

業 務

概 覽

我們發展及經營專為電鍍行業而設的大型工業園區。我們的工業園區提供兩項主要功能，即為租戶提供工廠物業及集中廢水處理服務。我們現時在中國有兩個電鍍工業園區，即廣東惠州園區及天津濱港園區，其佔地面積分別為441,032平方米及509,943平方米。根據行業顧問報告，佔地面積超過100,000平方米的園區歸屬為大型電鍍園區。我們為惠州唯一的電鍍工業園區營運商及天津兩家營運商之一。於2017年11月，我們訂立湖北荊州項目協議，我們將於該地發展湖北荊州項目。該項目於2018年6月獲荊州市環境保護局批准。我們於2019年2月19日中標該項目的三幅土地的土地使用權。該項目第一期的開發及營運預計將於2020年第三季度及2022年第一季度開始。

根據行業顧問報告，中國電鍍行業的污染主要歸因於散佈在國家各地區大量小型電鍍公司的污染物處理設施不完善或過時或因成本原因而閒置。有關電鍍過程中產生的污染物詳情，請參閱「行業概覽 — 中國電鍍行業的市場分析」。為減少電鍍行業造成的污染，廣東省及其下屬市、縣自2004年起頒布將電鍍車間或公司集中至電鍍工業園區的廢水集中處理及排放設施的政策。根據該安排，環境保護局將通過檢查工業園區排放的廢水監測及控制污染物排放，而非監測每個製造商或公司。鑑於相關當局有效監測及減少電鍍行業污染，天津及湖北省亦採取類似政策。根據地方政府不時頒布的實施計劃，若干地方政府(如廣東省惠州及天津)計劃關閉最終未能將業務遷移至電鍍工業園區的電鍍公司。有關該等政策的進一步詳情，請參閱本[編纂]「監管概覽」。根據行業顧問報告，該等政策將逐步於中國各地將採用，並繼續作為我們業務增長的主要推動力。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「行業概覽」。

我們在工業園區內建設工廠物業，此等建築物租賃予我們的租戶並主要用於電鍍營運。除工廠物業外，我們在工業園區內設有基礎設施及系統，以收集租戶在電鍍過程中排放的廢水，然後送往我們的集中處理設施，按照地方政府不時規定的標準去除廢水中的污染物。處理後，廢水可回收予租戶進行生產使用，亦可排放至政府指定的渠道(如河流、溪流或其他設施進行進一步處理)。有關中國污染物排放法律規定的詳情，請參閱本[編纂]「監管概覽 — 環境保護」一節。我們的配套業務亦包括原材料採購服務、

業 務

氣體排放塔管理服務及污染物測試服務。我們吸引及留住能夠符合我們對於污染物產生水平方面技術要求的租戶。有關我們租戶的詳細信息，請參閱本節中的「我們的客戶」一節。

我們的廣東惠州園區自2007年4月開始營運，可於2018年12月31日起供租賃的總建築面積為318,000平方米。我們目前正在開發另外兩座建築，總建築面積為29,000平方米。為進一步拓展業務，我們亦向相關政府部門申請將此園區允許處理的最高廢水量從每天10,000噸增加到每天15,000噸。經作出合理查詢後，就董事所知，當地政府於最後實際可行日期從各方面評估申請，包括惠州的工業及生態前景；並預期將於2019年財政年度第四季度前後發出批准(如獲批准)。於2018年12月31日，此園區的出租率為100%。

我們的天津濱港園區自2016年6月起開始營運，總建築面積為256,000平方米，可於2018年12月31日供租賃。我們計劃將現有廢水處理設施由現時每天6,000噸的操作能力擴大至每天22,000噸，我們的目標為2020年第一季度前後前完成此項擴展。於2018年12月31日，此園區的出租率為61.6%。

根據行業顧問報告，按2018年總收益計算，我們在中國電鍍工業園區發展商及營運商中排名第一，所佔市場份額為7.4%。然而，市場分散，按2018年總收益計算，五大參與者佔電鍍工業園區市場總額的約14.7%市場份額。

我們的業務模式

工業園區開發、租賃及管理

我們為指定的主要為電鍍行業的租戶提供出租工廠物業。根據我們租戶的要求，該等物業部分為定制，具有滿足租戶個性化需求的功能。工廠大廈的設計及建造主要為電鍍工藝。

我們的物業管理服務包括安全、清潔和景觀美化，以及公共區域的公共區域和電梯維護。

業 務

廢水處理及公用事業服務

我們的租戶租用的工廠物業配備由我們自主設計的廢水收集系統。我們亦在工業園區設計及建造眾多建築物及設施，用於(i)集中廢水處理、回收和排放；(ii)污泥處理；(iii)水、蒸汽及電力供應；(iv)滅火；(v)危險化學品儲存；(vi)環境保護技術研究；(vii)污染物測試；(viii)宿舍和餐飲；及(ix)會議和其他行政職能。透過此等建築和設施，我們能夠提供各種服務，每項服務均為我們工業園區開發及營運業務的組成部分且必不可少，並有助於我們的營業額及溢利。我們的主要服務包括：

- **廢水處理**。我們為工業園區的企業提供廢水處理服務，以促進其業務營運。有關污染物處理服務的詳情，請參閱本節「產品及服務 — 廢水處理及公用事業」一段。
- **公用事業服務**。除了提供工廠物業及廢水處理服務外，我們亦採購／產生淡水和循環水及電力並供應予我們的租戶。我們亦為我們的租戶提供產自我們爐房之蒸汽。

配套業務

通過我們的全資附屬公司，即惠州金澤豐，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)。

此外，我們亦為租戶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及銷售重金屬。

業 務

憑藉我們在工業園區開發及營運方面的強大能力以及有利的政府政策，我們戰略性地擴展了業務並改善了我們的經營業績。於業績記錄期間，我們主要透過出租工廠物業及向租戶提供廢水處理服務產生收益。以下載列業績記錄期間我們按經營分部劃分的收益：

	2016財政年度		2017財政年度		2018財政年度	
	佔總收益		佔總收益		佔總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃及設施使用 <small>(附註1)</small>						
工廠物業租金	35,136	17.8	52,859	17.5	71,207	14.8
物業管理費	3,675	1.9	5,431	1.8	7,809	1.6
設施使用費	68,509	34.6	95,968	31.8	142,803	29.8
小計	107,320	54.3	154,258	51.1	221,819	46.2
廢水處理及公用事業 <small>(附註2)</small>						
廢水處理費	44,070	22.3	69,402	23.0	111,061	23.2
蒸汽費	18,419	9.3	31,060	10.3	61,268	12.8
公用事業系統維修費	25,516	12.9	35,485	11.8	49,419	10.3
小計	88,005	44.5	135,947	45.1	221,748	46.3
配套業務						
銷售化學品	2,254	1.1	6,347	2.1	26,065	5.4
其他收入 <small>(附註3)</small>	64	0.1	5,369	1.7	10,046	2.1
小計	2,318	1.2	11,716	3.8	36,111	7.5
總計	197,643	100	301,921	100	479,678	100

附註：

1. 此分部的費用乃按租戶租用面積收取。
2. 此分部的費用乃按實際消耗量收取。
3. 其他收入主要包括污染物測試收入及氣體排放塔管理收入。

業 務

於業績記錄期間，我們的收益增長乃主要由於：

- 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)；
- 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，而平均月租金率保持穩定(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」。

以下為業績記錄期間按我們電鍍工業園區劃分的營運所得溢利及經營溢利率：

經營所得溢利及經營溢利率

	2016財政年度		2017財政年度		2018財政年度	
	經營所得 溢利/(虧損) 人民幣千元	經營溢利率 %	經營所得 溢利/(虧損) 人民幣千元	經營溢利率 %	經營所得 溢利/(虧損) 人民幣千元	經營溢利率 %
廣東惠州園區 ^(附註)	66,975	34.5	77,160	30.8	105,990	30.6
天津濱港園區 ^(附註)	(24,172)	不適用	(18,930)	不適用	4,123	3.1
本集團	42,803	21.7	58,230	19.3	106,082	22.1

附註：經營所得溢利/(虧損)為工業園區收益減去營運成本及扣除於業績記錄期間的[編纂]零、零及[編纂]。

業 務

我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢可令我們在市場開展有力競爭：

作為2018年中國最大電鍍工業園區發展商及營運商，我們於不間斷營運大型電鍍工業園區方面有良好往績。

根據行業顧問報告，按收益計算，於2018年，我們為中國最大的電鍍工業園區發展商及營運商。我們已發展兩個電鍍工業園區，即廣東惠州園區及天津濱港園區。廣東惠州園區為惠州唯一的電鍍工業園區，並且為廣東省六個大型電鍍工業園區之一；而天津濱港園區為天津唯一的大型電鍍工業園區，並且為天津兩個電鍍工業園區之一。我們專注於發展大型電鍍工業園區，並在此方面積累了豐富經驗及專業知識。

我們已成功註冊33項與我們的營運相關的專利，並已申請註冊另外18項專利。我們的註冊專利包括加強效率及成本效益的廢水及污泥處理系統、廢水收集系統及地下管道系統。我們自2010年8月起獲得ISO9001認證。

我們的工業園區專為滿足電鍍公司的營運需要而設，尤其是工廠物業及廢水處理。我們在開發及營運電鍍工業園區方面具備雄厚實力、經驗及專業知識，且對電鍍行業擁有深入了解，使我們在競爭對手中具有競爭優勢。我們獲選為湖北荊州項目的發展商及營運商，足以證明我們的聲譽。

於整個業績記錄期間，我們兩個工業園區的運作未曾因技術問題或任何其他問題而發生任何中斷，亦無因違反環境保護法而被命令關閉工業園區。對工業園區運作所受的任何干擾將對租戶造成重大影響，因此我們的不間斷營運的業績記錄大大提升我們相對行內其他參與者的競爭力。

我們的工業園區位置優越，對服務該地區廣泛行業的電鍍公司具有吸引力。

我們的工業園區位於惠州及天津，當地有大量製造商，涵蓋汽車相關、電子產品、航空相關及五金等廣泛行業，該等製造商均使用電鍍零件。電鍍公司通常選擇靠近其製造商客戶，以求降低運輸成本及縮短交付時間，並加強客戶的存貨控制。

業 務

我們在惠州及天津的工業園區分別為惠州唯一的電鍍工業園區及天津唯一的大型電鍍工業園區。因此，我們的園區處於有利位置，能夠抓住龐大機遇，並能夠吸引聲譽良好及大規模的租戶。

我們的工業園區為租戶提供全面服務，確保彼等暢順運作。

除了工廠物業及廢水處理外，我們亦提供多項配套服務予租戶，以助其日常營運暢順。

廣東惠州園區提供電鍍工藝所用的原材料(主要為危險化學品)的採購服務。我們認為此項服務對我們的園區及租戶互惠互利，因為我們的集中採購系統能讓我們享有更大的批量購買折扣，一方面可降低租戶的原材料成本，另一方面我們可透過控制化學品來源，更有效地控制租戶排放的污染物。此外，此項服務拓寬我們的收益來源及營運所得溢利來源。

在租戶遷入之前，我們會根據我們對電鍍工藝的專業知識，檢閱租戶的裝修計劃並向彼等提出技術建議，以確保租戶符合相關環境保護法。

我們亦提供污染物檢測、配套設施(宿舍及會議室)以及一般倉庫和危險物質倉庫。

我們的全面服務使我們的租戶能暢順運作。

我們經營大型電鍍工業園區，能服務於相對大量不同生產規模的租戶，並按照不斷收緊的排放標準處理工業廢水。

國家政府已對電鍍行業頒布多項環境保護政策，如工業和信息化部於2015年發布的《電鍍行業規範條件公示》及中華人民共和國國務院於2016年發布的《「十三五」生態環境保護規劃》。有關政策、法律、法規及公告的進一步詳情載於本[編纂]「監管概覽」。地方政府提出或實施的所有措施之中，若干地方環境保護局計劃關閉最終未能搬遷至工業園區的電鍍公司。為了保護環境而不妨礙當地經濟及工業發展，電鍍工業園區(尤其是主要工業地帶的電鍍工業園區)必須規模龐大，提供足夠的空間及廢水處理能力，以滿足市場參與者的需求。

業 務

根據行業顧問報告，小型電鍍公司本身並無按照日益嚴格的排放標準處理工業廢物所需的資源。根據行業顧問報告，廣東惠州園區及天津濱港園區就佔地面積而言歸類為大型電鍍工業園區。據董事所知，該兩個園區的每天廢水處理能力分別為10,000噸及6,000噸，足以支持現有租戶的營運需要。此外，如本節所述，我們在環境保護法的監管合規方面有良好的記錄，並為我們的租戶提供不間斷的營運環境。

鑒於我們的經營規模及不時滿足環保要求的能力，我們能適應不同經營規模的電鍍公司。於2018年12月31日，廣東惠州園區的出租率高達100%；同日，我們於2016年6月開始營運的天津濱港園區的出租率達到61.6%。

我們已建立高質素客戶群，並與客戶建立長期合作關係。

由於我們工業園區空間的需求龐大，我們可根據潛在租戶在電鍍作業中使用的技術及原材料以及因而產生的污染物水平來挑選租戶。根據行業顧問報告，我們的園區在廢水處理方面應用更有效及具成本效益的先進技術。該等於我們工業園區的大規模及知名租戶可進一步提升我們作為其他電鍍公司首選工業園區的形象。我們目前的租戶包括兩家聯交所上市公司的附屬公司及一家深圳證券交易所上市公司，我們的典型租期為五年，不設終止條款。對於該等要求我們為其訂製工廠物業的租戶，我們的租期將延長至10年，以便我們收回對訂製工作的投資。通過長期租賃，我們已與客戶建立長期合作關係。

我們經驗豐富的管理團隊造就我們的競爭優勢。

我們於2004年開始發展廣東惠州園區，於2007年竣工並開始運行。我們的執行董事及高級管理層有四人在電鍍工業園區及／或電鍍行業擁有超過10年經驗，當中三人已服務本集團超過10年。

我們的高級管理層在電鍍工業園區的開發及管理以及廢水處理方面的專業知識有助我們及我們的租戶符合中國的環保規定。

業 務

我們的策略

我們矢志進一步鞏固已於中國電鍍工業園區領域確立的市場領導地位。為產生理想的溢利及投資回報回饋股東，並推動日後可持續增長，我們擬採取下列策略：

增加我們的電鍍工業園區數量

我們計劃進一步發展電鍍工業園區，以確保市場地位，提升聲譽，並於與供應商洽商時享受規模經濟效益。因此，我們決定開展湖北荊州項目。有關湖北荊州項目的進一步詳情，請參閱「我們的電鍍工業園區 — 我們的工業園區說明 — 湖北荊州項目」。

我們於2019年2月19日投得湖北荊州項目三幅土地的土地使用權，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，人民幣13.0百萬元已由我們的內部資源結算。人民幣52.8萬元的餘額，加上相關基礎設施(包括道路工程及邊界牆)的建設額外人民幣7.7百萬元，總額為69.0百萬港元(人民幣60.5百萬元)，將由[編纂][編纂]提供資金。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂] — [編纂]」。

我們的擴張計劃詳情如下：

項目：	湖北荊州項目
擴張計劃：	於空置用地建立湖北荊州項目第一階段
預計可出租建築面積：	37,500平方米工廠物業
預計廢水處理能力：	每天5,000噸
時間線：	(1) 於2019年2月19日中標土地使用權。 (2) 預期於2020年第三季度前後開始建設工業物業，並於2021年第三季度前後完工。 (3) 預期於2020年第三季度前後開始建設廢水處理設施，並於2021年第三季度前後完工。 (4) 自2022年第一季度開始營運。

業 務

- 第一階段發展成本(附註1)：
- (1) 人民幣65.8百萬元用於收購土地使用權，其中[編纂]將以[編纂][編纂]撥付，人民幣13.0百萬元以內部資源撥付
 - (2) 人民幣8.5百萬元用作園區設計成本及相關基礎建設(如道路工程及圍牆)的建築成本，全部以[編纂]中的[編纂][編纂]及我們內部資源中的人民幣0.8百萬元撥付。
 - (3) 人民幣300.0百萬元用於建設工廠物業及廢水處理設施，將以內部資源及銀行貸款撥付。

估計收支平衡及
投資回收期：

我們的董事認為於現階段以某程度的確定性計算整個項目的收支平衡期及投資回收期並非切實可行，因為不預計湖北荊州項目於2022年前開始運作，因此對其未來營運及財務表現的任何假設，包括(i)可向我們的租戶收取租金；(ii)營運成本；及(iii)最重要的是，可達到的出租率(很大程度上取決於地方政府有多堅定地會實施政策以將電鍍公司遷入工業園區)將具高度假設性。

此外，湖北荊州項目將分為四個階段。後續階段的發展時間將取決於若干因素，例如前一階段的出租率、當時的經濟狀況及電鍍行業的發展，其亦增加計算整個項目收支平衡及投資回收期的不確定性。

附註1：包括土地使用權、樓宇、廠房及機器成本。

業 務

提高工業園區的污水處理能力，以應付擴展需求

作為電鍍工業園區營運商，我們必須持續檢討並於必要時提高污水處理能力，以便在我們擴展業務時跟上租戶的需求。

天津濱港園區的發展分為四個階段。首兩個階段(總建築面積274,000平方米的工廠物業，其中256,000平方米作出租用，其餘作公共區域及自用)已經完成及啟用。我們的第三及第四階段計劃為建設總建築面積140,000平方米的額外工廠物業。為支持有關擴建，我們需要透過增加4組每組每天處理能力為4,000噸的設施，將每天廢水處理能力由目前的6,000噸增加至22,000噸。雖然第一及第二階段的出租率於最後實際可行日期合共約為67.4%，且我們現有處理設施尚有多餘處理能力，根據董事所深知，並根據廣東惠州園區的經驗，許多租戶將生產線及業務搬遷至新地方後需要時間來改善產量。而天津濱港園區於2018財政年度的平均每日租賃面積與2017財政年度相比增加70,000平方米(或增加94.6%)，已用淡水量於同年增加236,000噸(或增加138.0%)。此明確顯示，除新租戶產生的需求外，現有租戶亦一直在增加對廢水處理的需求。此外，雖然我們的天津濱港園區廢水處理設施的利用率於2018財政年度僅為18.6%，但實際處理的廢水量每天或有所不同，主要取決於我們租戶的業務量。天津濱港園區於2018財政年度每日處理的廢水量由164噸波動至2,152噸(峰值為谷底的13.1倍及於2018財政年度每日平均值1,115噸的2.0倍)。鑒於污染控制標準日益收緊，董事經考慮(i)建設額外處理設施的籌備時間冗長；(ii)現有租戶對廢水處理的需求增加；(iii)每日要處理的廢水大幅波動；(iv)估計的潛在租戶租用率；及(v)此園區現有廢水處理能力將於2021財政年度無法滿足其租戶的需求，本集團於2018年6月開始進行廢水處理擴建工程。同時建造容納額外設施的大廈必須一次完成，購置及安裝廢水處理設施將分階段進行，每階段處理能力將達到4,000噸，並於2020年底前投入營運。

預期建設額外處理設施將超過兩年，因其是特別為特定目的而設計(即廢水處理)，故完成設計及圖紙以供有關部門批准的所需時間將比一般的工廠大廈更長。此同樣適用於工程本身，因其不僅是一般的工廠大廈，而是就處理及儲存在不同階段處理的廢水的複雜構建物。由於該大廈用於廢水處理，該大廈就防止洩漏方

業 務

面的技術要求比一般大廈嚴格得多，也因而需更長的時間建設。另一個將對施工時間表產生影響的因素為位於中國北部的天津位置，於冬天溫度為零度以下的情況很普遍，因而將減慢建設工作。

20,000噸核准處理能力中有額外2,000噸為緩衝能力，使我們能靈活地關閉若干模組進行日常維護，而不會對我們的廢水處理營運造成任何干擾。我們應嚴格監控我們的排放量以確保其符合相關政府部門核准的數量。

我們已就擴建工程的建築訂立相關合約，而我們擬動用[編纂]中約[編纂]([編纂])，以撥付擴建工程的部分建築成本。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

我們的擴張計劃詳情如下：

項目：	天津濱港項目廢水處理設施
擴張計劃：	建設廢水處理設施
預計擴張計劃完成後的 額外／總廢水處理能力：	每天16,000噸／每天22,000噸
時間線：	已於2018年6月開始建設廢水處理設施，預期於2020年第一季度前後完工，並預期於2020年底前開始營運。
發展成本：	人民幣140.0百萬元用於建設廢水設施，其中[編纂]將以[編纂][編纂]撥付，人民幣40.0百萬元以內部資源及銀行貸款撥付。
估計收支平衡及 投資回收期 ^(附註1&2)	於大約12個月達致收支平衡及於大約11年取得投資回收

附註1：(i) 收支平衡期指錄得每月正數EBITDA所需的一段時間。

(ii) 投資回收期指為累計EBITDA以收回開發成本所需的一段時間。

業 務

附註2：主要假設包括：

- (i) 廢水處理單價於2018財政年度後保持不變；
- (ii) 該擴大能力將於2021財政年度投入營運，而每天租戶已用淡水量將自2019財政年度開始每年逐漸增加，直至達到本園區的能力為止；
- (iii) 現有完成工廠面積將於截至2022年12月31日止年度全部租出，此後於截至2028年12月31日止六年間出租面積將逐漸增加總共約150,000平方米；及
- (iv) 整個投資回收期以運作廢水處理設施的營運成本以於2018財政年度產生的實際成本作基準。

增加可供出租的建築面積

除了物色發展新電鍍工業園區的新地點外，我們亦需要充分利用現有土地資源，增加可供出租的建築面積，並增加工業園區可容納的租戶數量，從而將為本集團帶來更多收益。

我們已於廣東惠州園區興建兩幢工廠大廈，以增加其可供出租總建築面積。該工程已於2019年4月底竣工並通過政府檢驗。我們擬將[編纂][編纂]中約57.5百萬港元(人民幣50百萬元)用於支付全數建築成本。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

我們的擴張計劃詳情如下：

項目：	廣東惠州項目工廠物業
擴張計劃：	建設兩幢工廠大廈
預計額外／總可出租面積：	29,000平方米／347,000平方米
時間線：	已於2018年4月開始建設工廠大廈，並於2019年4月底竣工及通過政府檢驗。
發展成本：	人民幣50.0百萬元用於建設工廠物業，其將於竣工及有關部門完成檢驗後由本集團支付；並因此將以[編纂][編纂]撥付。
估計收支平衡及投資回收期 ^(附註) ：	於大約一個月達致收支平衡及於大約八年取得投資回收

業 務

附註1：(i) 收支平衡期指錄得每月正數EBITDA所需的一段時間。

(ii) 投資回收期指為累計EBITDA以收回開發成本所需的一段時間。

附註2：主要假設包括：

(i) 新工廠物業的租賃價格乃按已簽訂租賃協議釐定；及

(ii) 經營工廠物業的額外成本(不包括折舊)並不重大。

於最後實際可行日期，我們已與八名承租全部額外面積的客戶訂立協議。

改善本集團的資產負債比率及財務狀況

於2018年12月31日，我們的資產負債比率為4.4倍。我們計劃降低我們的資產負債比率以促進未來擴展。就此而言，我們擬動用約[編纂]([編纂])提早償還(無預付罰款)部分銀行借款。更多詳情請參閱「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。連同其他財務計量，董事預期我們的資產負債比率將於[編纂]後降至1.0倍。進一步詳情請參閱「財務資料—主要財務比率—資產負債比率」。

擴展計劃可能對財務表現的影響

上述擴展計劃完成後，我們的營運成本將主要以下列方式增加：

- 預計折舊及攤銷費用於2019年增加人民幣2.3百萬元，於2020年增加人民幣9.1百萬元。
- 2022年湖北荊州項目開始營運時，勞動力及勞動力成本將大幅增加。
- 原材料成本(如廢水處理的化學品及用以產生蒸汽的天然氣)，以及運行廢水處理設施的電力等公用事業的成本將會增加。

另一方面，上述擴展計劃將主要通過以下方式帶來額外收益：

- 我們計劃在建設階段開始招攬湖北荊州項目的潛在租戶；並於該項目於2022年第一季度開始營運時從該項目中獲得收益。
- 因提升廢水處理能力，天津濱港園區的收益將隨著租戶數量、租賃建築面積以及租戶消耗的淡水的增加而增加。

業 務

- 廣東惠州園區的收益將自2019財政年度開始增加，因額外建築面積的建設已完成，並已完全由簽署的租賃協議涵蓋。

倘上述項目產生的額外收益無法完全彌補額外開支，我們的業務、財務狀況、營運業績及前景可能受到重大不利影響。詳情請參閱本[編纂]中的「風險因素 — 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的營業開支增長」。一節

就2019財政年度及2020財政年度有關擴展計劃的資本開支及我們計劃如何撥付該等資本開支，請參閱本[編纂]「財政資料 — 資本開支」。

我們的電鍍工業園區

我們一直受惠於專為電鍍行業而設的工業園區日益殷切的客戶對需求，以及中國環保政策。我們分別在惠州及天津發展兩個工業園區，並正在進行湖北荊州項目的發展。

下表載列截至2018年12月31日我們的電鍍工業園區概覽。

名字	狀況	我們的 實益擁有權	佔地面積 (平方米)	總已發展 建築面積 (平方米)
廣州惠州園區	營運中	100%	441,032	392,000
天津濱港園區	營運中	51%	509,943	351,000
湖北荊州項目	通過環境評估 ^(附註1) 及完成收購三幅 土地的土地使用權， 總佔地面積為整個 項目預計總佔地 面積651,994平方米 中的325,981平方米	100%	651,994	不適用 ^(附註2)
總計			<u>1,602,969</u>	<u>743,000</u>

業 務

附註：

- 1 由荊州環保局通過。進一步詳情請參閱本章節中「工業園區開發進程」一段。
- 2 於最後實際可行日期，本集團尚未建設任何樓宇。

以下地圖說明我們在中國的全國地理覆蓋，以及我們的工業園區項目所在地：



我們的工業園區說明

下文所載為廣東惠州園區、天津濱港園區及湖北荊州項目的詳情。

廣東惠州園區

廣東惠州園區的詳情載列如下：

佔地面積 ^(附註1)	441,032平方米
土地使用權期限	50年，組成廣東惠州園區的兩幅土地的到期日介乎於2055年4月25日至2056年12月31日
已發展建築面積 ^(附註1)	392,000平方米(涵蓋工廠物業及所有處理及配套設施)

業 務

已產生發展成本 ^(附註1·2)	人民幣11億元
進一步發展	29,000平方米的兩棟建築物的建設工程已完成。
進一步發展成本	預計達人民幣50.0百萬元用於兩棟在建建築物
獲准廢水處理能力	每天10,000噸
廢水處理能力	每天10,000噸
已處理廢水 (年度每日平均值/ 日均處理量峰值)	2016財政年度：每日5,996噸／9,232噸 2017財政年度：每日6,232噸／8,893噸 2018財政年度：每日7,105噸／9,034噸
利用率(年度平均值/ 日均利用率峰值)	2016財政年度：60.0%／92.3% 2017財政年度：62.3%／88.9% 2018財政年度：71.1% ^(附註3) ／90.3%
再生水佔已處理廢水的 百分比	於2016年12月31日：31.8% 於2017年12月31日：53.9% 於2018年12月31日：60.0%
租戶數目 ^(附註4)	於2016年12月31日：83 於2017年12月31日：96 於2018年12月31日：97 於最後實際可行日期：105
出租率	於2016年12月31日：85.6% 於2017年12月31日：99.4% 於2018年12月31日：100% 於最後實際可行日期：100%
於最後實際可行日期 有效租賃協議屆滿：	一年內：1 一至三年：100 三至五年：10 超過五年：2
每月每平方米平均租金：	2016財政年度：人民幣11.1元 2017財政年度：人民幣13.1元 2018財政年度：人民幣13.3元

業 務

每平方米租賃面積產生的	2016財政年度：人民幣65.2元
平均每月收益：	2017財政年度：人民幣77.9元
	2018財政年度：人民幣92.1元

附註1：於2018年12月31日。

附註2：包括土地使用權、樓宇、廠房及機器成本。

附註3：於2018年12月錄得年內最高每月利用率為83.5%。

附註4：廣東惠州園區的租戶之中，兩名為聯交所上市公司的附屬公司，另一名為深圳證券交易所上市公司的附屬公司。



廣東惠州園區位於中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮。根據行業顧問報告，惠州為廣東的主要汽車生產基地。惠州汽車及電子設備製造業的迅速增長將推動其電鍍業及電鍍工業園區的發展。詳情請參閱「行業概覽—中國電鍍行業的市場分析」。

廣東惠州園區於2007年4月開始運作，包括於2018年12月31日有44棟出租工廠大樓。廣東惠州園區乃由本集團全資擁有、發展及營運。

業 務

天津濱港園區

天津濱港園區的詳情載列如下：

佔地面積 ^(附註1)	509,943平方米
土地使用權期限	50年，組成天津濱港園區的八幅土地的到期日介乎於2059年6月3日至2065年6月11日
規劃建築面積	534,000平方米(第一至第三階段，涵蓋工廠物業及所有處理及配套設施)
已發展建築面積 ^(附註1)	351,000平方米(第一至二階段，涵蓋工廠物業及所有處理及配套設施)
已產生發展成本 ^(附註1、2)	整個園區人民幣11億元
進一步發展	將每日廢水處理能力擴大16,000噸，以下列方法由目前的6,000噸擴大至22,000噸：(i)於2018年6月開始興建大廈，為該等額外能力提供設施，預期將於2020年第一季度完成；(ii)購買及安裝廢水處理設施，分階段各提供4,000噸模組，其取決於租戶預計排放的廢水量，最少要安裝4,000噸，分別於2020年第三季度前後及2020年末試行並投入營運
進一步發展成本	預計達人民幣140.0百萬元，包括人民幣100百萬元用於建設及人民幣40百萬元用於廢水處理設施，其每日總處理能力為16,000噸
獲准廢水處理能力	每天20,000噸
廢水處理操作能力 ^(附註1)	每天6,000噸
已處理廢水 (年度每日平均值/ 日均處理量峰值)	2016財政年度：每日193噸/440噸 2017財政年度：每日470噸/1,545噸 2018財政年度：每日1,115噸/2,152噸

業 務

利用率(年度平均值／ 日均利用率峰值)	2016財政年度：4.8%／11.0% 2017財政年度：7.8%／25.8% 2018財政年度：18.6% ^(附註3) ／35.9%
租戶數目	於2016年12月31日：15 於2017年12月31日：47 於2018年12月31日：60 於最後實際可行日期：63
出租率	於2016年12月31日：31.1% 於2017年12月31日：47.5% 於2018年12月31日：61.6% 於最後實際可行日期：67.4%
於最後實際可行日期 有效租賃協議屆滿	一年內：一 一至三年：26 三至五年：43 超過五年：8
每月每平方米平均租金	2016財政年度：人民幣12.2元 2017財政年度：人民幣12.1元 2018財政年度：人民幣12.2元
每平方米租賃面積產生 的平均每月收益	2016財政年度：人民幣18.6元 2017財政年度：人民幣57.7元 2018財政年度：人民幣76.6元

附註1：於2018年12月31日。

附註2：包括土地使用權、樓宇、廠房及機器成本。

附註3：於2018年9月錄得年內最高每月利用率為24.7%。



業 務

天津濱港園區位於中國天津市靜海區中旺鎮。根據行業顧問報告，於2018年，設備製造佔天津行業生產總值超過30%，因此天津目前有超過500家電鍍企業，且未來電鍍及電鍍工業園區的需求均會不斷增加。詳情請參閱「行業概覽 — 中國電鍍行業的市場分析」。

天津濱港園區的發展分為四個階段。第一階段及第二階段於2015年開始發展。該兩個階段包括48幢工廠大樓，已於2016年6月完成施工並投入營運。我們的廢水處理能力已於2018年6月開始擴建，預計將於2020年底前後開始運作。進一步詳情請參閱本節「我們的策略 — 提高工業園區的污水處理能力，以應付擴展需求」。於最後實際可行日期，我們並未就第三階段發展時間制定具體計劃。

天津濱港園區由本公司的附屬公司天津濱港全資擁有、發展及營運，該公司由我們擁有51%權益，其餘49%由一名獨立第三方（「少數股東」）擁有。根據天津濱港的組織章程細則，決議案須於股東大會上獲持有51%投票權的股東批准；而與（其中包括）註冊資本增加或減少有關的決議案，須經持有三分之二投票權的股東批准。因此，(i)天津濱港業務擴展計劃；及(ii)通過銀行或集團公司的貸款或其他不會導致註冊資本變更的方式向天津濱港融資，毋須經少數股東批准，因為我們擁有天津濱港的51%股權。天津濱港的組織章程細則並無條文規定其股東按彼等各自股權比例提供資金。於業績記錄期間，惠州金茂（由本公司全資擁有）向天津濱港借出貸款供其發展及營運需要，利率高於適用於集團公司的銀行貸款利率。我們擬透過由集團公司向天津濱港的貸款方式注入預留作天津濱港園區擴充的[編纂][編纂]。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與少數股東並無發生任何影響天津濱港及天津濱港園區業務發展、融資及營運管理的紛爭。

業 務

湖北荊州項目

湖北荊州項目的計劃規模載列如下：

	第一階段	整個項目 <small>(附註1)</small>
佔地面積：	325,981平方米	651,994平方米
建築面積：	37,500平方米	1,100,000平方米
發展成本 <small>(附註2)</small> ：	人民幣370.0百萬元	人民幣22億元
廢水處理操作能力：	每天5,000噸	每天27,000噸

附註：

1. 獲荊州市環境保護局批准。
2. 包括土地使用權、樓宇、廠房及機器。

湖北荊州項目位於中國湖北省荊州的荊州經濟技術開發區。根據行業顧問報告，荊州為湖北及中國生產汽車零件、家用電器、石油機械及電子設備的主要城市。荊州經濟技術開發區為荊州快速發展的工業區之一，目前有400多家製造商及約100家電鍍公司。該等行業對電鍍的需求將為荊州的電鍍公司及電鍍工業園區帶來愈來愈多商機。詳情請參閱「行業概覽—中國電鍍工業園區行業的市場分析」。

我們於2017年11月8日就該項目的投資、發展及營運訂立湖北荊州項目協議，而該項目已於2018年6月8日獲荊州市環境保護局批准。項目的發展將分為四個階段。第一階段的發展及營運預計將分別於2020年第三季度及2022年第一季度開始。我們於2019年2月19日投得該項目三幅土地的土地使用權，總佔地面積為325,981平方米，總代價為人民幣65.8百萬元。該項目的更多詳情載於本節「我們的策略—增加我們的電鍍工業園區數量」。於最後實際可行日期，我們並未就該項目產生重大開支。

湖北荊州項目將由本集團全資擁有、發展及營運。

業 務

成都項目

我們與青神縣工業開發區管理委員會及成都美富環保產業集團有限公司(連同我們統稱為「合約方」)於2018年9月21日訂立一份投資協議，據此，合約方計劃於中國四川省成都青神縣建立一個表面處理中心，總投資額為人民幣50億元，總佔地面積730,000平方米。就董事所知，(i)合約各方尚未列出詳細的工作計劃(例如編制環境評估報告)；及(ii)項目的推進受各種條件限制(例如地方環保局批准上述報告)。因此，該項目處於初步階段，我們無法估計該項目的實施時間框架以及該項目是否將繼續進行。

產品及服務

我們的產品和服務包括工廠物業、廢水處理設施及服務、公用事業及蒸汽以及其他配套服務(如原材料採購)。下文載列我們的主要產品及服務，其費率載於本節「定價」。

工廠物業及廢水處理設施

我們的工業園區提供專為電鍍作業而設及應用的工廠物業及廢水處理設施。租戶在我們的工廠物業內進行電鍍工藝，所產生的工業廢水會被收集並送往我們的集中處理設施進行處理，然後由我們的園區回收或排放。為了保持我們設施的營運效率，並確保我們排放的廢水不時符合環保標準，我們實施嚴格政策，評估潛在租戶，並監督彼等在我們工廠物業的營運前設置，以確保彼等妥為遵守符合我們的營運標準。

租賃及營運前流程

以下流程圖載列我們的租賃及營運前流程：



我們要求潛在租戶提供其生產過程、電鍍方法及所用原材料的詳情，以便我們評估彼等將產生的污染物類型、數量及濃度。倘申請人所應用的技術過時且產生的污染物水平會超出閾值，我們將拒絕其申請。我們與符合上述技術要求並就租賃條款與我們達成一致意見的公司簽訂租賃協議。有關我們的租賃協議詳情，請參閱本節「我們的客戶 — 與客戶訂立協議的一般條款 — 租賃協議」。租戶其後將申請與其於我們工業園區營運相關的所有政府批准及牌照。

業 務

租戶的所有裝修計劃必須交予本集團審查，因為我們需要確保所有廢水進入我們的排放系統進行處理。每名租戶均須安裝自身的氣體排放處理系統(包括氣體排放塔)以供妥善處理廢氣。我們監督生產線及其他設備的裝修工程及安裝，以確保符合我們的標準並遵照我們批准的裝修計劃。

在完成裝修工程並安裝生產線及其他設備後，我們將進行最終檢驗。僅當我們對最終檢驗結果感到滿意後，租戶方可開始營運。

工廠物業

我們提供標準樓面面積的工廠物業。租戶可根據自身營運需求選擇租用單層或多層。於業績記錄期間，單一租戶租用的樓面面積介乎1,000平方米至29,000平方米(就廣東惠州園區而言)及1,300平方米至8,800平方米(就天津濱港園區而言)。我們按月收取租金，費率基本統一。

廢水處理設施

我們的工廠物業有預先安裝的導管，將租戶產生的電鍍廢水引導至我們的集中式廢水處理設施。我們亦就以下方面建立系統：(i)將經處理的廢水回收予租戶以供重用；(ii)通過我們的渠道排放其餘經處理的廢水。該等設施對租戶的日常運作至關重要。我們根據(i)租賃面積收取該等設施的每月使用費；(ii)每平方米費率，基本統一。

物業管理

我們提供保安、清潔及園藝服務，使工業園區的安全、衛生及美觀。我們亦負責維護公共區域及公用電梯。有關我們的物業管理收費基準，請參閱本節「定價」。

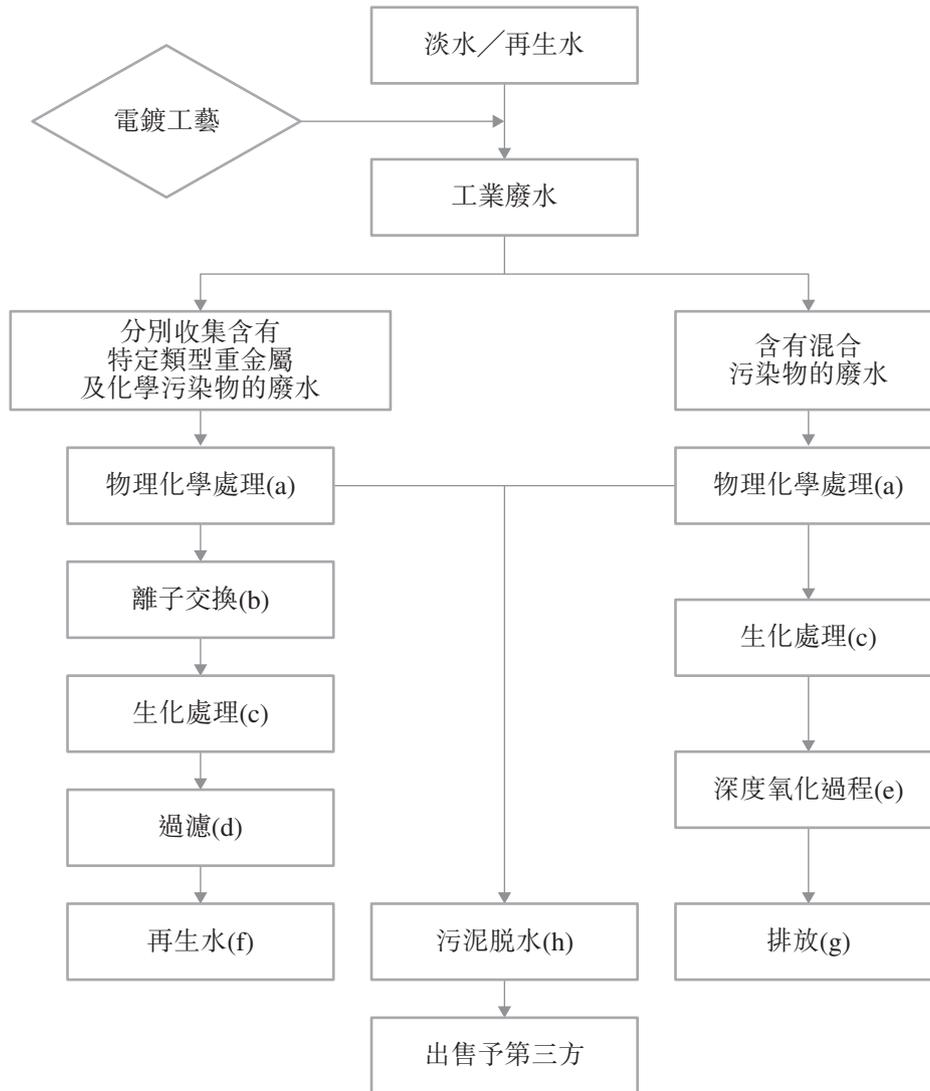
廢水處理及公用事業

廢水處理過程及服務

我們要求租戶將廢水排放到與集中式廢水處理系統相連的不同管道中。含有不同類型污染物(如重金屬及有機物質)的廢水需要不同的處理，因此須排放到不同的管道。

業 務

廣東惠州園區最初於2004年建成，而天津濱港園區最初於2015年建成。儘管如此，該兩個園區採用的方法的基本原理基本相似，具體如下：



- (a) 物理化學處理 — 利用化學物質與廢水中的重金屬離子結合，以形成不溶性物質，不溶性物質在廢水中沉澱，然後可被去除。
- (b) 離子交換 — 利用離子交換樹脂吸引及去除廢水中的重金屬離子。
- (c) 生化處理 — 利用微生物減少有機物質、磷及氮。
- (d) 過濾 — 通過使用特定過濾膜，以過濾方式去除廢水中的污染物。

業 務

- (e) 深度氧化工藝 — 氧化，從而將廢水中的鎳、磷、氮等污染物降至可接受的排放水平。
- (f) 再生水 — 引導至租戶或我們的各種設施以供重用，或通過我們的渠道與其他廢水 — 併排放。
- (g) 排放 — 通過我們的渠道排放，由我們的園區及環境保護局實時監控。
- (h) 污泥脫水 — 將熱空氣加到污泥中，去除水分並減少廢水處理產生的污泥量。

進行上述過程及不時按照監管標準排放廢水會耗用電鍍公司的管理及財務資源。電鍍公司亦面臨因未能達到日益嚴格的環保標準而受到處罰的風險。

我們擁有處理租戶產生的廢水的專業知識及設施，並根據地方環保標準通過我們的渠道排放廢水。因此，租戶可專注於其生產營運，並享用不受干擾的營運環境。為了提供此項服務，我們根據租戶的用水量收取每月廢水處理費，費率基本統一。

蒸汽

我們亦為租戶提供自我們自家鍋爐產生的蒸汽。

公用事業系統維修

我們將公用事業接駁至園區，以透過園區內的公用事業系統向租戶供應水電，我們會就此項服務向租戶收取維護費。

配套業務

化學品銷售

我們提供電鍍工藝所應用的原材料(主要為危險化學品)的採購服務。我們認為此項服務對我們的租戶有利，因為我們的集中採購系統能夠獲得更大的批量購買折扣，從而降低租戶的原材料成本。我們按成本加成法將原材料出售予租戶。

其他服務

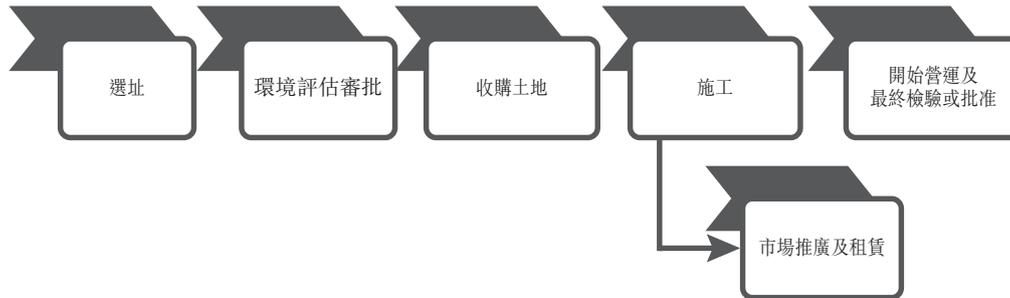
我們提供一系列配套服務，包括氣體放塔的管理服務、污染物測試、環境保護許可證申請、宿舍及食堂。

業 務

工業園區發展過程

我們主要在中國發展及經營專為電鍍公司而設的大型工業園區。廣東惠州園區及天津濱港園區的發展過程並不相同。

下表載列我們的產業園總體發展流程：



選址及可行性研究

我們的董事、研發部門及財務部門參與選址及可行性研究過程。董事對發展方案進行初步審查，並進行實地考察(如適用)，收集必要資料以作進一步評估。倘董事對初步審核結果感到滿意，則會指示研發部門及財務部門進行詳細的可行性研究。該兩個部門應從政府部門或其他可靠來源收全面資料，包括但不限於：

- 地方政府有關電鍍工業園區的發展規劃及政策。
- 有關污染物排放的地方監管標準或限制。
- 相關工業園區服務地區的電鍍行業市場規模及前景。
- 對工業園區初步營運規模及是否有充足土地資源作擴建的投資分析。
- 地方交通網絡的負荷能力，尤其是能否支撐工業園區的營運。
- 地方勞工市場狀況。

此過程的長度因項目而異。

環保評價審批

一經決定根據上述可行性研究的結果進行，我們將聘請合資格顧問為擬建電鍍工業園區編製環境評估報告。該報告會交予省環保局審批。有關批文將列出對工業園區

業 務

的各種要求，包括但不限於(i)位置；(ii)佔地面積及／或建築面積；(iii)總投資；(iv)廢水及污染物排放標準；(v)廢水處理能力；(vi)廢水處理設施；(vii)定期報告；及(viii)預計完工日期。環境保護局的批准為開發發展過程的先決條件。

此過程通常持續七至八個月。

土地收購

接獲上述省環保局審批後，我們將透過投標收購目標用地的土地使用權。有關土地招標程序的詳情，請參閱「監管概覽—土地、規劃及建築許可—土地出讓方式」一段。

土地收購時間取決於土地何時進行招標，而此乃完全由相關政府部門決定。

除通過投標獲得土地外，我們亦可收購持有相關土地使用權的公司。例如，我們已收購持有廣東惠州園區土地使用權的天津濱港的51%股權。詳情請參閱本[編纂]「歷史、發展及重組」。

施工

我們將建設工程(包括供應及安裝廢水處理設備)外判予第三方承建商。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，第三方承建商應計的總交易金額分別為人民幣546.6百萬元、人民幣455.3百萬元及人民幣426.2百萬元。

我們通過招標選擇承建商，且通常有至少三名承建商參與。我們已制定一套承建商甄選標準，以確保選定的承建商符合我們的質量標準。有關甄選標準包括承建商的往績記錄、市場聲譽、擬定完工時間表及成本估計。我們力求在不犧牲質量的情況下將建築成本維持於合理水平。

此外，根據相關中國法律及法規，承建商必須具有進行若干類型建築工程的資格證書。我們的承建商必須符合相關監管規定，不得在未經我們同意的情況下將我們的協議分包或轉讓予任何第三方。

我們在工業園區的施工階段開始招攬潛在租戶，因此，按已訂約租戶的要求，可根據其特定需要定制其租用的工廠物業。

施工通常持續大約18個月。

業 務

營銷及租賃

項目一經獲得相關政府部門的批准，於竣工前，我們通常會通過參與展覽及營銷活動為租戶推廣我們的電鍍工業園區。

開始營運及最終驗收

我們需要擁有每個電鍍工業園區營運的污染物排放證書。當我們的廢水處理設施通過合資格檢查員或環境保護局的最終驗收時，即可獲得此類證書。視乎不同地方政府的要求，我們可能會在最終檢查前獲得臨時污染物排放證書。根據我們的中國法律顧問，本集團於所有重要時刻一直遵守與我們的電鍍工業園區營運相關的重大監管規定。

定價

下表載列於整個業績記錄期間我們主要收費項目的平均單價：

	自動增加 (附註)	平均單價(人民幣)		
		2016 財政年度	2017 財政年度	2018年 財政年度
按本集團基準據				
按每月每平方米租用面積				
工廠物業租金	✓	11.1	12.9	12.9
物業管理費	✗	1.2	1.3	1.4
設施使用費	✓	21.7	23.4	26.0
按消耗量				
廢水處理費(每噸淡水量)	✗	20.1	28.4	37.0
蒸汽(每噸)	✗	275.1	312.6	393.7
電力系統維修費(每千瓦時)	✗	0.22	0.25	0.25

附註：於租期內可享自動年度增加5%，有關詳情載於本節「我們的客戶—與客戶訂立協議的一般條款」。

業 務

按個別園區基準

	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。對於天津濱港園區，我們按相同的標準租金率向所有租戶收費，乃由於其於2016財政年度開始營運。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。儘管如此，我們就相應服務按標準費率向同一園區的租戶收費。

有關個別工業園區平均單價的詳情，請參閱本[編纂]「財務資料 — 收入報表選定組成部分的描述 — 收益」一節。

租金及設施使用費

該等費用按月收取，按每平方米計算，我們會考慮投資的預期回報、相關地區的市場租金及相關地區的供求情況。租金及設施使用費按曆年自動增加。有關詳情，請參閱本節「我們的客戶 — 與客戶訂立協議的一般條款」一段。

其他收費及費用

我們按照成本基準收取所有其他收費及費用。(i)廢水處理的成本主要包括化學品等原材料及運行處理設施的公用事業費用及電力；(ii)蒸汽成本主要包括用於產生蒸汽煤及天然氣的費用。此等成本要素的單價於公開市場為透明，我們可根據園區的經

業 務

營規模估算原材料及公用事業的消耗量。由於我們對此等服務的收費無權自動增加，因此需要事先與租戶協商並達成協議。因此，我們可能無法根據營運成本上升完全增加我們的費用主要因為：

- 雖營運成本，特別是原材料的營運成本可能會不時發生變化，惟需要時間談判並與租戶達成增加費用的協議；
- 租戶可能不同意承擔所有營運成本的增加；及
- 為了實現持續的業務發展目的，我們需為租戶提供相對穩定的營運環境(包括我們的費率)。

我們會不時監控及審查我們的營運成本。倘我們的董事認為成本激增需要向上調整我們的費用，我們將與租戶協商該等建議的費用上漲。根據此項業務政策，我們增加了廢水處理費三次(廣東惠州園區兩次，天津濱港園區一次)及蒸汽費一次(廣東惠州園區)，因於業績記錄期間營運成本激增。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務 — 我們的客戶」及「財務資料」一節。

我們的客戶

我們的客戶為電鍍公司，該等公司為各行各業的製造商提供電鍍服務。我們的客戶亦為我們的租戶，彼等必須與我們簽訂租賃協議，方可在我們的園區內開展業務。我們的租戶包括在聯交所或深圳證券交易所上市的公司的附屬公司。

於2018年12月31日，我們的租戶之中88%的租期為五年，7%的租期約為三年，其餘5% (為需要定制工廠物業的租戶)租期為十年。

於業績記錄期間，我們與客戶的業務關係保持穩定，據董事所知，此乃主要由於(i)我們的租期一般為五年至十年；(ii)我們為租戶提供不間斷的營運環境及廣泛的優質服務；及(iii)我們的租戶搬遷或購置新機器以於園區內經營所產生的重大成本。進一步詳情請參閱本節「我們的客戶 — 租戶變動」。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，五大客戶所佔收益百分比均少於30%，分別為26.4%、23.1%及20.1%，最大客戶所佔收益百分比分別為11.7%、10.3%及8.9%。就董事所知，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。

於業績記錄期間，概無我們的五大客戶為我們的供應商。

業 務

出租率及平均租金

於業績記錄期間，我們兩個工業園區的出租率及平均租金如下：

	2016		2017		2018	
	於2016年 12月31日 的出租率	財政年度 每平方米 平均月租 (人民幣)	於2017年 12月31日 的出租率	2017 財政年度 每平月租 (人民幣)	於2018年 12月31日 的出租率	財政年度 每平方米 平均月租 (人民幣)
廣東惠州園區	85.6%	11.1	99.4%	13.1	100%	13.3
天津濱港園區	31.1%	12.2	47.5%	12.1	61.6%	12.2
合計平均	69.7%	11.1	76.1%	12.9	82.9%	12.9

我們已完成建設於廣東惠州園區的兩幢工廠大廈，總建築面積為29,000平方米。我們已與八名客戶訂立協議，彼等承租全部額外工廠面積，並於2019財政年度為本集團帶來收入。

於最後實際可行日期，天津濱港園區的管理層(i)於自2019年1月1日至最後實際可行日期期間(「**2019年6個月**」)與七名客戶訂立協議，總建築面積為16,663平方米；(ii)於2019年6個月與五名潛在租戶訂立意向書，並正在磋商租賃條款；及(iii)正與12名潛在租戶進行初步討論。因此，我們的董事認為天津濱港園區的出租率將於2019年增加。

與客戶訂立協議的一般條款

我們通常與租戶訂立三份協議，分別為租賃協議、環保技術服務協議及氣體排放塔管理協議。

租賃協議

我們的租約期限一般為五至十年，不設終止條款。我們大多數現有租戶均須向我們支付相當於六個月租金總和的按金。此外，我們嚴格要求我們的租戶遵守我們的廢水及污染物排放標準，由於倘未能實現，可能會使我們的廢水處理設施超出負荷，從而對我們的工業園區及租戶的業務營運造成不利影響。其他主要條款包括：

- (i) 於整個租賃協議期限內，租金於每年1月1日自動增加5%。
- (ii) 租戶不得轉租予任何第三方。

業 務

- (iii) 租賃協議亦載明管理費(根據租賃面積的大小計算)及公用事業維修費(就使用接駁設施獲得政府供電及供水而收取，根據耗電量及耗水量計算)。管理費無權每年自動增加。
- (iv) 倘租戶不當排放廢水，我們有權處罰或給予15天通知終止租約並驅逐租戶。
- (v) 倘租戶因我們的問題而無法經營，我們須向該租戶支付人民幣10,000元至人民幣100,000元的損害賠償，惟不可抗力所造成者除外。

環保技術服務協議

此協議的期限與各自租賃協議相同。因此，倘租戶不當地排放廢水，本協議將與租賃協議一同終止。我們大部分現有租戶須向我們支付相當於六個月設施使用費的按金。

根據此協議，我們每月收取以下費用：

- (i) 設備使用費 — 就使用我們的廢水處理設施收取，根據租賃面積的大小計算。此項費用於每年1月1日自動增加5%
- (ii) 廢水處理費 — 就提供廢水處理服務收取，根據租戶所用淡水量計算
- (iii) 蒸汽費 — 就提供蒸汽收取，根據消耗的蒸汽量計算

氣體排放塔管理協議

根據此協議，本集團將負責管理及維護租戶的氣體排放塔。此協議並無固定期限，協議內載列每個氣體排放塔的月費，不同類型的氣體排放塔的收費各有不同。倘租戶未能在到期後超過30天支付相關費用，我們可終止本協議。

信貸期

我們通常就工廠物業租金給予約10天、就所有其他費用給予約15天及就銷售電鍍化學品予租戶給予約60天信貸期。

業 務

季節性因素

我們的廢水處理業務受季節性因素影響。於1月／2月的中國農曆新年及10月的國慶黃金周期間，我們的租戶通常暫停製造業務，讓工廠工人慶祝節日。因此，與一年中的其他時間相比，該等期間的廢水處理量明顯減少。勞動節假期的負面影響並不顯著，僅持續三天。另一方面，於業績記錄期間，我們於9月或12月錄得全年最高的每月廢水處理量，乃由於租戶通常會於假期關閉工廠前提高電鍍量以滿足客戶的需求。

我們的租戶為各種輕型及重型行業提供電鍍服務，如電子、電器、通訊設備、汽車配件、高速鐵路等。彼等個別電鍍業務量間中每天大幅波動，乃由於多個不同因素造成，包括內部或外部因素，如關閉電鍍設施進行維修或保養、處理客戶的緊急訂單等。然而，按每月基準，我們的廣東惠州園區的廢水處理設施的使用率相對穩定，除該兩個期間(即中國農曆新年及國慶黃金周)外，當時的使用率通常低於年度平均值。對於天津濱港園區，除上述兩個季節性期間，使用率整體呈上升趨勢，乃由於園區在年內繼續簽入新租戶。

投訴

我們認為租戶的反饋是改善我們服務的寶貴途徑。我們已制訂一套處理租戶投訴的程序，並為工業園區內的每棟建築物分配一名員工定期與租戶溝通。於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未收到任何對我們的業務及營運構成重大影響的投訴。

租戶變動

我們兩個電鍍工業園區各自於業績記錄期間的租戶變動載列如下：

	2016財政年度				2017財政年度			2018財政年度		
	初始	新租戶	前租戶	完結	新租戶	前租戶	完結	新租戶	前租戶	完結
(租戶數目)										
廣州惠州園區	83	5	5	83	15	2	96	3	2	97
天津濱港園區	—	15	—	15	34	2	47	17	4	60

業 務

於業績記錄期間，我們的廣東惠州園區及天津濱港園區分別有八名租戶及三名租戶的租賃協議已根據其要求或本集團要求提早終止。就董事所知，提早提出終止要求的租戶乃由其業務原因所致。至於被本集團要求離開的租戶，乃因其排放不符合我們的標準。我們的董事認為，由於廣東惠州園區於2018年12月31日接近滿租，天津濱港園區的出租率亦不斷上升，因此上述提前終止租約對本集團的業務營運及財務狀況並無重大不利影響。

我們的供應商

於業績記錄期間，我們主要向當地供應商採購以下材料：(i)我們廢水處理過程所用的原材料；(ii)我們租戶於電鍍時使用的化學品；及(iii)我們鍋爐所用的煤炭及天然氣。

於業績記錄期間，我們一般並無與供應商訂立長期採購合約，原因為據董事所知市場供應充足。我們按個別訂單基準與供應商商定採購數量、價格及交貨時間表，並載列於採購訂單。我們的採購條款亦因我們採購的產品及服務類型而異。我們享有批量購買折扣，這有助於降低園區及租戶的營運成本。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，我們五大供應商所佔採購總額百分比分別為64.6%、42.1%及56.1%，我們最大供應商所佔採購總額百分比分別為16.6%、10.2%及16.4%。就董事所知，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。

業 務

下文載列我們於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的五大供應商：

於2016財政年度：

排名	供應商	國家	供應商的主營業務	提供的材料	與本集團的業務關係 (年)	通常給予我們的信貸期 /我們的付款方法	期內採購額 人民幣千元	佔採購總額的概約百分比額 %
1.	廣東華洋化工有限公司	中國	銷售危險化學品	化學產品	三	60天/銀行匯款	3,688	16.6
2.	東莞市匯盈水處理材料有限公司	中國	銷售化學品及危險化學品	化學產品	三	60天/銀行匯款	3,160	14.3
3.	惠州市石松貿易有限公司	中國	銷售危險化學品	化學產品	三	60天/銀行匯款	2,844	12.8
4.	嘉禾縣山業貿易有限公司	中國	銷售煤炭	煤炭	三	60天/銀行匯款	2,371	10.7
5.	廣州市頤順能源投資有限公司	中國	銷售煤炭	煤炭	三	60天/銀行匯款	2,269	10.2
	五大供應商合計						<u>14,332</u>	<u>64.6</u>
	所有其他供應商						<u>7,868</u>	<u>35.4</u>
	採購總額						<u><u>22,200</u></u>	<u><u>100</u></u>

業 務

於2017財政年度：

排名	供應商	國家	供應商的主營業務	提供的材料	與本集團的業務關係 (年)	通常給予我們的信貸期 /我們的付款方法	期內採購額 人民幣千元	佔採購總額的概約百分比額 %
1.	廣東華洋化工有限公司	中國	銷售危險化學品	化學產品	三	60天/銀行匯款	4,896	10.2
2.	廣州市頤順能源投資有限公司	中國	銷售煤炭	煤炭	三	60天/銀行匯款	4,699	9.8
3.	深圳市上山化工股份有限公司	中國	銷售危險化學品	化學產品	二	60天/銀行匯款	3,943	8.2
4.	海德燃氣(天津)有限責任公司	中國	銷售天然氣	天然氣	二	30天/銀行匯款	3,708	7.7
5.	廣東市財達燃料有限公司	中國	銷售煤炭	煤炭	二	30天/銀行匯款	2,982	6.2
	五大供應商合計						20,228	42.1
	所有其他供應商						27,855	57.9
	採購總額						48,083	100

業 務

於2018財政年度：

排名	供應商	國家	供應商的 主營業務	提供的材料	與本集團的 業務關係 (年)	通常給予	佔採購總額 的概約 百分比 %	
						我們的信貸期 /我們的 付款方法		期內採購額 人民幣千元
1.	海德燃氣(天津)有限責任公司	中國	銷售天然氣	天然氣	二	30天/銀行匯款	16,896	16.4
2.	供應商A	中國	銷售天然氣	天然氣	二	零/銀行匯款	13,897	13.5
3.	博羅縣德豐化工有限公司	中國	銷售化學品	化學產品	三	60天/銀行匯款	10,605	10.3
4.	深圳市上山化工股份有限公司	中國	銷售化學品	化學產品	二	60天/銀行匯款	9,110	8.8
5.	廣東華洋化工有限公司	中國	銷售危險 化學品	化學產品	三	60天/銀行匯款	7,280	7.1
五大供應商合計							57,788	56.1
所有其他供應商							45,208	43.9
採購總額							102,996	100

甄選供應商的基準

我們保有一份認可供應商名冊，均為中國供應商。於甄選供應商時，我們對彼等的經營規模、我們與彼等過往合作經驗、彼等符合我們要求的能力及報價進行評估。我們亦會持續檢討及更新相關名冊。

我們通常會從多名相同材料或服務的供應商取得報價。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向供應商採購材料或服務時並無面臨任何重大困難、短缺或質量問題。因此，董事認為，本集團對任何單一供應商並不存在重大依賴且我們能夠委聘替代供應商(如有必要)。

業 務

供應商的信貸期

於業績記錄期間，我們一般以銀行匯款及承兌票據方式結算供應商款項。供應商可能要求我們即時付款或可能給予我們介乎30至60天的信貸期。

我們的承建商

我們不進行電鍍工業園區的建造工作。

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設施。由於工廠樓宇及各種設施的建造及安裝需要不同的資質及技術知識，我們委聘一個以上的承建商以建造及擴建我們的各個園區。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，我們與最大承建商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，分別佔我們與承建商總交易金額的27.1%、31.3%及21.1%。與我們的五大承建商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234.9百萬元，分別佔我們與承建商總交易金額的88.0%、77.0%及55.1%。

惠州市建基公司—龍溪作為承建商，主要負責2016財政年度廣東惠州園區廢水處理設施的升級。惠州市建基公司—龍溪於2005年7月18日在中國成立，為惠州市建築基礎工程總公司（「惠州市建基公司」）之分公司。惠州市建基公司於1986年5月17日在中國成立，自成立以來，公司由惠州市人民政府全資擁有。惠州市建基公司—龍溪於惠州市龍溪鎮開展業務作樓宇建築承建商，本集團亦為其客戶之一。控股股東張先生為惠州市建基公司—龍溪之總經理，負責其日常營運。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，本集團與惠州市建築基礎之間的交易金額分別為人民幣117.5百萬、零及零。就董事所知，惠州市建築基礎於2017年因由惠州市建基公司決定停止營業而獲註銷，並於註銷時具有償付能力。除上述關係外，(i)張先生為本集團控股股東董事；(ii)張先生為惠州市建基公司—龍溪之總經理；及(iii)惠州市建基公司—龍溪乃本集團於2016年財政年度的第二大承包商，經作出一切合理查詢後，就董事所知，於業績記錄期間及至最後實際可行日期，概無任何惠州市建基公司—龍溪之其他董事、高級管理人員及股東於過去或現時與本集團及其股東、董事及高級管理人員有任何關係。

保薦人同意我們董事的意見，於業績記錄期間，本集團與惠州市建基公司—龍溪之間的交易乃按一般商業條款進行及／或該等條款不遜於獨立第三方提供的條款。

就董事所知，於業績記錄期間，除惠州市建築基礎外，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承建商擁有任何權益。

業 務

下文載列我們於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的承建商：

於2016財政年度：

排名	承建商	國家	承建商的主營業務	所提供主要的服務	與本集團的業務關係(年)	通常給予我們的信貸期/ 我們的付款方法	期內應計交易金額 人民幣千元	佔總交易金額概約百分比 %
1.	天津市濱港凌雲建築工程有限公司	中國	建築	建設公用事業及配套設施	五	15天/銀行匯款	148,150	27.1
2.	惠州市建築基礎總公司龍溪工程處	中國	建築	建築	11	30天/銀行匯款	117,503	21.5
3.	天津新宇建築工程有限公司	中國	建築	建設廢水處理設施	三	10天/銀行匯款	104,942	19.2
4.	天津千里馬建築工程有限公司	中國	建築	建設工廠物業	四	15天/銀行匯款及承兌票據	100,350	18.4
5.	承建商A	中國	建設防腐工程	建設防腐工程	三	30天/銀行匯款	10,180	1.8
	五大承建商合計						481,125	88.0
	所有其他承建商						65,484	12.0
	已付總額						546,609	100

業 務

於2017財政年度：

排名	承建商	國家	承建商的主營業務	所提供的 主要的服務	與本集團的 業務關係 (年)	通常給予 我們的信貸期/ 我們的 付款方法	期內應計 交易金額 人民幣千元	佔總交易 金額概約 百分比 %
1.	天津千里馬建築工程有限公司	中國	建築	建設工廠物業	四	15天/銀行匯款 及承兌票據	142,726	31.3
2.	天津新宇建築工程有限公司	中國	建築	建設廢水處理 設施	三	10天/銀行匯款	110,282	24.2
3.	天津市濱港凌雲建築工程有限公司	中國	建築	建設公用事業 及配套設施	五	15天/銀行匯款	37,732	8.3
4.	天津市華鼎電力工程有限公司	中國	安裝及維修 電力設施	安裝電力 設施	三	30天/銀行匯款 及承兌票據	37,526	8.3
5.	廣東鵝城建設工程有限公司	中國	建築	建設 工廠物業	二	30天/銀行匯款	22,383	4.9
	五大承建商合計						350,649	77.0
	所有其他承建商						104,649	33.0
	總交易金額						455,298	100

業 務

於2018財政年度：

排名	承建商	國家	承建商的主營業務	所提供主要的服務	與本集團的業務關係 (年)	通常給予我們的信貸期/ 我們的付款方法	期內應計交易金額 人民幣千元	佔總交易金額概約百分比 %
1.	天津新宇建築工程有限公司	中國	建築	建設廢水處理設施	三	10天/銀行匯款	89,862	21.1
2.	廣東鵝城建設工程有限公司	中國	建築	建設工廠物業	二	30天/銀行匯款	60,656	14.2
3.	天津市華鼎電力工程有限公司	中國	安裝及維修電力設施	安裝電力設施	三	30天/銀行匯款及承兌票據	37,377	8.8
4.	天津市暢豐市政工程有限公司	中國	建築	建設公用事業及配套設施	二	30天/銀行匯款	27,336	6.4
5.	東莞市科達環保工程有限公司	中國	建設及設計環境工程	安裝廢水處理設施	11	60天/銀行匯款及承兌票據	19,670	4.6
	五大承建商合計						234,901	55.1
	所有其他承建商						191,298	44.9
	總交易金額						426,199	100

業 務

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向承建商採購服務時並無面臨任何重大困難。董事認為，本集團並無嚴重依賴任何單一承建商。

建築承包協議的主要條款

我們通常按逐個項目基準與承建商訂立合約。我們與承建商所訂立合約的條款視乎建築工程的性質而可能有所不同。一般而言，我們與該等承建商的協議包括以下主要條款：

- (i) 承包費用—固定承包費用，包括承建商產生的勞工、材料及成本。
- (ii) 合規—承建商須遵守所有相關規則及法規。
- (iii) 保質期—保質期一般為24個月，承建商將承擔糾正缺陷工程的一切費用。
- (iv) 付款條款—參考不同施工階段支付進度付款。
- (v) 保留金—我們通常有權保留承包協議總金額的5%作為保留金。有關金額將於保質期結束時發放。

廢水處理設備供應及安裝協議的主要條款

一般而言，我們與該等承建商的協議包括以下主要條款：

- (i) 總承包費用—供應設備及安裝的固定費用。
- (ii) 安裝期—應進行安裝工程的期間。
- (iii) 付款條款—分期。
- (iv) 保留金—於保留期後發放，通常為安裝完成後一年。
- (v) 違約賠償金—倘安裝工程延誤完成，承建商應予補償。

承建商並非我們的僱員或代理，而我們亦非承建商與其僱員所訂立僱傭安排的一方。有關我們的承建商甄選標準，請參閱本節「工業園區發展過程—施工」。

業 務

客戶與供應商／承建商重疊

於業績記錄期間，我們自數名五大供應商及數名五大承建商中產生收益，主要因出租宿舍及其他雜項服務所得，但金額並不重大。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，我們的五大供應商及五大承建商產生的總收益分別僅為人民幣7,500元、人民幣59,300元及人民幣45,400元。

研究及發展

我們需要不斷完善廢水處理技術，以達到日益收緊的環保標準，並進一步提高營運效率及成本效益。因此，我們在研究及開發方面不斷努力，主要專注於：

- 較高效率及更具成本效益的廢水、廢氣及固體殘留物處理新技術、過程或方法。
- 提高營運效率的設施及設備，如廢水及污泥收集系統。
- 節能技術，如建築物的保溫系統。

我們的研發團隊由陳志才先生的帶領，於最後實際可行日期由約另外七名成員組成。陳先生在環境保護工程項目的設計、建造及營運方面擁有超過19年經驗。有關陳先生的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 高級管理層」。團隊的其他成員為大學畢業或具備專上程度。於最後實際可行日期，我們成功註冊33項專利，足以證明我們的研究及發展團隊的能力。進一步詳情請參閱「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」。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，本集團的研究及發展開支分別約為人民幣2.3百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣8.4百萬元。

獎項及認可

於過去幾年，我們獲得地方政府部門及行業協會的認可。下表載列我們就電鍍工業園區獲得的部分獎項：

獎項名稱	頒獎機構	獎項年份
中國電鍍示範園區	中國表面工程協會電鍍分會	2015年1月

業 務

獎項名稱	頒獎機構	獎項年份
廣東省循環化改造試點園區	廣東省經濟和信息化委員會	2016年6月
“十二五”廣東省環境保護 產業骨幹企業	廣東省環境保護產業協會	2016年7月
電鍍技術與創新管理示範 推廣基地	廣東省腐蝕防護與表面 工程學會	2016年11月
廣東省中小企業公共技術 服務示範平台	廣東省經濟和信息化委員會	2017年4月
天津市科技型企業(認定證書)	天津市科學技術委員會	2017年7月
2017年中國表面工程行業科 學技術獎獲得者	中國表面工程協會	2017年9月
廣東省環境保護優秀示範工程	廣東省環境保護產業協會	2018年5月

業 務

競爭

根據行業顧問報告，中國電鍍工業園區市場分散，根據2018年收益，五大參與者佔電鍍工業園區市場總額的約14.7%。

就收益而言，本集團於2018年在中國排名第一，所佔市場份額為7.4%。

電鍍公司傾向設於客戶附近，以降低運輸成本，並幫助減少客戶的存貨需要。例如，客戶位於廣東省的電鍍公司不太可能選擇將其業務遷往重慶的電鍍工業園區。因此，電鍍工業園區並非面對全國範圍的競爭，而是同一省份內，甚至同一區域內電鍍工業園區之間的競爭。

同一省份或同一地區的電鍍工業園區會就以下方面進行競爭：(i)不時符合環保要求且不會干擾到租戶日常營運的能力；(ii)就工廠物業大小以及水及公用事業消耗而言的營運規模，此乃園區為大量不同生產規模的租戶提供服務的能力的決定因素；(iii)為客戶提供的服務範圍，以確保客戶順利運作；(iv)現有租戶的知名度，有助於建立園區的品牌；及(v)擁有知識、經驗、遠見及網絡的管理團隊的經驗，以促進園區業務。

至於新市場參與者的競爭，請參閱本[編纂]「行業概覽—中國電鍍工業園區市場分析—進入門檻」。

物業

我們的物業詳情載於本[編纂]附錄三。

於估值日，我們在中國擁有以下物業業務的物業權益(定義見上市規則第5.01(2)條)：

- (i) 總佔地面積為441,032平方米、位於中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮的兩幅土地，即現時廣東惠州園區的所在地。該等土地及其上興建的44幢工廠大廈乃由我們透過本集團的全資附屬公司擁有；及
- (ii) 總地面積約為411,631平方米、位於中國天津市靜海區中旺鎮濱港高新技術製造產業園區的五幅土地，即我們天津濱港園區的所在地。該等土地及其上興建的48幢工廠大廈乃由我們透過多間附屬公司(我們擁有其51%權益)擁有。

業 務

獨立物業估值師漢華評值有限公司已於2019年3月31日評估本集團上述物業權益。漢華評值有限公司出具的估值詳情及函件全文、估值概要及估值證書載於本[編纂]附錄三「物業估值」一節。

我們在電鍍工業園區擁有的部分建築物主要由我們作廢水處理用途。因此，根據上市規則第5.01(2)條，其為非物業活動的物業權益。於2018年12月31日，概無構成非物業活動一環的單一物業權益或綜合設施物業權益的賬面值佔我們資產總值的15.0%或以上。因此，根據上市規則第5.01A條及公司(豁免公司及[編纂]遵從條文)公告(香港法例第32L章)第6條，本[編纂]可豁免載入有關非物業活動的物業權益的物業估值報告。

於最後實際可行日期，我們與位於廣東深圳及湖北荊州的若干物業的業主(均為獨立第三方)各自訂立租賃協議。

地址	業主	物業用途	合約期	每月租金開支	概約總樓面面積 (平方米)
中國廣東省深圳市南山區 中山公園住宅樓202	童偉強及黃美蘭	辦公室	2018年10月10日至 2019年12月31日 ^{附註}	月租：人民幣3,000元	75.86
中國湖北省荊州市荊州 開發區荊沙大道的 東方大道公共租賃房 (東方玫瑰園)項目2號樓 103號、104號、203號、204號 商業門面	湖北省荊房投資 開發有限公司	辦公室	2018年3月9日至 2021年3月8日	月租：每平方米 人民幣30元(第一年)； 每平方米人民幣35元 (其後2年)	625.9
中國湖北省荊州市開發區 東方玫瑰園小區 2棟2單元1607、1608、1701 至1705室	荊州市公共租賃住 房沙市運營中心	員工宿舍	2019年3月1日至 2020年2月28日	年租：人民幣37,488元	376.34

業 務

中國湖北省荊州市開發區 東方玫瑰園小區 2棟2單元1706至1708、1801 至1808、1901至1908室	荊州市公共租賃住 員工宿舍 房市運營中心	2018年8月1日至 2019年7月30日 ^{附註}	年租：人民幣99,948元	1,003.47
---	-------------------------	--	---------------	----------

附註：業主同意於租約屆滿時以相同租金續租。租賃協議將於現有租期將近完結時擬定。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們已於中國註冊三項及於香港註冊四項不同類別的商標，我們亦為九個域名及三項電腦軟件版權的註冊擁有人。

我們亦已成功註冊33項專利，且於最後實際可行日期已申請註冊另外18項專利。

就董事所深知，於業績記錄期間，我們並未侵犯或被侵犯任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄五「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」一節。

保險

我們已投購僱員賠償保險，我們亦要求租戶為出租予彼等的工廠空間投購財產保險並將我們的相關集團成員指定為受益人。董事相信，本集團的投保範圍大致符合工業園區發展商及市場的行業及市場慣例。然而，就我們於業務營運中可能產生的損失、損害及責任而言，我們可能因未有充分投保或未有投保而面臨風險。有關進一步討論，請參閱本[編纂]「風險因素—與我們的業務有關的風險—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」。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無提出或面臨任何重大的保險索償。

業 務

存貨

我們的存貨主要包括(i)廢水處理過程所用的化學品；及(ii)我們為租戶的電鍍作業採購的危險化學品。就董事所深知，鄰近我們園區的該等化學品供應來源充足。因此，我們於業績記錄期間保持最低水平的存貨。

我們的董事認為我們的存貨政策有效，於截至2016年及2017年12月31日及2018年12月31日的存貨分別為人民幣0.9百萬元，人民幣2.3百萬元及人民幣4.9百萬元，數量之少足以為證。於業績記錄期間，我們的存貨增加趨勢基本符合我們不斷擴大的經營規模及收益。

質量控制

我們致力確保電鍍工業園區排放的廢水質素符合相關的污染物排放標準。

我們已於整個電鍍工業園區的發展過程中實施並落實以下措施，涵蓋建設、甄選租戶以至監察我們排放的水質：

選用合資格承建商

我們通過招標選擇承建商，且通常有至少三名承商參與。我們已制定一套承建商甄選標準，以確保選定的承建商符合我們的質量標準。有關甄選標準包括承建商的往績記錄、市場聲譽、擬定完工時間表及成本估計。我們力求在不犧牲質量的情況下將建築成本維持於合理水平。

甄選租戶

我們要求潛在租戶提供其生產過程、電鍍方法及所用原材料的詳情，以便我們評估彼等將產生的污染物類型、數量及濃度。倘申請人所應用的技術過時且產生的污染物水平會超出閾值，我們將拒絕其申請。

租戶的所有裝修計劃必須交予本集團審查，且每名租戶均須安裝自身的氣體排放處理系統(包括氣體排放塔)以供妥善處理廢氣。在完成裝修工程並安裝生產線及其他設備後，我們將進行最終檢驗。僅當我們對最終檢驗結果感到滿意後，租戶方可開始營運。

業 務

監測排水

我們運行先進的自動化系統，實時監控廢水處理過程中每個步驟的污染物水平，此系統將即時提醒我們任何應報告的變化，如污染物水平超過我們的閾值，我們將採取適當的補救措施。

除實時監控外，我們定期收集及分析廢水處理系統的樣本，以確保我們充分符合相關的排放標準。

僱員

截至2018年12月31日，我們聘有475名全職僱員，其中291名駐於廣東惠州園區，168名駐於天津濱港園區，及16名為準備湖北荊州項目發展而駐於湖北。下表載列截至2018年12月31日按職責劃分的僱員詳情：

	僱員數目	佔總數百分比
管理	8	1.7%
營運	225	47.4%
物業管理	47	9.9%
採購	28	5.9%
測試	38	8.0%
維修	35	7.4%
客戶服務	13	2.7%
研究及發展	6	1.3%
會計及財務	23	4.8%
人力資源	52	10.9%
總計	<u>475</u>	<u>100.0%</u>

招聘及薪酬

我們一般通過在公開市場刊登廣告招聘員工。我們與僱員訂立僱傭合約，涵蓋職位、僱傭條款、工資、僱員福利及違規責任以及終止理由等事宜。我們僱員的薪酬包括基本工資、津貼、獎金及其他員工福利。一般而言，我們根據每名僱員的資歷、工作經驗、工作職責及於本集團的職級釐定僱員薪金。我們實施年審制度評核僱員績效，作為我們釐定加薪幅度、花紅及晉升的基準。

誠如本章節中「法律及合規」一節所披露，董事確認，本集團在重大方面遵守中國所有適用勞工法律及法規。

業 務

僱員培訓

我們為新僱員提供入職培訓計劃，以便後等熟悉整體工作環境及工作文化。我們亦將為僱員安排在職培訓，以培養其技能，從而達到我們的戰略目標、營運標準、客戶要求及監管要求。

僱員關係

董事認為我們與僱員的關係良好。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團有工會。董事亦確認，於業績記錄期間，本集團並無因勞資糾紛而與僱員發生任何重大問題或導致業務中斷，亦無於挽留有經驗員工或熟練人員時面臨任何困難。

職業健康及安全事宜

本集團須遵守相關中國法律的規定，以維持安全的工作環境及保障僱員的職業健康。有關詳情，請參閱本[編纂]「監管概覽—有關生產安全的法律法規」。

本集團已實施安全措施，並已制定安全生產指引。我們建有按照相關內部政策記錄及處理意外的制度，及自2013年7月獲得OHSAS 18001：2007認證。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何重大不合規或違反有關健康及安全的任何法律及法規。誠如我們的中國法律顧問所告知，地方政府機關已確認，於業績記錄期間，本集團進行製造的成員公司並無因違反中國職業健康及安全法律法規而遭受行政處罰。

於業績記錄期間，我們並無任何重大工作意外。

環境及社會事宜

環境事宜

我們的租戶在電鍍過程中產生的主要污染物包括廢水中含有各種重金屬及化學物質，可能對人體有害或致癌。該等廢水於我們的渠道排放前經我們的處理設施處理。因此，我們須遵守有關國家及地方政府頒佈的中國環境法律及法規。我們須遵守污染物排放標準，據此廢水排放中不同種類的重金屬或化學物質的含量不得超過規定水平。根據惠州及天津相關環保機關編製的檢驗報告，於業績記錄期間，污染物排放標準並無重大變動。然而，政府在監督污染物排放企業方面已採取多項措施，如(i)積極推動

業 務

個別企業將營運轉移至電鍍工業園區；及(ii)對污染物排放企業進行實地考察，確保廢水排放符合污染物排放標準，並處於2017年7月25日規定《廣東省貫徹落實中央第四環境保護督察組督察反饋意見整改方案》所載的經批准排放量。有關詳情，請參閱本[編纂]「監管概覽—有關電鍍行業的法規政策」及「監管概覽—污染物排放—廣東省、天津及湖北省」。

為確保我們符合中國環境法律、法規及規章的污染物排放標準，我們正實施以下系統：

- 我們的研發團隊對潛在租戶應用／將應用的電鍍技術、設備和工藝及其廢水樣本進行了全面評估、測試和分析。僅得(其中包括)同意我們的商業條款、符合我們的污染物排放標準且不會破壞我們的廢水處理系統的有效性的潛在租戶方可進入我們的工業園區。
- 我們運行先進的自動化系統，實時監控廢水處理過程中每個步驟的污染物水平，此系統將即時提醒我們任何應報告的變化，如污染物水平超過我們的閾值，我們將採取適當的補救措施。
- 除實時監控外，我們定期收集及分析廢水處理系統的樣本，以確保我們充分符合相關的排放標準。
- 我們的研發團隊不斷努力開發新技術以改善我們的廢水處理系統。
- 我們工業園區的所有租戶在搬入時均會收到一本手冊。該手冊除其他外，列出了其必須遵守的環保措施及標準。此外，如其不正確地排放廢水，我們有權通過提前15天通知處罰或終止租約並驅逐租戶。

於業績記錄期間，我們並無任何嚴重違反環保標準以致對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。然而，為提高我們達到任何可能未來收緊污染物排放標準的能力，我們於2017財政年度在廣東惠州園區的廢水處理設施投資人民幣141.9百萬元。根據惠州及天津相關環保機關編製的實地檢驗報告，於業績記錄期間，兩個園區所處理及排放的廢水中所含污染物的數量均在污染物排放標準規定的範圍內。此外，自2010年8月起，我們的質量管理體系獲得了ISO9001認證，自2018年3月起，我們的環境管理體系獲得了ISO14001：2015認證。

業 務

就董事所深知，我們並無對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響的重大違規或違反環保法律及法規。此外，廢水處理為我們的主要業務，而本集團於業績記錄期間錄得溢利增加。我們於本[編纂]「業務—獎項及認可」所載的已獲各種獎項亦證明我們於這方面的能力。因此，我們的董事預期在(i)遵守中國的相關法律法規；及(ii)為環境保護作出貢獻方面不會對我們的日常營運及財務狀況造成任何重大影響。儘管我們在控制及監測廢水排放方面採取有效措施，惟我們的營運仍受到日益嚴格的環境保護監管要求的約束。有關與我們持續遵守環境保護法律法規相關的風險，可能會受到的不利影響，請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—由於污染程度過高或因任何其他原因對我們的收益產生不利影響，可能會損害我們的設施和聲譽」及「風險因素—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更且可能並無妥善施行」。

社會事宜

本集團強調員工的整體福利及與員工的關係，包括提供具競爭力薪酬、職業培訓、安全工作環境及平等機會。在這方面，我們正在實／應實施以下系統：

- 我們與員工訂立僱傭合約以保障合約各方的利益。
- 我們設有年度審核制度以評估員工的表現，以作加薪、花紅及晉升的基準。
- 我們為新員工提供入職培訓及在職培訓。
- 我們有工會。
- 我們已制定工作安全指引，並根據我們的內部政策建立記錄及處理意外的系統。
- 我們了解董事會多元化的重要性，並應於[編纂]前實施有關政策。

於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團並未(i)因勞資糾紛而出現任何重大僱員問題或經營中斷；(ii)對任何違反中國職業健康及安全法律法規的行為處以行政罰款。因此，我們的董事認為上述系統有效，並預期在(i)遵守中國的相關法律法規；及(ii)確保我們的員工得到合理和公平的對待方面不會對我們日常營運及財務狀況造成任何重大影響。有關社會事宜的進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務—僱員」、「業務—職業健康及安全事宜」及「董事及高級管理層—董事會多元化政策」。

業 務

牌照、許可證及批准

本公司及我們所有附屬公司已於所有重要時間取得且現時亦持有進行業務活動所需的一切必要許可證及牌照。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並未遇到已授予我們且對我們經營屬必要的重要牌照、許可證及批准被暫時撤銷或撤銷的情況。

以下載列對我們的業務營運至關重要的牌照、許可證及批准：

公司名稱	牌照／許可證 ／批准名稱	編號	發出日期	到期日	發牌當局
惠州金茂	廣東省污染物 排放許可證 (附註1)	4413002011223439	2014年 5月21日	2019年 5月31日	惠州市環境 保護局
惠州金茂	排污許可證	91441322776216431 Y001P	2017年 12月26日	2020年 12月25日	惠州市環境 保護局
惠州金茂	食品經營 許可證	JY34413220078097	2017年 9月21日	2022年 9月20日	博羅縣市場 監督管理局
惠州金茂源	廣東省污染物 排放許可證 (附註1)	4413002011223439	2017年 1月11日	2019年 5月31日	惠州市環境 保護局
惠州金茂源	排污許可證	91441322MA4UUE 5EX3001P	2017年 12月25日	2020年 12月24日	惠州市環境 保護局
惠州金澤豐	非藥品類易 製毒化學品 經營備案證明	粵3J44132232632	2017年 8月22日	2020年 8月21日	博羅縣安全 生產監督 管理局
惠州金澤豐	危險化學品 經營許可證	粵博危化經字 2018000010號	2018年 1月31日	2020年 8月9日	博羅縣安全 生產監督 管理局

業 務

公司名稱	牌照／許可證 ／批准名稱	編號	發出日期	到期日	發牌當局
惠州金準	檢驗檢測機 構資質認定 證書	2016192614U	2016年 9月13日	2022年 9月12日	廣東省 質量技術 監督局
天津濱港	排污許可證	9112022309 3608217P001P	2017年 12月25日	2020年 12月24日	天津市 靜海區行 政審批局
湖北金茂	對外貿易 經營者 備案登記表	03596108	2018年 5月11日	—	對外貿易 經營者 備案(湖北 荊州)機關

附註1：根據國務院及廣東省就控制污染物的相關規例，應終止省排污許可證制度，而應實施國家排污許可證制度。因此，本許可證已由惠州金茂及惠州金茂源分別發出的排污許可證取代，如本表所載。

法律及合規

董事確認，據其作出一切合理查詢後所深知及深信，除下文所披露不合規事件外，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守適用法律及法規。

不合規事件

下表載列本集團於業績記錄期間牽涉的不合規事件：

與社會保險基金有關的不合規事件

不合規事件的描述

根據相關中國法律及法規，我們的中國附屬公司須於成立後30天內完成社會保險登記。除惠州金茂源外，我們的中國附屬公司概無於該期限內完成社會保險登記。

於業績記錄期間，我們的若干中國附屬公司(包括惠州金茂、惠州金茂源、惠州金澤豐、惠州金準及天津濱港)未能按照中國相關法律法規的規定為各自僱員繳納足夠的社會保險基金。

我們估計截至2016年、2017年及2018年止年度我們少繳的社會保險基金供款分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣51,000元及零。

發生不合規事件的原因

不合規事件的主要由以下原因所致：

- (i) 就天津濱港、天津三工、天津萬達豐及天津天元而言，相關不合規事件乃該等公司因我們於2015年10月收購天津濱港51%股權而成為我們附屬公司前發生。本集團其後已糾正上述不合規情況。

- (ii) 天津金華都、深圳金津盛及荊州金源截至最後實際可行日期並無任何僱員。

- (iii) 據董事作出一切合理查詢後所深知，我們的多名僱員不願參與社會保險計劃及向社會保險基金供款。

- (iv) 我們的董事及負責人員不熟悉相關法律及法規，導致彼等對完成社會保險登記的時間框架的相關中國法律及法規以及用以計算社會保險基金供款的基準存有誤解。

可能招致的法律後果及最高處罰

誠如我們的中國法律顧問所告知，未能在規定時間內完成社會保險登記的附屬公司，可被有關社會保險機構責令在規定時間內糾正該等不合規情況，否則該等附屬公司將被判處相當於未繳社會保險基金一至三倍的罰款。此外，直接負責此事的人員和其他直接負責的人員將被判處不低於人民幣500元及不超過人民幣3,000元的罰款。然而，因並無本集團附屬公司遭相關社會保險機構責令以糾正該等不合規情況，故本集團毋須繳付罰款。

誠如我們的中國法律顧問所告知，未有為其僱員繳足社會保險基金供款的附屬公司可被相關的中國社會保險機構責令在規定時間內補足其少繳社會保險基金供款。上述當局亦徵收相當於少繳款項0.05%的遲繳費用。倘該等附屬公司中任何一家未能遵守相關社會保險部門的命令，則該部門可徵收相當於少繳社會保險基金供款一至三倍的罰款。因此，本集團(i)可能在業績記錄期間彌補人民幣1.0百萬元之差額；(ii)可能的最高滯納金人民幣0.6百萬元；及(iii)因並無本集團附屬公司遭相關社會保險機構責令須於最後實際可行日期彌補差額，故本集團毋須繳付罰款。

已採取行動及目前狀態

截至最後實際可行日期，該等不合規情況已糾正，我們的中國附屬公司(惟天津金華都、深圳金津盛及荊州金源截至最後實際可行日期並無任何僱員則除外)已完成社會保險登記。

中國法律顧問告知我們，相關附屬公司因未能於指定時間內完成社會保險登記或繳足社會保險基金供款而被相關社會保險部門罰款的風險極低，理由如下：

- (i) 根據有關社會保險部門(為監管我們附屬公司的社會保險基金事宜的主管當局)於2018年12月11日至2019年4月15日發出的確認函，於業績記錄期間直至發出上述確認函的相應日期，已接獲該等確認函的附屬公司未有遭到上述部門的任何罰款。

- (ii) 根據中國法律顧問與相關社會保險部門(為監管我們附屬公司社會保險基金事宜的主管當局)的面談，由2019年1月9日至2019年1月15日，上述當局已確認，直至各面談日期，概無出現涉及該等附屬公司的社會保險基金勞工糾紛，上述當局因此確認彼等不會要求該等附屬公司支付過往少繳款項，且不會因該等附屬公司過往未能遵守中國法律及法規而施加罰款。

業 務

業 務

不合規事件的描述

發生不合規事件的原因

可能招致的法律後果及最高處罰

已採取行動及目前狀態

(iii) 誠如董事確認，截至最後實際可行日期，除並無任何僱員的附屬公司外，所有附屬公司(包括於業績記錄期間未能向社會保險基金繳足供款的附屬公司)已完成社會保險登記並為各自僱員繳足各種社會保險基金供款。

此外，我們認為由於控股股東已承諾本集團任何附屬公司直接或間接因上述不合規事件而產生的任何索償、損失、費用、罰款或其他負債向我們作出彌償，與此類不合規事件相關的風險已進一步降至最低。

此外，我們正採取以下措施防止未來發生類似不合規事件：

- (i) 向我們附屬公司人力資源部門的僱員提供有關就業及社會保險法律法規的培訓。
- (ii) 要求我們附屬公司的財務部門及人力資源部門在繳款前交叉核對其社會保險基金供款的計算。
- (iii) 由董事每月審閱我們附屬公司的社會保險基金供款。

與住房公積金有關的不合規事件

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件封面頁「警告」一節。

業 務

不合規事件的描述

根據相關中國法律及法規，我們的中國附屬公司須於成立後30天內完成住房公積金登記，並於僱員受僱後30天內為僱員開立住房公積金銀行戶口。我們的中國附屬公司概無於該期限內完成住房公積金登記。

於業績記錄期間，我們的若干中國附屬公司(包括惠州金茂、惠州金茂源、惠州金澤豐、惠州金準及天津濱港)未能按照中國有關法律法規的要求為各自的員工提供足夠的住房公積金。

我們估計，於截至2016年、2017年及2018年止年度我們少繳的住房公積金供款分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣33,000元。

發生不合規事件的原因

不合規事件的主要由以下原因所致：

- (i) 就天津濱港、天津三工、天津萬達豐及天津天特元而言，相關不合規事件乃於該等公司成為我們的附屬公司(因我們於2015年10月收購天津濱港的51%股權)前發生。本集團隨後已就有關不合規作出補救。
- (ii) 天津金華都、深圳金津盛及荊州金源截至最後實際可行日期並無任何僱員。
- (iii) 據董事作出一切合理查詢後所深知，我們多名僱員不願參與住房公積金計劃及繳納住房公積金供款。自2017年第一季度起，我們已採納符合相關法律、法規及規則的政策及程序。
- (iv) 董事及負責人員不熟悉相關法律及法規。

可能招致的法律後果及最高處罰

誠如我們的中國法律顧問所告知，未在規定時間內完成住房公積金登記的附屬公司，可被有關住房公積金機構責令在規定時間內糾正該等不合規情況，否則該等附屬公司將被判處不低於人民幣10,000元及不超過人民幣50,000元的罰款。然而，因並無本集團附屬公司遭相關住房公積金機構責令以糾正該等不合規情況，故本集團毋須繳付罰款。

誠如我們的中國法律顧問所告知，未有為僱員繳足住房公積金供款的附屬公司可能會遭相關中國住房公積金部門勒令在指定時間內補足其少繳住房公積金供款。倘該等附屬公司中任何一家未能遵守相關住房公積金部門的命令，則該中心可向中國法院申請強制支付未繳住房公積金。

已採取行動及目前狀態

截至最後實際可行日期，該等不合規情況已糾正，我們的中國附屬公司(惟天津金華都、深圳金津盛及荊州金源截至最後實際可行日期並無任何僱員則除外)已完成住房公積金登記。

中國法律顧問告知我們，(i)天津濱港因未能於指定時間內完成住房公積金登記，或因未能繳足住房公積金供款而遭法院命令強制支付未繳住房公積金或被相關住房公積金部門罰款；(ii)相關中國附屬公司因未能於指定時間內完成住房公積金登記的風險極低，理由如下：

- (i) 根據相關住房公積金部門為監管我們附屬公司(惟天津金華都、深圳金津盛及荊州金源並無任何僱員則除外)的住房公積金事宜的主管當局於2018年12月11日至2019年4月17日發出的確認函，自有關附屬公司完成住房公積金登記的日期起至發出上述確認函的日期，我們的附屬公司未有遭到上述部門的任何罰款。

- (ii) 根據中國法律顧問與天津濱港相關住房公積金部門(為監管天津濱港的住房公積金事宜的主管當局)於2019年1月11日的面談，上述當局已確認，直至其於2018年12月20日發出住房公積金確認函，概無出現涉及天津濱港的住房公積金供款糾紛，因此上述部門確認不會因天津濱港過往不遵守完成住房公積金登記或住房公積金供款的相關中國法律及法規而施加罰款。我們於天津的其他附屬公司(惟並無任何僱員的附屬公司除外)於業績記錄期間的少繳住房公積金供款總額少於人民幣3,000元，金額並不重大。

- (iii) 誠如董事確認，截至最後實際可行日期，除並無任何僱員的附屬公司外，所有附屬公司(包括於業績記錄期間未能向住房公積金繳足供款的附屬公司)已完成住房公積金登記並為各自僱員繳足住房公積金供款。

業 務

不合規事件的描述	發生不合規事件的原因	可能招致的法律後果及最高處罰	已採取行動及目前狀態
			<p>此外，我們認為由於以下原因，與此類不合規事件相關的風險已進一步降至最低：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 我們已就少繳住房公積金供款作出以下撥備：<ul style="list-style-type: none">• 於2016年12月31日約人民幣0.6百萬元。• 於2017年12月31日約人民幣0.2百萬元。• 於2018年12月31日約人民幣零元。(ii) 控股股東已承諾就本集團任何附屬公司直接或間接因上述不合規事件而產生的任何索償、損失、費用、開支、罰款或其他負債向我們作出彌償。 <p>此外，我們正採取以下措施防止未來發生類似不合規事件：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 向我們附屬公司人力資源部門的雇員提供有關就業及住房公積金法律法規的培訓。(ii) 要求我們附屬公司的財務部門及人力資源部門在繳款前交叉核對其住房公積金供款的計算。(iii) 由董事每月審閱我們附屬公司的住房公積金供款。

與閒置土地有關的不合規事件

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件封面頁「警告」一節。

不合規事件的描述	發生不合規事件的原因	可能招致的法律後果及最高處罰	已採取行動及目前狀態
<p>我們的附屬公司天津金華都於2009年(即天津金華都因我們於2015年10月收購天津濱港51%股權而成為我們附屬公司前)收購位於天津市靜海縣面積50,851平方米的靜海地塊的土地使用權。根據天津市金華都與天津市國土資源和房屋管理局靜海區國土資源分局(現稱為天津市國土資源和房屋管理局靜海區國土資源分局)(靜海國土資源分局)簽訂日期為2009年6月4日的土地出讓合約，天津金華都須於2009年6月3日起計六個月內於靜海地塊動工。天津金華都在此期間內並無動工。於2015年6月15日，天津金華都與靜海國土資源分局簽訂補充合約，據此，雙方同意天津金華都將於2017年10月31日前完成靜海地塊的建設。由於天津濱港區區仍在發展中，截至最後實際可行日期，我們尚未開始於靜海地塊動工。</p>	<p>靜海地塊的土地使用權乃於天津金華都成為我們的附屬公司之前由天津金華都收購。該地塊構成區區第一至第三階段及處水處理及其他配套設施建設計劃所需的整體地塊的一部分。第一及第二階段的建設已經完成，且各自物業已啟用。靜海地塊因其地理位置原因，已計劃進行第三階段的建設，一旦董事認為市場情況有利，就會立即動工。</p>	<p>誠如我們的中國法律顧問所告知，倘公司未能在相關政府部門規定的動工日期屆滿後一年內於地塊動工，則依土地出讓合約所述，政府當局可收取不多於該地的地價20%的閒置土地費。倘公司未能在指定動工日期屆滿後兩年內於地塊動工，則政府可收回該地塊而無需賠償，惟因不可抗力因素、政府部門的作為或發展開始所需的任何準備工作而導致延誤則除外。政府當局亦可勒令公司支付相當於自土地出讓合約所載施工期屆滿之日起計地價0.1%的每日違約金。</p> <p>天津金華都截至最後實際可行日期可能被判處可能最大的閒置土地費及違約金為人民幣53.6百萬元。靜海地塊亦可能遭靜海國土資源分局收回，且天津金華不會獲支付任何賠償金。</p>	<p>中國法律顧問告知我們，天津金華都因就未能於指定時間內在靜海地塊動工或完工而遭靜海國土資源分局勒令支付閒置土地費或違約金或靜海國土資源分局收回靜海地塊而天津金華不獲支付任何賠償金的風險甚微，理由如下：</p> <p>(i) 誠如我們的中國法律顧問所告知，倘土地管理部門認為某一地塊可能為閒置土地，則該部門將對該地進行調查，倘調查結果證明該地為閒置土地，則發出閒置土地認定書。截至最後實際可行日期，靜海國土資源分局尚未就靜海地塊發出閒置土地認定書，靜海國土資源分局或任何其他政府機關均未對靜海地塊進行調查。</p> <p>(ii) 根據靜海國土資源分局(為靜海地塊專務的主管部門)發出日期為2018年12月17日的確認函，靜海國土資源分局未發現天津金華都在使用土地方面不遵守法律法規的情況，天津金華都並無與靜海國土資源分局發生任何爭議或任何訴訟。</p> <p>(iii) 根據中國法律顧問於2019年1月15日與靜海國土資源分局進行的訪談，靜海國土資源分局已確認天津金華都不會被要求支付閒置土地費或違約金，靜海國土資源分局亦不會收回靜海地塊。</p>

業 務

不合規事件的描述	發生不合規事件的原因	可能招致的法律後果及最高處罰	已採取行動及目前狀態
			<p>此外，控股股東已承諾就本集團任何附屬公司直接或間接因上述不合規事件而產生的任何索償、費用、開支、利息、罰款或其他負債向我們作出彌償。我們認為有關彌償進一步降低與此不合規事件相關的風險。</p>
			<p>另外，我們正採取以下措施防止未來發生類似的違規事件：</p>
			<p>(i) 制定規則及程序，要求我們的業務發展人員密切監察建造工程的時間表，並嚴格遵守有關時間表。</p>
			<p>(ii) 由董事檢視建設項目的狀況。</p>

業 務

董事及獨家保薦人的意見

董事認為，且獨家保薦人亦認同：

- (i) 就我們未能繳足社會保險及住房公積金供款而言，鑒於可能對我們施加的最高罰款總額微不足道，而且我們已就少繳的住房公積金供款計提適當撥備，不合規事件並無亦不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成任何重大不利影響；
- (ii) 就我們未能於靜海地塊動工或完工而言，靜海國土資源分局已確認天津金華都不會被要求支付閒置土地費或違約金，且上述部門不會收回靜海地塊。
- (iii) 董事將密切監察靜海地塊發展狀況，以確認妥為遵從相關監管規定。
- (iv) 我們目前實行以防止再次發生類似不合規事件的經加強內部控制措施充分及有效。
- (v) 根據上市規則第3.08及3.09條，我們的董事適合擔任本公司董事，而根據上市規則第8.04條，不合規事件不影響我們進行[編纂]的合適性，因為不合規事件並不涉及董事的不誠實行為，亦不涉及董事或本公司欺詐活動或蓄意不遵守法律的情況，董事亦無自不合規事件直接及間接獲取任何個人利益。

內部控制

為籌備[編纂]，我們已聘請內部控制顧問對我們的內部控制系統進行評估，包括財務、營運、合規及風險管理等方面，旨在(其中包括)改善本集團的企業管治。內部控制顧問提供內部控制檢討服務，且曾參與聯交所[編纂]的或準備在聯交所上市的公司之內部控制檢討項目。內部控制顧問的委聘團隊包括香港會計師公會及澳洲會計師公會。內部控制顧問並無識別到我們的內部控制系統有任何重大缺陷。截至最後實際可行日期，我們已實施內部控制顧問的建議，並通過制定額外規則及程序，解決內部監控顧問所識別的內部控制缺陷。內部控制顧問亦就我們的行動狀況進行後續審查，以解決上述評估所得結果及報告已識別的缺陷已獲糾正。

業 務

我們的經加強內部控制系統包含以下內容，該規則及程序專為確保我們未來遵守適用的法律、法規及監管規則(包括上市規則)而設：

- 我們的內部控制系統受董事會監督，董事會將持續監控、評估及審查內部控制措施的實施情況及內部控制系統的充分性，並完善系統，以確保我們未來遵守適用的法律、法規及監管規則；
- 我們已成立審核委員會，由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已採納職權範圍，列明其在保證遵守相關法律、法規及監管規則方面的明確職責及責任。尤其是，審核委員會根據其職權範圍獲賦權審視任何可能會對財務報告、風險管理及內部監控或其他相關事宜可能存在的不當情況引起疑慮之安排；
- 我們已制定規則及程序，以便我們監控我們對適用法律、法規及監管規則的持續合規情況，並在出現合規問題時採取補救措施。尤其是，董事負責檢討建設項目的狀況，我們亦已制定規則及程序，要求我們的業務發展人員密切監察建設項目的時間表，並嚴格遵守有關時間表。
- 我們已建立監督制度，實施反賄賂及反腐敗措施。我們的董事及高級管理層負責每年進行欺詐及賄賂風險評估，審計委員會負責審核及批准年度風險評估結果及政策。根據我們的內部反賄賂及反腐敗政策，禁止的行為包括，(i)接受或支付賄賂或回扣，以及(ii)非法使用、貪污或挪用資產。將向現有和新員工提供強制性培訓課程，以提高其對相關規則及條例的了解及認識，以及其提高個人及專業行為。此外，本集團已透過電子郵件及電話以及相關調查程序建立報告機制，以促進規則及政策的實施。
- 我們已根據上市規則第3A.19條委任申萬宏源融資(香港)有限公司擔任[編纂]，以確保(其中包括)我們就遵守上市規則及所有其他適用法律、規則、守則及指引獲妥善指導及建議；
- 董事已於2019年1月8日出席香港法律顧問有關公司條例、證券及期貨條例及上市規則下董事持續履行公開上市公司董事義務、職責及責任方面的培訓，而董事均充分了解其作為香港上市公司董事的職責及責任；
- 我們將繼續向董事、高級管理層及相關僱員提供我們業務營運適用的法律法規及監管規則的培訓；及

業 務

- 如有必要，我們將聘請外部法律顧問就遵守適用法律法規及監管規則(包括上市規則)的相關事宜向我們提供意見。

訴訟及索賠

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何旗下附屬公司概無牽涉個別或整體可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或仲裁，且據董事所深知，我們或任何旗下附屬公司概無待決或面臨重大訴訟、仲裁或申索。

風險管理

本集團已委聘內部控制顧問對本集團的內部控制系統進行詳細評估。

企業管治

我們不斷努力加強董事會作為負責就我們的業務營運及管理政策以及監督業務執行的實體所擔當的角色。董事會包括三名獨立非執行董事，確保管理透明度及業務決策及營運的公平性。獨立非執行董事憑藉他們的豐富管理經驗及專門知識，通過提供意見及監督，為提升企業價值作出貢獻。

有關其他風險及相應管理方法的詳情，請參閱本[編纂]「財務資料一定量及定性披露」。