

## 財務資料

閣下應將以下有關本集團經營業績及財務狀況的討論與本文件附錄一所載其於2016年及2017年12月31日及於2016財政年度及2017財政年度的經審核合併財務資料及其於2019年9月30日及於2018年首九個月的未經審核合併財務資料(包括隨附附註)一併閱覽。本過往合併財務資料未必反映為本集團未來表現的指標。我們的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於重大方面可能有別於其他司法權區的公認會計準則。

以下討論載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃我們基於對過往趨勢的經驗及見解、現況及預期日後發展，以及我們認為合乎該等情況的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展是否將會符合我們預期及預測，則視乎多項我們無法控制的因素而定。閣下應細閱本文件「風險因素」一節，了解可能導致我們的實際結果與前瞻性陳述所述或所示結果大為不同的重要因素論述。

### 概覽

我們發展及經營專為電鍍實體行業而設的大型工業園區，提供解決方案滿足彼等對廠房、廢水處理設施及其他配套服務的需求。我們目前擁有兩個電鍍工業園區(廣東惠州園區及天津濱港園區)。於業績記錄期間，我們的收益產生自三個主要業務分部：

- **租賃及設施使用：**我們在工業園區內建造工廠物業及廢水處理及公用設施，供租戶租賃，並提供附屬物業管理服務。我們主要根據租賃工廠物業的總建築面積向租戶收取工廠物業租金、設施使用費及物業管理費。
- **廢水處理及公用事業：**我們的工業園區配備廢水處理系統，以處理租戶電鍍營運的排水，以及連接設施，讓租戶可從政府供應獲取電力及水。我們根據實際使用的淡水量及消耗的電量和水量分別向租戶收取廢水處理費及公用事業系統維修費。(為免生疑問，租戶透過我們向相關政府部門支付各自的電費，並向我們支付公用事業系統維修費)。我們亦為租戶提供由我們生產的蒸汽，並根據實際消耗量收取費用。
- **配套業務：**我們從供應商批量購買電鍍工藝的原材料(尤其是危險化學品)，並將其轉售予我們的租戶，作為控制廢水排放的方法。我們亦為租戶提供其

## 財務資料

他配套服務(如環保許可證申請、污染物檢測服務及氣體排放塔管理服務)。自2018年7月起，我們開始從廣東惠州園區的污泥中提取金屬，並將其出售予外部第三方。

下表載列我們於所示期間的收益、經營溢利率及權益股東應佔利潤：

	2016 財政年度	2017 財政年度	2017年 首九個月	2018年 首九個月
收益(人民幣百萬元)	197.6	301.9	206.7	342.1
經營溢利率(%)	21.7%	19.3%	17.4%	23.9%
權益股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	16.4	20.2	9.1	31.5

有關我們業務的進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節。

### 影響我們經營業績及財務狀況的重大因素

我們的經營業績財務狀況已經並將繼續受到多種因素的影響，包括：

#### 中國對電鍍服務的需求

於業績記錄期間，我們的收益來自工廠物業租賃、提供廢水處理服務及公用事業以及其他配套服務予我們廣東惠州園區及天津濱港園區的電鍍租戶。電鍍是應用於廣泛行業的不可或缺製造過程，如汽車配件、電子產品、航空及高速列車配件及硬件等，因此具有非常廣泛的應用和大量市場需求。根據弗若斯特沙利文，於2013年至2017年，中國電鍍行業的總銷售收益由人民幣2,349億元增加至人民幣3,296億元，複合年增長率為8.8%，預期於2018年至2022年按複合年增長率7.1%增長。

此外，惠州及天津地方政府的環保政策方向一直推動電鍍公司將業務轉移到工業園區。我們相信電鍍行業的良好背景使我們於業績記錄期間實現收益強勁增長。然而，倘對需要電鍍服務製造的貨品及產品的需求有任何減少，我們的租戶業務可能會受到影響，因此廢水排放減少或甚至需要減少工廠租賃空間以降低成本。在此情況下，我們的財務表現亦會受到不利影響。

## 財務資料

### 持續遵循排水標準處理廢水的能力

我們處理廢水的方式可滿足相關的排水標準是至關重要，以便為我們的電鍍客戶提供穩定的營運環境，使彼等能專注於生產和業務增長。倘有任何重大違反我們承諾的排水標準，本集團可能須暫停我們的設施，將對我們客戶的生產造成重大不利影響，並嚴重損害我們與客戶的關係。於業績記錄期間，我們兩個工業園區各自的運作並無因技術問題而面對任何中斷，我們亦無因任何違反環境保護法而遭相關政府部門要求關閉我們的工業園區以進行補救工作。我們始終以能夠於業績記錄期間持續遵守排水標準而自豪。

我們相信，我們持續遵循排水標準處理廢水的能力是我們的核心競爭力之一。然而，倘我們未能保持此能力，我們將失去競爭力，我們的經營業績及財務狀況將受到不利影響。

### 監管環境

於業績記錄期間，本集團受益於惠州及天津地方政府頒佈的政策，要求電鍍企業將其業務遷移到電鍍工業園區。因此，我們廣東惠州園區出租率增加至2018年9月30日的100.0%及我們天津濱港園區自其於2016年6月開始營運起出租率增加至2018年9月30日的57.4%，然而，地方政府可能會不時改變該等政策的實施計劃，經計及電鍍實體搬遷對當地經濟和就業的影響以及電鍍企業及其客戶的營運等因素。因此，倘惠州及天津地方政府未能堅決實施的該等政策，我們的經營業績及財務狀況將受到不利影響。

### 廢水處理單價增加

於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，我們自廢水處理服務產生的收益分別為人民幣44.1百萬元、人民幣69.4百萬元及人民幣79.1百萬元，佔同期收益分別22.3%、23.0%及23.1%。於業績記錄期間，我們能夠提高廢水處理服務單價，導致平均單價由2016財政年度的每噸人民幣20.1元增加至2017財政年度的每噸人民幣28.4元並進一步增加至2018年首九個月的人民幣36.3元，以彌補我們廢水處理成本上升。在實行任何建議費用增加前，我們通常會與租戶達成共識。因此，倘租戶不同意我們的建議費用增加，並因此決定遷離我們的園區，或其僅接受我們部分建議費用增加，我們的經營溢利率及財務表現可能受到不利影響。

## 財務資料

### 工業園區建設及發展成本

於業績記錄期間，我們已在收購土地使用權以及建設工廠物業及廢水處理、公用事業及配套設施作出大量投資。於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，我們就建設工業園區的資本開支分別為人民幣259.9百萬元、人民幣550.1百萬元及人民幣291.5百萬元。由於混凝土、鋼材及處理設備等關鍵材料的市場價格變動可影響我們工業園區的建設及發展成本總額，其按各自估計可使用年期予以資本化及折舊或攤銷。因此，建設及發展成本任何增加將導致折舊及攤銷成本增加，倘我們無法將有關增加轉嫁客戶，我們的財務狀況將受到不利影響。

### 銀行借款成本

於業績記錄期間，我們有大量銀行借款，以撥付工業園區建設及其他資本開支。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的未償還銀行借款總額分別為人民幣611.8百萬元、人民幣929.1百萬元及人民幣993.9百萬元。因此，於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，我們於合併損益表的銀行借款成本分別為人民幣36.7百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣45.1百萬元，佔我們同期收益分別約18.6%、15.9%及13.2%。

於業績記錄期間，我們銀行借款超過92%是基於中國人民銀行設定的基準利率的浮動利率工具。因此，中國人民銀行基準利率的任何增加將增加我們的銀行借款成本，繼而可能影響我們的財務狀況及經營業績。

### 編製及呈列基準

本集團的財務資料乃根據本文件附錄一會計師報告附註2所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製。

於[編纂]前，本公司於2018年6月28日在開曼群島註冊成立。為籌備[編纂]，本集團已進行重組，其後本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及發展」一節。於業績記錄期間及重組完成前後，本集團現時旗下公司的由我們的控股股東控制。因此，最終控制並無變動，而本集團現時旗下公司的業務及營運並無實質變動。

合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表編製乃按猶如重組完成時的集團架構於整個業績記錄期間或各自註冊成立日期起(以較短者為準)一直

## 財務資料

存在。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日合併財務狀況表已編製以呈列本集團現時旗下公司的財務狀況，猶如目前集團架構於該等日期一直存在，經計及各自註冊成立日期(如適用)。

有關我們財務資料的編製及呈列基準的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註1。

### 關鍵會計政策

我們於下文載列我們認為對合併財務報表最關鍵的會計政策。我們的重大會計政策載於本文件附錄一會計師報告附註2。

### 收益及其他收入

當於本集團業務的一般過程中提供服務、銷售貨品或其他人士根據租約使用本集團的資產產生收益時，本集團將收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按本集團將有權授權的承諾代價金額確認收益，不包括代表第三方收取的款項。收益不包括增值稅(「增值稅」)或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

倘合約中包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入按實際利率法單獨計量。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### 來自經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃給予的獎勵於損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內確認為收入。

## 財務資料

### 提供電鍍廢水處理服務及其他相關業務的收益

提供電鍍廢水處理服務及其他相關業務的收益於提供服務時確認。

### 貨品銷售

當客戶取得合約中貨品的控制權時確認收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

### 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。就信貸減值金融資產，實際利率應用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)。

### 政府補助

倘可合理確保能夠收取政府補助，而本集團將遵守當中所附帶條件，則政府補助將初步於財務狀況表內確認。補償本集團所產生開支的補貼會於產生開支的同一期間，有系統地於損益內確認為收入。補償本集團資產成本的補助確認為遞延收入，其後按資產可使用年期有系統地於損益內實際確認。

### 借款成本

直接歸屬於收購、建築或生產資產(其必然需要相當長的時間方能達到其預定用途或銷售)的借款成本被資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

### 投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及/或資本增值而擁有的樓宇。該等包括正在建設或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業以成本減累計折舊及減值虧損列賬。投資物業折舊按下列估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算：

投資物業

20年

資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年進行檢討。

## 財務資料

### 物業、廠房及設備及在建工程

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、拆除原有項目及復原安裝場地的初步估計成本(如適用)等開支，加上按適當比例計算的間接生產費用及借款成本。

因物業、廠房及設備項目退役或出售而產生的收益或虧損，是指該項目的出售所得款項淨額與賬面值的差額，並於該項目退役或出售當日在損益中確認。

並無就在建工程作出折舊撥備。

物業、廠房及設備項目的折舊乃按照其下列估計可用年期以直線法撇銷其成本或估值，再減去其估計剩餘價值(如有)：

樓宇	20年
廠房及機械	3至20年
汽車	5至10年
辦公設備及其他	3至10年

若物業、廠房及設備項目中的部件的可使用年期各有不同，項目成本將合理地分配予不同部件，而各部件將分開計提折舊。本集團每年均會審閱資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)。

### 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時確認。倘於到期支付代價前僅需時間推移，則收取代價的權利為無條件。

應收款項按攤銷成本使用實際利息法減信貸虧損撥備列賬。

### 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟倘與業務合併或其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者，在該情況下，則稅項相關金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

## 財務資料

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，按於報告期末已實施或基本上實施的稅率計算，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債乃可扣稅及應課稅暫時差額而產生，即就財務報告而言的資產及負債賬面值與稅基之間的差額。遞延稅項資產亦因未運用的稅項虧損及未運用的稅項抵免產生。

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2及3。

### 會計判斷及估計

按照香港財務報告準則編製的財務報表要求管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用和所呈報的資產、負債、收入及開支金額。以下是應用本集團會計政策過程中估計不確定性及關鍵會計判斷的主要來源。

#### 折舊

經考慮估計剩餘價值後，物業、廠房及設備按估計可使用年期以直線法折舊。

本集團每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)。倘過往估計出現重大變動，則調整未來年度的折舊開支。

#### 減值

考慮若干物業、廠房及設備及租賃預付款項可能需要作出的減值虧損時，須釐定該等資產的可收回金額。可收回金額為淨售價與使用值兩者之較高者。由於未必能輕易取得該等資產的市場報價，故難以精確估計售價。釐定使用值時，將有關資產預期產生的現金流量貼現至其現值，需要對收益水平及經營成本等項目作出重大判斷。本集團利用所有現時可用資料，包括基於合理及有理據的假設以及預測收益及經營成本等的估計，釐定與可收回金額合理相若的金額。

呆賬減值虧損按管理層定期檢討的賬齡分析及可收回程度評估進行評估及計提撥備。董事在評估各個別客戶的信貸評級及過往收賬記錄時作出大量判斷。上述減值虧損的任何增減均會影響未來年度的純利或淨虧損。

#### 確認遞延稅項資產

有關已結轉稅項虧損及其他可扣稅暫時差額的遞延稅項資產基於預期變現或結算資產賬面價值的方式採用於報告期末已實施或基本上實施的稅率確認及計量。釐定遞

## 財務資料

延稅項資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及有關本集團經營環境的多項假設，並須董事作出重要判斷。該等假設及判斷的任何變化均會影響確認的遞延稅項資產的賬面值，因此影響未來年度的純利。

### 經營業績

下表載列本集團於業績記錄期間的合併損益表，乃摘錄自本文件附錄一所載「會計師報告」一節，並應與其一併閱讀。

#### 合併損益表

	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)
折舊及攤銷	(65,501)	(95,230)	(67,825)	(89,919)
存貨成本	(22,648)	(49,389)	(32,329)	(67,935)
員工成本	(22,575)	(35,366)	(22,258)	(33,863)
公用事業成本	(10,126)	(14,698)	(10,907)	(13,570)
其他開支	(39,443)	(56,225)	(41,897)	(64,042)
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	<u>7,481</u>	<u>9,047</u>	<u>1,136</u>	<u>27,882</u>
年度／期間溢利 以下應佔：	7,481	9,047	1,136	27,882
非控股權益	(8,886)	(11,148)	(8,004)	(3,603)
權益股東	<u>16,367</u>	<u>20,195</u>	<u>9,140</u>	<u>31,485</u>

## 財務資料

### 收入報表選定組成部分的描述

#### 收益

下表載列所示期間按分部劃分的收益明細：

	2016財政年度		2017財政年度		2017年首九個月		2018年首九個月	
	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)	%
<b>租賃及設施使用</b>								
租賃工廠物業	35,136	17.8%	52,859	17.5%	36,638	17.7%	53,172	15.5%
物業管理費	3,675	1.9%	5,431	1.8%	3,807	1.9%	5,771	1.7%
設施使用費	68,509	34.6%	95,968	31.8%	67,355	32.6%	104,994	30.7%
<b>小計</b>	<b>107,320</b>	<b>54.3%</b>	<b>154,258</b>	<b>51.1%</b>	<b>107,800</b>	<b>52.2%</b>	<b>163,937</b>	<b>47.9%</b>
<b>廢水處理及公用事業</b>								
廢水處理費	44,070	22.3%	69,402	23.0%	48,466	23.5%	79,139	23.1%
蒸汽費	18,419	9.3%	31,060	10.3%	20,318	9.8%	40,558	11.9%
公用事業系統維修費	25,516	12.9%	35,485	11.8%	25,331	12.3%	35,937	10.5%
<b>小計</b>	<b>88,005</b>	<b>44.5%</b>	<b>135,947</b>	<b>45.1%</b>	<b>94,115</b>	<b>45.6%</b>	<b>155,634</b>	<b>45.5%</b>
<b>配套業務</b>								
銷售化學品	2,254	1.1%	6,347	2.1%	3,577	1.6%	16,952	5.0%
其他收入	64	0.1%	5,369	1.7%	1,206	0.6%	5,553	1.6%
<b>小計</b>	<b>2,318</b>	<b>1.2%</b>	<b>11,716</b>	<b>3.8%</b>	<b>4,783</b>	<b>2.2%</b>	<b>22,505</b>	<b>6.6%</b>
<b>總計</b>	<b>197,643</b>	<b>100.0%</b>	<b>301,921</b>	<b>100.0%</b>	<b>206,698</b>	<b>100.0%</b>	<b>342,076</b>	<b>100.0%</b>

本集團主要從提供工廠物業租賃、設施使用、廢水處理、公用事業及其他配套服務予我們工業園區的租戶產生收益。我們的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣104.3百萬元或52.8%，由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣135.4百萬元或65.5%。由於(i)我們的天津濱港園區於2016年6月開始其營運，於業績記錄期間產生不斷增加的收益；(ii)對廣東惠州園區的工廠物業及廢水處理服務的需求增加；及(iii)我們就租賃及其他服務的相應單價增加，我們能夠取得收益大幅增長。



## 財務資料

### 廣東惠州園區

我們的廣東惠州園區於2007年4月開始營運，並於業績記錄期間貢獻我們的大部分收益。

我們來自廣東惠州園區的收益於2016財政年度至2017財政年度增加人民幣56.3百萬元或29.0%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣68.6百萬元或38.5%，主要由於(i)我們租戶的平均每日已租用面積由2016財政年度的約248,000平方米增加至2018年首九個月的約312,000平方米；(ii)已用淡水及蒸汽量及電力消耗量增加，與平均每日已租用面積增加一致；及(iii)我們就租賃及其他服務的相應單價增加。

### 租賃及設施使用

我們根據租賃工廠物業的總建築面積向租戶收取工廠物業租金、物業管理費及設施使用費。

下表載列於所示期間廣東惠州園區租賃及設施使用分部產生的收益、平均每日已租用面積及平均每月租賃單價、物業管理費及設施使用費：

	廣東惠州園區			
	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—租賃及設施使用	104,622	123,816	90,046	111,510
	平方米 (概約)	平方米 (概約)	平方米 (概約)	平方米 (概約)
平均每日已租用面積 <sup>附註</sup>	248,000	268,000	261,000	312,000
	每平方米 人民幣元 (概約)	每平方米 人民幣元 (概約)	每平方米 人民幣元 (概約)	每平方米 人民幣元 (概約)
平均每月單價：				
工廠物業租金	11.1	13.1	13.0	13.3
物業管理費	1.2	1.2	1.2	1.3
設施使用費	22.8	24.2	24.1	25.1
	<u>35.1</u>	<u>38.5</u>	<u>38.3</u>	<u>39.7</u>

附註：平均每日已租用面積=相關年度/期間各日已租用面積總額/年度/期間日數。

## 財務資料

我們自租賃工廠物業、物業管理費及設施使用費產生的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣19.2百萬元或18.3%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣21.5百萬元或23.8%，主要是由於(i)平均每日已租用面積增加；及(ii)有關單價上漲與我們跟租戶於合約中協定所一致。

### 廢水處理及公用事業

我們分別根據實際已用淡水、蒸汽及電量以及已消耗水量向租戶收取廢水處理費、蒸汽費及公用事業系統維修費。

下表載列於所示期間廣東惠州園區廢水處理產生的收益、已用淡水及平均廢水處理單價：

	廣東惠州園區			
	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	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
收益—廢水處理費	43,876	62,052	44,989	62,061
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
已用淡水(按噸計)	2,188,000	2,275,000	1,683,000	1,893,000
每噸平均廢水處理單價 (按人民幣計)	20.0	27.3	26.7	32.8

我們自廢水處理產生的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣18.2百萬元或41.4%，主要是由於(i)已用淡水量增加；及(ii)隨著租戶排放的化學污染物數量不斷增加，處理廢水的成本上升，廢水處理單價因而上漲。

我們自廢水處理產生的收益由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣17.1百萬元或37.9%，主要是由於(i)已用淡水量增加；及(ii)廢水處理單價增加，乃因根據政府制定的法規處置處理過程中產生的污泥所產生的額外成本所致。

## 財務資料

下表載列於所示期間廣東惠州園區蒸汽產生的收益、已消耗蒸汽及平均蒸汽費單價：

	廣東惠州園區			
	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—蒸汽費	18,217	23,133	16,094	26,424
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
已消耗蒸汽(按噸計)	67,000	82,000	57,000	75,000
每噸平均蒸汽費單價 (按人民幣計)	273.9	282.4	280.1	353.4

我們自蒸汽費產生的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣4.9百萬元或27.0%，主要是由於我們租戶消耗的蒸汽量增加。

我們自蒸汽費產生的收益由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣10.3百萬元或64.2%，主要是由於(i)我們租戶消耗的蒸汽量增加；及(ii)蒸汽費單價增加，乃主要就環境目的我們的燃料由煤炭改為天然氣致使生產蒸汽的成本增加。

下表載列於所示期間廣東惠州園區公用事業系統維修產生的收益、已消耗電力及平均電力系統維修單價：

	廣東惠州園區			
	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—公用事業系統維修費	25,417	31,772	23,357	27,668
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
已消耗電力(按千瓦時計)	114,800,000	131,500,000	96,400,000	116,800,000
每千瓦時平均電力系統 維修單價(按人民幣計)	0.22	0.24	0.24	0.24

## 財務資料

於業績記錄期間，超過99%的公用事業系統維修費是電力系統維修費，少於1%為用水系統維修費。我們自公用事業系統維修費產生的收益由2016財政年度至2017年財政年度增加人民幣6.4百萬元或25.0%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣4.3百萬元或18.5%，主要是由於我們租戶消耗的電量增加。

### 配套業務

化學品銷售產生的收益由2016財政年度至2017年財政年度增加人民幣4.1百萬元或181.6%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣13.4百萬元或373.9%，主要是由於我們要求租戶向我們購買化學品用於電鍍工藝以控制廢水排放內含物。

其他收入主要包括環保許可證申請服務收入、污染物檢測服務收入、氣體排放塔管理服務收入及自廣東惠州園區污泥提取金屬的銷售收入。

### 天津濱港園區

我們的天津濱港園區於2016年6月開始營運，並於業績記錄期間產生不斷增加的收益。

我們來自天津濱港園區的收益於2016財政年度至2017財政年度增加人民幣48.0百萬元或1,474.4%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣66.8百萬元或234.1%，主要由於(i)我們租戶的平均每日已租用面積由2016財政年度的約15,000平方米增加至2018年首九個月的約136,000平方米；(ii)已用淡水及蒸汽量及電力消耗量增加，主要是由於愈來愈多租戶逐漸從試產轉往商業營運而造成需求增加；及(iii)我們就租賃及其他服務的相應單價增加。

## 財務資料

### 租賃及設施使用

我們根據租賃工廠物業的總建築面積向租戶收取工廠物業租金、物業管理費及設施使用費。

下表載列於所示期間天津濱港園區租賃及設施使用分部產生的收益、平均每日已租用面積及平均每月租賃單價、物業管理費及設施使用費：

	天津濱港園區			
	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—租賃及設施使用	2,698	30,442	17,754	52,427
	平方米 (概約)	平方米 (概約)	平方米 (概約)	平方米 (概約)
平均每日已租用面積	15,000	74,000	62,000	136,000
	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
平均每月單價：				
工廠物業租金	12.2	12.1	11.2	12.9
物業管理費	0.6 <sup>(附註1)</sup>	1.6 <sup>(附註1)</sup>	1.6 <sup>(附註1)</sup>	1.7
設施使用費	2.7 <sup>(附註1)</sup>	20.6 <sup>(附註1)</sup>	19.2 <sup>(附註1)</sup>	28.2
	<u>15.5</u>	<u>34.3</u>	<u>32.0</u>	<u>42.8</u>

附註1：我們為新進駐租戶提供3個月期間的免費物業管理費及設施使用費，導致2016財政年度及2017財政年度的物業管理費及設施使用費的平均每月單價較低，而大部分租戶於該兩個年度遷入我們的園區。

我們的天津濱港園區於2016年6月開始營運。由於新租戶遷入，平均每日已租用面積於業績記錄期間大幅增加。

我們自工廠物業、物業管理費及設施使用費產生的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣27.7百萬元或1,028.3%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣34.7百萬元或195.3%，主要是由於(i)我們不斷的市場推廣致使平均每日已租用面積增加；及(ii)有關單價上漲與我們跟租戶於合約中協定所一致。

## 財務資料

### 廢水處理及公用事業

我們分別根據實際已用淡水、蒸汽及電量以及已消耗水量向租戶收取廢水處理費、蒸汽費及公用事業系統維修費。

下表載列於所示期間天津濱港園區廢水處理產生的收益、已用淡水及平均廢水處理單價：

	天津濱港園區			
	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—廢水處理費	194	7,350	3,477	17,078
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
已用淡水(按噸計)	6,000	171,000	99,000	288,000
每噸平均廢水處理單價 (按人民幣計)	32.4	42.9	35.0	59.3

我們自廢水處理產生的收益由2016財政年度至2017年財政年度增加人民幣7.2百萬元或3,688.7%，主要是由於已用淡水量增加。

我們自廢水處理產生的收益由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣13.6百萬元或391.2%，主要是由於(i)已用淡水量增加；及(ii)廢水處理單價增加，以趕上廢水處理過程所產生的成本。

下表載列於所示期間天津濱港園區蒸汽產生的收益、已消耗蒸汽及平均蒸汽費單價：

	天津濱港園區			
	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—蒸汽費	202	7,927	4,224	14,134
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
已消耗蒸汽(按噸計)	400	17,000	9,000	31,000
每噸平均蒸汽費單價 (按人民幣計)	453.6	454.5	454.4	454.6

## 財務資料

我們自蒸汽費產生的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣7.7百萬元或3,824.3%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣9.9百萬元或234.6%，主要是由於我們租戶消耗的蒸汽量增加。

下表載列於所示期間天津濱港園區公用事業系統維修產生的收益、已消耗電力及平均電力系統維修單價：

	天津濱港園區			
	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	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
收益—公用事業系統維修	99	3,713	1,974	8,269
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
已消耗電力(按千瓦時計)	300,000	11,100,000	6,000,000	24,900,000
每千瓦時平均電力系統維修 單價(按人民幣計)	0.33	0.33	0.33	0.33

於業績記錄期間，超過99%的公用事業系統維修費是電力系統維修費，少於1%為用水系統維修費。我們自公用事業系統維修費產生的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣3.6百萬元或3,650.5%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣6.3百萬元或318.9%，主要是由於我們租戶消耗的電量增加。

### 配套業務

其他收入主要包括向天津濱港園區租戶的環保許可證申請服務收入及氣體排放塔管理服務收入。

### 營運成本

我們的營運成本由2016財政年度的人民幣160.3百萬元增加人民幣90.6百萬元或56.5%至2017財政年度的人民幣250.9百萬元，主要是由於(i)天津濱港園區因2017財政年度首次全年營運而營運成本增加人民幣42.5百萬元；及(ii)廣東惠州園區營運成本增加人民幣48.1百萬元與其收益增加人民幣56.3百萬元一致。

我們的營運成本由2017年首九個月的人民幣175.2百萬元增加人民幣94.1百萬元或53.7%至2018年首九個月的人民幣269.3百萬元，與期內我們收益增加人民幣135.4百萬元或65.5%大致相符。

## 財務資料

下表載列於所示期間營運成本明細：

	2016財政年度		2017財政年度		2017年首九個月		2018年首九個月	
	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)	%
折舊及攤銷	65,501	40.9%	95,230	37.9%	67,825	38.7%	89,919	33.4%
存貨成本	22,648	14.1%	49,389	19.7%	32,329	18.5%	67,935	25.2%
員工成本	22,575	14.1%	35,366	14.1%	22,258	12.7%	33,863	12.6%
公用事業成本	10,126	6.3%	14,698	5.8%	10,907	6.2%	13,570	5.0%
物業徵費及其他稅項	12,068	7.5%	10,496	4.2%	7,201	4.1%	10,582	3.9%
污泥處理費	587	0.4%	4,228	1.7%	2,656	1.5%	9,367	3.5%
研究及開發成本	2,343	1.5%	7,682	3.1%	5,071	2.9%	6,443	2.4%
[編纂]	—	0.0%	—	0.0%	—	0.0%	[編纂]	[編纂]
其他	24,445	15.2%	33,819	13.5%	26,969	15.4%	34,655	12.9%
<b>總計</b>	<b>160,293</b>	<b>100.0%</b>	<b>250,908</b>	<b>100.0%</b>	<b>175,216</b>	<b>100.0%</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0%</b>

### 折舊及攤銷

隨著我們於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月大量添置投資物業、土地使用權租賃預付款項、我們工業園區的物業、廠房及設備分別為人民幣560.7百萬元、人民幣511.2百萬元及人民幣322.3百萬元，折舊及攤銷由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣29.7百萬元或45.4%並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣22.1百萬元或32.6%。

### 存貨成本

存貨成本主要在較大程度上包括工業園區營運的已消耗存貨成本(包括廢水處理所用材料以及生產蒸汽所用的煤及天然氣)，在較小程度上則售予租戶的化學品。

	2016財政年度		2017財政年度		2017年首九個月		2018年首九個月	
	估營運 成本 人民幣千元	百分比	估營運 成本 人民幣千元	百分比	估營運 成本 人民幣千元 (未經審核)	百分比	估營運 成本 人民幣千元 (未經審核)	百分比
已消耗存貨成本	20,541	12.8%	44,280	17.7%	29,486	16.9%	52,737	19.6%
售予租戶的化學品	2,107	1.3%	5,109	2.0%	2,843	1.6%	15,198	5.6%
<b>存貨成本</b>	<b>22,648</b>	<b>14.1%</b>	<b>49,389</b>	<b>19.7%</b>	<b>32,329</b>	<b>18.5%</b>	<b>67,935</b>	<b>25.2%</b>

存貨成本由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣26.7百萬元或118.1%，主要是由於(i)天津濱港園區於2017財政年度首次全年營運；(ii)每噸處理廢水的處理材料增加，乃因廣東惠州園區租戶排放的化學污染物數量增加所致。

## 財務資料

存貨成本由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣35.6百萬元或110.1%，主要是由於(i)增加人民幣23.3百萬元，乃主要因廣東惠州園區及天津濱港園區租戶所消耗的蒸汽量增加連同我們於廣東惠州園區的燃料由煤炭改為天然氣致使生產蒸汽的原材料成本增加；及(ii)售予租戶的化學品增加人民幣12.4百萬元，與銷售化學品產生的收益增加人民幣13.4百萬元一致。

### 員工成本

員工成本指我們工業園區營運產生的員工薪金、花紅及其他福利。員工成本由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣12.8百萬元或56.7%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣11.6百萬元或52.1%。有關增加主要是由於(i)僱用額外員工以支持我們不斷擴大的經營規模，特別是我們的天津濱港園區。因此，於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年9月30日，我們的僱員總數分別為284名、349名及457名；及(ii)員工薪金整體上升。

### 公用事業成本

公用事業成本主要指我們廢水處理過程及其他管理活動(如工業園區內的照明及水廠)中消耗的電力及用水成本。公用事業成本由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣4.6百萬元或45.2%，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣2.7百萬元或24.4%，符合我們不斷擴大的經營規模及廢水處理量增加。

### 物業徵費及其他稅

物業徵費及其他稅項主要指各種政府徵費或稅項，如房產稅、城市建設維護稅、教育費附加稅、土地使用稅及印花稅。所有該等稅項乃按政府當時頒布的稅務法規計算及繳納。

### 污泥處理開支

污泥處理開支指外部回收公司收集廢水處理過程產生的污泥所收取的成本。污泥處理開支由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣3.6百萬元，並由2017年首九個月至2018年首九個月增加人民幣6.7百萬元，主要由於政府公布的污泥處理標準日益提高。

### 研究及開發

研究及開發成本主要指研究及開發工作產生的勞工成本及化學材料成本。本集團已於業績記錄期間增加研究及開發資金以改善我們的廢水處理程序。

### 其他

其他主要是我們業務營運附帶的開支，例如辦公室開支、商業娛樂開支、運輸開支、維修及保養成本、銀行手續費、低價值消耗品成本、保安開支等。於業績記錄期間，該等開支增加與我們的經營規模不斷擴大一致。



## 財務資料

### 經營所得溢利及經營溢利率

下表載列於所示期間經營所得溢利及經營溢利率(計算經營所得溢利佔收益百分比)明細：

	2016財政年度		2017財政年度		2017年首九個月		2018年首九個月	
	營運所得 溢利/(虧損) 人民幣千元	營運 溢利率 百分比	營運所得 溢利/(虧損) 人民幣千元	營運 溢利率 百分比	營運所得 溢利/(虧損) 人民幣千元 (未經審核)	營運 溢利率 百分比 (未經審核)	營運所得 溢利/(虧損) 人民幣千元 (未經審核)	營運 溢利率 百分比 (未經審核)
廣東惠州園區	66,975	34.5%	77,160	30.8%	48,900	27.4%	73,073	29.6%
天津濱港園區	(24,172)	不適用	(18,930)	N/A	(12,942)	不適用	11,524	12.1%
[編纂]	—	不適用	—	N/A	—	不適用	[編纂]	不適用
<b>總計</b>	<b>42,803</b>	<b>21.7%</b>	<b>58,230</b>	<b>19.3%</b>	<b>35,958</b>	<b>17.4%</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>

廣東惠州園區的經營溢利率由2016財政年度的34.5%減少至2017財政年度的30.8%及2018年首九個月的29.6%，儘管營運所得溢利由2016財政年度的人民幣67.0百萬元增加至2017財政年度的人民幣77.2百萬元及2018年首九個月的人民幣73.1百萬元，主要因為處理高污染廢水所致的廢水處理成本增加的比例高於各期間收取的廢水處理費的相應增加。

天津濱港園區於2016財政年度及2017財政年度錄得營運所得虧損。於2018年首九個月，該園區錄得經營所得溢利人民幣11.5百萬元，乃由於2017財政年度及2018年首九個月進駐的租戶數目增加，於2018年首九個月錄得已租用面積約147,000平方米或出租率57.4%足以為證。

### 其他收益

我們的其他收益主要包括(i)利息收入；(ii)政府補助；及(iii)其他收入。下表載列所示期間其他收益明細：

	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)
利息收入	2,699	2,744	2,063	2,134
政府補助	2,226	4,198	2,473	4,424
其他收入	95	382	193	2,326
<b>總計</b>	<b>5,020</b>	<b>7,324</b>	<b>4,729</b>	<b>8,884</b>

## 財務資料

於業績記錄期間，利息收入主要產生自我們於一間銀行的原始到期日超過三個月的存款人民幣50.0百萬元。

於業績記錄期間，我們取得有關建設工業園區及廢水處理設施營運的政府補助。

廣東及天津地方政府通常向從事廢水處理的企業提供政府補助。有關政府補助的主要目的是為該等企業提供若干財政支持。政府補助金額由廣東及天津生態環境部門或其他政府部門根據相關項目及廠房的設計能力及投資額等因素釐定，並按地方政府設定的預算總額計算。

來自政府補助的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣2.0百萬元或88.6%，主要由於本集團收到的額外政府補助人民幣41.0百萬元，主要關於收購土地使用權及建設廣東惠州園區的廢水處理設施。

我們於2018年首九個月的其他收入主要包括就2018年9月本集團於天津濱港園區舉行電鍍行業會議而來自參與者的一次性收入人民幣1.7百萬元。

### 融資成本

融資成本主要包括銀行借款利息減資本化為發展中物業的利息開支。下表載列所示期間融資成本明細：

	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)
銀行貸款利息開支	39,567	57,445	42,046	50,030
減：資本化為發展中 物業的利息開支	<u>(2,840)</u>	<u>(9,418)</u>	<u>(6,336)</u>	<u>(4,965)</u>
總計	<u>36,727</u>	<u>48,027</u>	<u>35,710</u>	<u>45,065</u>

除於2016年及2017年12月31日按固定利率5.22%及4.35%的銀行貸款分別人民幣47.5百萬元及人民幣38.0百萬元外，我們的銀行貸款按2016財政年度介乎5.64%至6.86%、2017財政年度介乎5.64%至6.65%及2018年首九個月介乎5.64%至6.65%浮動利率計息。銀行貸款利息開支增加主要是由於主要就建設天津濱港園區的銀行貸款水平增加，由2016年12月31日的人民幣611.8百萬元增加至2017年12月31日的人民幣929.1百萬元，並增加至2018年9月30日的人民幣993.9百萬元。

我們將部分融資成本資本化，直至該等成本直接歸屬於我們的在建工程。借款成本已按2016財政年度介乎5.63%至6.47%、2017財政年度介乎5.63%至6.47%及2018年首九個月介乎5.63%至6.61%予以資本化。

## 財務資料

### 所得稅

下表載列所示期間的所得稅開支的組成部分：

	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)
即期稅項 — 中國所得稅				
年度／期間撥備	4,007	17,594	13,339	11,210
遞延稅項				
暫時差異的產生及撥回	<u>(5,412)</u>	<u>(16,438)</u>	<u>(14,227)</u>	<u>(2,555)</u>
所得稅開支總額	<u>(1,405)</u>	<u>1,156</u>	<u>(888)</u>	<u>8,655</u>

### 香港

由於本集團於香港的附屬公司於業績記錄期間並無任何應課稅溢利，並無就2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月的香港利得稅作出撥備。

### 中國

於業績記錄期間，中國附屬公司的法定所得稅稅率為25%。

### 優惠稅項待遇的影響

於業績記錄期間，本集團享有環保設備的優惠稅項政策。有關額外稅項扣減相等於環保設備採購總額的10%，可於購買環保設備後五年使用。因此，於2016財政年度、2017財政年度、2017年首九個月及2018年首九個月，我們的所得稅分別減少約人民幣3.4百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

此外，我們獲得當地稅務機關的批准，要求額外扣減相等於實際產生研究及開發開支金額50%的研究及開發開支。因此，於2017財政年度、2017年首九個月及2018年首九個月，我們的所得稅分別減少約人民幣1.0百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.9百萬元。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，經我們的董事確認，我們已支付適用於我們的所有相關稅項，並且與稅務機關並無任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大影響的爭議或問題。

## 財務資料

### 經營業績的各期比較

#### 2018年首九個月與2017年首九個月的比較

	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)	增加／(減少) 人民幣千元	%
收益	206,698	342,076	135,378	65.5%
營運成本：	(175,216)	(269,329)	(94,113)	53.7%
折舊及攤銷	(67,825)	(89,919)	(22,094)	32.6%
存貨成本	(32,329)	(67,935)	(35,606)	110.1%
員工成本	(22,258)	(33,863)	(11,605)	52.1%
公用事業成本	(10,907)	(13,570)	(2,663)	24.4%
其他開支	(41,897)	(64,042)	(22,145)	52.9%
其他收益	4,729	8,884	4,155	87.9%
其他收入／(虧損)淨額	(253)	(29)	224	-88.5%
經營所得溢利	35,958	81,602	45,644	126.9%
融資成本	(35,710)	(45,065)	(9,355)	26.2%
除稅前溢利	248	36,537	36,289	14,632.7%
所得稅	888	(8,655)	(9,543)	-1,074.7%
期間溢利	<u>1,136</u>	<u>27,882</u>	<u>26,746</u>	<u>2,354.4%</u>

#### 收益

本集團收益由2017年首九個月的人民幣206.7百萬元增加約人民幣135.4百萬元或65.5%至2018年首九個月的人民幣342.1百萬元，主要由於(i)廣東惠州園區產生的收益增加人民幣68.6百萬元或38.5%；及(ii)天津濱港園區產生的收益增加人民幣66.8百萬元或234.1%。

廣東惠州園區產生的收益增加主要由於(i)我們租戶的平均每日已租用面積由2017年首九個月的約261,000平方米增加約51,000平方米至2018年首九個月的約312,000平方米；(ii)已用淡水量、已消耗蒸汽及電量增加，與平均每日已租用面積增加一致；及(iii)我們就租賃及其他服務的相應單價增加。

天津濱港園區產生的收益增加主要由於(i)我們租戶的平均每日已租用面積由2017年首九個月的約62,000平方米增加約74,000平方米至2018年首九個月的約136,000平方米；(ii)已用淡水量、已消耗蒸汽及電量增加，主要由於我們越來越多的租戶逐漸從試生產轉向商業營運致使彼等需求增加；及(iii)我們就租賃及其他服務的相應單價增加。

## 財務資料

### 營運成本

我們的營運成本由2017年首九個月的人民幣175.2百萬元增加約人民幣94.1百萬元或53.7%至2018年首九個月的人民幣269.3百萬元，與期內收益增加人民幣135.4百萬元或65.5%大致相符。我們的存貨成本由2017年首九個月至2018年首九個月增加110.1%，主要由於我們的經營規模不斷擴大及化學品銷售增加。

### 其他收益

我們的其他收益由2017年首九個月的人民幣4.7百萬元增加人民幣4.2百萬元或87.9%至2018年首九個月的人民幣8.9百萬元，乃主要由於(i)於損益確認的政府補助增加約人民幣2.0百萬元；及(ii)本集團於2018年9月在天津濱港園區舉行電鍍行業會議而來自參與者的收入人民幣1.7百萬元。

### 經營所得溢利及經營溢利率

由於上述原因，我們的經營所得溢利由2017年首九個月的人民幣36.0百萬元增加人民幣45.6百萬元或126.9%至2018年首九個月的人民幣81.6百萬元。我們的經營溢利率由2017年首九個月的17.4%增加至2018年首九個月的23.9%，主要由於天津濱港園區的財務表現有所改善，已超過其收支平衡水平，由2017年首九個月的營運所得虧損轉為2018年首九個月的溢利。

### 融資成本

我們的融資成本由2017年首九個月的人民幣35.7百萬元增加人民幣9.4百萬元或26.2%至2018年首九個月的人民幣45.1百萬元，主要由於2018年首九個月借得的額外銀行貸款，以償付天津濱港園區的設備及建設應付款項。

### 所得稅

我們的所得稅開支由2017年首九個月的所得稅抵免人民幣0.9百萬元增加人民幣9.5百萬元至2018年首九個月的所得稅開支人民幣8.7百萬元。2017年首九個月的所得稅抵免主要是由於期內我們的優惠稅項處理致使稅項扣減人民幣1.5百萬元。所得稅增加主要是由於我們的除稅前溢利由2017年首九個月的人民幣0.2百萬元增加人民幣36.3百萬元至2018年首九個月的人民幣36.5百萬元。

### 期間溢利

我們的期間溢利由2017年首九個月的人民幣1.1百萬元增加人民幣26.7百萬元或23.5倍至2018年首九個月的人民幣27.9百萬元。主要是由於上述因素。

### 非香港財務報告準則財務計量

本節所述財務表現的計量按非香港財務報告準則所計量，故並未審核，亦無計入財務報表，也未按照香港財務報告準則呈列。雖然該等財務表現的計量符合財務報表

## 財務資料

所呈列項目，惟未必等同於其他公司所用名稱相近的計量，故不應視作可與財務報表所載收益表項目比較。該等計量作為分析工具存在局限性，不應獨立於或用於取代根據香港財務報告準則呈列之財務業績分析。

### 本集團的EBITDA

EBITDA由2017年首九個月的人民幣103.8百萬元增加人民幣67.7百萬元或65.3%至2018年首九個月的人民幣171.5百萬元，乃主要由於我們收益增加人民幣135.4百萬元或65.5%。

### 本集團的EBITDA率

EBITDA率維持穩定於2017財政年度的50.2%及2018財政年度的50.1%。

### 2016財政年度與2017財政年度的比較

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
收益	197,643	301,921	104,278	52.8%
營運成本：	(160,293)	(250,908)	(90,615)	56.5%
折舊及攤銷	(65,501)	(95,230)	(29,729)	45.4%
存貨成本	(22,648)	(49,389)	(26,741)	118.1%
員工成本	(22,575)	(35,366)	(12,791)	56.7%
公用事業成本	(10,126)	(14,698)	(4,572)	45.2%
其他開支	(39,443)	(56,225)	(16,782)	42.5%
其他收益	5,020	7,324	2,304	45.9%
其他收入／(虧損)淨額	433	(107)	(540)	-124.7%
經營所得溢利	42,803	58,230	15,427	36.0%
融資成本	(36,727)	(48,027)	(11,300)	30.8%
除稅前溢利	6,076	10,203	4,127	67.9%
所得稅	1,405	(1,156)	(2,561)	-182.3%
年度溢利	7,481	9,047	1,566	20.9%

### 收益

本集團收益由2016財政年度的人民幣197.6百萬元增加約人民幣104.3百萬元或52.8%至2017財政年度的人民幣301.9百萬元，主要由於(i)廣東惠州園區產生的收益增加人民幣56.3百萬元或29.0%；及(ii)天津濱港園區產生的收益增加人民幣48.0百萬元或1,474.4%。

## 財務資料

廣東惠州園區產生的收益增加主要由於(i)我們租戶的平均每日已租用面積由2016財政年度的約248,000平方米增加約20,000平方米或至2017財政年度的約268,000平方米；(ii)已用淡水量、已消耗蒸汽及電量增加，與平均每日已租用面積增加一致；及(iii)我們就租賃及其他服務的相應單價增加。

天津濱港園區產生的收益增加主要由於(i)我們租戶的平均每日已租用面積由2016財政年度的約15,000平方米增加約59,000平方米至2017年首財政年度的約74,000平方米；(ii)已用淡水量、已消耗蒸汽及電量增加，主要由我們越來越多的租戶逐漸從試生產轉向商業營運致使彼等需求增加；及(iii)我們就租賃及其他服務的相應單價增加。

### 營運成本

我們的營運成本由2016財政年度的人民幣160.3百萬元增加人民幣90.6百萬元或56.5%至2017財政年度的人民幣250.9百萬元，乃主要由於(i)天津濱港園區因2017財政年度首次全年營運而營運成本增加人民幣42.5百萬元；及(ii)廣東惠州園區營運成本增加人民幣48.1百萬元與其收益增加人民幣56.3百萬元一致。

### 其他收益

我們的其他收益由2016財政年度的人民幣5.0百萬元增加人民幣2.3百萬元或45.9%至2017財政年度的人民幣7.3百萬元，乃主要由於(i)於損益確認的政府補助增加約人民幣2.0百萬元。

### 經營所得溢利及經營溢利率

由於上述原因，我們的經營所得溢利由2016財政年度的人民幣42.8百萬元增加人民幣15.4百萬元或36.0%至2017財政年度的人民幣58.2百萬元。我們的經營溢利率由2016財政年度的21.7%減少至2017財政年度的19.3%，主要由於廣東惠州園區經營溢利率下降3.7%，因為處理高污染廢水所致的廢水處理成本增加的比例高於所收取的廢水處理費的相應增加。

### 融資成本

我們的融資成本由2016財政年度的人民幣36.7百萬元增加人民幣11.3百萬元或30.8%至2017財政年度的人民幣48.0百萬元，主要由於就建設天津濱港園區的銀行貸款水平由2016年12月31日的人民幣611.8百萬元增加至2017年12月31日的人民幣929.1百萬元。

### 所得稅

我們的所得稅開支由2016財政年度的所得稅抵免人民幣1.4百萬元增加人民幣2.6百萬元至2017財政年度的所得稅開支人民幣1.2百萬元。2016財政年度的所得稅抵免主要是由於年內我們的優惠稅項處理致使稅項扣減人民幣3.4百萬元。所得稅增加主要是由於(i)我們的除稅前溢利由2016財政年度的人民幣6.1百萬元增加人民幣4.1百萬元

## 財務資料

或67.9%至2017財政年度的人民幣10.2百萬元；及(ii)我們的優惠稅項處理致使稅項扣減由2016財政年度的人民幣3.4百萬元減少人民幣1.5百萬元至2017財政年度的人民幣1.9百萬元。

### 年度溢利

我們的年度溢利由2016財政年度的人民幣7.5百萬元增加人民幣1.6百萬元或20.9%至2017財政年度的人民幣9.0百萬元。主要是由於上述因素。

### 非香港財務報告準則財務計量

本節所述財務表現的計量按非香港財務報告準則所計量，故並未審核，亦無計入財務報表，也未按照香港財務報告準則呈列。雖然該等財務表現的計量符合財務報表所呈列項目，惟未必等同於其他公司所用名稱相近的計量，故不應視作可與財務報表所載收益表項目比較。該等計量作為分析工具存在局限性，不應獨立於或用於取代根據香港財務報告準則呈列之財務業績分析。

### 本集團的EBITDA

EBITDA由2016財政年度的人民幣108.3百萬元增加人民幣45.2百萬元或41.7%至2017財政年度的人民幣153.5百萬元，乃主要由於我們收益增加人民幣104.3百萬元或52.8%，部分被存貨成本佔收益百分比由2016財政年度的11.4%增加至2017財政年度的15.4%，乃主要由於廣東惠州園區處理高污染廢水所致的廢水處理成本。

### 本集團的EBITDA率

EBITDA率維持相對穩定於2016財政年度的54.8%及2017財政年度的50.8%。

## 財務資料

### 合併財務狀況表概要

	於12月31日		於2018年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	438,982	590,209	824,959
投資物業	477,169	715,482	719,395
在建工程	287,957	181,824	66,175
租賃預付款項	191,782	218,562	214,698
無形資產	589	435	4,526
其他應收款項	14,345	38,807	51,693
遞延稅項資產	12,174	28,650	31,177
原始到期日超過一年的銀行存款	—	50,000	—
其他金融資產	10,627	10,932	10,937
<b>非流動資產總額</b>	<u>1,433,625</u>	<u>1,834,901</u>	<u>1,923,560</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	949	2,255	4,892
貿易及其他應收款項	374,949	156,736	211,059
持作銷售非流動資產	—	—	600
原始到期日超過三個月的銀行存款	50,000	—	50,000
現金及現金等價物	2,047	19,283	26,785
<b>流動資產總額</b>	<u>427,945</u>	<u>178,274</u>	<u>293,336</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	1,053,543	641,099	713,930
合約負債	4,645	16,074	29,101
銀行貸款	158,662	177,382	124,042
即期稅項	2,400	10,405	11,812
<b>流動負債總額</b>	<u>1,219,250</u>	<u>844,960</u>	<u>878,885</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(791,305)</u>	<u>(666,686)</u>	<u>(585,549)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>642,320</u>	<u>1,168,215</u>	<u>1,338,011</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	453,091	751,732	869,836
遞延收入	22,455	59,393	55,301
遞延稅項負債	305	343	315
<b>非流動負債總額</b>	<u>475,851</u>	<u>811,468</u>	<u>925,452</u>
<b>資產淨額</b>	<u>166,469</u>	<u>356,747</u>	<u>412,559</u>

## 財務資料

	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)
資本及儲備			
股本	108,200	108,200	110,016
儲備	<u>57,469</u>	<u>77,664</u>	<u>108,930</u>
權益股東應佔權益總額	165,669	185,864	218,946
非控股權益	<u>800</u>	<u>170,883</u>	<u>193,613</u>
權益總額	<u><u>166,469</u></u>	<u><u>356,747</u></u>	<u><u>412,559</u></u>

### 主要財務狀況項目

#### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括樓宇、廠房及機械、汽車及辦公設備及其他。我們的物業、廠房及設備按直線法於估計可使用年期折舊減估計剩餘價值(如有)：樓宇-20年、廠房及機械-3至20年、汽車-5至10年以及辦公設備及其他-3至10年。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣439.0百萬元、人民幣590.2百萬元及人民幣825.0百萬元，分別佔本集團於相應日期非流動資產總額約30.6%、32.2%及42.9%。

我們的物業、廠房及設備由2016年12月31日至2017年12月31日增加人民幣151.2百萬元或34.4%，主要由於(i)添置廠房及機械人民幣141.9百萬元，主要為升級廣東惠州園區的廢水處理設施及設備；及(ii)添置廠房及機械人民幣62.7百萬元，主要為天津濱港園區的公用事業設施及配套設施(如道路及消防項目)，部分被年內折舊人民幣62.2百萬元所抵銷。

我們的物業、廠房及設備由2017年12月31日至2018年9月30日增加人民幣234.8百萬元或39.8%，主要由於(i)天津濱港園區有機處理及循環的廢水處理設施以及公用事業設施完成建設致使添置廠房及機械人民幣255.2百萬元；及(ii)添置廠房及機械人民幣28.1百萬元，主要為廣東惠州園區的雜項配套項目，部分被期內折舊人民幣57.0百萬元所抵銷。

於2018年首九個月，廣東惠州園區及天津濱港園區擁有的物業、廠房及設備分別為人民幣381.8百萬元及人民幣443.1百萬元。

#### 在建工程

我們的在建工程分別指我們工業園區內建設中工廠物業、廢水處理、公用事業及其他配套設施。

## 財務資料

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的在建工程分別為人民幣288.0百萬元、人民幣181.8百萬元及人民幣66.2百萬元。於業績記錄期間減少乃主要轉撥至物業、廠房及設備以及投資物業的完成建設。

於2018年9月30日，廣東惠州園區及天津濱港園區擁有的在建工程分別為人民幣29.9百萬元及人民幣36.3百萬元。

### 投資物業

投資物業指本集團建造的工廠物業，由我們工業園區的租戶租賃。

本集團根據經營租賃出租投資物業。經營租賃合約通常介乎五至十年，並無中斷租期條款。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的投資物業分別為人民幣477.2百萬元、人民幣715.5百萬元及人民幣719.4百萬元，分別佔本集團於相應日期非流動資產總額約33.3%、39.0%及37.4%。

我們的投資物業由2016年12月31日至2017年12月31日增加人民幣238.3百萬元或49.9%，主要由於(i)天津濱港園區內總建築面積為約140,000平方米的工廠物業完成建設致使轉撥自在建工程的投資物業人民幣234.7百萬元；及(ii)廣東惠州園區內總建築面積為約20,000平方米的一個工廠物業完成建設致使轉撥自在建工程的投資物業人民幣23.9百萬元，部分被年內折舊費用人民幣28.3百萬元所抵銷。

我們的投資物業由2017年12月31日至2018年9月30日增加人民幣3.9百萬元或0.5%，主要由於(i)天津濱港園區內總建築面積為約6,500平方米的工廠物業完成建設致使轉撥自在建工程的投資物業人民幣11.5百萬元；及(ii)廣東惠州園區內總建築面積為約13,000平方米的一個工廠物業完成建設致使轉撥自在建工程的投資物業人民幣19.7百萬元，部分被期內折舊費用人民幣28.6百萬元所抵銷。

於2018年9月30日，廣東惠州園區及天津濱港園區擁有的投資物業分別為人民幣289.8百萬元及人民幣429.5百萬元。

### 租賃預付款項

租賃預付款項指本集團於中國擁有的土地使用權。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，租賃預付款項結餘分別為人民幣191.8百萬元、人民幣218.6百萬元及人民幣214.7百萬元，分別佔本集團於相應日期非流動資產總額約13.4%、11.9%及11.2%。

我們的租賃預付款項由2016年12月31日至2017年12月31日增加人民幣26.8百萬元或14.0%，主要由於就廣東惠州園區收購一個土地使用權人民幣31.4百萬元。

## 財務資料

我們於2018年首九個月並無添置或出售土地使用權。

於2018年9月30日，廣東惠州園區及天津濱港園區擁有的租賃預付款項分別為人民幣101.3百萬元及人民幣113.4百萬元。

### 其他金融資產

其他金融資產指我們在中國註冊成立並從事提供銀行及融資服務的非上市金融機構的少數權益的金融投資。我們董事確認，本集團於業績記錄期間與該金融機構並無業務關係。

其他金融資產於業績記錄期間維持穩定，於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，其他金融資產分別為人民幣10.6百萬元、人民幣10.9百萬元及人民幣10.9百萬元。我們董事確認，本集團於[編纂]後將不會於金融機構作出任何其他投資。

### 存貨

我們的存貨主要包括(i)應用於我們廢水處理過程的化學品；及(ii)我們為租戶採購供電鍍營運所用的危險化學品。就董事所知，我們園區附近有足夠的該等化學品供應來源。因此，於業績記錄期間，我們維持最低存貨水平。下表載列於所示日期的存貨明細：

	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
原材料	853	1,935	3,672
消耗品	96	320	1,220
總計	<u>949</u>	<u>2,255</u>	<u>4,892</u>

存貨由2016年12月31日的人民幣0.9百萬元增加人民幣1.3百萬元至2017年12月31日的人民幣2.3百萬元，並進一步增加人民幣2.6百萬元至2018年9月30日的人民幣4.9百萬元，與我們經營規模擴大一致。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期貿易及其他應收款項明細：

	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)
應收賬款	24,631	55,119	82,019
應收利息	6,691	9,304	11,263
可扣減進項增值稅	1,703	17,130	35,516
應收關聯方款項	97,202	55,167	53,522
預付款項及其他應收款項	244,722	20,016	28,739
購買物業、廠房及設備的預付款項	14,345	38,807	51,693
	<u>389,294</u>	<u>195,543</u>	<u>262,752</u>

### 應收賬款

我們的應收賬款主要指來自向我們工業園區內租戶提供服務的應收款項。我們通常提供信貸期為工廠物業租賃約10天、所有其他費用約15天以及就向租戶銷售化學品約60天。

我們的應收賬款由2016年12月31日的人民幣24.6百萬元增加人民幣30.5百萬元或123.8%至2017年12月31日的人民幣55.1百萬元，並進一步增加人民幣26.9百萬元或48.8%至2018年9月30日的人民幣82.0百萬元，與我們經營規模擴大及收益增加一致。

下表載列於所示年度／期間應收賬款周轉日數：

	2016	2017	2018年
	財政年度	財政年度	首九個月
應收賬款周轉日數 <sup>附註1、2</sup>	25.7	36.5	44.8

附註：

1. 應收賬款周轉日數等於相關年度／期間開始及結束時的平均應收賬款結餘除以該年度／期間的收益並乘以該年度／期間的日數。
2. 租戶透過我們向相關政府部門支付彼等各自日常營運產生的電費。因此，於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們應收租戶電費分別為人民幣9.2百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣14.6百萬元。該等應收款項將不包括於計算我們的貿易周轉日數，乃由於彼等並非產生自我們的營運。

## 財務資料

經參考上表，我們於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月的應收賬款周轉日數分別為25.7天、36.5天及44.8天，與我們提供予租戶的信貸期一致。我們應收賬款周轉日數增加主要由於我們的化學品銷售增加。

下表載列於所示日期應收賬款的賬齡分析(根據發票日期呈列及扣除虧損撥備)：

	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
1個月內	22,247	51,805	74,486
1至3個月	357	1,925	5,700
超過3個月	2,027	1,389	1,833
	<u>24,631</u>	<u>55,119</u>	<u>82,019</u>

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們賬齡3個月內的貿易應收款項分別佔91.8%、97.5%及97.8%。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，根據租戶過往付款歷史及現時支付能力評估其信貸程度後，本集團認為貿易應收款項產生的信貸風險較低，且並無確認貿易應收款項的預期虧損。此外，於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，本集團收取客戶按金分別人民幣71.9百萬元、人民幣113.4百萬元及人民幣119.4百萬元，以填補我們的信貸虧損(如有，來自個別客戶的信貸虧損金額並不超過我們已收取的按金)。

於最後實際可行日期，於2018年9月30日應收賬款已獲全數償付。

### 其他應收款項

應收利息主要指我們於一間銀行的原始到期日超過三個月的存款人民幣50.0百萬元產生的累計利息，已向銀行抵押作為我們來自銀行借款的抵押品。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，可扣減進項增值稅分別為人民幣1.7百萬元、人民幣17.1百萬元及人民幣35.5百萬元。我們採購及提供服務及銷售產品時分別產生進項增值稅及銷項增值稅。倘期間累計進項增值稅超出累計銷項增值稅，則產生可扣減進項增值稅。於業績記錄期間可扣減進項增值稅增加，主要由於2016年12月31日至2018年9月30日我們的投資物業、土地使用權及物業、廠房及設備的租賃預付款項大幅增加。可扣減進項增值稅一般可透過在中國提供的收益或當地稅務機關到期時償還的銷項增值稅抵銷。

## 財務資料

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們應收關聯方款項分別人民幣97.2百萬元、人民幣55.2百萬元及人民幣53.5百萬元。我們的應收關聯方款項主要為非貿易性質，指就關聯方資金需要而向彼等提供的融資。於最後實際可行日期，我們已全數收取所有應收關聯方款項。

預付款項及其他應收款項主要指公用事業及其他按金、向第三方墊款以及向第三方的其他雜項預付款項。我們的預付款項及其他應收款項由2016年12月31日的人民幣244.7百萬元減少人民幣224.7百萬元至2017年12月31日的人民幣20.0百萬元。於2016財政年度，我們向天津濱港園區少數股東提供人民幣232.1百萬元的過渡性融資，以進行重組，將天津天特元、天津萬達豐、天津三工及天津金華都納入成為本集團成員。有關應收款項於2017年4月前完成重組後全額償還。預付款項及其他應收款項增加人民幣8.7百萬元至2018年首九個月的人民幣28.7百萬元，主要歸因於我們的經營規模擴大。

購買物業、廠房及設備的預付款項主要指就建設及發展工業園區向承建商的預付款項。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們就購買物業、廠房及設備的預付款項分別為人民幣14.3百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣51.7百萬元，主要關於我們於業績記錄期間天津濱港園區的多個建設項目的預付款項。

### 貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期貿易及其他應付款項明細：

	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)
貿易應付款項	24,846	30,144	42,646
應付客戶按金	71,908	113,402	119,381
就設備及建設的應付款項	309,631	214,631	142,972
應付受控股股東控制實體款項	127,500	—	—
應付受少數股東的個人股東控制實體款項	122,500	—	—
應付利息	1,181	1,864	2,113
應付工資	6,894	10,157	10,114
應付關聯方款項	278,239	266,571	375,471
其他應付第三方款項	110,844	4,330	21,233
	<u>1,053,543</u>	<u>641,099</u>	<u>713,930</u>
總計			

## 財務資料

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要與向供應商購買原材料(主要為化學品)有關。儘管我們獲供應商授予信貸期介乎30至60天，由於我們過去的良好結算記錄，我們的供應商接受我們在到期日後一至兩個月結清貿易應付款項。我們通常透過承兌匯票及銀行匯款與我們的供應商結算付款。我們的貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣24.8百萬元增加人民幣5.3百萬元或21.3%至2017年12月31日的人民幣30.1百萬元，並進一步增加人民幣12.5百萬元或41.5%至2018年9月30日的人民幣42.6百萬元，與我們經營規模擴大致使存貨成本的增加一致。

下表載列於所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	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)
1個月內	17,955	24,476	26,200
1至3個月	4,943	4,133	11,910
超過3個月	1,948	1,535	4,536
	<u>24,846</u>	<u>30,144</u>	<u>42,646</u>

於最後實際可行日期，我們於2018年9月30日的貿易應付款項的94.4%已償付。我們的董事確認，我們並無拖欠或延遲支付於業績記錄期間對我們營運造成重大影響的貿易應付款項。

下表載列於所示年度／期間貿易應付款項周轉日數：

	2016	2017	2018年
	財政年度	財政年度	首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項周轉日數 <sup>附註1、2</sup>	112.1	106.3	88.8

附註：

- 貿易應付款項周轉日數等於相關年度／期間開始及結束時的平均貿易應付款項結餘除以該年度／期間的存貨成本及公用事業成本並乘以該年度／期間的日數。
- 租戶透過我們向相關政府部門支付彼等各自日常營運產生的電費。因此，於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們代表租戶應付電費分別為人民幣9.0百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣11.1百萬元。該等應付款項將不包括於計算我們的貿易應付款項周轉日數，乃由於彼等並非產生自我們的營運。

參考上文所述，我們於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月的貿易應付款項周轉日數分別為112.1天、106.3天及88.8天，乃由於我們的供應商接受我們在到期日後一至兩個月結清貿易應付款項。

## 財務資料

### 其他應付款項

我們大部分現有租戶須向我們支付六個月租賃及設施使用費按金。我們應付客戶按金由2016財政年度的人民幣71.9百萬元增加人民幣41.5百萬元或57.7%至2017年12月31日的人民幣113.4百萬元，與我們工廠物業租賃面積由2016年12月31日的約282,000平方米增加50.7%至2017年12月31日的約423,000平方米大致相符。結餘於2018年9月30日維持穩定於人民幣119.4百萬元。

就設備及建設的應付款項主要指有關在我們工業園區內建設工廠物業以及安裝廢水處理、公用事業及其他配套設施而向承建商的應付款項。2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，其分別為人民幣309.6百萬元、人民幣214.6百萬元及人民幣143.0百萬元，其中分別人民幣287.9百萬元、人民幣173.7百萬元及人民幣104.7百萬元為就建設我們天津濱港園區應付承建商款項。

於2016年12月31日應付受控股股東控制實體款項人民幣127.5百萬元及應付受少數股東的個人股東控制實體款項人民幣122.5百萬元乃為進行重組，將天津天特元、天津萬達豐、天津三工及天津金華都納入成為本集團成員，已於2017年4月前全數償付。

應付工資與我們員工的應計薪金及花紅有關。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，其分別為人民幣6.9百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣10.1百萬元，佔我們相應期間員工成本分別約30.5%、28.7%及29.9%。

除於2016年12月31日應付受控股股東控制實體款項人民幣127.5百萬元外，於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，應付關聯方款項人民幣278.2百萬元、人民幣266.6百萬元及人民幣375.5百萬元為無抵押、免息及並無固定還款條款。應付關聯方款項為來自股東及其他關聯方的借款，以滿足我們的短期融資需求。我們的董事確認，應付關聯方的未償還款項將於[編纂]前悉數結清。

其他應付第三方款項主要包括來自第三方的借款，以滿足我們的短期營運資金需求以及應付稅項及其他應付雜項款項及應計費用。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，來自第三方的借款分別為人民幣106.4百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣10.1百萬元，為無抵押、免息及並無固定還款期限。

### 遞延收入

我們的遞延收入指我們主要從廣東省地方政府收取的政府補助。政府補助通常須待收購若干土地使用權或在我們工業園區內建設若干廢水處理設施後方可落實。政府補助初始入賬列為非流動負債項下遞延收入，將於相關資產的可使用年期內於損益確認。

## 財務資料

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的遞延收入分別為人民幣22.5百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣55.3百萬元。其由2016年至2017年12月31日增加人民幣36.9百萬元，主要由於本集團年內就廣東惠州園區收取額外政府補助人民幣41.0百萬元。其於2018年9月30日維持穩定於人民幣55.3百萬元。

我們的董事確認，本集團已滿足於2018年9月30日收取政府補助的所有條件。

### 債務

下表載列我們於所示日期的債務：

	於12月31日		於2018年	於2018年
	2016年	2017年	9月30日	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款 <sup>附註1</sup>	611,753	929,114	993,878	993,378
應付關聯方款項 <sup>附註2</sup>	278,239	266,571	375,471	353,034
其他應付第三方款項 <sup>附註3</sup>	106,446	100	10,100	—
總計	<u>996,438</u>	<u>1,195,785</u>	<u>1,379,449</u>	<u>1,346,412</u>

附註：

1. 所有銀行貸款均以本集團若干租金收入、物業、廠房及設備、投資物業、租賃預付款項及銀行存款的抵押權作抵押。
2. 應付關聯方款項僅包括我們自關聯方取得以滿足資金需求的短期借款。
3. 其他應付第三方款項僅包括我們自第三方取得以應付資金需要的短期借款。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日及2018年11月30日，本集團債務總額分別約為人民幣996.4百萬元、人民幣1,195.8百萬元、人民幣1,379.4百萬元及人民幣1,346.4百萬元。於2018年11月30日的未償還債務主要以人民幣計值。於2018年11月30日，本集團有未動用銀行融資約人民幣254.1百萬元。

於2018年11月30日，我們應付關聯方款項為人民幣353.0百萬元，為無抵押、免息及並無固定還款期限。我們的董事確認，應付關聯方款項的全部餘額將於[編纂]前償付。

於2018年11月30日，我們就授予關聯公司的銀行融資人民幣102.0百萬元發行財務擔保。我們的董事確認，該等擔任將於[編纂]後解除。

## 財務資料

於2018年11月30日(即我們債務報表的最後實際可行日期)，除上文所披露者外，本集團並無未償還之已發行及未行使或已授權或以其他方式創立惟未發行之任何債務證券、定期貸款、其他借款或屬於借款性質之債務，包括銀行透支、承兌負債(除一般貿易票據外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、重大或然負債或未償還擔保。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無違反根據我們與上述各個貸方簽訂的適用協議項下的任何契諾。我們的董事確認，我們不受就任何銀行借款或其他貸款協議項下的其他重大契諾約束。於業績記錄期間，我們的董事亦確認並無延遲或拖欠償還借款。

### 流動資金及資本資源

於整個業績記錄期間，我們主要透過經營活動所得現金流量、來自關聯方的借款、銀行貸款及資本貢獻滿足我們的營運資金需求。我們從經營活動中獲得現金流入，主要來自提供工廠物業租賃、設施使用、廢水處理、公用事業及其他配套服務予我們工業園區內的租戶。我們主要就購買投資物業、物業、廠房及機械及租賃預付款項及收購附屬公司產生資本開支。我們不時監控營運資金狀況，以確保我們維持足夠的現金資源以應付日常營運及資本開支需求。

### 現金流量

下表載列於所示期間的現金流量：

	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)
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				
增加/(減少)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

## 財務資料

### 經營活動所得現金

於2018年首九個月，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣124.3百萬元。有關金額主要來自營運產生的除所得稅開支前溢利人民幣36.5百萬元，經以下正面調整：(i)折舊人民幣85.6百萬元；(ii)攤銷人民幣4.3百萬元；(iii)融資成本人民幣45.1百萬元；(iv)持作銷售資產減值虧損人民幣2.6百萬元；及(v)貿易及其他應付款項增加人民幣38.4百萬元，並經以下負面調整：(i)利息收入人民幣2.1百萬元；(ii)匯兌收益人民幣1.6百萬元；(iii)存貨增加人民幣2.6百萬元；(iv)貿易及其他應收款項增加人民幣68.0百萬元及(v)遞延收入減少人民幣4.1百萬元；減已付所得稅人民幣9.8百萬元。

於2017財政年度，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣179.9百萬元。有關金額主要來自營運產生的除所得稅開支前溢利人民幣10.2百萬元，經以下正面調整：(i)折舊人民幣90.5百萬元；(ii)攤銷人民幣4.8百萬元；(iii)融資成本人民幣48.0百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加人民幣56.8百萬元；及(v)遞延收入增加人民幣36.9百萬元，並經以下負面調整：(i)貿易及其他應收款項增加人民幣53.5百萬元；(ii)利息收入人民幣2.7百萬元；及(iii)存貨增加人民幣1.3百萬元；減已付所得稅人民幣9.6百萬元。

於2016財政年度，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣79.7百萬元。有關金額主要來自營運產生的除所得稅開支前溢利人民幣6.1百萬元，經以下正面調整：(i)折舊人民幣61.5百萬元；(ii)攤銷人民幣4.0百萬元；(iii)融資成本人民幣36.7百萬元；及(iv)遞延收入增加人民幣4.0百萬元，並經以下負面調整：(i)利息收入人民幣2.7百萬元；(ii)計入損益的其他金融資產公平值變動人民幣1.1百萬元；(iii)貿易及其他應收款項增加人民幣4.3百萬元；及(iv)貿易及其他應付款項減少人民幣21.3百萬元；減已付所得稅人民幣2.8百萬元。

### 投資活動所用現金

我們於業績記錄期間的投資活動所用現金流量主要包括購買物業、廠房及設備、投資物業的付款及租賃預付款項、購買無形資產的付款及收購附屬公司的付款(扣除所收購現金)。

於2018年首九個月，我們投資活動所用現金淨額為人民幣280.2百萬元，主要由於(i)購買物業、廠房及設備、投資物業的付款及租賃預付款項人民幣291.5百萬元；及(ii)購買無形資產的付款人民幣4.5百萬元；及部分被以下抵銷：(i)第三方還款人民幣8.8百萬元；及(ii)關聯方還款淨額人民幣6.8百萬元。

於2017財政年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣234.8百萬元，主要由於(i)購買物業、廠房及設備、投資物業的付款及租賃預付款項人民幣550.1百萬元；及(ii)向其他方墊款淨額人民幣6.0百萬元；及部分被以下抵銷：(i)關聯方還款淨額人民幣43.4百萬元；及(ii)天津濱港園區少數股東的個別股東還款人民幣277.6百萬元。

## 財務資料

於2016財政年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣486.8百萬元，主要由於(i)購買物業、廠房及設備的付款及租賃預付款項人民幣259.9百萬元；(ii)收購附屬公司的付款(扣除所收購現金)人民幣32.3百萬元；及(iii)向天津濱港園區少數股東的個別股東墊款淨額人民幣224.4百萬元，部分被關聯方還款淨額人民幣29.8百萬元所抵銷。

### 融資活動所得現金

於2018年首九個月，我們融資活動所得現金淨額為人民幣163.4百萬元，主要由於(i)來自關聯方的墊款淨額人民幣108.9百萬元；(ii)銀行貸款所得款項人民幣120.0百萬元；(iii)來自第三方的墊款淨額人民幣10.0百萬元；(iv)來自權益股東的注資人民幣3.2百萬元；及(v)來自天津濱港園區少數股東的注資人民幣26.3百萬元；及部分被以下抵銷：(i)償還銀行貸款人民幣55.2百萬元；及(ii)已付利息人民幣49.8百萬元。

於2017財政年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣72.1百萬元，主要由於(i)銀行貸款所得款項人民幣645.5百萬元；及(ii)來自天津濱港園區少數股東的注資人民幣181.2百萬元；及部分被以下抵銷：(i)償還銀行貸款人民幣328.1百萬元；(ii)向天津濱港園區少數股東的個別股東還款淨額人民幣120.6百萬元；(iii)已付利息人民幣56.8百萬元；及(iv)就收購附屬公司付款人民幣250.0百萬元。

於2016財政年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣404.2百萬元，主要由於(i)來自關聯方的墊款淨額人民幣176.8百萬元；(ii)銀行貸款所得款項人民幣115.0百萬元；(iii)來自共同控制下控股股東的注資人民幣250.0百萬元；及(iv)來自權益股東的注資人民幣28.0百萬元；及部分被以下抵銷：(i)償還銀行貸款人民幣94.3百萬元；(ii)向天津濱港園區少數股東的個別股東還款淨額人民幣31.7百萬元；及(iii)已付利息人民幣39.5百萬元。

### 營運資金充足

經計及本集團可得財務資源(包括手頭現金及現金等價物、我們的營運現金流量、我們可得的銀行融資及[編纂]估計[編纂])，我們的董事相信我們的營運資金足以滿足我們目前及至少自本文件日期起的未來12個月的要求。

### 或然負債

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無重大或然負債。截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大法律程序，亦無知悉涉及本集團的任何待決或潛在重大法律訴訟。

我們的董事確認，自2018年9月30日起及直至最後實際可行日期，我們的或然負債並無任何重大變動。

## 財務資料

### 資產負債表外安排

於最後實際可行日期，本集團就授予一間關聯公司的銀行融資人民幣102.0百萬元向一間銀行發出財務擔保。本集團提供的上述擔保將於[編纂]後解除。除上文所披露及「財務資料—承擔」一節外，於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及安排。

### 關聯方交易

於業績記錄期間，我們與關聯方進行交易。我們的董事確認，本文件附錄一會計師報告附註33所載的各項關聯方交易乃於日常業務過程中按公平原則進行，並確認所有與關聯方的非貿易結餘及擔保將於[編纂]後償付及解除。

關聯方交易包括我們支付予惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處(張先生為負責其日常營運的人士)的承包費。惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處為我們若干建設項目的承建商，主要涉及2016財政年度廣東惠州園區升級廢水處理設施。惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處於2017年撤銷註冊。審閱可比較交易的市場價格後，我們的董事確認而獨家保薦人同意，與惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處的交易乃按公平原則及一般商業條款進行。

我們的董事認為，關聯方交易並無導致我們於業績記錄期間的經營業績任何失實或令我們的過往業績無法反映未來表現。

### 流動資產及負債

	於12月31日		於2018年	於2018年
	2016年	2017年	9月30日	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
<b>流動資產</b>				
存貨	949	2,255	4,892	6,251
貿易及其他應收款項	374,949	156,736	211,059	205,348
持作銷售非流動資產	—	—	600	600
原始到期日超過三個月的				
銀行存款	50,000	—	50,000	50,000
現金及現金等價物	2,047	19,283	26,785	191,076
流動資產總額	<u>427,945</u>	<u>178,274</u>	<u>293,336</u>	<u>453,275</u>

## 財務資料

	於12月31日		於2018年	於2018年
	2016年	2017年	9月30日	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,053,543	641,099	713,930	630,166
合約負債	4,645	16,074	29,101	24,306
即期稅項	2,400	10,405	11,812	3,135
銀行貸款	158,662	177,382	124,042	234,308
<b>流動負債總額</b>	<u>1,219,250</u>	<u>844,960</u>	<u>878,885</u>	<u>891,915</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(791,305)</u>	<u>(666,686)</u>	<u>(585,549)</u>	<u>(438,640)</u>

於2016年及2017年12月31日、2018年9月30日以及2018年11月30日，我們錄得流動負債淨額人民幣791.3百萬元、人民幣666.7百萬元、人民幣585.5百萬元及人民幣438.6百萬元。

我們的流動負債淨額由2016年12月31日至2017年12月31日減少人民幣124.6百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項減少人民幣412.4百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣17.2百萬元，部分被以下抵銷：(i)貿易及其他應收款項減少人民幣218.2百萬元；(ii)由於原始到期日變動，於一間銀行的存款人民幣50.0百萬元由2016年12月31日的流動資產重新分類為2017年12月31日的非流動資產；(iii)銀行貸款即期部分增加人民幣18.7百萬元；及(iv)合約負債增加人民幣11.4百萬元。

我們的流動負債淨額由2017年12月31日至2018年9月30日減少人民幣81.1百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣54.3百萬元；(ii)現金及現金等價物增加人民幣7.5百萬元；(iii)由於原始到期日變動，於一間銀行的存款人民幣50.0百萬元由2017年12月31日的非流動資產重新分類為2018年9月30日的流動資產；(iv)銀行貸款減少人民幣53.3百萬元，部分被以下抵銷：(i)貿易及其他應付款項增加人民幣72.8百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣13.0百萬元。

我們的流動負債淨額由2018年9月30日至2018年11月30日減少人民幣147.0百萬元，主要由於我們的股東於期內注資人民幣176.8百萬元。

我們於業績記錄期間的流動負債淨額狀況乃主要由於貿易及其他應付款項以及我們為支持工業園區建設及廢水處理設施營運而取得的銀行貸款。

我們的董事確認，於業績記錄期間，我們並無拖欠或延遲支付貿易及其他應付款項或銀行貸款。

我們預期透過以下各項在[編纂]後擁有流動資產淨額：

- (i) 我們現有股東將於[編纂]前向本集團注資人民幣250.0百萬元；
- (ii) 我們[編纂]前已取得及將取得長期銀行貸款合共人民幣204.0百萬元；

## 財務資料

(iii) 我們將於2019年第一季度前後收取政府補助人民幣20.0百萬元；

(iv) 我們將自[編纂]取得[編纂]人民幣312.8百萬元。扣除指定用作資本投資的[編纂]後，有關詳情載於「未來計劃及[編纂]—未來計劃及[編纂]」，我們將有額外現金71.3百萬元(或約人民幣62.0百萬元)；

預計餘額將由2018年10月至[編纂]日期止期間營運產生的現金淨額支付。

### 承擔

於2018年9月30日，我們已訂約但未計提撥備的資本承擔為人民幣130.4百萬元，主要關於廣東惠州園區工廠物業建設及天津濱港園區廢水處理設施建設以將操作能力由每日6,000噸擴大至每日22,000噸。我們擬以[編纂][編纂]、經營活動所得現金流量及銀行借款撥付資本承擔。

### 資本開支

我們的資本開支主要包括購買物業、廠房及機械、投資物業以及租賃預付款項及收購附屬公司的開支。於業績記錄期間，我們主要透過經營活動所得現金流量、銀行借款、來自關聯方的借款及資本貢獻撥付資本開支。下表載列於所示期間的資本開支：

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	2018年 首九個月 人民幣千元 (未經審核)
購買物業、廠房及機械、投資物業 以及租賃預付款項	259,942	550,123	291,506
購買無形資產	[—]	[—]	[4,506]
收購附屬公司	[32,349]	[—]	[—]
總計	<u>292,291</u>	<u>550,123</u>	<u>296,012</u>

我們截至2019年12月31日止年度的計劃資本開支約為人民幣138.4百萬元。我們的計劃資本開支主要關於天津濱港園區的廢水處理設施建設、廣東惠州園區工廠物業建設及湖北荊州園區土地使用權收購。我們計劃以經營活動所得現金流量、銀行借款及[編纂][編纂]撥付我們的計劃資本開支。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 財務資料

我們的計劃資本開支可能由於我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國經濟變動、按我們可接受的條款取得融資的可用性取得及安裝設備方面的技術及其他問題、中國監管環境變動以及其他因素而發生變動。

### 主要財務比率

	2016財政年度	2017財政年度	2018年 首九個月
<b>盈利能力：</b>			
經營溢利率 <sup>(1)</sup>	21.7%	19.3%	23.9%
EBITDA率 <sup>(2)</sup>	54.8%	50.8%	50.1%
純利率 <sup>(3)</sup>	3.8%	3.0%	8.2%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	0.4%	0.4%	1.3%
股本回報率 <sup>(5)</sup>	4.5%	2.5%	6.8%
<b>流動資金：</b>			
流動比率 <sup>(6)</sup>	0.35倍	0.21倍	0.33倍
速動比率 <sup>(7)</sup>	0.35倍	0.21倍	0.33倍
<b>償付能力：</b>			
資產負債比率 <sup>(8)</sup>	6.0倍	3.4倍	3.3倍
淨負債權益比率 <sup>(9)</sup>	5.7倍	3.2倍	3.2倍
利息償付率 <sup>(10)</sup>	1.2倍	1.2倍	1.8倍

#### 附註：

- (1) 經營溢利率乃按年度／期間經營所得溢利除以相應年度／期間收益再乘以100%計算。
- (2) EBITDA率乃按年度／期間除利息、稅項、折舊及攤銷前溢利除以相應年度／期間收益再乘以100%計算。
- (3) 純利率乃按年度／期間溢利除以相應年度／期間收益再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年度／期間溢利除以資產總額再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率乃按年度／期間溢利除以相應年度／期間權益總額再乘以100%計算。
- (6) 流動比率乃按於相應年度／期間末流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (7) 速動比率乃按流動資產總額(扣除存貨)除以相應年度／期間末流動負債總額計算。
- (8) 資產負債比率乃按於相應年度／期間末債項總額(包括所有借款)除以總權益計算。
- (9) 淨負債權益比率乃按於相應年度／期間末債項淨額(所有借款，扣除現金及現金等價物及銀行存款)除以總權益再乘以100%計算。
- (10) 利息償付率乃按於相應年度／期間末溢利除以相應年度／期間末利息支出再乘以100%計算。

## 財務資料

(10) 利息償付率乃按於相應年度／期間末除利息及稅項前溢利除以利息開支計算。

### 經營溢利率

我們的經營溢利率由2016財政年度的21.7%減少至2017財政年度的19.3%，主要是由於廣東惠州園區經營溢利率減少3.7%，主要因為處理高污染廢水所致的廢水處理成本增加的比例高於年內所收取的廢水處理費的相應增加。我們的經營溢利率增加至2018年首九個月的23.9%，主要是由於天津濱港園區的財務表現改善，其已超過收支平衡水平，由2017年首九個月錄得虧損轉為2018年首九個月錄得利潤。有關進一步詳情，請參閱本節「經營所得溢利及經營溢利率」。

### EBITDA 率

於2016財政年度、2017財政年度及2018年首九個月，我們的EBITDA率維持相對穩定於分別54.8%、50.8%及50.1%。

### 純利率

我們的純利率維持相對穩定於2016財政年度的3.8%及2017財政年度的3.0%。其增加5.2%至2018年首九個月的8.2%，主要是由於經營溢利率由2017財政年度的19.3%增加4.6%至2018年首九個月的23.9%。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率於2016財政年度及2017財政年度維持穩定於0.4%。其增加至2018年首九個月的1.3%，主要是由於我們的期間溢利增加人民幣18.8百萬元或2.1倍，部分被總資產增加人民幣203.7百萬元或10.1%所抵銷。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2016財政年度的4.5%減少至2017財政年度的2.5%，主要歸因於股本總額增加人民幣190.3百萬元或1.1倍，主要乃由於來自天津濱港園區少數股東的資本貢獻人民幣181.2百萬元。我們的股本回報率增加至2018年首九個月的6.8%，主要是由於我們的期間溢利增加人民幣18.8百萬元或2.1倍，部分被已確認溢利人民幣27.9百萬元及期內來自天津濱港園區少數股東的資本貢獻人民幣26.3百萬元的合併結果致使股本總額增加人民幣55.8百萬元或15.6%所抵銷。

### 流動比率及速動比率

由於我們的流動負債淨額狀況，於業績記錄期間，我們的流動比率少於1.0倍。我們的董事確認，我們將在[編纂]後從流動負債淨額狀況變為流動資產淨額狀況，進一步詳情請參閱本節「流動資產及負債」。

## 財務資料

我們的流動比率由2016年12月31日的0.35倍減少至2017年12月31日的0.21倍，主要是由於(i)重組以天津天特元、天津萬達豐、天津三工及天津金華都納入成為本集團成員完成後其他應收款項減少人民幣232.1百萬元；及(ii)由於原始到期日變動，於一間銀行的存款人民幣50.0百萬元由流動資產重新分類為非流動資產，部分被以下抵銷：(i)上述重組完成後應付受控股股東控制實體款項及應付受少數股東的個人股東控制實體款項減少人民幣250.0百萬元；(ii)就設備及建設應付款項減少人民幣95.0百萬元；及(iii)其他應付第三方款項減少人民幣106.5百萬元。

我們的流動比率由2017年12月31日的0.21倍增加至2018年9月30日的0.33倍，主要是由於(i)由於原始到期日變動，於一間銀行的存款人民幣50.0百萬元由非流動資產重新分類為流動資產；(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣54.3百萬元；及(iii)銀行貸款減少人民幣53.3百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣72.8百萬元所抵銷。

鑑於我們業務的性質，我們於業績記錄期間保持最低的存貨水平。因此，我們的速動比率與相應年度／期間結束日期的流動比率相若。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2016年12月31日的約6.0倍減少至2017年12月31日的約3.4倍，主要歸因於股本總額增加人民幣190.3百萬元或1.1倍，主要乃由於(i)來自天津濱港園區少數股東的資本貢獻人民幣181.2百萬元；及(ii)償還第三方借款人民幣106.3百萬元，部分被我們主要就建設天津濱港園區的銀行貸款增加人民幣317.4百萬元或51.9%所抵銷。

我們的資產負債比率輕微減少至2018年9月30日的3.3倍，主要乃由於股本總額增加人民幣55.8百萬元或15.6%，部分被以應付我們短期資金需求的應付關聯方款項增加人民幣108.9百萬元所抵銷。

### 淨負債權益比率

我們的淨負債權益比率由2016年12月31日的約5.7倍減少至2017年12月31日的約3.2倍，進一步減少至2018年9月30日的3.2倍，與我們的資產負債比率變動一致。

### 利息償付率

我們的利息償付率於2016財政年度及2017財政年度維持穩定於約1.2倍。其增加至2018年首九個月的1.8倍，主要乃由於我們經營所得溢利增加人民幣23.4百萬元或40.1%，連同融資成本減少人民幣3.0百萬元。

## 財務資料

### 關於市場風險的定量及定性披露

#### 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項。本集團向客戶收取按金以減少潛在的信貸風險。此外，對需要超過若干金額信貸的所有客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過去的到期付款歷史及當前的支付能力，並考慮客戶特定及與客戶經營所在的經濟環境有關的資料。一般而言，本集團並無向客戶取得其他抵押品。

本集團的信貸風險主要受各客戶的個別特徵而非客戶經營的行業或國家的影響，因此，當本集團對個別客戶有重大風險時，主要產生信貸風險重大集中。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，就貿易應收款項而言，已向客戶收取足夠按金以應付可能面臨的信貸風險，本集團認為貿易應收款項產生的信貸風險較低。

本集團因現金及現金等價物、原始到期日超過三個月的銀行存款及應收利息而產生的信貸風險有限，乃由於交易對手為本集團認為信貸風險較低的銀行及金融機構。

#### 流動資金風險

本集團內的個別營運實體負責其自身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌集貸款以支付預期現金需求，惟在借款超過若干預定授權時須經董事會批准。本集團的政策是定期監察我們的流動資金需求及遵守貸款契諾，以確保我們維持充足的現金儲備及易於實現的有價證券及來自主要金融機構足夠的承諾資金額度，以滿足短期及長期的流動資金需求。

#### 利率風險

本集團的利率風險主要來自以固定利率及浮動利率發出的銀行貸款，令本集團面臨現金流量利率風險。本集團的管理層密切監察我們的利率狀況。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，估計利率整體增加／減少100個基點，所有其他變量保持不變，本集團的除稅後溢利將分別減少／增加人民幣4.2百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣7.5百萬元。

#### 貨幣風險

本集團的外幣風險有限，乃由於大部分交易以人民幣計值，而人民幣為本集團的功能貨幣。

## 財務資料

### [編纂]

[編纂]總額(基於[編纂]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[編纂]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。

### 根據香港上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，除本文件所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉於[編纂]後根據香港上市規則第13.13至13.19條將會產生披露責任的任何情況。

### 物業權益及物業估值

根據漢華評值有限公司的估值，我們截至2018年10月31日的物業權益(包括我們應佔的物業權益)總計約為人民幣1,291.0百萬元。有關我們的物業權益的進一步討論，以及漢華評值有限公司就該等物業權益所編製的函件全文及估值證書，請參閱本文件附錄三「物業估值」。

根據香港上市規則第5.07條的規定，截至2018年10月31日，我們的應佔物業權益的估值與我們的合併財務狀況表內的相關物業權益對賬披露如下：

人民幣百萬元

#### 截至2018年9月30日以下物業的賬面淨值及物業所在的土地

使用權的租賃預付款項	
— 計入物業、廠房及設備的樓宇	19.2
— 投資物業	719.4
— 土地使用權的租賃預付款項	195.1
	<hr/>
	933.7
	<hr/>
2018年10月1日至2018年10月31日期間減少淨額	(4.0)
2018年10月31日賬面淨值	929.7
估值盈餘淨額	361.3
	<hr/>
本文件附錄三物業估值報告所載	
截至2018年10月31日的市值	1,291.0
	<hr/> <hr/>

## 財務資料

### 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，我們並無向其當時股東進行股息宣派及支付。

根據開曼群島法律，本公司可以溢利或股份溢價賬之進賬撥付股息。細則規定，股息宣派須經股東於股東大會上批准，惟股息不得超逾董事建議的金額。此外，我們的董事若認為本公司的財務狀況及溢利可支持派息，則亦可宣派中期或特別股息，而毋須就此取得股東批准。未來的股息支付亦將取決於我們在中國的附屬公司收到的股息。中國法律規定，按中國會計準則計算，股息只能從可分配溢利中扣除。我們中國的附屬公司亦必須將其淨溢利的一部分放在其淨溢利中作為法定儲備，而按照中國法律，法定儲備不可用作派發現金股息。從我們的中國附屬公司分派亦可能受到銀行信貸融資或貸款協議，或者我們或我們的中國附屬公司可將來訂立其他協議的任何限制性條款所限。

受上述者、董事酌情權及適用法律及法規所限，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。

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淨溢利約20%為股息。股東將有權根據對已繳或入賬列作已繳[編纂]金額按比例收取股息。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。

### 概無重大不利變動

董事確認，除本文件「概要 — 近期發展及重大不利變動」一節所披露者外，自2018年9月30日(即本集團最近期財務報表的編製日期)起，我們的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動，且自2018年9月30日起，並無任何事件會對本文件附錄一所載的會計師報告所載資料造成重大影響。

### 可分配儲備

於最後實際可行日期，本公司並無可供分配予股東的可分配儲備。

### [編纂]經調整合併有形資產淨額報表

有關進一步詳情，請參閱本文件「[編纂]財務資料」一節。