

## 風險因素

閣下投資於[編纂]前，務請審慎考慮載於本[編纂]的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。務請 閣下特別注意，我們於開曼群島註冊成立，絕大部分業務均在中國經營，而受規管的法律及監管環境在若干方面與其他國家現時通行者有別。任何此等風險均可能對我們的業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響。本次[編纂][編纂]的成交價可能因任何此等風險而下跌，而 閣下可能損失全部或部分投資。

### 與我們業務有關的風險

#### 我們非常倚重中國電鍍行業的表現

我們的業務及前景繫於中國電鍍行業的狀況。影響中國電鍍行業市場的因素眾多，包括中國政治、經濟及法律環境變動及電鍍產品需求。市況下滑將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，原因為我們的租戶可能因其產品需求減少而終止營運。倘我們未能及時應對經濟及監管環境、市況及客戶喜好的變化，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，中國政府不時修訂其財政及貨幣政策，以調控中國全國及地方經濟的增長率，而上述調控可能對我們目前及日後電鍍工業園區發展項目所在地區的電鍍行業構成影響。

#### 我們的業務取決於主要客戶的營運表現及財務狀況

我們的收益中逾45%過往一直並預期將會繼續源自客戶租賃收入(包括租金、管理費及設施使用費)。於業績記錄期間，為我們的租戶提供污水處理及公用事業所產生的收入亦佔我們總收入的44%以上。然而，我們無法向 閣下保證，客戶將繼續向我們租用工業園區內的建築物。倘一名或多名主要客戶因經濟狀況、其財務表現或其他原因而不再或減少向我們租賃及/或減少污水處理服務及公用事業的使用，我們可能出現增長放緩或零增長，而我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。此外，倘任何主要客戶的營運表現及財務狀況惡化，彼等可能要求我們終止其租約(即使無終止條款)。倘我們結束與主要客戶的業務往來，而我們無法獲得新租戶承租空置的廠房，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會受到不利影響。

## 風險因素

我們於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度末錄得流動負債淨額，且於日後未必能產生足夠現金流量為我們的經營撥付資金或償付我們的流動負債

於2016財政年度末，我們錄得流動負債淨額人民幣791.3百萬元。我們於2016財政年度末的流動負債主要歸因於貿易及其他應付款項人民幣1,053.5百萬元、銀行貸款人民幣158.7百萬元及即期稅項人民幣2.4百萬元。

於2017財政年度末，我們錄得流動負債淨額人民幣666.7百萬元。我們於2017財政年度末的流動負債主要歸因於貿易及其他應付款項人民幣641.1百萬元、銀行貸款人民幣177.4百萬元及即期稅項人民幣10.4百萬元。

於2018財政年度末，我們錄得流動負債淨額人民幣812.5百萬元。我們於2018財政年度末的流動負債主要歸因於貿易及其他應付款項人民幣966.4百萬元、銀行貸款人民幣105.7百萬元及即期稅項人民幣11.6百萬元。

於2019年4月30日，我們錄得流動負債淨額人民幣580.4百萬元。

流動負債淨額狀況將使我們面對流動性風險，此將限制我們作出所需資本開支或拓展業務機會的能力，而我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。此外，倘我們未能為營運產生充足現金流或未能取得足夠資金撥付我們的營運或適時滿足我們的流動負債，則我們的業務營運、流動資金及我們籌募資金的能力可能會受到我們的流動負債淨額及經營產生負現金流量的重大不利影響。概不能保證我們將維持充足的營運資金、收益或籌得所需資金以償清我們的流動負債及應付我們的資本承擔。在此情況下，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們的盈利能力及經營業績可能受業務模式成效以及我們複製該業務模式以於中國與我們現有園區所在城市之競爭環境不同的其他地區擴張的能力所影響

我們的業務模式為發展具備高效廢水處理設施的大型電鍍工業園區，以滿足客戶對工廠物業、廢水處理、氣體排放塔管理服務、化學品採購、污染物測試及各種輔助配套服務的需要。儘管廣東省及天津分別有28個及2個電鍍工業園區，但廣東惠州園區為廣東省六個大型園區之一，而天津濱港園區為天津唯一的大型園區。我們能否成功視乎我們的管理、經營及資本資源、發展及營運專業知識、技術訣竅以及對相關產業及目標客戶需求的了解。有關我們的業務模式的進一步資料，請參閱本[編纂]「業務—我們的業務模式」及「業務—競爭優勢」分節。

然而，我們於現有市場的經驗及我們的業務模式或未能即時複製至目標城市的新市場。我們的目標城市的市場化電鍍工業園區市場可能於地方經濟發展水平、產業發展、地方政府政策及扶助、地方產業發展階段、對我們旗下電鍍工業園區的市場需求、

## 風險因素

運輸網絡、監管慣例及競爭環境方面各有不同。我們未必能夠按在現有市場操作的方式於拓展業務至新市場時發揮已建立的品牌、聲譽及經驗。此外，我們的目標城市之間在行政、監管及稅務環境方面可能互有差異，而我們於新市場遵循新程序及適應新環境方面可能面臨額外開支或困難。因此，我們或未能將現有市場的業務模式複製至該等其他城市。此外，目標城市的競爭環境可能與我們現有園區所在城市競爭環境不同，且因此我們對該等城市的地方政府、承建商、商業慣例、法規及客戶喜好的熟悉程度未必與競爭對手看齊，以致我們可能處於不利位置。未能於我們有意擴充業務的中國城市發揮經驗優勢或掌握當地電鍍工業園區市場，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們日後可能無法增加廢水處理費

於業績記錄期間，我們將廢水處理費由2016財政年度的每噸已用淡水平均單價人民幣20.1元增加至2017財政年度的人民幣28.4元，增幅為41.3%，與我們的租戶協商後，再進一步增加至2018財政年度的人民幣37.0元，以彌補營運成本的增幅。

概不保證將來能夠增加廢水處理費。倘我們的租戶不同意我們建議增加廢水處理費，或因此決定離開我們的園區，則我們的業務、營運及財務狀況可能會受到不利影響。

### 我們可能未有實施適當內部控制系統以配合拓展

隨著我們持續擴展，我們須繼續改善管理、發展及營運專長以及資源配置。為有效管理我們擴張後的業務，我們將須繼續招聘及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工以滿足電鍍工業園區發展需要，當中包括了解地方市場的員工。為撥支持續營運及日後增長，我們需要充裕的內部資金資源或向外開通額外融資資源。此外，我們將須管理與更多客戶、供應商、承建商、服務提供商、貸方及其他第三方的關係。因此，我們將需要進一步加強我們的內部控制及合規職能，確保遵守法定及訂約責任，並減低營運及合規風險。我們不能向閣下保證，我們將不會因面臨資源不足、內部控制及合規問題而可能妨礙擴展計劃並對我們的現有經營、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們未必能夠以合理成本或可能根本無法為未來項目物色或收購合適地塊

於業績記錄期間，我們的收益主要源自租賃及設施使用以及提供廢水處理及公用事業。我們維持收益增長的能力視乎我們能否持續為旗下新電鍍工業園區物色及收購合適地塊。

## 風險因素

根據行業顧問報告，近年中國多個城市均出現土地成本飆升的情況，而該等城市的合適發展用地供應有限。我們的大型工業園區需要大面積地塊實現規劃規模經濟效益，而該等地塊並非隨時可供購入。此外，我們未必能夠以合理成本收購合適地塊，或根本無法購得有關地塊。

中國政府可能不時頒佈有關土地供應的政策，因而可能對我們收購有意發展地塊的土地使用權的能力產生不利影響，並可能使購地成本上漲。倘我們未能以合理成本取得適合作電鍍工業園區用途的地塊，或根本無法取得有關地塊，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

### 我們未必有足夠財務資源供業務擴展計劃之用

電鍍工業園區屬資本密集型產業。融資充裕對我們購地及落成項目的能力至關重要。我們主要透過結合投資者出資、內部所得資金以及來自金融機構的外來資金(包括銀行借款)為發展活動提供資金。

我們產生營運現金流入的能力很大程度上取決於工業園區廠房及廢水處理服務的需求，以及工廠物業及廢水處理設施的出租率及使用率。此外，客戶可能會推遲或拖欠賬單。另一方面，受整體經濟狀況、中國銀行的信貸政策、電鍍行業前景及我們的經營及財務狀況影響，我們可能無法為業務發展目的取得足夠銀行融資。倘我們未能從營運或銀行取得足夠資金，我們可能無法執行項目發展計劃，因而可能對我們的財務狀況及未來前景造成重大不利影響。

### 我們的擴展計劃可能無法產生足夠的額外收益以支付相應增加的經營開支

我們的擴展計劃包括開發湖北荊州項目，於廣東惠州園區建設兩座廠房，以及增強天津濱港園區的廢水處理能力。

我們的折舊及攤銷費用預計將在2019年增加約人民幣2.3百萬元及在2020年增加人民幣9.1萬元。此外，我們的勞動力及勞動力成本將在2022年湖北荊州項目開始運營時大幅增加。我們還預計，當我們的擴建項目開始運營時，我們的營運成本(如原材料成本)將增加。

我們無法保證擴展計劃產生的任何額外收益(如有)足以支付我們擴展計劃帶來的額外折舊費用及營運成本。倘額外收益無法支付額外開支，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

## 風險因素

**我們日後須承受自客戶產生的貿易應收款項的信用風險，日後亦可能面對該等款項的結餘增加及更長貿易應收款項周轉日數**

我們承受客戶的信用風險，而我們的流動資金取決於客戶能否及時付款。於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，自客戶產生的貿易應收款項分別為人民幣24.6百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣75.8百萬元，增加123.8%及37.6%，而自客戶產生的各貿易應收款項金額分別佔我們資產總額約1.3%、2.7%及3.4%。倘我們的客戶未能按時或根本無法結算賬單，我們則或會出現現金流量錯配，從而可能對我們的流動資金狀況造成不利影響。

**貸款協議的限制性契諾可能對我們的業務及經營業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響**

於業績記錄期間，我們維持一定水平的債務，可能為撥支電鍍工業園區的日常營運及擴張計劃而持續產生高額債務。

我們的貸款協議載有多項條件及契諾，限制我們未經貸方書面同意不得從事某些活動以及訂立某些交易，例如接納來自第三方的新融資(包括借款及發行債券)以及訂立涉及合併、分拆、股份轉讓及重組的任何交易。就我們的現有銀行貸款及其他借款而言，我們已同意遵守該等條件及契諾。倘我們未能遵守貸款協議下的任何該等限制性契諾，則貸方將有權要求我們提前償還全部或任何部分貸款。倘我們無法以合理條款獲得充足的替代資金，則我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

此外，任何現有或新增銀行貸款以及其他借款的限制性契諾可能限制我們向股東派付股息或其他分派的能力，或可能嚴重限制我們為電鍍工業園區營運及發展籌措額外股本或債務資本的能力。任何該等制約或限制均可能對我們的業務、財務狀況及未來前景造成重大不利影響。

**我們的業務及前景可能受到競爭的不利影響**

我們的業務受競爭所影響。電鍍工業園區之間的競爭可能導致收購土地的成本增加，或大量投資於持續升級技術及設備以保持優勢。此外，我們不能向閣下保證地方政府將不會向我們的競爭對手提供位處我們工業園區附近的任何土地作類似用途。倘我們未能維持競爭優勢，我們的業務營運、財務狀況及未來前景可能受到重大不利影響。

**我們的業務受季節性因素影響**

我們的廢水處理業務受季節性因素影響。相比於其餘時間，人們一般於農曆新年及國慶日等長假期對我們的廢水處理、公用事業及其他配套服務需求較小。於該等淡

## 風險因素

季期間，任何服務用量減少或會對我們的收益及財務表現造成不利影響。此外，比較單一財政年度內不同時期的收益及經營業績可能無意義，並不應倚賴其作為我們表現的指標。因此，我們的經營業績可能會不時出現波動。

### 倘日後利率上調，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

於項目初期階段，我們須作出大量資本投資，而於業績記錄期間，我們依賴銀行貸款撥付部分有關投資。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，我們的融資成本分別約為人民幣36.7百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣61.0百萬元。截至2018年12月31日，我們的資產負債比率(按負債總額除以權益總額計算)為4.4倍。

我們預期繼續利用銀行貸款撥付項目的部分投資。我們支付預定本金及利息付款的能力主要取決於我們的經營現金流入，其轉而取決於整體經濟狀況及行業環境，概不受我們控制。由於銀行貸款主要以人民幣計值，故我們貸款的利率主要受中國人民銀行設定的基準利率所影響。在中國，中國人民銀行規管商業銀行的貸款利率及存款準備金率。於2012年至最後可行日期，中國人民銀行先後多次調整商業銀行貸款基準利率及存款準備金率。存款準備金指銀行必須以儲備金在中國人民銀行存有以應對其客戶提取存款的資金額度。銀行存款準備金率提高可能會減少中國商業銀行可借貸予企業(包括本公司)的資金額度。一年期貸款基準利率現為4.35%，自2015年10月24日起生效，存款準備金率為12.0%至14.0%，自2019年1月15日起生效。因此，銀行利率及存款準備金率變動已經並將繼續影響我們的融資成本及盈利能力。我們無法向閣下保證，中國人民銀行日後將不會提升貸款利率或存款準備金率，這可能增加我們的融資成本，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

### 我們倚重高級管理層團隊及其他主要人員持續留效

我們的成功有賴執行董事及高級管理層成員提供持續服務，且將繼續需要其經驗、專業知識、遠見及與客戶的關係，以推進業務擴張。中國電鍍工業園區行業對幹練僱員競爭激烈。倘任何核心管理層團隊成員離任而我們未能及時物色合適替代人員，則我們的業務將受到不利影響。

### 若由於污染物水平超標或其他原因而導致廢水處理不當，我們的收益可能會受到不利影響並致使設施及聲譽受損

我們所建的電鍍廢水處理設施將廢水處理至符合指定的水質標準。廢水處理的水質取決於我們設施是否能正常運行。任何未知或未發現的設備缺陷或兼容性問題亦會對我們構成風險。我們無法向閣下保證我們的員工能夠永遠及時發現並及時維修故

## 風險因素

障設備，或解決處理工藝或設施的其他任何問題。在此類情況下，我們的設施可能無法按照相關規定及合同標準處理廢水，從而可能導致我們面臨客戶或政府部門索賠，亦可能導致暫停營運以待整改及聲譽受損。

此外，待處理的廢水進水可能含有大量污染物，超出我們在設施設計及建設期間預測的類型及數量，其原因包括租戶超量排放污染物或重金屬或超出我們控制範圍的其他事件。任何進入我們設施的廢水中所含的超標污染物均可能對設施的運行成本及收益造成不利影響，因為這將提高通過處理使廢水達到地方政府質量標準的成本。另外，若廢水中污染物類型或數量顯著增加，污染物超標可能損害我們的設施或加速設施磨損，及可能停止營運。上述任何情況均可能成為我們的責任，亦會損害我們的聲譽，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

### 我們於中國違反相關社會保險及住房公積金法律及法規可能會導致我們受到罰款及處罰

根據中國相關法律及法規，中國僱主須為其僱員作出社會保險及住房公積金供款，未作出有關供款的實體或會被下令於規定時限內結付尚未繳付的供款並受懲處或罰款。於往績期間，我們並無嚴格遵守與我們中國僱員相關的必要供款規定。社會保險基金的繳費總額及相應的最高罰款分別為人民幣1.0百萬元和人民幣0.6百萬元；住房公積金分別為人民幣0.7百萬元及零。進一步詳情請參閱本[編纂]「業務 — 法律及合規」。概不保證我們將不會受到相關中國當局就有關違規事件向我們施加懲處或罰款。亦無法保證僱員將不會就我們未作出全數社會保險及住房公積金供款投訴我們。任何相關懲處、頒令或投訴，均可能有損我們的企業形象，並可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們未能於地塊動工可能會導致被徵收閒置土地費及違約金，甚至可能被政府收回地塊而不獲賠償

我們未能在規定期限內發展我們為天津濱港園區收購的其中一幅地塊。根據中國相關法律及法規，未能在規定期限內發展地塊可能導致閒置土地費及違約金，土地亦可能被政府收回而不予賠償。進一步詳情請參閱本[編纂]「業務 — 法律及合規」。儘管政府當局於最後實際可行日期並無進行調查，但無法保證相關地塊不會被政府認定為閒置土地。倘本集團遭徵收任何閒置土地費及違約金，或者政府收回相關地塊而不予賠償，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

## 風險因素

若無法取得或續期批文、許可證、牌照、土地使用權及證書或無法完成廢水處理設施建設及營運所要求的環境影響評估，我們可能會遭到罰款或處罰，經營及發展規劃亦可能會受阻

我們須取得各級主管政府部門的若干批文、許可證、牌照及證書，並完成發展及營運廢水處理項目所需的環境影響評估。關於我們須取得或維持的批文、許可證、牌照及證書的詳情，請參閱本[編纂]「監管概覽」。根據中國有關法律及法規，政府部門可對這類設施的運行及建設處以罰款、暫停牌照令或停止令。我們無法向閣下保證能及時取得或完成以上所要求的批文、許可證、牌照及證書(如廢水排放許可證)以及環境影響評估。

此外，部分上述批文、牌照、許可證及證書需相關政府部門定期檢查續期，而所需的合規標準亦會不時調整。若任何對相關政府部門現有政策的調整導致增加更為繁重的要求，我們可能會無法取得或維持該類批文、許可證、牌照及證書。上述任何失誤均可能會致使我們受到罰款或其他處罰，其中包括暫停或終止營運，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的業務依賴於日新月異的科技及技術，我們無法向閣下保證我們的研發行動可為我們在所在行業開展業務的競爭力提供持續保障

我們的持續成功及競爭優勢，取決於我們發展及提高技術的能力。這些技術不斷變革、改進。我們的技術必須通過耗時及昂貴的嚴格測試及實地測驗。這些測試及實地測驗的開始及完成受制於許多因素，如無法按時生成或生成測試結果、數據或分析，結果不足或不確定，監管政策及行業標準的調整或政府或監管部門的延遲。我們無法向閣下保證可及時地或在合理成本下根據科技及技術變化作出調整。倘我們無法持續提高技術水平或無法適應行業的基礎技術變化，則可能無法維持現有的行業競爭力，而我們的業務、市場份額、經營業績、財務狀況及前景亦會受到重大不利影響。

此外，若廢水處理的法規或標準以及其他環境法規出現變化，會使得採用新技術或改進我們的現有技術成為必需。為符合相關監管部門制定的標準，我們可能需要發展新技術、更新現有技術或設施，從而要求更多財力、人力及其他資源的投入。能否持續發展及維持現有競爭力，很大程度上取決於我們能否適應新的監管標準。倘我們

## 風險因素

無法發展或引入更新更先進的廢水處理方案，從而以合理成本及時跟上該類環保法規或標準變化，我們可能無法維持營運或競爭優勢，而我們的業務、市場份額、經營業績、財務狀況及前景亦會受到重大不利影響。

### 我們可能無法充分保護我們的知識產權或可能面臨侵犯他人知識產權的申索

我們依賴專利及商標保護我們的專利權。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊7項商標、3項電腦軟件版權、9個域名、33項專利並已提交另外18項專利申請。請參閱本[編纂]「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.知識產權」。監視未獲授權使用我們的知識產權存在困難，而我們無法確定我們所採取的步驟將能防止我們的技術遭未獲授權使用。倘我們未能充分保護我們的知識產權，我們的競爭對手或會取得我們的技術。

此外，適用法律未必能充分保護我們的知識產權。我們日後為保護我們的知識產權而可能提起的任何申索或訴訟或屬費時及成本高昂並可能會分散我們的業務資源，而不論糾紛的結果是否對我們有利。此外，我們的科技及技術如遭到任何重大侵權，均可能削弱我們的競爭力、增加我們的營運成本並對我們的業務經營造成不利影響。

此外，隨著我們擴充業務，第三方可能聲稱我們的科技或技術侵犯其知識產權。我們無法向閣下保證我們不會面臨侵犯他方知識產權的任何申索或訴訟。該等申索或訴訟可對我們與現有或未來客戶的關係造成不利影響、分散管理層注意力及資源、導致產生巨額費用，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

### 控股股東對本公司有重大控制權，且彼等的利益與其他公眾少數股東的利益未必一致

緊隨[編纂]後，控股股東將繼續對已發行股本行使重大控制權。因此，在我們的組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法的規限下，控股股東藉其對我們股本的控制性所有權及其於董事會的職務，將能夠對我們的業務或以其他方式對我們的重大事宜行使重大控制權或影響力。控股股東有重大控制權或可影響結果的釐定的若干事宜其中包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理層；
- 股息派付及其他分派的金額及時間；
- 併購其他實體；

## 風險因素

- 整體戰略發展及投資決定；
- 發行證券及調整股本架構；及
- 修訂本公司組織章程大綱及細則。

控股股東的利益可能與其他公眾少數股東的利益有別，且控股股東可根據彼等的利益自由行使投票權。倘日後我們的戰略性及其他利益與控股股東的利益出現分歧，控股股東可能以與其他股東利益相抵觸的方式對我們行使控制權，而少數股東的利益或會受損。

**我們可能不時涉及因經營產生的爭議、法律及其他程序，並可能因此而面臨重大責任**

我們可能不時涉及與有關電鍍工業園區及其他物業發展、銷售、營運及租賃過程各方(包括僱員、客戶、承建商、供應商及承建商)產生的爭議。該等爭議可能導致抗議或法律或其他程序，並可能導致聲譽受損、鉅額營運成本及分散管理層注意力。此外，我們可能於日常業務過程中與監管機構意見不一，這可能令我們須面對行政程序及敗訴命令或禁令，從而將導致須承擔責任以及延誤電鍍工業園區發展。我們無法向閣下保證，我們日後將不會涉及任何重大法律或其他程序。

**我們有限的保險未必足以涵蓋因人身損害產生的申索或我們的業務所蒙受的其他損害及損失**

除就僱員意外投購保險，以及須由租戶投購並指定我們相關集團成員為受益人的財產保險之外，我們一般並無就業務的所有潛在損失或損害投保。

受傷僱員或第三方的申索可能超出現有承保範圍及保額。此外，有關各方的磋商、法院裁決或相關機關的裁判均可能影響任何申索的結果。倘我們因人身損害或其他侵權行為而被起訴或須承擔因此產生的損害及損失，我們無法向閣下保證，我們的保險覆蓋足以涵蓋該等損失、損害及責任。

此外，我們的業務可能因發生天災及其他意外災難事件而受到不利影響，而我們並無就此投保。另外，若干損失不能以商業可行條款投購保險，例如由於地震、核污染、颱風、水災、戰爭及內亂蒙受的損失。倘我們就電鍍工業園區蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠財務資源悉數撥付該等損失、損害或責任，或置換任何已損

## 風險因素

毀工業園區任何部分，亦可能損失就受影響工業園區投入的全部或部分投資以及該等工業園區的預期未來收入。任何該等大額未投保損失均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 任何我們目前或以前可獲得的政府補助均可被減少或終止

於業績記錄期，我們獲眾多地方政府授予補貼作為財務獎勵，鼓勵我們發展及投資中國廢水處理及供水業。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，我們分別於綜合損益表確認約人民幣2,226,000元、人民幣4,198,000元及人民幣5,844,000元的政府補助。

我們無法保證日後獲授的補貼金額或會否有補貼。倘相關政府扣減甚至取消當前補貼或拒絕發放補貼，我們的財務表現可能受到不利影響。

### 我們目前享有的各種福利可能會受到不利變動或中斷，包括優惠稅務待遇

根據中華人民共和國企業所得稅法，惠州金茂源及惠州金茂於業績記錄期間有權於整個或特定年度享有環保設備的優惠稅項政策。該政策允許環保設備採購總額的10%（「優惠金額」）可作為所得稅費開支扣除，並且優惠金額將於未來五年內使用。因此，我們2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的所得稅分別減少人民幣3.4百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.8百萬元。此外，惠州金茂源及天津濱港有權申請額外扣減研發開支。因此，我們分別於2017財政年度及2018財政年度的所得稅減少人民幣1.0百萬元及人民幣1.6百萬元。詳情請參閱本[編纂]「財務資料—收入報表選定組成部分的描述—所得稅—優惠稅項待遇的影響」。我們無法向閣下保證，我們目前享有的此類福利或優惠待遇不會受到不利變動或中斷。我們或我們的中國附屬公司在相關期間享有的福利或優惠稅務待遇終止或屆滿，或被徵收額外稅項，可能使我們的稅務開支顯著增加並大幅減少我們的收入淨額。

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，然而，我們無法向閣下保證我們可於未來成功重續該等有效期為三年的資格。倘未能重續資格，我們將不能享有15%優惠企業所得稅稅率。

### 我們可能無法收回遞延稅項資產

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們已分別由遞延稅項資產人民幣12.2百萬元，人民幣28.7百萬元及人民幣32.7百萬元。我們的遞延稅項資產主要包括未動用稅項虧損及政府補助。

## 風險因素

於釐定遞延稅項資產的賬面值時，估計預期應課稅溢利涉及若干與本集團營運環境有關的假設，並需要董事作出重大判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的純利。

此外，倘已符合相關要求遞延稅項資產可用於抵銷稅務負債。然而，我們完全無法保證將有足夠的稅務負債抵銷，或是否已符合相關要求或會有溢利。

### 品牌及公司形象轉差可能對我們的業務造成不利影響

我們在很大程度上依賴品牌名稱及公司形象吸引電鍍工業園區的潛在客戶。倘出現有關我們或旗下物業發展項目或物業發展項目內任何長期進駐企業及個人的任何負面事件或報導，則我們的聲譽及業務前景可能受到不利影響。倘我們未能保持產品質量，或未能於電鍍工業園區發展項目滿足政府部門或客戶，或倘我們被認為行事不道德或欠缺社會責任，我們產品的消費需求和我們的品牌價值均會顯著下降。任何負面報導均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 與中國電鍍工業園區有關的風險

#### 中國廢水處理法規及政策可能有所變動及可能並無妥善施行

我們所從事行業的監管標準對我們服務需求有重大影響。電鍍工業園區亦根據現行政府政策及法規設計而成。例如，設計及建造廢水處理設施旨在確保排放符合相關法律法規。另外，地方政府可能加緊監察污染物排放企業或提高違反環境保護法律法規的罰則。倘立法、監管或行業規定出現任何變化，可導致我們的若干污水處理技術及設施需要重大升級及提升，並因而可能需要作額外資本投資。為了確保我們不時妥為遵守相關監管要求，我們已建立監控園區及租戶營運的系統，並於2017財政年度投資人民幣141.9百萬元，主要用於改善廣東惠州園區的污水處理設施及設備。有關進一步詳情，請參閱本[編纂][業務—環境及社會事宜—環境事宜]。倘中國政府在短時間內大幅提高環保要求，我們可能需要實施更複雜的內部控制系統，並產生大量資本支出，以升級我們的廢水處理設施，這可能對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

另一方面，中國各級政府已實施有利於環保行業的政策，例如促使電鍍公司搬遷至電鍍工業園區。詳情請參閱「行業概覽—中國電鍍工業園區行業的市場分析—市場驅動力—對電鍍工業園區發展的有利政策」。我們預期該等政策及計劃將刺激市場及增加我們污水處理服務的需求。然而，該等政策及計劃的實施可能延遲，且我們無法

## 風險因素

向閣下保證政府機關會以何等方式或是否會確實執行該等計劃。我們亦無法預計實際實施該等政策對污水處理產生的確切影響。即便該等政策及計劃得到適當實施，我們無法向閣下保證該等政策及計劃將轉化為更大需求及商機，我們可能因而無法受惠於該等政策及計劃。概不保證中國政府不會因經濟不景氣及減少電鍍公司經濟負擔的需要而放寬電鍍公司搬遷至電鍍工業園區的政策，這將減少對電鍍工業園區工廠空間的需求。

### 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

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%。

雖然我們於業績記錄期間的營運及財務表現有所改善，廣東惠州園區於2018財政年度的出租率達到100%，而天津濱港園區於2018財政年度的出租率較2017財政年度有所改善，長期貿易戰可能最終影響中國整體經濟表現，並對各行各業造成負面影響，包括租戶的經營及財務表現以及我們的電鍍工業園區。

### 與中國有關的風險

#### 中國的政治及經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大影響

中國經濟過去數十年大幅增長。此外，中國政府可能不時實施措施調控中國經濟增長速度。因此，我們無法向閣下保證，中國經濟將於日後繼續保持過往增長速度，或根本不會取得增長。

中國經濟在多方面有別於大部分發達國家的經濟，包括結構、政府參與、發展程度、經濟增長率、外匯管制、資源配置及收支平衡狀況等。過往30年，中國政府一直實施經濟改革措施，強調於中國經濟發展中運用市場力量。儘管我們相信該等改革將為中國整體長遠發展帶來正面影響，但我們無法預測中國經濟、政治及社會狀況的改變會否對我們目前或日後的業務、財務狀況、經營業績或前景構成重大不利影響。另外，即使新政策長遠而言可能對我們有利，我們無法向閣下保證，我們將能成功適應該等政策。倘中國的經濟增長進一步放緩或倘中國經濟出現衰退，則我們旗下電鍍工業園區的需求亦可能下跌，而我們的業務、財務狀況、經營業績及營運可能受到重大不利影響。

## 風險因素

此外，對我們工廠空間的需求或會受各種因素所影響，當中多項因素並非我們所能控制，包括：

- 中國政局的穩定性或社會狀況的改變；
- 法律法規或其詮釋的變更；
- 為控制通脹或通縮而可能出台的措施；
- 稅率或徵稅方法的變動；及
- 貨幣兌換及海外匯款被施加額外限制。

有關任何該等因素的任何重大變動或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**根據企業所得稅法，我們或會被視為中國稅務居民企業，這可能對我們及我們的非中國股東產生不利稅務後果**

我們根據開曼群島法例註冊成立，但絕大部分業務位於中國。根據企業所得稅法及其實施條例，於境外國家或地區註冊成立的企業可歸類為「非居民企業」或「居民企業」。倘於海外國家或地區註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該等企業將被視為中國稅務居民企業，一般按其全球收入的25%繳納企業所得稅。相關實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產及業務營運、人員、賬務、財產及其他方面實施實質性全面管理和控制的機構。國家稅務總局於2009年4月頒佈國家稅務總局關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知(82號文)，列明釐定中資控股境外註冊成立企業的「實際管理機構」是否位於中國內地的若干具體標準。然而，82號文僅適用於中國企業控制的境外企業，而非中國個人控制的企業。我們絕大部分管理層成員現時駐於中國，並預期會繼續駐於中國。由於對中國稅務機關可據之根據企業所得稅法釐定我們所屬稅務居民身份的標準缺乏明確指引，故中國稅務機關就稅務目的是否將我們視為中國居民企業仍未明確。因此，倘我們被視為中國稅務居民企業，則須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，並須就支付予非中國稅務居民股東的股息總額預扣中國所得稅。除非中國與股東作為稅務居民的相關境外稅務司法權區的政府訂立的適用避免雙重徵稅協定另有規定，否則預扣所得稅的稅率為10%。此外，倘我們根據企業所得稅法就稅務目的被視為中國居民企業，則投資者於[編纂]的出售或其他轉讓收益亦可能被視為源於中國境內的收入而須繳納中國稅項。

## 風險因素

### 人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

人民幣兌美元及其他貨幣(包括港元)的幣值可能波動，並受中國政治及經濟狀況的變化及其他因素所影響。人民幣兌美元等外幣一直以人民銀行設定的匯率為基準。於2005年，中國政府修訂人民幣幣值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於兌人民銀行釐定的一籃子貨幣的浮動區間內浮動，每日上下浮動最高0.3%。於2007年5月21日，中國政府進一步擴大每日匯率浮動區間至0.5%。於2005年7月21日至2009年12月31日期間，人民幣兌美元大幅升值。於2010年6月，中國政府表示將令人民幣匯率更具彈性，此舉提高了人民幣幣值於不久將來大幅波動的可能性及人民幣匯率附帶的不可預計性。於2012年4月16日，中國政府進一步擴大每日匯率浮動區間至1%。然而，中國政府仍然承受重大國際壓力，被要求進一步開放貨幣政策，而這可能導致人民幣兌美元的匯價進一步及更大幅度波動。

人民幣的任何重大重估，均可能對我們的營業額及財務狀況以及任何以外幣計值[編纂]的應付股息價值造成不利影響。倘我們需將[編纂]的港元[編纂]兌換為人民幣金額以撥支營運，則人民幣兌港元升值將對我們兌換後所收取的人民幣金額造成不利影響。相反，倘我們需要將人民幣資金兌換為港元以支付[編纂]股息或作其他業務用途，則港元兌人民幣升值將對所兌換的港元金額造成負面影響。

### 我們受限於中國政府對貨幣兌換的管制

中國政府對人民幣兌換外幣實施多項管制，並在若干情況下管制貨幣匯出中國境外。我們絕大部分收入均以人民幣收取。外幣供應不足可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還以外幣計值的債務(如有)的能力。根據現行中國外匯法規，在符合若干程序規定下，若干經常賬項目可以外幣支付而毋須國家外匯管理局地方分局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以支付資本開支，例如償還以外幣計值的銀行借款等，須經適當政府機關批准。中國政府日後亦可能酌情限制以外幣進行經常賬交易。倘外匯管制制度禁止我們取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向股東派付股息。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，可能對我們的業務及股東可獲得的保障造成影響

由於我們絕大部分業務在中國進行，且絕大部分資產位於中國，故我們的業務主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅具參考作用。

## 風險因素

自1979年以來，中國政府為發展一套完備的商法制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、外匯及貿易等經濟事宜有關的法律法規。然而，中國尚未發展出一套全面一體化的法制。

近期頒佈的法律法規未必足以涵蓋中國經濟活動的所有範疇。尤其是由於該等法律法規較新，且已公佈的判決數量有限及屬不具約束力性質，因此該等法律法規的詮釋及執行涉及不確定性。此外，中國法制部分建基於可能具有追溯效力的政府政策及內部規則(部分不會及時公佈)。因此，我們可能直至違反該等政策及規則後一段時間方意識到有關違規。此外，任何於中國的訴訟均可能需時甚久，以致產生大額訟費並分散資源及需管理層分神關注。

我們為控股公司，非常依賴附屬公司派付股息作為資金，而我們的企業架構可能限制我們自中國附屬公司收取股息及向其轉撥資金的能力，這可能對我們及時應對市況變動及從一間聯屬中國實體向另一間聯屬中國實體調撥資金的能力構成限制

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過在中國的附屬公司經營核心業務。因此，我們是否具備可動用資金向股東派付股息及償還債務視乎從該等附屬公司收取的股息而定。中國法律規定，股息僅可以根據中國會計原則計算的淨利撥付，而中國會計原則在若干方面有別於其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)。中國法律亦規定，外商投資企業(如我們在中國的若干附屬公司)須提取部分淨利作法定儲備金。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。此外，我們或我們的附屬公司目前須遵守或日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券文據或其他協議的限制性契諾，亦可能限制我們的附屬公司向我們出資及我們收取分派的能力。因此，該等對我們主要資金來源的可得性及用途的限制，可能影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

本公司向我們的中國附屬公司轉撥任何資金，不論作為股東貸款或作為註冊資本增資，均須向中國政府機關(包括有關外匯管理局或有關審批機關)登記或由其審批。此外，中國法律禁止我們的中國附屬公司互相直接貸款。因此，本公司一旦向我們的中國附屬公司匯出相關資金，將難以改變有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對我們與中國附屬公司之間資金自由流動的限制，可能對我們及時應對市況變化及從一間中國附屬公司向另一間中國附屬公司調撥資金的能力構成限制。

## 風險因素

中國全國及地區經濟以及我們的前景可能受到非典型肺炎再次爆發或甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒等其他疫症爆發的重大不利影響

中國部分地區(包括我們經營業務所在的目標城市)易受疫症影響。過往發生的疫症(視乎規模)已對中國全國及地方經濟造成不同程度的破壞。中國(特別是我們業務所在城市)再次爆發嚴重急性呼吸系統綜合症或非典型肺炎或爆發任何其他疫症(如甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒或其他蔓延的傳染病)，均可能導致我們的物業發展以及銷售及營銷出現重大中斷，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

閣下在中國可能難以向我們或董事或高級職員送達法律程序文件、執行外國判決或提起原訴

我們是一間根據開曼群島法例註冊成立的公司，但我們絕大部分業務及資產均位於中國。我們絕大部分董事及高級職員均居於中國，而彼等的絕大部分資產亦位於中國。因此，閣下可能難以或無法向我們或董事及高級職員送達法律程序文件。

另外，中國並無訂立條約規定互相承認及執行美國、開曼群島及大多數其他西方國家法院所判定的裁決。因此，在中國可能難以或無法承認及執行任何該等司法權區的法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜所作出的判決。此外，只有在訴訟毋須根據中國法律進行仲裁及符合根據中華人民共和國民事訴訟法提起訴訟的條件的情況下，方可在中國向我們或我們的董事或高級職員提起原訴。由於中華人民共和國民事訴訟法載列的條件，以及中國法院可酌情決定是否已符合條件及是否接受訴訟裁決，因此投資者(如閣下)能否以此方式在中國提起原訴尚存在不確定性。

無法保證我們日後將派付股息

董事或會於考慮我們的經營業績、財務狀況、按香港財務報告準則計算得出的可供分派溢利金額、我們的組織章程大綱及細則、開曼公司法、適用法律法規以及董事認為相關的其他因素後宣派股息。有關進一步討論，請參閱本[編纂]「財務資料—股息及股息政策」分節。我們日後的股息派付將由董事會全權酌情決定。我們無法向閣下保證，我們日後於何時或會否派付股息。

## 風險因素

本[編纂]內有關中國、中國經濟及中國廢物管理及電鍍行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個官方政府來源及第三方資料來源，且未必可靠

本[編纂]內有關中國、中國經濟及中國廢物管理及電鍍發展行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物及第三方資料來源。然而，我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或經其獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或無效，或公佈的資料與市場慣例不一致及其他問題，本招股章程內的事實及統計數字未必準確，或無法與根據其他來源編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮彼等對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

### 與[編纂]有關的風險

[編纂]先前並無公開市場及不一定可就[編纂]建立或維持交投活躍的市場

於[編纂]前，我們的[編纂]並無公開市場。於[編纂]完成後，聯交所將成為[編纂]公開買賣的唯一市場。我們無法向投資者保證於[編纂]後，可就[編纂]建立或維持交投活躍的市場。此外，我們無法向投資者保證於[編纂]後，[編纂]將於公眾市場按相等或高於[編纂]的價格買賣。預期[編纂][編纂]將藉[編纂]確定，未必可以作為[編纂]完成後[編纂]市價的指標。倘於[編纂]後並無就[編纂]建立或維持交投活躍的市場，[編纂]的市價及流動性可能會受到重大不利影響。

[編纂]交易價及成交量或會波動，可能令致投資者遭受重大損失

[編纂]交易價或會波動及因應非我們所能控制的因素而大幅波動，包括(i)[編纂]流通量水平的變動；(ii)證券分析師對我們財務表現所作估計的變動(如有)；(iii)投資者對本集團及整體投資環境的看法；(iv)影響我們營運的法例、法規及稅制的變動；及(v)香港證券市場整體市況。特別是，其證券於聯交所上市的競爭對手的交易價表現可能影響我們的[編纂]交易價。該等入市及行業因素可能對[編纂]的市價及波動性構成重大影響，而不論我們的實際營運表現如何。

除市場及行業因素外，[編纂]價格及成交量亦可因特定商業原因而高度波動。特別是我們的收益、淨收入及現金流量的變動，以及我們推行業務及增長策略工作的成敗；

## 風險因素

我們牽涉重大訴訟以及主要人員受聘或離職等因素可能導致[編纂]市價出現意料之外的變動。任何該等因素均可能會導致[編纂]成交量及交易價大幅及突然變動。

由於[編纂]的定價及買賣之間將相隔數天，[編纂]持有人須面臨於[編纂]開始買賣前的期間內[編纂]價格下跌的風險。預期[編纂][編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將不會於[編纂]前在聯交所開始買賣。因此，投資者可能於[編纂]至[編纂]的期間無法出售或以其他方式買賣[編纂]。

因此，[編纂]持有人面臨由出售至開始買賣期間可能出現不利市況或其他不利事態發展導致[編纂]於開始買賣前價格下跌的風險。

**[編纂]投資者將受到即時攤薄影響及倘我們於未來發行額外[編纂]，可能進一步受到攤薄影響**

我們可能因業務狀況的變動或為我們的未來計劃融資而需籌集額外資金，無論是有關我們的現有業務，或任何未來收購。倘透過發行[編纂]或股本掛鈎證券方式來籌集資金，而並非以按比例基準向現有股東發行，則現有股東的股權將減少，每[編纂]盈利及每股有形資產淨值將減少及／或有關新發行證券可能擁有優於現有股東[編纂]所附帶的權利、優先權及特權。

**現有股東日後於公眾市場出售或預料出售大量[編纂]可能對[編纂]的現行市價造成重大不利影響**

於完成[編纂]後於公眾市場出售大量股份，或預料將會出售大量[編纂]，可能對[編纂]的市價造成不利影響及可能嚴重削弱我們未來透過發售[編纂]籌集資金的能力。概無保證主要股東不會出售彼等的股權。任何主要股東出售大量[編纂]可能重大影響[編纂]的現行市價。此外，該等出售可能使我們更難於在未來按照我們視為合適的時間及價格發行[編纂]，因而限制我們進一步籌集資金的能力。我們無法預測日後大量出售[編纂]對股份市價的影響。

**投資者須閱讀整本[編纂]且不應依賴報刊文章或其他媒體報道有關我們及[編纂]的任何資料**

我們強烈提醒投資者不要依賴報刊文章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料。於刊發本[編纂]之前，可能會有有關[編纂]及我們的報刊及媒體報道。有關報刊及媒體報道可能包括若干並無出現在本[編纂]中的資料，包括若干經營及財務資料及預測、估值及其他資料。我們並無授權報刊或媒體披露任何有關資料且並不就任何有關報刊或媒體報道或任何有關資料或刊物的準確性或完整性承擔任何責任。我們並不

## 風險因素

就任何有關資料或刊物的合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘任何有關資料與本[編纂]所載資料不一致或相衝突，我們並不就此承擔任何責任，而投資者不應依賴有關資料。

本[編纂]中從公開可用來源取得的若干事實、預測及其他統計數字未經獨立核實及未必可靠

本[編纂]中若干事實、預測及其他統計數字摘自若干政府及官方資源。然而，董事並不保證有關來源材料的質量或可靠性。我們相信該等資料來源乃取得有關資料的合適來源及審慎摘錄及複製有關資料。我們無理由相信有關資料虛假或產生誤導，或遺漏任何事實以致有關資料虛假或產生誤導。儘管如此，我們、保薦人、[編纂]或彼等各自的聯屬人士或顧問並無對該等資料進行任何獨立核實，因此，我們概無就該等事實及統計數字的準確性發表聲明。此外，我們無法向[編纂]保證其陳述或編製的基準或準確程度，與其他地方呈列的類似統計數字相一致。於所有情況下，[編纂]應仔細考慮對有關事實或統計數字的依賴或重視程度。

本[編纂]中前瞻性陳述面臨風險及不確定性

本[編纂]包括有關業務策略、經營效率、競爭地位、現有業務的增長機會、管理計劃及目標、若干備考資料及其他事項的前瞻性陳述。「期望」、「相信」、「可能」、「預測」、「潛在」、「繼續」、「預期」、「擬定」、「可以」、「計劃」、「尋求」、「將要」、「將會」、「應當」等詞及其反義詞以及其他類似表述可用於識別若干有關前瞻性陳述。有關前瞻性陳述包括(其中包括)與我們的未來業務展望、資本開支、現金流量、營運資金、流動資金及資金來源相關並為反映董事及管理層的最佳判斷的必須估計的陳述，以及涉及實際結果與前瞻性陳述所建議者出現重大不同的若干風險及不確定性。因此，考慮該等前瞻性陳述時應顧及各種重要因素，包括本[編纂]「風險因素」所載者。因此，有關陳述不得作為未來表現的保證且投資者不應過於依賴任何前瞻性資料。本提示聲明適用於本[編纂]所載的所有前瞻性陳述。