

## 概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。本節內容僅為概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前，務請閱讀整本文件。任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該章節。

### 概覽

我們在中國發展及經營專為電鍍行業而設的大型工業園區(土地面積超過100,000平方米)，並於2017年在電鍍工業園區營運商中按總收益計排名第一，市場份額為5.7%。由於市場分散，五大參與者佔2017年市場份額約13.7%。

我們現時在中國有兩個電鍍工業園區，即我們擁有100%權益且於2007年開始營運的廣東惠州園區及我們擁有51%權益且於2016年開始營運的天津濱港園區。我們的廣東惠州園區為惠州唯一的電鍍工業園區並為廣東省六個大型電鍍工業園區之一，而我們的天津濱港園區為天津的唯一大型電鍍工業園區。

下表載列我們工業園區於2018年9月30日的營運詳情：

	廣東惠州園區	天津濱港園區
開始營運年度	2007	2016
土地面積(平方米)	441,032	509,943
總可出租面積(平方米)	318,000	256,000
總已出租面積(平方米)	318,000	147,000
出租率	100.0%	57.4%
租戶數目	97	60
僱員數目	292	165
每日廢水處理能力(噸)	10,000	6,000

以下載列於業績記錄期間按工業園區劃分的收益、營運所得溢利及經營溢利率：

	2016財政年度 營運所得			2017財政年度 營運所得			2018年首九個月 營運		
	收益 人民幣千元	溢利/(虧損) 人民幣千元	經營溢利率 %	收益 人民幣千元	溢利/(虧損) 人民幣千元	經營溢利率 %	收益 人民幣千元 (未經審核)	所得溢利 人民幣千元 (未經審核)	經營溢利率 %
廣東惠州園區	194,390	66,975	34.5	250,706	77,160	30.8	246,815	73,073	29.6
天津濱港園區	3,253	(24,172)	不適用	51,215	(18,930)	不適用	95,261	11,524	12.1
[編纂]	—	—	不適用	—	—	不適用	—	[編纂]	不適用
	<u>197,643</u>	<u>42,803</u>	<u>21.7</u>	<u>301,921</u>	<u>58,230</u>	<u>19.3</u>	<u>342,076</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

## 概要及摘要

為擴大營運，我們已與中國湖北省荊州地方政府簽訂投資協議，以發展我們的第三個電鍍工業園區，須待我們成功在招標過程中收購土地，招標過程目前預期於2019年第一季度進行。

### 行業特點

1. 電鍍工業園區行業受益於政府政策的逐步實施，要求電鍍企業將其業務遷移到工業園區，否則將被命令關閉。根據行業顧問報告，在中國，位於工業園區的電鍍企業佔2017年電鍍行業總收益約45.0%，該百分比預期於2022年增加至68.4%。
2. 一般而言，地方政府僅授權在轄區建立一個電鍍工業園區，以便於監測。因此，經驗豐富並具有良好往績記錄的營運商更可能獲政府挑選及批准發展及營運新工業園區。
3. 電鍍工業園區行業非常資本密集。營運商需要在收購土地以及建設工廠物業及廢水處理設施方面作出大量前期投資。此外，營運商通常需要一段時間方可將出租率提高至按現金流量計的收支平衡水平。因此，營運商必須擁有足夠的資金以滿足初始資本投資以及工業園區早期營運的經營現金流量虧絀。
4. 電鍍工業園區的客戶群趨於穩定。租戶在遷入園區前通常會仔細考慮，乃因為遷移或在工廠物業安裝生產設施通常產生大量投資。其次，電鍍企業將選擇將其營運遷往鄰近其製造客戶的工業園區以節省交付成本。倘客戶位於彼等現時為其租戶的工業園區附近，電鍍企業則難以遷往另一園區。
5. 電鍍工業園區不僅有助於地方政府打擊電鍍行業造成的污染，亦使電鍍企業能夠將所有努力及資源集中在核心業務上，而不必擔心未能滿足污染物排放標準而被命令停止營運。此基本優勢支持電鍍工業園區行業的不斷發展。

## 概要及摘要

### 我們的業務模式

我們的業務模式包括：(i) 工業園區開發、租賃及管理；(ii) 提供廢水處理及公用事業設施；及(iii) 其他業務。

#### (i) 工業園區開發、租賃及管理

我們提供主要就電鍍工藝而設計及建設的工廠物業供租戶租用。根據我們部分租戶的要求，我們若干物業為定制，並具有滿足租戶個性化需求的功能。

#### (ii) 提供廢水處理及公用事業

我們為工業園區的租戶提供廢水處理服務，以促進其業務營運。此外，租戶亦獲提供在園區內供應淡水及電力。我們亦為我們的租戶提供產自我們爐房之蒸汽。

#### (iii) 配套業務

我們為廣東惠州園區的租戶提供原材料採購服務(特別是電鍍工藝所需的危險化學品)。我們亦提供氣體排放塔管理服務和污染物測試服務。自2018年8月起，我們已開始從廢水處理產生的污泥中提取重金屬並銷售。

在定價方面，我們根據預期的投資回報、市場租金以及相關地區的供求情況釐定租金。我們按成本加成法收取所有其他費用及收費。

### 我們的客戶

多年來，我們已建立穩定客戶群。我們的租戶包括兩間聯交所上市公司的附屬公司及一間深圳證券交易所上市公司的附屬公司以及多間私人實體。

於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月各期間，我們五大客戶應佔收益百分比少於30%。

### 我們的供應商

於業績記錄期間，我們的供應商主要向我們提供廢水處理服務所需的原材料、銷售予租戶的化學品及供我們鍋爐(生產蒸汽供租戶使用)用的煤及天然氣。

於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，向我們最大供應商的採購額分別為人民幣3.7百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣11.8百萬元，佔採購總額分別16.6%、10.2%及18.0%。向五大供應商的採購總額分別為人民幣14.3百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣37.8百萬元，佔採購總額分別64.6%、42.1%及57.8%。

## 概要及摘要

據董事所深知，於業績記錄期間，我們的董事、其聯繫人或任何持有超過5%已發行股本的股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

### 我們的承建商

於業績記錄期間，我們聘請建築公司及設備供應商作為承建商，為我們的工廠物業進行建築工程以及供應及安裝廢水處理、公用事業及其他配套服務。

於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，我們的最大承建商應計交易金額分別為人民幣148.2百萬元、人民幣142.7百萬元及人民幣89.9百萬元，佔我們與承建商的交易總額分別27.1%、31.3%及27.6%。我們的五大承建商應計交易金額分別為人民幣481.1百萬元、人民幣350.6百萬元及人民幣207.1百萬元，佔我們與承建商的交易總額分別88.0%、77.0%及63.5%。

於業績記錄期間，我們聘請惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處(我們的控股股東之一張先生為負責其日常營運的人士)。惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處為若干建築項目的承建商，主要涉及2016財政年度廣東惠州園區升級廢水處理設施。於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處應計的承包費分別為117.5百萬元、零及零。惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處於2017年撤銷註冊。

除惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處外，於業績記錄期間，我們所有五大承建商均為獨立第三方，而就董事所知，於業績記錄期間，我們的董事、其聯繫人或任何持有超過5%已發行股本的股東概無於我們任何五大承建商中擁有任何權益。

## 概要及摘要

### 主要財務數據

下表載列本集團於業績記錄期間的合併財務資料概要，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告：

#### 合併損益表摘要

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	2017年 首九個月 人民幣千元 (未經審核)	2018年 首九個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	197,643	301,921	206,698	342,076
營運成本	(160,293)	(250,908)	(175,216)	(269,329)
其他收益	5,020	7,324	4,729	8,884
其他收入／(虧損)淨額	433	(107)	(253)	(29)
經營所得溢利	42,803	58,230	35,958	81,602
融資成本	(36,727)	(48,027)	(35,710)	(45,065)
除稅前溢利	6,076	10,203	248	36,537
所得稅	1,405	(1,156)	888	(8,655)
年度／期間溢利	7,481	9,047	1,136	27,882
以下應佔：				
非控股權益	(8,886)	(11,148)	(8,004)	(3,603)
權益股東	16,367	20,195	9,140	31,485

我們的收益於整個業績記錄期間增加，乃由於廣東惠州園區已出租面積及來自廢水處理服務的收入增加以及天津濱港園區於2016年6月開業。然而，我們的年度／期間溢利僅於2018年首九個月開始錄得大幅增加，乃由於天津濱港園區開始錄得經營所得溢利。

我們2018年首九個月的期間溢利較2017年首九個月增加，乃由於類似原因。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經營業績的各期比較」：

## 概要及摘要

### 合併財務狀況表摘要

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	1,433,625	1,834,901	1,923,560
流動資產	427,945	178,274	296,336
流動負債	1,219,250	844,960	878,885
流動負債淨額	(791,305)	(666,686)	(585,549)
權益總額	166,649	356,747	412,559

出現流動負債淨額狀況乃主要由於我們使用短期銀行借款以及來自關聯方的資金撥付我們的工業園區建設。我們預期透過以下(其中包括)各項在[編纂]後擁有流動資產淨額：(i)現有股東以權益形式注資；及(ii)取得長期銀行貸款。有關詳情請參閱本文件「財務資料—流動資產及負債」。

### 合併現金流量表摘要

	2016	2017	2017年	2018年
	財政年度	財政年度	首九個月	首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	79,695	179,944	131,751	124,337
投資活動所用現金淨額	(486,838)	(234,824)	(211,617)	(280,217)
融資活動所得現金淨額	404,249	72,116	107,564	163,382
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(2,894)	17,236	27,698	7,502
年/期初現金及現金等價物	4,941	2,047	2,047	19,283
年/期末現金及現金等價物	2,047	19,283	29,745	26,785

本集團於整個業績記錄期間錄得投資活動所用現金淨額，乃主要由於就添置物業、廠房及設備、投資物業付款及租賃預付款項。有關詳情請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源」。

## 概要及摘要

### 財務比率

#### 主要財務比率<sup>附註</sup>

	2016財政年度	2017財政年度	2018年 首九個月 (未經審核)
<b>盈利能力：</b>			
經營溢利率	21.7%	19.3%	23.9%
EBITDA率	54.8%	50.8%	50.1%
純利率	3.8%	3.0%	8.2%
總資產回報率	0.4%	0.4%	1.3%
股本回報率	4.5%	2.5%	6.8%
<b>流動資金：</b>			
流動比率	0.35倍	0.21倍	0.33倍
速動比率	0.35倍	0.21倍	0.33倍
<b>償付能力：</b>			
資產負債比率	6.0倍	3.4倍	3.3倍
淨負債權益比率	5.7倍	3.2倍	3.2倍
利息償付率	1.2倍	1.2倍	1.8倍

附註：有關上述比率計算基準的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」。

### 控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使，且不計及根據[編纂]項下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的[編纂])，金昌投資將擁有本公司已發行股本[編纂]%。於最後實際可行日期，金昌投資由張先生100%擁有。因此，就上市規則而言，金昌投資及張先生組成一組控股股東。

有關詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」及「主要股東」。

### 風險因素摘要

我們的業務受若干風險影響，包括但不限於與我們業務、電鍍行業、中國及股[編纂]有關的風險。閣下應仔細閱讀本文件「風險因素」一節。主要風險包括：

- 我們非常倚重中國電鍍行業的表現。此行業市況下滑將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 概要及摘要

- 我們的業務取決於主要客戶的營運表現及財務狀況。倘彼等營運表現惡化，彼等可能要求我們終止其租約。
- 我們於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月末及於2018年11月30日錄得流動負債淨額，將使我們面對流動性風險，並將限制我們作出所需資本開支或拓展業務機會的能力。
- 有關電鍍行業排放標準的政府政策及法規的變動可能導致電鍍工業園區營運商大幅升級及額外資本投資。

### [編纂]

[編纂]總額(基於發售價範圍的中位數)估計約為[編纂](相當於約[編纂])。於2018年首九個月，我們就[編纂]產生[編纂]約[編纂](相當於約[編纂])。於股份發售完成後，我們預期將產生進一步[編纂]約[編纂](相當於約[編纂])，其中估計金額約[編纂](相當於約[編纂])將確認為開支，其餘部分預期於權益扣除。

### [編纂]的理由

我們的董事相信，[編纂]募集的[編纂][編纂]淨額將達到我們真實的資金需求，[編纂]將使本集團未來能夠靈活透過債務融資或股權融資籌集資金。有關詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]的理由」。

### [編纂]統計數據

	基於指示性 [編纂]每股 [編纂]	基於指示性 [編纂]每股 [編纂]
[編纂]及[編纂]完成後預期 將予發行的[編纂]的市值 <sup>附註1</sup>	12億港元	16億港元
本公司擁有人應佔本集團每股[編纂] 經調整合併有形資產淨值 <sup>附註2</sup>	0.46港元	0.55港元

附註：

1. 市值乃按[編纂]及[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]計算，惟並未計及根據[編纂]或[編纂]項下可能授出的任何購股權獲行使已可能配發或發行的任何[編纂]。

## 概要及摘要

2. 本公司擁有人應佔本集團每股[編纂]經調整合併有形資產淨值乃經「附錄二—[編纂]財務資料」所提述的調整後，並基於假設[編纂]及[編纂]已於2018年9月30日完成而已發行的[編纂]股股份得出(不計及根據[編纂]或[編纂]項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何[編纂]或本公司根據一般授權及股份購回授權而可能授出及發行或購回的任何[編纂])。

### 未來計劃及[編纂]

基於每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元(即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數)，[編纂](經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付估計開支)約為[編纂]港元。本集團目前擬將[編纂]淨額用於以下用途：

[編纂]

### 股息及股息政策

於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，本公司並無宣派或支付任何股息。

受(其中包括其他因素)董事酌情權及法律及法規所限，任何股息的宣派、支付及金額(如支付)將取決於我們的經營業績、營運及資本需求、現金流、財務狀況、未來前景以及董事可能認為有關的其他因素。

## 概要及摘要

我們的董事目前擬建議，在本公司的相關股東大會上，於可預見將來向股東派發截至12月31日止財政年度各年可供分派純利約20%為股息。

上述意圖不包括任何擔保或代表或表示，我們必須或將按這種方式宣派及支付股息，或根本無法宣派及支付股息。

詳情請參閱本文件「財務資料—股息及股息政策」一節。

### 近期發展及重大不利變動

我們的業務模式自2018年9月30日起保持不變。根據我們目前可得的未經審核財務資料，我們截至2018年11月30日止兩個月的收益相比2018年9月的收益保持穩定。

惠州金茂源被列入2018年11月發佈的廣東省建議高新技術企業名單。我們預計將於2019年4月獲發正式證書，將惠州金茂源認定為高新技術企業。根據中國適用法律法規，高新技術企業享有15%優惠企業所得稅稅率。

除上文所披露的上述及於業績記錄期間後已產生及將予產生的[編纂]外，董事確認，直至本文件日期，自2018年9月30日(即本集團最新未經審核財務報表的編製日期)起，本集團的財務狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年9月30日起並無任何事件會對本文件附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。

### 不合規事件

我們於業績記錄期間不遵守中國法律及法規事宜包括(i)未能完成社會保險登記，以及為僱員作出足夠的社會保險供款；(ii)未能開立住房公積金賬戶，為僱員作出足夠的住房公積金供款；及(iii)未能於指定時間內發展地塊。有關我們不合規事件的進一步詳情，請參閱「業務—法律及合規」。