

物業

本集團於深圳、上海、中山及牡丹江擁有或租用總建築面積104,000平方米以上之辦公室、生產設施及其他配套設施。本集團之生產設施位處之物業總建築面積逾85,000平方米。本集團主要廠房位於中國廣東省深圳市華僑城東部工業區，總建築面積約34,000平方米。

本集團生產設施戰略性地分佈於最能服務客戶之地區。尤其是，本集團在多個地區設有據點，規模之大，使本集團之價格具有競爭力，可更有效滿足客戶對包裝紙箱之需求。本集團亦因生產設施接近客戶而能夠大幅節省處理及運輸成本。

為應付預期之銷售增長，本集團於二零零四年四月將在中山之新生產設施投入使用。

本集團其他生產設施位於上海及牡丹江，並擁有與深圳及中山類似之生產線。

於二零零五年八月三十一日，本集團之物業權益由獨立物業估值師卓德測計師行有限公司估值。卓德測計師行有限公司估值函件全文、估值概要及估值證書摘要均載於本招股章程附錄四。

於最後實際可行日期，本集團有五個租賃物業，本集團未能確定其業主是否擁有有關物業之業權或向本集團出租有關物業之權利或授權。該五個物業其中一個之業主已向本集團提供由地方土地局發出之證書，確認物業是建於業主所擁有之土地上。然而，由於有關業主在興建物業方面未有遵循若干申請手續，以致其未有取得房屋所有權證。其餘四個物業其中一個之業主已向本集團提供其中一個物業之買賣協議。然而，據業主表示，因其並無向有關政府當局支付補地價，故無法取得房屋所有權證。誠如本集團中國法律顧問所建議，就該兩個物業而言，雖說業主未能提供房屋所有權證，但上述證據顯示業主擁有有關物業。至於其餘三個物業，儘管本集團提出要求，各業主仍未提供任何證據證明其對物業的擁有權。

誠如本集團中國法律顧問所建議，倘並無就有關物業獲發房屋所有權證或業權證，該等租約方之權利(包括本集團)不受中國法律保障。原因為倘租約各方之間發生爭議而提交中國法院或仲裁機構裁決，該等法院或機構可能裁定有關租約屬無效，而本集團亦可能須遷出。至於業主並無提供任何證據證明其對物業的擁有權之三個物業，倘有關業主無權或並無獲授權向本集團出租物業，則本集團可能須進一步向擁有有關物業業權之人士支付最多達過去兩年(相等於根據中國法律及規例可採取法律行動的期限)之市場租金，雖然本集團或有權根據原租約向業主申索該等租金付款。

本集團將上述物業用作貯放存貨、員工宿舍及生產用途。本集團董事相信，英高亦認同，由於該等物業僅部份用於生產用途，而在本集團營運所在之主要城市，適合之代替物業供應充裕及一般而言易於覓得，故該等物業對本集團營運並非非常重要。

香港華僑城及Pacific Climax Limited已同意(其中包括)就本集團任何成員公司因(其中包括)租金變動、倘本集團任何成員公司不獲准使用、佔用或被逐出上述物業而遷移營運地點所產生之任何成本或開支及所有營運及業務虧損而可能產生或須承擔之任何成本、開支、索償、損失、法律責任及法律程序，向本集團作出彌償保證。有關彌償保證之詳情，請參閱本招股章程附錄六「其他資料」一段「遺產稅、稅務及其他彌償保證」分段。