

## 概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本[編纂]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[編纂]「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。根據行業顧問報告，佔地面積100,000平方米或以上的工業園區被視為大型。我們於2018年在中國電鍍工業園區營運商中按總收益計排名第一，市場份額為7.4%。然而，市場分散，五大參與者佔2018年市場份額約14.7%。

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唯一的大型電鍍工業園區。

下表載列我們工業園區於2018年12月31日的主要營運資料：

	廣東惠州園區	天津濱港園區	總計
開始營運年度	2007年	2016年	—
土地面積(平方米)	441,032	509,943	950,975
總可出租面積(平方米)	318,000	256,000	574,000
總已出租面積(平方米)	318,000	158,000	476,000
出租率	100.0%	61.6%	82.9%
租戶數目	97	60	157
僱員數目	291	168	459
每日廢水處理能力(噸)	10,000	6,000	16,000

## 概要及摘要

以下載列於業績記錄期間我們按工業園區劃分的主要營運資料：

	2016財政年度		2017財政年度		2018財政年度	
	廣東惠州園區	天津濱港園區	廣東惠州園區	天津濱港園區	廣東惠州園區	天津濱港園區
平均每日已出租面積(平方米)	248,000	15,000	268,000	74,000	314,000	144,000
已用淡水(噸)	2,188,000	6,000	2,275,000	171,000	2,593,000	407,000
已消耗蒸汽(噸)	67,000	400	82,000	17,000	109,000	47,000
每日廢水處理量(噸)						
每年平均	5,996	193	6,232	470	7,105	1,115
峰值	9,232	440	8,893	1,545	9,034	2,152
廢水處理能力利用率(%)						
每年平均	60.0	4.8	62.3	7.8	71.1	18.6
每日峰值	92.3	11.0	88.9	25.8	90.3	35.9
平均單價(人民幣)：						
工廠物業租金(每月每平方米)	11.1	12.2	13.1	12.1	13.3	12.2
物業管理費(每月每平方米)	1.2	0.6	1.2	1.6	1.3	1.7
設施使用費(每月每平方米)	22.8	2.7	24.2	20.6	25.0	28.0
廢水處理(每噸)	20.0	32.4	27.3	42.9	33.8	57.3
蒸汽費(每噸)	273.9	453.6	282.4	454.5	367.7	454.6

我們主要根據現時的供求情況以及提供該等服務的營運成本變動，釐定及調整園區所提供的工廠租賃、設施使用及各項服務的費率。我們的廣東惠州園區之工廠租金普遍高於我們的天津濱港園區，因廣東惠州園區自2017年以來已接近全部租出，而我們的天津濱港園區則仍有空置。為方便管理，我們於2017年1月與廣東惠州園區的所有租戶重續租賃協議，並按相同的標準租金率(與2016財政年度相比，每平方米人民幣9.5元至每平方米人民幣12.2元不等)收費。就天津濱港園區而言，自其於2016財政年度開始營運以來，我們向所有租戶收取相同的標準租額。對於物業管理、廢水處理及蒸汽供應，天津濱港園區的價格普遍高於廣東惠州園區，乃由於天津的勞動力成本及相關營運成本較高。然而，我們以各項服務的標準費額向同一園區的租戶收取費用。

於業績記錄期間，我們的收入增長乃主要由於以下原因：

- 因兩個園區的平均每日租賃面積(平方米)增加而產生的廠房租金增加，而平均每月租金率保持穩定(廣東惠州園區除外，其租金率於2017年1月上升)；

## 概要及摘要

- 因兩個園區的平均每日租賃面積增加而產生的物業管理費增加，而平均月租率保持穩定(天津濱港園區除外，其2016財政年度(其營運的首個年度)之平均費率經計及所有新進租戶享有的三個月免租期後計算)；
- 因兩個園區的平均每日租賃面積增加及每平方米費率上升產生的設施使用費增加(2016財政年度之平均費率經計及所有新進租戶享有的三個月免租期後計算)；
- 因兩個園區的淡水消耗量(噸)增加及費率上升而產生的污水處理費增加；及
- 兩個園區的蒸汽消耗量(噸)增加及費率上升而產生的蒸汽費增加。

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]中「業務—定價」及「財務資料—我們損益表所選組成部分的說明」。

以下載列於業績記錄期間按業務分部及工業園區劃分的財務表現摘要：

### 按業務分部

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	2018 財政年度 人民幣千元
<b>收益</b>			
租金及設施使用	107,320	154,258	221,819
廢水處理及公用事業及配套業務	90,323	147,663	257,859
	197,643	301,921	479,678

### 按工業園區

	2016財政年度			2017財政年度			2018財政年度		
	經營所得		經營溢利率 %	經營所得		經營溢利率 %	經營所得		經營溢利率 %
收益	溢利/(虧損)	人民幣千元		收益	溢利/(虧損)		人民幣千元	收益	
廣東惠州園區 <sup>(附註1、2)</sup>	194,390	66,975	34.5	250,706	77,160	30.8	346,851	105,990	30.6
天津濱港園區 <sup>(附註1、2)</sup>	3,253	(24,172)	不適用	51,215	(18,930)	不適用	132,827	4,123	3.1
<b>本集團</b>	197,643	42,803	21.7	301,921	58,230	19.3	479,678	106,082	22.1

附註：

- (1) 經營所得溢利/(虧損)為個別園區的收益減去營運成本，並扣除[編纂]。
- (2) 經營溢利率乃根據個別園區的經營所得溢利佔其收益的百分比計算。

## 概要及摘要

以下載列我們於業績記錄期間的綜合營運成本：

	2016財政年度		2017財政年度		2018財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
折舊及攤銷	65,501	40.9	95,230	37.9	126,031	33.0
存貨成本	22,648	14.1	49,389	19.7	101,454	26.5
員工成本	22,575	14.1	35,366	14.1	45,677	11.9
公用事業成本	10,126	6.3	14,698	5.8	16,514	4.3
其他開支 <sup>(附註)</sup>	39,443	24.6	56,225	22.5	92,820	24.3
營運成本	160,293	100.0	250,908	100.0	382,496	100.0

附註：主要包括與物業徵費、研發、辦公及行政、運輸、銀行手續費、低值易耗品有關的開支以及[編纂]。

### 行業特點及競爭環境

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2018年電鍍行業總收益約49.5%，該百分比預期於2023年增加至72.4%。
2. 一般而言，地方政府僅授權在其管治地點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以作為發展及營運新工業園區的一方。
3. 電鍍工業園區行業資本需求龐大。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收益可悉數承擔費用的收支平衡水平。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。此令電鍍企業難以遷往另一個遠離客戶的園區。

## 概要及摘要

5. 電鍍工業園區不僅有助於地方政府控制電鍍行業造成的污染，亦使電鍍企業能夠將其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。
6. 中國電鍍工業園區市場分散，根據2018年收益，五大參與者約佔市場的14.7%。園區通常與同一省份的競爭對手就(i)可不時滿足環保要求，並不會對租戶的日常運作造成干擾的能力；(ii)為大量不同生產規模的租戶提供服務的能力；(iii)服務範疇；(iv)園區的品牌聲譽；及(v)管理團隊的能力競爭。於2018年，廣東省有28個電鍍工業園區，而於最後實際可行日期則有兩個位於天津，其中包括我們的園區。於2018年，按收益計算，本集團在中國所有電鍍工業園區營運商中排名第一。

### 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

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，並具有滿足租戶個人化需求的特點。

#### (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，我們已開始從我們廢水處理過程所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。

## 概要及摘要

### 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財政年度各期間，我們五大客戶應佔收益百分比少於30%。

據董事所深知，於業績記錄期間，我們的董事、其緊密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客戶中擁有任何權益。

### 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(i)廢水處理服務所需的材料；(ii)銷售予租戶的化學品；及(iii)生產蒸汽以供租戶的煤及天然氣。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，從我們最大供應商採購的金額分別為人民幣3.7百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣16.9百萬元，佔採購總額分別16.6%、10.2%及16.4%。從五大供應商採購的金額分別為人民幣14.3百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣57.8百萬元，佔採購總額分別64.6%、42.1%及56.1%。

據董事所深知，於業績記錄期間，我們的董事、其緊密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，以建設我們的工廠物業以及供應及安裝我們的廢水處理、公用事業及其他配套設施。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，與我們最大承建商交易的金額分別為人民幣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21.1%。與我們五大承建商交易的金額分別為人民幣481.1百萬元、人民幣350.6百萬元及人民幣234.9百萬元，佔我們與承建商的交易總額分別88.0%、77.0%及55.1%。

於業績記錄期間，我們聘請惠州市建基公司—龍溪作為承建商，主要為於2016財政年度升級廣東惠州園區的廢水處理設施。惠州市建基公司—龍溪為惠州市建築基礎工程總公司的分公司，由惠州市人民政府全資擁有。控股股東張先生為惠州市建基公司—龍溪的總經理。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，我們與惠州市建基公司—龍溪的交易金額分別為人民幣117.5百萬元、零及零。惠州市建基公司—龍溪於2017年撤銷註冊。

## 概要及摘要

除惠州市建基公司—龍溪外，於業績記錄期間，我們所有五大承建商均為獨立第三方，而就董事所深知，於業績記錄期間，我們的董事、其緊密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。

### 主要財務數據

下表載列本集團於業績記錄期間的綜合財務資料概要，乃摘錄自本[編纂]附錄一 所載會計師報告：

#### 綜合損益表摘要

	2016	2017	2018
	財政年度	財政年度	財政年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	197,643	301,921	479,678
營運成本	(160,293)	(250,908)	(382,496)
其他收益 <sup>(附註)</sup>	5,020	7,324	11,023
其他收入／(虧損)淨額	433	(107)	(2,123)
經營所得溢利	42,803	58,230	106,082
融資成本	(36,727)	(48,027)	(60,969)
除稅前溢利	6,076	10,203	45,113
所得稅	1,405	(1,156)	(8,702)
年度溢利	7,481	9,047	36,411
以下應佔：			
非控股權益	(8,886)	(11,148)	(11,525)
權益股東	16,367	20,195	47,936

附註：其他收益主要包括利息收入、政府補助及其他收入。

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%)，並於2018財政年度進一步增加人民幣177.8百萬元(或58.9%)，主要因為(i)我們的天津濱港園區於2016年6月開始營運，於業績記錄期間產生收益的增加款項；(ii)廣東惠州園區的出租率由2016年12月31日的85.6%上升至2017年12月31日的99.4%，於2018年12月31日達到100.0%；及(iii)我們提高了工廠租金、公用事業、廢水處理及其他服務的單價。

## 概要及摘要

天津濱港園區出租率持續上升，增加收益，吸收營運成本，特別是折舊及攤銷。因此，於2018財政年度錄得經營所得溢利為人民幣4.1百萬元，而2017財政年度的虧損為人民幣18.9百萬元及2016財政年度為人民幣24.2百萬元。於2016財政年度及2017財政年度的經營虧損主要由於出租率低。天津濱港園區的轉變使本集團於2018財政年度的經營所得溢利與2017財政年度相比有所增加。儘管天津濱港園區於2018財政年度達到正經營所得溢利人民幣4.1百萬元，但仍低於同期所產生的融資成本人民幣30.0百萬元。因此，天津濱港園區於2018財政年度錄得虧損淨額。

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「財務資料—經營業績的各期比較」。

### 非控股權益

上述綜合損益表摘要的非控股權益指獨立第三方於本公司經營天津濱港園區的非全資附屬公司持有的49%股權。詳情請參閱本[編纂]「歷史、發展及重組—我們的企業發展—天津濱港」。

### 非香港財務報告準則財務計量

	2016	2017	2018
	財政年度	財政年度	財政年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經調整年度溢利 <sup>(附註)</sup>	7,481	9,047	40,442
EBITDA	108,304	153,460	232,113

附註：經調整年度溢利經加回[編纂]至根據香港財務報告準則呈列的年度溢利而得出。

為補充根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦使用經調整年度溢利及EBITDA作為額外財務計量。我們呈列該等財務計量乃因我們的董事會使用其來評估我們的營運表現。我們亦認為該等財務計量為理解和評估我們的綜合經營業績提供有用的資料。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—非香港財務報告準則財務計量」。

## 概要及摘要

下表為我們根據香港財務報告準則計算及呈列的年度溢利與經調整年度溢利的對賬：

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	2018 財政年度 人民幣千元
年度溢利	7,481	9,047	36,411
加：[編纂]	—	—	[編纂]
經調整年度溢利	<u>7,481</u>	<u>9,047</u>	<u>[編纂]</u>

下表為我們根據香港財務報告準則計算及呈列的年度溢利與EBITDA的對賬：

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	2018 財政年度 人民幣千元
年內溢利	7,481	9,047	36,411
加：融資成本	36,727	48,027	60,969
所得稅	(1,405)	1,156	8,702
折舊及攤銷	<u>65,501</u>	<u>95,230</u>	<u>126,031</u>
EBITDA	<u>108,304</u>	<u>153,460</u>	<u>232,113</u>

### 綜合財務狀況表摘要

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產	1,433,625	1,834,901	1,965,722
流動資產	427,945	178,274	291,422
流動負債	1,219,250	844,960	1,103,908
流動負債淨額	791,305	666,686	812,486
權益總額	166,649	356,747	333,095

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。我們預期在[編纂]後擁有流動資產淨額，主要由於(i)若干應付股東款項資本化；及(ii)[編纂]。有關詳情請參閱本節「財務比率」一段及本[編纂]「財務資料—流動資產及負債」。

儘管錄得上述流動負債淨額狀況，但本集團於整個業績記錄期間有經營活動所得現金流入。

## 概要及摘要

本集團的權益總額或資產淨額由2017財政年度的人民幣356.7百萬元減少至2018財政年度的人民幣333.1百萬元，主要由於重組導致權益總額減少及應付股東款項增加，而部分對資產淨額有關的影響被本集團年度純利所抵銷。於最後實際可行日期，該等應付股東款項已予以完全資本化。

### 綜合現金流量表摘要

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	2018 財政年度 人民幣千元
營運資金變動前的經營			
現金流量：	101,698	141,063	231,202
營運資金變動	(22,003)	38,881	(12,736)
經營活動所得現金淨額	79,695	179,944	218,466
投資活動所得／(所用)現金淨額	(486,838)	(234,824)	(355,504)
融資活動所得現金淨額	404,249	72,116	198,488
現金及現金等價物			
(減少)／增加淨額	(2,894)	17,236	61,450
年初現金及現金等價物	4,941	2,047	19,283
年末現金及現金等價物	2,047	19,283	80,733

本集團於整個業績記錄期間錄得投資活動所用現金淨額，乃主要由於就我們工業園區添置非流動資產。有關詳情，請參閱本[編纂]「財務資料—流動資金及資本資源」。

### 營運資金充足

考慮到本集團可動用的財務資源，包括：(i)於2019年4月30日的手頭現金及現金等價物為人民幣23.0百萬元；(ii)經營現金流入；(iii)於截至2019年4月30日止四個月的額外長期銀行貸款合共人民幣167.3百萬元；及(iv)按[編纂][編纂](即[編纂]範圍的中位數)的估計[編纂][編纂]312.8百萬港元(相當於人民幣274.4百萬元)，董事認為我們的營運資金足以滿足我們目前的需求，並且至少足以滿足自本[編纂]日期起未來12個月的需求。

## 概要及摘要

### 財務比率

#### 主要財務比率<sup>(附註1)</sup>

	於／截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
<b>盈利能力：</b>			
經營溢利率	21.7%	19.3%	22.1%
EBITDA率(非香港財務報告準則計量) <sup>(附註2)</sup>	54.8%	50.8%	48.4%
純利率	3.8%	3.0%	7.6%
總資產回報率	0.4%	0.4%	1.6%
股本回報率	4.5%	2.5%	10.9%
<b>流動資金：</b>			
流動比率	0.35倍	0.21倍	0.26倍
速動比率	0.35倍	0.21倍	0.26倍
<b>償付能力：</b>			
資產負債比率 <sup>(附註3)</sup>	6.0倍	3.4倍	4.4倍
淨負債權益比率 <sup>(附註4)</sup>	5.7倍	3.2倍	4.0倍
利息償付率	1.2倍	1.2倍	1.7倍

#### 附註：

- (1) 有關該等比率計算的進一步詳情，請參閱本[編纂]「財務資料—主要財務比率」。
- (2) EBITDA率乃按EBITDA除以收益計算。EBITDA率並非根據香港財務報告準則定義，故為非香港財務報告準則計量。進一步詳情請參閱「財務資料—非香港財務報告準則財務計量」。
- (3) 資產負債比率乃按於相應年度結算日債項總額(包括所有借款)除以總權益計算。
- (4) 淨負債權益比率乃按於相應年度結算日債項淨額(所有借款，扣除現金及現金等價物及銀行存款)除以總權益計算。

我們的董事預計我們的資產負債率將於[編纂]後降至1.0倍，乃考慮到(i)於截至2019年4月30日止四個月，我們的債務增加人民幣9.5百萬元；(ii)根據還款時間表，自2019年5月至2019年6月償還銀行借款人民幣54.3百萬元；(iii)透過償還人民幣74.6百萬元及將應付股東款項合共人民幣331.3百萬元予以資本化，於2019年4月30日悉數結算應付關聯方款項人民幣405.9百萬元(於2018年12月31日為人民幣603.7百萬元)；(iv)以[編纂][編纂]提早償還銀行借款人民幣50.0百萬元；及(v)按[編纂][編纂](即[編纂]範圍的中位數)，假設尚未行使[編纂]，[編纂]完成後我們的權益增加[編纂]。

## 概要及摘要

### 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，金昌投資及張先生將一同組成一組控股股東(定義見上市規則)。

有關詳情，請參閱本[編纂]「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、電鍍工業行業、中國及[編纂]有關的風險。閣下應仔細閱讀本[編纂]「風險因素」整節。主要風險包括：

- 我們非常倚重中國電鍍行業的表現。此行業任何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。
- 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財政年度末及於2019年4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有額外資本投資。

### [編纂]

按[編纂][編纂](即[編纂]範圍的中位數)的[編纂]總額乃估計為[編纂](相當於[編纂])。我們於2018財政年度所產生的[編纂]為[編纂](相當於[編纂])，其於同年綜合損益中的其他開支扣除。估計[編纂]結餘為[編纂](相當於[編纂])，當中[編纂](相當於[編纂])為直接應佔發行[編纂]及將入賬為自權益中扣除；及[編纂](相當於[編纂])將於2019財政年度綜合損益中的其他開支扣除。上述[編纂]總額最後可行估計僅供參考，最終確

## 概要及摘要

認金額可能與該等估計不同。有意投資者應注意，我們於2019財政年度的財務業績將受上述非經常性[編纂]的影響，並或不能與本集團過往的財務表現比較。

### [編纂]的理由

我們的董事相信，[編纂][編纂]將讓我們可根據業務策略以滿足融資需求，[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[編纂]「未來計劃及[編纂]—[編纂]的理由」。

### [編纂]統計數據

	基於指示性 [編纂]	基於指示性 [編纂]
	[編纂]	[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>	[編纂]港元	[編纂]港元
本公司擁有人應佔每股[編纂]		
經調整有形資產淨值 <sup>(附註2、3)</sup>	[編纂]港元	[編纂]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而可能配發或發行的任何[編纂]。
2. 本公司擁有人應佔每股[編纂]經調整有形資產淨值乃經「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12月31日完成而已發行的[編纂]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])。
3. 概無就[編纂]經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於2018年12月31日後所訂立的任何交易業績或其他交易，包括應付股東款項[編纂][編纂]，其計劃已於最後實際可行日期作出。倘上述[編纂]已入賬，則根據所述[編纂]的低端及高端分別為[編纂]及[編纂]，本公司權益股東應佔每股[編纂]經調整有形資產淨值將增加至[編纂]及[編纂](分別相當於[編纂]及[編纂])。

## 概要及摘要

### 未來計劃及[編纂]

按[編纂][編纂](即本[編纂]所載指示性[編纂]範圍的中位數)，[編纂][編纂](經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付估計開支)乃估計約為[編纂]。本集團目前擬將[編纂][編纂]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財政年度，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、現金流量、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，我們必須或將按有關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[編纂]「財務資料—股息及股息政策」一節。

## 概要及摘要

### 近期發展及重大不利變動

自2018年12月31日以來，我們的業務模式保持不變。基於我們可獲得的經營數據及未經審核的財務資料，(i)於最後實際可行日期，我們的廣東惠州園區及天津濱港園區的出租率分別為100%及67.4%；(ii)除有權獲年度增加的工廠租金及設施使用費外，我們服務的單價自2018年12月31日起大致保持相同；及(iii)於最後實際可行日期，我們的兩個工業園區共有168名租戶，其就出租訂立各租賃協議下的總合約款項及設施使用費合共為人民幣1,006.7百萬元，當中人民幣240.6百萬元將於2019財政年度收益中確認及結餘人民幣766.1百萬元將於2020財政年度及此後確認。

惠州金茂源已獲得作為高新技術企業的資格，並自2018年11月起生效。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。

為擴展我們的業務，我們於2017年11月8日訂立湖北荊州項目協議，以開發我們第三個電鍍工業園區，即湖北荊州項目。我們於2019年2月19日中標此項目三塊土地的土地使用權，總佔地面積為325,981平方米，總代價為人民幣65.8百萬元。於最後實際可行日期，有關政府部門正在處理相應協議及程序，預計其於2019財政年度10月完成。

我們於2018年12月31日錄得流動負債淨額人民幣812.5百萬元及資產負債比率4.4倍。我們正實施措施以改善我們的財務狀況及預期本集團將有流動資產淨額，並於[編纂]後將資產負債比率下調至1.0倍。有關詳情請參閱本節「主要財務數據 — 綜合財務狀況表摘要」及「財務比率」。

2018年5月，美國宣布對500億美元的具有工業重要技術的中國商品徵收25%的關稅，而於2018年9月中旬，特朗普政府進一步宣布對價值2000億美元的中國商品徵收10%的關稅，自2018年9月24日生效。最近，由於2019年5月貿易談判陷入停滯，美國表示，之前對價值2000億美元的中國商品徵收10%的關稅將提高至25%。於業績記錄期間及截至2019年5月31日，我們廣東惠州園區的出租率持續上升，並於2018年12月31日及2019年5月31日達至100%；我們的天津濱港園區的出租率亦一直上升，分別於2018年12月31日及2019年5月31日達至61.6%及65.8%。截至2019年5月31日止五個月，我們廣東惠州園區處理的污水總量略微下降約2.7%，而天津濱港園區處理的總量則顯著增加約36.8%，部分原因乃由於，與2018財政年度同期相比，出租率上升。有鑑於此，於最後實際可行日期，董事認為，中美貿易戰對本集團業務營運的不利影響(如有)並不重大。然而，長期貿易戰可能帶來最終影響中國整體經濟表現的風險，並會對我們的租戶及財務表現造成負面影響。有關詳情，請參閱「風險因素 — 與中國電鍍工業園區有關的風險 — 美國與中國之間的貿易戰可能對我們的財務表現造成負面影響」。

## 概要及摘要

除上文所披露者及上述所載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[編纂]日期，自2018年12月31日(即本集團最新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12月31日起並無任何事件會對本[編纂]附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。

### 環境及社會事宜：

於業績記錄期間：

- 就董事所知，我們並無重大違規或違反環保法律及法規，對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。
- 本集團並無(i)因勞資糾紛而發生任何重大僱員問題或營運中斷；及(ii)因任何違反中國職業健康及安全法律法規的行為而被處以罰款。

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務—環境及社會事宜」。

### 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未能(i)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)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)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，請參閱本[編纂]「業務—法律及合規」。