（上接B5版）

截至2015年6月30日，公司控股的子公司共计54家，具体情况如下：

表5-1公司控股子公司情况表

单位：万元/人民币

序号	子公司名称	子公司级别	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	华南城集团有限公司	一级	30,000	100.00	100.00
2	深圳华昌商业运营管理有限公司	二级	500	100.00	100.00
3	南昌华腾智谷有限公司	二级	50,000	80.00	80.00
4	深圳华利嘉电子市场管理有限公司	二级	500	100.00	100.00
5	郑州华南城有限公司	二级	100,000	100.00	100.00
6	郑州国中商地产开发管理有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
7	郑州银湖置业有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
8	郑州宝力通市场开发管理有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
9	郑州兴茂实业发展有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
10	郑州普非特商业地产有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
11	哈尔滨华南城有限公司	三级	50,000	100.00	100.00
12	哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司	三级	50,000	100.00	100.00
13	西安华南城有限公司	三级	100,000	100.00	100.00
14	西安泰盛商业运营管理有限公司	三级	500	100.00	100.00
15	合肥华南城运营管理有限公司	三级	1,000	100.00	100.00
16	深圳华诺建筑规划设计院有限公司	三级	500	100.00	100.00
17	南昌华南城有限公司	一级	110,000	41.00	59.00
18	南昌华盛城有限公司	二级	10,000	100.00	100.00
19	深圳华南城商贸物流服务有限公司	二级	10,000	100.00	100.00
20	深圳市华信投权投资基金有限公司	二级	10,000	100.00	100.00
21	深圳第一业太物业管理有限公司	一级	5,000	97.50	97.50
22	诸暨泛亚物业管理有限公司	二级	50	80.00	80.00
23	深圳市华南城国际会展中心有限公司	一级	200	100.00	100.00
24	深圳市华南城广告有限公司	一级	150	100.00	100.00
25	深圳腾讯电子采购中心有限公司	一级	2,000	95.00	95.00
26	河源华南城商贸有限公司	一级	2,000	100.00	100.00
27	华南富豪酒楼（深圳）有限公司	一级	500	50.50	50.50
28	华南城酒店（深圳）有限公司	一级	4,000	65.00	65.00
29	南宁华南城有限公司	一级	100,000	100.00	100.00
30	南宁华乐园娱乐投资有限公司	二级	150	100.00	100.00
31	南宁嘉泰商业运营管理有限公司	二级	500	100.00	100.00
32	西安嘉泰商业运营管理有限公司	二级	500	100.00	100.00
33	深圳市好百年家居连锁股份有限公司	二级	48,000	37.50	75.00
34	深圳市德高投资发展有限公司	三级	300	37.50	75.00
35	中山市好百年家居有限公司	三级	100	26.25	52.50
36	杭州美庭品位家居销售有限公司	三级	3,200	37.50	75.00
37	深圳市好百年办公家居有限公司	三级	300	30.00	60.00
38	深圳市美庭商贸有限公司	三级	500	37.50	75.00
39	深圳市好百年企业管理顾问有限公司	三级	100	37.50	75.00
40	深圳市好百年物业管理有限公司	三级	100	37.50	75.00
41	深圳市好百年商贸有限公司	三级	3,000	37.50	75.00
42	珠海市好百年家居有限公司	三级	100	37.50	75.00
43	福州好百年家居有限公司	三级	100	37.50	75.00
44	重庆好百年家居有限公司	三级	100	37.50	75.00
45	上海好百年家居市场经营管理有限公司	三级	500	37.50	75.00
46	北京市好百年家居商场有限公司	三级	500	37.50	75.00
47	长沙好百年家居有限公司	三级	200	37.50	75.00
48	广西好百年商业管理有限公司	三级	1,000	37.50	75.00
49	郑州好百年家居销售有限公司	三级	500	37.50	75.00
50	西安好百年商业运营管理有限公司	三级	500	37.50	75.00
51	哈尔滨好百年家居有限公司	三级	500	37.50	75.00
52	南昌好百年家居有限公司	三级	500	37.50	75.00
53	合肥好百年商业管理有限公司	三级	500	37.50	75.00
54	重庆好百年商业管理有限公司	三级	500	37.50	75.00

注：根据《南昌华南城有限公司章程》，公司董事会由5名董事组成，其中发行人委派董事3名，占60%，同时董事长由发行人委派。发行人持有南昌华南城公司41%的股权，但在南昌华南城公司董事会的席位中占60%，并由发行人委派董事长、故对南昌华南城公司形成实质控制。

（二）发行人主要子公司介绍

1、南宁华南城公司

南宁华南城公司成立于2009年8月28日，注册地为南宁，注册资本为100,000万元，由发行人持股100%，其经营范围为：工业原（辅）材料、建材家俱（除木制）、装饰材料（除危险化学品及木材）、五金机电（除助力自行车）、农机设备平成品、成品及小商品等展示展览交易市场（除国家有专项规定外）、商务设施、房地产开发经营（凭资质证经营，在有效期内开展经营活动）、物业管理服务（凭资质证经营）；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务；许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；市场管销、策划、展览、展示、会议服务；计算机网络系统工程（凭资质证经营）；智能化综合服务（除国家有专项规定外）；对保险业、监管仓等仓储设施、仓储配送、宾馆、酒店、会所、餐饮娱乐休闲服务行业的投资。

截至2014年12月31日，南宁华南城公司总资产818,213万元，净资产329,211万元，2014年度实现营业收入72,960万元，净利润55,201万元。截至2015年6月30日（未经审计），南宁华南城公司总资产827,770万元，净资产337,444万元；2015年1-6月实现营业收入29,819万元，净利润8,234万元。

2、西安华南城公司

西安华南城公司成立于2009年11月12日，注册地为西安，注册资本为100,000万元，由发行人间接持股100%，其经营范围为市场开发、建设、管理、市场房屋租赁、销售、市场管销、策划；房地产开发、建设、经营、出租、出售及物业管理；物流企业管理、餐饮企业管理、酒店管理、仓储服务（除专控及危险品）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；商品展览、展示服务、会展服务；计算机网络系统工程；智能化小区综合物业管理系统工程（以上经营范围国家专控及前置许可项目）。

截至2014年12月31日，西安华南城公司总资产523,429万元，净资产93,160万元；2014年度实现营业收入29,315万元，净利润-24,057万元。截至2015年6月30日（未经审计），西安华南城公司总资产555,692万元，净资产99,954万元；2015年1-6月实现营业收入29,364万元，净利润6,794万元。

3、哈尔滨华南城公司

哈尔滨华南城公司成立于2012年2月10日，注册地为哈尔滨，注册资本为50,000万元，由发行人间接持股100%，其经营范围为中餐类制售；不含凉菜、生食海产品、裱花蛋糕（有效期至2014年12月12日）；基础电信业务经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；房地产开发经营、房地产中介及物业管理；综合性货运站场、物流管理、仓储配送；开发、经营、管理原材料、半成品及成品交易市场；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；酒店企业管理；展览、展示、会议、市场营销、策划；计算机网络系统工程；智能化小区综合物业管理系统工程；劳务服务；出租房屋、场地；电子商务。

截至2014年12月31日，哈尔滨华南城公司总资产413,014万元，净资产71,578万元，2014年度实现营业收入48,135万元，净利润13,441万元。截至2015年6月30日（未经审计），哈尔滨华南城公司总资产529,448万元，净资产41,105万元；2015年1-6月实现营业收入10,969万元，净利润17,527万元。

4、郑州华南城公司

郑州华南城公司成立于2012年5月17日，注册地为郑州，注册资本为100,000万元，由发行人间接持股100%，其经营范围为专业市场的开发、建设、管理、销售及租赁；房地产开发、建设、经营、出租、出售；房地产中介服务及物业管理；市场管销、策划；商品展览、展示、会展服务；国内贸易；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；经营广告业务；国内货运代理；计算机网络系统工程、智能化小区综合物业管理系统工程；建立和经营电子商务系统，提供网上交易平台和服务；对物流企业、仓储设施、酒店、会所、餐饮娱乐休闲服务行业、商业机构、高新技术企业的投资、运营、管理；以及下属分支机构的经营范围。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

截至2014年12月31日，郑州华南城公司总资产921,670万元，净资产225,068万元，2014年度实现营业收入581,310万元，净利润113,947万元。截至2015年6月30日（未经审计），郑州华南城公司总资产925,913万元，净资产152,019万元；2015年1-6月实现营业收入75,787万元，净利润16,951万元。

5、南昌华南城公司

南昌华南城公司成立于2007年11月16日，注册地为南昌，注册资本为110,000万元，由发行人持股41%并实际控制，其经营范围为综合性货运站场、物流管理、仓储配送、餐饮服务（以上项目仅限筹建，待取得相关许可证后方可经营）；商品展览、展示服务；国内贸易；开办、经营、管理原材料、半成品及成品交易市场；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；酒店企业管理；展览、展示、会议、市场营销、策划；计算机网络系统工程；智能化小区综合物业管理系统工程（以上项目国家有专项规定的除外）。

截至2014年12月31日，南昌华南城公司总资产543,115万元，净资产196,172万元，2014年度实现营业收入93,603万元，净利润42,094万元。截至2015年6月30日（未经审计），南昌华南城公司总资产509,059万元，净资产212,723万元；2015年1-6月实现营业收入97,952万元，净利润16,551万元。

三、发行人股权控股及实际控制人的基本情况

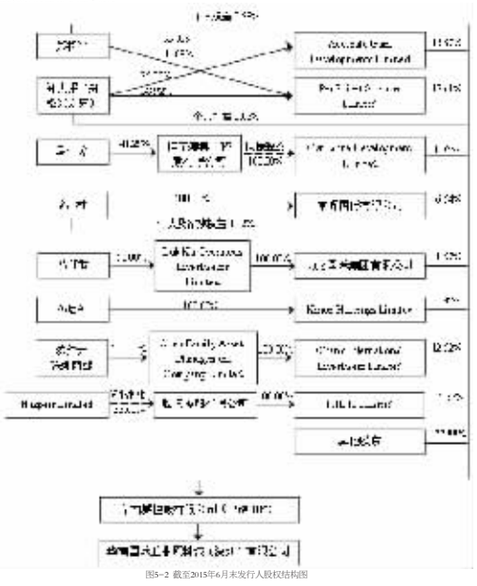


图5-2 截至2015年6月末发行人股权结构图

（一）控股股东及实际控制人情况

1、发行人控股股东

华南城控股为发行人唯一股东，其具体情况见本募集说明书摘要第四节“担保”之“一、担保人的基本情况”。

2、华南城控股之主要股东

发行人股东华南城控股权相对比较分散。截至2015年6月30日，华南城控股的主要股东情况如下：

郑松兴先生分别拥有Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited已发行股本65.00%及41.08%股份权益，郑大报先生分别拥有Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited已发行股本的35.00%及58.92%股份权益，前述两家公司分别持有华南城控股已发行股本的15.97%和13.61%股份权益。郑松兴先生及郑大报先生另外各自持有华南城控股个人权益，分别占华南城控股已发行股本约0.98%和0.06%。郑松兴先生为郑大报先生的胞弟。

马介璋博士及其配偶拥有佳宁娜集团控股有限公司已发行股本的41.29%股份权益，佳宁娜集团控股有限公司间接全资拥有Carrianna Development Limited，而Carrianna Development Limited持有华南城控股已发行股本的1.73%股份权益。

梁满林先生拥有京晖国际有限公司已发行股本的100%权益，该公司持有华南城控股已发行股本的6.54%股份权益；梁满林先生另外持有华南城控股部分个人及家族权益，占华南城控股已发行股本约0.02%。

马伟武博士拥有Luk Ka Overseas Investments Limited的50%股份权益，而该公司拥有力嘉国际集团有限公司的100%股份权益，力嘉国际集团有限公司拥有华南城控股已发行股本约1.57%股份权益。

孙昌然先生拥有Kinox Holdings Limited的全部权益，Kinox Holdings Limited拥有华南城控股已发行股本约1.56%股份权益。

陈红天先生及陈姚丽妮女士各拥有Chen Family Assets Management Company Limited已发行股本的50%权益。Chen’s International Investment Limited由Chen Family Assets Management Company Limited全资拥有。Chen’s International Investment Limited持有华南城控股已发行股本的12.52%股份权益。

Naspers Limited间接全资拥有MIH TC Holdings Limited，MIH TC Holdings Limited拥有腾讯控股有限公司的33.61%权益，腾讯控股有限公司拥有THL H Limited的全部权益，THL H Limited拥有华南城控股已发行股本约11.56%股份权益。

其他股东持有华南城控股已发行股份约33.88%股份权益。

3、发行人实际控制人

截至2015年6月30日，郑松兴先生及其家族直接及间接持有华南城控股30.62%股份，为华南城控股之控股股东。华南城控股直接持有华南国际工业原料城（深圳）有限公司100%股权。

郑松兴，男，54岁，中国香港籍，无境外居留权，现任发行人股东华南城控股联席主席兼执行董事。郑先生现为民生珠宝控股有限公司（香港上市代码：1466）之主席兼非执行董事、中国商业联合会特宣营销委员会荣誉副会会长、中国企业联合会及中国企业家协会常务委员、中国物流与采购联合会副会长、广西壮族自治区工商联副主席、广西海外联谊会副会长、深圳国际商会副会长、深圳市物流与供应链管理协会会长、深圳工业总会副会长、香港宝石厂商会永远名誉会长、浙江省珠宝业协会名誉会长及深圳海外联谊会会员；历任中国人民政治协商会议广西壮族自治区第十届及第十一届常务委员、中国人民政治协商会议广东省深圳市第三、四、五届委员会委员。

截至2015年6月30日，郑松兴先生其他投资情况包括投资民生国际有限公司（香港上市代码：938），持有总实际权益占该公司已发行股本51.08%，该公司主营中国及香港物业发展、销售及租赁；投资民生珠宝控股有限公司（香港上市代码：1466），持有总实际权益占该公司已发行股本60.87%，该公司主营珍珠及珠宝产品之采购、加工、设计、生产及批发分销；投资China Metro-Rural Holdings Limited（美国纽约交易所MKT专板上市代号：CNR），持有总普通股实际权益占该公司已发行普通股股本约28.54%及总优先股实际权益占该公司已发行优先股股本60%，该公司主营开发及营运大型农产品综合物流交易中心及配套设施、城乡重新开发改造及其他物业发展。

郑大报，男，63岁，中国香港籍，无境外居留权。郑先生于制造及批发分销业务方面拥有逾31年的经验。郑大报先生现为民生国际有限公司（香港上市代码：938）主席兼非执行董事、中国新江海洋大学校董、香港珠宝制造业厂商会之理事、香港海外晋宁社山同乡联合会长及香港潮阳侨联联谊会之永远名誉主席。

截至2015年6月30日，郑大报先生其它投资情况包括China Metro-Rural Holdings Limited（美国纽约交易所MKT专板上市代号：CNR），持有总优先股实际权益占该公司已发行优先股股本40%，该公司主营开发及营运大型农产品综合物流交易中心及配套设施、城乡重新开发改造及其它物业发展。郑大报先生为郑松兴先生之胞兄。

（二）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书摘要签署之日，不存在控股股东及实际控制人持有本公司的股份处于质押状态的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

经发行人律师核查，发行人设立时，按照《外资企业法》的要求设置了董事会，未设置监事会或监事，并已在深圳市工商局及深圳市市场监督管理局办理了备案手续。截至《法律意见书》出具之日，发行人从未收到深圳市工商局、深圳市市场监督管理局之通知要求发行人设置监事会或监事。发行人律师认为，该等情形不会对发行决议的有效性及本次发行造成重大影响，也不构成本次发行的实质性法律障碍。

表5-2截至本募集说明书摘要签之日发行人董事及高级管理人员一览表

姓名	职务	任职期限	性别	年龄
邓妙芳	董事长兼总经理	2014.7.28-2017.7.27	女	34
马介璋	董事	2013.12.18-2016.12.17	男	73
孙启然	董事	2013.12.18-2016.12.17	男	61
马伟武	董事	2013.12.18-2016.12.17	男	70
谢文瑜	董事	2015.4.22-2017.4.21	女	44
谭卫忠	副总经理兼财务总监	2014.4.9-2017.4.7	男	52
钱文贵	副总经理	2014.5.18-2017.4.7	男	38

邓妙芳，女，34岁，现为发行人董事长兼总经理，工商管理学硕士。于2003年起加入深圳华南城，在项目谈判、运营发展、行政管控、流程信息、财务统筹、物业运维、政策法务等专业领域具有丰富的企业管理经验。目前主要负责发行人物流园区开发及配套业务的运作、管控和实施。邓妙芳女士为郑松兴先生之侄女。

马介璋，男，73岁，现为发行人董事。钢贸用星家，银贸用星家，深圳市侨商国际联合会永远名誉会长，佳宁娜集团控股有限公司（香港上市代码：126）名誉主席，香港潮阳侨会永远名誉会长；曾任中国人民政治协商会议全国委员会第九届至第十一届委员。

孙启然，男，61岁，现为发行人董事。钢贸用星家，太平绅士，中国人民政治协商会议第十一届浙江省委员会委员，香港工业总会名誉会长，香港出口商会名誉主席，深圳市侨商国际联合会副会名誉会长及常务会长，建华土企业有限公司及建业五金塑胶厂有限公司执行董事，明辉国际控股有限公司（香港上市代码：3828）及嘉福国际控股有限公司（香港上市代码：822）之独立非执行董事。

马伟武，男，70岁，现为发行人董事。中国人民政治协商会议广东省深圳市第三届及第四届委员会委员，中国包装联合会第七届理事会副会长，深圳市包装行业协会第七届及第八届常务会长，2005年获选世界杰出华人，中国人民政治协商会议汕头市潮阳区第二届及第三届政协名誉主席，广东省侨商投资企业协会常务副会长，力嘉国际集团有限公司董事长。

谢文瑜，女，44岁，现为发行人董事。2008年2月加入公司，负责投资者关系和公司秘书事务。为英国特许公认会计师公会及香港会计师公会资深会员，曾任粤海投资有限公司（香港上市代码：270）助理财务总监。在财务管理、合并及收购、企业财务及资产管理方面拥有超过18年的经验。

谭卫忠，男，52岁，现为副总经理兼财务总监。历任深圳市旅游集团公计/财务部副经理、深业旅游贸易有限公司财务经理/助理总经理，深圳市旅游集团计划财务部部长。目前主要负责发行人的法律、行政及财务工作。

钱文贵，男，38岁，现为发行人副总经理。历任发行人工程部副总经理，发行人招标采购部设计技术部总经理。目前主要负责发行人的工程建设和实施。

截至2015年6月30日，公司董事、高级管理人员未持有本公司已发行债券。

五、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务

发行人主营业务是开发、运营大型综合商贸物流和商品交易中心，并为商贸物流和商品交易商户及其客户提供包括仓储物流、会议展览、办公设施等综合配套服务。

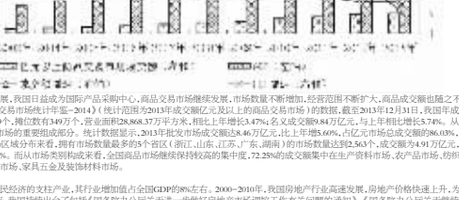
发行人采取“一体两翼”的经营模式，即以建立大型综合商贸物流及商品交易中心为主体，辅以完善的配套商业设施和紧邻主体的住宅物业的“两翼”业务，其中商业配套又包含物业管理、会议及展览服务、商务办公及生活配套等多个配套子系统。交易中心建筑规模大、设施水平高，集成了8-10个行业的工业原材料及成品交易市场，多行业聚集的交易中心所形成的产品丰富性为买家购买原材料带来了便利，降低了采购成本及交易成本。多个配套子系统提供的仓储物流、运输、展览展示、金融结算、电子商务、质量检测等完善的综合配套服务提高了园区企业的经营效率，吸引了更多的采购商和租户。配套住宅、酒店餐饮及娱乐休闲等生活服务设施则进一步提升了物流园区的商务环境。

（二）发行人行业状况

1、商品交易市场行业状况

商品交易市场起源于过去的集市贸易活动，它是集聚众多商家展示及销售商品的大型市场，通过商家空间上的集聚起到提升交易效率和降低交易成本的作用。商品交易市场作为经济商户、服务商户的一种商品流通组织形式，它伴随着我国市场经济的建设与发展而不断发展壮大，经过多年的培育和发展，我国商品交易市场的规模不断扩大，人均以后中国经济的增长速度逐步加快与世界经济的联系越越密切，商品交易市场的发展也呈现加速之势。目前商品交易市场已经成为我国商品流通的重要组织形式，成为人民群众日用消费品和生产、建设所需物资的重要聚散地，在活跃商品流通、方便居民生活、扩大城乡就业、应对国际金融危机、推动国民经济发展等方面发挥着重要的作用。

表5-3 2010-2013年我国亿元以上批发商交易市场成交额情况



随着经济全球化的发展，我国日益成为国际产品采购中心，商品交易市场继续发展，市场数量不断增加，经营范围不断扩大，商品成交额也随之不断增长。根据国家统计局《中国商品交易市场统计年鉴-2014》（统计范围为2013年成交额亿元及以上的商品交易市场）的数据，截至2013年12月31日，我国年成交额亿元以上的商品交易市场有5,089个，摊位数有349万个，营业面积28,868.37万平方米，相比上年增长3.47%；名义成交额9.84万亿元，与上年相比增长5.74%。从市场构成来看，批发市场是商品交易市场的重要组成部分。统计数据显示，2013年批发市场成交额达8.46万亿元，比上年增5.60%，占亿元市场总成交额的86.03%，所占比重较上年降低了0.12%。从市场区域分布来看，拥有市场数量最多的5个省区（浙江、山东、江苏、广东、湖南）的市场数量达到2,563个，成交额为4.91万亿元，分别占亿元市场总体的50.36%和45.83%。而从市场类别构成来看，全国商品市场继续保持较高的集中度，72.25%的成交额集中在生产资料市场、农产品市场、纺织服装鞋帽市场、汽车、摩托车及零配件市场、家具主业及装饰材料市场。

2、房地产行业状况

房地产行业是我国国民经济的支柱产业，其行业增加值占全国GDP的8%左右。2000-2010年，我国房地产行业高速发展，房地产价格快速上升，为抑制房地产价格快速增长，2010年以来，我国持续出台了包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》等多项政策措施，从金融、土地、税收等多个角度对房地产市场进行调控，房地产价格快速增长的局面受到一定程度抑制。2013年因前期被抑制的需求释放而出现反弹，出现价量齐升态势，但进入到2014年，房地产下行风险明显增加，表现出市场额状态势，多个指标大幅下滑。2014年，国内房地产开发投资完成额及商品房销售额同比分别增长10.50%和-6.30%，增速较2013年同期分别下降7.6和个百分点和32.60个百分点。为稳定房地产市场，2014年国内大部分限购城市放开了限购，同时央行于2014年9月30日发布了《关于进一步做好住房金融工作的通知》修改了对第一套住房认定标准以提振对商品房市场的需求。2015年以来，央行先后降息三次，并两次下调存款类金融机构存款准备金率。上述政策虽然对房地产市场有一定回暖作用，但总体效果并不明显。

总的来看，房地产市场短期内仍存在较大的不确定性。但从长期看，我国经济仍保持中高速增长、人口数量多、大力实施城镇化战略等有利于房地产产业长期发展的基本因素并未发生改变，特别是截至2014年12月31日，我国城镇化率仅为54.77%（国家统计局统计数据），并且未来一段时间内我国还面临一亿人口落户城镇、改造一亿人居住的棚户区、一亿人在中西部地区就近城镇化等机会，所有这些因素都决定了未来较长一段时期我国房地产市场仍有一定发展空间。

（三）发行人面临的主要竞争状况

1、商品交易市场行业主要竞争状况

近年来，随着我国经济的快速发展，资源及环境承载力逐渐恶化，制造业发展空间有限，各地政府鼓励发展商贸物流产业，加大了开发建设商品交易中心市场的力度，商品交易中心市场的供应量有较大程度增加。国内比较著名的批发市场有义乌小商品批发市场、海宁皮革城、柯桥纺城、华强北商城、石狮服装城等，从地域看，主要集中于珠三角、长三角以及环渤海等经济较发达且交通便利的区域。

但我国商品交易市场快速发展过程中，也逐渐暴露出交易市场创新不足、同质化竞争激烈的问题。与此同时，随着互联网技术的发展，电子商务快速崛起（根据商务部电子商务司测算，2014年中国电子商务交易额达到13万亿元，同比增长25%，其中网上零售额2.80万亿元，较2013年增长49.7%），电子商务对传统商品交易市场形成的冲击越来越明显。整体看，我国商品交易市场竞争趋于激烈，传统的商品交易市场存在转型升级的压力。集企业集群采购、商品展示、电子商务、现代物流于一体，以专业市场为基础的产业综合性服务平台，将成为商品交易市场未来发展的主流。

虽然面临宏观经济增速放缓、商品交易市场竞争日趋激烈等不利因素，以及消费结构转型等有市场竞争压力，但是长期来看，我国经济仍能保持中高增速水平，同时国内实施扩大内需、产业结构升级以及城镇化战略等因素，将继续为我国交易中心市场带来巨大潜力。总的来看，未来我国商品交易市场仍有发展空间。

2、房地产行业状况主要竞争状况

公司商品房开发业务是伴随物流园区开发业务而产生的，主要是为了间园区企业提供住宅配套设施以满足物流园区内客户需求，在公司的业务结构中起到辅助支持作用。从储备土地来看，公司商品房开发业务土地储备主要为南昌华南城两宗土地，面积合计278,353平方米，公司已付完土地出让金。总体看，目前公司在开发的商品房项目规模相对较小，与园区外房地产企业不构成直接的相互竞争关系。

（四）发行人所处行业地位和竞争优势分析

1、发行人行业地位

经过多年的建设和经营，发行人在全国各地的华南城项目已形成庞大的市场规模、完善的服务配套体系、成熟专业的运营团队，建立了中国综合商贸物流中心领航者的地位。目前发行人主要开发营运着深圳华南城、南宁华南城、南昌华南城、西安华南城、哈尔滨华南城、郑州华南城六个综合商贸物流及商品交易中心项目，以上交易中心能充分帮助城市区域物流业的发展，形成全国性、区域性物流节点城市网络，促进大中城市物流业的协调发展。

2、发行人主要竞争优势

（1）成熟的经营模式

发行人在多年的建设与运营市场过程中形成了较为成熟的经营模式，主要具有以下特点：

一是项目精准定位。近几年中国经济持续快速增长，在商品交易市场规模不断扩大的同时，原有的商品交易市场与城市发展逐渐体现出不适应。一方面，随着城市的快速发展和历史积累，原有商品交易市场空间发展受限，适应不了交易市场专业化、规范化、信息化发展的要求；另一方面，由于城市原有规划往往多不合理之处，例如大多交易市场分散在城市主城区，而城市主城区的交易市场人满为患，交通和安全等问题日益加剧，原有商品交易市场在规划、交通、结构、管理和安全等方面都无法满足城市整体发展的需要，甚至在一定程度上制约了城市发展。为克服这一瓶颈，地方政府有很强的动力去改造、转移该类市场，从而实现交易市场的换代升级，加快城市化进程。作为国内房地产行业的有能力开发、营运大型物流中心的企业，发行人精准定位于该市场，并在全国范围内布局。

二是准确选址。由于物流中心需要较强的实体产业群和便利的交通来支撑，所以华南城项目选址都定位于一线城市和二线省会城市，并在其中策略性地选择交通网络完善的制造业中心及经济中心城市，使物流大的开发和运营能力以及良好的市场声誉、公司在异地扩张过程中得到了当地政府的大力支持。公司在区位选择上有一定自主性，偏好于靠近城市主城区且周边基础配套设施规划较为理想的区域。例如，南昌项目距离江西省省政府新址仅2公里，西安项目离主城区仅15分钟车程，而郑州项目位于当地政府打造的新商务圈内，距离郑州新郑国际机场仅16公里，距京广铁路货运站及京港澳高速公路收费站数公里之遥。

三是坚定地实现“诚信、和谐、共赢、分享”的经营理念。发行人根据各地实际情况，制定出30%-60%的展示位出售，40%-70%的展示位只租不售的经营策略。其意义在于：（A）售出30%-60%的展示位，可以有效地保证城内商家的稳定性；（B）华南城拥有40%-70%的产权，从根本上保证了投资商与经营者利益的一致性，利于共同做大做强市场；（C）利于统一规划、统一管理、为项目的快速和可持续发展创造了条件。

此外，为加快培育市场规模，发行人通过举办各类展览、研讨会、成立采购联盟、建立常态、高效的供采对接通道等多种营商措施，向人驻商家提供持续周到的服务，创造出优质的商业环境。经过多年的商业实践，发行人在全国各地复制成熟的商业模式，科学开发综合物流市场，迅速做旺市场，激活一方经济。

（2）市场规模比势

表5-3公司物业发展状况

单位：平方米

项目	已竣工物业	发展中物业	总规划面积	按已购土地可建筑面积已规划作未来发展物业
深圳华南城	2,004,900	546,000	2,644,000	93,100
南昌华南城	1,496,100	399,300	7,297,000	2,384,600
南宁华南城	820,600	1,130,000	4,880,000	529,400
西安华南城	1,190,400	740,400	17,500,000	2,225,200
哈尔滨华南城	801,200	1,288,800	12,000,000	2,658,000
郑州华南城	1912,400	1,813,900	12,000,000	1,443,700
合计	8,225,600	5,918,400	56,321,000	9,334,000

发行人旗下六个华南城项目，均位居中国战略要地，能有效辐射珠三角、长三角、长江中游、东盟、关中天水及京北蓉等区域，截至2015年6月30日，公司共计完成建筑面积约823万平方米交易中心及配套设施的建设，发展中交易中心及配套设施592万平方米，项目规划建设总面积为5,632万平方米，规模体量位居全国前列。

（3）客户群体丰富

发行人主要董事都有深厚的实业背景，在皮革原辅料、纺织原辅料、包装纸品原辅料、五金机电、电子工业等方面有丰富的商户资源。同时，发行人各高级管理人员还在各行业协会、商会中担任要职，承担了大量的社会工作，这为发行人不断开辟招商渠道、拓展客户网络、奠定了关键的市场基础。

（4）政府支持优势

华南城项目建成及运营后，可以快速吸引周边资源，在项目周边产生集聚联动效应，不仅有利于优化当地产业结构、提升当地区域竞争力、促进区域经济繁荣，也有利于解决当地就业、推进城市化进程、提升各地华南城项目得到了当地政府的大力支持。

深圳华南城总面积2003年开始连续11年被列为“深圳市重大建设项目”；西安市发改委和西安市重点建设项目领导小组办公室新台认定西安华南城项目为西安市重点建设项目；江西省发改委《关于下达二〇一〇年第二批省重点建设项目名单的通知》（赣发改重点字[2010]2289号）将南昌华南城项目一期工程列为省重点建设项目；河南省人民政府重点项目建设办公室《关于2012年省重点项目郑州华南城一期工程建设项目情况的说明》将郑州华南城一期工程认定为省重点项目建设；哈尔滨市大项目工作领导小组办公室文件《关于下达2012年省市重点项目计划的通知》（哈大项目办[2012]1号）将哈尔滨华南城一期项目列为省市重点项目。通过得到当地政府的大力支持，发行人可顺利推进各地华南城项目。

（5）稳定专业的建设经营团队

高素质管理和专业人才的稳定性与创造力是现代物流行业企业发展的核心资源和动力。发行人拥有一批行业经验丰富的高级管理人员和骨干人才队伍，主要成员具有十年以上行业建设管理经验，对行业市场运行规律极为熟悉，且具有较强的决断力和执行力。此外，经过严格的人才引进和培养，发行人集中了一大批年轻、高素质的学习型人才队伍。良好的行业前景、先进的管理理念和有效的激励机制，增强了发行人对人才的吸引力和凝聚力，成为发行人不断发展的动力。

（6）资金优势

发行人联合华南城控股是一家在香港联合交易所主板挂牌的上市公司，随IPO融资内、外部资本流动发行债务、可换股票据进行融资，为国内华南城项目提供支持。同时，由于发行人在国内多年诚信稳健经营，获得了国内多家金融机构长期的支持，成为多家商业银行的战略合作伙伴。发行人及其股东在融资方面的便利为公司业务发展提供了强大的资金支持。

（五）经营方针及发展战略

未来5年，发行人发展的战略目标是巩固中国“综合商贸物流中心”领航者地位，努力成为世界综合商贸物流中心。为实现这一目标，发行人将继续以建设和运营管理综合性专业商品交易市场为重点，同时加强电子商务平台、一站式物流服务、会议展览、综合物业管理等配套服务。

（六）发行人主营业务收入构成情况

发行人的经营模式以发展商贸物流交易中心为重心，并辅之以商业配套和住宅。在业务收入结构上分别体现为物流园区开发业务、物流园区经营业务、商品房销售业务和其他业务。物流园区开发收入指所有原料市场和物流中心及其他配套设施的销售收入；物流园区经营收入指所有的原料市场和物流中心及其他配套设施的租赁收入、物业管理收入和物流收入等；商品房销售收入指物流园区配套住宅项目的销售收入。

报告期内，公司主营业务较为突出，主营业务收入在营业收入中的占比达到98%以上。最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为469,210万元、734,964万元、1,013,894万元、297,161万元，主营业收入规模总体呈现快速增长态势。

表5-4公司营业收入一览表

单位：万元

科目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
物流园区开发	141,604	47.19	843,458	81.91	551,898	74.52	288,129	60.84
物流园区经营	55,203	18.40	125,916	12.23	77,964	10.53	61,893	13.07
商品房销售	100,354	33.45	44,520	4.32	105,102	14.19	119,187	25.17
其他业务收入	2,880	0.96	15,897	1.54	5,626	0.76	4,378	0.92
营业收入	300,040	100.00	1,029,792	100.00	740,590	100.00	473,589	100.00

发行人2012-2014年物流园区开发收入分别为288,129万元、551,898万元、843,458万元。由于发行人正处于项目的开发和建设期，物流园区开发收入构成了公司现阶段收入主要来源。最近三年，物流园区开发收入在营业总收入中的占比整体呈上升趋势，分别为60.84%、74.52%、81.91%。2013年度物流园区开发收入较2012年度收入增长91.55%，主要由于新增西安华南城和深圳华南城商铺销售面积增长所致。2014年度物流园区开发收入较2013年度增长46.09%，主要由于新增郑州华南城和哈尔滨华南城销售收入所致。2015年1-6月，发行人物流园区开发收入为141,604万元，较往年出现下降，这主要是受宏观经济放缓的影响，公司放慢了商铺物业开发建设力度，在当年推出的商铺物业减少，与此同时，整体经济的下行也导致商铺物业的需求有所下滑，故在物流园区开发收入有所下降。

发行人2012-2014年物流园区经营业务收入分别为61,893万元、77,964万元、125,916万元，在营业总收入中的占比分别为13.07%、10.53%、12.23%。物流园区经营业务收入呈逐年加快增长态势，2014年公司物流园区经营收入较2013年增长61.51%，这主要因为深圳华南城一期、二期和三期大中心的租金收入不断增长，南昌华南城、南宁华南城、西安华南城和郑州华南城项目进入试运营