）接獲可撤回申請通知。倘申請人未接獲通知，或申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序撤回申請，則所提交的一切申請將維持有效並可能獲接納。除上述者外，申請一經提交即不可撤回，且申請人將被視為根據經補充招股章程而提交申請。

閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，公佈配發結果即構成對未被拒絕的申請的接納。倘有關分配基準受若干條件規限或透過抽籤配發，則申請獲接納與否分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

- 本公司、獨家保薦人或指定白表eIPO服務供應商可全權酌情決定拒絕或接納 閣下的申請：

本公司、獨家保薦人或指定白表eIPO服務供應商(如適用)及彼等各自的代理可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部分而毋須就任何拒絕或接納解釋任何原因。

- 倘香港公開發售股份的配發無效：

倘上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發予 閣下或香港結算代理人(倘 閣下向香港結算發出電子認購指示或使用黃色申請表格提交申請)的香港公開發售股份將告無效：

- 由截止辦理認購申請登記起計三星期內；或
 - 倘上市委員會在截止辦理認購申請登記後三星期內通知我們延長有關期間，則最多在截止辦理認購申請登記起計六星期內。
- 在下列情況下， 閣下將不獲配發任何股份：
 - 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
 - 閣下或 閣下所作申請的受益人已申請或接納或表示有意申請或接納，或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及/或暫時性質)國際發售的國際發售股份。填寫任何申請表格、透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商或向香港結算發出電子認購指示提出申請，即表示 閣下同意不會申請國際發售的國際發售股份。本公司將採取合理措施，在香港公開發售中識別並拒絕受理獲配發國際發售的國際發售股份的投資者所作的申請，並將識別並拒絕受理已在香港公開發售中獲配發香港公開發售股份的投資者對國際發售所表示的興趣；
 - 閣下尚未繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
 - 閣下的申請表格並未遵循申請表格所載指示正確填妥(倘 閣下使用申請表格申請)；
 - 承銷協議未能成為無條件；

如何申請香港公開發售股份

- 本公司、獨家保薦人或聯席賬簿管理人相信接納閣下的申請將導致彼等觸犯適用的證券或其他法律、規例或法規；
- 閣下申請認購超過香港公開發售下初步提呈以供公眾人士認購的香港公開發售股份的50%；
- 承銷協議已根據其各自條款予以終止；
- 閣下未有按照指定網站www.eipo.com.hk所載指示、條款及條件透過白表eIPO服務發出電子認購指示申請；或
- 閣下並非按申請表格列表所載數目申請認購股份。

另請注意，閣下可申請香港公開發售項下的股份，或可表示有意認購國際發售項下的股份，惟不得同時作出兩項申請。

香港公開發售股份的價格

每股最高發售價為2.10港元，閣下另須支付1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下必須為每手2,000股股份支付約4,242.38港元。申請表格已列明若干香港公開發售股份數目的應付款項。

閣下必須於申請香港公開發售股份時全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；並根據申請表格或本招股章程（倘使用申請表格申請）所載條款以一張支票或一張銀行本票支付應付款項。任何申請若沒有附上正確數額的申請股款，將會視為完全無效，而有關申請人亦不會獲配發任何香港公開發售股份。

倘申請成功，則經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（聯交所代表證監會收取證監會交易徵費）。

退還申請股款

凡因任何理由而未能獲得任何香港公開發售股份，本公司將不計利息退還已繳付的申請股款（包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）。

倘申請只獲部分接納，則我們會將有關申請股款的適當部分（包括相關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）不計利息退還閣下。

倘最終釐定的發售價低於申請時繳付的每股2.10港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，則本公司會將多繳申請股款(連同相關1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不計利息退還閣下。退款手續詳情載於上文「將股票存入中央結算系統及退還申請股款」一段。

於發送電子退款指示／退款支票日期前應計的所有利息均將歸本公司所有。

倘出現涉及大量超額認購的特別情況，本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人可酌情決定不兌現使用申請表格申請若干小額香港公開發售股份的支票(成功申請者除外)。

申請股款的退款(如有)預期將於2009年9月29日(星期二)按上述各種安排進行。

退款支票將會以「只准存入抬頭人賬戶」劃線方式開出，或如屬聯名申請人，則以排名首位申請人為抬頭人。閣下所提供的香港身份證號碼或護照號碼，或(如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼)的部分字符或會印列於閣下的退款支票(如有)上。上述資料亦會轉交予第三方作退款用途。兌現閣下的退款支票前，閣下的銀行或會要求核實閣下的香港身份證號碼或護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼或護照號碼有誤，則或會延遲或無法兌現閣下的退款支票。我們將盡力避免在退還申請股款(如適用)時出現任何不合理的延誤。

個人資料

個人資料收集聲明

個人資料(私隱)條例中的主要條文已於1996年12月20日在香港生效。此個人資料收集聲明旨在向香港公開發售股份的申請人及持有人說明本公司、香港證券登記處、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及彼等各自的任何顧問及代理就個人資料及個人資料(私隱)條例而制訂的政策及措施。

1. 收集閣下的個人資料的原因

證券申請人或證券登記持有人在申請證券或將證券轉往其名下，或將名下證券轉讓予他人，或要求香港證券登記處提供服務時，須不時向本公司及本公司香港證券登記處提供最新的正確個人資料。

未能提供所需資料可導致本公司或本公司香港證券登記處拒絕受理閣下的證券申請或延誤或無法進行過戶或提供服務，亦可能會阻礙或延誤登記或轉讓閣下

成功申請的香港公開發售股份及／或發送閣下應得的股票、電子退款指示及／或退款支票。

證券申請人及持有人所提供的個人資料如有任何不正確之處，必須即時知會本公司及本公司香港證券登記處。

2. 用途

證券的申請人及持有人的個人資料可基於下列目的以任何方式被使用、持有及／或保存：

- 處理閣下的申請及電子退款指示／電子退款指示／退款支票(如適用)，及核實有否遵照申請表格及本招股章程所載的條款及申請手續，以及公佈香港公開發售股份的分配結果；
- 確保遵守香港及其他地方的一切相關法例及條例；
- 登記新發行或登記轉往證券持有人名下或由其名下轉讓予他人的證券，包括(如適用)以香港結算代理人的名義登記；
- 保存或更新本公司的證券持有人名冊；
- 核實或協助核實簽名、任何其他核證或交換資料；
- 確定本公司證券持有人可獲取的利益，例如股息、供股及發行紅股；
- 發送本公司及其附屬公司的公司通訊；
- 編撰統計資料及股東資料；
- 根據任何法例、規則或條例的規定作出披露；
- 透過報章公佈或以其他方式披露成功申請人士之身份；
- 披露有關資料以便作出權利申索；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關目的及／或使本公司及本公司香港證券登記處履行彼等對證券持有人及／或監管機構的責任及／或證券持有人不時同意的其他目的。

3. 個人資料轉交

本公司及本公司香港證券登記處所持有的證券申請人及持有人的個人資料將會保密，但本公司及本公司香港證券登記處可能會為上述目的或其中任何一項作出必要的查詢，以確定個人資料的準確性，尤其可能會向下列任何或所有人士及實體披露、索取或轉交證券申請人及持有人的個人資料(不論在香港或外地)：

- 本公司或本公司委任的代理，例如財務顧問及收款銀行；

- 當申請人要求將香港公開發售股份存入中央結算系統時，香港結算及香港結算代理人可就中央結算系統的運作使用該等個人資料；
- 任何向本公司及／或本公司香港證券登記處提供與其各自業務運作有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的代理人、承包商或第三方服務供應商；
- 聯交所、證監會及任何其他法定、監管或政府機關；及
- 任何與證券持有人有業務往來或擬有業務往來的其他人士或機構，例如銀行、律師、會計師或股票經紀等。

閣下簽署申請表格或向香港結算或透過白表 eIPO 服務發出電子認購指示，即表示同意上述各項。

4. 查閱及更正個人資料

個人資料(私隱)條例賦予證券申請人及持有人權利查核本公司及／或本公司香港證券登記處是否持有其個人資料，並有權索取資料副本及更正任何不正確資料。依據個人資料(私隱)條例，本公司及本公司香港證券登記處有權就處理任何查閱資料的要求收取合理費用。所有關於查閱資料或更正資料或關於資料政策及慣例或所持資料類別的要求，應根據個人資料(私隱)條例規定向本公司的公司秘書或(視乎情況而定)本公司香港證券登記處屬下的私隱條例事務主任提出。

開始買賣股份

假設香港公開發售於2009年9月30日(星期三)上午八時正前於香港成為無條件，預期股份將於2009年9月30日(星期三)上午九時三十分開始在聯交所買賣。股份的每手買賣單位為2,000股，其股份代號為1668。

倘全球發售根據承銷協議的條款終止，成功申請人已收取或收到的任何香港公開發售股份股票將為無效。

股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的證券收納規定，則股份將可獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

如何申請香港公開發售股份

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢可影響其權利及權益的交收安排詳情。

本公司已作出一切所需安排，使股份可獲納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

以下為吾等編製有關華南城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)截至2007年、2008年及2009年3月31日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入與 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板首次公開發售有關的 貴公司於2009年9月17日刊發的招股章程(「招股章程」)。財務資料包括於2007年、2008年及2009年3月31日的 貴集團綜合資產負債表及 貴公司資產負債表，有關期間的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋附註。

貴公司於2002年5月8日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。於本報告日期， 貴公司擁有第II節附註16所載的附屬公司的直接及間接權益。於有關期間內，貴集團目前旗下附屬公司的核數師詳述於下文第II節附註16。

有關期間的財務資料乃根據按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的 貴集團綜合財務報表而編製。

貴集團旗下各公司的董事負責編製各自的真實公平的財務報表。於編製真實公平的財務報表時，務須選擇並貫徹應用適當的會計政策。 貴公司董事負責編製真實公平的有關期間的財務資料。

就有關期間的財務資料而言，吾等的責任是根據吾等的查核，就財務資料發表獨立意見並向 閣下呈報吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則（「香港核數準則」），就有關期間的財務資料進行獨立審核，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必須的其他程序。吾等認為毋須調整 貴集團的綜合財務報表以編製本報告以供載入本招股章程。

吾等意見認為，就本報告而言，有關期間的財務資料根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司於2007年、2008年及2009年3月31日以及 貴集團於2007年、2008年及2009年3月31日的事務狀況及 貴集團於截至各日期止年度的業績及現金流量。

I. 財務資料

(a) 綜合收益表

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
收入	5	136,081	562,880	224,399
銷售成本		(38,513)	(285,976)	(153,640)
毛利		97,568	276,904	70,759
其他收入	5	19,015	21,701	19,077
投資物業公平值變動	5	601,071	670,871	1,153,903
銷售及分銷成本		(30,659)	(45,270)	(89,531)
行政開支		(82,175)	(117,491)	(109,249)
嵌入式衍生金融工具公平值變動		—	(1,167)	—
其他開支		(10,148)	(7,911)	(13,188)
融資成本	8	(7,584)	(960)	(6,824)
應佔下列各方的利潤及虧損：				
共同控制實體		(9,778)	502	1,120
一家聯營公司		(380)	(329)	(327)
稅前利潤	6	576,930	796,850	1,025,740
稅項	9	(403,091)	(241,726)	(272,170)
年度利潤		<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>
下列各方應佔：				
母公司權益持有人		174,375	556,075	754,048
少數股東權益		(536)	(951)	(478)
		<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>
股息		—	—	—

(b) 綜合資產負債表

	附註	於3月31日		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	147,242	223,049	260,302
投資物業	12	3,473,491	4,522,843	6,543,757
發展中物業	13	271,557	818,815	1,404,571
預付土地出讓金	14	13,088	7,164	7,051
商譽	15	—	20,066	20,066
於共同控制實體的權益	17	36,919	10,526	5,740
於一家聯營公司的權益	18	(478)	(755)	(1,106)
應收貸款	19	11,633	7,275	4,414
融資租賃應收款項	20	—	75,007	65,952
購買土地支付的按金	21	53,511	84,401	74,663
遞延稅項資產	30	2,869	6,499	12,599
非流動資產總值		<u>4,009,832</u>	<u>5,774,890</u>	<u>8,398,009</u>
流動資產				
持作融資租賃物業		—	96,785	101,743
持作銷售物業		59,792	121,922	481,821
應收貿易賬款	22	7,025	10,970	25,530
預付款項、按金及其他應收款項	23	12,149	72,803	68,128
現金及現金等價物	24	292,123	1,228,898	246,084
流動資產總值		<u>371,089</u>	<u>1,531,378</u>	<u>923,306</u>
流動負債				
其他應付款項、應計項目及已收按金	25	171,134	466,043	777,966
計息銀行借貸	26	191,489	422,975	470,652
應付票據	27	—	—	237,332
應付董事款項	28	3,869	5,926	—
應付稅項		17,916	40,535	79,695
流動負債總額		<u>384,408</u>	<u>935,479</u>	<u>1,565,645</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(13,319)</u>	<u>595,899</u>	<u>(642,339)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,996,513</u>	<u>6,370,789</u>	<u>7,755,670</u>
非流動負債				
計息銀行借貸	26	605,845	749,183	898,774
計息票據	29	—	796,113	915,790
遞延稅項負債	30	782,439	1,097,141	1,359,348
應付股東款項	31	85,800	85,800	85,800
非流動負債總額		<u>1,474,084</u>	<u>2,728,237</u>	<u>3,259,712</u>
資產淨值		<u>2,522,429</u>	<u>3,642,552</u>	<u>4,495,958</u>
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	32	200	200	200
儲備	34(a)	2,500,605	3,608,580	4,461,763
		<u>2,500,805</u>	<u>3,608,780</u>	<u>4,461,963</u>
少數股東權益		21,624	33,772	33,995
權益總額		<u>2,522,429</u>	<u>3,642,552</u>	<u>4,495,958</u>

(c) 綜合權益變動表

附註	母公司權益持有人應佔								
	已發行股本	法定盈餘公積金 (附註i)	資本儲備	購股權儲備	匯兌波動儲備	保留利潤	總計	少數股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2006年4月1日	200	18,086	—	—	52,018	2,132,196	2,202,500	1,281	2,203,781
匯兌調整及直接在權益內確認的收入及開支總額	—	965	—	—	104,850	—	105,815	43	105,858
少數股東向附屬公司出資	—	—	—	—	—	—	—	20,836	20,836
以權益結算的購股權安排 33	—	—	—	18,115	—	—	18,115	—	18,115
轉撥自保留利潤	—	5,621	—	—	—	(5,621)	—	—	—
年度利潤	—	—	—	—	—	174,375	174,375	(536)	173,839
於2007年3月31日及2007年4月1日	200	24,672*	—	18,115*	156,868*	2,300,950*	2,500,805	21,624	2,522,429
匯兌調整及直接在權益內確認的收入及開支總額	—	2,400	—	—	327,208	—	329,608	2,047	331,655
從少數股東收購一家附屬公司的額外股本權益	—	—	—	—	—	—	—	(158)	(158)
少數股東向附屬公司出資	—	—	—	—	—	—	—	11,210	11,210
以權益結算的購股權安排 33	—	—	—	39,524	—	—	39,524	—	39,524
股東權益出資 29	—	—	182,768	—	—	—	182,768	—	182,768
年度利潤	—	—	—	—	—	556,075	556,075	(951)	555,124
於2008年3月31日及2008年4月1日	200	27,072*	182,768*	57,639*	484,076*	2,857,025*	3,608,780	33,772	3,642,552
匯兌調整及直接在權益內確認的收入及開支總額	—	590	—	—	91,958	—	92,548	701	93,249
以權益結算的購股權安排 33	—	—	—	6,587	—	—	6,587	—	6,587
年度利潤	—	—	—	—	—	754,048	754,048	(478)	753,570
於2009年3月31日	200	27,662*	182,768*	64,226*	576,034*	3,611,073*	4,461,963	33,995	4,495,958

* 該等儲備賬包括於2007年、2008年及2009年3月31日的綜合資產負債表所載的綜合儲備，分別為2,500,605,000港元、3,608,580,000港元及4,461,763,000港元。

附註：

- (i) 根據中國公司法，貴集團於中國註冊的附屬公司須將年度法定稅後利潤(經抵銷任何過往年度虧損後)的10%撥入法定盈餘儲備。當儲備資金結餘達至實體註冊資本的50%時，可以選擇是否再次撥入資金。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加資本。然而，法定盈餘儲備於作該等用途後的結餘必須至少維持於註冊資本的25%。

(d) 綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
經營活動現金流量				
稅前利潤		576,930	796,850	1,025,740
調整：				
融資成本	8	7,584	960	6,824
應佔共同控制實體及一家聯營公司利潤及虧損		10,158	(173)	(793)
利息收入	5	(2,196)	(59)	(2,860)
出售物業、廠房及設備虧損		66	155	645
折舊	6	11,313	29,608	36,919
預付土地出讓金攤銷	6	290	188	262
投資物業公平值變動	5	(601,071)	(670,871)	(1,153,903)
應收貿易賬款減值	6	686	699	4,321
於共同控制實體的權益的減值	6	8,723	5,587	2,037
嵌入式衍生金融工具公平值變動		—	1,167	—
以權益結算的購股權開支	6	18,115	39,524	6,587
		30,598	203,635	(74,221)
持作銷售物業減少		27,086	8,116	20,932
持作融資租賃物業減少		—	231,504	4,080
應收貸款(增加)/減少		(11,633)	5,490	3,020
融資租賃應收款項(增加)/減少		—	(75,007)	10,690
應收貿易賬款減少/(增加)		11,948	(3,262)	(18,643)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(5,646)	(56,838)	6,141
其他應付款項、應計項目及已收按金 (減少)/增加		(114,427)	(5,515)	127,595
應付一家關連公司款項減少		(514)	—	—
應付董事款項增加/(減少)		447	2,057	(5,926)
已收按金減少		(2,405)	—	—
經營所得/(所用)的現金		(64,546)	310,180	73,668
已付海外稅項		(16,264)	(1,191)	(1,821)
經營活動現金流入/(流出)淨額		(80,810)	308,989	71,847
投資活動現金流量				
收購一家附屬公司		—	6,407	—
購買物業、廠房及設備項目		(5,137)	(3,155)	(4,922)
出售物業、廠房及設備所得款項		20	942	3,217
一家聯營公司所獲得墊款淨額		(131)	(119)	—
共同控制實體所提供墊款淨額		6,064	36,217	3,888
從少數股東收購一家附屬公司的額外股本權益		—	(158)	—
少數股東向附屬公司出資		20,836	11,210	—
發展中物業添置		(150,163)	(600,365)	(1,104,598)
已收利息		2,909	24,227	14,970
投資活動現金流出淨額		(125,602)	(524,794)	(1,087,445)
融資活動現金流量				
新造銀行貸款		627,130	654,841	713,259
償還銀行貸款		(223,137)	(390,658)	(541,549)
發行可換股票據所得款項		—	926,531	—
已付利息		(42,749)	(110,851)	(160,316)
融資活動現金流入淨額		361,244	1,079,863	11,394
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		154,832	864,058	(1,004,204)
年初的現金及現金等價物		131,940	292,123	1,228,898
匯率變動影響淨額		5,351	72,717	21,390
年終的現金及現金等價物		292,123	1,228,898	246,084
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	24	290,064	1,228,898	246,084
收購時原到期日少於三個月的無抵押 定期存款	24	2,059	—	—

(e) 資產負債表

	附註	於3月31日		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備		2,833	1,696	2,204
於附屬公司的權益	16	280,710	1,009,120	1,009,675
非流動資產總值		283,543	1,010,816	1,011,879
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項		570	5,125	23,314
應收附屬公司款項	16	—	98,216	283,473
現金及現金等價物	24	6,008	148,653	39,016
流動資產總值		6,578	251,994	345,803
流動負債				
應付附屬公司款項	16	95,104	65,400	51,307
其他應付款項、應計項目及已收按金		4,738	9,140	4,496
應付董事款項	28	3,869	5,926	—
流動負債總額		103,711	80,466	55,803
流動資產／(負債)淨值		(97,133)	171,528	290,000
資產總值減流動負債		186,410	1,182,344	1,301,879
非流動負債				
計息票據	29	—	796,113	915,790
應付股東款項	31	85,800	85,800	85,800
非流動負債總額		85,800	881,913	1,001,590
資產淨值		100,610	300,431	300,289
權益				
已發行股本	32	200	200	200
儲備	34(b)	100,410	300,231	300,089
權益總額		100,610	300,431	300,289

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴集團主要從事發展及管理華南國際工業原料城（位於中華人民共和國（「中國」）深圳的綜合物流及展示交易中心），提供物業管理服務及經營酒店。

貴公司於2002年5月8日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為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。

2.1 編製基準

就本報告而言，第I至IV節所載有關期間財務資料已按綜合基準編製。所有重大集團內公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例編製。財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業及一項衍生金融工具乃按公平值計量。除另有指明外，財務資料以港元（「港元」）呈列，所有金額乃調整至最接近的千位。

於2009年3月31日，貴集團的流動負債超出其流動資產642百萬港元。儘管存在流動負債淨額狀況，董事仍按持續基準編製財務資料，原因是貴集團已於2009年3月31日後取得新造貸款1,506百萬港元及未動用銀行融資2,100百萬港元。

2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就本財務資料而言，貴集團已於有關期間開始時採納所有有關期間適用的新訂及經修訂香港財務報告準則。

2.3 新訂及經修訂但尚未生效的香港財務報告準則的影響

在財務資料內，貴集團並未應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（經修訂）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及個別的財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本的修訂 ¹
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第2號（經修訂）	香港財務報告準則第2號以股份形式付款－歸屬條件及註銷的修訂 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（經修訂）	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改善金融工具的披露的修訂 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別的財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（經修訂）	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表的呈列－可認沽金融工具及平倉產生的責任的修訂 ¹
香港會計準則第39號（經修訂）	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目的修訂 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及香港會計準則第39號（經修訂）	香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具的修訂 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	興建房地產的協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	外國業務投資淨額的對沖 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁶

除上述者外，於2008年10月，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則的改進^{*}，其中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效外，其他修訂均於2009年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟各項準則均各自設有過渡性條文。

香港會計師公會亦於2009年5月頒佈香港財務報告準則的改進^{**}。除香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效，以及香港會計準則第18號附錄的修訂並無指明過渡規定外，其他修訂於2010年1月1日或以後開始的年度期間生效，儘管各準則設有個別過渡規定。

- ¹ 2009年1月1日或以後開始的年度期間生效
 - ² 2008年7月1日或以後開始的年度期間生效
 - ³ 截至2009年6月30日或以後止的年度期間生效
 - ⁴ 2009年7月1日或以後開始的年度期間生效
 - ⁵ 2008年10月1日或以後開始的年度期間生效
 - ⁶ 就2009年7月1日或以後向客戶收取的資產轉讓生效
- ^{*} 於2008年10月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。
- ^{**} 於2009年5月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號的修訂。

貴集團現正評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則首次應用時的影響。迄今，已得出結論，認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）可能導致作出新訂或經修訂的披露及採納香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及香港會計準則第23號（經修訂）可能導致會計政策變動，但此等新訂及經修訂的香港財務報告準則對 貴集團的經營業績及財務狀況不大可能造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

綜合基準

綜合財務報表包括 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司業績自收購日期（即 貴集團取得控制權當日）起綜合入賬，並且繼續綜合入賬，直至該等控制權終止當日為止。所有集團內公司間交易及公司間結餘產生的收入、開支以及未變現盈虧已於綜合賬目時全數對銷。

有關期間收購附屬公司已使用購買會計法入賬。此方法涉及將業務合併成本分配至於收購日期所收購可識別資產以及所承擔負債及或然負債的公平值。收購成本乃按照交易日期所獲資產、所發行權益工具以及所產生或承擔的負債的公平值，另加收購直接應佔的成本的總額計量。

少數股東權益指並非由 貴集團持有的外間股東權益於 貴公司附屬公司所佔業績及資產淨值。收購少數股東權益根據母公司實體擴展法入賬，據此，應佔所收購資產淨值的代價及賬面值的差額會確認為商譽。

附屬公司

附屬公司乃 貴公司直接或間接控制其過半數表決權或已發行股本或控制其董事會組成的實體，或 貴公司有合同權利對該實體的財務及營運政策行使重大影響力。

附屬公司的業績計入 貴公司的收益表，惟以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃按合同安排成立的實體，而 貴集團與其他方於其中從事經濟活動。合營公司以個別實體的身份經營，而 貴集團與其他方於當中擁有權益。

合營夥伴訂立的合營協議訂明合營各方的出資額、合營公司的年期及於解散時變現資產的基準。合營公司的經營利潤及虧損以及盈餘資產的任何分派，均由合營夥伴按其各自的出資比例或根據合營協議條款分配。

合營公司被視為：

- (a) 一家附屬公司，倘 貴集團於合營公司直接或間接控制其過半數表決權或已發行股本或控制其董事會組成；或 貴公司有合同權利對該合營公司的財務及營運政策行使重大影響力；
- (b) 一家共同控制實體，倘 貴集團於合營公司並無單方面的控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 一家聯營公司，倘 貴集團於合營公司並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有整體上不少於20%的註冊資本，並處於可對合營公司行使重大影響力的地位；或
- (d) 一項根據香港會計準則第39號入賬的權益投資，倘 貴集團直接或間接於合營公司持有少於20%的註冊資本，而於合營公司亦無共同控制權或並非處於可對合營公司行使重大影響力的地位。

共同控制實體

共同控制實體乃受制於共同控制的合營公司，而所有參與方對該共同控制實體的經濟活動均無單方面的控制權。

貴集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損後在綜合資產負債表中列賬。 貴集團應佔共同控制實體的收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

聯營公司

聯營公司乃 貴集團於其權益表決權擁有一般不少於20%的長期權益並處於可對其行使重大影響力的地位，而非附屬公司或共同控制實體的實體。

貴集團於聯營公司的權益乃以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損後在綜合資產負債表中列賬。 貴集團應佔聯營公司的收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

貴公司於聯營公司的權益被視為非流動資產並按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

收購附屬公司產生的商譽乃業務合併成本超逾於收購日期 貴集團應佔所收購承購公司可識別資產、所承擔負債及或然負債的公平值淨值的數額。

因收購產生的商譽在綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本計量，其後按成本減任何累計減值虧損計量。

商譽的賬面金額須每年就減值進行檢閱，或於出現事件或情況改變顯示賬面金額可能減值時，則更頻密進行檢閱。 貴集團於3月31日進行年度商譽減值測試。就測試減值而言，因業務合併而獲取的商譽自收購日期起分配至（預期可享有合併的協同效益的） 貴集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論 貴集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

減值按商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額進行評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額,則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽為現金產生單位(現金產生單位組別)其中部分及所出售單位所屬的營運部分,與出售業務有關的商譽將計入該業務賬面金額以釐定出售業務的盈虧。於該情況出售的商譽,按出售業務及保留的現金產生單位部分相對價值計量。

非財務資產減值(商譽除外)

倘有跡象顯示減值存在,或當必須為資產(財務資產、投資物業及商譽除外)作出年度減值測試時,則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值兩者的較高者減出售成本,並就個別資產而釐定,惟不可產生大體上獨立於其他資產或資產組別的現金流入的資產則除外,在此情況下,可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

僅於資產的賬面金額超逾其可收回金額時,減值虧損方予確認。評估使用價值時,估計日後現金流量乃使用可反映金額現值的現行市場評估及該資產特有的風險的稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表扣除。

於各申報日期均評估是否有任何跡象顯示於過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。如該等跡象存在,則會估計可收回金額。僅於用作釐定資產的可收回金額的估計出現變動時,資產(商譽除外)過往確認的減值虧損方可撥回;惟撥回金額不得高於(倘該資產於過往年度未有確認減值虧損)將可釐定的賬面金額(扣除任何折舊/攤銷)。有關減值虧損的撥回於產生期間計入收益表。

關連人士

有關人士在下列情況下被視為與 貴集團有關連:

- (a) 該人士直接或間接透過一名或多名中介人士(i)控制 貴集團、受 貴集團控制或與 貴集團受到共同控制;(ii)擁有 貴集團權益而可對 貴集團有重大影響力;或(iii)對 貴集團有共同控制權;
- (b) 該人士為聯營公司;
- (c) 該人士為共同控制實體;
- (d) 該人士為 貴集團或其母公司的主要管理層成員;
- (e) 該人士為(a)或(d)項所述任何人士的近親;
- (f) 該人士為一實體,而該實體受到(d)或(e)項所述任何人士控制、共同控制或具有重大影響力,或該實體的直接或間接主要表決權屬於上述任何人士;或
- (g) 該人士為一項為 貴集團或為 貴集團的關連人士的任何實體的僱員利益而設立的僱傭後福利計劃。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及使其投入現時運作狀況及將其運往擬定用途地點的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目

投入使用後所產生的開支，如維修保養費用，通常於產生期間在收益表中扣除。倘能明確顯示開支引致使用該物業、廠房及設備項目預期將帶來的未來經濟利益有所增加，並能夠可靠地計量項目的成本，則開支會被予以資本化，作為該資產的額外成本或替代成本。

折舊乃以直線法於估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值計算。就此而言使用的主要年率如下：

樓宇	3%
酒店物業	4.5%至20%
傢俬、裝置及設備	9%至18%
汽車	9%至18%

倘物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本以合理基準在該等部分之間分配，而各部分將會分開折舊。

至少於每個資產負債表結算日檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會從使用或出售有關項目而取得未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度內在收益表確認的任何出售或報廢該等項目的盈虧乃指銷售所得款項淨額與有關資產賬面金額的差額。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益（包括不符合投資物業定義的物業的經營租賃下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途，或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。初步確認後，投資物業按反映資產負債表結算日市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的盈虧，會於產生年度計入收益表。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧，會於報廢或出售的年度在收益表確認。

發展中物業

發展中物業按成本減去減值虧損列賬，不予折舊。成本包括直接建築成本及建築期間相關借貸的資本化借貸成本。發展中物業在落成及可供使用時，會轉撥至適當的類別，如物業、廠房及設備、投資物業、持作銷售物業或持作融資租賃物業。

租賃

凡資產所有權的絕大部分回報及風險轉移予承租人，則有關租賃列為融資租賃。於融資租賃生效時，收入按資產的公平值或 貴集團累計最低租金現值（按市場利率計算）（以較低者為準）確認。於租賃期開始時確認的銷售成本為租賃物業的成本或（如有不同）賬面金額減無擔保剩餘價值的現值。銷售收入與銷售成本的差額為銷售利潤，有關銷售利潤乃根據實體的直銷政策確認。

凡資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入收益表。倘 貴集團為承租人，則經營租賃下的應付租金以直線法於租賃期內在收益表扣除。

經營租賃下的預付土地出讓金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。當租金不可能可靠地在土地及樓宇之間予以分配，則全部租金計入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備的融資租賃。

投資及其他財務資產

香港會計準則第39號所涉及的財務資產分類為貸款及應收款項。當初步確認財務資產時，該等資產乃按公平值加上直接應佔交易成本計量。

貴集團於首次成為訂約方時評估合同是否包含嵌入式衍生工具，並於分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險與主合同並無密切關係時，評估嵌入式衍生工具是否需要與其主合同分開處理。僅於合同條款有所變動而導致合同項下所需的現金流量有重大修改時，方會進行重新評估。

貴集團於初步確認後釐定財務資產的分類，並在許可及適當情況下於資產負債表結算日重新評估該分類方法。

所有按一般方式買賣的財務資產於交易日期（即 貴集團承諾買賣資產當日）確認。按一般方式的買賣指須於普遍市場規則或慣例規定的期間內交付資產的財務資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為付款金額屬固定或可釐定而並非在活躍市場報價的非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本的計算已考慮收購時的任何折讓或溢價並包括實際利率及交易成本中一部分的費用。當貸款及應收款項終止確認或減值，以及在攤銷過程中，則在收益表中確認盈虧。

財務資產減值

貴集團於每個資產負債表結算日均會評估是否有任何客觀證據顯示財務資產或一組財務資產有所減值。

按攤銷成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產的賬面金額與估計日後現金流量（不包括尚未產生的日後信貸虧損）的現值兩者的差額計量，而估計日後現金流量現值乃根據財務資產的原來實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現計算。資產的賬面金額乃直接撇減，或使用撥備賬撇減。減值虧損金額在收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備於實際上在未來不可收回且所有抵押品已變現或轉移予 貴集團時撇銷。

倘於其後期間，減值虧損金額減少而該減少與確認減值後發生的事件有客觀關係，則會調整撥備賬以撥回過往確認的減值虧損。其後撥回的任何減值虧損在收益表內確認，惟以資產的賬面值不超過其於撥回日期的攤銷成本者為限。

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，若出現客觀證據（如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難，及技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人有不利影響）顯示 貴集團將無法按發票的原訂條款收回全部應收款項，方會計提減值撥備。應收款項的賬面金額會通過使用撥備賬撇減。減值債務一經評估為不可收回時即會終止確認。

終止確認財務資產

財務資產（或（如適用）財務資產的一部分或同類財務資產組別的一部分）在下列情況下終止確認：

- 從資產收取現金流量的權利屆滿時；
- 貴集團保留收取資產的現金流量的權利，但已承擔責任根據「轉手」安排向第三方支付全數現金流量而無重大延誤；或

- 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，並且(a)已轉移該資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉移或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，而並無轉移或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將予確認，惟以 貴集團所繼續涉及的資產為限。以對所轉讓資產作出擔保的形式繼續涉及的資產按資產原有賬面金額與 貴集團可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

倘 貴集團以所轉讓資產的認沽及／或認購期權(包括現金結算期權或類似條文)的形式繼續涉及資產，則 貴集團繼續涉及的限度為 貴集團或會購回的轉讓資產金額，惟按公平值計量的資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)除外，在此情況下， 貴集團繼續涉及的資產以所轉讓資產公平值與該期權行使價兩者的較低者為限。

按攤銷成本列賬的財務負債(包括計息貸款及借貸)

財務負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項及計息銀行借貸，乃初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，倘折現的影響並不重大，則按成本列賬。相關利息開支在收益表的「融資成本」確認。

當終止確認負債及在攤銷過程中，則在收益表中確認盈虧。

可換股票據

倘可換股票據的兌換權附有嵌入式衍生工具特徵，則與其負債部分分開確認。於初步確認時，可換股票據的衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生金融工具的一部分。所得款項超出初步確認為衍生工具部分的任何金額確認為負債部分。交易成本根據所得款項於有關工具初步確認時分配至負債與衍生工具部分的比例，在可換股票據的負債與衍生工具部分間作出分配。交易成本中與負債部分相關的部分初步確認為負債的一部分。與衍生工具部分相關的部分則即時在收益表內確認。

終止確認財務負債

當負債項下的責任已解除、取消或期滿，則終止確認財務負債。

如一項現有財務負債被來自同一貸款人且大部分條款均有差別的另一項財務負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，有關置換或修改會被視作終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面金額差額會於收益表確認。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按訂立衍生工具合同當日的公平值確認，其後則按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時列賬為負債。因衍生工具公平值變動所產生的任何盈虧直接計入收益表。

持作銷售及持作融資租賃物業

持作銷售及持作融資租賃物業分類為流動資產，並按成本及可變現淨值(按個別物業基準)兩者的較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用的借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本。可變現淨值乃參考當前市價按個別物業基準釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金的短期高流動性投資，該筆現金承受價值轉變的較低風險，一般於收購起計三個月內到期，並已減去須應要求償還的銀行透支，而成為 貴集團現金管理的一部分。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，當中包括定期存款，該等存款用途不受限制。

撥備

撥備乃於 貴集團因以往的事件導致現行的責任（不論法定或推定）產生，並將有可能需要於日後作出資源流出以履行責任時確認，惟須可靠地估計有關責任的金額。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額則為預期須用作履行責任的日後開支於資產負債表結算日的現值。折現的現值因時間過去而產生的升幅，乃於收益表中列作「融資成本」。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或如所得稅與已於同期或不同期間於權益直接確認的項目有關，則於權益確認。

即期及過往期間的即期稅項資產及負債按預期可從稅務機關收回或向稅務機關繳付的金額計量。

在資產負債表結算日，資產與負債的稅基與作為財務申報用途的資產與負債賬面金額之間的全部暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，惟下列各點除外：

- 倘若遞延稅項負債的起因，是由於商譽而產生，或在一宗非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債，而於進行交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益有關的應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異的時間可以控制，而暫時性差異不甚可能在可見將來撥回。

對於所有可扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債，而於進行交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益有關的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額，在每個資產負債表結算日予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤可用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，過往未予確認的遞延稅項資產於每個資產負債表結算日予以重新評估，而在可能有足夠應課稅利潤可用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，則確認過往未予確認的遞延稅項資產。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作計量遞延稅項資產及負債，並以資產負債表結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率（及稅法）為基準。

倘存在可依法執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項與相同應課稅實體及相同稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債互相抵銷。

收入確認

收入乃於經濟利益有可能流入 貴集團，並能夠可靠地計量收入之時，按下列基準確認：

- (a) 來自銷售竣工物業的收入，於所有權的重大風險及回報已轉移予買家，而 貴集團並不保留通常與所有權有關的管理權或對已售物業的有效控制；
- (b) 租金收入，在租賃期內按時間比例基準；
- (c) 物業管理服務及其他費用收入，於提供服務時；
- (d) 罰款收入，按收取現金基準；
- (e) 利息收入，以累計基準計算，於金融工具的預期年內採用實際利息法按估計未來現金收入折現至財務資產賬面淨額的折現率；及
- (f) 酒店營運及提供相關服務收入，於提供服務時。

僱員福利

以股份形式付款的交易

貴公司已授出若干購股權，向為 貴集團業務成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。 貴集團僱員（包括董事）按以股份形式付款的交易方式收取薪酬，僱員以提供服務作為權益工具的代價（「以權益結算的交易」）。

與僱員之間的以權益結算的交易成本乃參考授出日期的公平值計量。公平值乃由外聘估值師採用適當定價模式釐定，進一步詳情載於財務資料附註33。對以權益結算的交易估值時，並不計入任何表現條件，惟與 貴公司股份價格關連的狀況（「市況」）（如適用）除外。

以權益結算的交易成本連同相應的權益增值於達致表現條件及／或服務條件期間確認，直至有關僱員可完全享有該獎勵日期（「歸屬日期」）為止。於各資產負債表結算日就直至歸屬日期以權益結算的交易確認的累計開支反映歸屬期的屆滿情況及 貴集團對最終將歸屬的權益工具數目的最佳估計。就某期間在收益表內扣除或計入的金額，為該期間期初及期末確認的累計開支變動。

不會就最終未有歸屬的獎勵確認任何開支，惟歸屬乃視乎市況而定者除外，有關獎勵不論市況如何，均視作已歸屬，前提是所有其他表現條件均已達成。

當以權益結算的獎勵的條款經修改，會確認微不足道的開支，猶如條款未經修改。此外，就引致以股份形式付款的安排的總公平值上升或以其他方式對僱員有利的任何改動（以改動當日的計量為準）確認開支。

當一項以權益結算的獎勵註銷，其會被視作猶如於註銷當日歸屬，並未就獎勵確認的任何開支將即時確認。然而，如一項新獎勵取代一項註銷獎勵，並於授出當日界定為取替的獎勵，如上段所述，註銷及新獎勵兩者會被視為原有獎勵的改動。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

結轉有薪假期

貴集團按曆年基準，根據僱傭合同，向僱員支付年假。在若干情況下，有關僱員於資產負債表結算日尚未支取的假期可予結轉，留待翌年之用。僱員在期內賺取的有薪假期的預期未來成本，於資產負債表結算日列入應計項目，並可結轉。

退休金計劃及其他退休福利

貴集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）的僱員營運一項定額供款強積金計劃。供款是按僱員的基本薪金的某一百分比作出，並於根據強積金計劃規則的規定於應付時自收益表扣除。強積金計劃的資產乃與貴集團資產分開以獨立管理基金持有。貴集團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。

貴集團旗下在中國大陸營運的附屬公司的僱員，須參與由地方政府營運的中央公積金計劃。該等附屬公司須按彼等各自的支薪成本的9%，對中央公積金計劃作出供款。供款須按照中央公積金計劃規則的規定於應付時在收益表內扣除。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（即一項需要一段頗長期間準備方可用作其擬定用途或銷售的資產）所直接產生的借貸成本，乃作為該等資產的部分成本予以資本化。當資產大致達到擬定用途或銷售時，該等借貸成本則不再予以資本化。

外幣

此等財務資料按港元呈列，而港元為貴公司的功能及呈列貨幣。貴集團內各實體決定其本身的功能貨幣，而各實體的財務報表內各項目均使用該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入賬。以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按資產負債表結算日的功能貨幣匯率重新換算。全部差額撥入收益表。按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。按外幣公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。

不在香港營運的附屬公司、共同控制實體及一家聯營公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於資產負債表結算日，該等實體的資產及負債按資產負債表結算日的匯率換算為貴公司的呈列貨幣，而該等公司的收益表按該年度的加權平均匯率換算為港元。所產生的匯兌差額計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，在權益確認有關該特定海外業務的遞延累計金額在收益表確認。

就綜合現金流量表而言，非香港附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。非香港附屬公司於年內經常產生的現金流量則按該年度的加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

判斷

在應用 貴集團的會計政策的過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出下列對此等財務資料內確認的金額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔－ 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對該等安排的條款及條件作出的評估， 貴集團已釐定，按照經營租賃出租的該等物業所有權的所有重大風險及回報仍歸 貴集團所有。

投資物業與業主自用物業之間的分類

貴集團釐定物業是否符合投資物業的條件，並已制定出一套判斷準則。投資物業是持作賺取租金或資本增值或兩者俱備的物業。因此， 貴集團考慮物業產生現金流量時是否大體獨立於 貴集團持有的其他資產。

某些物業的部分是為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若此等部分可以分開出售（或根據融資租賃分開出租）， 貴集團將把有關部分分開入賬。倘若該等部分無法分開出售，則僅在非主要部分持作生產或供應貨品或服務或作行政用途時，有關物業方會列作投資物業。

貴集團按個別基準對物業作判斷，以決定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業資格。

估計的不確定因素

有關未來的主要假設以及於資產負債表結算日存在重大風險導致於下一個財政年度對資產及負債的賬面金額作重大調整的其他主要估計不確定因素來源在下文論述。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。這需要對獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。估計使用價值時， 貴集團須對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選擇適當的折現率以計算該等現金流量的現值。於2008年及2009年3月31日商譽的賬面金額為20,066,000港元。

投資物業公平值估計

貴集團委聘獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）進行 貴集團投資物業於資產負債表結算日的估值。

4. 分部資料

分部資料按兩種分部方式呈列：(i)主要分部報告基準，即業務分部；及(ii)次要分部報告基準，即地區分部。

貴集團的經營業務乃根據其經營性質及所提供的產品及服務劃分而獨立建構和管理。貴集團之各個業務分部均代表一個提供產品及服務的策略性業務單位，其承受的風險與回報與其他業務分部不同。

業務分部之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部發展綜合物流及展示交易中心及配套住宅物業；

(b) 物業投資分部投資綜合物流及展示交易中心及配套設施；

(c) 物業管理分部管理 貴集團的已建成物業；及

(d) 酒店營運分部提供酒店服務。

分部間銷售及轉讓是參考以當前市價向第三方銷售所採用的售價進行交易。

業務分部

下表呈列有關期間 貴集團業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料：

截至2009年3月31日止年度	物業發展	物業投資	物業管理	酒店營運	其他	對銷	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：							
對客戶銷售	77,671	100,167	20,426	25,505	630	—	224,399
分部間銷售	—	—	—	3,737	—	(3,737)	—
總計	<u>77,671</u>	<u>100,167</u>	<u>20,426</u>	<u>29,242</u>	<u>630</u>	<u>(3,737)</u>	<u>224,399</u>
投資物業公平值							
增加前分部業績	51,332	30,526	2,406	(10,803)	630	(3,332)	70,759
投資物業公平值增加	—	1,153,903	—	—	—	—	1,153,903
投資物業公平值							
增加後分部業績	<u>51,332</u>	<u>1,184,429</u>	<u>2,406</u>	<u>(10,803)</u>	<u>630</u>	<u>(3,332)</u>	1,224,662
未分配收入							19,077
未分配開支							(211,968)
融資成本							(6,824)
應佔共同控制實體							
利潤及虧損	—	—	—	—	1,120	—	1,120
應佔一家聯營公司虧損	—	—	—	—	(327)	—	(327)
稅前利潤							1,025,740
稅項							(272,170)
年度利潤							<u>753,570</u>
資產及負債							
分部資產	670,578	8,029,987	477	94,158	671	—	8,795,871
於共同控制實體的權益	—	—	—	—	5,740	—	5,740
於一家聯營公司的權益	—	—	—	—	(1,106)	—	(1,106)
未分配資產							520,810
資產總值							<u>9,321,315</u>
分部負債	183,480	1,421,028	442	—	926	—	1,605,876
未分配負債							3,219,481
負債總額							<u>4,825,357</u>
其他分部資料：							
折舊	—	62	343	21,771	360	—	22,536
公司及其他未分配金額							14,383
							<u>36,919</u>
於收益表確認的							
應收貿易賬款減值	—	4,321	—	—	—	—	4,321
投資物業公平值增加	—	1,153,903	—	—	—	—	<u>1,153,903</u>

截至2008年3月31日止年度	物業發展	物業投資	物業管理	酒店營運	其他	對銷	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：							
對客戶銷售	449,937	77,451	14,267	19,596	1,629	—	562,880
其他收入	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>449,937</u>	<u>77,451</u>	<u>14,267</u>	<u>19,596</u>	<u>1,629</u>	<u>—</u>	<u>562,880</u>
投資物業公平值增加前							
分部業績	223,642	56,098	2,580	(6,445)	1,029	—	276,904
投資物業公平值增加	—	670,871	—	—	—	—	670,871
投資物業公平值增加後							
分部業績	<u>223,642</u>	<u>726,969</u>	<u>2,580</u>	<u>(6,445)</u>	<u>1,029</u>	<u>—</u>	<u>947,775</u>
未分配收入							24,433
未分配開支							(174,571)
融資成本							(960)
應佔共同控制實體							
利潤及虧損							502
應佔一家聯營公司虧損							(329)
稅前利潤							796,850
稅項							(241,726)
年度利潤							<u>555,124</u>
資產及負債							
分部資產	304,684	5,426,059	1,034	64,935	1,136	—	5,797,848
於共同控制實體的權益	—	—	—	—	10,526	—	10,526
於一家聯營公司的權益	—	—	—	—	(755)	—	(755)
未分配資產							1,498,649
資產總值							<u>7,306,268</u>
分部負債	86,934	1,325,990	946	—	1,477	—	1,415,347
未分配負債							2,248,369
負債總額							<u>3,663,716</u>
其他分部資料：							
折舊	—	14	13	367	326	—	720
公司及其他未分配金額							28,888
							<u>29,608</u>
投資物業公平值增加	—	670,871	—	—	—	—	<u>670,871</u>

截至2007年3月31日止年度	物業發展	物業投資	物業管理	酒店營運	其他	對銷	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：							
對客戶銷售	83,104	39,959	11,258	—	1,760	—	136,081
其他收入	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>83,104</u>	<u>39,959</u>	<u>11,258</u>	<u>—</u>	<u>1,760</u>	<u>—</u>	<u>136,081</u>
投資物業公平值增加前							
分部業績	53,988	39,765	2,588	—	1,227	—	97,568
投資物業公平值增加	—	601,071	—	—	—	—	601,071
投資物業公平值增加後							
分部業績	<u>53,988</u>	<u>640,836</u>	<u>2,588</u>	<u>—</u>	<u>1,227</u>	<u>—</u>	<u>698,639</u>
未分配收入							19,015
未分配開支							(122,982)
融資成本							(7,584)
應佔共同控制實體							
利潤及虧損	—	—	—	(10,094)	316	—	(9,778)
應佔一家聯營公司虧損	—	—	—	—	(380)	—	(380)
稅前利潤							576,930
稅項							(403,091)
年度利潤							<u>173,839</u>
資產及負債							
分部資產	59,792	3,805,584	1,283	—	1,062	—	3,867,721
於共同控制實體的權益	—	—	—	30,578	6,341	—	36,919
於一家聯營公司的權益	—	—	—	—	(478)	—	(478)
未分配資產							476,759
資產總值							<u>4,380,921</u>
分部負債	39,826	850,301	795	—	—	—	890,922
未分配負債							967,570
負債總額							<u>1,858,492</u>
其他分部資料：							
折舊	—	—	13	—	285	—	298
公司及其他未分配金額							11,015
							<u>11,313</u>
投資物業公平值增加	—	601,071	—	—	—	—	<u>601,071</u>

地區分部

由於在有關期間內，貴集團所有資產及經營均位於中國大陸，故無呈列地區分部分析。

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即貴集團的營業額)指竣工物業銷售淨額、租金收入、酒店收入及提供物業管理服務收入及其他費用收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
收入				
物業銷售		83,104	46,759	67,758
融資租賃收入		—	403,178	9,913
租金收入		39,959	77,451	100,167
酒店收入		—	19,596	25,505
物業管理服務收入		11,258	14,267	20,426
其他費用收入		1,760	1,629	630
		<u>136,081</u>	<u>562,880</u>	<u>224,399</u>
其他收入				
來自下列各項的利息收入：				
銀行		2,196	59	2,860
應收貸款		713	746	7,804
罰款收入		6,573	13,890	830
退稅		7,059	—	—
其他		2,474	7,006	7,583
		<u>19,015</u>	<u>21,701</u>	<u>19,077</u>
收益				
投資物業公平值變動	12	<u>601,071</u>	<u>670,871</u>	<u>1,153,903</u>
		<u>620,086</u>	<u>692,572</u>	<u>1,172,980</u>

6. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤已經扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
已售物業成本		29,310	7,652	21,333
融資租賃物業成本		—	217,638	5,006
提供服務成本		9,203	60,686	127,301
折舊	11	11,480	29,830	37,352
減：就發展中物業 資本化折舊		(167)	(222)	(433)
		<u>11,313</u>	<u>29,608</u>	<u>36,919</u>
預付土地出讓金攤銷	14	290	188	262
土地及樓宇及汽車經營租賃下 的最低租金		7,442	7,332	8,317
核數師薪酬		3,050	2,307	950
僱員福利開支 (包括董事薪酬(附註7))：				
工資及薪金*		28,340	51,736	64,224
以權益結算的購股權開支	33	18,115	39,524	6,587
退休金計劃供款		833	1,199	3,508
		<u>47,288</u>	<u>92,459</u>	<u>74,319</u>
外匯差額淨額		98	(998)	87
應收貿易賬款減值**		686	699	4,321
於共同控制實體的權益減值**		8,723	5,587	2,037

* 包括截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度的金額分別2,321,000港元、4,983,000港元及7,072,000港元，已予以資本化計入發展中物業。

** 計入綜合收益表「其他開支」項內。

7. 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司上市規則及香港公司條例第161條，於有關期間的董事薪酬披露如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
袍金	450	600	600
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	5,792	8,022	9,227
與表現掛鉤的花紅	448	2,056	—
僱員購股權福利	14,492	28,985	4,830
退休金計劃供款	24	24	24
總計	<u>21,206</u>	<u>39,687</u>	<u>14,681</u>

截至2007年3月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	與表現 掛鈎的花紅	僱員 購股權 福利	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
鄭松興	—	2,896	224	7,246	12	10,378
梁滿林	—	2,896	224	7,246	12	10,378
	—	5,792	448	14,492	24	20,756
非執行董事						
馬介璋	225	—	—	—	—	225
孫啟烈	225	—	—	—	—	225
	450	—	—	—	—	450
	450	5,792	448	14,492	24	21,206

截至2008年3月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	與表現 掛鈎的花紅	僱員 購股權 福利	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
鄭松興	—	3,912	1,028	14,492	12	19,444
梁滿林	—	3,912	1,028	14,493	12	19,445
許揚	—	198	—	—	—	198
	—	8,022	2,056	28,985	24	39,087
非執行董事						
馬介璋	300	—	—	—	—	300
孫啟烈	300	—	—	—	—	300
	600	—	—	—	—	600
	600	8,022	2,056	28,985	24	39,687

截至2009年3月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	與表現 掛鈎的花紅	僱員 購股權 福利	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
鄭松興	—	3,934	—	2,415	12	6,361
梁滿林	—	3,934	—	2,415	12	6,361
許揚	—	1,359	—	—	—	1,359
	—	9,227	—	4,830	24	14,081
非執行董事						
馬介璋	300	—	—	—	—	300
孫啟烈	300	—	—	—	—	300
	600	—	—	—	—	600
	600	9,227	—	4,830	24	14,681

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金，貴集團亦無為鼓勵加盟貴集團或在加盟貴集團時或作為離職補償而向貴公司董事支付任何酬金。

(b) 五位最高薪人士

截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度，貴集團五位最高薪人士分別包括兩名、三名及三名董事，其酬金已在上述分析反映。有關期間內其餘最高薪人士酬金如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼及實物福利	3,426	3,000	4,341
僱員購股權福利	3,623	10,540	1,757
退休金計劃供款	25	14	24
總計	<u>7,074</u>	<u>13,554</u>	<u>6,122</u>

8. 融資成本

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息淨額	42,749	53,394	92,066
計息票據利息(附註29)	—	85,308	188,269
減：資本化利息	(35,165)	(137,742)	(273,511)
總計	<u>7,584</u>	<u>960</u>	<u>6,824</u>

9. 稅項

在有關期間內，由於貴集團概無源自香港的應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備。貴集團的主要附屬公司在中國大陸深圳營運，截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度須按15%、18%及20%稅率繳納中國企業所得稅。

於2007年3月16日舉行的第十屆全國人民代表大會第五次會議上通過中國企業所得稅法，其於2008年1月1日起生效。中國企業所得稅法引入多項大範圍變動，包括(但不限於)將內資及外資企業所得稅率統一定為25%。因此，於2007年、2008年及2009年3月31日遞延稅項已按已制定的企業所得稅率作出撥備。

土地增值，即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支所得金額，須按30%至60%不等的累進稅率，繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。為數7,377,000港元、20,423,000港元及17,713,000港元的土地增值稅，已分別在截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度的綜合收益表內扣除。

在有關期間內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
即期 — 中國大陸	—	—	22,500
中國大陸土地增值稅	7,377	20,423	17,713
遞延中國企業所得稅(附註30)	395,714	221,303	231,957
年度稅項支出總額	<u>403,091</u>	<u>241,726</u>	<u>272,170</u>

按法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
稅前利潤	576,930	796,850	1,025,740
按17.5%法定稅率計算的稅項	100,963	139,449	179,505
地方機關制定的(較低)/較高稅率	(14,714)	4,070	25,818
毋須繳稅收入	(1,427)	(874)	(2,496)
不可扣稅開支	4,184	13,603	8,049
過往年度動用的稅項虧損	(287)	(371)	(292)
共同控制實體及一家聯營公司應佔虧損	2,832	975	249
不確認的稅項虧損	334	5,287	5,456
土地增值稅	7,377	20,423	17,713
土地增值稅的稅務影響	(1,328)	(3,676)	(3,543)
稅率變動影響	305,157	62,840	41,711
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	403,091	241,726	272,170

10. 母公司權益持有人應佔每股盈利

由於每股盈利資料乃就 貴集團重組以待於香港聯交所主板進行建議上市而編製，載入每股盈利資料意義不大，故並無呈列每股盈利資料。

11. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置				總計
	樓宇	酒店物業	及設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2007年3月31日					
於2006年4月1日：					
成本	47,345	48,244	14,219	6,331	116,139
累計折舊	(6,910)	(724)	(4,636)	(1,732)	(14,002)
賬面淨額	40,435	47,520	9,583	4,599	102,137
於2006年4月1日，已扣除累計折舊	40,435	47,520	9,583	4,599	102,137
添置	2,039	—	761	2,337	5,137
轉撥自發展中物業(附註13)	45,857	—	1,417	—	47,274
出售	—	—	(84)	(2)	(86)
年度折舊撥備(附註6)	(6,028)	(1,473)	(2,651)	(1,328)	(11,480)
匯兌調整	1,660	2,101	356	143	4,260
於2007年3月31日，已扣除折舊	83,963	48,148	9,382	5,749	147,242

	傢俬、裝置				總計
	樓宇	酒店物業	及設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2008年3月31日					
於2007年3月31日及2007年4月1日：					
成本	97,374	50,417	16,841	8,909	173,541
累計折舊	(13,411)	(2,269)	(7,459)	(3,160)	(26,299)
賬面淨額	<u>83,963</u>	<u>48,148</u>	<u>9,382</u>	<u>5,749</u>	<u>147,242</u>
於2007年4月1日，已扣除累計折舊：	83,963	48,148	9,382	5,749	147,242
添置	—	—	2,754	401	3,155
收購一家附屬公司(附註35)	—	53,729	18,851	431	73,011
轉撥自發展中物業(附註13)	8,427	—	2,703	—	11,130
出售	—	—	(12)	(1,085)	(1,097)
年度折舊撥備(附註6)	(8,853)	(13,245)	(6,118)	(1,614)	(29,830)
匯兌調整	8,167	6,751	4,261	259	19,438
於2008年3月31日，已扣除累計折舊	<u>91,704</u>	<u>95,383</u>	<u>31,821</u>	<u>4,141</u>	<u>223,049</u>
於2008年3月31日：					
成本	115,273	111,117	51,167	7,889	285,446
累計折舊	(23,569)	(15,734)	(19,346)	(3,748)	(62,397)
賬面淨額	<u>91,704</u>	<u>95,383</u>	<u>31,821</u>	<u>4,141</u>	<u>223,049</u>
	傢俬、裝置				總計
	樓宇	酒店物業	及設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2009年3月31日					
於2008年3月31日及2008年4月1日：					
成本	115,273	111,117	51,167	7,889	285,446
累計折舊	(23,569)	(15,734)	(19,346)	(3,748)	(62,397)
賬面淨額	<u>91,704</u>	<u>95,383</u>	<u>31,821</u>	<u>4,141</u>	<u>223,049</u>
於2008年4月1日，已扣除累計折舊	91,704	95,383	31,821	4,141	223,049
添置	—	325	1,501	3,096	4,922
轉撥自發展中物業(附註13)	75,647	—	—	—	75,647
轉撥至持作融資租賃物業	(6,928)	—	—	—	(6,928)
出售	(659)	—	(2,205)	(998)	(3,862)
年度折舊撥備(附註6)	(8,751)	(20,091)	(7,146)	(1,364)	(37,352)
匯兌調整	1,999	2,080	690	57	4,826
於2009年3月31日，已扣除累計折舊	<u>153,012</u>	<u>77,697</u>	<u>24,661</u>	<u>4,932</u>	<u>260,302</u>
於2009年3月31日：					
成本	185,632	114,322	49,621	9,227	358,802
累計折舊	(32,620)	(36,625)	(24,960)	(4,295)	(98,500)
賬面淨額	<u>153,012</u>	<u>77,697</u>	<u>24,661</u>	<u>4,932</u>	<u>260,302</u>

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約15,947,000港元、42,574,000港元及66,588,000港元的若干樓宇及酒店物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保(附註26)。

於2007年3月31日，貴集團賬面淨值約48,148,000港元的酒店物業已抵押作為貴集團一家共同控制實體獲授一般銀行融資的擔保。該共同控制實體於2007年7月27日成為貴集團的附屬公司。誠如上文所披露，於2008年及2009年3月31日，酒店物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保。

於2009年3月31日，貴集團於中國賬面淨值合共9,489,000港元的若干樓宇未獲相關中國機關發出所有權證。貴集團正在領取相關所有權證。

12. 投資物業

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
年初賬面金額	2,733,253	3,473,491	4,522,843
轉撥自發展中物業(附註13)	—	—	766,562
公平值調整收益淨額(附註5)	601,071	670,871	1,153,903
匯兌調整	139,167	378,481	100,449
年終賬面金額	<u>3,473,491</u>	<u>4,522,843</u>	<u>6,543,757</u>

上述投資物業按中期租賃持有，位於中國大陸。

獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於2007年、2008年及2009年3月31日重估貴集團的投資物業，按公開市場現有用途基準的價值分別為人民幣3,434,000,000元、人民幣4,075,000,000元及人民幣5,770,000,000元(分別相等於3,473,491,000港元、4,522,843,000港元及6,543,757,000港元)。投資物業按經營租賃租予第三方，進一步詳情概要載於財務資料附註38(a)。

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約3,307,605,000港元、4,522,843,000港元及3,524,783,000港元的若干投資物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保(附註26)。

13. 發展中物業

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
年初賬面金額	180,977	271,557	818,815
添置	129,701	924,689	1,789,167
轉撥至物業、廠房及設備(附註11)	(47,274)	(11,130)	(75,647)
轉撥至投資物業(附註12)	—	—	(766,562)
轉撥至持作融資租賃物業	—	(328,289)	—
轉撥至持作銷售物業	—	(64,429)	(378,172)
匯兌調整	8,153	26,417	16,970
年終賬面金額	<u>271,557</u>	<u>818,815</u>	<u>1,404,571</u>

上述發展中物業按中期租賃持有，位於中國大陸。

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約136,109,000港元、182,057,000港元及140,549,000港元的若干發展中物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保(附註26)。

14. 預付土地出讓金

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
年初賬面金額	13,078	13,378	7,326
土地成本減少	—	(7,165)	—
年內確認的攤銷(附註6)	(290)	(188)	(262)
匯兌調整	590	1,301	159
年終賬面金額	<u>13,378</u>	<u>7,326</u>	<u>7,223</u>
計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部分	(290)	(162)	(172)
非即期部分	<u>13,088</u>	<u>7,164</u>	<u>7,051</u>

租賃土地按中期租賃持有，位於中國大陸。

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約1,901,000港元、2,488,000港元及2,486,000港元的若干租賃土地已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保（附註26）。

15. 商譽

貴集團

	千港元
收購一家附屬公司（附註35）以及於2008年及2009年3月31日	20,066
於2008年及2009年3月31日：	
成本及賬面淨額	20,066

商譽減值測試

透過業務合併收購的商譽已分配至酒店營運的現金產生單位作減值測試。酒店營運單位的可收回金額乃根據高級管理層批准的五年期財務預算以現金流量預測計算的使用價值釐定。現金流量預測所採用的折現率為8%。用以推斷酒店營運現金流量的增長率於五至十年期及十年期以後則分別假設為6%至21%及3%。

16. 於附屬公司的權益

貴公司

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
非上市投資，按成本	280,710	400,720	401,275
向一家附屬公司貸款	—	608,400	608,400
應收附屬公司款項	—	98,216	283,473
應付附屬公司款項	(95,104)	(65,400)	(51,307)
	<u>185,606</u>	<u>1,041,936</u>	<u>1,241,841</u>

應付一家附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。應付一家附屬公司款項的賬面金額與其公平值相若。

附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營 地點	於2009年3月31日		貴公司於3月31日			主要業務
		已發行及繳足 註冊資本面值	註冊成立/ 註冊日期	應佔權益百分比			
				2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
華南國際工業原料城（深圳） 有限公司*(ii)(iv)	中國／中國大陸	400,000,000港元	2002年12月18日	100	100	100	發展及管理華南 國際原料城
深圳第一亞太物業管理 有限公司(i)(iv)	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	2003年12月31日	100	100	100	提供物業管理服務
深圳跨國電子採購中心 有限公司(vi)	中國／中國大陸	人民幣20,000,000元	2003年11月6日	95	95	95	暫無業務
深圳市華南城進出口貿易 有限公司(vi)	中國／中國大陸	人民幣1,500,000元	2004年7月20日	100	100	100	暫無業務

名稱	註冊成立/ 註冊及經營 地點	於2009年3月31日 已發行及繳足 註冊資本面值	註冊成立/ 註冊日期	貴公司於3月31日 應佔權益百分比			主要業務
				2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
深圳市華南城廣告有限公司 (vi)	中國/中國大陸	人民幣1,500,000元	2004年7月20日	100	100	100	提供廣告服務
華南城實業(河源) 有限公司(i)(iv)	中國/中國大陸	100,000,000港元/ 98,496,534港元	2006年4月24日	70	70	70	物業發展
深圳市華南城國際會展中心 有限公司(vi)	中國/中國大陸	人民幣2,000,000元	2006年2月10日	75	100	100	提供展覽服務
華麗城酒店(深圳) 有限公司(iii)(iv)	中國/中國大陸	人民幣40,000,000元	2005年6月16日	不適用	100	100	酒店營運
華麗城酒店投資 有限公司(iii)(v)	香港	10,000港元	2005年4月9日	不適用	100	100	投資控股
南昌華南城有限公司(vi)	中國/中國大陸	人民幣150,000,000元/ 人民幣100,000,000元	2007年11月16日	不適用	100	100	物業發展及管理
諸暨泛亞物業管理有限公司(v)	中國/中國大陸	人民幣500,000元	2007年11月8日	不適用	80	80	暫無業務
鐵嶺第一亞太物業管理有限 公司(v)	中國/中國大陸	人民幣500,000元	2007年12月26日	不適用	100	100	暫無業務
華中城(BVI)有限公司(v)	英屬處女群島	1美元	2007年10月23日	不適用	100	100	投資控股
東盟城(BVI)有限公司(v)	英屬處女群島	1美元	2007年10月23日	不適用	100	100	投資控股
華中城(香港)有限公司(v)	香港	1港元	2007年11月9日	不適用	100	100	暫無業務
東盟城(香港)有限公司(v)	香港	1港元	2007年11月9日	不適用	100	100	暫無業務

附註：

* 此附屬公司的銀行貸款協議契諾限制其向其控股公司派付股息的能力。

(i) 中外合資經營公司

(ii) 中國法律下的外商獨資企業

(iii) 於2007年7月27日收購

(iv) 該等公司自其各自成立日期起於有關期間內的財務報表乃根據中國公認會計原則編製而成，並經於中國註冊的深圳義達會計師事務所審核。

(v) 由於該等公司近期註冊成立/註冊及於註冊成立/註冊日期以來並無進行任何業務，故概無就該等公司編製經審核財務報表。

(vi) 直至本會計師報告日期，並無就該等公司刊發經審核財務報表。

17. 於共同控制實體的權益

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值	1,563	2,244	3,414
向共同控制實體貸款	44,780	12,930	9,114
	46,343	15,174	12,528
減值撥備	(9,424)	(4,648)	(6,788)
	36,919	10,526	5,740

計入上述於共同控制實體的權益的共同控制實體所獲得墊款金額為無抵押、無固定還款期及免息，直至2007年7月為止，金額自此開始附帶7%利息。該等應收共同控制實體款項的賬面金額與其公平值相若。

共同控制實體詳情如下：

名稱	註冊及經營地點	於2009年3月31日		貴公司於3月31日			主要業務
		已發行及繳足		應佔權益百分比			
		註冊資本面值	註冊日期	2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
深圳市華南城新國線物流有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣3,000,000元	2004年7月2日	51	51	51	提供物流服務
華南富豪酒樓(深圳)有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	2005年6月16日	50.5	50.5	50.5	酒樓營運
華麗城酒店(深圳)有限公司 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	中國／中國大陸	人民幣40,000,000元	2005年6月16日	65	不適用	不適用	酒店營運

上述所有於共同控制實體的投資由 貴公司間接持有。

附註：

[#] 貴集團分別持有深圳市華南城新國線物流有限公司、華南富豪酒樓(深圳)有限公司及華麗城酒店(深圳)有限公司註冊資本的51%、50.5%及65%。根據股東協議備忘錄及共同控制實體組織章程細則，任何一方對該等共同控制實體的經營及財務決策均無單方面控制或一致同意的權利。因此，董事認為，繼續將 貴集團於其中的權益入賬列為於共同控制實體的權益乃屬恰當。

(i) 中外合資經營公司

(ii) 貴集團已收購華麗城酒店(深圳)有限公司其餘35%權益，而華麗城酒店(深圳)有限公司自此成為 貴集團的全資附屬公司。

下表列示 貴集團的共同控制實體財務資料概要：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應佔共同控制實體資產及負債：			
流動資產	1,595	3,616	4,325
非流動資產	406	393	427
流動負債	(438)	(1,765)	(1,338)
資產淨值	<u>1,563</u>	<u>2,244</u>	<u>3,414</u>
應佔共同控制實體業績：			
營業額	30,313	9,033	3,379
其他收入	133	10	—
總收入	30,446	9,043	3,379
總開支	(40,244)	(9,553)	(2,259)
年度利潤／(虧損)	<u>(9,798)</u>	<u>(510)</u>	<u>1,120</u>

18. 於一家聯營公司的權益

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值	2,172	2,034	1,751
應付一家聯營公司款項	(2,650)	(2,789)	(2,857)
	<u>(478)</u>	<u>(755)</u>	<u>(1,106)</u>

計入上述於一家聯營公司的權益的應付一家聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及經營地點	於2009年3月31日 已發行及繳足 註冊資本面值	註冊日期	貴公司於3月31日 應佔權益百分比			主要業務
				2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
華南泰美科技(深圳) 有限公司(i)	中國/ 中國大陸	人民幣10,000,000元	2004年1月18日	30	30	30	網站發展及建設、 軟件維護及 開發、提供顧問 服務及電子商貿 硬件及軟件貿易

附註：

(i) 中外合資經營公司

下表列示摘錄自經審核財務報表的 貴公司聯營公司財務資料概要：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
資產	8,419	8,426	7,874
負債	1,180	1,647	2,037
收入	646	206	103
虧損	<u>(1,265)</u>	<u>(1,098)</u>	<u>(1,089)</u>

19. 應收貸款

結餘指 貴集團就其物業銷售，透過上海浦東發展銀行向買家提供的委託貸款。應收貸款按年利率6.435%計息，並以所銷售物業作抵押，須於五年內每月分期償還。應收貸款賬面金額與其公平值相若。於2007年、2008年及2009年3月31日，應收貸款即期部分金額分別為3,248,000港元、4,472,000港元及3,032,000港元，已計入預付款項、按金及其他應收款項。

20. 融資租賃應收款項

結餘指 貴集團就其物業的融資租賃，透過上海浦東發展銀行向承租人提供的委託貸款。融資租賃應收款項按年利率8.613%計息，並須於10年內每月分期償還。融資租賃應收款項的賬面金額與其公平值相若。於2008年及2009年3月31日，融資租賃應收款項的即期部分金額分別為7,330,000港元及9,202,000港元，已計入預付款項、按金及其他應收款項。

21. 購買土地支付的按金

結餘指在中國大陸將來收購地塊支付的按金。購買土地支付的按金的賬面金額與其公平值相若。

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指於出示發票時應付的應收租戶租金及應收客戶銷售收入及服務收入。高級管理層定期審閱逾期結餘。有鑑於此及 貴集團的應收貿易賬款與大量不同客戶有關，故並無重大集中信貸風險。應收貿易賬款為免息。應收貿易賬款賬面金額與其公平值相若。

於各資產負債表結算日應收貿易賬款按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
即期	4,410	2,819	22,992
30天至60天	396	2,379	494
61天至90天	165	527	681
90天以上	<u>2,054</u>	<u>5,245</u>	<u>1,363</u>
	<u>7,025</u>	<u>10,970</u>	<u>25,530</u>

未逾期及未減值的應收款項與大量不同客戶有關，彼等最近沒有拖欠記錄。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
預付款項	53	4,786	22,790
按金及其他應收款項	11,084	66,907	45,338
應收少數股東款項(i)	1,012	1,110	—
	<u>12,149</u>	<u>72,803</u>	<u>68,128</u>

附註：

(i) 應收少數股東款項為免息、無抵押及須應要求償還。

24. 現金及現金等價物

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	290,064	1,228,898	246,084
收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款	2,059	—	—
現金及現金等價物	<u>292,123</u>	<u>1,228,898</u>	<u>246,084</u>

貴公司

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	6,008	148,653	39,016
定期存款	—	—	—
現金及現金等價物	<u>6,008</u>	<u>148,653</u>	<u>39,016</u>

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團以人民幣為單位的現金及銀行結餘分別為289,406,086港元、1,106,649,753港元及205,331,481港元。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例及結匯、付匯及售匯規定，貴集團可以透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款的存款期各異，由一天至三個月不等，視乎貴集團即時的現金需求，而利息乃按各個短期定期存款利率賺取。銀行結餘及已抵押存款乃存於信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面金額與其公平值相若。

25. 其他應付款項、應計項目及已收按金

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
其他應付款項.....	16,364	82,975	79,288
預收款項.....	59,655	104,197	243,473
租賃按金.....	35,470	14,981	16,585
應付的建設費用及保留金.....	32,298	239,695	419,087
應計項目.....	2,657	6,166	11,752
合作金.....	24,690	18,029	7,781
	<u>171,134</u>	<u>466,043</u>	<u>777,966</u>

其他應付款項為免息。

26. 計息銀行借貸

	到期	3月31日		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
即期				
銀行貸款—無抵押.....		125,414	59,483	8,506
銀行貸款—有抵押.....		66,075	363,492	462,146
		<u>191,489</u>	<u>422,975</u>	<u>470,652</u>
非即期				
銀行貸款—無抵押.....	2009年至2010年	119,997	—	—
銀行貸款—有抵押.....	2009年至2013年	485,848	749,183	898,774
		<u>605,845</u>	<u>749,183</u>	<u>898,774</u>
分析列為：				
須於一年內或應要求償還.....		191,489	422,975	470,652
須於第二至第五年(包括 首尾兩年在內)償還.....		605,845	749,183	898,774
		<u>797,334</u>	<u>1,172,158</u>	<u>1,369,426</u>

貴集團若干銀行貸款由下列各項抵押：

- (i) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約15,947,000港元、42,574,000港元及66,588,000港元的 貴集團若干樓宇及酒店物業(附註11)；
- (ii) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約3,307,605,000港元、4,522,843,000港元及3,524,783,000港元的 貴集團位於中國大陸的若干投資物業(附註12)；
- (iii) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約136,109,000港元、182,057,000港元及140,549,000港元的 貴集團位於中國大陸的若干發展中物業(附註13)；
- (iv) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約1,901,000港元、2,488,000港元及2,486,000港元的 貴集團若干租賃土地(附註14)；及
- (v) 於2009年3月31日賬面總值約45,255,000港元的 貴集團若干持作出售物業。

此外，於2007年、2008年及2009年3月31日，若干 貴公司的董事及 貴公司的實益股東達成集團已擔保 貴集團的若干銀行貸款分別最高達156,258,000港元、59,483,000港元及8,506,000港元。

所有計息銀行貸款按每年5.13%至7.74%不等的浮動利率計息，並以人民幣為單位。

27. 應付票據

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應付票據	—	—	237,332

28. 應付董事款項

應付董事款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

29. 計息票據

於2007年7月11日，貴公司向獨立金融機構（可換股票據的最終實益持有人，於下文稱為「票據持有人」）發行125百萬美元可換股票據（「可換股票據」），票面息率每年7%至11%不等，惟以能否成功進行貴公司首次公開發售（「首次公開發售」）及成功進行首次公開發售的日期為前提。可換股票據將於2012年7月11日到期。於下文所述的修訂前，可換股票據可兌換為貴公司若干比例的股份。兌換價或會受反攤薄調整影響。票據持有人有權自首次公開發售日期起至到期日止，將可換股票據兌換為貴公司股份。

於2008年3月28日，貴公司與票據持有人訂立一項協議，據此，可換股票據及構成可換股票據的信託契據的若干條款及條件獲修訂，有關條款及條件由經修訂的條款及條件取代。因此，可換股票據附帶的兌換特性獲撤銷，可換股票據成為純粹的債務（「計息票據」）。可換股票據不可再兌換為貴公司的股份。此外，貴公司現有股東（「現有股東」）將會於貴公司進行首次公開發售後向票據持有人轉讓現有股東現時所持有的貴公司若干股份。將予轉讓的貴公司股份數目可予調整並將會於貴公司進行首次公開發售後方予最終修訂。

截至2008年3月31日止年度內可換股票據的嵌入式金融衍生工具及負債部分變動如下：

	千港元
於發行日期的衍生部分	485,940
嵌入式金融衍生工具公平值變動	1,167
終止確認	(487,107)
於2008年3月31日的衍生部分	—
於發行日期的負債部分	440,591
利息開支（附註8）	85,308
已付利息	(34,125)
終止確認	(491,774)
於2008年3月31日的負債部分	—

由於上述交易，合共978,881,000港元可換股票據的負債部分及嵌入式金融衍生工具已終止確認，同時為數796,113,000港元計息票據及為數182,768,000港元資本儲備（即為現有股東向貴集團轉讓股份的公平值）則已獲確認。獨立專業合資格估值公司威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）對可換股票據的嵌入式金融衍生工具以及現有股東將予轉讓股份的公平值進行估計。於授出日期採用二項式模式對嵌入式金融衍生工具的公平值進行估計，並已考慮兌換權的條款及條件。將予轉讓股份因終止確認可換股票據負債部分及嵌入式金融衍生工具所產生推算成本的收益淨額並不重要。

截至2009年3月31日止年度內計息票據變動如下：

	千港元
於2008年3月31日及2008年4月1日	796,113
利息開支（附註8）	188,269
已付利息	(68,592)
於2009年3月31日	915,790

30. 遞延稅項

於有關期間內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項負債

	加速稅項 折舊	投資物業 重估	西苑 融資租賃	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2006年4月1日	3,712	354,625	—	358,337
年內收益表內扣除的 遞延稅項(附註9)	7,239	390,114	—	397,353
匯兌調整	360	26,389	—	26,749
於2007年3月31日及2007年4月1日 . . .	11,311	771,128	—	782,439
年內收益表內扣除的 遞延稅項(附註9)	4,706	168,266	51,682	224,654
匯兌調整	1,729	85,193	3,126	90,048
於2008年3月31日及2008年4月1日 . . .	17,746	1,024,587	54,808	1,097,141
年內收益表內扣除的遞延 稅項(附註9)	5,345	288,475	(55,914)	237,906
匯兌調整	395	22,800	1,106	24,301
於2009年3月31日	23,486	1,335,862	—	1,359,348

貴公司的遞延稅項資產與可用以抵扣未來應課稅利潤的土地增值稅相關，並計入綜合業績。

遞延稅項資產

	土地增值稅的 稅務影響
	千港元
於2006年4月1日	1,200
年內收益表內扣除的遞延稅項(附註9)	1,639
匯兌調整	30
於2007年3月31日及2007年4月1日	2,869
年內收益表內扣除的遞延稅項(附註9)	3,351
匯兌調整	279
於2008年3月31日及2008年4月1日	6,499
年內收益表內扣除的遞延稅項(附註9)	5,949
匯兌調整	151
於2009年3月31日	12,599

31. 應付股東款項

應付 貴公司股東款項為無抵押及免息，自資產負債表結算日起計12個月內毋須償還。

32. 股本

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
法定：			
1,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股	10,000	10,000	10,000
已發行及繳足：			
20,000,000股每股面值0.01港元的普通股	200	200	200

33. 購股權

貴公司已授出若干購股權，向為貴集團業務成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。購股權承授人包括貴集團的管理層。貴公司已於2006年10月13日批准購股權。

購股權獲行使時將會相等於貴公司首次公開發售時，貴公司股本中普通股總額的3%。購股權必須於貴公司進行首次公開發售後兩至三年內行使，行使價須為首次公開發售中每股發售價的50%。

有關期間內，所有購股權乃授予管理層，而於各期間結算日，所有該等購股權尚未獲行使。期內授出的購股權的公平值為67,521,000港元，由威格斯進行估計。截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度，已確認為數18,115,000港元、39,524,000港元及6,587,000港元購股權開支。

於授出日期採用二項式模式對期內授出的以權益結算的購股權的公平值進行估計，並已考慮購股權獲授出時的條款及條件。下表列示所用模式的輸入值：

貴公司股份價值	參照類似的公司
估計行使價	授出日期股價50%
股息率(%)	0.00
預期波動性(%)	40.00
無風險利率(%)	3.90
預期購股權年期(年)	2.40

購股權的預期年期乃按過去三年的歷史數據得出，未必顯示可能發生的行使情況。預期波動性反映了一項假設，即歷史波動性能顯示未來走勢，有關走勢亦未必是實際的結果。由於貴公司並非上市公司，其股份價值乃參照類似的公司的市盈率而釐定。行使價相等於首次公開發售時各股份的發售價的50%。由於首次公開發售價格並非於財務資料獲批准當日釐定，故行使價乃當作批准日期當日股價的50%。預期波動性乃參照市場上類似的公司釐定。購股權的預期年期乃按首次公開發售當日董事作出的估計為基準。

計量公平值時，並無考慮所授出的購股權的其他特性。

34. 儲備

(a) 貴集團

貴集團的儲備金額及於本年度及過往年度的變動乃於財務報表第4頁綜合權益變動表呈列。

根據中外合營企業相關法律及法規，貴集團旗下在中國成立的附屬公司的部分利潤已轉撥至用途受限制的法定儲備金。

(b) 貴公司

	資本儲備	購股權儲備	保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
儲備				
於2006年4月1日	—	—	94,792	94,792
以權益結算的購股權安排 (附註33)	—	18,115	—	18,115
年度虧損	—	—	(12,497)	(12,497)
於2007年3月31日及 2007年4月1日	—	18,115	82,295	100,410
以權益結算的購股權安排 (附註33)	—	39,524	—	39,524
股東權益出資(附註29)	182,768	—	—	182,768
年度虧損	—	—	(22,471)	(22,471)
於2008年3月31日及 2008年4月1日	182,768	57,639	59,824	300,231
以權益結算的購股權安排 (附註33)	—	6,587	—	6,587
年度虧損	—	—	(6,729)	(6,729)
於2009年3月31日	182,768	64,226	53,095	300,089

35. 業務合併

於2007年7月27日，貴公司以10,000港元收購華麗城酒店投資有限公司的100%權益，該公司乃貴集團共同控制實體之一華麗城酒店(深圳)有限公司的合營夥伴。進行收購後，華麗城酒店投資有限公司及華麗城酒店(深圳)有限公司成為貴集團的全資附屬公司。

與緊接進行收購前各賬面金額相若的華麗城酒店投資有限公司及華麗城酒店(深圳)有限公司於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時 確認的公平值
		千港元
收購的負債淨額：		
物業、廠房及設備	11	73,011
預付款項、按金及其他應收款項		3,461
現金及銀行結餘		6,417
計息銀行借貸		(33,075)
應付控股公司款項		(67,508)
其他應付款項及應計項目		(12,012)
		(29,706)
進行收購前 貴集團應佔的權益		9,650
收購產生的商譽	15	20,066
		10
以現金償付		10

自進行收購以來，在截至2008年3月31日止年度內，華麗城酒店(深圳)有限公司為 貴集團帶來19,596,000港元收入，並導致 貴集團的綜合利潤產生虧損10,832,000港元。

假使合併於年初進行， 貴集團的經營所得收入及 貴集團於年度內的利潤分別為575,180,000港元及548,347,000港元。

36. 資產質押

貴集團的銀行貸款(以 貴集團的資產作抵押)詳情載於財務資料附註11、12、13、14及26。

37. 或然負債

於各個有關期間終結時，財務資料內未有撥備的或然負債如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
就下列實體獲授的融資而向銀行提供的擔保：			
一家共同控制實體	32,368	—	—
第三方	4,628	126,357	95,915
	<u>36,996</u>	<u>126,357</u>	<u>95,915</u>

於2007年3月31日， 貴集團就其一家共同控制實體獲授的融資向一家銀行提供31,805,000港元的公司擔保。於2007年3月31日，該融資已被共同控制實體全數動用。

38. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註12)及以合作安排及租賃安排出售的物業，並磋商1至10年的租賃期。租賃條款亦規定租戶支付押金。

於各個有關期間終結時， 貴集團根據與租戶訂立的不可註銷經營租賃按下列到期日之未來最低應收租金總額如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
一年內	47,982	85,388	65,564
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	48,795	93,314	46,695
五年以後	24,908	10,792	13,795
總計	<u>121,685</u>	<u>189,494</u>	<u>126,054</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干員工宿舍及已售物業，並磋商1至10年的物業租賃期。

於各個有關期間終結時，貴集團根據不可註銷經營租賃按下列到期日之未來最低租金總額如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
一年內.....	4,336	5,456	73,195
第二至第五年(包括首尾兩年在內).....	13,696	20,443	61,033
五年以後.....	9,361	9,467	2,972
總計.....	<u>27,393</u>	<u>35,366</u>	<u>137,200</u>

39. 承擔

除上文附註38(b)詳述的經營租賃承擔外，於各個有關期間終結時，貴集團有下列資本承擔：

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：			
發展中物業.....	144,661	827,026	304,065
購買土地.....	48,650	25,353	28,541
	<u>193,311</u>	<u>852,379</u>	<u>332,606</u>

貴公司

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
向附屬公司出資.....	35,403	76,583	67,228

40. 關連人士交易

(a) 除財務資料另有披露的交易外，於有關期間內，貴集團與關連人士進行了下列重大交易：

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
貴公司董事擔任控股股東的公司：				
購買產品.....	(i)	600	420	81
已付管理費.....	(ii)	568	442	—
已付顧問費.....	(iii)	600	600	600
已付租金及相關服務費用.....	(iv)	—	—	1,406
關連人士／主要管理人員：				
銷售物業.....	(v)	2,218	—	—
		<u>2,218</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 從關連公司購買產品，乃根據已發佈的價格及關連公司向主要客戶提出的條件而進行。
- (ii) 管理費乃與關連公司向貴集團提供的管理及行政服務有關。有關費用乃按關連公司實際產生的員工成本計算。
- (iii) 顧問費乃與關連公司向貴集團提供的顧問及管理服務有關，並根據雙方協定的條款而進行。
- (iv) 租金及相關服務費用與一家關連公司向貴集團出租辦公室面積有關。有關費用根據雙方協定條款計算。

(v) 向關連人士／主要管理人員銷售物業，乃按已發佈價格折讓2%至5%進行。

(b) 與關連人士之間的其他交易

在2007年年度內，貴集團的共同控制實體華麗城酒店(深圳)有限公司及華南富豪酒樓(深圳)有限公司無償佔用由貴公司一家附屬公司擁有的酒店及酒樓樓宇，以於直至2007年8月前經營其酒店及酒樓業務。

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴公司的董事及一家關連公司已擔保分別最高達156,258,000港元、59,483,000港元及8,506,000港元的貴集團若干銀行貸款(附註26)。

(c) 與關連人士之間的未結付結餘

(i) 貴集團於各個資產負債表結算日的應收少數股東款項詳情載於附註23。

(ii) 貴集團於各個資產負債表結算日的應收／應付共同控制實體及聯營公司款項詳情分別在附註17及18披露。

(iii) 貴集團於各個資產負債表結算日的應付董事及股東款項詳情分別載於附註28及31。

(d) 貴公司主要管理人員薪酬

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
短期僱員福利	10,493	16,058	16,010
離職後福利	87	117	132
以股份形式付款	18,115	39,524	6,587
支付予主要管理人員的 薪酬總額	<u>28,695</u>	<u>55,699</u>	<u>22,729</u>

董事酬金進一步詳情載於財務資料附註7。

41. 金融工具分類

各類金融工具於資產負債表結算日的賬面金額如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
財務資產－貸款及應收款項			
應收共同控制實體款項(附註17)	44,780	12,930	9,114
應收貸款	11,633	7,275	4,414
融資租賃應收款項	—	75,007	65,952
應收貿易賬款	7,025	10,970	25,530
其他應收款項	9,637	65,149	43,417
現金及現金等價物	292,123	1,228,898	246,084
	<u>365,198</u>	<u>1,400,229</u>	<u>394,511</u>

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本列賬的財務負債			
應付一家聯營公司款項(附註18).....	2,650	2,789	2,857
計入其他應付款項的財務負債(附註25).....	48,662	322,670	498,375
計息票據.....	—	796,113	915,790
應付票據.....	—	—	237,332
計息銀行借貸.....	797,334	1,172,158	1,369,426
	<u>848,646</u>	<u>2,293,730</u>	<u>3,023,780</u>

42. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具主要為 貴集團業務籌集資金。 貴集團亦擁有多項其他財務資產，例如直接從業務營運產生的應收貿易賬款。

貴集團現時及整個回顧年度內的政策是不進行金融工具的買賣。

貴集團金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險、流動資金風險及外匯風險。董事會對管理上述各項風險的政策進行檢討及協定，該等風險概述如下。

利率風險

貴集團面臨的利率風險主要與 貴集團的借貸相關。 貴集團借貸的利率及還款期於財務資料附註26中披露。 貴集團的政策是為其借貸取得最有利的利率。

鑑於有關 貴集團借貸的利息開支主要用作物業建築，並於產生時予以資本化，管理層預期有關期間的利率變動不會導致任何重大影響。

信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行貿易。 貴集團的政策是，對所有擬按信貸條款進行貿易的客戶進行信貸核實程序。此外， 貴集團持續對應收款項結餘進行監控，而其所面臨的壞賬風險並不顯著。

貴集團其他財務資產(包括現金及現金等價物)的信貸風險乃因交易對手方違約而產生，所面臨的最大信貸風險相等於該等工具的賬面金額。

由於 貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行貿易，故毋須提供抵押品，惟本財務資料附註19所披露向買家提供的應收貸款除外。

流動資金風險

貴集團的目標是透過使用銀行貸款，維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

貴集團於資產負債表結算日的財務負債的到期資料(按照合同未折現付款)如下：

貴集團

	2009年		
	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項的財務負債	498,375	—	498,375
計息票據	78,000	1,233,375	1,311,375
計息銀行借貸	470,652	898,774	1,369,426
應付票據	237,332	—	237,332
總計	<u>1,284,359</u>	<u>2,132,149</u>	<u>3,416,508</u>
	2008年		
	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項的財務負債	322,670	—	322,670
計息票據	68,250	1,311,375	1,379,625
計息銀行借貸	422,975	749,183	1,172,158
總計	<u>813,895</u>	<u>2,060,558</u>	<u>2,874,453</u>
	2007年		
	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項的財務負債	48,662	—	48,662
計息銀行借貸	191,489	605,845	797,334
總計	<u>240,151</u>	<u>605,845</u>	<u>845,996</u>

貴公司於資產負債表結算日的財務負債的到期資料(按照合同未折現付款)如下：

貴公司

	2009年			
	應要求	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付附屬公司款項	51,307	—	—	51,307
計入其他應付款項的財務負債	—	4,496	—	4,496
計息票據	—	78,000	1,233,375	1,311,375
總計	<u>51,307</u>	<u>82,496</u>	<u>1,233,375</u>	<u>1,367,178</u>
	2008年			
	應要求	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付附屬公司款項	65,400	—	—	65,400
計入其他應付款項的財務負債	—	9,140	—	9,140
計息票據	—	68,250	1,311,375	1,379,625
總計	<u>65,400</u>	<u>77,390</u>	<u>1,311,375</u>	<u>1,454,165</u>

	2007年			
	應要求	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付附屬公司款項	95,104	—	—	95,104
計入其他應付款項的財務負債	—	4,738	—	4,738
總計	<u>95,104</u>	<u>4,738</u>	<u>—</u>	<u>99,842</u>

外匯風險

貴集團在中國僅有的投資項目仍為其經營公司，該公司僅在中國大陸經營業務。除應付利息、貴集團撥資營運所需而取得的外幣貸款的還款以及其附屬公司可能向其股東宣派的任何潛在股息外，大部分收入、資本投資及開支均以人民幣為單位。於本報告日期，貴集團在申領政府批文以購買所需外匯方面，從未遇上任何困難。於審核的有關期間內，貴集團並無為對沖目的而發行任何金融工具。

下表顯示在所有其他變量維持不變的情況下，貴集團稅前利潤於資產負債表結算日對人民幣匯率的可能合理變動的敏感度，有關稅前利潤的變動乃因貨幣資產及負債的公平值出現變動所致。

	人民幣匯率 變動	稅前利潤 增加／(減少)
	%	千港元
2009年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	52,629
倘港元兌人民幣轉強	3	(31,577)
2008年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	41,074
倘港元兌人民幣轉強	3	(24,644)
2007年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	30,318
倘港元兌人民幣轉強	3	(18,191)

資本管理

貴集團資本管理的首要目標是為了確保貴集團維持持續發展及穩健資本比率的能力，以支持其業務運作及實現最大股東價值。

貴集團根據經濟情況的變動，管理其資本結構並對其作出調整。為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整向股東派發的股息付款、向股東返還資本或發行新股。於有關期間內，並無就管理資本更改其目標、政策或程序。

貴集團採用資本負債比率（債務淨額除以權益總額）監控資本情況。債務淨額包括計息銀行借貸、計息票據及應付票據減現金及現金等價物。於資產負債表結算日，資本負債比率如下：

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
債務淨額	505,211	739,373	2,276,464
權益總額	<u>2,522,429</u>	<u>3,642,552</u>	<u>4,495,958</u>
資本負債比率	<u>20%</u>	<u>20%</u>	<u>51%</u>

III. 結算日後事項

- (a) 於2009年6月26日，貴集團與票據持有人訂立第二份票據修訂協議，以將計息票據截至2010年、2011年及2012年7月10日止三個年度各年的票息分別由9%、11%及11%調減至0%、3%及6%。此外，計息票據的提早贖回權經已撤銷。同日，現有股東與票據持有人訂立補充協議，以變更股份轉讓協議的若干條款。

於2009年7月6日及2009年7月22日，貴集團與三名票據持有人訂立協議，以購回彼等實益擁有的計息票據尚未贖回本金額（94.5百萬美元）連同所有累計及未付利息（如有），代價為78.53百萬美元。於貴集團完成購回該等計息票據後，計息票據已註銷，而計息票據的尚未贖回本金額由125百萬美元減至30.5百萬美元。

- (b) 於2009年6月6日，貴集團就486,530平方米土地與紫金縣國土資源局訂立土地使用權轉讓協議，總代價為人民幣72,979,500元。於2009年3月31日，就（但不限於）該幅土地支付的預付按金為約74.7百萬港元（附註21）。

- (c) 於2009年8月28日，貴集團成立一家名為南寧華南城有限公司的新公司，從事物業發展及管理業務。南寧華南城有限公司的註冊資本為人民幣150百萬元。

IV. 結算日後財務報表

貴公司或貴集團目前旗下任何公司概無就2009年3月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

華南城控股有限公司
美林遠東有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2009年9月17日

下文所載的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以為有意投資者提供有關全球發售完成後建議上市對本集團有形資產淨值可能造成的影響的進一步財務資料，猶如全球發售已於2009年3月31日進行。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃基於現時可得資料以及多項假設、估計及不確定因素。由於該等假設、估計及不確定因素，故隨附的本集團未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況。

儘管於編製此資料時已作出合理審慎行動，但參閱上述資料的有意投資者應緊記，這些數字本身可能須作出調整及不一定顯示本集團財務狀況的真實情況。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據下文所述附註而編製，以供說明全球發售的影響，猶如全球發售於2009年3月31日已進行。其編製僅供說明用途，及由於其假設性質，其未必能真實公平地反映本集團的財務狀況。

	於2009年 3月31日的 本公司權益 持有人應佔 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計 全球發售 所得款項 淨額 ⁽²⁾	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股股份 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(港元)
按發售價每股股份				
1.40港元計算	4,442	1,921	6,363	1.06
按發售價每股股份				
2.10港元計算	4,442	2,916	7,358	1.23

- (1) 於2009年3月31日的本公司權益持有人應佔有形資產淨值乃扣除本招股章程附錄一會計師報告所載於2009年3月31日的商譽後而計算。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按發售股份及指定發售價範圍的最低或最高價每股1.40港元或每股2.10港元，並已扣除本公司應付的承銷費用及相關費用，且不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊接資本化發行及全球發售完成後已發行的6,000,000,000股股份的基準，並不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (4) 誠如本招股章程附錄三所載，本集團物業權益(包括樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、預付土地出讓金、購買土地支付的按金、持作融資租賃物業及持作銷售物業)於2009年6月30日的估值為257.7億港元，較2009年3月31日本集團的物業權益88.4億港元相當於估值盈餘約169.3億港元，並未計入上述本集團的有形資產淨值。

B. 獨立申報會計師有關未經審核備考財務資料的函件

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等謹報告有關華南城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考財務資料」)，該等資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，以提供資料說明全球發售貴公司股本中每股面值0.01港元的1,500,000,000股股份對所呈列貴集團的財務資料可能造成何等影響，以供載入貴公司於2009年9月17日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第A節。編製未經審核備考財務資料的基準載於本招股章程附錄二。

董事及申報會計師各自的責任

董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是按上市規則第4.29(7)條所規定，就未經審核備考財務資料發表意見並僅向閣下呈報吾等的意見。吾等對過往用作編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發表的任何報告，除於相關刊發日期對報告收件人負責外，概不承擔任何責任。

意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「投資通函所載備考財務資料會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件比較，考慮支持各項調整的相關憑證及與董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計委聘準則所作出的審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，使吾等有足夠憑證合理保證未經審核備考財務資料乃由董事按所列基準妥善編製，該等基準與貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等的工作並非根據美利堅合眾國公認核數準則或其他準則及常規或美國公眾公司會計監督委員會的核數準則進行，因此不應視為根據該等準則進行而信賴。

未經審核備考財務資料乃根據董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或反映任何事件將於日後發生，亦未必能反映貴集團於2009年3月31日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等意見認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所列基準妥善編製；
- (b) 此等基準與貴集團會計政策相符一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃屬恰當。

此 致

華南城控股有限公司
美林遠東有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2009年9月17日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2009年6月30日所持物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等謹遵閣下的指示，對華南城控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2009年6月30日（「估值日」）的估值意見，供載入首次公開發售文件內。

吾等的估值乃吾等對各物業市值的意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼的情況下於估值日達成物業易手的估計金額」。

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計不包括透過諸如非一般融資、銷售及售後租回安排、合營、管理協議、任何

與該銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特別價值元素等特別條款或情況，所導致的估計漲價或跌價。物業市值的估計亦不會考慮買賣成本，且不會將任何有關稅項抵銷。

在對物業進行估值時，除另有說明外，吾等假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。吾等亦假設物業業主擁有該等物業的可強制執行業權，可於各獲批年期屆滿前的整段期間內不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

在對第一及三類物業（即 貴集團在中國持作業主自用／經營或投資的物業）進行估值時，吾等按物業的租賃期權益估值加物業的復歸權益估值的基準進行估值。租賃期權益估值透過將該期間的物業合同租金收入資本化計算。復歸權益估值透過將有關租賃期滿後其剩餘年期的估計市場租金資本化計算。按照此方法，風險包括不續租以及佔用率及租金增長波動反映於資本化比率。於估值過程中，吾等已參考市場證據及 貴公司過往表現以達致吾等的估值意見。

在對第二類物業（即 貴集團在中國持作銷售的物業）進行估值時，吾等採用直接比較法及參考相關市場上可比較的市場交易，並假設可即時交吉出售。

在對第四及五類物業（即 貴集團在中國持作發展中及未來發展的物業）進行估值時，吾等按其將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及建成的基準進行估值。吾等假設計劃的所有同意、批文及執照皆已獲得或將獲得相關政府部門授出，並無任何繁瑣條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法及參考市場上可比較的市場交易，並已考慮將耗費的建築成本，以反映落成發展項目的質素。

吾等獲悉第一、三及四類物業須遵守一項銷售限制。該等類別的物業權益須根據英國皇家特許測量師學會的《評估及估值準則》指引所述的投資價值評估。英國皇家特許測量師學會界定投資價值如下：

「對個別業主或投資者而言的物業價值」。

「儘管於某些情況下，物業價值可能相等於出售資產的金額。但此價值為個別人士特設及主要反映持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。」

對有銷售限制的物業進行估值時，投資價值按資本化租金收入淨額基準，並假設物業不能轉讓但收取租金收入而估計。

而就行政辦公室而言，由於該物業限制為僅作業主自用，故吾等並無賦予有關部分任何商業價值。

在對第六類物業（即 貴集團擬於日後收購及 貴集團與地方土地管理局已簽訂項目協議或框架協議的物業）進行估值時，由於 貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得國有土地使用權證，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

在對第七及八類物業（即 貴集團在中國及香港租用的物業）進行估值時，由於該等物業屬短期租賃或不得出讓、分租或缺乏可觀的租金回報，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

吾等獲 貴集團提供有關物業的不同業權文件，包括國有土地使用權證、房地產業權證、規劃許可證及發展規劃的副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於提供予吾等的文件副本。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供有關物業業權的資料及其中國法律顧問通商律師事務所提供的法律意見。吾等亦接納所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、發展計劃、建築成本、估計竣工日期、佔用詳情、佔地及樓面面積及所有其他有關的事宜的意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據 貴集團提供予吾等的文件所載資料為基準，故僅為約數。並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團給予吾等對估值屬重大的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情概觀，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等曾視察該等物業的外部，在可能情況下，亦曾視察物業的內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無檢測任何設施。吾等亦無對任何土地是否適合任何未來發展查驗地基狀況及設施以及其他所需事項。吾等編製估值時，乃假設此等方面為滿意，且在建築期間不會產生任何額外的開支或延誤。

吾等的估值並無考慮所估物業的任何押記、按揭或欠負債項或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

在對物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會制定的《物業估值準則》(2005年第一版)所載的規定。

除另有說明外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

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
華南城控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

2009年9月17日

附註：陳超國先生，MSc., FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，合資格估值師，於香港擁有約25年物業估值經驗及於中國擁有約20年物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作業主自用／經營的物業

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值		貴集團應佔
		(人民幣)		現況下的市值
				(人民幣)
1.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 餐廳	36,000,000	100%	36,000,000*
2.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 招商中心	19,000,000	100%	19,000,000*
3.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 華麗城酒店	394,000,000	100%	394,000,000*
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分紡織服裝交易中心	351,000,000	100%	351,000,000*

* 該等物業須遵守銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該等物業的市值)進行評估。

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 行政辦公室			無商業價值
	小計：	<u>800,000,000</u>		<u>800,000,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持作銷售的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 交易中心 展示位 162間	405,000,000	100%	405,000,000
7.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分紡織服裝交易中心	1,371,000,000	100%	1,371,000,000

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值		貴集團應佔
		(人民幣)		現況下的市值
				(人民幣)
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 倉庫	159,000,000	100%	159,000,000
	小計：	<u>1,935,000,000</u>		<u>1,935,000,000</u>

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值		貴集團應佔
		(人民幣)		現況下的市值
				(人民幣)
9.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 交易中心 展示位1,312間	3,064,000,000	100%	3,064,000,000*
10.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 商務中心 1及2座	146,000,000	100%	146,000,000*

* 該等物業須遵守銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該等物業的市值)進行評估。

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
11.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分紡織服裝交易中心	2,783,000,000	100%	2,783,000,000*
12.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分西苑	156,000,000	100%	156,000,000*
	小計：	<u>6,149,000,000</u>		<u>6,149,000,000</u>

第四類 — 貴集團在中國持作發展中的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 部分深圳華南城項目(二期)	13,547,000,000	100%	13,547,000,000*
	小計：	<u>13,547,000,000</u>		<u>13,547,000,000</u>

* 該等物業須遵守銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該等物業的市值)進行評估。

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
14.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊	387,000,000	70%	270,900,000
	小計：	<u>387,000,000</u>		<u>270,900,000</u>

第六類 — 貴集團在中國擬收購的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
15.	中國 江西省南昌市 紅谷灘新區一地塊 (將名為南昌華南城項目)			無商業價值
16.	中國 廣西省南寧市 江南區一地塊 (將名為南寧華南城項目)			無商業價值
17.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊			無商業價值
	小計：			<u>無商業價值</u>

第七類 — 貴集團在中國租用的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖路 平湖村富民工業區 芳坑路 萬福街100號 1.2、2.2及3.1座			無商業價值
19.	中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 揚子山村 珍珠市場 3樓部分			無商業價值
20.	中國 廣西省 南寧市 江南區人民政府 行政服務中心 B層611、613及615室			無商業價值
21.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘區 豐和都會 3座17樓			無商業價值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
22.	中國 遼寧省 鐵嶺市 銀川區 廣裕街32號 信用大廈 12樓			無商業價值
	小計：			<u>無商業價值</u>

第八類 — 貴集團在香港租用的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
23.	九龍 尖沙咀 廣東道15號 港威大廈 永明金融大樓 22樓 2205至2206室			無商業價值
	小計：			<u>無商業價值</u>
	總計：	<u>22,818,000,000</u>		<u>22,701,900,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作業主自用／經營的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
1.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 餐廳	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期1間食肆，建築面積2,763.38平方米(29,745平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2007年6月12日起至2057年6月11日屆滿，作物流及貯存用途。</p>	該物業目前由貴集團經營。	人民幣36,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣36,000,000元)
(1)	根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)(貴公司100%擁有的附屬公司)於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007)5043號，土地編號G04219-0059的地塊(佔地面積10,837.04平方米)的土地使用權已授予華南國際，為期50年，自2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。			
(2)	根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。			

- (3) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。
- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 華南國際取得包含上文附註(2)所述兩幅合併地塊的物業的房屋所有權證不會有任何法律障礙；
 - (iii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iv) 根據深圳市龍崗區平湖街道建設辦公室發出的臨時場所證明，該物業已獲准作商業用途直至2010年12月31日。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同書補充協議書 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
2.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 招商中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期招商中心，建築面積1,305.34平方米(14,051平方呎)。物業於2003年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2007年6月12日起至2057年6月11日屆滿，作物流及貯存用途。</p>	該物業由 貴集團 佔用。	人民幣19,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣19,000,000元)
(1)	根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007) 5043號，土地編號04219-0059的地塊(佔地面積10,837.04平方米)的土地使用權已授予華南國際，為期50年，自2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。			
(2)	根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。			
(3)	該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。			

- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 華南國際取得包含上文附註(2)所述兩幅合併地塊的物業的房屋所有權證不會有任何法律障礙；
 - (iii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iv) 根據深圳市龍崗區平湖街道建設辦公室發出的臨時場所證明，該物業已獲准作商業用途直至2010年12月19日。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同書補充協議書 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
3.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 華麗城酒店	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期兩座酒店大樓，總建築面積32,114.56平方米(345,681平方呎)。物業於2005年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	該物業由 貴公司經營。	<p>人民幣394,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣394,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份土地使用權證，2幅總佔地面積約200,508.53平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04225-0017	深房地字第6000109399號	2003年7月10日至 2053年7月9日	108,063.69	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0071	深房地字第6000109413號	2003年7月10日至 2053年7月9日	92,444.84	綜合物流及貯存	2003年12月17日

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份房屋所有權證，該總建築面積約32,114.56平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

證書編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
深房地字第6000249456號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	16,065.20
深房地字第6000249459號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	16,049.36

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。
- (4) 根據日期為2008年8月8日的按揭合同編號深平銀(福星)抵字(2008)第A1001101360800013號，紡織服裝交易中心T27座及土地編號G04226-0033獲深圳平安銀行有限公司福星分行作出人民幣100,000,000元的按揭，借貸期於2010年9月8日屆滿。
- (5) 根據日期為2008年1月17日的按揭合同編號2D7907200828000801，五金化工塑料交易中心M01座獲上海浦東發展銀行深圳市龍崗分行作出人民幣60,000,000元的按揭，借貸期於2010年1月18日屆滿。
- (6) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。
- (7) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 附註(4)至(5)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的轉讓及按揭須取得承按人事先書面同意；及
 - (iii) 土地出讓金已全數支付。
- (8) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同書補充協議書 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分紡織服裝 交易中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>二期紡織服裝交易中心包括建於2層地庫上的6層樓房，於2009年落成，總建築面積約340,368.46平方米(3,663,726平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期交易中心，建築面積15,733.00平方米(169,350平方呎)及停車場。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年11月18日起至2055年11月17日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	該物業為空置。	<p>人民幣351,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣351,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000307637號，土地編號G04225-0020(土地編號04225-0018及G04219-0060的合併)的地塊(總佔地面積110,051.55平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年11月18日起至2055年11月17日止，作綜合物流及貯存用途。
- (2) 根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2009年3月30日的2份建設工程竣工測量報告，深圳華南城項目兩座總建築面積340,368.46平方米的紡織服裝交易中心(其中包括交易中心以及地下停車場及配套面積的建築面積分別250,844.76平方米及89,523.70平方米)已落成。
- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的預售許可證，建築面積71,805.06平方米的該物業的預售獲准進行。
- (4) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (5) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及
 - (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (6) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設工程竣工測量報告 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 行政辦公室	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期的行政辦公室大樓，建築面積7,407.77平方米(79,737平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年3月17日起至2053年3月16日屆滿，作貯存及行政辦公室用途。</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值 ⁽³⁾

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的房屋所有權證編號深房地字第6000151053號，建於土地編號G04224-0009的地塊(佔地面積13,701.80平方米)上的該物業(建築面積約7,407.77平方米)由華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)持有，為期50年，自2003年3月17日起至2053年3月16日止，作貯存及行政辦公室用途。
- (2) 根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。
- (3) 由於行政辦公室僅限業主自用，吾等並無賦予該辦公室任何商業價值。為供說明用途，行政辦公室的資本值於估值日為人民幣53,500,000元。

- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iii) 附註(2)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的按揭須取得承按人事先書面同意。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|--------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
|--------|---|

第二類 — 貴集團在中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 交易中心 展示位 162間	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期交易中心162間展示位，建築面積24,271.00平方米(261,253平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	部分物業(建築面積16,064.00平方米)已出租予不同租戶，由2009年至2011年屆滿，每月租金總額約人民幣215,334元。	人民幣405,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣405,000,000元)

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的4份土地使用權證，4幅總佔地面積約407,081.31平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04225-0017	深房地字第6000109399號	2003年7月10日至 2053年7月9日	108,063.69	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04224-0008	深房地字第6000109415號	2003年7月10日至 2053年7月9日	104,870.34	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0070	深房地字第6000109414號	2003年7月10日至 2053年7月9日	101,702.44	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0071	深房地字第6000109413號	2003年7月10日至 2053年7月9日	92,444.84	綜合物流及貯存	2003年12月17日

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的186份房屋所有權證，該總建築面積約188,433.46平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

土地編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
G04224-0008	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	46,300.00
G04227-0071	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	44,276.87
G04225-0017	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	41,098.62
G04227-0070	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	56,757.97

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007) 5043號，土地編號G04219-0059(佔地面積10,837.04平方米)已授予 貴公司，為期50年，由2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。
- (4) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。
- (5) 根據日期為2007年1月24日的按揭合同編號(2008) 圳中銀司抵字第0076及0077號，土地編號G04227-0075、G04226-0034及G04227-0079的紡織服裝交易中心T17至T26及T28座獲中國銀行深圳分行作出人民幣390,000,000元的按揭，借貸期於2011年12月29日屆滿。
- (6) 根據日期為2008年1月3日的按揭合同編號40000223-2009年布吉(抵)字0012號，皮革皮具交易中心L13至L23座獲中國工商銀行布吉分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2017年6月4日屆滿。
- (7) 根據日期為2006年11月1日的按揭合同編號抵2006固0839034R號，印刷紙品包裝交易中心P01及P03至P12座獲中國建設銀行深圳分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2011年10月31日屆滿。
- (8) 根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。
- (9) 根據按揭合同編號抵2008綜1115034R號，交易中心128間展示位獲中國建設銀行深圳分行作出人民幣150,000,000元的按揭。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，建於土地編號G04225-0017上的建築面積約3,201.00平方米已按代價人民幣18,818,883元出售。然而，已售展示位並未交付予買家。於估值過程中，吾等已將該等展示位包括在吾等的估值當中。
- (11) 根據由深圳市國土資源局和房產管理局發出的4份預售許可證，該物業(建築面積188,282.97平方米)的預售獲准進行。
- (12) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 土地出讓金已全數支付；
 - (iii) 附註(5)至(9)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的轉讓及按揭須取得承按人事先書面同意；

- (iv) 華南國際獲准按照預售許可證列明的面積預售該物業；及
- (v) 華南國際取得包含上文附註(4)所述兩幅合併地塊的一期紡織服裝交易中心T01座的房屋所有權證不會有任何法律障礙。然而，展示位的個人買家可於簽訂正式買賣協議前要求退還按金。
- (13) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地出讓合同	有
土地使用權出讓合同書補充協議書	有
預售許可證	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
7.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分紡織服裝 交易中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>二期紡織服裝交易中心包括建於2層地庫上的6層樓房，於2009年落成，總建築面積約340,368.46平方米(3,663,726平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期交易中心，建築面積63,231.00平方米(680,618平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年11月18日起至2055年11月17日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	該物業為空置。	<p>人民幣1,371,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣1,371,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000307637號，土地編號G04225-0020(土地編號04225-0018及G04219-0060的合併)的地塊(總佔地面積110,051.55平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年11月18日起至2055年11月17日止，作綜合物流及貯存用途。
- (2) 根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2009年3月30日的2份建設工程竣工測量報告，深圳華南城項目兩座總建築面積340,368.46平方米的紡織服裝交易中心(其中包括交易中心以及地下停車場及配套面積的建築面積分別250,844.76平方米及89,523.70平方米)已落成。
- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的預售許可證，建築面積71,805.06平方米的該物業的預售已獲准進行。

- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
及
 - (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設工程竣工測量報告 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 倉庫	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>該物業包括於2008年落成的6層高二期倉庫，建築面積約43,901.64平方米(472,557平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自1992年8月8日起至2042年8月7日屆滿，作工業／貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積12,633.00平方米)已出租予不同租戶，最遲於2013年4月10日屆滿，每月租金總額約人民幣279,877元，其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣159,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣159,000,000元)</p>
<p>(1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000164276號，土地編號G05101-0001的地塊(總佔地面積108,035.90平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自1992年8月8日起至2042年8月7日止，作工業／貯存用途。</p> <p>(2) 根據華南國際(甲方)與平湖社區居民委員會(乙方)於2004年12月24日訂立有關土地編號G05101-0001的土地使用權協議，甲方同意以代價人民幣3,037,389元轉讓其土地編號G05101-0001(佔地面積約10,195.76平方米)的部分土地使用權予乙方。然而，該項轉讓並未完成，佔地面積10,195.76平方米已包括在上述土地使用權證編號深房地字第6000164276號內。於估值過程中，吾等於達致估值意見時未有理會受影響部分(即佔地面積10,195.76平方米)。</p> <p>(3) 根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2008年2月2日的竣工驗收備案收文，深圳華南城項目的倉庫(建築面積43,901.64平方米)已落成。</p> <p>(4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：</p> <p>(i) 上文附註(2)所述佔地面積10,195.76平方米的地塊的土地使用權屬平湖社區居民委員會所有；</p>				

- (ii) 除附註(2)所述的地塊外，華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及
 - (iii) 土地出讓金已全數支付。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|----------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案收文 | 有 |

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
9.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 交易中心 展示位 1,312間	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期交易中心展示位1,312間，建築面積167,116.06平方米(1,798,837平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	部分物業(建築面積141,251.26平方米)已出租予不同租戶，由2009年至2014年屆滿，每月租金總額約人民幣2,941,187元。	<p>人民幣3,064,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣3,064,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的4份土地使用權證，4幅總佔地面積約407,081.31平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04225-0017	深房地字第6000109399號	2003年7月10日至 2053年7月9日	108,063.69	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04224-0008	深房地字第6000109415號	2003年7月10日至 2053年7月9日	104,870.34	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0070	深房地字第6000109414號	2003年7月10日至 2053年7月9日	101,702.44	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0071	深房地字第6000109413號	2003年7月10日至 2053年7月9日	92,444.84	綜合物流及貯存	2003年12月17日

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的186份房屋所有權證，該總建築面積約188,433.46平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

土地編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
G04224-0008	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	46,300.00
G04227-0071	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	44,276.87
G04225-0017	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	41,098.62
G04227-0070	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	56,757.97

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007) 5043號，土地編號G04219-0059(佔地面積10,837.04平方米)已授予 貴公司，為期50年，由2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。
- (4) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G4219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G4225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。
- (5) 根據日期為2007年1月24日的按揭合同編號(2008)圳中銀司抵字第0076及0077號，土地編號G04227-0075、G04226-0034及G04227-0079的紡織服裝交易中心T17至T26及T28座獲中國銀行深圳分行作出人民幣390,000,000元的按揭，借貸期於2011年12月29日屆滿。
- (6) 根據按揭合同編號40000223-2009年布吉(抵)字0012號，皮革皮具交易中心L13至L23座獲中國工商銀行布吉分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2017年6月4日屆滿。
- (7) 根據日期為2006年11月1日的按揭合同編號抵2006固0839034R號，印刷紙品包裝交易中心P01及P03至P12座獲中國建設銀行深圳分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2011年10月31日屆滿。
- (8) 根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。
- (9) 根據按揭合同編號抵2008綜1115034R號，交易中心128間展示位獲中國建設銀行深圳市分行作出人民幣150,000,000元的按揭。
- (10) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。
- (11) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 土地出讓金已全數支付；
 - (iii) 附註(5)至(9)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的租賃及按揭須取得承按人事先書面同意；及
 - (iv) 華南國際取得上文附註(4)所述兩幅合併地塊上的一期紡織服裝交易中心T01座的房屋所有權證不會有任何法律障礙。

(12) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地出讓合同	有
土地使用權出讓合同書補充協議書	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
10.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 商務中心 1及2座	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期兩座辦公室大樓，總建築面積22,359.76平方米(240,680平方呎)。物業於2004年及2005年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積12,204.00平方米)已出租予不同租戶，於2009年至2016年屆滿，每月租金總額約人民幣578,580元。</p>	<p>人民幣146,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣146,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份土地使用權證，2幅總佔地面積約206,572.78平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04227-0070	深房地字第6000109414號	2003年7月10日至 2053年7月9日	101,702.44	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04224-0008	深房地字第6000109415號	2003年7月10日至 2053年7月9日	104,870.34	綜合物流及貯存	2003年12月17日

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份房屋所有權證，該總建築面積約22,359.76平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

證書編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
深房地字第6000249458號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	11,164.71
深房地字第6000249457號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	11,195.05

- (3) 根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。

- (4) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (5) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
- (ii) 土地出讓金已全數支付；及
- (iii) 附註(3)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，物業租賃及按揭須取得承按人事先書面同意。

- (6) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
11.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分紡織服裝 交易中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>二期紡織服裝交易中心包括建於2層地庫上的6層樓房，於2009年落成，總建築面積約340,368.46平方米(3,663,726平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期交易中心，建築面積159,596.59平方米(1,717,898平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年11月18日起至2055年11月17日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積22,822.09平方米)已出租予不同租戶，於2012年至2015年屆滿，每月租金總額約人民幣709,574.93元。</p>	<p>人民幣2,783,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,783,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000307637號，土地編號G04225-0020(土地編號04225-0018及G04219-0060的合併)的地塊(總佔地面積110,051.55平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年11月18日起至2055年11月17日止，作綜合物流及貯存用途。
- (2) 根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2009年3月30日的2份建設工程竣工測量報告，深圳華南城項目兩座總建築面積340,368.46平方米的紡織服裝交易中心(其中包括交易中心以及地下停車場及配套面積的建築面積分別250,844.76平方米及89,523.70平方米)已落成。
- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的預售許可證，建築面積71,805.06平方米的該物業的預售獲准進行。
- (4) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (5) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及
 - (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (6) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設工程竣工測量報告 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
12.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分西苑	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>西苑為深圳華南城項目二期住宅發展項目，於2008年落成。整個發展項目包括19層、21層及25層的住宅大樓。發展項目建築面積約141,203.96平方米(1,519,919平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期住宅發展項目，建築面積約31,746.71平方米(341,722平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年5月16日起至2055年5月15日屆滿，作其他用途。</p>	該物業目前為空置。	<p>人民幣156,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣156,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000171010號，土地編號G04223-0025的地塊(總佔地面積39,992.02平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年5月16日起至2055年5月15日止，作其他用途。
- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局於2009年5月11日發出的房屋所有權證編號深房地字第6000344109號，總建築面積141,203.96平方米的3座住宅大樓(其中包括住宅大樓及配套的建築面積分別114,663.24平方米及26,540.72平方米)由華南國際持有，為期50年，於2055年5月15日屆滿。

- (3) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。華南國際與個別用家就約1,994.39平方米的部分單位訂立協議，使用期為期20年，另再續期20年，代價為人民幣10,484,727元。由於該等住宅單位並未交付予用家，故於估值過程中，吾等已將上述價值計入估值當中。
- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及
 - (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|--------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |

第四類 — 貴集團在中國持作發展中的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值																										
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 部分深圳華南城 項目(二期)	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>落成後，整個二期將包括五座交易中心、商業設施、倉庫、住宅及配套設施，建築面積2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)。</p> <p>該物業包括四座交易中心、商業設施、倉庫及住宅配套設施。面積的分析如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交易中心</td> <td>905,300.00</td> <td>9,744,649</td> </tr> <tr> <td>商業設施</td> <td>259,300.00</td> <td>2,791,105</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>103,100.00</td> <td>1,109,768</td> </tr> <tr> <td>住宅配套設施 ..</td> <td>15,000.00</td> <td>161,460</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>288,500.00</td> <td>3,105,414</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>66,400.00</td> <td>714,730</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,637,600.00</u></td> <td><u>17,627,126</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>二期將按幾個階段發展，預期由2009年下半年至2012年12月期間落成。</p> <p>該物業的土地使用權獲授予不同年期。(1)-(3)</p>	大樓	建築面積		平方米	平方呎	交易中心	905,300.00	9,744,649	商業設施	259,300.00	2,791,105	倉庫	103,100.00	1,109,768	住宅配套設施 ..	15,000.00	161,460	停車場	288,500.00	3,105,414	配套	66,400.00	714,730	總計	<u>1,637,600.00</u>	<u>17,627,126</u>	該物業目前正在興建中。	人民幣13,547,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣13,547,000,000元)
大樓	建築面積																													
	平方米	平方呎																												
交易中心	905,300.00	9,744,649																												
商業設施	259,300.00	2,791,105																												
倉庫	103,100.00	1,109,768																												
住宅配套設施 ..	15,000.00	161,460																												
停車場	288,500.00	3,105,414																												
配套	66,400.00	714,730																												
總計	<u>1,637,600.00</u>	<u>17,627,126</u>																												

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的8份土地使用權證，8幅總佔地面積628,220.24平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際（貴公司100%擁有的附屬公司）。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	建議發展
G05101-0001	深房地字第 6000164276	1992年8月8日至 2042年8月7日	108,035.90	工業／貯存	倉庫
G04223-0025	深房地字第 6000171010	2005年5月16日至 2055年5月15日	39,992.02	其他	住宅
G04224-0013	深房地字第 6000307636	2005年12月6日至 2055年12月5日	126,671.81	綜合物流 及貯存	皮革皮具交易中心
G04227-0075	深房地字第 6000191478	2005年11月4日至 2055年11月3日	66,542.03	綜合物流 及貯存	五金交易中心
G04227-0079	深房地字第 6000286545	2007年6月29日至 2057年6月28日	20,145.27	貯存	五金交易中心
G04227-0072	深房地字第 6000117044	2003年11月10日至 2053年11月9日	54,630.95	綜合物流 及貯存	電子交易中心
G04226-0033	深房地字第 6000187493	2005年9月27日至 2055年9月26日	38,500.33	貯存	倉庫
G04226-0034	深房地字第 6000271232	2007年5月10日至 2057年5月9日	63,650.39	其他	印刷品交易中心

- (2) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際（貴公司100%擁有的附屬公司）於2008年3月20日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書編號深地合字第(2005) 5088號補1及深地合字第(2007)5091號補1，土地編號G04227-0075及G04227-0079已合併，更改為土地編號G04227-0080。該地塊佔地面積86,687.36平方米，最大地積比率2.5，獲授予為期50年的土地使用權，自2005年11月4日起至2055年11月3日止，作綜合物流及貯存用途。
- (3) 根據深圳市規劃局龍崗區發出的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工批准，倉庫、商業設施、住宅配套設施及皮革皮具交易中心符合城市規劃的要求及獲准開展建設工程。
- (4) 根據日期為2008年8月8日的按揭合同編號深平銀（福星）抵字(2008)第A1001101360800013號，紡織服裝交易中心T27座及土地編號G04226-0033獲深圳平安銀行有限公司福星分行作出人民幣100,000,000元的按揭，借貸期於2010年9月8日屆滿。
- (5) 根據按揭合同編號2008年圳中銀司抵字0076及0077號，土地編號G04227-0075、G04226-0034及G04227-0079的紡織服裝交易中心T17至T26及T28座獲中國銀行深圳分行作出人民幣390,000,000元的按揭，借貸期於2011年12月29日屆滿。
- (6) 根據貴集團的意見，該物業於估值日已耗費的總建築成本約為人民幣4,921,972,682元，而將耗費的總建築成本約為人民幣3,609,702,262元。吾等已就此將上述金額計入估值當中。
- (7) 根據土地使用權證，於落成後，建於土地編號G04224-0013、G04227-0075、G04227-0079及G04226-0034的地塊上的該物業的30%可予轉讓。據通知，銷售部分將指定至交易中心（總建築面積約264,233.00平方米）。因此，該部分（猶如於2009年6月30日落成）的市值為人民幣4,887,000,000元，而其餘部分（猶如於2009年6月30日落成）的投資價值為人民幣14,135,000,000元。

- (8) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。
- (9) 根據 貴公司告知，一期未發展部分將構成二期的一部分。吾等假設該項安排將會獲政府批准。
- (10) 土地編號G04227-0072及G04226-0033有待發展，惟已超過規定時限。然而，根據政府文件，土地編號G04227-0072將毋須繳付任何土地閒置費，而G04226-0033的建設工程動工日期則由2009年6月3日起獲延遲1年。
- (11) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 華南國際已取得所有批文，並有權發展倉庫、商業設施、住宅配套設施及皮革皮具交易中心；
 - (iii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iv) 附註(4)至(5)所述的2份按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的轉讓及按揭須取得承按人事先書面同意。
- (12) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
土地使用權出讓合同書補充協議書	有
建設用地規劃許可證	有(部分獲取)
建設工程規劃許可證	有(部分獲取)
建設工程施工批准	有(部分獲取)

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
14.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊	該物業包括佔地面積486,530.00平方米(5,237,010平方呎)的地塊。 該物業構成物業編號17的發展的一部分。建議的發展包括住宅發展，總建築面積為729,795.00平方米(7,855,513平方呎)。 該物業將分四階段發展。整個發展預計將於2013年落成。 該物業獲分別授出70年及50年土地使用權作住宅及商業用途 ⁽¹⁾ 。	該物業目前為空置地盤。	人民幣387,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣270,900,000元)

(1) 根據紫金縣國土資源局與華南城實業(河源)有限公司(「華南城實業」)(貴公司70%擁有的附屬公司)訂立的土地出讓合同編號GP-2009-0081，佔地面積486,530.00平方米的地塊的土地使用權已按代價人民幣72,979,500元授予華南城實業，分別為期70年及50年，作住宅及商業用途。

(2) 根據紫金縣國土資源局發出的四份土地使用權證，四幅總佔地面積約486,530.00平方米的地塊的土地使用權已授予華南城實業(河源)有限公司(「華南城實業」)(貴公司70%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權屆滿	佔地面積 (平方米)	用途
21-04-0068-1	紫府國用(2009)第0502-1號	2059年6月	11,132.80	商業/住宅
21-04-0068-2	紫府國用(2009)第0502-2號	2059年6月	61,074.00	商業/住宅
21-04-0068-3	紫府國用(2009)第0502-3號	2079年6月	154,800.60	住宅
21-4-0068-4	紫府國用(2009)第0502-4號	2079年6月	259,522.60	住宅

(3) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 華南城實業擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及

(ii) 土地出讓金已全數支付。

(4) 主要證書／批文的概要如下：

土地出讓合同	有
土地使用權證	有

第六類 — 貴集團在中國擬收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																																
15.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘新區一地 塊(將名為 南昌華南城項目)	該物業包括佔地面積約2,000,120.00平方米(21,528,108平方呎)。 根據 貴集團提供的資料，該物業計劃分三階段發展。建議的發展將包括交易中心、辦公室、行政辦公室、倉庫、酒店、住宅大樓及購物中心，總規劃建築面積約為3,875,921.00平方米(41,720,414平方呎)。規劃建築面積的分析如下：	該物業目前為空置地盤。	無商業價值																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交易中心</td> <td>1,133,843.00</td> <td>12,204,686</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>150,000.00</td> <td>1,614,600</td> </tr> <tr> <td>行政辦公室</td> <td>10,000.00</td> <td>107,640</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>427,334.00</td> <td>4,599,823</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>150,000.00</td> <td>1,614,600</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,489,642.00</td> <td>16,034,506</td> </tr> <tr> <td>購物中心</td> <td>130,000.00</td> <td>1,399,320</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>385,102.00</td> <td>4,145,238</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>3,875,921.00</u></td> <td><u>41,720,414</u></td> </tr> </tbody> </table>	大樓	建築面積		平方米	平方呎	交易中心	1,133,843.00	12,204,686	辦公室	150,000.00	1,614,600	行政辦公室	10,000.00	107,640	倉庫	427,334.00	4,599,823	酒店	150,000.00	1,614,600	住宅	1,489,642.00	16,034,506	購物中心	130,000.00	1,399,320	停車場	385,102.00	4,145,238	總計	<u>3,875,921.00</u>	<u>41,720,414</u>		
大樓	建築面積																																			
	平方米	平方呎																																		
交易中心	1,133,843.00	12,204,686																																		
辦公室	150,000.00	1,614,600																																		
行政辦公室	10,000.00	107,640																																		
倉庫	427,334.00	4,599,823																																		
酒店	150,000.00	1,614,600																																		
住宅	1,489,642.00	16,034,506																																		
購物中心	130,000.00	1,399,320																																		
停車場	385,102.00	4,145,238																																		
總計	<u>3,875,921.00</u>	<u>41,720,414</u>																																		
		該物業的建築工程預期於2010年上半年動工，2014年完成。																																		
		(1) 貴公司尚未收購規劃作未來發展的該物業。																																		
		(2) 貴公司及南昌市紅谷灘新區管理委員會於2007年2月11日就該物業訂立南昌市紅谷灘新區綜合物流中心項目協議。																																		
		(3) 由於 貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得土地使用權證，故於估值日，吾等並無賦予該物業任何商業價值。就參考目的而言，一旦 貴集團已全數結付該物業的土地出讓金並獲得土地使用權證，假設上述發展已獲相關機關批准，該物業於估值日的市值合共為人民幣6,881,000,000元。																																		
		(4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：																																		
		(i) 協議為有效、具有效力及依法可強制執行；及																																		
		(ii) 為取得該幅土地， 貴公司須根據相關中國規則及法規辦理法律程序。																																		
		(5) 主要證書／批文的概要如下：																																		
		土地出讓合同		無																																
		土地使用權證		無																																
		項目協議		有																																

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																																
16.	中國 廣西省 南寧市 江南區一地块 (將名為南寧 華南城項目)	該物業包括佔地面積約1,733,355.00平方米(18,657,618平方呎)。 根據 貴集團提供的資料，該物業計劃分兩階段發展。建議的發展將包括交易中心、辦公室、行政辦公室、倉庫、酒店、住宅大樓及購物中心，總規劃建築面積約為4,162,600.00平方米(44,806,226平方呎)。規劃建築面積的分析如下：	該物業目前為空置地盤。	無商業價值																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交易中心.....</td> <td>1,800,000.00</td> <td>19,375,200</td> </tr> <tr> <td>辦公室.....</td> <td>200,000.00</td> <td>2,152,800</td> </tr> <tr> <td>行政辦公室.....</td> <td>10,000.00</td> <td>107,640</td> </tr> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>520,000.00</td> <td>5,597,280</td> </tr> <tr> <td>酒店.....</td> <td>100,000.00</td> <td>1,076,400</td> </tr> <tr> <td>住宅.....</td> <td>1,166,600.00</td> <td>12,557,282</td> </tr> <tr> <td>配套設施.....</td> <td>50,000.00</td> <td>538,200</td> </tr> <tr> <td>停車場.....</td> <td>316,000.00</td> <td>3,401,424</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>4,162,600.00</u></td> <td><u>44,806,226</u></td> </tr> </tbody> </table>	大樓	建築面積		平方米	平方呎	交易中心.....	1,800,000.00	19,375,200	辦公室.....	200,000.00	2,152,800	行政辦公室.....	10,000.00	107,640	倉庫.....	520,000.00	5,597,280	酒店.....	100,000.00	1,076,400	住宅.....	1,166,600.00	12,557,282	配套設施.....	50,000.00	538,200	停車場.....	316,000.00	3,401,424	總計.....	<u>4,162,600.00</u>	<u>44,806,226</u>		
大樓	建築面積																																			
	平方米	平方呎																																		
交易中心.....	1,800,000.00	19,375,200																																		
辦公室.....	200,000.00	2,152,800																																		
行政辦公室.....	10,000.00	107,640																																		
倉庫.....	520,000.00	5,597,280																																		
酒店.....	100,000.00	1,076,400																																		
住宅.....	1,166,600.00	12,557,282																																		
配套設施.....	50,000.00	538,200																																		
停車場.....	316,000.00	3,401,424																																		
總計.....	<u>4,162,600.00</u>	<u>44,806,226</u>																																		
		該物業的建築工程預期於2010年上半年動工，2014年完成。																																		
		(1) 貴公司尚未收購規劃作未來發展的該物業。																																		
		(2) 貴公司及南寧市政府於2007年12月29日就該物業訂立框架協議。																																		
		(3) 由於 貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得土地使用權證，故於估值日，吾等並無賦予該物業任何商業價值。就參考目的而言，一旦 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金並獲得土地使用權證，假設上述發展計劃已獲相關機關批准，該物業於估值日的市值合共為人民幣8,100,000,000元。																																		
		(4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：																																		
		(i) 協議為有效、具有效力及依法可強制執行；及																																		
		(ii) 為取得該幅土地， 貴公司須根據相關中國規則及法規辦理法律程序。																																		
		(5) 主要證書／批文的概要如下：																																		
		土地出讓合同		無																																
		土地使用權證		無																																
		框架協議		有																																

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
17.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊	該物業包括佔地面積約3,723,470.00 平方米(40,079,431平方呎)。	該物業目前為空置 地盤。	無商業價值
	<p>(1) 華南城實業(貴公司70%擁有的附屬公司)尚未收購規劃作未來發展的該物業。</p> <p>(2) 河源市紫金縣人民政府及華南城實業就該物業訂立日期為2009年4月21日的建設東江商貿綜合物流及配套商業住宅項目的補充協議。</p> <p>(3) 由於 貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得國有土地使用權證，故於估值日，吾等並無賦予該物業任何商業價值。</p> <p>(4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：</p> <p>(i) 協議為有效、具有效力及依法可強制執行；及</p> <p>(ii) 為取得該幅土地， 貴公司須根據相關中國規則及法規辦理法律程序。</p> <p>(5) 主要證書／批文的概要如下：</p>			
	土地出讓合同 土地使用權證 補充協議			無 無 有

第七類 — 貴集團在中國租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值						
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖路 平湖村富民 工業區 芳坑路 萬福街100號 1.2、2.2及3.1座	<p>該物業包括三座工業大樓，建築面積約13,700.00平方米（147,467平方呎），於1998年落成。</p> <p>該物業由深圳市富豐泰實業發展有限公司出租予 貴集團，為期10年，於2015年3月31日屆滿。每月租金載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>租賃年期</th> <th>每月租金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005年4月1日至 2010年10月31日.....</td> <td>158,333</td> </tr> <tr> <td>2010年11月1日至 2015年3月31日.....</td> <td>154,167</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(人民幣)</p>	租賃年期	每月租金	2005年4月1日至 2010年10月31日.....	158,333	2010年11月1日至 2015年3月31日.....	154,167	該物業由 貴集團佔用作宿舍。	無商業價值
租賃年期	每月租金									
2005年4月1日至 2010年10月31日.....	158,333									
2010年11月1日至 2015年3月31日.....	154,167									

(1) 承租人華南國際為 貴公司100%擁有的附屬公司。

(2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 深圳市富豐泰實業發展有限公司已獲取該物業的法定業權；
- (ii) 已向相關政府機關登記租賃協議；
- (iii) 租賃協議合法及有效；及
- (iv) 房屋所有權證限制該物業作工業用途。然而，倘政府機關要求終止租約，華南國際有權就損失向出租人提出申索。

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
19.	中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 揚子山村 珍珠市場 3樓部分	該物業包括大樓內的辦公室單位， 建築面積約100.00平方米(1,076平 方呎)，於2000年落成。 該物業由諸暨華東國際珠寶城有限 公司按月出租予 貴集團，毋須支 付任何費用。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

- (1) 承租人諸暨泛亞物業管理有限公司(「諸暨泛亞」)為 貴公司80%擁有的附屬公司。
- (2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (iv) 諸暨泛亞有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
20.	中國 廣西省 南寧市 江南區人民政府 行政服務中心 B層611、613 及615室	該物業包括大樓內三個辦公室單位，建築面積約200.00平方米(2,153平方呎)，落成於2000年代。 該物業由江南區人民政府出租予貴集團，於2011年5月4日屆滿，免付租金。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

- (1) 承租人南寧華南城有限公司(「南寧華南城」)為 貴公司100%擁有的附屬公司。
- (2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 南寧華南城有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
21.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘區 豐和都會 3座17樓 及泊車位C38及 C39號	該物業包括一座商業大樓的一個辦公室單位，建築面積約476.00平方米(5,124平方呎)及兩個泊車位，落成於2000年代。 該物業由熊君出租予 貴集團，於2009年9月17日屆滿，每月租金人民幣10,596元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室及泊車用途。	無商業價值

(1) 承租人華南國際為 貴公司擁有100%的附屬公司。

(2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 租賃協議為合法及有效；及

(ii) 華南國際有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
22.	中國 遼寧省 鐵嶺市 銀川區 廣裕街32號 信用大廈 12樓	該物業包括一座商業大樓的一個辦公室單位，建築面積約700.00平方米(7,535平方呎)，落成於2000年代。 該物業由China Northeast Logistics Co. Ltd.出租予 貴集團，免付租金，於2010年5月14日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

(1) 承租人深圳第一亞太物業管理有限公司(「深圳第一亞太」)為 貴公司100%擁有的附屬公司。

(2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 租賃協議為合法及有效；及
- (ii) 深圳第一亞太有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

第八類 — 貴集團在香港租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
23.	九龍 尖沙咀 廣東道15號 港威大廈 永明金融大樓 22樓 2205至2206室	<p>港威大廈於1992年落成，包括若干建於購物中心上的辦公室／酒店大樓。</p> <p>該物業包括於一座36層商業大廈內22樓的兩個辦公室單位，樓面面積約359.81平方米(3,873平方呎)。</p> <p>該物業由民生珠寶有限公司出租予 貴公司，年期由2008年7月1日起至2011年3月16日止，每月租金約148,000港元(包括相關收費及費用)。</p>	該物業由 貴公司佔用作辦公室。	無商業價值

- (1) 根據民生珠寶有限公司(甲方)及 貴公司(乙方)於2008年7月1日訂立的租賃協議，甲方同意分租部分永明金融大樓22樓的物業(由甲方向海港城置業有限公司租賃)予乙方，年期由2008年7月1日起至2011年3月16日止，每月租金約148,000港元(包括相關收費及費用)，包括差餉、管理費及其他開銷。

本附錄載有組織章程細則概要，主要目的為向潛在投資者提供組織章程細則之概覽。由於以下內容僅以概要形式載列，未有盡錄對於潛在投資者重要之資料。如附錄六標題為「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述，組織章程細則之文本可供查閱。

組織章程細則於2009年9月4日獲採納，以下為組織章程細則之若干條文概要。除另有說明外，本附錄所用詞彙與組織章程細則所賦予者具相同涵義。

資本變動

本公司可不時以普通決議增加股本，增額由決議訂明，並按決議所指定面額分成股份。

本公司可以透過普通決議：

- (a) 合併及分割其所有或任何部分之股本，使股份數目多於或少於本公司現有股份；
- (b) 註銷於決議通過之日仍然未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並就註銷的股份相應減少股本金額；
- (c) 在公司條例條文規限下，將全部或任何部份股份分拆為面值少於組織章程大綱規定之面值之股份，且有關分拆股份之決議可決定，在分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份上；及
- (d) 將任何股份分為幾個類別，並分別附加任何優先、遞延、合資格或其他特別權利、特權、條件或限制，而不論是與股息、表決、退還資本或本公司不時釐定的其他事項有關，惟倘本公司發行不附表決權的股份，則股份須標明「無表決權」字樣，而倘權益股本包括不同表決權的股份，則各類別股份（具最優惠表決權股份除外）必須標明「限制表決權」或「有限表決權」。

本公司可通過特別決議以法律及／或聯交所不時規定的規則指定之任何形式，削減其股本、任何資本贖回儲備金或任何股份溢價賬。

在公司條例及／或聯交所不時規定的規則條文規限下，董事會可行使本公司權力購買或以其他方式收購其本身的股份(包括任何可贖回的股份)及／或認股權證，惟條款及條件須為董事會視為適當者。

修訂股份權利

倘於任何時間，股本分為不同股份類別，任何類別股份附有之任何權利(除非該類股份之發行條款另有所指)，在公司條例條文之規限下，可經由四分之三之該類已發行股份持有人書面同意，或由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議批准而進行修訂。在適用法律及聯交所不時規定的規則規範下，組織章程細則中關於股東大會之條文在加以必要變通後，將同樣適用於所有另行召開的股東大會，惟任何該等會議(續會除外)所需的法定人數為持有或受委代表該類已發行股份最少三分之一一位或多位人士，而任何親自或由受委代表出席之該類股份持有人可要求投票表決。

股份轉讓

所有股份的轉讓須使用通用格式或董事會接受之其他格式，並僅可在取得親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所(或其代名人)，則須取得親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式，呈交書面轉讓後方可生效，並須由轉讓人及承讓人雙方親身或由其代表予以簽立。在承讓人之姓名載入股東名冊之前，轉讓人仍被視為股份持有人。

董事會可全權酌情拒絕就任何未繳足股份轉讓予任何人士辦理登記，而毋須給予任何理由，前提是為執行該等股份的抵押權益而須辦理股份轉讓登記。董事會不得辦理其已知悉屬未成年或精神不健全人士承讓股份的登記，惟董事會沒有責任查明任何承讓人的年齡或其精神狀況。就轉讓予聯名持有人而言，董事會亦可拒絕辦理轉讓登記，除非承讓人數目不超過四人。

董事會亦可拒絕承認任何股份轉讓文據，除非：

- (a) 本公司就股份轉讓獲支付不超過聯交所釐定之最高費用金額或董事會可不時規定之較少金額；
- (b) 轉讓文據附有相關股票及董事合理要求之其他證明，以證明轉讓人擁有轉讓權，並須送呈本公司的註冊辦事處；
- (c) 董事會可能不時就防止因偽造所產生的損失而施加的其他條件已獲達成；

- (d) 轉讓文據僅涉及一(1)類股份；
- (e) 有關股份未附有惠及本公司之任何留置權；及
- (f) (如適用)轉讓文據已正式及適當加蓋釐印。

每份轉讓文據須存置於本公司的註冊辦事處(或董事會可能就此指定的其他地點)以供登記並附將予轉讓的股份的股票以及董事會可能規定用以證明轉讓人所有權或其轉讓股份的權利的其他證明。倘董事會拒絕登記轉讓，其須於轉讓文據遞交予本公司日期後兩(2)個月內向轉讓人及承讓人發送拒絕通知。本公司可保留所有已登記的轉讓文據，但董事會可能拒絕登記的任何轉讓文據須(詐騙或疑似詐騙情況除外)於轉讓文據遞交予本公司日期後兩(2)個月內，連同股票退還予遞交的人士。

股票

股份或認股權證或債權證或本公司任何其他形式證券的每張證書，須以本公司法團印章蓋章發行，法團印章必須在董事會授權下或董事會可能批准的其他方式蓋印，視乎發行條款、法律及聯交所不時規定的規則而定。在不局限前述內容的一般性的前提下，董事會可議決任何股票蓋上本公司法團印章及／或簽署必須以機械形式加印或打印於證書上或證書上不需任何簽署。股票須指明相關股份的數目及類別。

股東表決

在聯交所不時規定的規則所規限下，在任何股東大會上，提呈會議以供表決的決議須以舉手方式表決，除非(於宣佈舉手表決結果前或當時)以下人士要求進行投票：

- (a) 會議主席；或
- (b) 最少三(3)名親自或委派受委代表出席對決議有表決權的股東；或
- (c) 親自或委派受委代表出席的一名或多於一名的股東，其享有的表決權合共不低於所有有權出席會議及於會議上表決的股東所享有的表決權總數的十分之一；
或
- (d) 親自或委派受委代表出席的一名或多於一名的股東，其持有的具出席會議及於會議上表決權利之本公司股份，合共已繳足的金額不低於所有具該權利的股份已繳足金額總數的十分之一；或

- (e) 倘聯交所不時規定的規則有所規定，任何個別或共同受委託代表該會議總表決權百分之五(5)或以上股份的任何董事；

而作為受委代表的人士，其所提出有關投票表決的要求均為有效，猶如該要求乃由股東本人提出。

在下段概述的組織章程細則條文以及任何一類別或多類別股份當時所附帶權利或限制的規限下，舉手表決時親身或委派受委代表或代表出席的每位股東可投一(1)票，投票表決時親身或委派受委代表或代表出席的每位股東所持有每股繳足股份可投一(1)票（惟在催繳前或到期付款前繳足的股份的金額就組織章程細則而言不得當作已就該股份繳足）。有權在投票表決時投超過一(1)票的人士，毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

倘某結算所（或其代名人）乃本公司的股東，該結算所（或其代名人，視乎情況而定）可授權其認為合適的人士在本公司任何股東大會上或任何類別股東大會上擔任其代表或受委代表，惟若超過一(1)名人士獲授權，授權書或代表委任表格上須註明每位獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據組織章程細則條文獲授權的人士有權代表結算所（或其代名人）行其所代表的結算所（或其代名人）可行使的同等權利及權力，猶如該名人士為本公司個別股東。

倘本公司知悉，根據上市規則，任何股東須就本公司任何特定決議放棄表決或就本公司任何特定決議只可投票贊成或只可投票反對時，任何代表該股東所投而違反該項規定或限制的投票不應計入票數內。

借貸權力

董事會可行使本公司的所有權力，不受限制地及按彼等認為合適的條款，為本公司借款，及將其業務、物業（包括現時及未來的）及未催繳股本的全部或其任何部分進行按揭或押記，並（在遵守法律規定（如適用）前提下）不論其為直接償付還是作為本公司或任何第三方的任何債務、責任或義務的抵押擔保，發行債券、債權證、債券股及（在公司條例第57B條的規範下）可換股債權證、可換股債券股及其他證券。

董事資格

除非本公司股東以普通決議另行釐定，董事人數不得少於公司條例規定的最低人數，且董事人數不設上限。董事不得規定為本公司股東，並不得規定以任職資格持有任何股份。

董事薪酬

董事有權就其服務以薪酬方式收取由本公司於股東大會上不時釐定的款項，有關款項（除非就此進行表決的決議另有指示）按董事可能同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事均分，惟任職時間少於可獲派薪酬整段有關期間的董事，僅可按彼等任職時間按比例收取酬金。

任何董事若擔任任何執行職位或擔任委員會委員或履行董事會認為超出董事日常職責的服務，可按薪金、佣金或董事會可能釐定的其他方式獲支付額外薪酬。

董事會可向任何董事償還因出席或離開董事會或董事會任何委員會會議或股東大會或在本公司業務中或就本公司業務而產生的所有合理開支。

董事權益

董事可於本公司發起成立的公司或本公司可能作為賣方、股東或其他身份而擁有權益的公司擔任或成為董事或其他高級職員或以其他方式擁有權益，而在公司條例的規限下，除非本公司另有指示，董事毋須就其作為該等其他公司的董事或高級職員或從其於當中的權益收取的任何薪酬或利益向本公司交代。

董事可於董事會釐定的期間及按董事會釐定的有關薪酬（不論以薪金、佣金、利潤分享或其他方式支付）的條款於擔任董事的同時兼任本公司任何其他獲利職位或崗位（惟不可擔任核數師職位）。董事或候任董事不因其董事職位而喪失與本公司訂立合同的資格（不論其在本公司出任任何該等獲利職位或崗位的任期或作為賣方、買方或其他身份），而任何該等合同或本公司或由本公司代表訂立的任何董事以任何方式直接或間接於其中擁有權益的任何合同或安排（無論該等合同或安排是否與任何人士、公司或合夥商號訂立或董事是否擔任股東）亦毋須因此迴避訂立；訂約或持有上述權益的任何董事亦毋須因為擔任該職位或因該職位而建立的誠信責任而就任何該等合同或安排所實現的任何利潤向本公司交代，惟該董事須隨即按公司條例及組織章程細則條文的規定並在其規限下，披露其於任何合同或安排中的利益的性質。

如董事於與本公司訂立且就本公司業務而言屬於重大的合同、安排或交易或建議訂立的合同、安排或交易中擁有任何直接或間接重大權益，其須根據公司條例在切實可行情況下於最快舉行的董事會會議上申報利益性質。董事向董事會發出一般通知表明因通

知內指明的事實，其被視為於本公司其後可能訂立或擬定訂立的任何性質的合同、安排或交易或建議訂立的合同、安排或交易中擁有權益，該一般通知就組織章程細則而言，應被視為有關本公司其後可能訂立或擬定訂立的任何該性質的合同、安排或交易或建議訂立的合同、安排或交易的權益的相關事實的充分申報，惟除非本公司的代表首次考慮是否訂立上述各項的日期之前該通知已經發出，否則該一般通知就任何合同、安排或交易或建議訂立的合同、安排或交易不會生效。

除組織章程細則另有規定外，董事及其聯繫人不得就其本人所知悉其本人或其聯繫人於當中擁有重大權益的任何合同、安排或任何事宜的任何董事會決議表決或計入會議法定人數，而如果該董事表決，則其表決不予以計算，但這項限制不適用於下列任何情況：

- (a) 就以下事宜向下列人士提供任何抵押或彌償保證：
 - (i) 董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或承擔義務而向董事或其聯繫人提供；
 - (ii) 就本公司或其任何附屬公司的債務或義務向第三方提供，而董事或其聯繫人本身根據擔保或彌償保證或以作出抵押的方式單獨或共同承擔這些債項或義務的全部或部分責任；
- (b) 涉及本公司或本公司可能發起成立或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何合同、安排或建議，而董事或其聯繫人(作為參與者)在有關發售的承銷或分承銷中擁有或將會擁有權益；
- (c) 董事或其聯繫人僅因作為其高級職員或行政人員或股東而在當中(不論直接或間接)擁有權益，或在其中擁有股份實益權益的任何其他公司的任何合同、安排或建議，惟董事及其任何聯繫人合共並無實益擁有該公司(或董事或其聯繫人通過其取得權益的任何第三方公司)任何類別已發行股份或表決權的百分之五(5)或以上；
- (d) 任何涉及本公司或其附屬公司僱員利益的建議或安排，包括：
 - (i) 採納、修訂或運作董事或其聯繫人可從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或

- (ii) 採納、修訂或運作與本公司或其任何附屬公司的董事、其聯繫人及僱員相關的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等計劃並未授予任何董事或其聯繫人任何該等計劃或基金的相關類別人士一般不享有的特權或優惠；及
- (e) 董事或其聯繫人僅因董事在本公司股份、債權證或其他證券所享有的權益，而以本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人相同的方式享有權益的任何合同或安排。

股息

本公司可透過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超出董事所建議的金額。

在有權收取附帶股息特別權利的股份的人士(如有)所擁有的權利規限下，所有股息均須按派息股份的已繳或入賬列作已繳的股款宣派和派付，惟就組織章程細則而言，在催繳前就股份已繳或入賬列作已繳的股款不被視為股份的實繳股款。所有股息均須根據派付股息的任何期間的已繳或入賬列作已繳的股款按比例分配和派付；惟若任何股份發行條款規定其須由特定日期起收取股息，則該股份須按相應方式享有股息。

倘股息或花紅在宣派後一(1)年仍未獲認領，則董事會可在此等股息或花紅被認領前，以本公司利益，將之投資或作其他用途。在宣派後六(6)年仍未獲認領之一切股息或花紅應沒收並撥歸本公司所有。本公司就任何股份支付的任何未獲認領股息或其他本公司應付款項記存入獨立戶口，但本公司並不因此成為該等款項的信託人。

I. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2002年5月8日在香港根據公司條例以大維有限公司名義，註冊成立為私人有限公司，後於2002年7月26日起易名為華南城控股有限公司。註冊辦事處設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。

創辦股東初步向本公司投資合共86,000,000港元，其中200,000港元為股本形式及85,800,000港元為股東貸款形式。

2. 本公司股本變更

- (i) 於2002年5月8日，本公司註冊成立，法定股本為200,000港元，分為200,000股每股面值1.00港元的股份，當中一股按面值各自配發及發行予Company Kit Registrations Limited及Company Kit Company Services Limited。
- (ii) 根據股東於2006年11月3日通過的決議案，股東決議：(1)將本公司股本細分為20,000,000股每股面值0.01港元的股份；及(2)透過增設980,000,000股每股面值0.01港元的股份，將本公司法定股本由200,000港元增至10,000,000港元，該等額外股份與2006年11月3日起本公司股本中現有股份在各方面享有同等地位。
- (iii) 於2009年9月4日，本公司的法定股本由10,000,000港元增至300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。緊隨全球發售及資本化發行完成後，且不計及超額配股權及根據行使購股權或於購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份，本公司的已發行股本將為60,000,000港元，分為6,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，24,000,000,000股股份將仍然未發行。

除上文所披露者外，本公司股本於截至最後實際可行日期止兩年期間並無變更。

3. 股東決議案

在本公司於2009年9月4日舉行的股東特別大會上，股東一致通過決議案，決議（其中包括）下列各項：

- (i) 本公司法定股本由10,000,000港元增至300,000,000港元並分為30,000,000,000股普通股，該等額外普通股與本公司股本中現有股份在各方面享有同等地位；
- (ii) 待本招股章程「全球發售的架構」一節「香港公開發售條件」所載相同條件達成後，批准全球發售及超額配股權並授權董事配發及發行發售股份及倘超額配股權獲行使情況下可能須予發行的任何股份；
- (iii) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力配發、發行及處置（或根據供股、以股代息或類似安排，或執行購股權計劃、任何其他購股權計劃或本公司當時採納的類似安排而進行）股份，有關股份總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值20%，及提出或授出行使該等權力時將或可能必須的要約、協議、購股權或認股權證。該項授權的有效期直至下列最早的日期屆滿：
 - (a) 本公司下一屆股東週年大會結束之時；
 - (b) 組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
 - (c) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該項授權當日；
- (iv) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，按照所有適用法律及上市規則規定在聯交所或在股份可能上市的任何其他證券交易所（且獲證監會及聯交所就此目的而認可者）購回或以其他方式收購股份，有關股份總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%，及提出或授出行使該等權力時將或可能必須的要約、協議、購股權或認股權證。該項授權的有效期直至下列最早的日期屆滿：
 - (a) 本公司下一屆股東週年大會結束之時；

- (b) 組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
- (c) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該項授權當日；
- (v) 擴大上文(iii)分段所述的一般無條件授權，在董事可能根據該項一般授權發行或同意發行的股本總面值中，加入相當於本公司根據上文第(iv)分段所述的一般授權購回的股本總面值的金額；
- (vi) 待本招股章程「全球發售的架構」一節「香港公開發售條件」所載相同條件達成後，批准將創辦股東根據股權比例向本公司作出的總額85,800,000港元的股東貸款資本化，據此，將會按面值全數繳足44,800,000港元，以按下列方式根據股權比例向創辦股東（或其代名人）配發及發行合共4,480,000,000股股份，其餘41,000,000港元計入本公司股份溢價賬的進賬：

股東名稱	將予配發及 發行的股份數目
Accurate Gain Developments Limited	1,344,000,000
Proficient Success Limited	1,120,000,000
Carrianna Development Limited	896,000,000
Kinox Holdings Limited	224,000,000
力嘉國際集團有限公司	224,000,000
京暉國際有限公司	672,000,000

根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在各方面享有同等地位，並授權董事發行該等股份及致使配發及發行生效；

- (vii) 無條件地批准及採納組織章程細則，自會議日期營業時間結束時起生效；
- (viii) 待聯交所上市委員會批准根據購股權計劃將予發行的股份上市及買賣以及股份開始在聯交所上市後，批准及採納購股權計劃的規則並授權董事全權酌情授出購股權及配發及發行股份，以及採取彼等認為屬必需或合宜的一切措施以實行購股權計劃；及

(ix) 批准及追認購股權協議的內容並授權董事根據購股權協議配發及發行新股份。

4. 附屬公司股本變動

本公司附屬公司列於附錄一所載會計師報告。

以下載列本招股章程日期前兩年內本公司附屬公司股本變動情況：

(a) 華中城(BVI)有限公司

於2007年10月23日，華中城(BVI)有限公司根據英屬處女群島法律註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元股份，當中一股配發及發行予本公司。

(b) 東盟城(BVI)有限公司

於2007年10月23日，東盟城(BVI)有限公司根據英屬處女群島法律註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元股份，當中一股配發及發行予本公司。

(c) 華中城(香港)有限公司

於2007年11月9日，華中城(香港)有限公司根據香港法律註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元股份，當中一股配發及發行予華中城(BVI)有限公司。

(d) 東盟城(香港)有限公司

於2007年11月9日，東盟城(香港)有限公司根據香港法律註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元股份，當中一股配發及發行予東盟城(BVI)有限公司。

(e) 南昌華南城

於2007年11月16日，南昌華南城根據中國法律註冊成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，由華南國際持有100%權益。

(f) 諸暨泛亞

於2007年11月8日，諸暨泛亞根據中國法律註冊成立，註冊資本為人民幣500,000元，分別由深圳第一亞太持有80%權益，諸暨華東珠寶持有20%權益。

(g) 鐵嶺第一亞太

於2007年12月26日，鐵嶺第一亞太根據中國法律註冊成立，註冊資本為人民幣500,000元，由深圳第一亞太持有100%權益。

(h) 南寧華南城

於2009年8月28日，南寧華南城根據中國法律註冊成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，由華南國際持有100%權益。

除上文所披露者外，本招股章程日期前兩年內本公司任何附屬公司概無股本變動。

5. 本公司購回本身的證券

本節載有聯交所規定須在本招股章程載列有關本公司購回本身證券的資料。

5.1 上市規則

上市規則容許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回本身的證券，惟須受若干限制所規限，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

所有以聯交所為第一上市地的公司購回證券的建議，必須事先由股東通過普通決議案作出一般授權，或就特定交易給予特別批准。

(ii) 資金來源

購回股份時，僅可動用組織章程細則及香港適用法例可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或並非聯交所不時的交易規則所規定的交收方式在聯交所購回證券。

(iii) 交易限制

公司獲授權在聯交所購回的股份總數不得超過授權購回事項的普通決議案的日期當日該公司已發行股本10%。未經聯交所事先批准，公司不得於購回股份後30天內發行或宣佈發行證券（因行使於購回股份前已發行的認股權

證、購股權或規定該公司發行證券的類似文據而發行證券除外)，不論有關發行是否在聯交所進行。此外，所有於任何曆月在聯交所購回的證券不得超過該等證券於上一個曆月在聯交所的交投量25%。上市規則亦規定，倘公司購回證券後，導致公眾人士持有該公司的上市證券數目低於聯交所規定該公司的有關指定最低百分比，則該公司不得在聯交所購回證券。公司必須促使其委任進行購回證券的任何經紀向聯交所披露聯交所要求的有關購回的資料。

(iv) 購回證券的地位

所有購回的證券(不論是否在聯交所購回)將自動除牌，而該等證券的有關證書必須註銷及銷毀。根據香港法律，本公司一旦購回證券，購回的證券即被視作註銷論。

(v) 暫停購回

上市規則規定，當發生可影響證券價格的事件或作出可影響證券價格的決定後，公司不得在聯交所購回證券，直至可影響證券價格的資料公佈為止。尤其是，在公司的年報或中期報告刊發(以較早者為準)前一個月，公司(根據上市規則第21章上市的公司除外)不得購回證券(除非有特別情況)。此外，倘公司違反上市規則，則聯交所保留禁止該公司在聯交所購回證券的權利。

(vi) 申報規定

公司在聯交所或在其他證券交易所購回證券後，必須於下一個營業日上午九時三十分(香港時間)前向聯交所申報。此外，公司必須在年報及賬目披露年內購回證券的詳情，包括回顧財政年度內購回股份每月明細(不論是否在聯交所)、每股購買價或所有購回證券的已付最高及最低價(如有關)以及所付的價格總額。董事會報告須提述年度內的購回，及董事作出購回的理由。

(vii) 關連人士

公司不得明知而在聯交所從「關連人士」（即該公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的聯繫人）購回證券，而關連人士亦不得明知而向本公司出售所持的證券。

5.2 有關購回授權的資料

- (i) 董事相信，股東給予一般授權，使董事可在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會提高本公司的資產淨值及／或每股盈利（須視乎當時市況及融資安排而定），並僅於董事認為對本公司及股東有利時方會進行。
- (ii) 購回證券時，本公司僅可動用組織章程細則及香港適用法例可合法作此用途的資金。

本公司購回證券的資金將會為本公司的可分派溢利或就購回目的而進行的進一步股份發行所得款項。

- (iii) 我們預期，在建議購回期間內任何時間全數購回所有相關股份對本公司的營運資金需求或資本負債狀況不會有重大不利影響（相對於招股章程所載本公司於2009年3月31日的經審核財務報表所披露的本公司財務狀況而言）。然而，倘董事相信行使購回授權會對本公司的營運資金需求或資本負債狀況有重大不利影響，則在此情況下，董事不擬行使購回授權。
- (iv) 各董事及（於作出一切合理查詢後就彼等所知）任何彼等的聯繫人（定義見上市規則）目前無意在購回授權獲股東批准的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。
- (v) 董事已向聯交所承諾，將會根據2009年9月4日舉行的本公司股東特別大會上股東通過的有關決議案，及根據上市規則、香港任何適用法例、及組織章程細則的規定（只要有關規定適用）行使購回授權。

- (vi) 倘於購回證券後，某股東於本公司表決權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為收購。

因此，一名股東或一群一致行動的股東（視乎增加幅度而定）可能會取得或鞏固本公司的控制權而須根據收購守則第26條提出強制性收購建議，亦可能因權益比例增加須遵守該條文的有關規定。除上述者外，就董事所知，根據購回授權進行購回不會引致收購守則項下的任何後果。

- (vii) 任何導致公眾所持股份數目降至低於本公司已發行股本25%的股份購回，僅可於獲得聯交所批准豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量的規定時方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會批准豁免此項規定。董事目前無意行使證券購回以使公眾持股量（定義見上市規則）跌至本公司已發行股本25%以下。

- (viii) 各本公司關連人士概無知會本公司目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份，亦無承諾不會如此行事。

II. 有關本公司業務的進一步資料

1. 重大合同概要

以下為本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立的合同（並非日常業務過程中訂立的合同），乃尚未終止及重大或可屬重大合同：

- (i) 鄭松興、梁滿林、馮星航及謝文瑜各自與本公司於2008年7月31日為規範所有過往購股權安排而訂立的購股權協議。有關該等協議詳情載於本附錄五「購股權協議」一段；
- (ii) 鄭松興、鄭大報、何棉生、甄秀雯、達成集團、梁滿林、孫啟烈、馬偉武及馬餘雄於2009年9月4日為本公司利益作出的彌償及保證契據。有關此契據詳情載於本附錄五中「彌償」一段；

- (iii) 鄭松興、鄭大報及梁滿林與本公司於2009年9月4日訂立的不競爭契據。有關此契據的詳情載於本招股章程「與控股股東及董事的關係」一節中「不競爭契據」一段；
- (iv) 鄭松興及梁滿林各自與本公司於2009年9月4日分別訂立的購股權及承諾契據。有關該等契據詳情載於本招股章程「與控股股東及董事的關係」一節中「購股權及承諾契據」一段；及
- (v) 本公司、美林遠東有限公司、美林國際、中銀國際亞洲有限公司、香港承銷商、控股股東及創辦股東於2009年9月16日訂立的香港承銷協議。有關此協議的詳情載於本招股章程「承銷」一節中「香港承銷協議」一段。

2. 知識產權

(i) 商標

於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊下列商標：

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
 華南城	華南城控股有限公司	35, 36, 39, 43	香港	2006年3月7日至 2016年3月6日	300593848
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	1	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3889733
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3889732
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	3	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3889731
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	4	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3889730
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	5	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3889649
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	6	中國	2005年12月21日至 2015年12月20日	3889648

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	7	中國	2006年1月28日至 2016年1月27日	3889647
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	8	中國	2005年12月21日至 2015年12月20日	3889646
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	9	中國	2006年3月21日至 2016年3月20日	3889645
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	10	中國	2005年5月28日至 2015年5月27日	3889644
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	11	中國	2005年11月28日至 2015年11月27日	3889643
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	12	中國	2006年1月28日至 2016年1月27日	3889642
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	13	中國	2005年3月14日至 2015年3月13日	3889641
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	14	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3889640
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	15	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3889650
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	16	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3890423
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	17	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3890422
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	18	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890421
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	19	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3890420
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	20	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3890430

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	21	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3890439
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	22	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890438
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	23	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890437
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	24	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890436
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	25	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890435
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	26	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890434
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	27	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890433
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	28	中國	2007年2月7日至 2017年2月6日	3890432
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	29	中國	2005年11月28日至 2015年11月27日	3890431
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	30	中國	2005年12月7日至 2015年12月6日	3889699
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	31	中國	2005年11月28日至 2015年11月27日	3889698
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	32	中國	2005年11月28日至 2015年11月27日	3889697
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	34	中國	2005年11月28日至 2015年11月27日	3889695
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	35	中國	2006年9月21日至 2016年9月20日	3889694

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	36	中國	2009年4月7日至 2019年4月6日	3889693
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	37	中國	2008年8月7日至 2018年8月6日	3889692
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	38	中國	2006年7月7日至 2016年7月6日	3889691
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	39	中國	2009年1月21日至 2019年1月20日	3889690
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	40	中國	2006年4月14日至 2016年4月13日	3889709
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	41	中國	2006年9月28日至 2016年9月27日	3889708
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	42	中國	2006年10月21日至 2016年10月20日	3889707
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	43	中國	2006年9月28日至 2016年9月27日	3889706
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	44	中國	2006年7月7日至 2016年7月6日	3889705
华南城	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	45	中國	2006年7月7日至 2016年7月6日	3889704
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	1	中國	2005年8月21日至 2015年8月20日	3714484
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2	中國	2005年8月28日至 2015年8月27日	3714485
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	3	中國	2006年1月7日至 2016年1月6日	3714486
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	4	中國	2005年4月28日至 2015年4月27日	3714487

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	5	中國	2006年2月14日至 2016年2月13日	3714488
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	6	中國	2005年6月21日至 2015年6月20日	3714494
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	7	中國	2005年8月21日至 2015年8月20日	3714495
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	8	中國	2005年3月7日至 2015年3月6日	3714496
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	9	中國	2005年5月14日至 2015年5月13日	3714497
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	10	中國	2005年4月21日至 2015年4月20日	3714498
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	11	中國	2005年4月28日至 2015年4月27日	3714499
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	12	中國	2005年8月14日至 2015年8月13日	3714500
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	13	中國	2005年3月21日至 2015年3月20日	3714501
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	14	中國	2005年9月21日至 2015年9月20日	3714502
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	15	中國	2005年10月28日至 2015年10月27日	3714503
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	16	中國	2005年12月7日至 2015年12月6日	3714504
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	17	中國	2005年7月7日至 2015年7月6日	3714505
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	18	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3714506

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	19	中國	2006年7月21日至 2016年7月20日	3714507
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	20	中國	2006年1月28日至 2016年1月27日	3714508
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	21	中國	2005年11月21日至 2015年11月20日	3714509
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	22	中國	2005年12月28日至 2015年12月27日	3714510
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	23	中國	2006年1月14日至 2016年1月13日	3714511
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	24	中國	2006年7月14日至 2016年7月13日	3714512
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	25	中國	2006年6月28日至 2016年6月27日	3714513
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	26	中國	2005年12月7日至 2015年12月6日	3714514
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	27	中國	2005年12月14日至 2015年12月13日	3714515
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	28	中國	2006年7月14日至 2016年7月13日	3714516
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	29	中國	2005年7月21日至 2015年7月20日	3714517
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	30	中國	2005年4月28日至 2015年4月27日	3714518
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	31	中國	2005年4月21日至 2015年4月20日	3714519
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	32	中國	2005年4月28日至 2015年4月27日	3714520

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	33	中國	2005年4月21日至 2015年4月20日	3714521
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	34	中國	2005年4月21日至 2015年4月20日	3714522
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	35	中國	2005年8月28日至 2015年8月27日	3714523
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	36	中國	2006年2月7日至 2016年2月6日	3713884
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	37	中國	2005年12月21日至 2015年12月20日	3713885
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	38	中國	2005年10月28日至 2015年10月27日	3713886
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	39	中國	2005年10月28日至 2015年10月27日	3713887
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	40	中國	2005年8月28日至 2015年8月27日	3713888
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	41	中國	2005年9月28日至 2015年9月27日	3713889
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	42	中國	2006年2月14日至 2016年2月13日	3713890
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	43	中國	2006年2月14日至 2016年2月13日	3713891
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	44	中國	2005年11月7日至 2015年11月6日	3713892
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	45	中國	2005年10月28日至 2015年10月27日	3713893
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	35	中國	2009年3月14日至 2019年3月13日	5015467

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	有效期	註冊號碼
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	36	中國	2009年6月21日至 2019年6月20日	5015466
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	41	中國	2009年5月28日至 2019年5月27日	5016298
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	43	中國	2009年6月21日至 2019年6月20日	5016258
	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	44	中國	2009年6月21日至 2019年6月20日	5016257

於最後實際可行日期，本集團成員公司已申請註冊下列商標：

商標	申請人名稱	類別	申請地點	有效期	申請號碼
China South City	華南城控股有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43	香港	不適用	301288521
華南城	華南城控股有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43	香港	不適用	301314701

(ii) 域名

於最後實際可行日期，本集團成員公司擁有下列域名的全面法律權利並已註冊下列域名：

域名	註冊人	有效期
www.csc-sz.com	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2003年4月14日至 2011年4月14日
www.csc-hk.com	華南城控股有限公司	2003年9月13日至 2010年9月13日
华南国际工业原料城.com	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2009年7月11日至 2011年7月11日
华南国际工业原料城.cn	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2009年7月20日至 2011年7月20日
华南城.cn	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2009年7月30日至 2011年7月30日
深圳华南城.cn	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2007年8月11日至 2011年8月11日

域名	註冊人	有效期
深圳华南城.com	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2007年8月11日至 2011年8月11日
www.chinasouthcity.hk	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2007年8月22日至 2011年8月22日
www.chinasouthcity.com	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	2009年7月15日至 2011年6月9日
www.csc56.com	深圳市華南城新國線 物流有限公司	有效至 2009年10月21日
www.szgrandcityhotel.com	華麗城酒店 (深圳)有限公司	有效至 2010年3月4日
www.csc86.com.cn	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	有效至 2012年2月11日
www.csc86.net	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	有效至 2012年2月11日
www.csc86.net.cn	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	有效至 2012年2月11日
www.csc86.com	華南國際工業原料城 (深圳)有限公司	有效至 2015年3月3日

除以上所述者外，並無其他商標、專利、其他知識產權或工業產權對本集團業務而言屬於重大。

III. 有關董事、管理層及員工的進一步資料

1. 董事服務協議及委任函詳情

(a) 執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務協議，據此，彼等各人接納自上市日期起為期三年的特定年期，彼等各自獲委任為執行董事須受該協議所載條款及條件約束。協議可由(其中包括)協議任何一方向對方發出不少於三個月事先書面通知予以終止，終止協議後，執行董事須按本公司的要求立刻辭任其於本公司或本集團任何其他成員公司的職務。

各執行董事的基本薪金由董事會在本公司每個財政年度終結時作出檢討。

根據各服務合同，就鄭松興及梁滿林而言，彼等各自有權獲表現花紅，金額相等於本公司在有關財政年度除稅及少數股東權益後但未計非經常性項目前經審核綜合純利的1%。在不影響前述條文的情況下，各執行董事(即鄭松興、梁滿

林及許揚)亦有權獲酌情花紅，金額由董事會或薪酬委員會全權酌情釐定。於本公司任何財政年度全體執行董事獲支付的全部花紅總額(包括前述表現花紅及酌情花紅)最高不得超過本公司在有關財政年度除稅及少數股東權益後但未計非經常性項目前經審核綜合純利的3%。

各執行董事就有關服務合同下履行職責時所有合理產生的差旅、酒店、應酬及其他開支，亦可實報實銷。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽署委任函，據此，彼等各自接納自上市日期起為期三年的特定年期，彼等各自獲委任為非執行董事或獨立非執行董事(視乎情況而定)須受該委任函所載條款及條件規管。委任函可由(其中包括)任何一方向對方發出三個月事先書面通知予以終止，終止委任函後，非執行董事或獨立非執行董事(視乎情況而定)須按本公司要求立刻辭任其於本公司或本集團任何其他成員公司的職務。

2. 董事酬金

有關過去三個財政年度、目前財政年度及上市後董事酬金的詳細資料，請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 董事酬金」。

3. 本公司股本權益披露

(a) 全球發售後董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及／或淡倉

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設並無行使超額配股權及購股權且不計及股份轉讓及「全球發售的架構」一節中「穩定價格行動」一段所述的借股安排)，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7和8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據上市公司董事進行

證券交易的標準守則規定於股份上市後須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述登記冊的權益及淡倉如下：

股份好倉

董事	持有股份身份及數目			尚未行使 購股權 涉及的		股權概約
	個人權益	家族權益	公司權益	股份數目 ⁽¹⁾	股份總數	百分比
鄭松興	66,000,000	—	2,475,000,000 ⁽²⁾	66,000,000	2,541,000,000	42.35
梁滿林	66,000,000	—	675,000,000 ⁽³⁾	66,000,000	741,000,000	12.35
馬介璋	—	—	900,000,000 ⁽⁴⁾	—	900,000,000	15
孫啟烈	—	—	225,000,000 ⁽⁵⁾	—	225,000,000	3.75
馬偉武	—	—	225,000,000 ⁽⁶⁾	—	225,000,000	3.75

- (1) 指董事行使其持有個人權益的購股權時獲發行的股份數目。
- (2) 鄭松興擁有Accurate Gain Developments Limited已發行股本50%及Proficient Success Limited已發行股本42%。Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited直接持有本公司股權分別22.5% (或1,350,000,000股股份) 及18.75% (或1,125,000,000股股份)。
- (3) 梁滿林直接擁有京暉國際有限公司已發行股本80%，其餘20%由香港匯達(中國)有限公司持有。香港匯達(中國)有限公司77%由Poly Faith Investment Ltd.擁有，後者由梁滿林持有50%。京暉國際有限公司直接持有本公司股權11.25% (或675,000,000股股份)。
- (4) 馬介璋作為實益擁有人及信託受益人，並透過其配偶的權益，持有達成已發行股本43.58%權益。達成透過若干中間控股公司全資擁有Carrianna Development Limited，後者直接持有本公司股權15% (或900,000,000股股份)。
- (5) 孫啟烈直接擁有Kinnox Holdings Limited全部已發行股本，後者持有本公司股權3.75% (或225,000,000股股份)。
- (6) 馬偉武擁有Luk Ka Overseas已發行股本50%，後者擁有力嘉國際集團有限公司全部已發行股本。力嘉國際集團有限公司直接持有本公司股權3.75% (或225,000,000股股份)。

(b) 主要股東於股份及相關股份中擁有並須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露的權益及／或淡倉

除「主要股東」一節所披露者外，董事並未知悉任何人士(並非董事)於緊隨全球發售及資本化發行完成後，但不計及根據行使超額配股權、購股權或根據購股權計劃可能授出的購股權或股份轉讓而可能發行的股份，於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 關連交易及關連人士交易

有關關連交易的詳情載於本招股章程「關連交易」一節，有關關連人士交易詳情載於本招股章程附錄一會計師報告一節。

5. 個人擔保

董事（許揚及獨立非執行董事除外）已於往績記錄期內為本集團若干成員公司獲授的銀行融資，向若干銀行提供個人擔保。於最後實際可行日期，該等擔保已全部解除。

6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (i) 於股份上市後，董事或主要行政人員概無於股份、相關股份或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (ii) 據董事或主要行政人員所知，並無任何人士於股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (iii) 董事概無在本招股章程日期仍然有效且與本集團業務有重大關係的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (iv) 概無董事或本附錄「專家資格」一段所列任何人士於本公司發起成立過程中擁有權益，或於緊接本招股章程日期前兩年內我們所購買、出售或租用或擬購買、出售或租用的任何資產中擁有權益；及
- (v) 本附錄「專家資格」一段所列人士概無持有本公司任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。

IV. 購股權協議

為向該等曾對本集團的經濟成就作出貢獻的若干主要人士提供獎勵及報酬，本集團下列四名僱員已獲授購股權以認購股份：

姓名	於本公司所持職位	住宅地址
1. 鄭松興	執行董事及聯席主席	香港 梅道1號 The Mayfair 20B
2. 梁滿林	執行董事	香港 新界 沙田 顯泰街1-5號 瑞峰花園 6座4樓A室
3. 馮星航	首席財務總監	香港 新界 元朗 錦繡花園 D段 第一街40號
4. 謝文瑜	副財務總監及公司秘書	香港新界將軍澳 澳景路8號 維景灣畔二期 9座19樓E室

為規範本公司與各購股權承授人所有過往安排，本公司與彼等各自訂立購股權協議，協議載列行使購股權的條款及條件。

購股權協議主要條款概要如下。

1. 購股權協議主要條款概要

根據購股權協議，本公司有條件地向各購股權承授人授出購股權以讓其認購若干數目股份，相當於上市後本公司已發行股本總額(包括行使超額配股權)特定百分比，價格相等於發售價的50%。就馮星航及謝文瑜而言，購股權可於上市日期起計兩

年內期間隨時全部或部分行使；就鄭松興及梁滿林而言，購股權可於上市日期起計三年內期間隨時全部或部分行使，其後購股權（倘無行使）自動失效。獲授購股權權利及行使購股權權利在下列情況下按下列方式變更或失效：

就鄭松興及梁滿林而言—

- (i) 倘購股權承授人因任何理由透過向本公司發出辭職通知書辭任其董事職務，倘於其辭職通知書日期，購股權期間尚未開始，則購股權須予失效；而倘購股權期間已經開始，則購股權承授人可隨時行使購股權（以尚未行使者為限）直至購股權期間屆滿當日或購股權承授人因有關辭任而不再為董事當日後六個月期間最後一天（以較早者為準）為止；
- (ii) 倘購股權承授人因本公司根據董事的服務協議向購股權承授人發出通知而不再為董事，則購股權承授人可於購股權期間隨時行使購股權（以尚未行使者為限）直至購股權期間屆滿當日或有關事件發生當日後六個月期間最後一天（以較早者為準）為止；
- (iii) 倘購股權承授人在全數行使購股權前，因身故、患有精神病或神志失常或為任何有關精神健康法例就任何目的所指的病人而不再為董事，則購股權承授人或其合法遺產代理人有權在購股權期間開始後直至購股權期間屆滿當日或不再為董事當日起計12個月期間（或董事會可能釐定的較長期間）最後一天（以較早者為準）為止行使購股權（以尚未全數行使者為限）；
- (iv) 倘購股權承授人不再為董事（不包括按上文(i)所述辭任、上文(ii)或(iii)所述終止、或根據組織章程細則有關董事輪值退任的條文（前提是購股權承授人在其退任的股東週年大會上重選連任），則購股權隨即失效，不論購股權期間是否已開始；

就馮星航及謝文瑜而言—

- (v) 倘購股權承授人因任何理由透過向本公司發出辭職通知書提出請辭，倘於其辭職通知書日期，購股權期間尚未開始，則購股權須予失效；而倘購股權期間已經開始，則購股權承授人可隨時行使購股權（以尚未行使者為限）直至購股權期間屆滿當日或購股權承授人因有關辭職而不再是僱員當日後六個月期間最後一天（以較早者為準）為止；

- (vi) 倘本公司根據購股權承授人的僱傭協議中訂明的一個或多個理由終止聘用購股權承授人，或購股權承授人於購股權承授人的聘用期間或終止受聘後違反購股權承授人的僱傭協議中訂明的條款，則購股權隨即失效，不論購股權期間是否已開始；
- (vii) 倘本公司並非根據購股權承授人的僱傭協議中訂明的一個或多個理由而終止聘用購股權承授人及：
- (a) 倘購股權期間於有關事件發生當日尚未開始及股份於2011年12月31日前並未於聯交所上市，則購股權於2011年12月31日須予失效；或
 - (b) 倘購股權期間於有關終止當日尚未開始及股份於2011年12月31日前已於聯交所上市，則購股權承授人仍然可於購股權期間行使購股權；或
 - (c) 倘購股權期間已開始，則購股權承授人可隨時行使購股權（以尚未行使者為限）直至購股權期間屆滿日期或有關事件發生當日後6個月期間最後一天（以較早者為準）為止；及
- (viii) 倘購股權承授人於全數行使購股權前因身故、疾病、傷殘或精神錯亂而不再是本集團的僱員，則購股權承授人或其遺產代理人有權於購股權期間開始後直至購股權期間屆滿當日或終止受聘當日起計12個月期間（或董事會可能釐定的較長期間）最後一天（以較早者為準）為止，行使購股權（以尚未全數行使者為限）。

倘進行任何資本化發行、供股、股份合併、拆細或削減本公司股本（發行股份作為交易代價除外），則下列各項須予作出相應調整（如有）：(i)購股權涉及的股份數目；(ii)尚未行使購股權的認購價；及／或(iii)購股權行使方法，惟有關調整不得導致股份按低於其面值發行，或使購股權承授人所佔本公司已發行股本的比例與之前有所不同。就前述條文規定的任何調整（資本化發行而進行者除外），本公司當時的獨立財務顧問或核數師必須以書面形式向本公司確認調整乃符合前述條文。

購股權協議須待下列條件達成，方可作實：(i)聯交所上市委員會批准根據行使購股權而可能發行的任何股份上市及買賣；及(ii)股份在聯交所開始上市。

因購股權獲行使而配發的股份將須受組織章程細則所有條文所限，並與配發當日已發行繳足股份享有同等地位。

購股權屬購股權承授人個別所有，不得出讓，購股權承授人不得以任何方式出售、轉讓、出讓、抵押、按揭任何購股權或使購股權附有任何產權負擔或第三方權益，或旨在進行上述任何一項。倘有關購股權承授人違反上述任何一項，本公司有權註銷任何尚未行使的購股權或其任何部分。

2. 授出的購股權

於全球發售完成後（包括行使超額配股權），可按相等於發售價50%的行使價認購合共186,750,000股股份的購股權，已根據購股權協議有條件地分別授予四名購股權承授人。於本招股章程日期，購股權概未獲行使。

全數行使購股權詳情載列如下：

姓名	購股權涉及的 股份數目 (假設超額配 股權已獲全數 行使及資本化 發行完成)	全球發售完成後 及在全數行使 購股權的情況下 本公司已發行 股本總額百分比 (包括全數行使 超額配股權及 資本化發行完成)
鄭松興	68,475,000	1.1
梁滿林	68,475,000	1.1
馮星航	37,350,000	0.6
謝文瑜	12,450,000	0.2
總計 :	<u>186,750,000</u>	<u>3.0</u>

本公司已經向聯交所上市委員會申請將根據行使購股權協議項下購股權而可能發行的股份上市及買賣。

行使任何上述尚未行使購股權於有關購股權行使時將會對股東的持股量及本集團於相關財政年度的每股盈利有攤薄影響。假設購股權協議項下授出所有購股權於截至2009年3月31日止年度獲悉數行使，以及6,180,000,000股股份（包括緊隨全球發售及資本化發行後的6,000,000,000股已發行股份以及購股權獲悉數行使後將予發行的

180,000,000股股份)被視為於截至2009年3月31日止年度全年內已發行，但不計及因行使超額配股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可能配發或發行的任何股份，將會對截至2009年3月31日止年度的經審核每股盈利有攤薄影響，由約12.6港仙下跌至約12.2港仙。

假設全球發售及資本化發行完成，及超額配股權未獲行使(且不計及股份轉讓)，購股權協議項下授出所有購股權獲悉數行使前後本公司的持股架構將為如下：

股東	緊隨全球發售及資本化發行完成後 但未行使購股權及超額配股權且 不計及股份轉讓的持股架構		緊隨全球發售及資本化發行完成 及悉數行使購股權後 但未行使超額配股權且不計及 股份轉讓的持股架構 ⁽¹⁾	
	股份數目	%	股份數目	%
Accurate Gain Developments Limited	1,350,000,000	22.5	1,350,000,000	21.84
Proficient Success Limited	1,125,000,000	18.75	1,125,000,000	18.20
Carrianna Development Limited	900,000,000	15	900,000,000	14.56
京暉國際有限公司	675,000,000	11.25	675,000,000	10.92
Kinox Holdings Limited	225,000,000	3.75	225,000,000	3.64
力嘉國際集團有限公司	225,000,000	3.75	225,000,000	3.64
鄭松興	—	—	66,000,000	1.07
梁滿林	—	—	66,000,000	1.07
公眾				
— 馮星航	—	—	36,000,000	0.58
— 謝文瑜	—	—	12,000,000	0.19
— 其他	1,500,000,000	25	1,500,000,000	24.27

假設全球發售、資本化發行及股份轉讓(假設發售價為每股1.40港元，即指示性發售價範圍的最低價及現有股東已選擇向票據持有人轉讓更多轉讓股份以彌補「公司歷史及公司架構—票據」一節所述的差額(如有))完成，購股權協議項下授出所有購股權獲悉數行使前後本公司的持股架構將為如下：

股東	緊隨全球發售、資本化發行及股份轉讓完成後，但未行使購股權及超額配股權前的持股架構		緊隨全球發售、資本化發行及股份轉讓完成後，悉數行使購股權及行使超額配股權後的持股架構	
	股份數目	%	股份數目	%
Accurate Gain Developments Limited	1,329,551,996	22.16	1,329,551,996	20.74
Proficient Success Limited	1,107,959,997	18.47	1,107,959,997	17.28
Carrianna Development Limited	886,367,997	14.77	886,367,997	13.82
京暉國際有限公司	664,775,998	11.08	664,775,998	10.37
Kinox Holdings Limited	221,591,999	3.69	221,591,999	3.46
力嘉國際集團有限公司	221,591,999	3.69	221,591,999	3.46
鄭松興	—	—	68,475,000	1.07
梁滿林	—	—	68,475,000	1.07
公眾				
— 馮星航	—	—	37,350,000	0.58
— 謝文瑜	—	—	12,450,000	0.19
— 票據持有人	68,160,014	1.14	68,160,014	1.06
— 其他	1,500,000,000	25.00	1,725,000,000	26.90

假設全球發售、資本化發行及股份轉讓(假設發售價為每股2.10港元，即指示性發售價範圍的最高價及現有股東已選擇向票據持有人轉讓更多轉讓股份以彌補「公司

歷史及公司架構「票據」一節所述的差額(如有))完成,購股權協議項下授出所有購股權獲悉數行使前後本公司的持股架構將為如下:

股東	緊隨全球發售、資本化發行及股份 轉讓完成後,但未行使購股權及 超額配股權前的持股架構		緊隨全球發售、資本化發行及股份 轉讓完成後,悉數行使購股權 及行使超額配股權後的持股架構	
	股份數目	%	股份數目	%
Accurate Gain Developments Limited	1,339,913,759	22.33	1,339,913,759	20.90
Proficient Success Limited	1,116,594,799	18.61	1,116,594,799	17.41
Carrianna Development Limited	893,275,840	14.89	893,275,840	13.93
京暉國際有限公司	669,956,880	11.17	669,956,880	10.45
Kinox Holdings Limited	223,318,960	3.72	223,318,960	3.48
力嘉國際集團有限公司	223,318,960	3.72	223,318,960	3.48
鄭松興	—	—	68,475,000	1.07
梁滿林	—	—	68,475,000	1.07
公眾				
— 馮星航	—	—	37,350,000	0.58
— 謝文瑜	—	—	12,450,000	0.19
— 票據持有人	33,620,802	0.56	33,620,802	0.52
— 其他	1,500,000,000	25.00	1,725,000,000	26.90

(1) 所有數字已湊整至最接近的兩個小數位。

鄭松興及梁滿林各自向本公司承諾,倘行使有關購股權會導致本公司將不能維持最低公眾持股量(按照上市規則規定),其不會行使其根據各項購股權協議獲授的各份購股權。

請參閱本招股章程「承銷」一節有關限制鄭松興及梁滿林銷售或以其他方式出售本公司股份的禁售安排的詳細資料。

除上述者外,本公司概無根據購股權協議授出或同意授出其他購股權。

V. 購股權計劃

1. 條款概要

以下為購股權計劃主要條款概要：

(a) 目的

購股權計劃的目的在於獎勵參與者對本公司作出貢獻，並使本公司可招聘優質僱員及吸納對本集團寶貴的人力資源。

(b) 參與者的資格

董事會可（在根據購股權計劃條款予以接納的情況下）在董事會認為合適的條件的規限下向任何參與者授出可按下文(d)段釐定的價格認購其指定數目股份的購股權，惟本公司僅可在下列情況下方可向有關數目的參與者授出購股權：本公司根據適用證券法律及法規毋須就此刊發招股章程或其他發售文件，及授出購股權不會導致本公司或其董事違反任何適用證券法律及法規或因而須遵從任何存案或其他規定。

(c) 接納購股權的付款

根據購股權計劃條款，接納獲授購股權的參與者須於接納獲授的購股權時支付1.00港元。

(d) 認購價

根據購股權計劃授出的購股權所涉及的股份的認購價將由董事會釐定並於向參與者授出購股權（及如接納）時通知參與者，惟不得低於下列的最高者：(a) 授出購股權（如接納）當日（必須為營業日）聯交所每日報價表所列的股份收市價；(b) 緊接授出購股權（如接納）當日前五個營業日聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及(c) 股份面值。

(e) 購股權計劃所涉及的股份數目上限

所有根據購股權計劃及本集團任何成員公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使後可能發行的股份總數，不得超過不時已發行股份數目的30%。於計算上述30%上限時，根據有關購股權計劃條款失效或註銷的購股權不予計算。

此外，除本(e)段下文另有規定外，所有根據購股權計劃授出的購股權連同所有根據本集團任何成員公司任何其他購股權計劃授出的購股權獲行使後可能發行的股份總數，不得超過股份開始在聯交所上市當日全部已發行股份面值的10%（「計劃授權上限」）。於計算上述10%上限時，根據有關購股權計劃條款失效的購股權不予計算。

本公司在本公司股東大會上獲得股東事先批准下，可隨時根據上市規則的有關條文重新釐定上述10%上限（或再重新釐定之前經重新釐定的10%上限），惟根據購股權計劃授出的購股權可能發行的股份最高數目（加上任何根據本集團任何成員公司的任何其他購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份）經重新釐定上限後，不得超過批准重新釐定上限當日已發行股份數目的10%，惟先前根據購股權計劃或本集團任何成員公司任何其他購股權計劃已授出的購股權（如接納）（不論該等購股權尚未行使、已註銷或失效或已行使）所涉及的任何股份不會計算在內。本公司亦可根據上市規則有關條文在股東大會上另行徵求股東批准向參與者授出超逾原訂或經重新釐定的10%上限的購股權，而所涉及股份數目及有關條款均於批准時列明。

每名參與者於緊接任何建議授出當日前任何12個月內根據購股權計劃及本集團任何成員公司的任何其他購股權計劃獲授的所有購股權（如接納）（不論已行使、註銷或尚未行使）而已發行及可能發行的股份總數，不得超過建議授出當日已發行股份數目的1%。再行授出超過此上限的購股權須經股東事先根據上市規則的有關條文在本公司股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄表決，方可作實。

(f) 行使購股權

購股權可於董事會通知各承授人的期間（不得超過授出購股權（如接納）當日起計10年），隨時根據購股權計劃的條款行使。

行使購股權的權利並不受是否達致任何工作表現目標規限亦不以此為前提，除非於本公司向參與者授出購股權時發出的授出函件內另有說明，則另作別論。

(g) 購股權屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得出讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、出讓、押記、按揭任何購股權或使購股權附有任何產權負擔或第三方權益，或旨在進行上述任何一項。倘承授人違反上述任何一項，本公司有權註銷任何尚未行使的購股權或其任何部分。

(h) 終止受僱或其他委聘時的權利

倘承授人因身故、疾病、傷殘或精神錯亂以外任何理由而不再為本集團有關成員公司的僱員（包括任何執行董事）、高級職員（包括任何非執行董事）、代理、顧問或代表，倘購股權期間於終止受聘當日尚未開始，則購股權須予失效；而倘購股權期間已經開始，則承授人可於購股權期間屆滿當日或終止受聘當日（即在本集團有關成員公司擔任僱員、高級職員、代理、顧問或代表的最後實際日期而不論有否支付代通知金（如適用））後1個月期間（或董事會可能釐定的較長期間）最後一天（以較早者為準）前，行使其終止受聘當日的購股權（以尚未行使者為限）。

就本(h)段而言，倘承授人不再擔任本集團某成員公司的僱員、高級職員、代理、顧問或代表，惟同時擔任本集團另一成員公司的僱員（包括任何執行董事）、高級職員（包括任何非執行董事）、代理、顧問或代表，則該承授人不會視為不再為本集團有關成員公司的僱員、高級職員、代理、顧問或代表。

(i) 身故、疾病、傷殘或精神錯亂時的權利

倘承授人於悉數行使購股權前因身故、疾病、傷殘或精神錯亂而不再是本集團有關成員公司的僱員（包括任何執行董事）、高級職員（包括任何非執行董事）、代理、顧問或代表，且並無出現屬於購股權計劃所列不再為僱員、高級職員、代理、顧問或代表的理由的若干事件，則承授人或其合法遺產代理人有權於購股權期間開始後直至購股權期間屆滿當日或終止受聘當日起計12個月期間（或董事會可能釐定的較長期間）最後一天（以較早者為準）為止，全面或按行使購股權的通知所列數額行使購股權（以尚未行使者為限）。

(j) 收購時的權利

倘向全體股東（或收購者及／或其控制的任何人士及／或任何與其一致行動的人士以外的所有持有人）提出全面收購股份的建議（不論以收購建議、合併、本公司與其股東訂立安排計劃而進行私有化的建議或其他類似方式進行），而有

關收購建議已根據適用法律及監管規定獲得批准並成為或宣佈成為無條件，則即使購股權期間尚未開始，承授人（或其合法遺產代理人）亦有權於購股權期間屆滿當日或該收購建議成為或宣佈成為無條件當日後14天期間最後一天（以較早者為準）前隨時行使購股權（以尚未行使者為限），其後購股權須予失效。

(k) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告，以召開股東大會，考慮並酌情批准有關本公司自願清盤之決議案，則本公司須於向本公司各股東發送上述通告當日或其後盡快，向所有承授人發出通告（連同購股權計劃條文存在的通告），而其後各承授人（或其合法遺產代理人）有權於擬舉行本公司股東大會五個營業日前，隨時向本公司發出書面通知，並全數支付有關通知所涉及股份的總認購價，以行使其全部或任何購股權。本公司將於其後盡快但無論如何不得遲於緊接擬舉行上述股東大會當日前一個營業日向承授人配發有關入賬列為繳足股份。

(l) 股本變動的影響

除上文(e)段所述上限另有規定外，倘進行任何資本化發行、供股、股份合併、拆細或削減本公司股本（發行股份作為交易代價除外），則下列各項須予作出相應調整（如有）：購股權計劃所涉及的股份數目、尚未行使購股權所涉及的股份數目、每份尚未行使購股權的認購價及／或購股權行使方法，惟有關調整不得導致股份按低於其面值發行，或使承授人所佔本公司已發行股本的比例與之前有所不同。就前述條文規定的任何調整，除在資本化發行時進行者外，本公司當時的獨立財務顧問或核數師亦須以書面形式向董事會確認調整乃符合前述條文。

無論如何，在進行上述任何變動時，承授人須佔有相同比例的本公司已發行股本。倘上述變動會令股份以低於其面值發行，將不能作出上述變動。發行證券作為一項交易代價不被視為須要提出任何上述變動的情況。

(m) 購股權失效

購股權（以尚未行使者為限）將於下列最早者自動失效：

- (i) 購股權期間屆滿時；
- (ii) 上文(h)、(i)或(j)段所述的任何其他期間屆滿時；
- (iii) 除上文(k)段另有規定外，上文(k)段所述股東大會前第五個營業日營業時間結束時或本公司開始清盤當日（以較早者為準）；
- (iv) 除上文(j)段或法院就有關計劃另有規定外，香港高等法院根據公司條例批准本公司與其股東或債權人就本公司重組計劃或與任何其他公司合併而訂立之償債協議或安排時；
- (v) 承授人因購股權計劃所列的若干理由（包括失職、破產、無力償債、與其債權人全面達成任何償債安排或協議及觸犯任何涉及誠信的刑事罪行）或（如董事會斷定）因僱主或主事人可按普通法、適用法律或承授人與本集團有關成員公司訂立的合同、協議或安排終止其僱員、高級職員、代理、顧問或代表關係的任何其他理由而不再為本集團有關成員公司僱員（包括任何執行董事）、高級職員（包括任何非執行董事）、代理、顧問或代表當日；及
- (vi) 董事會因承授人違反上文(g)段概述的規則而行使本公司權利註銷購股權當日。

(n) 股份的權利及表決權

因行使購股權而配發的股份須遵從組織章程細則的所有條文，並與配發當日（或如本公司於當日暫停辦理股東登記，則為重新辦理股東登記首日）已發行繳足股份享有同等地位。因此，購股權持有人有權享有配發當日（或如本公司於當日暫停辦理股東登記，則為重新辦理股東登記首日）或之後派付或作出的所有

股息或其他分派，惟之前已宣派或建議或決議派付或作出而有關記錄日期為配發日期或本公司就配發辦理股東登記當日（以較後者為準）前的任何股息或其他分派則除外。

因行使購股權而發行的股份於承授人（或任何其他人士）登記為有關股份持有人前不會附有任何表決權。

(o) 註銷購股權

董事會可於其全權認為合適的情況下，根據與有關承授人協定的條款以及符合一切有關註銷購股權的適用法律規定的方式註銷任何已授出但尚未行使的購股權。

倘本公司註銷任何已授出但尚未行使的購股權，並向同一承授人授出新購股權，則僅可在尚有未發行購股權（不包括已註銷購股權）的情況下根據購股權計劃授出不超過上文(e)段所述各10%上限的新購股權。

(p) 修訂購股權計劃

購股權計劃的條款可按照董事會的決議案在任何方面修訂，惟未經股東在股東大會上事先通過決議案批准下，購股權計劃有關上市規則第17.03條所載事宜的條文不得作出有利於參與者的修訂，但倘修訂的唯一目的為使購股權計劃的條文符合適用法律、法規或上市規則的修訂，則在該情況下，修訂可經由董事會決議案批准，而毋須股東在股東大會上批准。

購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或修改已授出購股權的條款必須首先在股東大會上獲得股東批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的修訂除外。

購股權計劃或購股權的經修訂條款必須遵從上市規則第17章的有關規定。

更改董事會有關修訂購股權計劃條款的權力必須首先在股東大會上獲得股東批准。

(q) 終止購股權計劃

本公司於股東在股東大會上通過決議案或董事會通過決議案後，可隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下，不得再授出或接納任何購股權，惟購股

權計劃的條文在所有其他方面則仍然生效。所有於終止前已授出並接納而尚未行使的購股權仍然有效，並可根據購股權計劃及在其規限下行使。

(r) 購股權計劃的期限

除按上文(q)段所述方式終止外，購股權計劃將於上市日期起計十年期間有效(期滿後不得再授出或接納任何購股權)；其後，如有在上述十年期限屆滿前根據購股權計劃已授出並接納但尚未行使的任何購股權，則計劃在期滿後仍然有效，以使任何該等購股權得以行使，或符合購股權計劃條文的規定。

(s) 條件

購股權計劃已獲股東於股東大會上批准，並須待聯交所上市委員會批准根據行使購股權計劃項下授出的購股權而發行的任何股份上市及買賣，以及股份開始在聯交所上市，方可作實。

(t) 授出購股權的時限

在上市規則的規範下，於：(i)發生任何導致可影響本公司證券價格的事件或事宜或作出有關決定後，直至上述可影響證券價格的資料按上市規則的規定公佈為止；(ii)本公司刊發財務業績的任何日子；(iii)緊接本公司年度業績刊發日期前60日期間，或由有關財政年度終結日起至業績刊發日期止期間(以較短者為準)；及(iv)緊接本公司季度業績(如有)及半年度業績刊發日期前30日期間，或由有關季度或半年度期間終結日起至業績刊發日期止期間(以較短者為準)，不得授出購股權。

(u) 向關連人士授出購股權

倘建議向身為本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的參與者授出任何購股權，則必須首先獲得所有獨立非執行董事(不包括身為準購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向身為主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的參與者授出購股權將導致該人士因行使截至及包括建議授出購股權(如接納)當日止12個月內根據購股權計劃及本集團任何成員公司任何其他購股權計劃已授出及將授

出的所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將發行的股份:(i)總數超過當時已發行股份0.1%;及(ii)根據每次授出購股權(如接納)當日聯交所每日報價表所列的股份收市價計算的總值超過5百萬港元,則授出該等購股權必須首先在股東大會上獲得股東批准,而本公司所有關連人士須就授出購股權的建議放棄表決。在股東大會上為批准授出購股權的建議而進行的表決必須以投票表決方式進行。此外,任何有關更改已向身為主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的參與者授出購股權的條款的建議,必須首先在放棄表決及投票表決各方面同樣在股東大會上獲得股東批准。

VI. 其他資料

1. 股份持有人稅項

(a) 香港

股息稅

本公司所獲派付的股息毋須繳納香港稅項。

利潤

在香港,出售股份等財產的資本收益毋須繳稅。然而,在香港從事商業、專業或業務的人士,在香港從事該等商業、專業或業務時出售財產而獲得或產生的交易收益,須繳納香港利得稅,現時對公司徵收的稅率為16.5%,而對個人徵收的最高稅率則為15%。通過聯交所出售股份所得的收益將被視為於香港獲得或產生。對於在香港從事證券交易或買賣業務的人士出售股份實現的交易收益,將會因此產生香港利得稅責任。

印花稅

香港印花稅將分別由買方及賣方就每筆買賣支付。目前稅率為代價或(如較高)出售或轉讓的股份的公平值的0.2%(買方及賣方各付一半印花稅)。此外,目前須就任何股份轉讓文據繳納5港元的定額印花稅。

若出售一方並非香港居民,且未繳納所需印花稅,則除另行須付的印花稅外,將根據轉讓文據徵收未付稅項,並由承讓人負責支付稅款。

諮詢專業顧問

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、承銷商、任何其各自的董事或任何其他參與全球發售的人士或各方對任何人士因認購、購買、持有或出售或買賣股份而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

2. 訴訟

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。

3. 彌償

遺產稅及稅項

根據日期為2009年9月4日的彌償及保證契據，鄭松興、鄭大報、何棉生、甄秀雯、達成、梁滿林、孫啟烈、馬偉武及馬餘雄已以本公司（為其本身及作為其附屬公司的信託人）為受益人，就（其中包括）下列各項提供若干彌償：

- (a) 於無條件日或之前，本集團任何成員公司因任何人士身故或因獲轉讓任何財產（定義見遺產稅條例第35條）而致使本集團任何成員公司可能產生的任何香港遺產稅責任（或香港以外任何司法管轄權區的法律下的同等責任）；
- (b) 本集團任何成員公司就於無條件日或之前所賺取、應計、收取、訂立、已發生或發生（或被指稱或視作賺取、應計、收取、訂立、已發生或發生）的任何收入、利潤、收益、交易、事件、事項或事情而可能應付的稅項；及
- (c) 本集團任何成員公司因以下原因而於無條件日或之前可能造成的所有行動、申索、損失、損害賠償、成本（包括所有法律成本）、費用、開支、利息、罰款或其他責任：(i)調查、評估或抗辯任何稅項申索；(ii)根據本契據對任何稅項申索或申索達成和解；(iii)本集團任何成員公司就此而提出申索並且勝訴的任何法律程序；或(iv)執行任何該等和解或判決。

彌償人按彼等在總責任中的協定比例，個別就本契據下的任何責任負責，而對於因任何其他彌償人未有履行本身在本契據下的責任，概不負責。

根據本契據，彌償人將不會就下列相關遺產稅及稅項責任負責：

- (i) 於本公司於2009年3月31日編製及截至該日止年度的經審核綜合賬目中已作出或計提全數撥備或準備或全數支付或解除；
- (ii) 於無條件日後，因香港稅務局或任何其他有關機關（不論於香港或任何其他地方）實施之任何法律、規則或規例或詮釋或慣例出現任何具追溯效力之變動而徵收稅項所產生或增加之稅項；
- (iii) 本公司截至2009年3月31日止年度的經審核綜合賬目中就有關稅項作出的任何撥備或儲備被確定為超額撥備或超額儲備；
- (iv) 原應不會產生，但因本集團任何成員公司在日常業務過程以外自願作出之任何行為或遺漏或交易（不包括根據無條件日或之前訂立的具法律約束力承諾進行者或包括不再是或被視作不再是任何集團公司的成員公司或就任何稅務事項而言與任何其他公司相聯繫的本集團任何成員公司）而產生者；及
- (v) 已由另一人士解除，而本集團概無成員公司須就該等稅項責任之解除對該名人士作出補償。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會提出申請，將本招股章程所述已發行及將予發行的股份在聯交所主板上市及買賣。本公司已作出一切所需安排，使股份可獲納入中央結算系統。

獨家保薦人已根據上市規則第3A.08條聲明其乃上市規則第3A.07條下的獨立方。

5. 開辦費用

全球發售的費用估計合共約為206百萬港元(假設發售價為1.75港元,即指定發售價範圍每股1.40港元至2.10港元的中位數),由本公司支付,詳情載於本招股章程「承銷—承銷安排及費用—佣金及開支」一節。

6. 發起人

就上市規則而言,本公司並無發起人。

7. 專家資格

名稱	資格
美林遠東有限公司	根據證券及期貨條例被視為可進行證券及期貨條例所指第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師
通商律師事務所	中國註冊律師事務所

8. 專家同意書

美林遠東有限公司、安永會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及通商律師事務所已各自就本招股章程的刊行發出同意書,同意按現時各自的格式及涵義轉載其報告、估值證書、函件或意見(視乎情況而定)及引述彼等的名稱或意見概要,且迄今並無撤回其同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請,則本招股章程即具效力,一切相關人士須受公司條例第44A及44B條所有適用條文(罰則除外)約束。

10. 收取的佣金

誠如本招股章程「承銷」一節所述,承銷商將會收取承銷佣金。

11. 其他事項

11.1 除本招股章程所披露者外：

- (i) 緊接本招股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無以繳足或部分繳付股款方式發行或同意發行任何股份或借貸資本以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無涉及購股權，亦無同意有條件或無條件涉及購股權；
- (iii) 緊接本招股章程日期前兩年內，並無就本公司或其任何附屬公司發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特定條款；
- (iv) 概無向任何人士支付或應支付任何佣金（給予承銷商的佣金除外）以認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何股份；
- (v) 自過去12個月，本公司的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (vi) 本公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (vii) 本公司的股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求如此行事；及
- (viii) 本招股章程的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 雙語招股章程

本公司已根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所規定的豁免，分開刊發本招股章程的英文及中文版本。

送呈公司註冊處處長的文件

連同本招股章程一併送呈公司註冊處處長註冊的文件包括：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格的文本；
- (b) 本招股章程附錄五「其他資料 — 專家資格」所述的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「有關本公司業務的進一步資料 — 重大合同概要」一節所述的重大合同的文本。

備查文件

以下文件的文本由即日起至本招股章程日期起計滿14天（包括當日）止期間的正常營業時間在貝克·麥堅時律師事務所的辦事處（地址為香港金鐘道88號太古廣場一期23樓）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本招股章程附錄五內「有關董事、管理層及員工的進一步資料 — 董事服務協議及委任函詳情」一段所述的服務協議及委任函；
- (c) 本招股章程附錄五內「有關本公司業務的進一步資料 — 重大合同概要」一節所述的重大合同；
- (d) 由安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (e) 安永會計師事務所有關未經審核備考財務資料的函件，全文載於本招股章程附錄二；
- (f) 由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本公司物業權益所編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (g) 本招股章程附錄五「其他資料 — 專家同意書」一節所述的同意書；
- (h) 截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度的本集團經審核綜合財務報表；及
- (i) 購股權計劃規則。



華南城

China South City Holdings Limited