

## 業 務

### 概覽

我們經營兩個碼頭，即天源碼頭及正源碼頭，該兩個碼頭已獲准作公共碼頭及散貨專用。兩個碼頭均位於茂名市茂名港的水東港區。我們的主要服務包括：

- 散貨裝卸服務。我們的碼頭相當靈活，能夠處理多種非裝箱貨物。於往績記錄期內，我們主要處理煤炭、石英砂、油產品、糧食、瀝青及高嶺土等散貨以及小部分散雜貨及件散貨；及
- 相關配套增值港口服務，主要包括油罐及糧倉的儲存服務以及鏟車租賃。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們的總吞吐量（包括內貿及外貿）分別約為3,969千噸、4,202千噸及4,391千噸。於二零一六年，我們的吞吐量約佔廣東的總貨物吞吐量的0.2%，而我們的收入約佔廣東港口碼頭服務行業收入的0.1%。

我們已獲授位於茂名港總面積約9.6公頃的海域使用權。根據Ipsos報告，茂名港於二零一六年錄得吞吐量約25.6百萬噸，使其成為以該年吞吐量計的廣東省第九大港口。茂名港為通往中國西南部及東南亞國家的門戶。其於一九九八年之前稱為水東港，並早在一九九三年六月獲批准為對外國船隻、貨物及外國人開放的港口之一。其現時由三個港區組成，即：(i)水東港區（為原有商業港區）；(ii)博賀港區（包括博賀漁港區及博賀新港區）；及(iii)吉達港區（為深入開發博賀新港附近區域的規劃項目）。

我們的碼頭配備完善，有岸邊門座起重機、鏟車、裝載機、叉車、抓斗、橋式起重機吊鉤及通用卡車等各種機械，全部由合格技術員操作。我們亦擁有提供相關配套增值港口服務的油罐及糧倉。我們的天源碼頭於二零一零年四月建成並投入運營。其二零一五年、二零一六年及二零一七年的吞吐量分別約為2,449千噸、2,592千噸及2,651千噸，其中外貿分別約為372千噸、188千噸及431千噸。天源碼頭現有兩個最大泊船容量分別為30,000載重噸及5,000載重噸的泊位，是茂名港唯一具有該30,000載重噸大泊船容量的公共碼頭。兩個泊位均於二零一一年一月起獲准處理外貿。我們的正源碼頭於二零一一年三月建成並投入運營。其二零一五年、二零一六年及二零一七年的吞吐量分別約為1,520千噸、1,610千噸及1,740千噸，全部與內貿有關。其現有一個泊船容量為10,000載重噸的泊位。

## 業 務

我們大部分客戶位於茂名市，而我們的腹地主要包括廣東及廣西。我們的服務及貨物組合與茂名市及我們腹地的主要行業(包括煉油、石化、化學原料及化工產品、採礦、能源資源及農產品加工)同步發展。我們已與茂名市的石化、採礦及能源資源行業的若干領先公司維持穩定關係。例如，我們與客戶A(為我們於往績記錄期的主要客戶之一)維持超過五年的業務關係，而於二零一五年及二零一六年及二零一七年向客戶A進行的銷售分別達人民幣8.2百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣7.8百萬元。近期與客戶A的交易金額變動一般反映客戶A的發電量及耗煤量波動，而我們相信我們與客戶A的關係維持相對穩定。其為一家領先的廣東電力公司的間接投資對象及廣東西部主要發電廠之一。

於往績記錄期，我們的收入由二零一五年的人民幣71.2百萬元增加人民幣2.5百萬元或3.5%至二零一六年的人人民幣73.7百萬元，再增加人民幣7.9百萬元或10.7%至二零一七年的人人民幣81.6百萬元。二零一五年至二零一六年，我們的純利由人民幣13.1百萬元增加人民幣5.6百萬元或42.5%至人民幣18.7百萬元。純利由二零一六年的人人民幣18.7百萬元增加人民幣7.7百萬元或41.4%至二零一七年的人人民幣26.4百萬元。二零一五年、二零一六年及二零一七年，純利率分別為18.4%、25.3%及32.4%。

### 競爭優勢

我們相信，我們的可持續增長歸功於下列競爭優勢，這些優勢將繼續使我們能在中國進行有效競爭：

我們的碼頭策略性位於茂名港，該港是廣東的領先港口及獲准對外國船隻、貨物及外國人開放的一級港口之一，通達完善的運輸網絡，將其與茂名市的主要行業連接。

根據Ipsos報告，茂名港以二零一六年吞吐量計在廣東港口中排名第九。茂名港為通往中國西南部及東南亞國家的門戶。其於一九九八年之前稱為水東港，並早在一九九三年六月獲批准為對外國船隻、貨物及外國人開放的港口之一。其現時由三個港區組成，即(i)水東港區(原商業港區)；(ii)博賀港區(包括博賀漁港區及博賀新港區)；及(iii)吉達港區(為深入開發博賀新港附近區域的規劃項目)。

天源碼頭及正源碼頭是位於茂名港水東港區獲准作散貨專用的公用碼頭。我們已獲授總面積約9.6公頃的海域使用權。於二零一六年，我們的吞吐量約佔廣東的總貨物吞吐量的0.2%，而我們的收入約佔廣東港口碼頭服務行業收入的0.1%。我們的天源碼頭已於二零一一年一月起獲准處理外貿。憑藉該能力，我們的客戶基礎及吞吐量均相應增長。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，其外貿吞吐量分別約為372千噸、188千噸及431千噸。

## 業 務

我們的碼頭交通便利，通達茂名市全方位的運輸網絡，包括(i)鐵路，如三茂鐵路、河茂鐵路、洛湛鐵路及柳湛鐵路；及(ii) 207國道、325國道及廣湛高速，與珠江三角洲的其他城市以及進一步與中國其他地區的城市相連。全方位運輸網絡有助綜合交通物流，繼而推動我們碼頭的吞吐量增長。此外，利用該運輸網絡，我們不單服務茂名市的客戶，亦同時服務腹地的客戶。於往績記錄期內，我們的客戶遍佈中國，包括廣東、廣西、福建、重慶、湖南、江蘇、山東、遼寧、吉林、黑龍江、浙江、雲南、海南、安徽、北京、河北、湖北、上海、貴州及江西。

此外，我們受益於茂名市的主要行業，包括煉油、石化、化學原料及化工產品、採礦、能源資源及農產品加工。茂名市被稱為中國最大的石化生產基地之一及中國西南地區農業生產基地之一。其亦以油頁岩、高嶺土及玉石等礦產資源而聞名。我們的服務及貨物組合與該等行業同步發展，而該等行業為我們提供潛在業務機會。我們擁有處理石油等液體散貨以及糧食、煤炭、石英砂及高嶺土等干散貨的能力。例如，我們與客戶A維持超過五年的業務關係，該客戶為我們於往績記錄期的主要客戶之一及一家領先的廣東電力公司的間接投資對象，並為廣東西部主要發電廠之一。我們相信，我們將繼續受惠於茂名市主要行業的發展。

我們的業務發展由中國及我們腹地的經濟增長推動。

作為廣東西南部的港口運營商，中國以及我們腹地(主要包括廣東及廣西省)的經濟發展為我們業務的可持續增長提供強勁經濟條件。根據Ipsos報告，中國的GDP由二零一零年的人民幣410,708億元增至二零一六年的人民幣746,315億元，複合年增長率為10.5%。隨著中國加入世界貿易組織、中國提高市場公平性及透明度，並引入多項社會及經濟改革為外商投資創造更有利的環境。中國的國際貿易值呈穩定增長，由二零一零年的人民幣94,700億元增至二零一六年的人民幣133,999億元，複合年增長率為6.0%。中國沿海港口吞吐量由二零一零年的89億噸增至二零一六年的132億噸，複合年增長率為6.8%。具體而言，主要由於對新興市場(如東南亞及非洲)的出口業務蓬勃發展以及中國國內消費水平上升令進口貨品數量增加，因而外貿吞吐量大幅增加，令沿海港口吞吐量增加，佔沿海港口總吞吐量的約70%。

根據Ipsos報告，廣東的GDP由二零一零年的人民幣46,013億元增至二零一六年的人民幣79,512億元，複合年增長率為9.5%。廣東進口值由二零一零年的3,668億美元增至二零一六年的4,430億美元，複合年增長率為3.2%。廣東出口值由二零一零年的4,672億美元增至二零一六年的7,417億美元，複合年增長率為8.0%。廣東的貨物吞吐量由二零一零年的12億噸增至二零一六年的18億噸。根據Ipsos報告，廣西的GDP由二零一零年的人民幣9,570億元增

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

至二零一六年的人民幣18,245億元，複合年增長率為11.4%。廣西進口值由二零一零年的130億美元增至二零一六年的529億美元，複合年增長率為26.4%。廣西出口值由二零一零年的65億美元增至二零一六年的133億美元，複合年增長率為12.7%。廣西的貨物吞吐量由二零一零年的2億噸增至二零一六年的3億噸。有關更多詳情，請參閱本文件本節「一位置、運輸及腹地－腹地」。

受益於中國以及廣東及廣西的經濟發展，我們的吞吐量由二零一五年的3,969千噸略增至二零一六年的約4,202千噸及二零一七年的4,391千噸。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們的外貿吞吐量分別約為372千噸、188千噸及431千噸。我們相信，隨著中國及我們腹地的經濟進一步發展，我們將繼續受惠於多項增長動力。

**我們為廣東西南部公認的知名港口運營商。**

我們為廣東西南部的知名港口運營商之一。我們經營茂名港水東港區的兩個散貨專用公共碼頭。我們致力於生產安全並維持運營效率。我們自二零零九年連續四年獲茂名市港航管理局認可為安全生產目標管理先進單位。我們亦於二零一零年、二零一一年及二零一三年獲茂名市安全生產監督管理局認可為茂名市安全生產工作先進單位。正源自二零零九年一直為茂名市港航行業協會成員。正源及天源自二零一四年起亦一直為茂名電白縣環境科學協會成員。該等認可及成員資格表明我們對堅持服務全程高標準生產安全的承諾及努力。我們相信，行業認可及我們的能力將繼續為驅動我們未來成功的主要因素，且我們已準備就緒以借助自身於港口運營行業的優勢把握未來增長。

**我們擁有廣泛的客戶基礎及與若干關鍵客戶保持長期關係。**

我們在中國擁有牢固及廣泛的客戶基礎。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們分別與121名、148名及166名客戶進行交易，並視其每一名客戶為我們的活躍客戶。於往績記錄期，我們於19個省共有314名活躍客戶。我們致力於提供令人滿意的客戶服務。我們不時收集有關市場發展以及客戶需求的資料。我們亦定期拜訪客戶，以收集客戶對我們服務質量的反饋並根據所收反饋調整我們的服務。我們與關鍵客戶保持穩定業務關係。於最後實際可行日期，我們已與全部五大客戶建立超過一年的業務關係，當中最長關係期為

## 業 務

六年。我們與大部分客戶毗鄰，這一地利條件提高了我們客戶的忠誠度。我們相信，我們在中國多個市場範圍的成功及客戶忠誠度，證明我們在港口碼頭服務行業具有強大競爭優勢。

**經驗豐富管理團隊領導我們實現目標。**

我們的管理團隊經驗豐富並對港口運營有深入知識。我們的董事長、執行董事兼行政總裁楊先生於中國港口碼頭服務行業積累逾11年經驗。楊先生於一九九六年大學畢業，同年創辦茂名天源並擔任總經理。天源成立後成為茂名市最知名的私企之一。於過往21年，楊先生成功擔任港口碼頭服務相關行業內多家公司的董事及股東。我們的執行董事及高級管理層大部分任職逾六年，領導我們的業務發展。我們相信，董事及管理團隊將繼續有效執行我們的業務策略，使我們能夠實現目標。

### 業務策略

我們致力於繼續發展業務。我們計劃執行下列策略以達致目標：

**透過新一期正源碼頭項目的建設、開發及營運擴充我們的年設計容量，並提高運營效率**

根據Ipsos報告，中國港口的貨物運輸量預期由二零一七年的7,094.5百萬噸大幅增至二零二一年的8,941.1百萬噸，複合年增長率為6.0%。「一帶一路倡議」政策旨在增加中國周邊發展中地區的基建投資，藉此增加中國與其他國家的國際貿易。因此，此政府舉措可能進一步帶動行業增長。

此外，由於年設計容量一般界定為在港口碼頭的設計及施工階段確定及經相關中國機關批准，且一般視乎泊位的工程設計而定，故我們旨在透過建設新泊位擴充我們的年設計容量。關於裝卸服務，於往績記錄期內，我們的碼頭錄得高使用率，乃按某特定期間的年度實際吞吐量除以年度設計貨物處理容量計算，於二零一五年、二零一六年及二零一七年，天源碼頭的使用率分別為100.8%、106.7%及109.1%。於該等年度，正源碼頭的使用率分別為204.3%、216.4%及233.9%。

由於預計茂名港的市場需求持續增長及作為我們發展計劃的一部分，我們目前正在正源碼頭與天源碼頭之間建設正源碼頭的新一期，其將令我們的設施沿海邊增加100米。我們擬藉新一期將正源碼頭發展為一個連續的深水泊位，可停泊一艘10,000載重噸的普通貨船或

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

停泊兩艘分別為5,000載重噸及2,000載重噸的普通貨船。我們亦擬收購或租賃鄰近土地面積建設設施及安裝設備，以容納現有及新的貨物類型。新一期建成後，我們預計正源碼頭的碼頭總長度將為244.5米，碼頭的年設計容量將約為1.7百萬噸，增加約1.0百萬噸。新一期的建設及測試期間完成後，我們擬申請正源碼頭的外貿處理批准（我們預計將於新一期的建設及測試期間完成後約一年半內取得該資格）。有關外貿處理的資格詳情，請參閱本文件「法律及法規－外貿處理」一節。

下表載列正源碼頭新一期的建設和開發所需主要步驟、審批機構以及完成日期。

步驟	審批機構	完成日期
地理工程調查 .....	不適用	二零一二年八月二十日
審查工程佈局設計 .....	茂名市港航管理局	二零一三年六月二十四日
評估對海洋環境及航行安全的影響 .....	茂名市海事局、 茂名市環境保護局、 廣東省海洋局	二零一四年一月二十六日
評估社會穩定風險 .....	茂名市電白區人民政府	二零一五年十一月二十七日
初步審查海域使用權 .....	廣東省海洋及漁業局	二零一五年十一月二十三日
發出海域使用權證書 .....	廣東省海洋與漁業局	二零一七年三月八日
通航安全評估報告審查 .....	茂名海事局	二零一七年六月一日
工程招標結果備案 .....	茂名市交通運輸局	二零一七年九月七日
發出施工批文以及港口設施 建設工程開工備案和水上 水下活動作業許可證 .....	茂名市交通運輸局及茂名海事局	二零一七年九月二十八日和 二零一七年十一月七日

我們已於二零一七年第四季度動工。根據《中華人民共和國海域使用管理法》，正源碼

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

頭新一期建設竣工後三個月內，我們將向茂名市國土資源局提出申請正源碼頭新一期的土地使用權證。根據茂名市國土資源局(茂港分局)的初步審查，正源碼頭新一期的開發符合中國土地管理的適用法律及法規。

預期建設工程於二零一八年第四季度竣工。建設工程竣工後，預計將進行測試及試運行，直至二零一九年第二季度為止。主要建設工程包括(其中包括)橋墩及護坡水利結構、沉箱結構、清淤及土地回填。建設及發展正源碼頭新一期估計總投資約人民幣68.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日，已作出的投資總額約為人民幣13.5百萬元，乃我們就擴充項目的初步審查，及主要就興建新一期證書所產生而取得海域使用權以及作開展興建新一期而產生。下表載列正源碼頭新一期截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度建設及開發的預期付款計劃明細。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	概況
建設 .....	37,136	9,643	建設工程主要包括沉箱結構、砂土回填、堆場建設、供水及排水系統、消防安全項目以及環境保護設施。
收購額外設備 .....	8,075	425	額外設備主要包括(其中包括)門座起重機、抓斗、卡車、裝載機、叉車及辦公設備。
總計 .....	45,211	10,068	

經考慮(i)[編纂]所得款項淨額分配予建設正源碼頭新一期及就該擴建購買額外設備的金

## 業 務

額中約[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)；(ii)內部產生的經營所得現金流量；及(iii)配售股本及債務證券等任何其他未來籌資活動的所得款項後，董事認為我們擁有足夠資源支持實施建設及發展正源碼頭新一期的餘下投資額約人民幣[編纂]百萬元。回報期估計約為9.03年(支付所得稅後)。

此外，我們計劃透過購買岸邊門座起重機、裝載機、地秤、真空吸塵器及通用卡車等額外設備以及進行設備和技術升級以提高效率。我們亦擬為正源碼頭收購密封式輸送帶系統作處理貨物，特別是糧食，這將會通過允許自動化、降低閒置時間、防止不必要溢出以及降低處理清潔成本以提升貨物處理效率。我們亦擬精簡貨物管理流程以提高效率，如優化貨物流動以盡量減少船舶在泊位的停留時間以及改善碼頭內的貨物駁運作業。增設的設備亦將協助盡量減低堆場處理貨運的停機時間。例如，堆場可供新貨運使用前所需的相關清潔時間將會縮短。我們相信，貨物處理能力擴充及運營效率提升後，將推動我們的業務增長。

### 維持客戶基礎及提升與我們關鍵客戶的長期關係

我們主要通過內部銷售人員在中國各地建立銷售覆蓋面。我們的銷售工作有助我們把握市場機會以及接觸到龐大基礎的現有及潛在新客戶。我們擬加強銷售力度以維持客戶基礎。隨著越來越多的製造商因沿海城市勞工成本增加而遷往粵西和廣西地區，我們計劃把握這機會開發該等潛在新客戶。此外，我們已成功與若干關鍵客戶建立穩定關係，且我們致力於提供令客戶滿意的服務。我們計劃加強與關鍵客戶的穩定關係。我們相信，與關鍵客戶的穩定關係將有助我們維持可持續增長。

### 繼續儲備、培養及發展管理人員

我們相信，良好的管理是引領我們成功的關鍵因素之一。我們尋求在僱員的職業發展中給予支持以實現其個人目標。我們已吸引一批有經驗的管理人員及僱員協助我們擴展業務。我們將繼續招聘優秀人才並提供培訓，以提升僱員的技能及知識。

### 位置、運輸及腹地

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

以下地圖展示茂名港以及我們天源碼頭及正源碼頭的位置。



位置

## 業 務

我們的碼頭位於中國廣東西南部茂名市茂名港的水東港區。茂名港瀕臨南海，毗鄰珠江三角洲及北部灣。茂名港為廣東西南部的港口樞紐及通往東南亞國家的門戶。根據Ipsos報告，茂名港於二零一六年錄得吞吐量25.6百萬噸，使其成為以同年吞吐量計的廣東第九大港口。

茂名港由三個港區組成，即：(i)水東港區(原商業港區)；(ii)博賀港區(包括博賀漁港區及博賀新港區)；及(iii)吉達港區(為深入開發博賀新港附近區域的規劃項目)。早在一九九三年六月，茂名港水東港區便獲批准為對外國船隻、貨物及外國人開放的一級港口之一。

### 運輸

茂名港與茂名市的全方位運輸網絡相連。三茂鐵路、河茂鐵路、洛湛鐵路及柳湛鐵路等鐵路貫穿茂名市。此外，茂名港通過207國道、325國道及廣湛高速與廣東及中國的其他地區相連。

根據Ipsos的資料，為提升我們周邊運輸基礎設施的能力，現時已設有進一步建設及擴展計劃。根據《廣東省國民經濟和社會發展第十三個五年計劃》及其載於《交通基礎設施重大工程建設三年行動計劃》的運輸基礎設施發展的實施，茂名市將透過鐵路與更多城市聯繫，包括深圳及廣州。為乘客及貨物連接茂名及深圳的高速鐵路包括兩部分－江門至茂名段及深圳至江門段。預期江門至茂名段將於二零一八年六月前竣工而深圳至江門段仍為不確定。於茂名，該鐵路終站為位於茂名市的茂名站，與茂名港三個港區中的水東港區最接近。

### 腹地

我們的腹地覆蓋中國西南及中國南部，主要包括廣東及廣西省。

根據Ipsos報告，廣東的GDP由二零一零年的人民幣46,013億元增至二零一六年的人民幣79,512億元，複合年增長率為9.5%。受進口消費品的需求不斷增長及工業發展驅動，廣東進口值由二零一零年的3,668億美元增至二零一六年的4,430億美元，複合年增長率為3.2%。廣東出口值由二零一零年的4,672億美元增至二零一六年的7,417億美元，複合年增長

## 業 務

率為8.0%。廣東的貨物吞吐量由二零一零年的12億噸增至二零一六年的18億噸。廣東，尤其是珠江三角洲，被視為中國的製造業中心，而出口業務是廣東經濟的主要組成部分之一。多年內，多個行業的出口業務有所增長，包括(i)塑料、服裝、鞋履、傢俬及電子產品等傳統製造業；(ii)傳統消費品，尤其是對東南亞、南非及俄羅斯的出口業務；及(iii)電子產品及工業機械、工業材料等技術相關產品。

根據Ipsos報告，廣西的GDP由二零一零年的人民幣9,570億元增至二零一六年的人民幣18,245億元，複合年增長率為11.4%。廣西省GDP增長主要受工業持續發展及中國與東南亞國家聯盟簽訂貿易協議驅動。此外，廣西政府積極吸引中國石油化工股份有限公司進行石化相關項目投資，為廣西經濟及其工業發展提供增長動力。廣西省進口值由二零一零年的130億美元增至二零一六年的529億美元，複合年增長率為26.4%。該增長主要受因勞工成本上升而遷出廣東省的製造企業需要採購原材料，以及中國與東南亞國家聯盟簽訂貿易協議，該等國家提供具競爭力的原材料進口價驅動。廣西省出口值由二零一零年的65億美元增至二零一六年的133億美元，複合年增長率為12.7%。出口值增加乃由於越來越多的製造商將其勞動密集型生產遷往廣西而促進廣西的工業發展。在該等製造商中，部分製造商主要專注於與東南亞國家的出口業務，乃由於東南亞在地理上毗鄰廣西，以致物流成本較低所致。廣西的貨物吞吐量由二零一零年的2億噸增至二零一六年的3億噸。

### 業務模式

我們的業務包括貨物裝卸服務及相關配套增值港口服務。我們目前在茂名市茂名港水東港區經營兩個碼頭，分別由我們於二零一零年四月及二零一一年三月完成建設並開始營運，於二零一七年十二月三十一日的年總設計容量為3,174千噸吞吐量。根據Ipsos報告，我們在茂名港擁有最大的港區及吃水最深的泊位。我們亦為茂名港最大的散貨(如煤炭及燃油)處理商。我們向客戶提供內貿及外貿裝卸服務，涵蓋各種貨物種類，主要包括煤炭、石英砂、油產品、糧食、瀝青及高嶺土等散貨，以及小部分散雜貨及件散貨。關於裝卸服務，我們的碼頭於往績記錄期內錄得高使用率，乃按某特定期間的年度實際吞吐量除以年度設計貨物處理容量計算，於二零一五年、二零一六年及二零一七年，天源碼頭的使用率分別為100.8%、106.7%及109.1%。於同年，正源碼頭的使用率分別為204.3%、216.4%及233.9%。我們亦向客戶出租我們的油罐、糧倉及鏟車作為配套增值服務。於二零一七年十二月三十一日，我們有五個油罐、三個糧倉及八台鏟車可出租。

### 設施及設備

## 業 務



我們經營兩個向公眾開放的散貨專用碼頭，即天源碼頭及正源碼頭。我們裝備完善可處理多種貨物，如煤炭、石英砂、油產品、糧食、瀝青和高嶺土。我們的碼頭配備完善，有岸邊門座起重機、鏟車、裝載機、叉車、抓斗、橋式起重機吊鉤及通用卡車等各種機械，由合格技術員操作。我們亦擁有可能用於相關配套增值港口服務的油罐及糧倉。

我們的天源碼頭於二零一零年四月開始經營。該碼頭有兩個泊位，均已獲准於二零一一年一月起處理外貿。天源碼頭目前的最大泊船容量為30,000載重噸，是茂名港唯一具有如此大容量的公共碼頭。我們的正源碼頭於二零一一年三月開始經營。其現有一個泊船容量為10,000載重噸的泊位。正源碼頭包括11個總面積約42,202平方米的堆場。三個糧倉擁有總倉儲量約50,424立方米。

下表載列於最後實際可行日期我們的天源碼頭及正源碼頭的詳情。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

泊位數	貨物類型	碼頭長度	水深	地盤面積	主要設施及設備	最大泊船容量	對外國船隻開放	
天源碼頭	2	煤炭、石油、 油焦、鋼鐵、 礦物、砂石、 糧食、其他 散貨、散雜貨 及件散貨	• 230米 • 110米	• 11.55米 • 7.50米	108,812 <sup>(1)</sup> 平方米	岸邊門座起重機(總共三台)、抓斗、通用卡車、裝載機、叉車、管道、油泵、瀝青絕緣管、油罐(總容量21,000立方米)、堆場、天源第8號躉船	• 30,000 載重噸  • 5,000 載重噸	• 是  • 是
正源碼頭	1	煤炭、石油、 糧食、玻璃、 石英砂、高嶺土、 鹽酸、其他 散貨、散雜貨 及件散貨	145米	8.50米	132,724 平方米	岸邊門座起重機(總共兩台)、抓斗、裝載機、管道、叉車、油泵、堆場、三個糧倉(總倉儲量約50,424立方米)	10,000 載重噸	否

附註：

- <sup>(1)</sup> 總地盤面積108,812平方米指天源碼頭兩個泊位所在區域的面積。就總地盤面積為2,589.3平方米的一幅土地而言，我們並未取得國有土地使用權證。

### 設備維護、維修及升級

## 業 務

下圖載列我們於天源碼頭及正源碼頭所用的若干設備。



門座起重機



鏟車



叉車

我們主要透過內部維護部門維護及維修生產機械。我們在生產機械啟動生產前進行例行檢查。我們的維護人員負責定期檢查生產機械，以及在發生機械故障時進行維修。我們的若干機械供應商在交付機械時向我們的維護人員提供維修及維護培訓，並向我們提供遠程技術支持。此外，我們於需要時向第三方維修及維護服務供應商進行諮詢。

我們主要設備的平均使用年齡少於六年。為提高生產效率，我們會不時通過計及設備的使用壽命及成本而淘汰老化設備。我們預期於未來十二個月內不會對現有主要設備進行大量更換或升級。

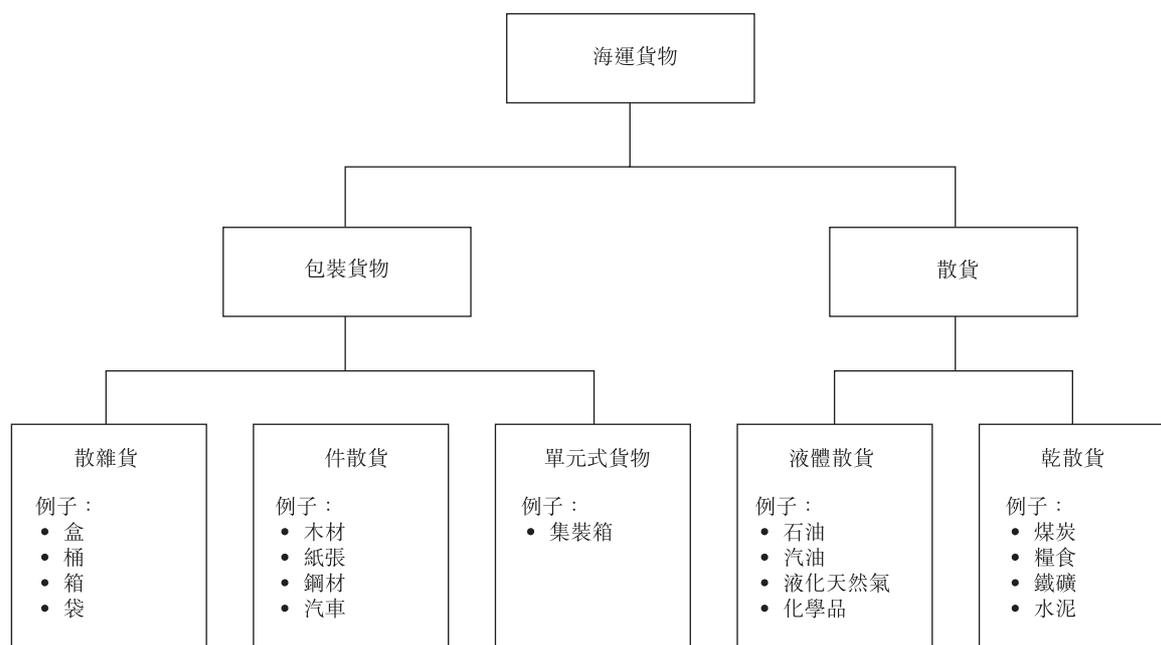
## 服務

我們的服務包括(i)貨物裝卸服務，據此我們處理多種貨物，主要包括散貨(如煤炭、石英砂、油產品、糧食、瀝青及高嶺土)，以及小部分散雜貨及件散貨；及(ii)相關配套增值港口服務，主要包括於油罐及糧倉的儲存服務以及出租鏟車。我們在堆場提供的臨時儲存服務乃貨物裝卸服務的配套服務，我們不會就該等服務收取額外費用。我們不負責外貿通關有關的費用，該費用通常由託運人、買方及承運人(視情況而定)根據彼等之間的協議承擔。

下圖載列根據Ipsos報告的海運貨物主要分類。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務



下表載列於所示年度我們的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>收入</b>			
提供裝卸服務收入 .....	69,890	71,987	77,886
租金收入 .....	1,298	1,710	3,713
<b>總計 .....</b>	<b>71,188</b>	<b>73,697</b>	<b>81,599</b>

每批貨均須繳納貨物處理費及(就外貿而言)港口設施保安費。任何特定批次的貨或繳或不繳其他費用。

下表載列於所示年度我們按內貿及外貿劃分的貨物處理費及港口設施保安費(如屬外

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

貿) 明細：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	費用	吞吐量	平均售價 <sup>(1)</sup>	費用	吞吐量	平均售價 <sup>(1)</sup>	費用	吞吐量 <sup>(2)</sup>	平均售價 <sup>(1)</sup>
人民幣千元	(千噸)	(人民幣/噸)	人民幣千元	(千噸)	(人民幣/噸)	人民幣千元	(千噸)	(人民幣/噸)	
內貿 .....	57,109	3,597	15.9	64,752	4,014	16.1	63,527	3,960	16.0
外貿 .....	8,991	372	24.2	4,510	188	24.0	10,582	431	24.6
總計 .....	66,100	3,969	16.7	69,262	4,202	16.5	74,109	4,391	16.9

附註：

- (1) 於往績記錄期內我們的吞吐量大部分產生自內貿，因此每種類型貨物的平均售價一般處於貨物處理費範圍的低端。
- (2) 我們於二零一七年的外貿吞吐量較二零一六年大幅增加，並導致我們於二零一七年的外貿收費亦較二零一六年有所增加，此乃部分受進口瀝青作道路建設用途的客戶所推動。

下表載列於所示年度我們按貨物類型劃分的貨物處理費及港口設施保安費(如屬外貿)明細：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	費用	吞吐量	平均售價 <sup>(4)</sup>	費用	吞吐量 <sup>(5)</sup>	平均售價 <sup>(4)</sup>	費用	吞吐量 <sup>(7)</sup>	平均售價 <sup>(4)</sup>
人民幣千元	(千噸)	(人民幣/噸)	人民幣千元	(千噸)	(人民幣/噸)	人民幣千元	(千噸)	(人民幣/噸)	
煤炭 .....	33,801	1,859	18.2	26,434	1,465	18.0	22,413	1,256	17.8
石英砂 .....	7,315	700	10.5	3,233	312	10.4	6,361	613	10.4
油產品 <sup>(1)</sup> .....	7,060	475	14.9	14,356	932	15.4	14,838	932	15.9
糧食 <sup>(2)</sup> .....	8,283	489	16.9	14,728	868	17.0	17,910	1,067	16.8
瀝青 .....	5,168	205	25.2	4,695	204	23.0	9,214	373	24.7
高嶺土 .....	1,605	70	22.9	2,783	126	22.1	2,402	105	22.9
水泥熟料 <sup>(3)</sup> .....	973	45	21.6	—	—	—	—	—	—
其他 .....	1,895	126	15.0	3,033	296	10.2 <sup>(6)</sup>	971	45	21.6 <sup>(8)</sup>
總計 .....	66,100	3,969	16.7	69,262	4,202	16.5	74,109	4,391	16.9

附註：

- (1) 油產品包括燃油、柴油、生物柴油、混合油、基礎油、蠟油、潤滑油、白油和菜籽油。
- (2) 糧食主要包括玉米。
- (3) 我們主要於二零一五年首兩個月處理水泥熟料，主要是由於茂名市因興建其高速公路而對水泥熟料的需求增加。
- (4) 於往績記錄期內我們的吞吐量大部分產生自內貿，因此每種類型貨物的平均售價一般處於貨物處理費範圍的低端。
- (5) 截至二零一六年，煤炭及石英砂吞吐量佔比有所下降，而油產品及糧食吞吐量佔比有所上升，反映整體

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

客戶需求。其他主要包括河沙、大型設備及黏土。

- (6) 截至二零一六年，其他類型貨物的平均售價有所下降，原因為我們處理大量河沙，而河沙的每噸處理價格普遍較低。
- (7) 於二零一七年，石英砂及糧食吞吐量上升以及煤炭及其他吞吐量下跌，反映客戶需求。糧食吞吐量增加亦反映廣東所需貨物處理服務的農場及飼料相關業務增加的更寬廣行業趨勢。
- (8) 於二零一七年，其他類型貨物平均售價上升，乃由於我們於二零一六年並無處理大量河沙。反之，其他類型貨物主要包括超大型設備及礦石，而每噸處理價格一般較高。

### 貨物裝卸服務

下表載列於所示年度天源碼頭與正源碼頭的年設計貨物處理能力、吞吐量及使用率。

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	年 設計容量 <sup>(1)</sup>	年度實際 吞吐量 <sup>(2)</sup>	使用 率 <sup>(1)</sup>	年 設計容量 <sup>(1)</sup>	實際 吞吐量 <sup>(2)</sup>	使用率 <sup>(1)</sup>	年 設計容量 <sup>(1)</sup>	實際 吞吐量 <sup>(2)</sup>	使用率 <sup>(1)</sup>
(千噸)	(千噸)	(%)	(千噸)	(千噸)	(%)	(千噸)	(千噸)	(%)	
天源碼頭 .....	2,430	2,449	100.8	2,430	2,592	106.7	2,430	2,651	109.1
正源碼頭 <sup>(3)</sup> .....	744	1,520	204.3	744	1,610	216.4	744	1,740	233.9
總計 .....	3,174	3,969	125.0	3,174	4,202	132.4	3,174	4,391	138.3

附註：

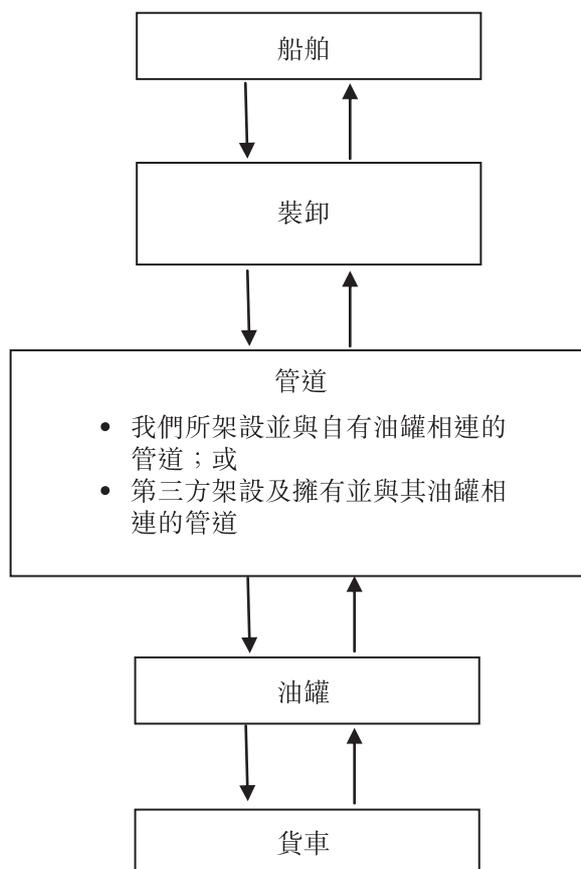
- (1) 我們的年設計容量是指在港口碼頭的設計及施工階段確定並經相關中國機關批准的年度容量。年設計容量乃基於泊位的工程設計按泊位於365個曆日能夠處理的貨物理論數量計算，並假設一般工時及標準營運效率。根據Ipsos報告，在很多情況下，泊位的年設計容量於中國碼頭基礎設施的工程設計中保守計算。可實現年度吞吐量與碼頭營運效率(如船舶往返時間、貨物裝載率、輪班的次數及長短以及員工隊伍的經驗)密切相關。根據Ipsos報告，中國碼頭的實際吞吐量顯著高於所示年設計容量的情況並不罕見。我們的中國法律顧問表示及經相關當局確認，中國法律及法規並無涉及且無明確禁止於碼頭營運期間年度實際吞吐量超過年設計容量的情況。
- (2) 我們的年度實際吞吐量是指我們於年內處理的貨物實際吞吐量(包括內貿及外貿)。
- (3) 根據茂名市港航管理局於二零一五年十二月三十一日發出的合規函件，已確認(其中包括)(i)中國法律及法規並無涉及且無明確禁止於碼頭營運期間年度實際吞吐量超過年設計容量的情況，(ii)正源碼頭的使用率較碼頭的年度設計吞吐量高並無違反任何中國法律法規，及(iii)正源碼頭的年設計容量已獲批准，而正源碼頭隨後提升效率令實際吞吐量增加(如升級及收購岸邊門座起重機、擴充堆場及精簡貨物管理)並無違反相關中國法律法規，亦毋須得到進一步批准。

我們業務流程的主要步驟載列如下：

## 業 務

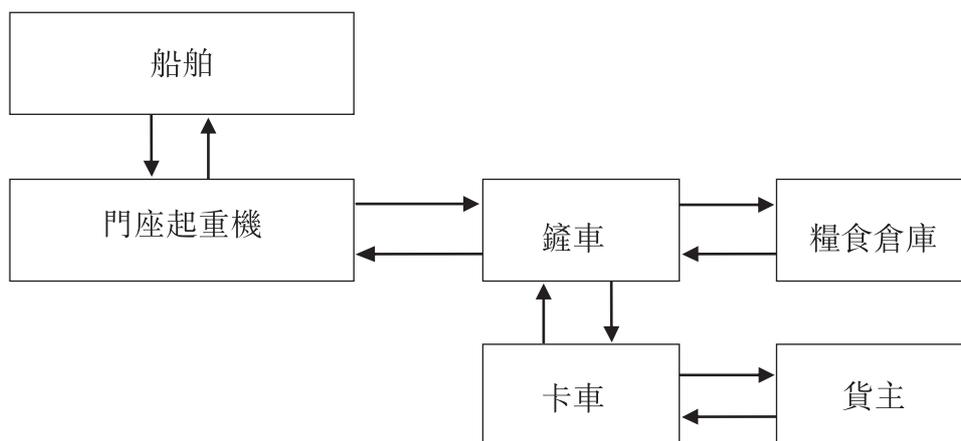
- 第一步：我們的銷售人員與客戶訂立貨物處理協議，並確定船舶。
- 第二步：我們按船舶時間表調配泊位及堆場。
- 第三步：我們向海事局及港航管理局報告相關停靠計劃。
- 第四步：我們聯絡船舶承運人並確認停靠時間。我們亦告知生產部進行必要準備。
- 第五步：船舶停靠後，我們通知貨主確認。於貨主確認後，我們通知生產部開始卸貨作業。
- 第六步：貨物處理完成後，我們與貨主及船舶承運人在船舶離開前確認貨運量。
- 第七步：我們的財務部保存服務記錄，並於適當時出具票據。
- 第八步：我們定期拜訪客戶，了解客戶對我們服務的反饋。

下圖列示我們液體散貨處理的主要步驟。



下圖列示我們乾散貨處理的主要步驟。

## 業 務



### 配套增值港口服務

我們亦在有需要時為需要我們的油罐、糧倉及堆場儲存液體散貨、糧食及煤炭的貨物裝卸客戶提供儲存服務。於二零一七年十二月三十一日，天源碼頭有五個油罐，總容量為21,000立方米，而正源碼頭則有三個糧倉，總儲存容量約為50,424立方米。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們儲存服務產生的租金收入分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣3.7百萬元。於二零一七年十二月三十一日，我們亦有11輛鏟車，當中八輛可由我們的貨物裝卸客戶在需要時租用。

客戶	油罐	糧倉
於往績記錄期內的客戶數目 .....	一名	三名
協議條款 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>五個已維護及修復的油罐及其相關設施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>裝卸散貨的糧倉</li> <li>出租人確保糧倉適合儲存</li> </ul>
期限／終止 .....	兩個油罐：21個月； 三個油罐：一年	一年  倘出現以下情況，合約將會終止： <ul style="list-style-type: none"> <li>倘在發出付款通知後十日內並無收到付款</li> <li>倘承租人無法達到糧食的最低儲存量</li> <li>向另一方發出一個月提前書面通知</li> <li>按每月面積或按重量計</li> <li>每月結算或按交易計</li> <li>承租人支付水電費</li> </ul>
付款條款 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>按月結算</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>按每月面積或按重量計</li> <li>每月結算或按交易計</li> <li>承租人支付水電費</li> </ul>
付款方法 .....	不適用	銀行電匯

### 客戶、銷售及營銷

## 業 務

### 客戶與銷售

我們的客戶主要是貨物的買家及賣家以及其代理人，而彼等大部份均並非從事轉運業務。我們為客戶處理的貨運船舶，一般屬於以下體積類別：(i)1,000載重噸以下；(ii)1,001-5,000載重噸；(iii)5,001-18,000載重噸；及(iv)18,001-31,000載重噸。下表載列本集團於往績記錄期內處理的各項上述類別船舶數量及百分比明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
1,000載重噸以下 .....	205	33.5%	289	36.3%	305	37.5%
1,001-5,000載重噸 .....	195	31.8%	298	37.5%	209	25.7%
5,001-18,000載重噸 .....	167	27.2%	186	23.4%	268	33.0%
18,001-30,000載重噸 .....	46	7.5%	22	2.8%	31	3.8%
總計 .....	613	100%	795	100%	813	100%

我們亦處理定期班次的5,000載重噸以下船舶，例如，主要裝載石油產品及裝卸所需時間可能較短的船舶。我們主要的客戶經營所需的船舶規模大多數為10,000-30,000載重噸（一般屬靈巧型散貨船）。靈巧型船舶為最常見的散貨船，因其可進入較細小港口、進港所需時間較短且能裝載類型更廣泛的貨物而受到歡迎。除非需要特別大型的航運容量，我們的客戶一般不會選擇購買或租用更大容量的船舶，因為這將涉及巨大資本投資及營運資金受到存貨束縛的風險，從而將會影響其相關營運效率。較大型船舶亦為貨主提供較少靈活性，因為其

## 業 務

泊岸的頻繁程度低於較小型船舶。我們的客戶在進行其成本會計分析時將考慮這方面的因素，然後才確定最佳的貨運量及航線。

我們主要通過茂名市的銷售人員在中國建立了廣泛的客戶基礎。於二零一七年十二月三十一日，我們的銷售團隊由19名僱員組成，負責(i)市場調查和資料收集；(ii)開發新客戶；(iii)執行營銷策略；及(iv)與客戶聯絡。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們分別與121名、148名及166名客戶進行交易，並視其各自為我們的活躍客戶。我們於往績記錄期內每年的活躍客戶仍然相對穩定，而於整個往績記錄期內，我們於19個省共有314名活躍客戶。於最後實際可行日期，我們已與大部分客戶建立平均超過一年的業務關係，其中最長期關係為六年。

我們的服務與在茂名市及腹地的主要行業同步，其中包括煉油、石化、化學原料及化工產品、採礦、能源資源及農產品加工。茂名市被稱為中國最大的石化生產基地之一及中國西南部農業生產基地之一，亦以油頁岩、高嶺土及玉石等礦產資源而聞名。我們已與茂名市的石化、採礦及能源資源行業的若干領先公司維持長期關係。

於往績記錄期內，我們一般就每項訂單與客戶簽署協議，惟與我們訂立一年期服務協議的若干客戶除外。隨著我們與客戶的工作關係取得進展，客戶更有可能與我們訂立為期一年的服務協議，以免每次向我們下單時均須訂立單獨協議。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們與17名、42名及38名客戶訂立為期一年的服務協議。

我們一年期服務協議的主要條款及安排如下：

- 年期。協議為期一年，並無有關續訂服務協議的條文。
- 服務。我們向客戶提供裝卸服務。為支援裝卸服務，我們須為客戶安排充足的設施，例如運輸車輛。
- 費用。我們按吞吐量向客戶收取貨物處理費，不包括港口建設費及貨物港務費。在市況變化並經雙方同意的情況下可對收費進行調整。
- 貨運量及船舶時間表的資料。客戶必須向我們提供有關貨運量及船舶名稱的資

## 業 務

料。此外，客戶必須提前五至七天通知我們船舶時間表以便我們做好準備工作。

- 開具票據及付款。我們在完成裝載時或每月向客戶開具票據。客戶通過銀行電匯向我們付款。客戶須於票據開出起計約十個工作日至一個月內悉數付款，逾期付款須繳付滯納金。

於往績記錄期末，我們與客戶D已保持逾五年期的關係。

與該客戶所訂立協議的主要條款及安排如下：

- 年期。於往績記錄期內，與該客戶的三方協議終止後，我們與該客戶訂立兩項協議，其中一項的有效期為兩年，然後另一項則為期六個月。倘續訂合約，訂約方應提交一個月的預先通知。在同樣條件下，訂約方將可優先續約。訂約方先前訂立的協議將自動終止。
- 服務。我們為石英砂客戶提供裝載服務。除裝載服務外，我們會向客戶提供指定堆場供臨時儲存及轉運石英砂而免收額外費用。客戶負責抵達堆場前的物流。在我們為期兩年的協議內，客戶同意，每年最少有十個月內每月貨運量不應少於30,000噸。
- 費用。我們按吞吐量向客戶收取費用，包括堆場與碼頭區轉運貨物及裝載貨物至船舶上產生的費用。在市況變化並經雙方同意的情況下可對收費進行調整。客戶必須在簽署協議後五個工作日內根據協議向我們支付使用堆場的按金。
- 貨運量及出港船舶時間表的資料。客戶必須向我們提供有關貨運量及船舶名稱的資料。此外，客戶必須提前五天通知我們船舶時間表以便我們做好準備工作。
- 開具票據及付款。我們在完成裝載時向客戶開具票據。客戶通過銀行電匯向我們付款。在我們為期六個月的協議內，客戶須於票據開出十天內悉數付款，逾期付款須繳納滯納金。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們向最大客戶作出的銷售額分別佔我們

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

總銷售收入的19.9%、13.4%及11.9%。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們向五大客戶作出的銷售額合共為人民幣38.0百萬元、人民幣32.4百萬元及人民幣39.9百萬元，分別佔我們總銷售收入的53.3%、43.9%及36.6%。於二零一七年，我們五大客戶分別佔我們總銷售收入的11.9%、9.5%、5.4%、5.2%及4.5%。於往績記錄期內，我們概無供應商同時亦為我們的主要客戶。

雖然我們的大部分收入產生自五大客戶，但我們認為我們穩固的客戶基礎將令我們能獲得客戶的商業機會。另外，我們的碼頭均位於水東港區，相比博賀新港區及吉達港區，水東港區更臨近茂名市中心、湛江機場及茂名站，因此可令客戶降低進港前或離港後物流成本。此外，考慮到我們穩固的客戶基礎、實力、聲譽及業務關係，我們認為我們能夠盡量降低我們現有及潛在客戶將其業務轉向我們競爭對手的風險。

下表載列於往績記錄期內有關本集團五大客戶的若干資料。

五大客戶 <sup>(1)</sup>	客戶為本集團五大客戶 之一的年度以及 佔銷售概約百分比	貨物類型	信貸期 <sup>(2)</sup>	業務	建立關係 年份
客戶A.....	二零一五財年：11.5% 二零一六財年：8.9% 二零一七財年：9.5%	煤炭	10天	燃煤發電廠	二零一二年
客戶B.....	二零一五財年：19.9%	煤炭	10天	物流公司	二零一二年
客戶C.....	二零一五財年：14.5% 二零一六財年：9.5%	煤炭及燃油	30天	石油產品及其他 化學品零售商	二零一四年
客戶D.....	二零一五財年：4.1%	石英砂	5天	石英砂零售商	二零一二年
客戶E.....	二零一五財年：3.4%	石英砂	10天	石英砂零售商	二零一三年
客戶F <sup>(3)</sup> .....	二零一六財年：13.4% 二零一七財年：11.9%	煤炭	10天	物流及運輸公司	二零一六年
客戶G <sup>(4)</sup> .....	二零一六財年：6.8% 二零一七財年：5.4%	糧食	10天	糧食零售商	二零一五年

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

五大客戶 <sup>(1)</sup>	客戶為本集團五大客戶 之一的年度以及 佔銷售概約百分比	貨物類型	信貸期 <sup>(2)</sup>	業務	建立關係 年份
客戶H <sup>(5)</sup> .....	二零一六財年：5.3% 二零一七財年：5.2%	燃油	10天	物流及運輸公司	二零一三年
客戶I <sup>(6)</sup> .....	二零一七財年：4.5%	糧食	15個 營業日	糧食儲藏及 運輸公司	二零一二年

附註：

- (1) 本集團於往績記錄期內不同年度的五大客戶因彼等個別業務的性質，以及於特定年度的交易額及交易次數而有所不同。因此，客戶排名不時變更。
- (2) 我們服務協議所載的信貸期一般為5至30天。實際上，我們向客戶授予30至120天的信貸期。有關詳情，請參閱本節「信貸政策」一段。
- (3) 客戶F於二零一六年開始向一名茂名大型煤炭消費者供煤。該名茂名煤炭消費者以往聘用不同物流公司(包括客戶B)為其供煤。於二零一六年，該名茂名煤炭消費者將其部分業務從客戶F轉予客戶B，故此客戶F增加利用我們的服務，而我們與客戶B的業務則減少。
- (4) 客戶G於二零一五年六月訂立一年期協議使用我們的儲存服務，租用糧倉儲藏其糧食，及其後於二零一六年七月及二零一七年七月為儲存服務續約一年。租用糧倉並在糧倉儲藏糧食讓客戶G得以維持較高的靈活性且更易控制其存貨及周轉率，並為客戶G提供較長時間可予其在卸貨後銷售存貨，因而減低短期銷售壓力。此舉令客戶G對我們服務的需求增加，客戶G並因而成為我們於二零一六年及二零一七年的五大客戶之一。
- (5) 客戶H於往績記錄期一直為我們的客戶，且部分由於中華人民共和國商務部公告2015年第52號於二零一五年十月刊發，該公告將中國二零一六年原油進口允許量總量增加了50百萬噸(與二零一五年比較)，故客戶H與我們的交易額於二零一六年有所增加。原油可精煉及加工成不同種類的油產品，包括燃油。
- (6) 客戶I於整個往績記錄期內一直為我們的客戶，並於二零一七年增加與我們的交易量，乃由於國家政策允許增加銷售中國糧食儲備的庫存銷售。

## 業 務

據董事所知，於二零一五年、二零一六年及二零一七年，概無董事或彼等的聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何股東於我們的任何五大客戶擁有任何權益。

據董事所知，我們的大部分主要客戶並無且預計近期不會出現營商環境的任何重大惡化。

### 三方安排

自二零一二年起，正源與27名客戶訂立三方安排，該等客戶亦為茂名天源的現有客戶或已與茂名天源維持業務關係。然而，該27名客戶並不代表茂名天源的全部客戶群。三方安排旨在透過正源在茂名天源客戶的要求下提供方便及具支援作用的裝卸服務。其中包括正源與茂名天源及茂名天源的六名客戶訂立書面三方協議，該等協議通常為期一或兩年，並可在所有訂約方同意後續訂。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，有2名、零名及零名客戶與茂名天源及正源訂立三方安排。

三方安排的主要條款及安排如下：

- **服務。** 茂名天源已指定其會計部門一至兩名成員負責處理所有與碼頭有關的業務及其主要業務。倘茂名天源接到客戶對裝卸服務的要求，有關要求則會轉交予正源業務部的職員。正源按適用於正源其他客戶的一般商業條款及條件直接向該等客戶提供裝卸服務。正源負責管理所提供服務，包括(其中包括) 船舶身份證明文件、船舶進港及離開時間、貨物類型、貨主、所提供裝卸服務的每噸協定價格及貨運量。正源亦向茂名天源提供交易詳情。
- **發票及付款。** 根據正源與客戶協定的付款時間表，茂名天源向客戶開具發票，而客戶就正源提供的服務向茂名天源付款。上述付款安排乃因應客戶口頭要求簡化及精簡其開具發票及付款程序而作出，理由是該等客戶與茂名天源有其他業務交易，故較熟悉茂名天源的開具票據及付款制度。
- **收入確認。** 茂名天源在正源確認三方安排下的服務完成時確認收入。茂名天源僅負責簿記。茂名天源的碼頭團隊每月就已開具發票的詳情向正源報告。茂名天源的碼頭團隊與正源所保存記錄之間發現的任何差異會定期進行對賬調整。我們載

## 業 務

於本文件附錄一的綜合財務資料亦包括茂名天源的碼頭團隊就根據三方安排按其歷史價值所確認收入的財務資料。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－呈列基準」一節。

經(i)就三方安排要求及審閱相關文件；(ii)與本集團管理層討論以確定該等安排的背景及理由；(iii)與訂立書面三方協議的六名客戶會面並向本集團確定應確認的收入；(iv)與申報會計師舉行會議以了解三方安排的會計處理；(v)與中國及香港法律顧問舉行會議以確保三方安排有效並可依法強制執行；(vi)與茂名天源及正源的主管稅務機關會面並取得主管稅務機關的確認；及(vii)取回存放於我們的香港及中國法律顧問以及申報會計師的正源於二零一五年的稅項申報存案後，獨家保薦人認為，其並無注意到本公司財務報表所載有關三方安排下的交易乃屬不完整或不準確。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，茂名天源根據三方安排確認的收入分別約為人民幣0.7百萬元、零及零，分別佔我們總收入的約1.0%、零及零。

下表載列於所示年度茂名天源根據三方安排確認的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年 <sup>(3)</sup>		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	佔我們 總收入 的百分比	人民幣千元	佔我們 總收入 的百分比	人民幣千元	佔我們 總收入 的百分比
根據與六名客戶訂立						
的書面三方協議 <sup>(1)</sup> .....	573	0.8%	—	—	—	—
餘下21名並無訂立書面						
三方協議的客戶 <sup>(2)</sup> .....	171	0.2%	—	—	—	—
總計 .....	<u>744</u>	<u>1.0%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

附註：

- (1) 部分該等客戶於二零一五年再無根據三方安排進行交易。
- (2) 由於與每名該等客戶交易的金額相對較小，且茂名天源根據正源提供的實際服務向該等客戶開具發票，故茂名天源及正源並無與該等客戶訂立書面三方協議。部分該等客戶於二零一五年再無根據三方安排進行交易。
- (3) 於二零一五年六月三十日，三方安排已經終止，而於二零一五年六月三十日後我們並無訂立新的三方安排或任何類似安排。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，茂名天源根據三方安排產生開支分別約人民幣16,000元、零及零。該等開支主要包括其會計部門負責處理所有碼頭相關業務的指定成員的工資成本，尚未從本集團扣除。

正源逐步撤出三方安排，其後正源在雙方同意下直接與客戶訂立雙邊服務協議。於二零一五年五月三十一日前，於往績記錄期初實行的兩項書面三方協議均已終止，其後書面三方協議下的每名客戶與正源訂立雙邊服務協議。於二零一五年六月三十日，正源亦已終止與餘下21名並無訂立書面三方協議客戶的三方安排。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們分別與該等客戶中的4名、7名及5名訂立了書面協議。我們預期日後不會與控股股東及客戶訂立三方安排或類似安排。

於終止三方安排後，董事相信，我們不會因為終止三方安排而受到重大經營及財政影響，理由是(i)正源已與作為書面三方協議訂約方的其中六名客戶訂立雙邊服務協議，而我們預期會繼續向該等客戶提供裝卸服務、(ii)正源會繼續向其他客戶提供裝卸服務、(iii)正源可通過其於茂名的市場地位、地理位置、營銷力度以及可供大型船舶停泊的能力，爭取現有客戶及新客戶，及(iv)自三方安排終止後，截至最後實際可行日期本集團的營運及財務狀況並無重大不利變動。

經審閱三方協議後及根據《中華人民共和國合同法》，我們的中國法律顧問認為，三方協議為有效且具法律約束力，並可根據中國法律達成口頭協議。基於上文所述及向茂名天源及正源的主管稅務機關取得的確認，確認本集團及茂名天源就三方安排並無未繳稅項，

## 業 務

我們的中國法律顧問進一步確認及獨家保薦人認為，於最後實際可行日期，概無任何跡象顯示因三方安排引起的任何糾紛、調查或相關機關就逃稅、詐騙、洗錢或其他非法活動施加的刑罰已引起保薦人垂注。

### 信貸政策

我們一般要求客戶在貨物開始裝卸前向我們全額預付服務費，但與我們有大量交易的大型及有信譽的客戶除外。倘我們已與客戶訂立為期一年的服務協議，則我們會每月開出票據，根據協議，該票據一般應於介乎5至30天支付。實際上，我們考慮客戶的財政狀況、我們過往與彼等的經驗及其他因素，根據客戶的信貸質量來向客戶授出介乎30至120天的較長信貸期（「實際信貸期」）。於二零一七年十二月三十一日，有實際信貸期的客戶當中，約90%客戶的實際信貸期為30天，而其餘客戶的實際信貸期為60至90天。

實際信貸期初始由業務部提出，其後由部門主管評核及審核，之後再經由本集團總經理最終批准。一經批准，客戶的實際信貸期連同合約信貸期將由財務部為該客戶記錄在案。實際上，我們一般不會通知客戶該實際信貸期，但會在該實際信貸期屆滿後採取行動向客戶收回未支付的付款。較長的實際信貸期有助於與客戶維繫良好關係，與同業其他參與者的市場慣例相符。

業務部會每週編製收款進度報告。該程序涉及審核收據及發票，將未結算發票按收款日期、付款截止日期分類，並與客戶溝通。於每月底，在財務部根據合約及實際信貸期對應收賬款進行賬齡分析及風險評估之前，會向業務部確認該月的收款數目。根據該等結果，未付結餘超出實際信貸期的若干客戶的賬戶會被重點提出予業務部以提升所採取的收款行動。

儘管我們一般僅在實際信貸期屆滿後方會採取升級收款行動，但在合約信貸期屆滿後，我們有合約權利透過不同方式要求付款，例如(i)由指定人員實地收款；(ii)延遲發放客戶的貨物；及(iii)自客戶的按金中扣除。

我們亦利用實際信貸期對貿易應收款項的可收回性進行風險評估。我們相信，我們因裝卸服務而產生的信貸風險較低。進一步詳情請參閱本節「信貸風險管理」一段。

## 業 務

### 營銷

我們通過參與行業協會並與現有及潛在客戶會面的方式推廣我們的服務。我們的高級管理層與銷售部分別計劃我們的年度銷售目標，並對營銷成果進行相應的績效考核。

我們的銷售人員負責營銷活動。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們就營銷活動產生的開支分別為人民幣300,000元、人民幣25,000元及人民幣37,000元。

### 我們的費用及收費

我們的收入包括(i)提供裝卸服務的收入；及(ii)租金收入。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們提供裝卸服務的收入分別佔98.2%、97.7%及95.4%。

我們提供裝卸服務的費用及收費包括(i)貨物處理費、(ii)港口設施保安費（僅就外貿收取）、(iii)堆存費、(iv)停泊費，以及(v)其他費用（如場地清潔篩沙及其他臨時服務費用）。我們並無就與貨物裝卸有關的服務向客戶收取倉儲費或儲存費。

我們費用及收費若干組成部分的定價須遵守中國政府發出的指引。概括而言，國內外貿易的貨物處理費及堆存費獲准由港口碼頭服務供應商根據市況決定。相關規章及指引亦規定(i)貨物處理費須由港口碼頭服務供應商就其提供的貨物處理服務一次性收取（指所提供貨物處理服務的所有費用（貯存費除外）應在「貨物處理費」項下收取）；及(ii)港口碼頭服務供應商必須公佈其貨物處理費率。港口關稅及港口設施保安費用由政府釐定，而後者（僅向外貿收取）於二零零六年六月一日起至二零一五年九月十九日期間按固定費率每噸人民幣0.5元收取，並自二零一五年九月二十日起按每噸人民幣0.25元的固定費率收取。停泊費等海事服務費則視乎中國政府提供的相關指導原則，即港口碼頭服務供應商可向其客戶收取海事服務費最高金額。我們的停泊費自二零一五年九月二十日起的內貿及外貿船舶上限分別為每船噸每日人民幣0.08元及人民幣0.25元。有關更多資料，請參閱本文件「法律及法規－港口經營方面的法律法規－港口服務收費」及「行業概覽－中國、廣東及廣西港口碼頭服務行業概覽」兩節。

## 業 務

於往績記錄期內，我們參考包括(其中包括)貨物類型、貨運量、處理方法、市況及行業標準等多項因素基礎釐定費用及收費。我們亦會根據管理層對市場的深入了解及銷售部的決定調整定價。

由於在二零一三年一月至九月，天源就七班入境國際航次運載的瀝青提供卸載服務所收取的費用超過政府規定的價格範圍，故於二零一四年六月六日天源被處行政罰款人民幣23,433.19元。天源立即悉數繳納罰款並糾正其違反情況。根據主管機關茂名市發展和改革局於二零一五年七月二十七日發出的確認信，天源事件並不被視為嚴重違反相關法律及法規。如上述所披露，自二零一五年一月一日起，由政府規定的所述價格範圍已被廢除。根據我們中國法律顧問的意見，除上文所披露者外，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們收取的所有費用於重大方面完全符合相關規定。

下表載列於所示年度提供貨物裝卸服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨物處理費 .....	66,067	69,252	74,088
港口設施保安費 .....	33	10	21
堆存費 .....	907	787	1,036
停泊費 .....	674	470	528
其他 <sup>(1)</sup> .....	2,209	1,468	2,213
提供裝卸服務收入合計 .....	<u>69,890</u>	<u>71,987</u>	<u>77,886</u>

- (1) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年的其他部分，主要指我們根據於往績記錄期生效的若干協議就我們裝卸服務的配套服務所收取的費用，例如向茂名一間發電廠提供從我們的碼頭運送煤炭至其發電廠的場地清潔服務、向一名運送河沙的客戶提供的篩沙服務以及為一名客戶運輸高嶺石提供調配服務。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

下表載列於往績記錄期內我們按貨物類型劃分的內貿及外貿貨物處理費範圍：

	貨物處理費(不含增值稅) <sup>(2)</sup>	
	內貿	外貿
	人民幣／噸	
煤炭 .....	16.0至19.0	20.4至22.6 <sup>(4)</sup>
石英砂 .....	10.4至10.7	不適用 <sup>(3)</sup>
油產品 .....	11.3至28.3	20.8至32.3 <sup>(5)</sup>
糧食 .....	15.1至23.3	不適用 <sup>(3)</sup>
瀝青 .....	20.8至26.2	23.9至25.5
高嶺土 .....	19.8至24.8	23.6
水泥熟料 .....	20.8至21.7	不適用 <sup>(3)</sup>
其他 <sup>(1)</sup> .....	4.7至188.7	21.2至100.3

附註：

- (1) 其他包括除煤炭、石英砂、油產品、糧食、瀝青、高嶺土及水泥熟料以外的各種貨物。因此，於往績記錄期內，其他貨物的最低與最高貨物處理費差額巨大。若干貨物如鋼鐵以及不規則及過大的設備等導致此類別貨物處理費的上限較高。範圍的下限反映若干貨物(如鹽酸及河沙)的貨物處理費。
- (2) 根據營業稅改徵增值稅試點的相關方案，自二零一二年十一月一日起，增值稅適用於我們的裝卸服務。有關更多詳情，請參閱本文件「法律及法規－稅項方面的法律法規－增值稅」一節。
- (3) 於往績記錄期內，本集團並無處理外貿的石英砂、糧食及水泥熟料；因此，該等貨物類型的外貿貨物處理費範圍不適用。
- (4) 煤炭的外貿貨物處理費較內貿高，主要由於環境要求收緊令相關中國當局需要較長時間處理清關。
- (5) 除於二零一五年第四季度的一項內貿交易因貨運量低而導致貨物處理費特別高外，油產品的內貿貨物處理費介乎每噸人民幣11.3元至人民幣18.9元。油產品的外貿貨物處理費大幅高於內貿，主要由於市場的供求力量以及(i)清關所需的停泊時間及處理時間及(ii)與我們的競爭力相關的在市場上的議價能力所致。

## 業 務

### 我們的供應商

我們的港口經營主要需要設備、勞工以及燃料、電力及水等消耗品。因此，我們的主要供應商包括我們岸邊門座起重機的供應商、燃料供應商、根據需要聘請的第三方勞工以及建設正源碼頭新一期所涉及的一間公司。我們的所有供應商均位於中國。於往績記錄期內，我們並無遇到任何設備、勞工或消耗品供應短缺。設備、勞工及消耗品的價格相對透明且在市場上可得。我們定期檢查市價以監察價格走勢，並在出現機會時決定是否利用有利市價伺機購買。

下表載列與我們的主要岸邊門座起重機及燃料供應商訂立的主要條款及安排的概要。

供應商	岸邊門座起重機	燃料供應商
於往績記錄期內的數目 .....	兩名	兩名(其中一名為茂名天源)
採購協議／訂單及條款 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供應岸邊門座起重機</li> <li>• 交付予我們的岸邊門座起重機須符合國家質量標準</li> <li>• 質保期18個月</li> </ul>	我們採用向燃料供應商發出採購訂單，而非訂立合約
期限／終止 .....	合約將在支付尾款後終止。	根據採購訂單
付款期限 .....	按下列事件分期支付進度款項： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 合約生效日期後15天</li> <li>• 檢查岸邊門座起重機的主要架構後</li> <li>• 交付岸邊門座起重機及開具發票15天後</li> <li>• 質保期屆滿後</li> </ul>	提前或緊隨下達採購訂單後全額預付
付款方式 .....	匯款	銀行電匯

## 業 務

### 其他服務供應商

於最後實際可行日期，我們已與兩名均為獨立第三方的裝卸服務供應商訂立服務協議，主要在以下情況下協助我們的裝卸服務：(i)工作性質因設備限制而需要手動進行靈活處理；及(ii)對我們服務的需求增加令工作量臨時增加，但因內部人手限制而無法滿足。我們根據供應商的工作質素、價格的往績記錄及聲譽等因素挑選裝卸服務供應商。合約載列裝卸工人的詳細工作範圍、各訂約方的事故責任以及安全管理條款，而價格由各訂約方基於貨物類型在合約中釐定。我們一般按月結算第三方服務供應商的款項。合約期自一年至五年不等。

於二零一七年九月，我們就正源碼頭擴建工程與一家獨立服務供應商訂立固定價格建設合約，為期十個月。建設工程主要包括沉箱結構、砂土回填、堆場建設、供水及排水系統、消防安全項目以及環境保護設施。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，來自我們最大供應商的採購分別佔我們採購固定資產、維修及維護、勞工服務及燃料總成本的15.3%、13.7%及16.8%。同期，來自我們五大供應商的採購合共為人民幣7.0百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣8.2百萬元，分別佔我們採購固定資產、維修及維護、勞工服務及燃料成本的54.0%、58.3%及51.5%。於往績記錄期內，我們概無客戶兼為主要供應商，惟重組前正源的唯一股東及天源的大股東茂名天源除外。有關重組的更多詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」一節。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們向茂名天源採購的燃料分別為人民幣1.0百萬元、零及零。

除上文所披露者外，據董事所知，於二零一五年、二零一六年及二零一七年，概無董事或彼等的聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何股東於我們的任何五大供應商擁有任何權益。

### 知識產權

於最後實際可行日期，我們在香港有一個註冊商標。我們在中國亦有一個註冊域名。請參閱本文件「法定及一般資料－有關業務的其他資料－知識產權」一節。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大知識產權糾紛、侵權索賠或訴訟。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

### 獎項及認可

我們已取得政府部門或其他組織頒發的多項認證。下表載列我們於最後實際可行日期取得的主要獎項及認可。

授予年度	獎項／認證	頒發機構
二零一零年二月 .....	2009年度安全生產目標管理先進單位	茂名市港航管理局
二零一零年三月 .....	茂名市2009年度安全生產工作先進單位	茂名市安全生產委員會
二零一一年二月 .....	2010年度安全生產目標管理先進單位	茂名市港航管理局
二零一一年三月 .....	茂名市2010年度安全生產工作先進單位	茂名市安全生產委員會
二零一一年四月 .....	十佳民營企業	茂名市茂港區勞動競賽委員會及茂名市茂港區總工會
二零一二年三月 .....	2011年度安全生產目標管理先進單位	茂名市港航管理局
二零一三年二月 .....	2012年度安全生產目標管理先進單位	茂名市港航管理局
二零一三年五月 .....	茂名市2012年度企業安全生產工作先進單位	茂名市安全生產監督管理局

## 業 務

### 競爭

根據Ipsos報告，港口碼頭服務行業的競爭態勢被視為分散，市場上有眾多港口服務運營商。此外，由於每個港口涵蓋其本身服務範圍內的業務，故不同地區及不同港口的競爭形勢可能有顯著差異。換言之，一名港口碼頭服務供應商並非與其他城市或港口的另一服務供應商直接競爭。在若干情況下，由於服務重點不同，故即使港口碼頭服務供應商位於同一港口亦未必會彼此互相直接競爭。例如，提供裝卸服務的公司可能專門處理集裝箱貨物或處理散雜貨。在其他情況下，部分服務供應商擁有深水泊位，故較擁有較小泊位的供應商能停泊載貨能力較大的船舶。由於設施及能力有別以及目標客戶不同，故該等服務供應商並非在同一層面直接互相競爭。

根據Ipsos報告，中國擁有五大港口群，包括渤海灣、長江三角洲、東南沿海、珠江三角洲及西南沿海。於二零一六年，中國有約866名港口碼頭服務供應商。若干主要重點港口服務運營商包括上海國際港務(集團)股份有限公司、寧波港股份有限公司、天津港股份有限公司、中國遠洋控股股份有限公司及營口港務集團有限公司。

中國的港口碼頭服務供應商須自監管港口碼頭服務行業及航運業的政府機關取得《港口經營許可證》。此外，該等供應商亦須就港口碼頭服務擁有必需的設施、設備及專業人員。競爭因素包括(i)港口位置，其影響所建立國際及國內航線數目及可替代運輸模式的可能性，繼而影響運輸量；(ii)港口的水深，其影響停泊大型船舶的能力；(iii)先進的技術及系統，其影響客戶可獲服務的效率、質素及範圍；及(iv)客戶關係。

廣泛來說，廣東省的業內競爭與中國相似，並無主導者持有大部分市場份額。於二零一六年十二月三十一日，廣東省共有14個港口，分為三大港口集群，即珠江三角洲、廣東東部及廣東西部。每個港口群主要服務其各自本地區的公司。在這三個集群中，珠江三角洲的競爭最為激烈，原因是廣東大多數大型港口均位於珠江三角洲(如廣州港、深圳港、珠海港及虎門港)。該等港口彼此鄰近，為客戶提供類似的港口碼頭服務。因此，珠江三角洲港口碼頭服務供應商之間競爭激烈。然而，在廣東西部及東部，港口面臨相對較少的競爭，原因是相同地區的港口沒有那麼多，港口碼頭服務供應商所提供的服務一般並無重疊。

由於競爭加劇，港口碼頭服務供應商往往通過提高其停泊較大船舶及處理較多貨物的能力來提升規模經濟。例如，長江三角洲的港口已被擴大來解決該區港口間日益加劇的貨物擠塞及競爭。在廣東省，港口吞吐能力不斷提升，原因是製造業需求持續上升及國內消

## 業 務

費增加，需要具備更大吞吐能力的港口。例如，二零一六年，廣東省的港口處理逾54,876千標準箱的貨物，較二零一五年增長約3.2%。預期此趨勢將隨著旨在促進中國進出口業務的「一帶一路倡議」政策而持續。

於二零一六年，廣東省十大港口碼頭服務供應商佔貨物吞吐總量的約62.9%。此行業為成熟市場。市場收入於二零一零年至二零一六年以約11.2%的複合年增長率增長，並預計於二零一七年至二零二一年以約3.0%的複合年增長率增長。於二零一六年，本集團約佔廣東省貨物吞吐總量的0.2%及約佔廣東省港口碼頭服務行業收入的0.1%。我們的競爭力因以下各項而增強：(i)我們為茂名港最大的散貨處理商；(ii)我們享有茂名的地理優勢；(iii)我們受益於茂名的工業發展；及(iv)我們已建立穩定的客戶關係。

雖然截至最後實際可行日期茂名港水東港區(我們的碼頭所在港區)是茂名港唯一一個運營中的貨港，但茂名港口碼頭服務行業預計未來將有進一步的發展，可能導致出現不同的競爭格局。根據茂名港總體規劃及其二零一一年的修訂，茂名港預期將進行擴建以於未來包括三個港區，其中部分港區可能處理類似貨物及與我們目前經營的碼頭競爭。倘茂名港總體規劃得以實施及額外港區按計劃建成，水東港區長遠而言可能受到影響，進而可能對我們的經營業績及未來前景造成影響。有關競爭格局的更多資料，請參閱本文件「行業概覽－競爭分析」一節。

發展茂名港總體規劃的主要相關理由是應付因中國政府提出將茂名市轉型為交通樞紐及現代化港口城市帶來的茂名市預期增加的港口碼頭服務。換言之，新港口的發展不是為了取代我們經營的水東港。根據茂名市總體規劃(二零一一年至二零三零年)的資料，預期茂名港(包括水東港區、博賀新港區、博賀漁港區及吉達港區)於二零二零年及二零三零年的預測貨物吞吐量分別增至約93百萬噸及170百萬噸。由於茂名港於二零一七年的總吞吐量為24.9百萬噸，我們相信，鑒於預期需求增加，水東港區的港口碼頭服務將有進一步發展空間。

雖然茂名港總體規劃已就緒，該等新港口區的若干實際開發仍未確定。例如水東港區兩個泊位建設作為擴充一部分已竣工但尚未使用，而泊位擴充仍為不確定。同時，在博賀新港區，只有三個主要港口碼頭(其中只有一個作公共用途)，正在進行建設，博賀新港區並無其他潛在港口碼頭建設的確切計劃及公開資料。此外，尚未在吉達港區開始建設工程，且其仍處於規劃階段。

## 業 務

即使茂名港總體規劃於二零二零年前後至二零二二年全面落實，我們相信我們具有以下優勢及將實施以下策略以應對潛在競爭：

- (i) 我們位於水東港區，享有地理優勢，與博賀新港區及吉達港區比較，讓客戶享有較低的進港前或離港後物流時間及成本。在港口碼頭服務業，地點是其中一項最重要的競爭因素，而我們於所有主要公司客戶（合共佔我們於往績記錄期的總收益約70%）的廠房及銷售地點較接近我們的港口碼頭，而距離博賀及吉達較遠。同時，水東港區是茂名市的成熟港口，配備成熟的交通網絡及港口相關服務。我們大部分主要公司客戶亦鄰近茂名市中心。水東港區前往茂名市中心、茂名站及湛江機場的地利之便以及現有運輸基礎設施均表示位於或鄰近茂名市的客戶或位於其他省市的客戶（其產品需再經鐵路或飛機運輸）的內陸運輸及分銷成本得以減少；
- (ii) 我們目前擁有茂名市的最大港區及最深水船舶停泊位。為維持競爭力，我們將擴大經營規模，發展正源碼頭新一期，並按業務策略所概述改善營運效率，以便在茂名港總體規劃的建議實施後，與潛在競爭對手進行競爭。新一期完成後，視乎當時市場環境及我們的財務資源而定，亦有可能作進一步擴充，從而可大幅提高我們的碼頭總長度、堆場面積及兩個碼頭的協同效應，並進一步改善營運效率及一般競爭力；及
- (iii) 於往績記錄期內，我們於19個省共有314名活躍客戶，並與若干以茂名市為基地的石化、採礦及能源行業重要客戶維持長期關係。在潛在新港口於二零二零年至二零二二年啟用時，我們長期穩固的客戶基礎、茂名港的能力及聲譽，均較新競爭對手具有優勢；及
- (iv) 我們透過[編纂]可提升聲譽及公司形象，因而可能吸引更多客戶使用我們的服務。我們營運的財務靈活性較大，亦使我們能夠更迅速回應市場狀況及業務機會。[編纂]地位亦可改善我們招聘、動員及挽留重要管理人員的能力，從而提升我們的競爭力。

### 獨立市場研究報告及獨立審閱報告

鑒於來自茂名港內待開發新港口區域的潛在競爭，我們認為對我們港口碼頭服務仍有彈性需求，為進一步證實此觀點，我們委聘四航局港灣院對未來貨運需求展開深度市場研

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

究，而四航局港灣院已編製一篇題為「茂名天源及正源碼頭市場研究及投資評估報告」的報告（「四航局港灣院報告」）。我們亦委聘彼安托對有關報告進行獨立審閱，而彼安托已於二零一七年九月發出一份題為「獨立審閱－茂名天源及正源碼頭市場研究及投資評估報告」的獨立審閱報告（「彼安托報告」）。我們就上述報告合共支付費用約1.28百萬港元。

### 有關四航局港灣院及彼安托的資料

四航局港灣院直接由中交第四航務工程局有限公司監管，其於一九八八年成立，為在華南地區提供水路運輸工程測量、諮詢、設計等服務的綜合服務機構。其於中國及海外的廣泛服務涵蓋項目規劃、工程測量、地質調查、港口規劃、工程可行性研究、水路運輸工程設計、沿海工程諮詢及設計、項目管理及工程後評估。

彼安托乃一家多學科諮詢公司，在全球範圍內有1,500名標的事宜專家。彼安托是彼安托集團全球網絡的一部分，而彼安托集團是一家領先的工程、技術及風險管理諮詢公司，在全球超過25個國家設有辦事處。其亞太辦事處位於印度尼西亞、馬來西亞、香港及新加坡。彼安托集團成立於一九八五年，由領先的海事研究及技術組織合併而成，該等組織的根源可追溯至20世紀初。三十年來，彼安托堅持不斷創新，卓越能力超出海事領域範圍，拓展至眾多行業及專業領域。

### 有關未來貨運需求的方法論及主要假設

現有貨物吞吐量及未來需求評估是影響任何港口運營商財務可行性的最重要因素。預測未來需求時，主要考慮兩個因素：(i)未來需求驅動力及(ii)潛在競爭。彼安托認為，四航局港灣院報告採用恰當方法分析本集團碼頭的未來需求驅動力及潛在競爭。

編製報告時，四航局港灣院使用官方資料來源或通過實地考察及訪談取得的第一手資料來源，確保資料可靠。

## 業 務

預測未來需求驅動力時，四航局港灣院報告評估茂名港的整體貨運需求，其次考慮碼頭不同港口區域間的需求差異。貨運需求已按個別貨物類別分析，各類貨物的主要需求驅動力亦已分析。此外，相關經擴大腹地的貨運需求亦已考慮。對未來貨運需求的預測基於下列主要假設編製：

- 行業發展及相關項目的實施遵照相關已公佈政府計劃；
- 不會發生將對茂名及其鄰近地區經濟發展造成重大不利影響的重大事件；及
- 博賀新港區及疏港鐵路的建設將主要遵循茂名港總體規劃。

就潛在競爭而言，未來潛在競爭將主要來自博賀新港區。本集團碼頭各主要貨物類別面臨的競爭經已分析。貨物擁有人選擇停靠港的主要因素已就不同貨物類別及交易(包括最佳運輸規模、海運費率及內陸物流成本)及選擇港口的其他因素進行具體分析。為評估碼頭擴展的需求，已評估本集團碼頭的現有服務水平(尤其是泊位佔有率及船隻平均等待時間)。

### 報告的主要方面及結論

儘管茂名港新港區的發展，四航局港灣院預測，二零一七年至二零二零年預測期內對本集團碼頭的貨運需求可能會繼續穩定增長，主要原因如下：

- (a) 預期博賀新港區會處理使用大型船隻的貨物(如原油)、來自緊鄰博賀新港區的新公司的需求、周邊省份的鐵路貨物及集裝箱貨物。博賀新港區的發展預會整體擴大茂名港的腹地及服務範圍，而非直接與水東港區或本集團構成競爭。
- (b) 茂名的行業發展計劃(包括石油行業及電力行業的發展計劃)將推動用於為有關地區生產程序及油產品提供燃料的煤炭的需求，進而為包括我們在內的港口碼頭運營商的業務發展創造有利條件；
- (c) 水東港區及建議新港區的服務覆蓋地區(如逐步增長的工業園區)將有所不同，原因是貨物擁有人通常選擇使用附近的港口碼頭，以實現更經濟的運輸成本。

## 業 務

- (d) 該地區大部分現有貨物擁有人位於茂名市中心附近，距水東港區較近。該等貨物擁有人使用水東港區，故而內陸物流成本大大低於使用博賀新港區所產生者，而這是水東港區日後維持競爭力的關鍵因素。根據四航局港灣院的分析，我們處理的主要個別貨物類別（如煤炭、糧食及油產品）的現有貨物擁有人還會繼續使用水東港區；及
- (e) 正源碼頭的建議擴展預期會減少船隻等候時間，從而顯著提升本集團的服務水平，並令我們在水東港區的貨物處理市場份額增加。

彼安托認為，四航局港灣院報告使用可靠的資料集及採用恰當的方法論。彼安托亦同意四航局港灣院在本集團貨運需求預測方面的結論（儘管需求預測並非決定性或被視作對未來需求的保證）。

董事經作出合理查詢後確認，於最後實際可行日期，自四航局港灣院報告及彼安托報告相關日期起，市場資料概無出現可能令上述資料產生保留意見、矛盾或對其有影響的不利變動。

### 風險管理

我們已實施多項政策及程序以確保在經營各方面實施有效風險管理，包括服務及銷售、財務報告及記錄、資金管理，遵守環保及健康以及工作安全適用的法律和法規。董事會監察及管理與我們業務相關的整體風險。我們已成立審計委員會，以審閱及監督本集團的財務申報程序及內部控制制度。有關該等委員會成員的資格及經驗以及我們審計委員會職責的詳細說明，請參閱「董事及高級管理層－董事委員會－審計委員會」。

特別是，我們在一般業務過程中面臨各類金融風險，主要包括市場風險、信貸風險及流動資金風險，進一步詳情載於本文件「財務資料－有關財務風險的定性及定量披露」一節。執行董事負責監察並審閱本集團風險管理措施的實施。

### 信貸風險管理

我們亦已建立客戶信用政策及等級，通過調查客戶的背景以及依據客戶的信用評級制定不同的銷售政策以控制我們的客戶信貸風險。該機制要求業務部門對個人客戶進行信用評估、編製信用評估記錄及確定信貸金額及期限，而總經理將對有關資料進行審核及批

## 業 務

准。每當客戶打算或將要超過其訂明的信用額度，有關負責人員須向其主管及／或董事總經理匯報有關情況。財務部負責定期檢查客戶的信用評級。在獲管理層批准的情況下，負責人員須採納已根據檢查結果進行修訂的新政策。此外，業務部須根據業務發展、銷售及市況等因素就調整信用政策及對其客戶適用的信用評級提出建議。我們亦訂有內部控制政策規管重大開支的支付，我們需通過三層審批方可向外部人士付款。

我們亦已建立客戶信用調查管理，財務部能選擇通過以下渠道調查客戶：(1)金融機構；(2)客戶或行業組織；或(3)內部調查。業務部門在必要時可要求客戶進行信用調查。此舉主要可通過現場檢查的方式實現。當客戶的信用狀況突然出現變化，相關人員須向主管報告有關情況。我們亦可能會要求客戶作出提供擔保或額外抵押品等抵押或減少我們的服務供應。

此外，我們建立了關於交易管理的政策。該政策概述了進行任何交易前須採取的措施，例如實施詳細的拜訪客戶計劃。再者，該政策載有應終止交易的情形。繼而會編製應收賬款的賬齡分析並載入效益管理報告內，以供於每月的管理會議上討論。此外，每名客戶的預計付款情況亦會由我們的營銷部通過編製每月資金計劃表審閱。

### 流動資金風險管理

倘我們無法應付與財務負債相關的責任，將會產生流動資金風險。影響我們流動資金的因素包括(其中包括)我們的資產及負債的年期結構以及中國政府有關銀行借款的政策(如給予中小型公司優惠條款等)。為管理流動資金風險，我們監控及維持管理層認為適當的現金及現金等價物水平，以撥付營運資金並減輕現金流量波動的影響。流動資金風險管理的目的乃確保隨時具備充裕資金可供應付付款責任，並適時撥付營運資金。本集團預期通過內部產生的營運所得現金流量及來自金融機構的借款撥付未來的現金流量需求。

總經理負責制訂有關流動資金風險管理策略的政策指示。此外，財務部負責監察該等政策指示的實施情況。我們的司庫負責管理現金及現金等價物，包括記錄現金流量及銀行存款。我們嚴格規定收入及開支須由財務部的不同僱員管理。

我們各部門每月就下一月份編製支出方案，並須跟從我們的內部預算審批程序。各部門或僱員就開支作出申請時須列出目的、金額及付款方法，並於申請上註明是否屬於預算範圍內，以取得部門主管的批准。財務部負責審閱申請及批出款項。

## 業 務

財務部會每日查核現金結餘，而財務部主管則會每週或隨機審查該等記錄，並發出報告供財務經理進一步審閱。

### 環保

我們致力於海水的環境保護。我們須遵守中國國家、省級及市政府及機構頒佈有關監管污水及固體廢物排放、噪音、氣體排放以及其他環境問題的中國全國性及地方性環保法律法規。

在我們運營過程中，我們的設施排放廢水、固體廢物及煤塵等污染物。我們已在設施內實施一套廢物處理程序，包括：(i)污水處理池；及(ii)減少煤塵的灑水系統。我們的處理程序已取得有關部門的必要批文及許可。我們產生的廢物按照我們的設施適用的環保標準進行處理。

於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們並無因違反任何該等環保法律或法規而收到任何通知或警告，亦無受到任何罰款或處罰而對我們的生產造成重大不利影響。

我們相信，我們的業務在所有重大方面均符合目前適用的國家及地方環保法律及法規。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們已產生的環保合規成本分別為人民幣0.11百萬元、人民幣0.27百萬元及人民幣0.26百萬元。於二零一八年，過往排污費徵收的管理辦法已廢除，且我們須根據自二零一八年一月一日起生效的中華人民共和國環境保護稅法支付新環境污染稅。我們相信引入新環境污染稅將會增加合規成本，乃由於適用單位稅率一般較過往單位收費費率為高。因此，我們預期二零一八年環境合規成本將會增加至約人民幣0.50百萬元。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們並無遇到任何重大環境污染問題或由於環境污染活動而受到重大行政處罰。

### 保險

我們為我們位於茂名市的港口設施及設備投購保險，而我們相信此舉符合中國行業慣例。我們投購的綜合性港口保單涵蓋由(i)自然災害，包括(其中包括)打雷、颱風、暴雨、洪水等；及(ii)意外事件對港口、樓宇、辦公室、倉庫、重要設備(如岸邊門座起重機、門座起重機吊臂、抓斗)、配電室及配套設施、地磅室、頂燈、配電箱、油罐、煤棚或任何其他財產造成的損害。該綜合性港口保單亦涵蓋因運營中斷、僱主責任及碼頭運營商責任而造成的損失。我們亦投購一般汽車險。於往績記錄期，我們獲得的保險索償收入分別約為人

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

人民幣169,000元、零及人民幣13,000元，主要是由於颱風及雜項車輛保險付費等惡劣天氣狀況引起的輕微事故造成的損失所致。除上文所披露者外，我們自開始營運以來並無經歷任何業務中斷或重大保險索償。我們相信，我們擁有充分的保險範疇涵蓋我們的資產及運營。

我們亦根據中國法律為我們的中國僱員投購強制性社會保障保險。我們為僱員作出強制性社會保障基金供款以提供退休、醫療、工傷、生育及失業福利。有關進一步詳情，請參閱本節「福利供款」一段。

### 僱員

於二零一七年十二月三十一日，我們聘有205名僱員，全部居於茂名市及香港。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們的僱員福利開支總額分別約為人民幣13.6百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣16.2百萬元。

下表載列於二零一七年十二月三十一日我們按職能劃分的僱員總數以及各類僱員佔僱員總數的百分比。

職能	僱員數目	佔僱員總數的百分比
行政 .....	16	7.8%
財務 .....	9	4.4%
銷售及營銷 .....	19	9.3%
生產安全 .....	121	59.0%
維護 .....	22	10.7%
其他 .....	18	8.8%
總計： .....	205	100%

我們根據業務需要招聘僱員。我們的人力資源部向總經理匯報職位空缺及簡述工作職務供其批准。我們會通過內部調職從其他部門物色人選(如適用)，如有需要亦會考慮從外部招聘，安排面試及進行甄選程序。我們就特定職位招聘具備所需相關知識、技能及經驗的僱員。

我們重視僱員的發展，並為新僱員實施培訓計劃。我們為僱員提供培訓以提高其對我們的運營及安全實踐的認識，並根據個別僱員的特定工作要求為其提供定期培訓。

## 業 務

我們與僱員訂立個別僱傭協議，訂明有關條款，其中包括薪資、福利、工時、工作場所安全與衛生。我們僱員的薪酬待遇包括薪資、花紅(如年終績效花紅及安全生產花紅)及津貼。我們的僱員亦享有福利利益，包括醫療保險、退休養老金及其他雜項福利，以及社會保險和住房公積金。

我們並無在中國為我們的僱員成立工會。於最後實際可行日期，我們並無捲入任何重大勞資糾紛或其他工潮而對我們的業務造成干擾。

### 福利供款

我們必須遵守中國有關社會福利的法律及法規。根據適用中國法律及法規，我們目前參與由相關地方政府組織的社會保險供款計劃。我們目前為僱員提供養老保險計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、個人工傷保險計劃、生育保險供款及僱員住房公積金供款。於二零一五年、二零一六年及二零一七年，我們的供款總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.9百萬元。於往績記錄期內，我們並無為部分僱員繳納社會福利。有關進一步詳情，請參閱本節「—監管合規—不合規」。

如本文件所披露，於最後實際可行日期，我們相信我們已遵守有關社會福利的所有適用全國及地方法律及法規，並已繳足中國法律及法規所規定應付的社會保險費及供款。

### 健康及安全

我們須遵守有關勞工、安全及工作相關事故的中國法律及法規。根據《中華人民共和國安全生產法》及《生產安全事故報告和調查處理條例》，除其他政策外，我們已推行內部安全手冊，為工作安全、意外處理、意外拯救及安全培訓設立運作程序。

我們十分強調安全管理，以盡力降低與港口碼頭服務有關而會造成傷亡(包括因機械故障、人員操作失誤、自然災害及其他事件引起者)的任何安全事故及其他意外的數目及影響。我們已制定及實施與各類工作的安全管理程序及標準有關的內部政策。

- **操作前檢查。**我們已採納內部規則，要求在我們碼頭工作的僱員或其他個人在操作前須檢查其工具、機械儀錶及組件以及工作環境。我們要求僱員一旦發現任何潛在安全問題時立時匯報。

## 業 務

- 危險貨物及石油產品的標準操作程序。特別是，我們已制訂及實施處理包含危險及有害物質以及石油產品貨物的標準操作程序，包括危險或有害物品的分類、處理流程、事故調查程序、防護及補救措施及事故報告流程。尤其是，我們就處理易燃材料(例如石油化學製品)注意工作場所的日常安全狀況，以避免爆炸及火災事故。所有處理油產品的電氣設備須為防爆，且工人須穿著防靜電的衣履。我們禁止在工作場所生火，並要求所有進入我們工作場所的汽車安裝火花避雷器。我們設立防雷裝置且亦獲得廣東省防雷裝置定期檢測合格證。此外，我們要求僱員於裝卸石油化學製品(尤其是油產品及瀝青)時，嚴格遵從標準操作程序。當值主管會對設備進行檢查，於操作前知會工作人員有關特定安全事宜，同時監督整個運作程序。此外，我們已就緊急意外制定詳細程序，其載列於下文。再者，我們要求工人須通過體檢，以防出現慢性疾病或過敏造成的意外情況，並須在處理毒藥等特殊貨物時穿著防護服。在裝卸該等產品的地點須設立明顯標誌。
- 培訓及資格。我們要求僱員參與有關安全管理的培訓，並鼓勵彼等就安全生產向我們提供建議。就特殊操作人員而言，我們要求彼等符合有關中國法律及法規並每年通過檢查。

我們亦已就突發性事件採納一套監督及管理制度。其中為我們的僱員載列詳細的總體應急預案，以及針對颱風、漏油或油類火災等特殊應急預案的指引。我們設立了應急指揮中心，由廠長及副廠長領導，而彼等主要負責制定總體規則並與有關部門及機關聯絡。應急指揮辦公室負責日常檢查、評估及執行具體規則。根據事故的嚴重性，我們將緊急事故分為三個等級。我們亦會就發生的緊急事件作出記錄。

- 第一級。第一級為最嚴重類別，指突發性事件已發生並可能會影響附近地區的安全，因此須社會人員提供援助。當發生該類事故時，我們的應急指揮中心須報告茂名市港航管理局、茂港區消防大隊、茂港區應急辦公室以及茂港區安全生產監督管理局。
- 第二級。第二級表明須盡快實施特殊應急預案以保護人員及設備。我們亦須向第一級所述的機關匯報事故。

## 業 務

- 第三級。第三級表明我們的僱員已觀察到潛在安全問題，並可能影響我們的安全生產。當發現潛在安全問題時，我們要求僱員首先向執勤班長匯報。執勤班長應採取行動防止任何事故發生，同時向應急指揮辦公室匯報該情況。

於二零一四年四月二十九日，廣東省交通運輸廳發佈《廣東省交通運輸廳關於加快推進企業安全生產標準化達標考評工作的緊急通知》，簡化從事運輸旅客和危險品的企業在安全生產方面的申報程序、評估和評核標準。根據該通知，天源碼頭及正源碼頭均於二零一五年一月二十九日取得交通運輸企業安全生產標準化達標單位(三級)證書(「舊證書」)，有效期為三年。於二零一八年二月二日，舊證書頒發機關茂名市交通運輸局向我們發出澄清通知，列明舊證書分類系統不再有效及將會升級至交通運輸行業安全生產標準化建設等級證明(「新證書」)。根據上文所提及澄清通知，因此，頒發機關將不再重續舊證書及不可頒發新證書，乃由於新證書申請規章及評估標準尚未確定。我們計劃於頒發機關公佈申請規章後申請新證書。

於最後實際可行日期，我們已在各重大方面遵守中國工作場所安全監管要求，且並無對我們的業務造成重大不利影響的事故或投訴。

## 物業

### 自有物業

於最後實際可行日期，我們在中國擁有十幅土地，總面積約241,535.3平方米，及32幢樓宇或單位，總建築面積約15,377.1平方米。物業估值師已於二零一七年十二月三十一日對我們擁有的物業進行估值。物業估值師發出的函件全文及估值報告載於本文件題為「附錄三－物業估值」的附錄內。

### 土地使用權

我們已就我們所擁有總面積約238,946.0平方米的九幅土地取得適當土地使用權證。於最後實際可行日期，我們尚未就總面積約2,589.3平方米的一幅土地取得土地使用權證。有關更多資料，請參閱「物業－有業權瑕疵的物業」。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

### 樓宇

在我們擁有及佔用的32幢樓宇中，我們已取得28幢樓宇的房屋所有權證。我們尚未取得其餘四幢樓宇的房屋所有權證。

下表載列於二零一七年十二月三十一日我們位於中國的物業連同有關位置、面積及主要用途詳情。

位置	面積／建築面積 (土地／樓宇結構)  (平方米)	主要用途	詳情
位於中國廣東茂名市 電白區水東開發區 的五幅土地及 多幢樓宇	108,811.5/5,469.1	為天源所用的宿舍樓、辦公室及各種配套結構(包括配電及發電室、維護間、汽車地磅站及油泵站)	就總地盤面積2,589.3平方米的一幅土地而言，我們並未取得國有土地使用權證。  總建築面積為2,398.1平方米的該物業樓宇部分尚未取得房屋所有權證。請參閱本文件本節「有業權瑕疵的物業」一段。
位於中國廣東茂名市 茂港區水東開發區 的五幅土地及 多幢樓宇 <sup>(1)</sup>	132,723.8/9,908.0	為正源所用的辦公樓、倉庫、各種配套結構(包括配電及發電室、維護間以及滅火及保安室)及公共設施	總建築面積9,908.0平方米的該物業樓宇部分已於二零一五年十一月十日取得房屋所有權證。就有關該等物業的過往不合規事件，請參閱本文件本節「有業權瑕疵的物業」一段。

(1) 下表載列土地使用權證的詳情。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

編號	證書編號	土地用途	土地面積 (平方米)	屆滿日期
<b>天源</b>				
1.....	(2007)2100014	綜合	15,295.00	二零五零年十二月十三日
2.....	(2006)2100139	貨倉及貯存	24,493.34	二零四七年十月二十六日
3.....	(2006)2100140	貨倉	61,035.46	二零四八年九月二十一日
4.....	(2007)2100015	貨倉及貯存	5,398.34	二零四七年十二月二十一日
<b>正源</b>				
5.....	(2009)154	貯存	29,259.00	二零五九年九月二十七日
6.....	(2009)141	貯存	40,864.90	二零四七年十一月十七日
7.....	(2014)011	公共設施	13,093.21	二零六四年二月十七日
8.....	(2009)149	工業	28,853.70	二零五六年二月六日
9.....	(2011)052	工業	20,653.00	二零五三年一月十四日

### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們在中國租賃一幢總建築面積 3,000 平方米的五層高樓宇及多項配套設施。物業估值師於二零一七年十二月三十一日對我們租用的物業進行估值。物業估值師出具的函件及估值報告全文載於本文件題為「附錄三－物業估值」的附錄內。

下表載列我們於二零一七年十二月三十一日在中國的租賃物業及位置、面積及主要用途詳情。

位置	面積／建築面積 (土地／樓宇結構) (平方米)	主要用途	詳情
位於中國廣東茂名市 電白區炮台市場的一幢樓宇及多項 配套設施	零／3,000	辦公室	<p>該物業由獨立第三方租賃予正源，自二零一五年十月一日至二零二五年九月三十日為期 10 年。</p> <p>我們的中國法律顧問認為，由於該物業建於一幅集體所有的土地上且出租人可能沒有出租的權利，故該租賃有被視為無效的風險。有關更多詳情，請參閱本文件本節「物業－有業權瑕疵的物業」一段。</p>

## 業 務

### 海域使用權

於最後實際可行日期，我們已取得總面積約9.6公頃的海域的六份海域使用權證書，所有海域均位於中國廣東西南茂名市茂名港水東港區。有關海域使用權證書的授出日期及屆滿日期，請參閱本節「監管合規－牌照、許可證及證書」一段。

### 有業權瑕疵的物業

下文載列於往績記錄期及直至最後實際可行日期我們有業權瑕疵的物業摘要：

(1) 所牽涉公司：正源及天源

**物業詳情及業權瑕疵性質：**

正源並無於施工前就總建築面積約9,908.03平方米的15項物業取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

天源並無於施工前就總建築面積約5,469.1平方米的17項物業取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

**不合規原因：**

不合規主要由於就申請程序而言(i)我們的地方管理層於相關時間並不熟悉相關監管規定；(ii)中國地方機關對相關法規的實施或詮釋不一致，以致地方機關沒有任何調查、罰則或要求採取補救行動，而我們的地方管理層將此視作默許使用該等物業。

**物業主要用途及物業應佔總收入百分比：**

正源及天源將物業用作辦公室及宿舍樓、倉庫以及其他配套用途，包括配電及發電室、維護間、汽車地磅站及油泵站。

正源佔用的三個倉庫分別佔本集團二零一五年、二零一六年及二零一七年總收入的0.6%、0.9%及1.2%。我們於往績記錄期內概無收入來自所有其他相關物業。

## 業 務

### 最高刑罰及潛在法律影響：

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，正源和天源可能須限期拆除相關物業並因未能於施工前取得相關建設工程規劃許可證而被處以最高罰款人民幣1.9百萬元，佔相關物業建設成本的10%。

根據《建築工程施工許可管理辦法》，正源和天源可能因未能於施工前取得相關的建設工程施工許可證而被處以最高罰款人民幣0.2百萬元，佔相關物業建設工程合同價的2%。

我們並無就關於有業權瑕疵的物業的潛在處罰計提任何撥備。

### 我們中國法律顧問的意見：

我們的中國法律顧問認為(i)正源及天源須拆卸相關物業或被施加相關處罰的可能性相對極微；(ii)正源和天源可繼續使用該等物業；及(iii)過去未能取得相關物業的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證不會對本集團的經營業績造成重大不利影，理由是(a)茂名市城鄉規劃局水東灣新城分局於二零一五年七月三十一日發出確認函，指出正源和天源已申請相關建設工程規劃許可證，且取得該等建設工程規劃許可證不存在任何重大法律障礙；正源和天源可繼續使用相關物業，且確認函並無規定該使用的具體時限；(b)茂名市城鄉規劃局水東灣新城分局的官員在二零一五年八月十九日與我們的中國法律顧問的面談中確認，一般情況下不會因上述未能取得建設工程規劃許可證而被處以罰款；及(c)茂名市電白區住房和城鄉建設局於二零一五年七月二十四日發出確認函，指出正源和天源獲准申請相關建設工程施工許可證。

基於(i)根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，縣級或以上地方人民政府負責各自行政區的城鄉規劃管理工作，及(ii)根據《茂名市人民政府辦公室關於明確電白區行政區劃範圍城鄉規劃管理工作有關事項的通知》，茂名市城鄉規劃局水東灣新城分局

## 業 務

負責其行政區的城鄉規劃行政管理，我們的中國法律顧問向我們表示，茂名市城鄉規劃局水東灣新城分局是於訪談中作出上述書面確認及口頭確認的主管部門。

已採取或將採取的補救行動及經改進的內部控制措施：

就正源建設及佔有的15項物業以及天源建設及佔有的17項物業（我們於物業施工前未能取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證）而言，我們聘請第三方檢測機構廣州仲恒房屋安全鑒定有限公司（「檢測公司」）對所有該等物業的結構進行檢查，包括水泥地基、牆壁、室內組成部分及室外外觀。誠如我們的中國法律顧問所告知，檢測公司為向本集團發出有關報告的合資格及專責機構。根據檢測公司於二零一五年九月十九日發出的報告，檢測公司認為由正源及天源佔有的所有相關物業的結構在重大方面符合適用中國法律及法規下的相關安全規定，並可根據適用中國法律及法規安全地使用。

於二零一五年十一月十日前，正源已獲得15項物業的房屋所有權證，而天源已獲得17項物業其中13項的房屋所有權證。其餘四幢樓宇建於一幅地盤面積為2,589.3平方米的土地上，而如下述(2)一段所披露，天源仍未獲得國有土地使用權證。天源正就其餘四幢樓宇申請房屋所有權證，我們預期於獲授該等樓宇位處的土地取得國有土地使用權證後取得。

此外，我們的控股股東已就我們因該存在業權瑕疵的物業而蒙受或產生的所有申索、行動、要求、程序、判決、虧損、責任、損失、成本、開支、費用、支出及罰款提供彌償保證。有關我們的強化內部控制措施的更多詳情，請參閱本文件「業務－監管合規－內部控制措施」一節。

### (2) 所牽涉公司：天源

物業詳情及業權瑕疵性質：

天源並無就地盤面積為2,589.3平方米的一幅土地取得國有土地使用權證。然而，該幅土地並非用於我們的碼頭經營。

不合規原因：

不合規主要由於就地帶劃分而言(i)我們的地方管理層於相關時間並不熟悉相關監管規定；(ii)中國地方機關對相關法規的實施或詮釋不一致，以致地方機關沒有任

## 業 務

何調查、罰則或要求採取補救行動，而我們的地方管理層將此視作默許使用該幅土地。

### 物業主要用途及物業應佔總收入百分比：

天源在該幅土地上建有兩幢辦公樓、一個內部貨倉及一個出入口警衛室，總建築面積為2,398.1平方米。該等樓宇結構用於行政用途而非我們的主要業務。

於往績記錄期內，我們概無收入產生自該幅土地上興建的物業。

### 最高刑罰及潛在法律影響：

根據《中華人民共和國土地管理法》，天源可能會因未能就該幅土地取得國有土地使用權證而被處以最高罰款人民幣77,680.2元。我們並無就該有業權瑕疵的物業的潛在處罰計提任何撥備。

### 我們中國法律顧問的意見：

我們的中國法律顧問認為(i)天源被處以罰款的可能性相對極微；(ii)天源可繼續使用該幅土地；及(iii)過去未能取得該幅土地的國有土地使用權證不會對本集團的經營業績造成任何重大不利影響，理由是茂名市國土資源局水東灣新城分局的官員在於二零一五年八月二十日與我們的中國法律顧問的面談中確認，其不會因過往未能就該幅土地取得國有土地使用權證而對天源處以罰款，且取得有關國有土地使用權證不存在重大法律障礙。

基於(i)根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，縣級或以上地方人民政府負責各自行政區的城鄉規劃管理工作，及(ii)根據《茂名市人民政府辦公室關於明確電白區行政區劃範圍城鄉規劃管理工作有關事項的通知》，茂名市城鄉規劃局水東灣新城分局負責其行政區的城鄉規劃行政管理，我們的中國法律顧問向我們表示，茂名市城鄉規劃局水東灣新城分局是於訪談中作出上述書面確認及口頭確認的主管部門。

## 業 務

### 已採取或將採取的補救行動及經改進的內部控制措施：

天源正就該幅土地申請國有土地使用權證。茂名市國土資源局水東灣新城分局的官員在二零一五年八月二十日與我們的中國法律顧問面談中確認，取得該國有土地使用權證不存在重大法律障礙。天源一直與相關當局跟進事件，並獲告知由於當局就該幅土地備存的記錄並不充足，因此不會按照正常程序處理申請，以致申請手續所需時間較一般情況為長。儘管可取得土地使用權證的時間仍然未明，但由於該幅土地及其上建物業並非用作碼頭業務，而且於往績記錄期內並無應佔收入，因此，不會對我們的業務營運造成任何影響。

董事相信，倘相關物業的業權並無瑕疵，天源將毋須支付額外土地成本，而我們物色替代地塊以搬遷在該幅有業權瑕疵的土地上的辦公樓及倉庫並不困難。

此外，我們的控股股東已就我們因該存在業權瑕疵的物業而蒙受或產生的所有申索、行動、要求、程序、判決、虧損、責任、損失、成本、開支、費用、支出及罰款提供彌償保證。由於不合規將於[編纂]後方會予以糾正，本集團將於[編纂]後在中期及年度報告中載列相關披露。有關我們的強化內部控制措施的更多詳情，請參閱本文件「業務－監管合規－內部控制措施」一節。

### (3) 所牽涉公司：正源

#### 物業詳情及業權瑕疵性質：

正源向一名獨立第三方租賃位於一幅集體所有的土地上且總建築面積3,000平方米的一幢5層高樓宇。於往績記錄期內，出租人並無就該樓宇取得土地使用權證。

不合規原因：不適用

#### 物業主要用途及物業應佔總收入百分比：

正源將該樓宇用作辦公場所。我們於往績記錄期內概無收入來自該樓宇。

#### 最高刑罰及潛在法律影響：

根據相關適用中國法律法規，該租賃或會被確認為無效及／或被終止，乃因樓宇所在相關土地屬不得租賃的集體所有的土地而出租人無法提供土地使用權證。我們並無就關於有業權瑕疵的物業的潛在處罰計提任何撥備。

## 業 務

### 我們中國法律顧問的意見：

我們的中國法律顧問認為該業權存在瑕疵的樓宇不會對本集團的經營業績造成重大不利影響，理由是我們的控股股東已就我們因該存在業權瑕疵的物業而蒙受或產生的所有申索、行動、要求、程序、判決、虧損、責任、損失、成本、開支、費用、支出及罰款提供彌償保證。

### 已採取或將採取的補救行動及經改進的內部控制措施：

基於中國法律顧問的意見並考慮到我們的控股股東發出的彌償保證承諾，董事認為毋須採取補救行動。此外，倘租約被認定為無效，董事相信我們可輕易找到相同用途的替代物業。

#### (4) 所牽涉公司：正源

### 物業詳情及業權瑕疵性質：

正源向一名獨立第三方租賃總面積為47,248.85平方米的避風港及碼頭。出租人未能向正源提供避風港及碼頭的土地使用權證。

不合規原因：不適用

### 物業主要用途及物業應佔總收入百分比：

避風港及碼頭與正源碼頭新一期有關。

我們於往績記錄期內概無收入產生自該避風港及碼頭。

### 最高刑罰及潛在法律影響：

根據相關適用中國法律法規，該租賃或會被確認為無效及／或被終止，乃因相關土地屬不得租賃的集體所有的土地而出租人無法提供土地使用權證。此外，該租賃年期為70年，不符合《中華人民共和國合同法》的規定。根據《中華人民共和國合同法》，中國法律規定租賃年期最多為20年，且20年後的任何期間屬無效。我們並無就關於有業權瑕疵的物業的潛在處罰計提任何撥備。

### 我們中國法律顧問的意見：

我們的中國法律顧問認為，該業權存在瑕疵的物業不會對本集團的經營業績造成重大不利影響，理由是正源已於二零一五年九月十九日終止該租賃。

## 業 務

### 已採取或將採取的補救行動及經改進的內部控制措施：

正源已於二零一五年九月十九日終止該租賃。根據我們的中國法律顧問的意見及考慮到相關租賃已終止，董事認為，毋須採取進一步補救行動。

雖然有業權瑕疵的物業用作行政用途及總括而言不會影響我們的日常營運且我們正申請相關業權證書，但我們已(i)於二零一五年十二月底前停止使用建於有業權瑕疵的地塊的四幢樓宇結構(包括兩幢辦公樓宇、一個內部倉庫及一個出入口警衛室)作辦公室及行政用途；並(ii)將僱員及保安的工作站以及貯存物料(我們可在稍後階段才處置的若干項目除外)搬遷至我們已取得相關土地使用權證及房屋所有權證及位於相同港區的物業。

董事確認，我們的搬遷過程在不影響我們的碼頭營運下進行，乃鑒於(i)四幢樓宇結構是作為支持及內部用途，故並非我們的碼頭營運的主要部分，(ii)我們的主要業務(即貨物裝卸服務及相關配套增值港口服務)並非於四幢樓宇結構中提供，因此我們的碼頭營運並無依賴該等物業，(iii)搬遷主要涉及位於辦公大樓的辦公室設備及傢具，以及儲存在內部倉庫的物料(如職員制服、清潔工具及辦公室用品)，(iv)搬遷涉及天源碼頭有16名僱員及三名保安的工作站，以及公共辦公室區域，(v)安排搬遷需時六日，所需成本並不重大(為數少於人民幣1,000元，我們透過內部資源撥付，並且將根據所獲提供關於我們因旗下物業的業權瑕疵而產生成本的彌償保證，在[編纂]後獲得我們控股股東的補償)，及(vi)搬遷乃按辦事處、內部倉庫及出入口警衛室分區進行，以便我們可於搬遷期間在該等物業繼續進行相關職能。因此，因搬遷而錄得的經營虧損非常少。

如我們的中國法律顧問所告知，根據《中華人民共和國物權法》，由於缺乏中國法律及法規下的批准及業權證，我們作為有業權瑕疵的物業的擁有人或佔有人的權利(例如我們佔有、使用、出租或轉讓相關物業的權利及以該物業作為銀行貸款抵押品的權利)可能受到不利影響。

## 業 務

考慮到於往績記錄期內我們極少的收益是源自在我們有業權瑕疵的自有物業及租賃物業上開展的業務，董事認為有業權瑕疵的物業個別及共同對我們的業務運營無關重要。董事確認，即使以上披露的有業權瑕疵的自有或租賃物業並無所述業權瑕疵，但我們原應支付的土地或租賃開支也不存在差額。

### 監管合規

#### 牌照、許可證及證書

我們須遵守法律、法規及各級監管機構的監督，並須持有各種牌照、許可證及證書以便操作我們的設施及經營我們的業務。我們的業務運營須遵守的相關中國法律及法規的概要載於本文件「法律及法規」一節。我們的中國法律顧問已確認，我們已獲得在中國進行我們的業務運營所需的一切必要牌照、許可證及證書，且有關牌照、許可證及證書於最後實際可行日期屬有效及仍然有效。下表載列我們的運營所需的重大牌照、許可證及證書。

牌照／許可證／證書	發證機關	簽發日期	到期日
天源			
海域使用權證書 034409M03	茂名市茂港區 人民政府	二零零六年 十一月二十日	二零五二年 十二月三十一日
海域使用權證書 034409M04	茂名市茂港區 人民政府	二零零六年 十一月二十日	二零五二年 十二月三十一日
港口經營許可證	茂名市交通運輸局	二零一六年 十一月二十九日	二零一九年 十一月二十九日
港口危險貨物作業附證	茂名市交通運輸局	二零一六年 十一月二十九日	二零一九年 十一月二十九日

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

牌照／許可證／證書	發證機關	簽發日期	到期日
廣東省污染物排放許可證	茂名市環境保護局 電白分局	二零一七年 十月三十日	二零一八年 十月三十日
港口危險貨物作業附證	茂名市交通運輸局	二零一七年 八月三日	二零一八年 八月三日
國境口岸衛生許可證	茂名出入境檢驗 檢疫局	二零一七年 八月一日	二零二一年 八月一日
港口設施保安符合證書	中華人民共和國 交通運輸部	二零一四年 十二月十二日	二零一九年 十二月十一日
碼頭對外開放批覆	廣東省人民政府	二零一一年 一月十三日	不適用
廣東省防雷裝置定期 檢測合格證	廣東省氣象防災技術 服務中心	二零一七年 十一月十八日	二零一八年 五月十六日
特種設備使用登記證： 港口門座式起重機 —重粵K01429	廣東省茂名市質量 技術監督局	二零零八年 九月九日	不適用
特種設備使用登記證： 港口門座式起重機 —起粵K01428	廣東省茂名市質量 技術監督局	二零零八年 九月九日	不適用
特種設備使用登記證： 門座起重機 —起71粵K0001(14)	廣東省茂名市質量 技術監督局	二零一四年 十二月十六日	不適用

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

牌照／許可證／證書	發證機關	簽發日期	到期日
正源			
港口經營許可證	茂名市交通運輸局	二零一七年 五月二十四日	二零二一年 五月二十四日
海域使用權證書 GD-20100014	廣東省海洋與 漁業局	二零一零年 八月十日	二零二零年 八月九日
海域使用權證書 440906-20160032	廣東省海洋與 漁業局	二零一六年 七月二十二日	二零二零年 八月九日
海域使用權證書 440900-20170039	廣東省海洋與漁業廳	二零一七年 三月八日	二零六七年 三月七日
海域使用權證書 440900-20170040	廣東省海洋與漁業廳	二零一七年 三月八日	二零六七年 三月七日
廣東省污染物排放許可證	茂名市環境保護局 電白分局	二零一八年 一月十五日	二零一九年 一月十五日
海上船舶檢驗證書簿	茂名海事局	二零一六年 六月二十日	不適用
特種設備使用登記證： 起重機 一起71粵K0002(14)	廣東省茂名市質量 技術監督局	二零一四年 十二月十六日	不適用
特種設備使用登記證： 門座起重機 一重粵KB4008	廣東省茂名市質量 技術監督局	二零一零年 三月三十一日	不適用

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

牌照／許可證／證書	發證機關	簽發日期	到期日
特種設備使用登記證： 內燃平衡重式叉車	廣東省茂名市質量 技術監督局	二零一四年 六月二十七日	不適用
港口危險貨物作業附證	茂名市交通運輸局	二零一七年 九月三十日	二零一八年 八月二日
廣東省防雷裝置定期 檢測合格證	廣東省氣象防災技術 服務中心	二零一六年 四月二十五日	二零一八年 四月十一日
道路運輸經營許可證	電白縣交通運輸局	二零一五年 一月十九日	二零一九年 三月三十一日

### 不合規

下文載列於往績記錄期內及直至最後實際可行日期我們過往不遵守適用法律法規的若干事件的概要。董事認為，該等不合規事件（無論個別或共同）不會對我們造成重大運營或財務影響。

#### (1) 過往不合規事件：

於往績記錄期內，我們未能為部分僱員作出社會保險供款。

#### 不合規原因：

不合規主要是由於(i)我們的地方管理人員於相關時間並不熟悉相關監管規定；(ii)我們的僱員接受社會保險供款的程度不同；(iii)中國地方機關就社會保險供款適用最低水平而言對相關法規的實施或詮釋不一致；及(iv)我們的若干僱員不願作出該社會保險供款所致。

#### 法律後果及潛在最高責任及其他財務責任：

根據《中華人民共和國社會保險法》，相關中國部門可要求天源及正源於規定時限內根據僱員實際工資支付社會福利供款的差額及(i)就於二零一一年七月一日前累計的差額的總金額而言，倘付款未於該限期前支付，我們可能被責令於規定期限

## 業 務

內支付欠繳的供款；及(ii)就於二零一一年七月一日後累計的差額而言，我們可能須支付相等於自有關社會保險供款成為應付日期起每天計算差額的0.05%的滯納金。

於往績記錄期內，我們就社會保險供款應付的未繳總金額為人民幣0.02百萬元。我們相信，該社會保險供款金額不會對本集團的業務及運營產生重大不利影響。

由於未遵守社會保險供款規定而導致我們可能須支付於往績記錄期內未繳總金額的滯納金的最高總金額於二零一七年十二月三十一日估計為人民幣6,000元。

天源及正源已分別自二零一五年六月及七月起根據中國社會保險法項下相關規定開始支付社會保險供款。

### 所採取的整改行動、撥備及最新狀態：

我們於二零一八年一月四日獲得茂名市電白區人力資源和社會保障局分別對天源及正源的確認，指出(i)於確認日期或之前概無對天源或正源實施行政處罰；及／或(ii)於確認日期分別就天源及正源繳納的社會保險供款符合有關社會保險供款的相關法律及法規。

我們獲中國法律顧問知會，該機構為作出該確認的主管部門，且該事件不會對我們的運營構成重大不利影響。

倘我們收到相關部門的要求，我們擬因此而立即繳納社會福利計劃基金的差額。

此外，控股股東將與本集團訂立以本集團為受益人的彌償契據，以就於[編纂]或之前發生的上述不合規情況而令彼等可能招致或蒙受的罰款、和解付款及任何相關成本及開支提供彌償保證。

## 業 務

於往績記錄期內，我們已為中國僱員作出社會保險供款的潛在申索計提人民幣0.02百萬元的撥備。

### 經改進的內部控制措施：

作為[編纂]後的一項年度合規措施，我們將繼續與我們的僱員就僱員社會保險供款進行溝通及為我們的僱員繳納僱員社會保險供款，以符合適用中國法律及法規訂明的標準或社會保障機構設定的標準。

此外，倘地方政府要求我們支付社會保險供款差額，控股股東已就由於我們未遵守社會保險供款法規而導致我們蒙受或招致的一切申索、訴訟、索求、法律程序、判決、損失、負債、損害賠償、成本、收費、費用、開支及罰款提供彌償保證。

### (2) 過往不合規事件：

於往績記錄期內，我們並無為部分僱員作出住房公積金供款。

### 不合規原因：

不合規主要是由於(i)我們的地方管理人員於相關時間並不熟悉相關監管規定；(ii)我們的僱員接受住房公積金的程度不同；(iii)中國地方機關就住房公積金適用最低水平而言對相關法規的實施或詮釋不一致；及(iv)我們的若干僱員不願意作出該住房公積金供款所致。

### 法律後果及潛在最高責任及其他財務責任：

根據《住房公積金管理條例》，相關住房公積金部門可命令天源及正源於指定時限內繳納住房公積金的未繳金額。倘我們的中國附屬公司未能做到，則相關住房公積金部門可向相關中國法院申請強制執行未繳金額。除住房公積金的未繳款項外，概無繳納其他《住房公積金管理條例》規定的滯納金。

於往績記錄期內，我們應付的住房公積金供款最高未繳總金額約為人民幣2,060元。我們相信，未繳納住房公積金供款不會對本集團的業務及運營造成重大不利影響。

## 業 務

天源及正源已分別自二零一五年六月及七月起根據中國住房公積金管理條例項下相關規定開始支付住房公積金供款。

### 所採取的整改行動、撥備及最新狀態：

我們於二零一八年一月四日獲得茂名市電白區住房公積金管理中心分別就天源及正源的確認，指出於獲得確認日期天源及正源乃符合有關住房公積金的相關法律及法規。

我們獲中國法律顧問知會，茂名市住房公積金中心為作出該確認的主管部門，且該事件不會對我們的運營構成重大不利影響。

倘我們收到相關部門的要求，我們擬因此而立即繳納未繳納的住房公積金。

此外，控股股東將與本集團訂立以本集團為受益人的彌償契據，以就於[編纂]或之前發生的上述不合規情況而令彼等可能招致或蒙受的罰款、和解付款及任何相關成本及開支提供彌償保證。

於往績記錄期內，我們亦已就未為中國僱員作出的住房公積金供款的潛在申索計提了人民幣2,060元的撥備。

### 經改進的內部控制措施：

作為[編纂]後的一項持續合規措施，我們將繼續與我們的僱員就住房公積金供款進行溝通及為我們的僱員繳納住房公積金，以符合適用中國法律及法規訂明的標準或相關住房公積金機構設定的標準。

此外，倘地方政府要求我們支付未繳住房公積金供款，控股股東亦已同意就由於我們未遵守住房公積金法規而導致我們蒙受或招致的一切申索、訴訟、索求、法律程序、判決、損失、負債、損害賠償、成本、收費、費用、開支及罰款向我們提供彌償保證。

有關我們於往績記錄期內就有業權瑕疵的物業的不合規事件以及不合規的相關原因、法律後果、已採取或將採取的整改措施及經改進的內部控制措施，請參閱本文件本節「物業」分節。

## 業 務

### 內部控制措施

我們已於二零一五年五月聘請獨立外部諮詢公司任我們的獨立內部控制顧問。根據該委聘，內部控制顧問已對本集團的管理及會計程序和內部控制環境進行評核。內部控制顧問已列出與內部控制、制度及程序相關的若干不足之處，並對此進一步展開跟進評核。內部控制評核工作覆蓋二零一四年四月至二零一五年三月期間。

內部控制顧問列出的重大不足之處(包括本節「一不合規」一段所載過往不合規事件相關者)、內部控制顧問的相應推薦建議及本集團於二零一五年七月至二零一六年四月期間採取的補救行動概述於下表。根據內部控制顧問於二零一五年七月至二零一六年四月進行的跟進評核，內部控制顧問確認本集團已採取下表所概述內部控制顧問建議的補救行動。

所列不足之處	內部控制顧問的推薦建議	補救行動
1. 天源及正源並無就若干物業取得建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及國有土地使用證。	天源及正源應於《在建工程管理工作流程》中釐清及加強檢查建設前許可證及土地使用許可證的措施，委任指定人員檢查許可證及土地使用許可證，並在工程項目證照檢查登記表中簽署確認，以及諮詢法律專業人士。	天源及正源已修改及公佈《在建工程管理工作流程》，當中清晰說明委任丁富興先生(總經理)檢查建設項目是否已取得建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、臨時建設工程規劃許可證及國有土地使用證，並填妥工程項目證照檢查登記表及施工現場檢查表。有關丁富興先生的更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—高級管理層」一節。相關土地使用及樓宇建設管理政策已經落實。

## 業 務

所列不足之處	內部控制顧問的推薦建議	補救行動
2. 天源及正源並不符合有關其部分僱員的社會保險供款及住房公積金供款的國家規定。	天源及正源應改善僱員的人力資源管理，並為每名僱員保持個人僱用記錄，公佈績效審查要求及每月準時付款。	天源及正源已取得及檢查地方政府就社會保險供款的最低及最高要求。天源及正源已取得每名僱員的詳盡僱用記錄，並已為其僱員及時作出社會保險供款及住房公積金供款。於二零一五年九月六日，天源及正源公佈《社會保險及公積金管理制度》，並已委任綜合部主管定期檢查供款支付狀況，以確保符合相關法律及法規。內部僱員手冊及相關人力資源管理政策已經落實。
3. 天源及正源並不符合於為其部分僱員作出社會保險供款及住房公積金供款前的備案程序。	天源及正源應加強正確使用社會保險綜合申報表及茂名市住房公積金繳納書，並釐清審閱記錄文件時的正確程序。	天源及正源已改善僱員的人力資源管理。此包括為每名僱員作出個人僱用記錄、在地方機關妥當登記相關僱用條款、經財務部主管審計及批准後制定詳細工資單提供給員工，並準時公佈相關績效審查要求。內部僱員手冊及相關人力資源管理政策已經落實。

管理層(包括總經理、法律顧問及有關管理團隊成員)負責採取或將予採取的措施以實施經改進的內部控制措施，應對於往績記錄期內我們的不合規事件，並監察及確保我們日後遵守相關法律及法規。

經考慮導致本文件披露的不合規事件的事實及情況、我們的中國法律顧問所提供意見、上述相關糾正及持續合規措施，董事認為(i)不合規事件性質不嚴重及各事件為孤立事件，乃主要由於我們的僱員不熟悉相關法律規定所致；(ii)基於我們的內部控制顧問提出的推薦意見，本集團已訂有充分有效的內部控制程序，將未來不遵守相關法律及監管規定的風險降至最低；及(iii)該等過往不合規事件並不影響董事根據上市規則第3.08及3.09條擔任

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 業 務

---

上市發行人董事的合適性，以及本公司根據上市規則第8.04條進行[編纂]的合適性。獨家保薦人考慮到上述以及下列基準後贊同董事的有關觀點：

- 就我們過往不符合社會保險供款及住房公積金供款規定方面，本集團已糾正該等不合規事件；
- 就其他過往不合規事件，本集團已獲中國主管政府部門確認，不會就該等事件對本集團施加任何行政制裁；及
- 已採取補救的內部控制措施，以確保遵守上市規則及適用中國法律及法規。

除上文披露者外，董事獲中國法律顧問告知，於最後實際可行日期確認我們已在有關我們中國業務的各重大方面遵守所有相關中國法律及法規。

### 法律訴訟

我們可能不時涉及於我們的一般業務過程產生的糾紛或法律訴訟。於最後實際可行日期，概無針對我們或我們的任何董事且可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的未決或具威脅性質的訴訟或仲裁程序。