

## 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[編纂]附錄一所載其於2016年、2017年及2018年12月31日及於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的經審核綜合財務資料(包括隨附附註)一併閱覽。本過往綜合財務資料未必反映為本集團未來表現的指標。我們的綜合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[編纂]「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。

## 財務資料

- **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，作為增強對污染物排放控制的方法。我們亦為租戶提供其他配套服務(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8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	2018 財政年度
收益(人民幣百萬元)	197.6	301.9	479.7
經營溢利率(%)	21.7%	19.3%	22.1%
權益股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	16.4	20.2	47.9

有關我們業務的進一步詳情，請參閱本[編纂]「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。根據行業顧問報告，於2013年至2018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3,530億元，複合年增長率為8.5%，預期於2018年至2023年按複合年增長率6.7%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。倘我們違反任何重大排水標準，我們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，並嚴重損害我們與彼等的關係。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或任何其他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，於2018年12月31日，我們廣東惠州園區出租率達100%，而我們於2016年6月開始營運的天津濱港園區出租率增加至61.6%，然而，地方政府可能會不時改變該等政策的實施計劃，經計及搬遷對當地經濟和就業的影響以及電鍍實體及其客戶中斷營運等因素。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財政年度，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111.1百萬元，分別佔同期收益22.3%、23.0%及23.2%。於業績記錄期間，我們因提高成本而能夠提高廢水處理服務單價，導致平均單價由2016財政年度每噸位人民幣20.1元增加至2017財政年度的每人民幣28.4元並進一步增加至2018財政年度的人民幣37.0元。與我們的租金及設施使用費用不同，我們的廢水處理服務無權每年自動增加費用。因此，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財政年度，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343.3百萬元。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、2017年及2018年12月31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871.9百萬元。因此，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，佔我們同期收益分別約18.6%、15.9%及12.7%。

於業績記錄期間，我們銀行借款超過92%乃按中國人民銀行設定的基準利率的浮動利率收取。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[編纂]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[編纂]「歷史、發展及重組」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。

綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合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、2017年及2018年12月31日綜合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)。

於整個業績記錄期間，本集團已於編制財務資料時一致地採納香港財務報告準則第9號，金融工具(「香港財務報告準則第9號」)、香港財務報告準則第15號，客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)及香港財務報告準則第16號，租賃(「香港財務報告準則第16號」)。採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號對於本集團於整個業績記錄期間的財務狀況及表現，分別與香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量及香港會計準則、香港會計準則第18號，收益及香港會計準則第17號，租賃，所呈列的財務狀況及表現相比並無重大影響。

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[編纂]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綜合財務報表最關鍵的會計政策。我們的重大會計政策載於本[編纂]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。

## 財務資料

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。

### 提供電鍍廢水處理服務及其他相關服務的收益

提供電鍍廢水處理服務及其他相關服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。

## 財務資料

### 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。

### 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。

## 財務資料

應收款項按攤銷成本使用實際利息法減信用損失撥備列賬。

### 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。

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[編纂]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。

### 折舊及攤銷

經考慮估計剩餘價值後，物業、廠房及設備、投資物業、租賃預付款項及無形資產按估計可使用年期以直線法折舊或攤銷。

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及攤銷開支。

## 財務資料

### 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，需要對收益水平及營運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營運成本等的估計，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綜合損益表，乃摘錄自本[編纂]附錄一所載「會計師報告」一節，並應與其一併閱讀。

## 財務資料

### 綜合損益表

	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
收益	197,643	301,921	479,678
營運成本：	(160,293)	(250,908)	(382,496)
折舊及攤銷	(65,501)	(95,230)	(126,031)
存貨成本	(22,648)	(49,389)	(101,454)
員工成本	(22,575)	(35,366)	(45,677)
公用事業成本	(10,126)	(14,698)	(16,514)
其他開支	(39,443)	(56,225)	(92,820)
其他收益	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
年度溢利 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

### EBITDA及EBITDA率

	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
EBITDA <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	108,304	153,460	232,113
EBITDA率(非香港財務報告 準則計量) <sup>(附註2)</sup>	54.8%	50.8%	48.4%

附註1：有關按香港財務報告準則計算及呈列EBITDA與年度溢利的對賬的進一步詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量」。

附註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」。

## 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		2018財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>租賃及設施使用</b>						
租賃工廠物業	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%
<b>小計</b>	<b>107,320</b>	<b>54.3%</b>	<b>154,258</b>	<b>51.1%</b>	<b>221,819</b>	<b>46.2%</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%	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%
<b>小計</b>	<b>88,005</b>	<b>44.5%</b>	<b>135,947</b>	<b>45.1%</b>	<b>221,748</b>	<b>46.3%</b>
<b>配套業務</b>						
銷售化學品	2,254	1.1%	6,347	2.1%	26,065	5.4%
其他收入	64	0.1%	5,369	1.7%	10,046	2.1%
<b>小計</b>	<b>2,318</b>	<b>1.2%</b>	<b>11,716</b>	<b>3.8%</b>	<b>36,111</b>	<b>7.5%</b>
<b>總計</b>	<b>197,643</b>	<b>100.0%</b>	<b>301,921</b>	<b>100.0%</b>	<b>479,678</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財政年度至2018財政年度增加人民幣177.8百萬元(或58.9%)。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，其租用率由2016年12月31日的85.6%增加至2017年12月31日的99.4%，並於2018年12月31日達到100.0%；及(iii)我們就租賃及設施使用、廢水處理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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣96.1百萬元(或38.3%)，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財政年度的約314,000平方米；(ii)我們租戶使用的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、設施使用、廢水處理及其他服務的相應單價增加。

### 租賃及設施使用

該分部的收益包括：(i)工廠物業租金；(ii)物業管理費；及(iii)根據租賃工廠物業的總建築面積向租戶應收的設施使用費。下表載列於業績記錄期間的收益、平均每日已租用面積及平均每月單價：

	廣東惠州園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
收益—租賃及設施使用(人民幣千元)	104,622	123,816	149,200
-----			
平均每日已租用面積(平方米) <sup>(附註)</sup>	248,000	268,000	314,000
-----			
平均每月單價：(每平方米人民幣元)			
(i) 工廠物業租金	11.1	13.1	13.3
(ii) 物業管理費	1.2	1.2	1.3
(iii) 設施使用費	22.8	24.2	25.0
	<u>35.1</u>	<u>38.5</u>	<u>39.6</u>

附註：平均每日已租用面積乃根據年度每日租用總面積除以年度日數計算，四捨五入至最接近千位。

## 財務資料

我們自租賃及設施使用的收益由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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣25.4百萬元(或20.5%)，主要是由於(i)平均每日已租用面積增加；及(ii)根據與租戶的相應協議，設施使用費用每年增加5%。

於2017年財政年度的工廠物業租金平均每月單價比上年度增加18.0%，主要由於(i)本集團於業績記錄期間已應用香港財務報告準則第16號，租賃(「香港財務報告準則第16號」)，其規定經營租賃項下應收租金收入於將於租賃期內按等額分期於損益中確認；及(ii)於2017年1月1日，本集團與廣東惠州園區所有租戶重續租賃協議，而根據香港財務報告準則第16號於2017財政年度在損益表中確認的租金收入乃高於本年度所收取的實際金額。

### 廢水處理及公用事業

該分部所得收益包括根據實際淡水、蒸汽及公用事業消耗量向租戶應收的廢水處理費、蒸汽費及公用事業系統維修費。

#### (i) 廢水處理費用

	廣東惠州園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
收益—廢水處理費(人民幣千元)	43,876	62,052	87,730
-----			
已用淡水(按噸計) <sup>(附註)</sup>	2,188,000	2,275,000	2,593,000
平均廢水處理單價 (每噸人民幣元)	20.0	27.3	33.8

附註：四捨五入至最接近千位。

我們的廢水處理費用由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)隨著化學污染物排放量和濃度不斷增加，處理廢水的成本上升，廢水處理單價因而上漲。就董事所深知，我們於廣東惠州園區的租戶普遍一直在增加其產量及升級其電鍍設施，以各種方式提升其營運效率，包括降低淡水消耗率。因此，租戶排放污染物的排放量及濃度於2017財政年度增加。

我們的廢水處理費用由2017財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣25.7百萬元(或41.4%)，主要是由於(i)已用淡水量增加；及(ii)由於2017年7月廣東省生態環境部規定對污泥處理的嚴格檢驗及監督，導致外部回收公司所收取的污泥處理費大幅增加，令廢水處理單價增加。

## 財務資料

### (ii) 蒸汽費

	廣東惠州園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
收益—蒸汽費(人民幣千元)	18,217	23,133	40,060
已消耗蒸汽(噸) <sup>(附註)</sup>	67,000	82,000	109,000
平均蒸汽費單價 (每噸人民幣元)	273.9	282.4	367.7

附註：四捨五入至最接近千位。

我們的蒸汽費由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。

我們的蒸汽費由2017財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣16.9百萬元(或73.2%)，主要是由於(i)我們租戶因擴大生產規模而導致蒸汽消耗量增加；及(ii)蒸汽費單價增加，乃主要由於根據環保要求，我們的燃料由煤炭改為天然氣致使我們每噸蒸汽的原材料成本增加。

### (iii) 公用事業系統維修費

	廣東惠州園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
收益—公用事業系統維修費(人民幣千元)	25,417	31,772	37,720
已消耗電力(千瓦時) <sup>(附註)</sup>	114,800,000	131,500,000	160,200,000
平均電力系統維修單價 (每千瓦時人民幣元)	0.22	0.24	0.24

附註：四捨五入至最接近十萬。

## 財務資料

我們根據該等公用設施的消耗量向租戶收取使用我們供電及供水系統的費用。於業績記錄期間，超過99%的費用乃自使用電力系統而產生。公用事業系統維修費由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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣5.9百萬元(或18.7%)，主要是由於(i)我們租戶因擴大生產規模而導致電力消耗量增加及；(ii)適用增值稅由2016財政年度的17%減少至2017財政年度的6%，而我們向租戶收取的實際單價維持不變。

### 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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣19.7百萬元(或310.7%)，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增強對污染物排放的控制。

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的收益不斷增加。

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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣81.6百萬元(或159.4%)，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財政年度的約144,000平方米；(ii)我們租戶已用淡水量、蒸汽及電力消耗量增加，乃因新租戶增加消耗量及現有租戶擴大產量；及(iii)我們就租賃及設施使用、廢水處理及其他服務的相應單價增加。

## 財務資料

### 租賃及設施使用

該分部的收益包括：(i) 工廠物業租金；(ii) 物業管理費；及(iii) 根據租賃工廠物業的總建築面積向租戶應收的設施使用費。下表載列於業績記錄期間的收益、平均每日已租用面積及平均每月單價：

	天津濱港園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
收益—租賃及設施使用(人民幣千元)	2,698	30,442	72,619
-----			
平均每日已租用面積(平方米) <sup>(附註1)</sup>	15,000	74,000	144,000
-----			
	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
平均每月單價：(每平方米人民幣元)			
(i) 工廠物業租金	12.2	12.1	12.2
(ii) 物業管理費	0.6 <sup>(附註2)</sup>	1.6 <sup>(附註2)</sup>	1.7
(iii) 設施使用費	2.7 <sup>(附註2)</sup>	20.6 <sup>(附註2)</sup>	28.0
	<u>15.5</u>	<u>34.3</u>	<u>41.9</u>

附註1：平均每日已租用面積按年度每日租賃總面積除以年度日數計算，四捨五入至最接近千位數。

附註2：該金額於2016財政年度及2017年財政年度較少，乃因佔我們於2018年12月31日租用面積約75%的租戶於這兩年遷入園區，而此等費用於其翻修期間(通常會持續三個月)獲豁免支付。

我們的天津濱港園區於2016年6月開始營運。由於天津電鍍工業園區的需求及我們的持續營銷努力，我們的天津濱港園區於業績記錄期間的租戶數目及平均每日已租用面積顯著增加。

我們自租賃及設施使用的收益由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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣42.2百萬元(或138.5%)，主要是由於(i) 平均每日已租用面積增加；及(ii) 根據與租戶的協議，設施使用費用每年增加5%。

## 財務資料

### 廢水處理及公用事業

該分部的收益包括分別根據實際淡水、蒸汽消耗量以及已消耗公用事業向租戶應收的廢水處理費、蒸汽費及公用事業系統維修費。

#### (i) 廢水處理費

	天津濱港園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
收益 — 廢水處理費(人民幣千元)	194	7,350	23,331
已用淡水(噸) <sup>(附註)</sup>	6,000	171,000	407,000
平均廢水處理單價 (每噸人民幣元)	32.4	42.9	57.3

附註：四捨五入至最接近千位。

我們的廢水處理費由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。

我們的廢水處理費由2017財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣16.0百萬元(或217.4%)，主要是由於(i)已用淡水量增加；及(ii)因廢水處理成本增加致使單價增加。

#### (ii) 蒸汽費

	天津濱港園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
收益 — 蒸汽費(人民幣千元)	202	7,927	21,208
已消耗蒸汽(噸) <sup>(附註)</sup>	400	17,000	47,000
平均蒸汽費單價 (每噸人民幣元)	453.6	454.5	454.6

附註：四捨五入至最接近千位。

## 財務資料

我們的蒸汽費由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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣13.3百萬元(或167.5%)，主要是由於我們租戶消耗的蒸汽量增加。

### (iii) 公用事業系統維修費

	天津濱港園區		
	2016 財政年度	2017 財政年度	2018年 財政年度
收益—公用事業系統維修(人民幣千元)	99	3,713	11,699
-----	-----	-----	-----
已消耗電力(千瓦時) <sup>(附註)</sup>	300,000	11,100,000	35,200,000
平均電力系統維修單價 (每千瓦時人民幣元)	0.33	0.33	0.33

附註：四捨五入至最接近十萬。

我們根據此等公用設施的消耗量向租戶收取使用我們供電及供水系統的費用。於業績記錄期間，99%的費用乃自電力系統使用而產生。公用事業系統維修費由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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣8.0百萬元(或215.1%)，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財政年度的人民幣250.9百萬元增加人民幣131.6百萬元(或52.4%)至2018財政年度的人民幣382.5百萬元，與年內我們收益增加人民幣177.8百萬元(或58.9%)大致相符。

## 財務資料

下表載列營運成本明細：

	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	32.9%
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%
物業徵費及 其他稅項	12,068	7.5%	10,496	4.2%	14,369	3.8%
污泥處理費	587	0.4%	4,228	1.7%	15,550	4.1%
研究及開發成本	2,343	1.5%	7,682	3.1%	8,369	2.2%
[編纂]	—	0.0%	—	0.0%	[編纂]	1.1%
其他	24,445	15.2%	33,819	13.5%	50,501	13.2%
<b>總計</b>	<b>160,293</b>	<b>100.0%</b>	<b>250,908</b>	<b>100.0%</b>	<b>382,496</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財政年度大量添置投資物業、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395.7百萬元，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財政年度至2018財政年度進一步增加人民幣30.8百萬元(或32.3%)。

### 存貨成本

存貨成本在較大程度上包括工業園區營運的已消耗存貨(包括廢水處理所用材料以及生產蒸汽所用的煤及天然氣)，及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		2018財政年度	
	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	百分比
已消耗存貨	20,541	12.8%	44,280	17.7%	79,058	20.6%
售予租戶的化學品	2,107	1.3%	5,109	2.0%	22,396	5.9%
<b>存貨成本</b>	<b>22,648</b>	<b>14.1%</b>	<b>49,389</b>	<b>19.7%</b>	<b>101,454</b>	<b>26.5%</b>

## 財務資料

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；及(ii)每噸廢水處理的處理材料增加，因廣東惠州園區租戶排放的化學污染物排放量和濃度不斷增加所致。

存貨成本由2017財政年度至2018財政年度增加人民幣52.1百萬元(或105.4%)，主要是由於(i)存貨的消耗增加人民幣34.8百萬元，乃主要因廣東惠州園區及天津濱港園區用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17.3百萬元，與銷售化學品的收益增加人民幣19.7百萬元一致。

### 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財政年度至2018財政年度增加人民幣10.3百萬元(或29.2%)。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、2017年及2018年12月31日，我們的僱員總數分別為284名、349名及475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園藝)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財政年度至2018財政年度增加人民幣1.8百萬元(或12.4%)，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。所有該等稅項乃按當時的稅務法規計算及繳納。

## 財務資料

### 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(或620.3%)，並由2017財政年度至2018財政年度增加人民幣11.3百萬元(或267.8%)，主要由於(i)我們擴大生產規模；及(ii)由於2017年7月廣東省生態環境部規定對污泥處理的嚴格檢驗及監督，導致平均每噸污泥處理成本增加。

### 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

下表載列按工業園區列示的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		2018財政年度	
	營運所得	營運	營運所得	營運	營運所得	營運
	溢利/(虧損)	溢利率	溢利/(虧損)	溢利率	溢利/(虧損)	溢利率
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
廣東惠州園區 <sup>(附註1)</sup>	66,975	34.5%	77,160	30.8%	105,990	30.6%
天津濱港園區 <sup>(附註1)</sup>	(24,172)	不適用	(18,930)	不適用	4,123	3.1%
<b>總計</b>	<b>42,803</b>	<b>21.7%</b>	<b>58,230</b>	<b>19.3%</b>	<b>106,082</b>	<b>22.1%</b>

附註1：經營所得溢利/(虧損)為收益減營運成本及扣除於業績記錄期間的[編纂]零、零及[編纂]。

儘管我們的廣東惠州園區錄得經營所得溢利持續增長，惟於業績記錄期間其經營溢利率呈下降趨勢，主要因為園區(i)由於需要時間與租戶磋商並同意任何價格上漲，因此無法按時將廢水處理及蒸汽發電的原材料成本增加完全轉嫁予租戶，及(ii)增加其化學品銷售予溢利率低於園區整體溢利率的租戶。

天津濱港園區於2016財政年度及2017財政年度錄得經營所得虧損。於2018財政年度，園區錄得經營所得溢利人民幣4.1百萬元，租戶數目及已租用總面積增加的帶動下，收益的持續增長足以吸收營運成本，特別是折舊及攤銷。該園區的租用率由2016年12月31日的31.1%增加至2018年12月31日的61.6%。

於最後實際可行日期，我們的董事預期(i)未來廢水處理的原材料成本將會穩定，詳情載於本[編纂]「行業概覽—中國電鍍工業園區行業的市場分析—主要原材料成本」；(ii)未來公用事業單位成本將維持穩定，主要包括運作設施的電力。然而，倘我們未來未能將成本增加轉嫁予租戶，則本集團的盈利能力及經營溢利率可能受到重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本節「影響我們經營業績及財務狀況的重大因素—廢水處理單價增加」。

## 財務資料

### 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，載列如下：

	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
利息收入	2,699	2,744	2,760
政府補助	2,226	4,198	5,844
其他收入	95	382	2,419
總計	<u>5,020</u>	<u>7,324</u>	<u>11,023</u>

### 利息收入

該金額指自我們原始到期日超過三個月的人民幣50.0百萬元之銀行存款的主要利息。

### 政府補助

廣東及天津地方政府向從事廢水處理的企業以政府補助形式提供經濟支持。政府補助金額基於相關項目及廠房的設計能力及投資額等因素釐定。我們於相關資產的使用壽命內系統地確認該等收入。

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。其於2018年財政年度進一步增加人民幣160萬元(或39.2%)，主要乃由於2017財政年度收到的政府補助的全年確認。

### 其他收入

2018財政年度的金額主要包括就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1.6百萬元。

## 財務資料

### 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	2018 財政年度 人民幣千元
銀行貸款利息開支	39,567	57,445	65,961
減：資本化為發展中物業的利息開支	<u>(2,840)</u>	<u>(9,418)</u>	<u>(4,992)</u>
總計	<u>36,727</u>	<u>48,027</u>	<u>60,969</u>

於業績記錄期間，平均超過92%的銀行貸款按浮動利率計息，而浮動利率維持穩定，介乎5.64%至6.86%。利息開支上升趨勢乃主要由於建設天津濱港園區，使我們的銀行貸款由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，並於2018財政年度為結算與採購設備及建設天津濱港園區有關的款項，額外銀行貸款合共增加人民幣120.0百萬元。我們於2018年12月償還銀行貸款人民幣121.5百萬元

我們將部分融資成本資本化，該等成本直接歸屬於我們的在建工程，於業績記錄期間按介乎6.37%至6.61%予以資本化。

### 其他收入／(虧損)淨額

於2018財政年度的其他虧損淨額主要包括來自其他金融資產公允價值變動虧損人民幣2.5百萬元。有關進一步詳情，請參閱本節「其他金融資產」。

## 財務資料

### 所得稅

#### 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%。

下表載列我們的所得稅開支與適用稅率的除稅前溢利之間的對賬

	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
除稅前溢利	<u>6,076</u>	<u>10,203</u>	<u>45,113</u>
除稅前溢利的名義稅項(附註1)	1,519	2,551	12,337
不可扣減開支的影響	404	490	784
優惠稅項待遇的影響(附註2)	(3,365)	(1,886)	(4,594)
尚未確認稅項虧損的影響	<u>37</u>	<u>1</u>	<u>175</u>
所得稅(抵免)/開支	<u>(1,405)</u>	<u>1,156</u>	<u>8,702</u>

附註1：除稅前溢利的名義稅項乃按年度產生自我們中國附屬公司的除稅前溢利乘以法定所得稅率25%計算。

附註2：請參閱下文「優惠稅項待遇」的影響一節。

我們於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的實際稅率分別為零、11.3%和19.3%。於業績記錄期間，我們的實際稅率波動主要由於本集團所享有的優惠稅務待遇的影響。

#### 優惠稅項待遇的影響

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。有關額外稅項扣減相等於環保設備採購總額的10%，可於購買設備後五年內使用。因此，於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，我們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。

另外，當釐定應課稅溢利時，惠州金茂源及天津濱港有權要求額外扣減稅項，金額相等於我們於2017財政年度及2018財政年度的研究及開發開支的50%及75%。於2017財政年度及2018財政年度，我們的所得稅分別減少人民幣1.0百萬元及人民幣1.6百萬元。

## 財務資料

此外，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。根據適用中國法律法規，高新技術企業享有15%的優惠所得稅稅率。誠如地方稅務局確認，惠州金茂源2018財政年度的適用所得稅稅率為15%。因此，我們的所得稅於2018財政年度減少人民幣2.1百萬元。

### 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，故並無就2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的香港利得稅作出撥備。

### 開曼群島及英屬處女群島

根據開曼群島及英屬處女群島的條例及法規，我們毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納所得稅。

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。

### 非香港財務報告準則財務計量

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利益、EBITDA及EBITDA率作為額外財務計量。我們呈列此等財務計量，乃由於董事使用此等計量來評估我們的營運表現。我們亦認為，此等財務計量可以為理解及評估我們的綜合營運業績提供有用的資料。

### 經調整年度溢利

經調整年度溢利乃透過加回[編纂]至根據香港財務報告準則呈列的年度溢利計算，如下表所載：

	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>40,442</u>

## 財務資料

### EBITDA 及 EBITDA 率

EBITDA 指扣除融資成本、所得稅以及折舊及攤銷前的利潤。EBITDA 的計算方法為將 EBITDA 除以收入。

EBITDA 的使用受若干限制，乃由於其不反映影響我們營運的所有收入及支出項目。不包括在 EBITDA 中的項目，包括融資成本、所得稅以及折舊及攤銷，已經並可能繼續在我們的業務中產生，且為理解及評估我們的營運及財務業績的重要組成部分。在對業績進行整體評估時，應考慮此等項目中的每一項。此外，EBITDA 不應被視為衡量我們流動性的計量，乃由於其不考慮營運資本、資本開支及其他投資活動的變化。EBITDA 一詞並非根據香港財務報告準則定義，且 EBITDA 並非根據香港財務報告準則呈列的溢利或流動資金計量。

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的 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	65,501	95,230	126,031
EBITDA	<u>108,304</u>	<u>153,460</u>	<u>232,113</u>

下表載列所示期間的 EBITDA 和 EBITDA 率：

	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
EBITDA (人民幣千元)	119,888	146,217	183,841
廣東惠州園區 (附註1)	(11,584)	7,243	52,303
天津濱港園區 (附註1)	108,304	153,460	232,113
本集團 (附註2)			
EBITDA 率			
廣東惠州園區	61.7%	58.3%	53.0%
天津濱港園區	不適用	14.1%	39.4%
本集團	54.8%	50.8%	48.4%

附註1： 不含[編纂]

附註2： 包括於2018財政年度的[編纂][編纂]

## 財務資料

儘管EBITDA持續上升，於業績記錄期間，廣東惠州園區的EBITDA率下跌主要是因為經營溢利率減少。因此，儘管我們的天津濱港園區於2017財政年度及2018財政年度的EBITDA溢利率均有所改善，惟此等改善完全被廣東惠州園區的EBITDA溢利率下降所抵銷。因此，於業績記錄期間，本集團的EBITDA溢利率呈下降趨勢。

鑑於上述非香港財務報告準則財務計量的限制，在評估我們的營運及財務業績時，投資者請注意其為分析工具，不應將其視為對我們的財務業績或根據香港財務報告準則計算的其他營運業績計量的獨立或替代分析。此外，所有公司可能無法以相同方式計算此等非香港財務報告準則的財務計量，因此可能與其他公司使用的類似名稱的計量不具有可比性。

### 經營業績的各期比較

#### 2018財政年度與2017財政年度的比較

	2017 財政年度 人民幣千元	2018 財政年度 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
收益	301,921	479,678	177,757	58.9%
營運成本：	(250,908)	(382,496)	(131,588)	52.4%
折舊及攤銷	(95,230)	(126,031)	(30,801)	32.3%
存貨成本	(49,389)	(101,454)	(52,065)	105.4%
員工成本	(35,366)	(45,677)	(10,311)	29.2%
公用事業成本	(14,698)	(16,514)	(1,816)	12.4%
其他開支	(56,225)	(92,820)	(36,595)	65.1%
其他收益	7,324	11,023	3,699	50.5%
其他收入／(虧損)淨額	(107)	(2,123)	(2,016)	1,884.1%
經營所得溢利	58,230	106,082	47,852	82.2%
融資成本	(48,027)	(60,969)	(12,942)	26.9%
除稅前溢利	10,203	45,113	34,910	342.2%
所得稅	(1,156)	(8,702)	(7,546)	652.8%
年度溢利	9,047	36,411	27,364	302.5%

## 財務資料

### 收益

2018財政年度的收益增長乃分別由廣東惠州園區及天津濱港園區增長人民幣96.1百萬元及人民幣81.6百萬元所產生。

各園區的收益增加乃由於(i)廣東惠州園區及天津濱港園區的平均每日已租用面積分別增加46,000平方米及70,000平方米；(ii)淡水、蒸汽及電力消耗量增加，乃由於平均每日已租用面積大幅增加及租戶產量擴大；及(iii)我們就租賃及設施使用、廢水處理及其他服務的相應單價增加。

### 營運成本

我們的營運成本於2018財政年度增加約人民幣131.6百萬元(或52.4%)主要由於我們擴大經營規模及化學品銷售額增加，與年內收益增加人民幣177.8百萬元(或58.9%)大致相符。

### 其他收益

我們的其他收益於2018財政年度增加人民幣3.7百萬元(或50.5%)，乃主要由於(i)於損益確認的政府補助增加人民幣1.6百萬元；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1.6百萬元。

### 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於2018財政年度增加人民幣47.9百萬元(或82.2%)。我們的經營溢利率亦由2017財政年度的19.3%增加至2018財政年度的22.1%，主要由於天津濱港園區在2018財政年度的財務業績中扭虧為盈，並錄得人民幣4.1萬元的經營利潤，而過往年度則錄得虧損。

### 融資成本

我們的融資成本於2018財政年度增加人民幣，主要由於2018財政年度借得的總額為人民幣120.0百萬元的額外銀行貸款，用以支付與設備購買及天津濱港園區建設相關的費用。我們於2018年12月償還銀行貸款人民幣121.5百萬元。

### 所得稅

所得稅增加主要是由於我們的除稅前溢利增加人民幣34.9百萬元，部分被稅務優惠增加人民幣2.7百萬元抵銷。

### 年度溢利

我們的年度溢利於2018財政年度增加人民幣27.4百萬元(或3.0倍)，主要是由於上述因素。

## 財務資料

### 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	<u>7,481</u>	<u>9,047</u>	<u>1,566</u>	<u>20.9%</u>

### 收益

2017財政年度的收益增長乃分別由廣東惠州園區及天津濱港園區增長人民幣56.3百萬元及人民幣48.0百萬元所產生。

各園區收益增加，乃由於(i)廣東惠州園區及天津濱港園區的平均每日已租用面積分別增加20,000平方米及59,000平方米；(ii)淡水、蒸汽及電力消耗量增加，與平均每日已租用面積增加一致，乃由於平均每日已租用面積大幅增加及租戶產量擴大；及(iii)我們就租賃及設施使用、廢水處理及其他服務的相應單價增加。

## 財務資料

### 營運成本

我們的營運成本於2017財政年度增加人民幣90.6百萬元(或56.5%)，乃由(i)天津濱港園區於2017財政年度首次全年營運所得人民幣42.5百萬元；及(ii)與廣東惠州園區擴大經營規模，年內增加收益人民幣56.3百萬元相符的人民幣48.1百萬元組成。

### 其他收益

其他收益於2017財政年度增加人民幣2.3百萬元(或45.9%)乃主要由於於損益確認的政府補助增加人民幣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於2017年度增加人民幣15.4百萬元(或36.0%)。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的經營溢利率下降3.7個百分點，用於處理高度污染的廢水，且無法以年度內完全按時向租戶轉嫁額外成本。

### 融資成本

我們的融資成本於2017年度增加人民幣11.3百萬元(或30.8%)，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

我們錄得2016財政年度人民幣1.4百萬元的所得稅抵免主要來自於年內我們根據優惠稅項處理致使稅項扣減人民幣3.4百萬元。其後我們於2017財政年度錄得所得稅開支為人民幣1.2百萬元，主要是由於(i)我們的除稅前溢利增加人民幣4.1百萬元(或67.9%)；及(ii)於2016財政年度相比，所得稅利益減少人民幣1.5百萬元。

### 年度溢利

我們的年度溢利增加人民幣1.6百萬元或(20.9%)，主要是由於上述因素。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表概要

	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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	438,982	590,209	871,848
投資物業	477,169	715,482	711,474
在建工程	287,957	181,824	92,890
租賃預付款項	191,782	218,562	213,411
無形資產	589	435	4,262
其他應收款項	14,345	38,807	30,679
遞延稅項資產	12,174	28,650	32,683
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	8,475
<b>非流動資產總額</b>	<u>1,433,625</u>	<u>1,834,901</u>	<u>1,965,722</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	949	2,255	4,899
貿易及其他應收款項	374,949	156,736	155,790
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	80,733
<b>流動資產總額</b>	<u>427,945</u>	<u>178,274</u>	<u>291,422</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	1,053,543	641,099	966,400
合約負債	4,645	16,074	20,218
銀行貸款	158,662	177,382	105,666
即期稅項	2,400	10,405	11,624
<b>流動負債總額</b>	<u>1,219,250</u>	<u>844,960</u>	<u>1,103,908</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(791,305)</u>	<u>(666,686)</u>	<u>(812,486)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>642,320</u>	<u>1,168,215</u>	<u>1,153,236</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	453,091	751,732	766,212
遞延收入	22,455	59,393	53,857
遞延稅項負債	305	343	72
<b>非流動負債總額</b>	<u>475,851</u>	<u>811,468</u>	<u>820,141</u>
<b>資產淨額</b>	<u>166,469</u>	<u>356,747</u>	<u>333,095</u>

## 財務資料

	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
資本及儲備			
股本	108,200	108,200	69
儲備	<u>57,469</u>	<u>77,664</u>	<u>127,289</u>
權益股東應佔權益總額	165,669	185,864	127,358
非控股權益	<u>800</u>	<u>170,883</u>	<u>205,737</u>
權益總額	<u><u>166,469</u></u>	<u><u>356,747</u></u>	<u><u>333,095</u></u>

### 主要財務狀況項目

#### 物業、廠房及設備

此項目包括樓宇、廠房及機械、汽車及辦公設備及其他。此等資產按直線法於估計可使用年期折舊減估計剩餘價值(如有)，如於本節「關鍵會計政策、廠房及設備及在建工程」所載。

此項目佔本集團於相應日期非流動資產總額約30.6%、32.2%及44.4%。

於2017年12月31日的結餘比上年度增加人民幣151.2百萬元(或34.4%)，主要由於(i)添置人民幣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(如道路及消防設施)，部分被年內折舊人民幣62.2百萬元所抵銷。

於2018年12月31日的結餘比上年度增加人民幣281.6百萬元(或47.7%)，主要由於(i)天津濱港園區添置人民幣309.4百萬元的廢水處理設施及公用事業設施；及(ii)廣東惠州園區添置人民幣33.5百萬元的配套設施，部分被年內折舊人民幣81.4百萬元所抵銷。

於2018年12月31日，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395.2百萬元及人民幣476.6百萬元。

#### 在建工程

此項目指我們工業園區內建設中的工廠物業及營運設施。

## 財務資料

於業績記錄期間結餘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12月31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41.1百萬元及人民幣47.0百萬元。

### 投資物業

此項目指我們工業園區內會或將會出租並於20年期間內折舊的完成工廠物業。

本集團根據經營租賃出租投資物業，合約期通常介乎五至十年，並無中斷租期條款。

此項目佔本集團於相應日期非流動資產總額約33.3%、39.0%及36.2%。

於2017年12月31日的結餘比上年度增加人民幣238.3百萬元(或49.9%)，主要由於(i)天津濱港園區內額外總建築面積為140,000平方米的人民幣234.7百萬元；及(ii)廣東惠州園區內額外總建築面積為20,000平方米的人民幣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。

於2018年12月31日的結餘比上年度減少人民幣4.0百萬元(或0.6%)，主要由於年內折舊費用人民幣38.8百萬元部分被：(i)天津濱港園區內額外總建築面積為6,600平方米的人民幣11.8百萬元；及(ii)廣東惠州園區內額外總建築面積為13,000平方米的人民幣19.7百萬元所抵銷。

於2018年12月31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285.3百萬元及人民幣426.1百萬元。

### 租賃預付款項

此項目指本集團於中國擁有的土地使用權。於2016年、2017年及2018年12月31日，租賃預付款項結餘佔本集團於相應日期非流動資產總額約13.4%、11.9%及10.9%。

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財政年度並無添置或出售土地使用權。

於2018年12月31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100.7百萬元及人民幣112.7百萬元。

### 其他金融資產

此項目指我們在中國註冊成立並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此金融機構並無業務關係。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		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
原材料	853	1,935	3,477
消耗品	<u>96</u>	<u>320</u>	<u>1,422</u>
總計	<u><u>949</u></u>	<u><u>2,255</u></u>	<u><u>4,899</u></u>

於業績記錄期間存貨增加與我們經營規模擴大一致。

於最後實際可行日期，我們於2018年12月31日的存貨已動用人民幣4.5百萬元或91.9%。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

下表載列貿易及其他應收款項明細：

	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
應收賬款	24,631	55,119	75,846
應收利息	6,691	9,304	11,916
可扣減進項增值稅	1,703	17,130	30,199
應收關聯方款項	97,202	55,167	4,886
預付款項及其他應收款項	244,722	20,016	32,943
購買物業、廠房及設備的預付款項	14,345	38,807	26,097
收購土地使用權及建設之按金	—	—	4,582
	<u>389,294</u>	<u>195,543</u>	<u>186,469</u>

### 應收賬款

我們的應收賬款主要指來自我們租戶的應收款項。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天以及銷售化學品約60天。

我們的應收賬款於2017年12月31日增加人民幣30.5百萬元(或123.8%，並於2018年12月31日比上年度進一步增加人民幣20.7百萬元(或37.6%)，與我們經營規模擴大及收益增加一致。

下表載列應收賬款周轉日數：

	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度
應收賬款周轉日數 <sup>(附註1及2)</sup>	25.7	36.5	41.1

附註：

1. 應收賬款周轉日數等於相關年度開始及結束時的平均應收賬款結餘除以該年度的收益並乘以該年度的日數。
2. 租戶透過我們向相關政府部門支付日常營運產生的電費。因此，於2016年、2017年及2018年12月31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12.6百萬元。該等應收款項將不包括於計算我們的應收賬款周轉日數，乃由於彼等並非產生自我們的營運。

## 財務資料

我們於業績記錄期間的應收賬款周轉日數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		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月內	22,247	51,805	69,532
1至3個月	357	1,925	5,306
超過3個月	<u>2,027</u>	<u>1,389</u>	<u>1,008</u>
	<u>24,631</u>	<u>55,119</u>	<u>75,846</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98.7%。

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，本集團認為於2016年、2017年及2018年12月31日貿易應收款項產生的信用風險較低，且並無確認貿易應收款項的預期虧損。此外，於2016年、2017年及2018年12月31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115.9百萬元，以填補我們的信用損失(如有，個別客戶產生的信用損失產生並不超過我們已收取的按金)。

於最後實際可行日期，於2018年12月31日應收賬款已償付人民幣75.6百萬元或99.7%。

### 其他應收款項

應收利息主要包括我們已抵押人民幣50.0百萬元的銀行存款以擔保銀行借款的應計利息。於最後實際可行日期，我們已全數收取有關利息。

我們採購所產生的進項增值稅可用作抵銷我們收益產生的銷項增值稅或當地稅務機關到期時償還的銷項增值稅。倘有累計進項增值稅淨額時，則產生可扣減進項增值稅。我們的可扣減進項增值稅呈上升趨勢，主要由於我們的投資物業、租賃預付款項以及物業、廠房及設備於業績記錄期間大幅增加。

## 財務資料

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，我們已全數收取於2018年12月31日的應收關聯方款項。

預付款項及其他應收款項主要指公用事業及其他按金及墊款以及向第三方支付之雜項預付款項。於2016財政年度，我們向天津濱港園區最終少數股東提供人民幣232.1百萬元之過渡性融資，以進行重組，藉此讓天津天特元、天津萬達豐、天津三工及天津金華都成為我們間接擁有附屬公司。有關應收款項於2017年4月全額償還，並使於2017年12月31日的預付款項及其他應收款項比上年度大幅下跌。結餘其後於2018年12月31日增加人民幣12.9百萬元(或64.6%)，主要歸因於我們的經營規模擴大。於最後實際可行日期，於2018年12月31日人民幣31.4百萬元或95.4%預付款項及其他應收款項已獲償付。

購買物業、廠房及設備之預付款項主要指就建設及發展工業園區向承建商之預付款項。於2016年、2017年及2018年12月31日的結餘主要與於業績記錄期間天津濱港園區之建設工程有關。

於2018年12月31日的收購土地使用權及建設之按金與湖北荊州項目發展有關。

### 貿易及其他應付款項

下表載列貿易及其他應付款項明細：

	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
貿易應付款項	24,846	30,144	46,199
應付客戶按金	71,908	113,402	115,886
就設備及建設之應付款項	309,631	214,631	175,058
應付受控股股東控制實體款項	127,500	—	—
應付少數股東款項	122,500	—	—
應付利息	1,181	1,864	1,694
應付工資	6,894	10,157	9,274
應付關聯方款項	278,239	266,571	603,662
其他應付第三方款項	110,844	4,330	14,627
總計	<u>1,053,543</u>	<u>641,099</u>	<u>966,400</u>

## 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於2017年12月31日增加人民幣5.3百萬元(或21.3%)，並於2018年12月31日比上年度進一步增加人民幣16.1百萬元(或53.3%)，與我們擴大經營規模致使存貨成本的增加一致。

下表載列貿易應付款項的賬齡分析：

	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
1個月內	17,955	24,476	35,159
1至3個月	4,943	4,133	10,064
超過3個月	1,948	1,535	976
	<u>24,846</u>	<u>30,144</u>	<u>46,199</u>

於最後實際可行日期，我們於2018年12月31日的貿易應付款項人民幣45.6百萬元或98.8%已獲償付。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。

下表載列貿易應付款項周轉日數：

	2016	2017	2018年
	財政年度 人民幣千元	財政年度 人民幣千元	財政年度 人民幣千元
貿易應付款項周轉日數 <sup>(附註1及2)</sup>	112.1	106.3	86.3

附註：

1. 貿易應付款項周轉日數等於相關年度開始及結束時的平均貿易應付款項結餘除以該年度的存貨成本及公用事業成本並乘以該年度的日數。
2. 租戶透過我們向相關政府部門支付日常營運產生的電費。因此，於2016年、2017年及2018年12月31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11.9百萬元。該等應付款項並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。

我們的貿易應付款項周轉日數與於業績記錄期間供應商所允許的前述實際付款期限一致。

## 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。我們應付客戶按金於2017年12月31日比上年度增加人民幣41.5百萬元(或57.7%)，與我們租賃工廠物業由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。由於在本年度該擴租總建築面積，故結餘於2018年12月31日進一步增加。

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。於2016年、2017年及2018年12月31日的結餘主要為就建設我們天津濱港園區的應付承建商款項。於最後實際可行日期，人民幣149.9百萬元或85.6%於2018年12月31日的就設備及建設的應付款項已獲償付。

於2016年12月31日應付受控股股東控制實體款項人民幣127.5百萬元及應付少數股東款項人民幣122.5百萬元乃為進行重組，藉此讓天津天特元、天津萬達豐、天津三工及天津金華都成為我們間接擁有附屬公司。該等結餘已於2017年4月全數償付。

應付工資與我們員工的應計薪金及花紅有關。於2016年、2017年及2018年12月31日的結餘分別佔我們相應期間員工成本約30.5%、28.7%及20.3%。於最後實際可行日期，我們已全數償付於2018年12月31日的應付工資。

應付關聯方款項包括(i)來自關聯方的借款以滿足我們的短期融資需求，其於2016年、2017年及2018年12月31日分別為人民幣278.2百萬元、人民幣266.6百萬元及人民幣263.0百萬元，並為無抵押、免息及無固定還款條款；及(ii)於2018年12月31日，應付股東款項人民幣340.7百萬元，其產生自重組並將予以資本化為權益。於業績記錄期間，本集團已與屬貿易性質的關聯方進行若干交易並獲得其服務，於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的交易金額分別為人民幣117.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣73,000元。於2018年12月31日的應付關聯方款項為非貿易性質。有關交易金額及與關聯方的結餘進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄一會計師報告附註32。我們的董事確認，來自關聯方的借款及應付股東款項已分別於最後實際可行日期悉數結清及予以資本化。

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、應付稅項及其他應付雜項款項及應計費用。於2016年、2017年及2018年12月31日，來自第三方的借款分別為人民幣106.4百萬元、人民幣0.1百萬元及零，為無抵押、免息及並無固定還款期限。於最後實際可行日期，於2018年12月31日的其他應付第三方款項中的人民幣14.2百萬元或97.1%已被償還。

## 財務資料

### 合約負債

合約負債主要指我們在天津濱港園區租戶的預付設施使用費。根據我們與天津的租戶訂立的環境及技術服務協議，租戶每六個月須提前支付設施使用費，並於首月15日支付。概無有關預付款項要求予惠州的租戶，彼等需要按月支付設施使用費，並於每月15日支付。由於在天津，業主要求租戶提前付一年租金的情況很常見，故於惠州及天津的付款條款有所不同，並因此需要每六個月提前支付設施使用費的合約條款對於在天津營運的公司而言很普遍。然而，這種付款安排在惠州並不常見，故惠州的付款條款有所不同。合約負債增加主要由於天津濱港園區租賃面積由2016年12月31日的37,000平方米增加至2018年12月31日的158,000平方米所致。

於最後實際可行日期，於2018年12月31日的合約負債人民幣15.8百萬元或78.4%已確認為2019財政年度收益。

### 遞延收入

我們的遞延收入主要包括我們廣東惠州園區的政府補助，以收購土地使用權或建設廢水處理設施。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。

於2017年12月31日的結餘比上年度增加人民幣36.9百萬元，主要由於在2017財政年度我們廣東惠州園區的額外政府補助人民幣41.0百萬元。結餘於2018年12月31日減少人民幣5.5百萬元，其於2018財政年度確認為收入。

我們的董事確認，本集團已滿足於2018年12月31日收取政府補助的所有條件。

於最後實際可行日期，於2018年12月31日的遞延收入人民幣2.7百萬元或5.1%已被確認為2019財政年度其他收入。

## 財務資料

### 債務

下表載列我們於所示日期的債務：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4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)
銀行貸款	611,753	929,114	871,878	1,064,697
應付關聯方款項 <sup>(附註1、3)</sup>	278,239	266,571	603,662	405,927
其他應付第三方款項 <sup>(附註2、3)</sup>	106,446	100	—	14,438
總計	<u>996,438</u>	<u>1,195,785</u>	<u>1,475,540</u>	<u>1,485,062</u>

附註：

1. 應付關聯方款項包括來自關聯方的借款以滿足我們的短期融資需求及重組產生的應付股東款項。
2. 其他應付第三方款項僅包括我們自第三方取得的短期借款以滿足我們的融資需求。
3. 根據中國法律顧問，雖然其屬於《貸款通則》(政府部門規定的條例，不屬於中國法律體系下的法律或行政法規)下的未經授權貸款類別，但非貿易相關融資並無違反任何中國法律或行政法規。此外，根據中國最高人民法院頒布的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》於2015年9月1日生效，除另有規定外，否則法人或其他組織簽訂的私人借貸合約在中國法律下生效且有效。截至最後實際可行日期，我們尚未收到有關上述資金的任何申索或罰款通知。根據中國法律顧問，中國人民銀行就該等資金向我們徵收罰款的可能性甚低。

於2019年4月30日的債務主要以人民幣計值。於2019年4月30日，本集團有未動用銀行融資約人民幣23.0百萬元。

## 財務資料

下表載列截至所示日期銀行貸款的到期情況：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4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)
1年內或按要求	158,662	177,382	105,666	173,519
1至2年	116,451	238,796	200,538	183,658
2至5年	216,483	342,593	449,130	579,382
超過5年	120,157	170,343	116,544	128,138
總額	<u>611,753</u>	<u>929,114</u>	<u>871,878</u>	<u>1,064,697</u>

上述銀行貸款均以本集團資產(如投資物業、土地使用權及銀行存款)及/或工廠租賃的抵押權作抵押。此外，於2019年4月30日，我們的銀行貸款為人民幣984.7百萬元及人民幣80.0百萬元，分別由我們的現有股東及天津濱港園區少數股東擔保，其將於[編纂]後由本集團提供的公司擔保人予以解除或取代。於2019年4月30日，我們的銀行貸款按浮動利率介乎5.7%至6.9%計息。

於2019年4月30日的應付關聯方款項包括(i)來自關聯方的借款人民幣74.6百萬元，其為無抵押、免息及並無固定還款期限；及(ii)應付股東款項人民幣331.3百萬元，其產生自重組並將予以資本化為權益。我們的董事確認，來自關聯方的借款及應付股東款項已分別於最後實際可行日期悉數結清及予以資本化。

於2019年4月30日的其他應付第三方款項為人民幣14.4百萬元，指我們來自融資租賃公司(獨立第三方)按固定利率9.4%計息的借款。有關應付款項以一名關聯方擁有的物業作抵押並由天津濱港園區少數股東作擔保，將於[編纂]後解除或由本集團提供的公司擔保代替。

於2018年4月30日，我們有就關聯公司銀行融資的未償還擔保，金額為人民幣52.0百萬元，已於最後實際可行日期解除。

## 財務資料

於2019年4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2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們所有銀行貸款均須遵守若干契諾，例如限制我們從第三方獲取新融資，以及訂立任何涉及合併、分拆的交易，除非我們獲得貸款人的書面同意，否則不得進行股份轉讓及重組。此外，限制性契約可能會限制我們向股東支付股息或其他分派的能力。倘我們未能遵守任何此等限制性契約，貸款人可能有權要求我們提前償還全部或部分貸款。倘我們無法以合理條款取得足夠的替代資金，我們的業務、前景、財務狀況及營運業績可能會受到不利影響。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「風險因素—我們的貸款協議的限制性契約可能對我們的業務及營運業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響」一節。

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貸款或其他借款協議項下的其他重大契諾約束。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，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。我們主要就購買土地使用權及廠房及機械、建設投資物業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。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列現金流量：

	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
營運資金變動前的營運現金流量	101,698	141,063	231,202
營運資金變動	<u>(22,003)</u>	<u>38,881</u>	<u>(12,736)</u>
經營活動所得現金淨額	79,695	179,944	218,466
投資活動所用現金淨額	(486,838)	(234,824)	(355,504)
融資活動所得現金淨額	<u>404,249</u>	<u>72,116</u>	<u>198,488</u>
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	(2,894)	17,236	61,450
年／期初現金及現金等價物	<u>4,941</u>	<u>2,047</u>	<u>19,283</u>
年／期末現金及現金等價物	<u><u>2,047</u></u>	<u><u>19,283</u></u>	<u><u>80,733</u></u>

### 經營活動所得現金

於2018財政年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣218.5百萬元。有關金額乃主要來自營運產生的除所得稅開支前溢利人民幣45.1百萬元，經以下正面調整：(i)折舊人民幣120.2百萬元；(ii)攤銷人民幣5.8百萬元；(iii)融資成本人民幣61.0百萬元；(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32.2百萬元；及(vi)外匯虧損人民幣8.5百萬元，並經以下負面調整：(i)利息收入人民幣2.8百萬元；(ii)存貨增加人民幣2.6百萬元；(iii)貿易及其他應收款項增加人民幣36.8百萬元及(v)遞延收入減少人民幣5.5百萬元；減已付所得稅人民幣11.8百萬元。

於2017財政年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣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

## 財務資料

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允價值變動人民幣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、投資物業及土地使用權的付款及購買無形資產及收購附屬公司的付款(扣除所收購現金)。

於2018年財政年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣355.5百萬元，主要由於(i)購買物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權的付款人民幣338.8百萬元；及(ii)購買無形資產的付款人民幣4.5百萬元；(iii)第三方墊款淨額人民幣10.1百萬元；及(iv)向關聯方墊款淨額人民幣4.7百萬元。

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、投資物業及土地使用權的付款人民幣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)天津濱港園區最終少數股東還款人民幣277.6百萬元。

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、投資物業及土地使用權的付款人民幣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)向天津濱港園區最終少數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財政年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣198.5百萬元，主要由於(i)來自關聯方的墊款淨額人民幣218.9百萬元；(ii)銀行貸款[編纂]人民幣120.0百萬元；(iii)來自股東還款人民幣53.5百萬元；及(iv)來自天津濱港園區少數股東的注資人民幣46.4百萬元；及部分被以下抵銷：(i)償還銀行貸款人民幣177.2百萬元；及(ii)已付利息人民幣66.1百萬元。

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[編纂]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)向天津濱港園區最終少數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[編纂]人民幣115.0百萬元；(iii)

## 財務資料

來自控股股東的注資人民幣250.0百萬元；及(iv)來自股東的注資人民幣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)向天津濱港園區最終少數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

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][編纂](相當於[編纂])，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。

### 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12月31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。

### 資產負債表外安排

「財務資料 — 承擔」一節所披露外，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[編纂]附錄一會計師報告附註32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。

於業績記錄期間，我們委聘關聯方惠州市建基公司 — 龍溪作為承建商，主要負責2016財政年度廣東惠州園區升級廢水處理設施。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，惠州市建基公司 — 龍溪之交易金額分別為人民幣117.5百萬元、零及零。就我們董事所深知，惠州市建基公司 — 龍溪由於停止業務而於2017年撤銷註冊，其於撤銷註冊時為有力償債。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]中「業務 — 我們的承建商」。

[編纂]與我們董事持一致意見，本集團與惠州市建基公司 — 龍溪之交易乃按一般商業條款進行，該等條款不遜於獨立第三方提供的條款。

## 財務資料

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

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 4月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
存貨	949	2,255	4,899	4,310
貿易及其他應收款項	374,949	156,736	155,790	185,054
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	80,733	22,968
<b>流動資產總額</b>	<b>427,945</b>	<b>178,274</b>	<b>291,422</b>	<b>262,332</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,053,543	641,099	966,400	630,193
合約負債	4,645	16,074	20,218	25,569
即期稅項	2,400	10,405	11,624	13,484
銀行貸款	158,662	177,382	105,666	173,519
<b>流動負債總額</b>	<b>1,219,250</b>	<b>844,960</b>	<b>1,103,908</b>	<b>842,765</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(791,305)</b>	<b>(666,686)</b>	<b>(812,486)</b>	<b>(580,433)</b>

我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日錄得流動負債淨額。

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建設工業園區及營運廢水處理設施而取得的銀行貸款。

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。

## 財務資料

我們的流動負債淨額由2017年12月31日至2018年12月31日增加人民幣145.8百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣325.3百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣4.1百萬元；部分被以下抵銷：(i)現金及現金等價物增加人民幣61.5百萬元；(ii)由於原到期日變更，將銀行存款人民幣50.0百萬元由2017年12月31日的非流動資產重新分類至2018年12月31日的流動資產；及(iii)銀行貸款減少人民幣71.7百萬元。

我們的流動負債淨額由2018年12月31日至2019年4月30日增加人民幣232.1百萬元，主要由於貿易及其他應付款項減少人民幣336.2百萬元，及部分被以下抵銷：(i)現金及現金等價物減少人民幣57.8百萬元；(ii)銀行貸款增加人民幣67.9百萬元。

我們於2018年12月31日及2019年4月30日的貿易及其他應付款項分別包括應付股東款項人民幣340.7百萬元及人民幣331.3百萬元，其產生自重組及獲股東確認該等金額已於最後實際可行日期悉數予以資本化為權益。

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) 我們於最後實際可行日期於2019年4月30日已將應付股東款項人民幣331.3百萬元悉數予以資本化；
- (ii) 我們將按[編纂][編纂] (即[編纂]範圍中位數) 取得[編纂][編纂] 合共[編纂] (相當於[編纂])。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]」，我們將有額外現金合共[編纂] (或約[編纂])；及
- (iii) 由2019年5月至[編纂]日期止期間營運產生的現金淨額。

## 承擔

於2018年12月31日，我們已訂約但未計提撥備的資本承擔為人民幣142.6百萬元，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。

## 財務資料

### 資本開支

我們的資本開支主要包括購買土地使用權及廠房及機械、建設投資物業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來自股東資本貢獻撥付資本開支。下表載資本開支：

	2016 財政年度 人民幣千元	2017 財政年度 人民幣千元	2018 財政年度 人民幣千元
購買土地使用權及廠房及機械 及建設投資物業	259,942	550,123	338,784
購買無形資產	—	—	4,506
收購附屬公司	32,349	—	—
<b>總計</b>	<b>292,291</b>	<b>550,123</b>	<b>343,290</b>

下表載列2019財政年度及2020財政年度的資本開支：

現有/新建工業園區	構建/收購	2019財政年度			2020財政年度			總計
		所得款項 人民幣百萬元	內部 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	所得款項 人民幣百萬元	內部 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	
廣東惠州園區	工廠物業	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
	設備	—	3.9	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
	附屬項目	—	12.2	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
		[編纂]	16.1	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
天津濱港園區	工廠物業及廢水 處理設施	—	120.2	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
	廢水處理設施	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]	12.8	[編纂]	[編纂]
		[編纂]	120.2	[編纂]	[編纂]	12.8	[編纂]	[編纂]
湖北荊州項目	土地使用權	[編纂]	13.0	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
	園區設計、道路 及圍牆	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]	0.8	[編纂]	[編纂]
	廢水處理設施	—	—	[編纂]	[編纂]	10.8	[編纂]	[編纂]
	電力及土地平整 項目	—	0.9	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
		[編纂]	13.9	[編纂]	[編纂]	11.6	[編纂]	[編纂]
<b>總計</b>	[編纂]	150.2	[編纂]	[編纂]	24.4	[編纂]	[編纂]	

附註：

1. [編纂][編纂]
2. 包括內部資源及銀行借款以及由天津政府就天津濱港園區發出補助人民幣20百萬元

## 財務資料

3. 此等為2018財政年度產生或承諾的資本開支，合共人民幣137.2百萬元將於2019財政年度結算。因此，該金額不包括本集團於2019財政年度及其後載於本[編纂]「業務 — 我們的策略 — 提升工業園區的污水處理能力以滿足我們的擴展需求」的開發成本。
4. 天津濱港園區分階段購買及安裝廢水處理設施的額外資本開支人民幣27.2百萬元，將根據租戶預計排放的廢水量於2020財政年度後結算，其將以內部資源及銀行借款撥付。

預期我們於2019財政年度及2020財政年度的資本開支分別為[編纂]及[編纂]，包括：

- (i) 於2019財政年度及2020財政年度分別為[編纂]及[編纂]，以建設天津濱港園區的廢水處理設施、廣東惠州園區工廠物業及就湖北荊州項目收購土地使用權，如於本[編纂]「業務 — 我們的策略」及「未來計劃及[編纂]」[編纂]所載，其將以經營活動所得現金流量、銀行借款及[編纂]撥付；及
- (ii) 於2019財政年度[編纂]（如上文附註3所述），其將以內部資源及銀行借款以及我們於截至2019年4月30日止四個月收到天津政府補助合共人民幣20.0百萬元撥付。

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

	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 <sup>(1)</sup>	21.7%	19.3%	22.1%
EBITDA率 <sup>(2)</sup>	54.8%	50.8%	48.4%
純利率 <sup>(3)</sup>	3.8%	3.0%	7.6%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	0.4%	0.4%	1.6%
股本回報率 <sup>(5)</sup>	4.5%	2.5%	10.9%
<b>流動資金：</b>			
流動比率 <sup>(6)</sup>	0.35倍	0.21倍	0.26倍
速動比率 <sup>(7)</sup>	0.35倍	0.21倍	0.26倍
<b>償付能力：</b>			
資產負債比率 <sup>(8)</sup>	6.0倍	3.4倍	4.4倍
淨負債權益比率 <sup>(9)</sup>	5.7倍	3.2倍	4.0倍
利息償付率 <sup>(10)</sup>	1.2倍	1.2倍	1.7倍

## 財務資料

附註：

- (1) 經營溢利率乃按年度經營所得溢利除以相應年度收益再乘以100%計算。
- (2) EBITDA率乃按年度EBITDA除以相應年度收益再乘以100%計算。
- (3) 純利率乃按年度溢利除以相應年度收益再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年度溢利除以相應年度結算日資產總額再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率乃按年度溢利除以相應年度結算日權益總額再乘以100%計算。
- (6) 流動比率乃按於相應年度結算日流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (7) 速動比率乃按於相應年度結算日流動資產總額(扣除存貨)除以流動負債總額計算。
- (8) 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。
- (9) 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)除以總權益再乘以100%計算。
- (10) 利息償付率乃按於相應年度結算日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個百分比，以處理高污染廢水及未能於本年度按時將額外成本轉至租戶。我們的經營溢利率於2018財政年度增加至22.1%，主要是由於天津濱港園區於2018年財政年度的財務表現比上年度虧損轉虧為盈，並錄得經營所得溢利人民幣4.1百萬元有關進一步詳情，請參閱本節「經營所得溢利及經營溢利率」。

### EBITDA率

我們的EBITDA率由2016財政年度的54.8%減少至2017財政年度的50.8%，於2018財政年度更進一步減少至48.4%，主要由於儘管天津濱港園區的EBITDA率於業績記錄期間錄得改善，但廣東惠州園區的EBITDA率持續減少。有關進一步詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量」。

## 財務資料

### 純利率

我們的純利率維持相對穩定，於2016財政年度為3.8%及2017財政年度為3.0%，而於2018財政年度增加至7.6%，其主要由於(i)經營溢利率由2017財政年度的19.3%增加2.8個百分點至2018年財政年度的22.1%；及(ii)融資成本及所得稅佔收益的百分比由2017財政年度的16.3%減少1.8個百分點至2018年財政年度的14.5%。

### 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財政年度的1.6%，主要是由於我們的年度溢利增加人民幣27.4百萬元(或3.0倍)，部分被總資產增加人民幣244.0百萬元(或12.1%)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%，主要歸因於權益總額增加人民幣190.3百萬元(或1.1倍)，主要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財政年度的10.9%，主要是由於我們的期間溢利增加人民幣27.4百萬元(或3.0倍)。倘於2018年12月31日自重組產生的應付股東款項人民幣340.7百萬元於同日悉數資本化，我們的權益總額將增加至人民幣673.8百萬元，而我們的股本回報率將為5.4%。

### 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」。

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6.0倍減少至2017年12月31日的3.4倍，主要歸因於(i)權益總額增加人民幣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；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於2018年12月31日增加至4.4倍，主要由於權益總額增加人民幣279.8百萬元(或23.4%)。

## 財務資料

我們的董事預期，我們的資產負債比率將於[編纂]後降至1.0倍，並已考慮(i)截至2019年4月30日止四個月的債務增加人民幣9.5百萬元；(ii)根據還款時間表，由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]。

### 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5.7倍減少至2017年12月31日的3.2倍，並於2018年12月31日增加至4.0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1.2倍，並增加至2018財政年度的1.7倍，主要乃由於我們經營所得溢利增加人民幣47.9百萬元(或82.2%)，部分被融資成本增加人民幣12.9百萬元(或26.9%)所抵銷。

## 關於市場風險的定量及定性披露

### 信用風險

本集團的信用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用風險。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，並考慮客戶特定賬戶資料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。

本集團的信用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，主要產生信用風險重大集中。於2016年、2017年及2018年12月31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用風險，本集團認為貿易應收款項產生的信用風險較低。

本集團因現金及現金等價物、原始到期日超過三個月／一年的銀行存款及應收利息而產生的信用風險有限，乃由於交易對手為本集團認為信用風險較低的銀行及金融機構。

## 財務資料

### 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。於此方面，我們實施以下資本及流動性管理措施：

- 我們的會計及財務部門將定期檢討及更新我們的資本及流動資金管理政策，以確保其符合我們的業務計劃及財務狀況，並定期向董事匯報本集團的流動資金狀況及資本開支計劃。
- 我們的會計及財務部門將考慮我們的估計收益、銷售成本、資本開支及融資需求編制年度預算及預測。我們的董事審核並批准此等預算及預測。會計及財務部門每月評估及分析我們的實際支出與預計現金流量之間的任何重大差異，以監控我們的流動資金狀況，並及時向高級管理層及董事報告任何重大差異。
- 我們的財務總監審閱及批准貸款協議的相關條款，此等條款需於董事簽署前由董事進一步批准。我們的財務總監持續檢討及監察我們的財務狀況，以確保不時妥為遵守貸款協議契約，並向董事報告任何可能違反貸款契約的行為。
- 我們根據合約條款履行對承包商的付款義務。我們同時考慮本集團的資本管理政策及行業規範，與承包商協商付款條款。我們亦會密切監察客戶未償還款項的可收回性，以進行信貸控制及流動資金管理。

## 財務資料

### 利率風險

本集團的利率風險主要來自以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、2017年及2018年12月31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／增加約人民幣4.2百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣6.6百萬元。

### 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。

### [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，最終確認金額可能與該等估計不同。

### 根據香港上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，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2019年3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1,290.3百萬元。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[編纂]附錄三「物業估值」。

## 財務資料

根據香港上市規則第5.07條的規定，截至2019年3月31日，我們的應佔物業權益的估值與我們的綜合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12月31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	19.7
— 投資物業	711.5
— 土地使用權的租賃預付款項	194.0
	<hr/>
	925.2
	<hr/>
2019年1月1日至2019年3月31日期間減少淨額	(11.7)
截至2019年3月31日賬面淨值	913.5
估值盈餘淨額	376.8
	<hr/>
本[編纂]附錄三物業估值報告所載	
截至2019年3月31日的市值	1,290.3
	<hr/> <hr/>

### 股息及股息政策

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，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純利的一部分放在其純利中作為法定儲備，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將來可能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、現金流量、財務狀況、未來前景以及董事可能認為有關的其他因素。

## 財務資料

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。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，直至本[編纂]日期，除本[編纂]「概要 — 近期發展及重大不利變動」一節所披露者外，自2018年12月31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12月31日起，並無任何事件會對本[編纂]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]經調整綜合有形資產淨額報表

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄二「[編纂]財務資料」一節。