

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Kimou Environmental Holding Limited 金茂源環保控股有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集(「聆訊後資料集」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及/或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

閣下如對本[編纂]內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



金茂源

Kimou Environmental Holding Limited

金茂源環保控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份(視乎超額配股權而定)

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配)

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配及視乎
[編纂]而定)

[編纂]：每股[編纂]不超過[編纂]港元，預期亦
不低於每股[編纂][編纂]港元，另加1%
經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及
0.005%聯交所交易費(須於申請時以
港元繳足，多繳股款可予退還)

面值：每股股份0.1港元

股份代號：[編纂]

獨家保薦人及獨家賬簿管理人



[編纂]

[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本[編纂]的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本[編纂]全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本[編纂]連同本[編纂]附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節項下所述文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。

香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本[編纂]或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂]以協議方式釐定，[編纂]預期為2019年7月6日(星期六)或前後，或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])可能協定的有關較後日期。[編纂]將不高於每股[編纂]1.44港元，且現時預期將不低於每股[編纂]1.08港元，惟另行公佈者除外。倘若本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])因任何理由而於該日或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])可能協定的有關較後日期無法就[編纂]達成共識，則[編纂]將不會進行，並將即時失效。

[編纂](為其本身及代表[編纂])經本公司同意後，可於[編纂](預期為2019年7月6日(星期六)或前後)之前，隨時調低本[編纂]所述指示性[編纂]範圍及/或將予[編纂]的[編纂]數目。在此情況下，調低指示性[編纂]範圍及/或[編纂]數目的通知將於本公司網站www.platingbase.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登，惟不遲於[編纂](預期為2019年7月6日(星期六)或前後)。

於作出任何[編纂]決定前，[編纂]應謹慎考慮本[編纂]所載的所有資料，包括本[編纂]「風險因素」一節所載的風險因素。

務請[編纂]的[編纂]注意，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)前任何時間發生本[編纂]「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」一節所載任何事件，則[編纂]及/或[編纂](為其本身及代表[編纂])有權書面通知本公司終止彼等在包銷協議項下的責任。

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

本[編纂]由本公司僅就[編纂]及[編纂]而刊發，除本招股章程根據[編纂]所提呈的[編纂]外，本[編纂]並不構成出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本[編纂]不得用作亦並不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。

概無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區發售[編纂]或派發本[編纂]。在其他司法權區派發本[編纂]及提呈與銷售[編纂]受到若干限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區適用的證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下僅應依賴本[編纂]所載的資料作出投資決定。本公司、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]並無授權任何人士向閣下提供有別於本[編纂]所載的資料。閣下不應將並非載於本[編纂]的任何資料或聲明，視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何彼等各自的董事或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要及摘要.....	1
釋義.....	17
技術詞彙.....	29
前瞻性陳述.....	30
風險因素.....	31
豁免嚴格遵守上市規則.....	51
有關本[編纂]及[編纂]的資料.....	53
董事及參與[編纂]的各方.....	58
公司資料.....	62
行業概覽.....	64
監管概覽.....	78

目 錄

	頁次
歷史、發展及重組	98
業務	114
與控股股東的關係	178
董事及高級管理層	183
股本	193
主要股東	196
財務資料	197
未來計劃及[編纂]	257
[編纂]	260
[編纂]的架構及條件	270
如何申請[編纂]	280
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 [編纂]財務資料	II-1
附錄三 物業估值	III-1
附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要	IV-1
附錄五 法定及一般資料	V-1
附錄六 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本[編纂]所載資料的概覽。本節內容僅為概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前，務請閱讀整本文件。任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本[編纂]「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該章節。

概覽

我們在中國發展及經營專為電鍍行業而設的大型工業園區。根據行業顧問報告，佔地面積100,000平方米或以上的工業園區被視為大型。我們於2018年在中國電鍍工業園區營運商中按總收益計排名第一，市場份額為7.4%。然而，市場分散，五大參與者佔2018年市場份額約14.7%。

我們現時在中國有兩個電鍍工業園區，即我們擁有100%權益且於2007年開始營運的廣東惠州園區及我們擁有51%權益且於2016年開始營運的天津濱港園區。我們的廣東惠州園區為惠州唯一的電鍍工業園區並為廣東省六個大型電鍍工業園區之一，而我們的天津濱港園區為天津唯一的大型電鍍工業園區。

下表載列我們工業園區於2018年12月31日的主要營運資料：

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

概要及摘要

以下載列於業績記錄期間我們按工業園區劃分的主要營運資料：

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

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

於業績記錄期間，我們的收入增長乃主要由於以下原因：

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

概要及摘要

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

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

以下載列於業績記錄期間按業務分部及工業園區劃分的財務表現摘要：

按業務分部

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

按工業園區

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

附註：

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

概要及摘要

以下載列我們於業績記錄期間的綜合營運成本：

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

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

行業特點及競爭環境

1. 電鍍工業園區行業受益於政府政策的逐步實施，要求電鍍企業將其業務遷移到工業園區，否則將被命令關閉。根據行業顧問報告，在中國，位於工業園區的電鍍企業佔2018年電鍍行業總收益約49.5%，該百分比預期於2023年增加至72.4%。
2. 一般而言，地方政府僅授權在其管治地點建立一個電鍍工業園區，以便於監測。因此，經驗豐富並具有良好往績記錄的營運商更可能獲政府挑選及批准以作為發展及營運新工業園區的一方。
3. 電鍍工業園區行業資本需求龐大。營運商需要在收購土地以及建設工廠物業及廢水處理設施方面作出大量前期投資。此外，營運商通常需要一段時間方可將出租率提高至收益可悉數承擔費用的收支平衡水平。因此，營運商必須擁有足夠的資金以滿足初始資本投資以及工業園區早期營運的經營現金流量虧絀。
4. 電鍍工業園區的客戶群趨於穩定。租戶在遷入園區前通常會仔細考慮，乃因為遷移或在工廠物業安裝生產設施通常產生大量投資。其次，電鍍企業將選擇將其營運遷往鄰近其製造客戶的工業園區以節省交付成本。此令電鍍企業難以遷往另一個遠離客戶的園區。

概要及摘要

5. 電鍍工業園區不僅有助於地方政府控制電鍍行業造成的污染，亦使電鍍企業能夠將其努力及資源集中在核心業務上，而不必擔心未能滿足污染物排放標準而被命令停止營運。此基本優勢支持電鍍工業園區行業的不斷發展。
6. 中國電鍍工業園區市場分散，根據2018年收益，五大參與者約佔市場的14.7%。園區通常與同一省份的競爭對手就(i)可不時滿足環保要求，並不會對租戶的日常運作造成干擾的能力；(ii)為大量不同生產規模的租戶提供服務的能力；(iii)服務範疇；(iv)園區的品牌聲譽；及(v)管理團隊的能力競爭。於2018年，廣東省有28個電鍍工業園區，而於最後實際可行日期則有兩個位於天津，其中包括我們的園區。於2018年，按收益計算，本集團在中國所有電鍍工業園區營運商中排名第一。

我們的業務模式

我們的業務模式包括：

(i) 工業園區開發、租賃及管理

我們提供主要就電鍍工藝而設計及建設的工廠物業供租戶租用。根據我們部分租戶的要求，我們若干物業為定制，並具有滿足租戶個人化需求的特點。

(ii) 提供廢水處理及公用事業

我們為工業園區的租戶提供廢水處理服務，以促進其業務營運。此外，租戶亦獲提供在園區內供應淡水及電力。我們亦為我們的租戶提供產自我們爐房之蒸汽。

(iii) 配套業務

我們為廣東惠州園區的租戶提供原材料採購服務(特別是電鍍工藝的危險化學品)。我們亦提供氣體排放塔管理服務和污染物測試服務。自2018年8月起，我們已開始從我們廢水處理過程所產生的污泥中提取重金屬並銷售。

在定價方面，我們根據預期的投資回報、市場租金以及相關地區的供求情況釐定租金。我們按成本加成法收取所有其他費用及收費。

概要及摘要

我們的客戶

多年來，我們已建立穩定客戶群。我們的租戶包括兩間聯交所上市公司的附屬公司及一間深圳證券交易所上市公司的附屬公司以及多間私人實體。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度各期間，我們五大客戶應佔收益百分比少於30%。

據董事所深知，於業績記錄期間，我們的董事、其緊密聯繫人或任何持有超過5%已發行股本的股東概無於任何五大客戶中擁有任何權益。

我們的供應商

於業績記錄期間，我們的供應商主要向我們提供(i)廢水處理服務所需的材料；(ii)銷售予租戶的化學品；及(iii)生產蒸汽以供租戶的煤及天然氣。

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

據董事所深知，於業績記錄期間，我們的董事、其緊密聯繫人或任何持有超過5%已發行股本的股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

我們的承建商

於業績記錄期間，我們聘請建築公司及設備供應商作為承建商，以建設我們的工廠物業以及供應及安裝我們的廢水處理、公用事業及其他配套設施。

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，與我們最大承建商交易的金額分別為人民幣148.2百萬元、人民幣142.7百萬元及人民幣89.9百萬元，佔我們與承建商的交易總額分別27.1%、31.3%及21.1%。與我們五大承建商交易的金額分別為人民幣481.1百萬元、人民幣350.6百萬元及人民幣234.9百萬元，佔我們與承建商的交易總額分別88.0%、77.0%及55.1%。

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

概要及摘要

除惠州市建基公司—龍溪外，於業績記錄期間，我們所有五大承建商均為獨立第三方，而就董事所深知，於業績記錄期間，我們的董事、其緊密聯繫人或任何持有超過5%已發行股本的股東概無於我們任何五大承建商中擁有任何權益。

主要財務數據

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

綜合損益表摘要

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

附註：其他收益主要包括利息收入、政府補助及其他收入。

我們的收益由2016財政年度至2017財政年度增加人民幣104.3百萬元(或52.8%)，並於2018財政年度進一步增加人民幣177.8百萬元(或58.9%)，主要因為(i)我們的天津濱港園區於2016年6月開始營運，於業績記錄期間產生收益的增加款項；(ii)廣東惠州園區的出租率由2016年12月31日的85.6%上升至2017年12月31日的99.4%，於2018年12月31日達到100.0%；及(iii)我們提高了工廠租金、公用事業、廢水處理及其他服務的單價。

概要及摘要

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

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「財務資料—經營業績的各期比較」。

非控股權益

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

非香港財務報告準則財務計量

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

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

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

概要及摘要

下表為我們根據香港財務報告準則計算及呈列的年度溢利與經調整年度溢利的對賬：

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

下表為我們根據香港財務報告準則計算及呈列的年度溢利與EBITDA的對賬：

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

綜合財務狀況表摘要

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

出現流動負債淨額狀況乃主要由於我們使用短期銀行借款以及來自關聯方的資金撥付我們的工業園區建設。我們預期在[編纂]後擁有流動資產淨額，主要由於(i)若干應付股東款項資本化；及(ii)[編纂]。有關詳情請參閱本節「財務比率」一段及本[編纂]「財務資料—流動資產及負債」。

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

概要及摘要

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

綜合現金流量表摘要

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

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

營運資金充足

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

概要及摘要

財務比率

主要財務比率^(附註1)

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

附註：

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

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

概要及摘要

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使，且不計及根據[編纂]項下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的[編纂])，金昌投資將擁有本公司已發行股本[編纂]。於最後實際可行日期，金昌投資由張先生100%擁有。因此，金昌投資及張先生將一同組成一組控股股東(定義見上市規則)。

有關詳情，請參閱本[編纂]「與控股股東的關係」及「主要股東」。

風險因素摘要

我們的業務受若干風險影響，包括但不限於與我們業務、電鍍工業行業、中國及[編纂]有關的風險。閣下應仔細閱讀本[編纂]「風險因素」整節。主要風險包括：

- 我們非常倚重中國電鍍行業的表現。此行業任何市況下滑將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們的業務取決於主要客戶的營運表現及財務狀況。倘彼等營運表現惡化，彼等可能要求我們終止其租約。
- 我們於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度末及於2019年4月30日錄得流動負債淨額，將使我們面對流動性風險，並將限制我們作出所需資本開支或拓展業務機會的能力。
- 有關電鍍行業排放標準的政府政策及法規的變動可能導致電鍍工業園區營運商大幅升級及有額外資本投資。

[編纂]

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

概要及摘要

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

[編纂]的理由

我們的董事相信，[編纂][編纂]將讓我們可根據業務策略以滿足融資需求，[編纂]將使本集團未來能夠靈活透過債務融資或股權融資籌集資金。有關詳情，請參閱本[編纂]「未來計劃及[編纂]—[編纂]的理由」。

[編纂]統計數據

	基於指示性 [編纂] [編纂]	基於指示性 [編纂] [編纂]
--	-----------------------	-----------------------

[編纂]及[編纂]完成後預期

將予發行的[編纂]的市值 ^(附註1)	[編纂]港元	[編纂]港元
本公司擁有人應佔每股[編纂] 經調整有形資產淨值 ^(附註2、3)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 市值乃按[編纂]及[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]計算，惟並未計及根據[編纂]或[編纂]項下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發或發行的任何[編纂]。
2. 本公司擁有人應佔每股[編纂]經調整有形資產淨值乃經「附錄二—[編纂]財務資料」所提述的調整後，並基於假設[編纂]及[編纂]已於2018年12月31日完成而已發行的[編纂]得出(不計及根據[編纂]或[編纂]項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何[編纂]或本公司根據一般授權及股份購回授權而可能授出及發行或購回的任何[編纂])。
3. 概無就[編纂]經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於2018年12月31日後所訂立的任何交易業績或其他交易，包括應付股東款項[編纂][編纂]，其計劃已於最後實際可行日期作出。倘上述[編纂]已入賬，則根據所述[編纂]的低端及高端分別為[編纂]及[編纂]，本公司權益股東應佔每股[編纂]經調整有形資產淨值將增加至[編纂]及[編纂](分別相當於[編纂]及[編纂])。

概要及摘要

未來計劃及[編纂]

按[編纂][編纂](即本[編纂]所載指示性[編纂]範圍的中位數)，[編纂][編纂](經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付估計開支)乃估計約為[編纂]。本集團目前擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

[編纂]

股息及股息政策

於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，本公司並無宣派或支付任何股息。

受(其中包括其他因素)董事酌情權及適用法律及法規所限，任何股息的宣派、支付及金額(如支付)將取決於我們的經營業績、營運及資本需求、現金流量、財務狀況、未來前景以及董事可能認為有關的其他因素。

我們的董事目前擬建議，在本公司的相關股東大會上，於可預見將來向股東派發截至12月31日止財政年度各年可供分派純利約20%為股息。

上述意圖不包括任何擔保或代表或表示，我們必須或將按有關方式宣派及支付股息，或根本無法宣派及支付股息。

詳情請參閱本[編纂]「財務資料—股息及股息政策」一節。

概要及摘要

近期發展及重大不利變動

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

惠州金茂源已獲得作為高新技術企業的資格，並自2018年11月起生效。根據中國適用法律法規，高新技術企業享有15%優惠企業所得稅稅率。

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

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

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

概要及摘要

除上文所披露者及上述所載於業績記錄期間後已產生及將予產生的[編纂]外，董事確認，直至本[編纂]日期，自2018年12月31日(即本集團最新經審核財務報表的編製日期)起，本集團的財務狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年12月31日起並無任何事件會對本[編纂]附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。

環境及社會事宜：

於業績記錄期間：

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

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務—環境及社會事宜」。

不合規事件

我們於業績記錄期間不遵守中國法律及法規事宜包括未能(i)完成社會保險登記，以及為僱員作出足夠的社會保險供款；(ii)開立住房公積金賬戶，為僱員作出足夠的住房公積金供款；及(iii)於指定時間內發展地塊。有關我們不合規事件的進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務—法律及合規」。

釋 義

於本[編纂]內，除文義另有所指外，下列詞語及表述具有以下涵義：

「會計師報告」	指	本[編纂]中載列於附錄一的會計師報告
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]，或如文義所指，就[編纂]使用的其中任何一種申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司有條件採納並自[編纂](2019年6月18日)起生效的經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本[編纂]附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「[編纂]」	指	將本公司股份溢價賬中進賬金額[編纂]港元撥充資本而發行[編纂]，詳情載於本[編纂]附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—4.股東於2019年6月18日通過的書面決議案」一段
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司

釋 義

「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人的統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本[編纂]而言除非文義另有所指，於本[編纂]內「中國」的提述，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「第10號通知」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「第37號通知」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「[編纂]」	指	[編纂]
「公司法」或「開曼公司法」	指	開曼群島公司法(2018年修訂本)第22章(1961年第3號法例)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂、修改及補充
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)，經不時修訂、修改及補充
「本公司」或「我們」	指	金茂源環保控股有限公司，於2018年6月28日在開曼群島註冊成立為有限公司，並於2019年1月28日根據公司條例第16部註冊為非香港公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指張先生及金昌投資
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「德信資產管理」	指	德信資產管理有限公司，於2018年6月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由黃先生全資擁有
「彌償契據」	指	控股股東作為彌償人以本公司為受益人(為其本身及作為附屬公司的受託人)所簽立日期為2019年6月24日的彌償契據，其詳情於本[編纂]附錄五「法定及一般資料—D. 其他資料—1. 稅項及其他彌償保證」一段概述
「金豪投資」	指	金豪投資有限公司，於2018年6月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由張海明先生全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	除財務成本、所得稅、折舊及攤銷前盈利
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法
「金昌投資」	指	金昌投資有限公司，於2018年6月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由張先生全資擁有
「2016財政年度」	指	截至2016年12月31日止年度
「2017財政年度」	指	截至2017年12月31日止年度
「2018財政年度」	指	截至2018年12月31日止年度
「2019財政年度」	指	截至2019年12月31日止年度
「2020財政年度」	指	截至2020年12月31日止年度
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司

釋 義

「國內生產總值」	指	國內生產總值
「中央結算系統一般規則」	指	規管使用中央結算系統的條款及條件(可予不時修訂或修改)，倘文義允許，包括中央結算系統運作程序規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或(如文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前之期間而言，本公司現時的附屬公司，以及由彼等或彼等前身公司(視情況而定)進行的業務
「廣東惠州園區」	指	我們位於中國廣東省惠州博羅縣龍溪鎮的電鍍工業園區
「惠州市建基公司 — 龍溪」	指	惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處，惠州市人民政府全資擁有的惠州市建築基礎工程總公司的分公司，其於2005年7月18日於中國成立，並於2017年7月25日注銷登記
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「湖北荊州項目」	指	擬於中國湖北省荊州的荊州經濟技術開發區發展的電鍍工業園區
「湖北荊州項目協議」	指	惠州金茂及荊州經濟技術開發區管理委員會就湖北荊州項目於2017年11月8日訂立的協議

釋 義

「湖北金茂」	指	湖北金茂環保科技有限公司，於2017年11月8日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由KE全資擁有
「惠州金凱廠」	指	惠州市金凱電子五金廠，於2004年7月29日在中國成立的實體，截至最後實際可行日期已注銷登記
「惠州金茂源」	指	惠州金茂源環保科技有限公司，於2016年9月6日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由惠州金茂全資擁有
「惠州金澤豐」	指	惠州金澤豐貿易有限公司，於2015年7月1日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由惠州金茂全資擁有
「惠州金準」	指	惠州金準檢測技術有限公司，於2015年9月11日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由惠州金茂全資擁有
「惠州金茂」	指	惠州金茂實業投資有限公司，於2005年6月8日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由KETH全資擁有
「惠州永嘉盛」	指	惠州永嘉盛實業有限公司，於2016年7月29日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由李先生全資擁有
「獨立第三方」	指	並非為上市規則所界定的本公司關連人士的人士或公司
「行業顧問報告」	指	受本公司委託由弗若斯特沙利文編製的行業研究報告，其內容於本[編纂]內引述
「內部控制顧問」	指	信永方略風險管理有限公司，為獨立第三方
「荊州經濟技術開發區管理委員會」	指	荊州經濟技術開發區管理委員會，為中國政府機構，獨立第三方

釋 義

「荊州金源」	指	金源(荊州)環保科技有限公司，於2018年7月23日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由湖北金茂全資擁有
「[編纂]」	指	[編纂]
「KE」	指	金茂環保有限公司，於2018年3月27日在香港註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由金茂環保(BVI)全資擁有
「KET」	指	金茂環保科技有限公司，於2018年3月20日在香港註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由金尚投資全資擁有
「KETH」	指	金茂環保科技控股有限公司，於2017年7月12日在香港註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由金茂環保科技(BVI)全資擁有
「金茂環保(BVI)」	指	金茂環保(BVI)有限公司，於2018年6月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由金茂源控股有限公司全資擁有
「金茂環保科技(BVI)」	指	金茂環保科技控股(BVI)有限公司，於2018年6月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由金茂源控股有限公司全資擁有
「金茂源控股有限公司」	指	金茂源控股有限公司，於2018年6月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由本公司全資擁有
「最後實際可行日期」	指	2019年6月21日，即於本[編纂]付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	聯交所營運的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2019年6月18日採納經修訂及重列之組織章程大綱，其概要載於本[編纂]附錄四，並經不時修訂
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「工信部」	指	中華人民共和國工業和信息化部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「黃先生」	指	黃少波，執行董事
「李先生」	指	李旭江，執行董事
「張先生」	指	張梁洪，執行董事兼董事會主席
「朱先生」	指	朱和平，執行董事兼行政總裁
[編纂]		

釋 義

[編纂]

「人行」 指 中國人民銀行，中國的中央銀行

[編纂]

「中國政府」或「國家政府」 指 中國中央政府，包括所有政治分支(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及機關，或如文義所指，其中任何一方或多方

「中國法律顧問」 指 天元律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問

「中國居民」 指 居住於中國的中國公民或雖無中國境內合法身份證件，但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的境外個人

釋 義

「金尚投資」	指	金尚投資有限公司，於2018年6月7日在英屬處女群島註冊成立的公司。截至最後實際可行日期，由李先生全資擁有
[編纂]		
「重組」	指	本集團的上市前重組，進一步詳情載於本 [編纂] 「歷史、發展及重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「外管局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局(現已由中華人民共和國國家市場監督管理總局取代)
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會

釋 義

「稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、修改及補充
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
[編纂]		
「深圳金津盛」	指	金津盛環保產業投資(深圳)有限公司，於2015年11月2日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由天津濱港全資擁有
[編纂]	指	[編纂]
「獨家保薦人」	指	[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	收購、合併及股份購回守則(經不時修訂、修改及補充)

釋 義

- 「天津濱港」 指 天津濱港電鍍企業管理有限公司，於2014年3月31日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由惠州金茂擁有51%及天津萬和順擁有49%
- 「天津濱港園區」 指 我們位於中國天津靜海區忠旺鎮的電鍍工業園區
- 「天津金華都」 指 天津金華都廢品收購有限公司，於2008年6月5日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由深圳金津盛全資擁有
- 「天津金諾」 指 天津金諾環境檢測有限公司，於2018年3月21日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由天津濱港全資擁有
- 「天津三工」 指 天津三工金屬表面處理有限公司，於2015年2月6日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由深圳金津盛全資擁有
- 「天津天特元」 指 天津市天特元鋼業有限公司，於2009年2月3日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由深圳金津盛全資擁有
- 「天津萬和順」 指 天津萬和順科技集團有限公司(前稱「天津萬和順科技有限公司」)，於2015年9月30日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由楊寶亮先生、崔曉智先生、齊少健先生、宋紹輝先生、劉書臣先生、高榮成先生、安士啟先生及王建先生擁有
- 「天津萬達豐」 指 天津萬達豐金屬表面處理有限公司，於2015年2月6日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由深圳金津盛全資擁有

釋 義

「天津中旺濱港」	指	天津中旺濱港實業有限公司，於2012年9月13日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，由天津市靜海區中旺鎮企業服務站全資擁有
「業績記錄期間」	指	2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國的合法貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「增值稅」	指	增值稅
[編纂]		
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本**[編纂]**所載的若干數額及百分比數字已經湊整。因此，若干表格所列的合計數額未必與其上所列數字的運算總和相同。有關詳情，請參閱本**[編纂]**「有關本**[編纂]**及**[編纂]**的資料—約整」。

為便於提述，已就標有「*」號的中文名稱提供英文譯名，惟僅供識別。

本**[編纂]**內中國法律及法規的所有英文譯名均為非官方譯名，僅提供作識別用途。

技術詞彙

本詞彙表載有本[編纂]所用的若干詞彙的解釋。該等詞彙及其涵義未必與其業內標準涵義或用法一致。

「總建築面積」	指	總建築面積
「ISO」	指	以瑞士日內瓦為基地的非官方機構International Organisation for Standardisation (國際標準化組織)頒佈的一系列質量管理及質量保證標準的首字母縮拼詞，以評估商業機構的品質系統
「ISO 14001 : 2015」	指	ISO發佈的環境管理系統，通過更有效地利用資源及減少浪費，提高環境績效
「ISO 9001」	指	ISO發佈的品質管理系統要求
「OHSAS18001 : 2007」	指	英國標準協會發佈的職業健康與安全管理體系框架

前瞻性陳述

本[編纂]載有前瞻性陳述及與本公司及我們附屬公司有關的資料，由於其性質使然，其會受到重大風險及不明朗因素影響。「旨在」、「預計」、「相信」、「擬」、「持續」、「能夠」、「估計」、「預期」、「有意」、「或會」、「也許」、「必須」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預料」、「打算」、「尋求」、「應該」、「目標」、「將會」、「可能」等詞語以及其否定式及類似表達，若與我們有關，乃有意用作識別該等前瞻性陳述。

該等陳述乃基於我們目前對我們業務、經濟的預期及假設以及管理層目前可得的資料，反映我們目前對未來事件的觀點，但並非對未來業績的保證，且涉及已知及未知風險、不明朗因素及假設，包括本[編纂]所述的風險因素。一項或多項該等風險或不明朗因素可能會出現，而相關假設可能會被證實為不正確。該等前瞻性陳述包括(但不限於)以下陳述：

- 我們的業務策略、經營計劃及業務前景；
- 行業的政策、法律、法規或常規變動；
- 我們的財務狀況及業績；
- 我們的股息政策；
- 我們繼續維持行業領先地位的能力；
- 我們的資本支出及資金計劃；
- 資本市場發展；
- 我們經營所在市場的整體經濟趨勢及前景；
- 我們經營所在行業的未來發展及競爭環境；
- 本[編纂]所載並非過去事實的其他陳述。

本[編纂]所載前瞻性陳述僅涉及截至於本[編纂]作出陳述當日的事件或資料。除上市規則、適用法律、規則及法規另有規定外，我們無責任就新資料、未來事件或其他事項而更新或以其他方式修訂本[編纂]所載的前瞻性陳述。本[編纂]所討論的前瞻性事件及情況可能會由於該等及其他風險、不確定因素及假設，而未能如我們預期般實現，甚至不會實現。因此，我們強烈建議投資者不應過度依賴任何有關前瞻性陳述。本節所載的警告陳述適用於本[編纂]所載的所有前瞻性陳述。

於本[編纂]內，本公司或我們任何董事所作出的意向陳述或提述乃於截至本[編纂]日期作出。任何該等意向可能因未來的發展形勢而出現變動。

風險因素

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

與我們業務有關的風險

我們非常倚重中國電鍍行業的表現

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

我們的業務取決於主要客戶的營運表現及財務狀況

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

風險因素

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

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

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

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

於2019年4月30日，我們錄得流動負債淨額人民幣580.4百萬元。

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

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

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

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

風險因素

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

我們日後可能無法增加廢水處理費

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

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

我們可能未有實施適當內部控制系統以配合拓展

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

我們未必能夠以合理成本或可能根本無法為未來項目物色或收購合適地塊

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

風險因素

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

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

我們未必有足夠財務資源供業務擴展計劃之用

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

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

我們的擴展計劃可能無法產生足夠的額外收益以支付相應增加的經營開支

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

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

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

風險因素

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

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

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

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

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

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

我們的業務及前景可能受到競爭的不利影響

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

我們的業務受季節性因素影響

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

風險因素

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

倘日後利率上調，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

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

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

我們倚重高級管理層團隊及其他主要人員持續留效

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

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

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

風險因素

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

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

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

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

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

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

風險因素

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

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

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

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

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

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

風險因素

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

我們可能無法充分保護我們的知識產權或可能面臨侵犯他人知識產權的申索

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

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

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

控股股東對本公司有重大控制權，且彼等的利益與其他公眾少數股東的利益未必一致

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

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

風險因素

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

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

我們可能不時涉及因經營產生的爭議、法律及其他程序，並可能因此而面臨重大責任

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

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

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

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

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

風險因素

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

任何我們目前或以前可獲得的政府補助均可被減少或終止

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

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

我們目前享有的各種福利可能會受到不利變動或中斷，包括優惠稅務待遇

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

惠州金茂源已獲得作為高新技術企業的資格，並自2018年11月起生效，然而，我們無法向閣下保證我們可於未來成功重續該等有效期為三年的資格。倘未能重續資格，我們將不能享有15%優惠企業所得稅稅率。

我們可能無法收回遞延稅項資產

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

風險因素

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

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

品牌及公司形象轉差可能對我們的業務造成不利影響

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

與中國電鍍工業園區有關的風險

中國廢水處理法規及政策可能有所變動及可能並無妥善施行

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

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

風險因素

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

美國與中國之間的貿易戰可能對我們的財務表現造成負面影響

2018年5月，美國宣布對500億美元的具有工業重要技術的中國商品徵收25%的關稅，而於2018年9月中旬，特朗普政府進一步宣布對價值2000億美元的中國商品徵收10%的關稅，自2018年9月24日生效。最近，由於2019年5月貿易談判陷入停滯，美國表示，之前對價值2000億美元的中國商品徵收10%的關稅將提高至25%。

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

與中國有關的風險

中國的政治及經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大影響

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

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

風險因素

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

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

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

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

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

風險因素

人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

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

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

我們受限於中國政府對貨幣兌換的管制

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

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

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

風險因素

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

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

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

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

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

風險因素

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

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

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

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

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

無法保證我們日後將派付股息

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

風險因素

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

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

與[編纂]有關的風險

[編纂]先前並無公開市場及不一定可就[編纂]建立或維持交投活躍的市場

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

[編纂]交易價及成交量或會波動，可能令致投資者遭受重大損失

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

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

風險因素

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

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

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

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

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

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

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

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

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

風險因素

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

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

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

本[編纂]中前瞻性陳述面臨風險及不確定性

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

豁免嚴格遵守上市規則

我們已向聯交所申請並已獲授豁免嚴格遵守下列上市規則條文。

管理層留駐香港

上市規則第8.12條規定，發行人必須在香港留駐足夠的管理層。此一般是指我們必須至少有兩名執行董事常駐香港。於最後實際可行日期，我們的全體執行董事(李先生除外)及我們的全體高級管理層位於及將位於中國。鑒於本集團的主營業務及經營全部位於中國，並於中國管理及展開，我們認為我們於可預見未來按上市規則第8.12條規定有常駐香港的執行董事會構成不必要的負擔。因此，我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須達成以下條件：

- (a) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將擔任本公司與聯交所之間的主要溝通渠道，並將確保彼等將始終遵守上市規則。兩名授權代表為我們的(i)執行董事兼董事會主席張先生(中國居民)；及(ii)執行董事李先生(香港普通居民)。儘管張先生居於中國，但彼已申請有效旅行文件，且能夠在該等旅行文件到期時重續以前往香港。兩名授權代表均已獲正式授權以代表本公司與聯交所聯絡，且彼等均可在合適時間內應聯交所的要求隨時與聯交所於香港會面，並可藉手機或電話、傳真或電郵隨時聯絡；
- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡我們的董事，兩名授權代表均有方法隨時立即聯絡董事會全體成員；
- (c) 本公司已落實一項政策，據此(i)各董事將向授權代表提供其各自之手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(ii)各董事外出時，須向授權代表提供其有效的電話號碼或通訊方式；及(iii)各董事及授權代表已向聯交所提供其手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (d) 並非常駐香港的所有該等董事已確認其持有或可申請到訪香港的有效旅行文件，將可應要求於獲得合理通知後與聯交所在香港會面；及

豁免嚴格遵守上市規則

- (e) 本公司已根據上市規則第3A.19條規定委任[編纂]為我們的[編纂]，彼將可隨時聯絡我們的授權代表、董事及其他高級職員，並將作為本公司與聯交所的另一溝通渠道。自[編纂]開始及截至本公司緊隨[編纂]後遵守上市規則第13.46條規定編製首個完整財政年度的財務業績日期止，該[編纂]將就根據上市規則及所有其他適用香港法律、法規、守則及指引的持續合規要求以及其他事宜向本公司提供意見。

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
張梁洪先生	中國* 廣東省 博羅縣 長寧鎮 埔筏村委會山祥湖小組	中國
朱和平先生	中國* 廣東省 博羅縣 龍溪鎮龍溪湖 金昌貿易有限公司宿舍	中國
李旭江先生	香港 新界 大埔 鹿茵山莊 5座5樓A室	中國
黃少波先生	中國* 廣東省 惠州 惠城區 麥地路2巷1路	中國
獨立非執行董事		
李曉岩先生	香港 鴨脷洲 海怡半島 26座18G室	中國
李引泉先生	香港 海怡半島 13A座30樓F室	中國
簡松年先生	香港 新界 沙田 九肚山 綠怡徑6號 綠怡居 洋房9號	中國

有關我們董事的進一步資料，請參閱本[編纂]「董事及高級管理層」。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

參與方	名稱及地址
-----	-------

獨家保薦人	[編纂]
-------	------

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司法律顧問

香港法律
紀曉東律師行
與
天元律師事務所香港分所聯營
香港
中環
德輔道中26號
華懋中心二期
7樓702室

中國法律
天元律師事務所
中國
深圳
福田區
深南大道2002號
中廣核大廈北樓9層

開曼群島及英屬處女群島法律
[編纂]

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

香港法律
黃香沈律師事務所
香港
中環干諾道中111號
永安中心
9樓911-912室

中國法律
錦天城律師事務所
中國
廣州
天河區
珠江西路5號
廣州國際金融中心
33樓02-07室

董事及參與[編纂]的各方

申報會計師及獨立核數師

畢馬威會計師事務所

香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司

中國上海
徐匯區
雲錦路500號
B棟1018室

內部控制顧問

信永方略風險管理有限公司

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
43樓

物業估值師

漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

[編纂]

公司資料

開曼群島註冊辦事處

Campbells Corporate Services Limited

Floor 4, Willow House

Cricket Square

Grand Cayman KY1-9010

Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港灣仔

駱克道212-220號

洛洋閣商業大廈17A室

中國主要營業地點

中國廣東省

惠州市

博羅縣

龍溪街道龍華路

公司網站

www.platingbase.com

(該網站所載資料並不構成本[編纂]一部分)

公司秘書

陳麗芬，執業會計師

香港

新界

大圍

雲疊花園

1座16樓H室

授權代表

張梁洪

中國廣東省

博羅縣

長寧鎮

埔筏村委會

山祥湖小組

李旭江

香港

新界

大埔鹿茵山莊

5座5樓A室

審核委員會

李引泉(主席)

簡松年

李曉岩

公司資料

提名委員會

張梁洪(主席)
簡松年
李曉岩

薪酬委員會

簡松年(主席)
李曉岩
張梁洪

[編纂]

[編纂]

開曼群島主要[編纂]

[編纂]

香港[編纂]

[編纂]

主要往來銀行

東莞農村商業銀行股份有限公司
中國
廣東省東莞
莞太路
南城路段44號

行業概覽

除另有指明外，本章節所載資料來自多份政府官方刊物、其他刊物以及由我們所委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。

我們相信有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們無理由相信該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表或參與[編纂]的任何其他人士(弗若斯特沙利文除外)並無對有關資料進行獨立核實，亦無就其準確性或完整性發表任何聲明。有關資料及統計數據可能與中國境內外所編製的其他資料及統計數據不一致。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

緒言

電鍍工藝排放含有重金屬及其他有毒物質的廢水。因此，電鍍為中國的主要污染行業之一。中國經濟及工業的持續增長推動了電鍍行業的擴張，令電鍍公司數量不斷增加。因此，對於資源有限的環保部門而言，愈來愈難以對電鍍行業的所有參與者實施有效及具成本效益的污染物排放管制。為滿足環境保護的收緊標準，國家及地方政府自1990年代初以來一直推動電鍍工業園區的建設，工業廢水可通過工業園區營運商建設及營運的集中系統進行收集、處理及排放。為提高此項政策的有效性，部分地方政府甚至要求電鍍車間或獨立電鍍公司在期限前將營運搬遷至指定的電鍍工業園區，除非根據指定要求獲得特別批准者，否則照理會被強制關閉。因此，環保局只需要監測及控制工業園區排放的工業廢水，而非園區內的個別車間及公司。工業園區同樣會因未能遵守工業廢水排放標準而遭受處罰。

中國宏觀經濟概覽

根據中國國家統計局，中國政府已採取有效的刺激政策促進經濟穩定增長。受益於一系列經濟刺激政策，包括「十大產業振興規劃」，中國名義國內生產總值(「國內生產總值」)錄得相對強勁的增長，複合年增長率為8.7%，自2013年的人民幣59.3萬億元增加至2018年人民幣90.0萬億元。根據國際貨幣基金組織(IMF)的數據，預計中國的名義國內生產總值將於2018年至2023年間以8.2%的複合年增長率繼續增長，並逐漸增加至2023年的人民幣133.5萬億元。

中國電鍍行業市場分析

定義及分類

電鍍是在金屬或塑料表面塗覆一層薄金屬或合金層的過程。為了提高電鍍表面的質量(如鍍層厚度及硬度均勻)，電鍍過程中會應用含有金屬陽離子的電鍍液。金屬電

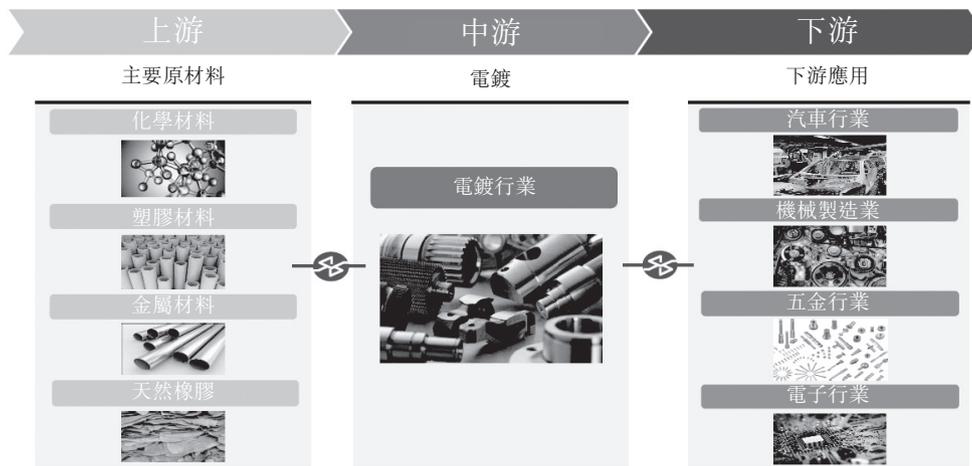
行業概覽

鍍可(i)防止金屬氧化(例如生鏽)；及(ii)提高耐磨性、導電性、反射性、耐腐蝕性及美觀性。因此金屬電鍍廣泛用於生產各種由金屬及塑料製成的工業及消費品。

按鍍層的成分，可分為三類：單金屬鍍層、合金鍍層及複合鍍層。

- 單金屬鍍是於物體上鍍上單一金屬元素。常用金屬有鎳、鉻、銅、錫、鐵、鈷、鎳、鉛、金、銀及其他10種元素。
- 合金鍍層由兩種或以上的元素組成，具有單一金屬鍍層不具備的組織結構和性能，如具有特殊裝飾外觀，特別高的抗蝕性、優良的焊接性及磁性的性能等。常用合金包括鎳磷合金及錫合金。
- 複合鍍為將固體微粒加入鍍液中與金屬或合金共沉積，於物體表面形成一種的複合金屬材料的過程，以滿足特殊的應用要求，例如高導熱、防磨損及低摩擦系數。

價值鏈分析



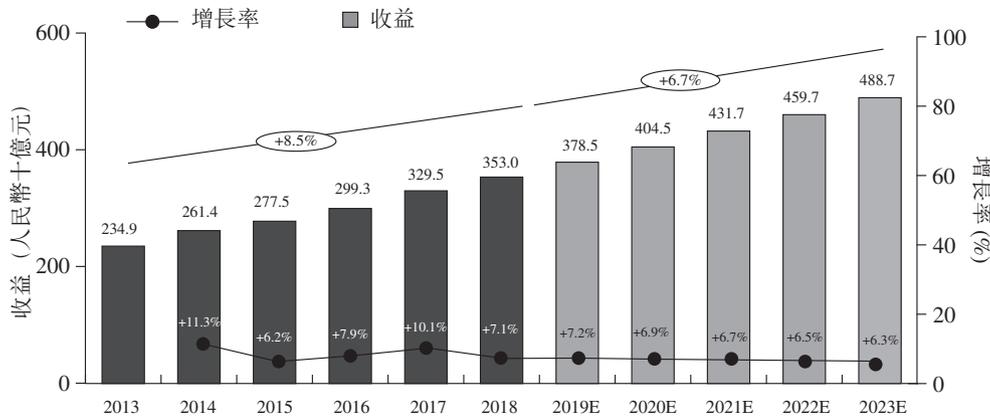
資料來源：弗若斯特沙利文

近年來，中國的汽車、機械製造、五金、電子等行業發展迅速，為電鍍產品帶來龐大需求。

行業概覽

市場規模

2013年至2023年(預計)按收益計的電鍍行業市場規模(中國)



資料來源：弗若斯特沙利文

於2014年，中國電鍍行業企業收益達到人民幣2,614億元，同比增長11.3%。自2015年以來，由於小型及舊式工廠倒閉、節能減排、重金屬污染控制的推進以及新環保法的實施，2015年及2016年的增長率分別降至6.2%及7.9%。儘管如此，2018年電鍍行業企業收益達到人民幣3,530億元，2013年至2018年複合年增長率為8.5%。

由於電鍍行業服務於廣泛的行業及產品類別，下游行業的強勁需求將推動電鍍行業的未來發展。電鍍行業的收益預計於2023年達到人民幣4,887億元，2018年至2023年的複合年增長率為6.7%。

廢水污染

電鍍消耗大量水，所產生的工業廢水含有各種重金屬及化學物質，可能對人體有害或致癌，並造成嚴重污染。電鍍廢水中常見的危險污染物包括：

- 重金屬 — 鉻、六價鉻、鎳、鎘、銀、鉛、汞、銅、鋅及鐵
- 有機物質 — 氨氮、氰、磷、氟化物及氰化物

電鍍企業及工業園區須遵守中國政府不時頒佈的危險污染物排放標準，如電鍍污染物排放標準(GB21900-2008)、地表水環境質量標準(GB3838-2002)。有關環境保護法規要求的進一步詳情，請參閱本[編纂]「監管概覽」。

行業概覽

中國電鍍工業園區行業的市場分析

定義及分類

電鍍工業園區為從事電鍍行業的企業提供廠房以及污水處理及其他配套服務。電鍍工業園區配備處理所排放工業廢水(含有重金屬及其他有毒物質)的集中處理設施。環保局定期監測工業園區處理及排放的廢水，確保排放符合相關環保要求。對於電鍍企業營運產生的沉積物及其他固體廢物，工業園區將予收集及送往專業的危險廢物處理公司進行安全處置。

中國的電鍍實體主要分為兩類：(i)需要電鍍服務以生產最終產品的製造企業的內部電鍍車間或分支；(ii)獨立電鍍公司主要業務為向各行各業的外部產品製造商提供服務。該等獨立電鍍公司數量眾多，遍佈中國各地，主要位於各自客戶附近，以便及時和低成本交付。與大型製造企業的內部電鍍車間相比，獨立電鍍公司的經營規模通常較小。該等獨立電鍍公司所用的處理設施的質量及處理技術水平各有不同，其中部分已對大環境造成嚴重污染。

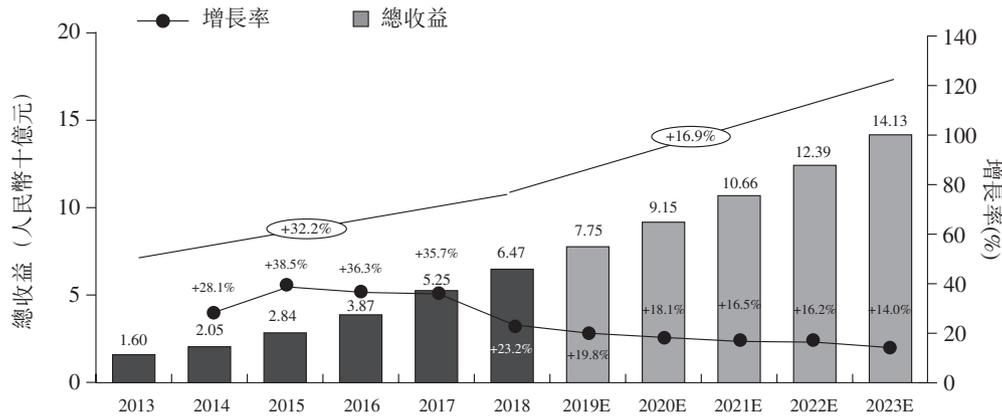
中國市場規模

在中國政府對電鍍企業集中管理的大力支持下，越來越多電鍍企業已搬進電鍍工業園區。電鍍工業園區內的公司所貢獻的收益佔2013年中國整個電鍍行業總收益的21.4%(或人民幣503億元)，2018年達49.5%(或人民幣1,747億元)，複合年增長率為28.3%。預計有關比重將於2023年增加至72.4%(或人民幣3,538億元)，2018年至2023年的複合年增長率為15.2%。上述上升趨勢反映在中國電鍍工業園區的數量由2013年的92個增加至2018年的132個，且預計2023年將達到161個。工業園區的佔地面積(i)達100,000平方米以上被視為大型；(ii) 50,000至100,000平方米被視為中型；(iii)少於50,000平方米被視為小型。儘管廣東省及天津分別有28及2個電鍍工業園區，但我們的園區為廣東省六個大型園區之一，亦為天津唯一的大型園區。我們的湖北荊州項目亦有望成為湖北省唯一的大型園區。

除工業園區數量外，近年來電鍍工業園區的收益增長迅速。於2013年至2018年，電鍍工業園區收益由人民幣16.0億元增加至人民幣65億元，複合年增長率為32.2%。

行業概覽

2013年至2023年(預計)按總收益計的電鍍工業園區市場規模(中國)



資源來源：弗若斯特沙利文分析

中國電鍍工業園區的收益主要包括(i)就租戶所租用面積收取的工廠物業租金及設施使用費，通常佔收益總額的約45%；(ii)廢水及污泥處理以及使用公用事業(如電力、水及蒸汽)費用，通常佔收益總額的約50%；及(iii)使用配套服務(如化學品採購、牌照手續、污染物測試及氣體排放塔管理)的費用，通常佔收益總額的約5%。各收益類別的分類及比重因工業園區而異，取決於中國不同地理區域的經濟環境及行業慣例。

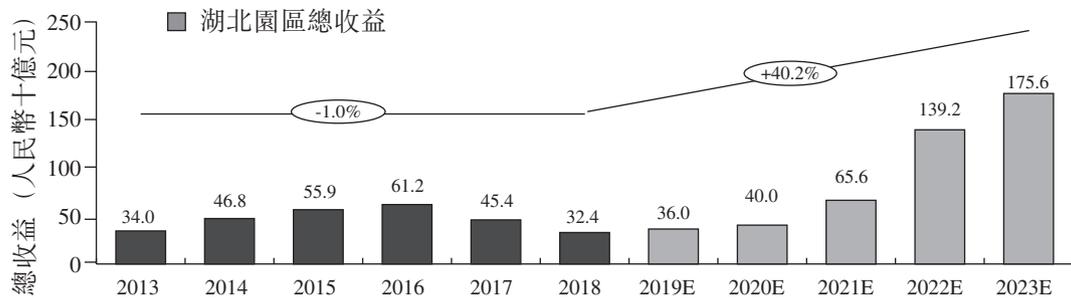
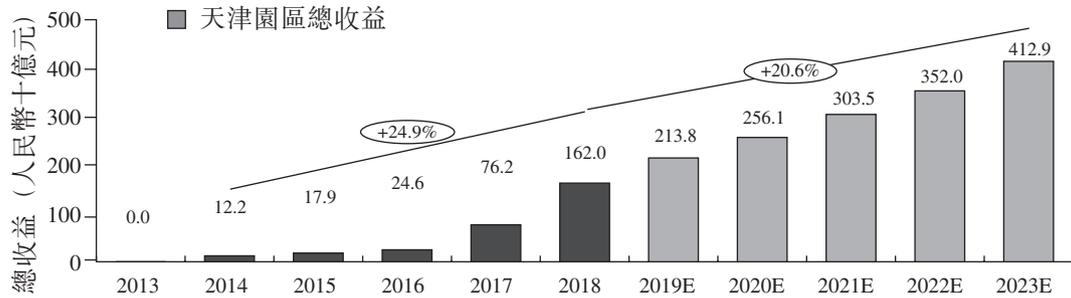
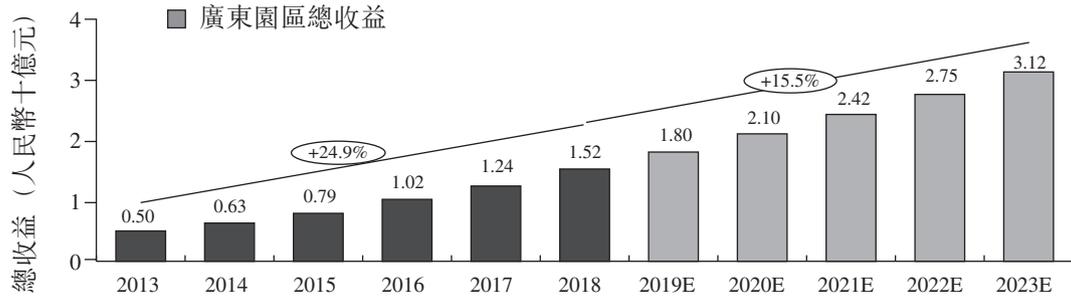
未來，預期地方政府將大力推進電鍍工業園區建設，鼓勵現有電鍍工業園區升級以符合政府不時規定的相關排放標準，實現零廢水排放。預期電鍍工業園區的收益將持續增長，到2023年達到人民幣141億元，2018年至2023年的複合年增長率為16.9%。

行業概覽

廣東、天津、湖北電鍍工業園區的市場規模及商業環境

以下為廣東、天津及湖北電鍍工業園區的收益：

2013年至2023年(預計)廣東、天津及湖北電鍍工業園區總收益



附註：

1. 2013年天津並無電鍍工業園區投入營運。
2. 此前湖北省最大的工業園區於2017年被當地政府強行關閉，導致湖北電鍍工業園區2013年至2018年的總收入錄得負複合年增長率。

資料來源：弗若斯特沙利文分析

行業概覽

上述省份或市電鍍工業園區的商業環境及前景如下：

廣東

按工業國內生產總值計算，廣東在中國31個省市中排名第一，佔2018年中國工業國內生產總值的11.9%。汽車及電子設備製造業以及電鍍行業為廣東的兩大重要產業。2013年至2018年，(i)廣東汽車製造業的總產值從人民幣4,708億元增加至人民幣7,997億元，複合年增長率為11.2%；(ii)廣東電子設備製造業總產值由人民幣2,584億元增加複合年增長率9.6%至人民幣4,079億元；(iii)廣東主要汽車生產基地，惠州的汽車製造業總產值的複合年增長率為12.1%，2018年達至人民幣250億元。此等產業的快速增長加上政府對環保的要求將繼續推動廣東及惠州電鍍及電鍍工業園區產業的發展。

於2018年，廣東共有28個電鍍工業園區，而於最後實際可行日期，惠州僅有一間電鍍工業園區。

天津

按工業國內生產總值計算，天津在中國31個省市中排名第16位，佔2018年中國工業國內生產總值的2.2%。2018年天津產值的30%以上來自汽車、航空航天、電氣機械、電子元件及移動電話的設備製造。此等行業對電鍍的需求不斷增長，目前天津有500多家電鍍公司。此等行業的持續增長加上政府收緊的環保要求將推動電鍍及電鍍工業園區的需求。

於2018年，天津有兩個電鍍工業園區，而於最後實際可行日期，靜海區僅有一間電鍍工業園區。

湖北

按工業國內生產總值計算，湖北在中國31個省份、直轄市及自治區中排名第六，佔2018年中國工業國內生產總值的4.6%。荊州為湖北省的一個主要工業城市，可容納超過10個製造汽車零部件、電器、石油機械及電子設備的工業區。荊州經濟技術開發區（「荊州經濟技術開發區」）為荊州快速發展的工業區之一，目前容納超過400間製造商。該等製造商對電鍍行業的需求量大，商機增多。因此，荊州市政府通過向表現優異的企業提供現金獎勵以鼓勵對包括電鍍在內的材料表面行業進行投資。鑑於正在進行的工業發展，荊州市政府還頒布了各項政策，自2016年起加強對污染物排放的控制。

目前於湖北有約1,000間電鍍公司，當中約100間位於荊州經濟技術開發區。

行業概覽

湖北最初有兩個電鍍工業園區，其中一個在2017年被當地政府關閉，因其未有遵守污染物排放要求。因此，於最後實際可行日期，湖北僅有一個電鍍工業園區。

市場驅動力

市場對電鍍的需求增加。電鍍是製造工藝中不可或缺的一部分，主要用以提高耐腐蝕性、耐磨性及增進美觀。電鍍應用於廣泛行業及產品，並有龐大的市場需求。隨著機械、電子、汽車、航空、航天及建築業不斷發展，預期對電鍍的需求將增加，因此需要妥善加工的廢水量亦將增加。此外，預期未來環保法律法規將愈趨嚴格，有望推動電鍍工業園區的建設需求。有關此行業的背景及前景的進一步資料，請參閱「中國電鍍行業的市場分析」。

對電鍍工業園區發展的有利政策。近年來，國家電鍍行業監管政策(如「電鍍行業規範條件」及「電鍍污染物排放標準」)的頒佈令獨立電鍍企業更難以符合環保規定，間接促進電鍍工業園產業的發展。此外，部分地方政府(包括廣東省、惠州、天津及湖北省)在根據上述國家政策提高環保標準的同時，已制定並實行政策以進一步規範電鍍行業，如要求電鍍企業搬進電鍍工業園區、禁止在工業園區外建設新的電鍍企業及根據相關項目及廠房的設計能力及投資額等因素釐定授予園區經營商的補貼。電鍍工業園區行業受益於逐步實施的政府政策，並將於日後為電鍍工業園區行業帶來巨大的發展機遇。

環保意識不斷增強。電鍍行業為中國的主要污染行業之一。電鍍企業排放的廢水、廢氣及污泥中含有大量重金屬物質、酸性氣體等有害物質。如無妥當處理，將造成嚴重的環境污染。在建設環境友好型社會及發展綠色可循環經濟的國家政府政策下，電鍍工業園區行業持續發展不僅有助政府有效控制電鍍企業的廢水排放，而且促進廢水的循環利用，原因為工業園區運營商擁有財政資源可部署必要的設施達致此目標。

電鍍行業的其他好處。電鍍公司將其業務搬遷至工業園區後，可享有更穩定的營運環境，因為可以將所有管理資源集中在核心業務，而不必擔心因污染問題或不符合政府不時施加的環保規定而遭令停運。

行業概覽

電鍍工業園區的主要營運成本

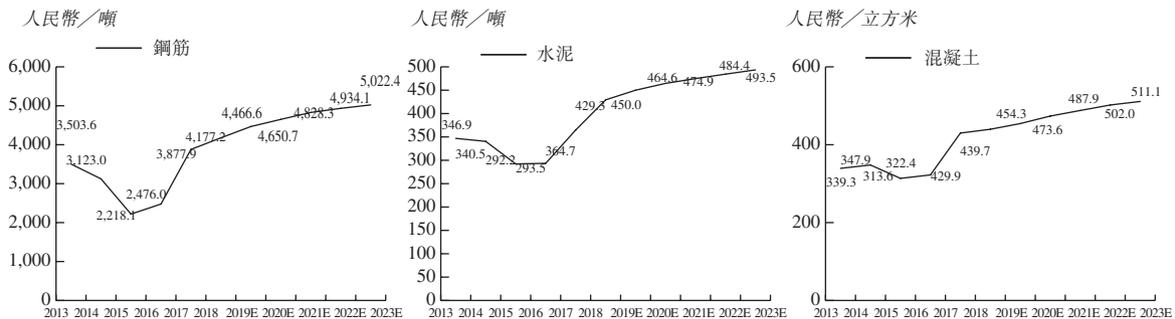
中國電鍍工業園區的營運成本主要包括(i)物業、廠房及設備折舊及土地使用權攤銷，通常佔營運成本總額的30%至40%；(ii)廢水處理所用的原材料，如化學品或消耗品，通常佔營運成本總額的20%至30%；及(iii)薪金及工資，通常佔營運成本總額的15%至25%。該等成本項目的比重因工業園區而異，主要取決於(i)中國不同地理區域的經濟環境，可導致各種土地使用權及勞工成本；(ii)所建造或應用的建築物及廢水處理設施的質量標準及技術水平。

建築材料成本

電鍍工業園區的經營業績及盈利能力在很大程度上受到土地及建築物及污水處理設施成本的影響。儘管土地使用權及設施的成本可能大相逕庭，但如上所述，建造工業園區時通常用到若干原材料，即鋼鐵、水泥及混凝土。以下為該等原材料的過往價格趨勢：

2013年至2023(估計)年建築材料平均價格(中國)

2013年至2018年		2018年至2023年		2013年至2018年		2018年至2023年		2013年至2018年		2018年至2023年	
複合年增長率		2.6%		4.9%		複合年增長率		4.4%		2.8%	
複合年增長率		5.3%		3.1%							



資料來源：商務部、中國國家統計局、弗若斯特沙利文

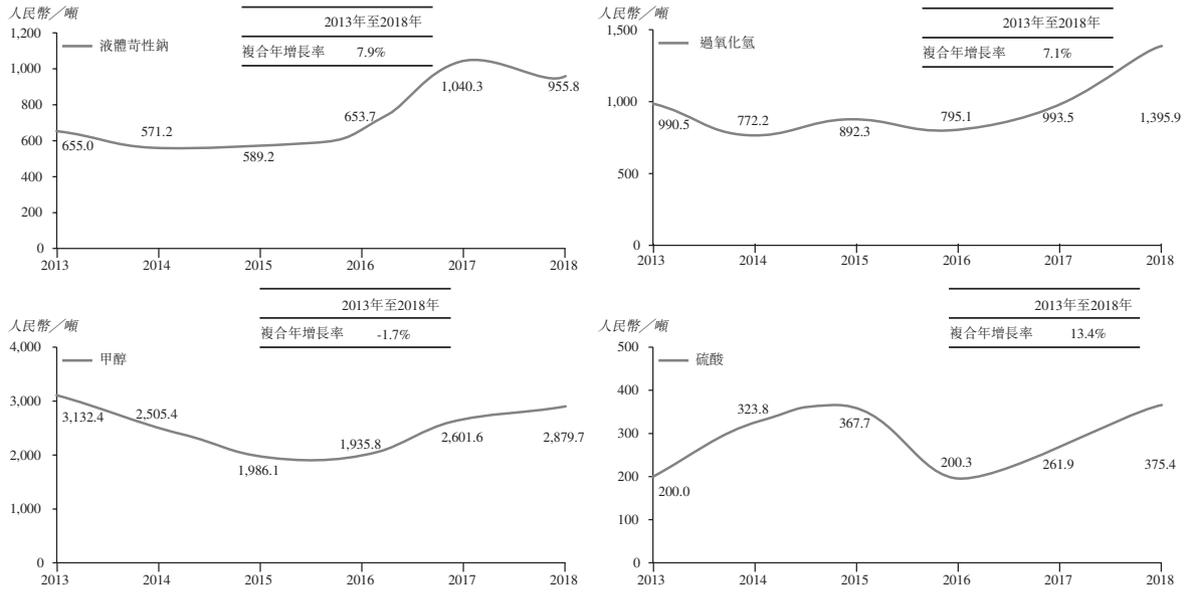
於2013年至2018年期間，鋼、水泥及混凝土的價格趨勢相似，於2014年至2015年出現大幅下降，但自2015年底開始見底回升，於2018年底達到高於2013年初的水平。價格波動主要是由於2015年產能過剩及整體經濟溫和放，各自行業及整體經濟隨後於2017年及2018年有所改善。

行業概覽

主要原材料成本

處理電鍍廢水所用的原材料主要包括液體苛性鈉、過氧化氫、甲醇及硫酸等化學品。以下所載為該等原材料的過往價格趨勢：

2013年至2018年電鍍工業園區營運的主要原材料的平均價格(中國)



不同化學品的價格趨勢各不相同，主要取決於經濟狀況及特定化學品的供需情況。自2016年以來，主要化學品價格普遍呈上升趨勢，主要受中國工業增長推動。價格上漲趨勢可能會刺激供應，因此該等化學品的未來價格可能趨穩。

准入門檻

良好往績

地方政府在選擇合資格工業園區營運商於其管治地點開發及管理電鍍工業園區方面發揮著重要作用。中國政府一直推動電鍍工業園區行業的發展，以此作為解決電鍍企業廢水排放造成的廣泛污染問題的手段。電鍍工業園區行業的發展為政府大量節省單獨監控各電鍍企業廢水排放情況所需的資源。政府只需要監控電鍍工業園區廢水排放此單一來源。這大大提高政府污染控制工作的效率。因此，在政府角度而言，經驗豐富且往績良好的營運商將大大提高園區營運符合政府對廢水排放及整體環境保護相關要求的機會。

行業概覽

資本及其他融資要求

電鍍工業園區行業非常資本密集。營運商需要在建設工廠物業及廢水處理設施方面投入大量的前期投資。此外，工業園區需要時間提高其租用率及達到現金流的收支平衡點。在營運初期，工業園區營運商可能經常面臨營運現金流虧損。因此，營運商必須擁有足夠的資金，以確保工廠物業及處理設施的建設能夠在規定時間內妥善完成，且能夠應對工業園區營運初期經營現金流不足的情況。

管理及技術水平

對於電鍍工業園區的設計、建設、營運及管理，需要具備設計及建築電鍍作業工廠物業及廢水處理系統、處理電鍍過程中排放的各種污染物以及中國不同地區(各地氣候於每年不同時間可能迥然不同)廢水處理設施的運行方面的相關技術知識及經驗。擁有相關專業知識為新入行者的主要障礙之一。

未來機遇

政府政策推動電鍍工業園區及電鍍行業不斷發展。在環保標準不斷收緊及利用工業園區有效控制廢水排放的背景下，中國政府必然繼續推進電鍍工業園區。有關電鍍車間及公司搬進工業園區的政府政策將進一步刺激因中國電鍍行業不斷發展而為電鍍工業園區帶來的需求。

電鍍工業園區的經營規模擴大。為進一步提高控制電鍍工業園區營運的效率，並從成功的先例中汲取教訓，地方政府日益傾向規劃更大型的園區，以實現更高的規模經濟效益，並應對不斷增長的電鍍工廠物業及集中廢水處理需求。長遠而言，這將提高當地地方資源的規劃及使用效益。在此背景下，在建設及營運大型電鍍工業園區(例如每天處理能力達10,000立方米或以上)方面具有良好往績的營運商在中國區域業務擴張方面可能較小型營運商更具競爭力。

對電鍍工業園區營運商的要求愈加嚴格。過去幾年，曾有若干不符合環保標準的電鍍工業園區被相關當局強制關閉。預期國家及地方政府將加強對表現欠佳的園區及其營運商的執法力度。因此，地方政府將傾向委聘具有往績相對優異的營運商建設及營運新規劃的電鍍工業園區。倘營運商往績表現穩定，未曾嚴重違反環保標準，在結合各種技術實現高效廢水收集、處理及排放系統方面擁有豐富經驗，並具有持續改進相關技術的研發能力，則更有望成功捕獲新商機。

行業概覽

資源回收。電鍍企業排放物含有大量環境污染物，可回收成具有經濟價值的物質。例如，電鍍污泥是電鍍廢水處理過程中不可避免的沉澱物。如處理得當，可提取大量有用金屬，如鎳(Ni)、銅(Cu)、鋅(Zn)等，因此有利於提高污染物的資源循環利用率。未來，中國電鍍工業園區行業將需要加強資源循環利用能力，這亦是工業園區營運商改善財務表現及取得良好社會效益的重要途徑。

威脅及挑戰

有利政府政策的落實。儘管國家及地方政府已訂定政策或通告要求電鍍企業在一定期限內將業務搬遷至電鍍工業園區，但電鍍工業園區商機出現及實現經濟效益的時間取決於許多因素，包括堅定落實該等政策或要求。

在現有園區附近建立新園區。由於各種經濟因素(例如工業發展及土地資源的可用性)及建立新園區需要大量資金，目前一個市或縣(如有)內只有一個或少數電鍍工業園區。如有需要，地方政府亦傾向於增加現有營運商的容納能力。例如，我們的廣東惠州園區為廣東省惠州唯一的園區；我們的天津濱港園區為天津的兩個園區之一。因此，現有園區通常不會面臨當地競爭對手的激烈競爭。倘地方政府改變做法，於同一地區引進新園區經營者，現有工業園區的收益及經營業績可能會受到不利影響。進一步詳情請參閱本節「中國電鍍工業園區的競爭格局」。

成本增加。電鍍工業園區的營運涉及各種設施設備及系統的管理及維護。電鍍工業園區持續發展可能導致成本支出增加，主要因需要先進的處理設施，不斷升級設備及系統，以滿足愈來愈高的廢水排放要求。

中美貿易戰。美國政府對中國商品徵收的關稅清單主要涉及與航空航天、資訊及通信技術、能源、智能汽車及醫療設備有關的貨物。半導體設備、激光設備及機械部件等產品與電鍍行業密切相關。關稅的增加將對若干出口導向型企業產生影響，此等企業可能面臨成本增加及訂單減少的挑戰。此等影響可能會轉嫁至電鍍公司以及電鍍工業園區。

行業概覽

中國電鍍工業園區的競爭格局

2018年主要參與者按收益計的排名(中國)

排名	公司	市場份額 (%)
1	本集團	7.4
2	公司A	3.2
3	公司B	1.6
4	公司C	1.3
5	公司D	1.2
	五大參與者	14.7
	其他	85.3

資料來源：弗若斯特沙利文

按2018年收益計，中國電鍍工業園區市場分散，五大市場參與者佔電鍍工業園區市場總額的14.7%。本集團於2018年佔據最大市場份額，收益約為人民幣479.7百萬元，佔7.4%市場份額。

2018年主要持份者按收益的排名(廣東)

排名	公司	市場份額 (%)
1	本集團	22.8
2	公司A	13.7
3	公司B	6.7
4	公司D	5.1
5	公司E	4.5
	五大持份者	52.8
	其他	47.2

天津及湖北的持份者

於最後實際可行日期，天津(不包括天津濱港園區)及湖北每個地區分別只有一個電鍍工業園區。就收益而言，天津及湖北現有的競爭對手均無於2018年列入中國五大內。於2018年，天津及湖北現有競爭對手的出租率分別達100%及約35%。

競爭力分析

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。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，主要在以下方面進行競爭：(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

行業概覽

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。

資料來源

我們委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文就中國電鍍工業園區行業進行分析並編製報告。弗若斯特沙利文為一家於1961年在紐約成立的獨立全球諮詢公司，提供行業研究及市場策略，以及增長諮詢及企業培訓。其於中國涉足的行業包括建築、批發及零售貿易、消費產品、汽車及運輸、化工產品、物料及食品、商業航空、能源及電力系統、環境及建造技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。

我們委託弗若斯特沙利文的總費用為人民幣800,000元。我們認為支付有關費用並不影響行業顧問報告所作結論的公平性。

行業顧問報告

本公司已將行業顧問報告的若干資料載入本[編纂]，原因為董事相信有關資料有助潛在投資者瞭解有關市場。行業顧問報告的市場研究過程透過仔細一手研究進行，當中涉及與業內龍頭公司及行業專家對電鍍工業園區及電鍍行業狀況的討論。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

行業顧問報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時的以下主要假設：

- 於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；
- 於預測期間中國的社會、經濟及政治環境可能維持穩定；及
- 城鎮化率、政府政策支持、經濟增長等市場驅動力。

監管概覽

概要

我們的業務營運受中國若干法律及法規所規限。下文為與本集團關係重大的法律及法規概要。

有關外商投資的法律法規

作為在中國獲允許的外商形式，外商獨資企業（「外商獨資企業」）主要受(a)於1993年頒佈，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國公司法》；(b)於1986年4月12日頒佈並於2000年10月31日及2016年9月3日修訂的《中華人民共和國外資企業法》；(c)於1990年12月12日頒佈並於2001年4月12日及2014年2月19日修訂的《外資企業法實施細則》以及於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》規管。

根據上文所述的法律及法規，外商獨資企業的形式為有限責任公司。外商獨資企業的成立須經當地人民政府批准或備案；而與外商獨資企業的註冊資本、公司結構、業務類型或所有權有關的任何變更，不僅應向國家市場監督管理總局或其當地分部登記，還應在商務部的線上提交申請系統提交並記錄相關變更。除遵守上述載列於《中華人民共和國公司法》、《外資企業法》以及相關法規的規則外，外商獨資企業應在允許外國投資者投資的領域開展業務。

根據由國家發改委及商務部共同於2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日實施的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》（「指導目錄」），以及於2018年6月30日頒佈並於2018年7月28日實施的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018版)》（「負面清單」），外商投資產業劃分為三類：鼓勵類外商投資產業、限制類外商投資產業、禁止類外商投資產業及允許類外商投資產業。電鍍工業園區的建設及營運不屬於外商投資的負面清單，而廢水處理系統和水循環系統的建設及營運屬於外商投資鼓勵類產業。

有關固定資產投資的法律法規

國內企業

於2004年7月16日，國務院頒佈《國務院關於投資體制改革的決定》（「投資體制改革的決定」），該決定規定：(i)中國企業負責的投資項目分為兩類，即「政府資助項目」及「非政府資助項目」；(ii)「政府審批制」、「核准制」或「備案制」將適用於若干項目（如適用）；

監管概覽

及(iii)並不包含於《政府核准的投資項目目錄》(「政府核准目錄」)或未獲政府投資的項目，僅需在省政府制定的備案製度的具體實施方法下，向相關地方政府備案或登記。

外商投資企業

根據於2016年12月12日由國務院頒佈的《政府核准的投資項目目錄(2016年本)》及於2014年12月27日由國家發改委頒佈的《外商投資項目核准和備案管理辦法(2014修正)》(「外商投資項目核准和備案辦法」)，需由國家發改委或當地對應方批准的外商投資項目包括：

- (1) 負面清單上總投資額(含增資)達300百萬美元以上的項目，應當經國家發改委批准，而總投資額達20億美元以上的項目亦應向國務院備案；
- (2) 負面清單上總投資額(含增資)不足300百萬美元的項目應經省政府批准；
- (3) 不屬於上述類別但包含於政府核准目錄第一節至第十節的項目應按政府核准目錄獲批；及
- (4) 不屬於上述類別的項目，應向國家發改委當地對應方備案。

如該等外商投資項目未獲適當批准或者備案，有關部門不得進行相關政府程序，金融機構不得向相關企業提供信貸支持。

此外，國家發改委或其負責外國投資的當地對應方可勒令停止不符合行業政策或行業准入標準的外商投資項目的建築活動，或未經批准或不遵守許可要求而開始的建築活動。因此，相關企業和人員可能會承擔法律責任。

併購規則

根據於2006年8月8日由商務部、國資委、稅務總局、中國證監會及外管局國家工商總局共同頒佈，並於2006年9月8日生效，並由商務部於2009年6月22日進一步修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「10號文」)，境內自然人擬透過其合法設立或控制的境外公司接管其境內公司的，收購事項應當經商務部審批；境內自然人通過境

監管概覽

外特殊目的公司持有境內公司股權的，涉及該特殊目的公司境外上市的交易，應當經證監會核准。

電鍍行業的法規及政策

國家層面

於2011年，《關於重金屬污染綜合防治「十二五」規劃的批覆》（「重金屬污染綜合防治「十二五」規劃」）由國務院頒佈，旨在嚴格限制重金屬污染物的排放，改革電鍍行業的結構。國務院進一步於2015年4月2日頒佈《國務院關於印發水污染防治行動計劃的通知》（「17號通告」），該通知重點關注控制電鍍等十大行業（包括電鍍行業）的工業污染物排放。17號通告規定（其中包括），(i) 京津冀地區、長三角地區及珠三角地區的產業集群於2016年底前完成集中式廢水處理設施的建設和線上自動監測設備的安裝，而對於其他地區，有關建設應在2017年底完成，未能遵守17號通告的工業園區可能被取消資格並遭禁止開展任何與廢水排放有關的建設；(ii) 加快廢水深度處理的研究與開發；及(iii) 加快環保服務業的發展，重點為廢水和垃圾處理及工業園區。

於2016年，國務院頒佈《「十三五」生態環境保護規劃的通知》（「十三五」生態環境保護規劃」），該通知重新強調預防重金屬污染的重要性，並進一步要求(i) 與重金屬行業有關的工業園區，包括電鍍行業，應制定全面的清潔生產計劃，減少重金屬污染排放；及(ii) 應採用強化方法對此等工業園區排放的重金屬污染物進行監測，並將監測結果向社會公佈。

廣東省惠州市博羅縣

根據「十三五」生態環境保護規劃，廣東省環境保護廳於2017年7月14日頒佈《廣東省環境保護廳關於印發廣東省重金屬污染綜合防治「十三五」規劃的通知》（「廣東省「十三五」規劃」），規定(i) 到2017年底，關閉不符合國家生產標準（包括電鍍生產標準）的企業；(ii) 包括電鍍在內的十大主要產業，改善其清潔生產方式，並達至中國最高水平；及(iii) 有關當局加快將電鍍企業遷入工業園區的進程（特別在珠三角地區）。

監管概覽

於2018年8月12日，廣東省人民政府頒佈《關於印發廣東省「散亂污」工業企業(場所)綜合整治工作方案的通知》(「廣東省289號通告」)，該通知載列「關閉一批，提升一批，進園一批」原則。根據廣東省289號通告中制定的時間表，(i)廣東省環境保護廳須於2018年9月25日前完成本省所有非法和污染性工業企業／場所(包括工業園區外及非法排污的企業／場所)的名單；及(ii)名單上40%的企業應在2018年底前關閉或整頓或遷至相關工業園區，其餘60%應於2019年9月30日前完成相同的任務。

根據廣東省「十三五」規劃及廣東省289號通告的規定，惠州市環境保護局於2017年9月14日頒佈《惠州市實施〈廣東省重金屬污染綜合防治「十三五」規劃〉工作方案》(「惠州市「十三五」工作方案」)，而於2018年10月1日，惠州市人民政府頒佈《關於印發惠州市「散亂污」工業企業(場所)綜合整治工作方案的通知》(「惠州市342號通告」)。根據惠州市「十三五」工作方案，電鍍行業被列為六大行業之一，而博羅縣龍溪鎮為五大電鍍地區之一，均受當地政府高度重視；此外，其亦要求龍溪電鍍基地根據「關閉一批，提升一批，進園一批」原則，進一步改善基礎設施和清潔生產方式，且有關建設應受博羅縣人民政府監督。惠州市342號通告進一步規定所有非法和污染工業企業／場所的整改工作應於2019年6月底完成。

天津靜海區

於2015年在天津，原靜海縣人民政府(靜海縣現已撤銷，並由靜海區取代)頒佈《關於促進電鍍行業健康發展實施意見的通知》(「靜海縣11號通告」)，規定(i)天津濱港電鍍產業基地第一階段工程將於2015年10月31日前完工，根據安排，電鍍企業(不少於全部企業的60%)先搬遷至該基地；(ii)靜海縣11號通告頒佈前成立的所有合資格電鍍企業，經有關部門批准，應於2016年8月31日前遷至基地，其他不合格企業應關閉；及(iii)本通知發布日後，天津濱港電鍍產業基地外不得設立電鍍企業。

根據「十三五」生態環境保護規劃，天津市靜海區發展和改革委員會於2016年11月29日頒佈《天津市靜海區環境保護第十三個五年規劃》(靜海區「十三五」工作方案)，該方案規定，於「十二五」規劃期間(2010年-2015年)，與國家產業政策不一致的高污染項

監管概覽

目不獲地方當局的批准，而370間「十五小」企業(包括沒有任何適當的水處理設施的「小電鍍」)已被關閉。根據靜海區「十三五」工作方案，於「十三五」規劃期間(2016年–2020年)，(i)應實施電鍍行業集中處理，改進相關清潔生產方式；(ii)位於靜海區外的31家電鍍企業應於2016年底前遷至工業園區；(iii)天津濱港電鍍產業基地應加快基礎設施建設；及(iv)基地外的電鍍項目應被禁止。

湖北省荊州

就湖北省，湖北省人民政府於2016年1月10日頒佈《湖北省水污染防治行動計劃工作方案》，規定(i)於2016年底前關閉所有不符合國家產業政策的企業(包括電鍍企業)；(ii)制定專業解決方案，減少電鍍等十大行業的污染，促進此等領域的清潔生產；及(iii)全省所有工業園區將於2017年底前完成集中式水處理設施的建設，並安裝線上自動監測設備，而未能實現此目標的人將不被批准啟動任何建設項目，並將被剝奪在工業園區營運的資格。此等規定其後在湖北省人民政府於2016年12月29日頒佈的《湖北省環境保護「十三五」規劃》中得到進一步完善。

於2017年7月13日，原中華人民共和國國家環境保護部(「國家環境保護部」)(國家環境保護部現已由生態環境部接替)、國家發改委及中華人民共和國水利部(「水利部」)頒佈《長江經濟帶生態環境保護規劃》。此外，於2017年7月27日，國家發改委、國家環境保護部、工業和信息化部、科學技術部及財政部共同頒佈《關於加強長江經濟帶工業綠色發展的指導意見》。上述兩者均要求對電鍍行業的重金屬污染控制以及電鍍工業園區的建設應當獲地方政府重視。

為實施上述規定，荊州市招商局於2017年4月13日發佈《荊州開發區工業項目招商引資促進辦法(試行)》，據此，材料表面處理行業(包括電鍍)被列入荊州市政府鼓勵投資者投資的「戰略性新興產業」；而對於固定資產投資額不足人民幣100百萬元的工業項目，荊州市政府亦鼓勵投資者在荊州開發區的工業園區開展此類項目。

監管概覽

環境保護

適用於我們的主要中國環境保護法律法規包括由全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1989年12月26日頒佈並於2014年4月24日修訂及於2015年1月1日生效的《中華人民共和國環境保護法》（「環境保護法」）、全國人大常委會於1987年9月5日頒佈，於1995年8月29日、2000年4月29日及2015年8月29日修訂，並於2016年1月1日生效的《中華人民共和國大氣污染防治法》（「大氣污染防治法」）、全國人大常委會於1984年5月11日頒佈，於1996年5月15日、2008年2月28日及2017年6月27日修訂，並於2018年1月1日生效的《中華人民共和國水污染防治法》（「水污染防治法」）、全國人大常委會於1996年10月29日頒佈，並於1997年3月1日起生效的《中華人民共和國噪聲污染防治法》（「噪聲污染防治法」）、全國人大常委會於1995年10月30日頒佈，並於於2004年12月29日、2013年6月29日、2015年4月24日及2016年11月7日修訂的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》（「固體廢物污染環境防治法」）。

根據上述法律，在進行建設項目前，還應設計有關污染控制的附屬設施或計劃；而此等環保設施亦應在整個項目建設時建成。項目建設應當符合環境保護主管部門批准或備案的有關環境影響評價文件之要求。未經此等批准或備案而進行建設項目，非法處置污染物的企業，應當給予行政處罰，並對消除污染負責；在某情況下，其還必須對受直接損害者進行賠償。

環境影響評價系統

根據由全國人大常委會於2002年10月28日頒佈，於2003年9月1日起生效，於2016年7月2日修訂並於同日起生效的《中華人民共和國環境影響評價法》（「環境影響評價法」）：

- (1) 如建設項目可能對環境產生重大不利影響，則需要製定環境影響報告，充分分析及評估該項目的潛在影響；
- (2) 如建設項目可能只對環境產生若干不利影響，則需要一份僅分析或評估項目中若干主要潛在影響的環境影響報告；及
- (3) 如建設項目幾乎不會造成環境污染，則不需要提交環境影響報告，惟該項目應向主管部門備案。

監管概覽

僅在完成相關環境影響評估且評估結果得到環境保護主管部門批准或備案後，方可啟動建設項目。

建設項目的環保規定

根據國務院於1998年11月29日頒佈，於2017年7月16日修訂並於2017年10月1日起生效的《建設項目環境保護管理條例》及於2017年11月20日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》，在下列情況下，有關環保部門應當要求施工單位在一定期限內糾正錯誤：

- (1) 施工單位違反上述法律法規的規定，相關的配套環保設施尚未建成；
- (2) 建設項目已投入使用未經相關環保部門檢查驗收的配套環保設施；或
- (3) 當有關環保部門對其環保設施進行檢查及驗收時，施工單位進行欺詐。

建設項目的主要部分及其環保設施必須同時投入運行。如需進行試生產，建設項目的主要部分及其環保設施必須同時投入試運行。施工單位未在規定期限內糾正錯誤的，有關部門應當處以人民幣1百萬元至人民幣2百萬元的罰款，而直接責任人將被追加罰款人民幣50,000元至人民幣200,000元。此外，如建設項目對環境或生態系統造成重大損害，項目應暫停甚至停工。

水質

根據水污染防治法，營運城市污水集中處理設施的公司負責污水處理廠的污水質量。工業園區須建設集中式污水處理設備及安裝在線自動監控設備。排放工業污水至該等處理設施前，工業園區內的企業應先處理污水。縣級以上地方人民政府污水處理主管部門為本行政區域內污水處理工程的監督管理機構。

此外，根據上述有關環境保護的法律法規，國務院環境保護行政主管部門應當制定國家環境質量標準，地方政府可製定國家層面未規定事項的地方標準。任何向大氣

監管概覽

或水體排放污染物和／或產生可能造成環境污染並危害公眾的噪聲或固體廢物的企業，應符合適用的國家及地方質量標準。

國家層面的國家標準

於1996年10月4日，環境保護部及原國家質量監督檢驗檢疫總局（「國家質檢總局」）（國家質檢總局現由國家市場管理總局接替）頒佈《污水綜合排放標準（GB8978-1996）》，該標準規定某類水污染物的允許最大排放量。

於2002年4月28日，環境保護部及國家質檢總局共同頒佈《地表水環境質量標準（GB3838-2002）》，根據該標準，地表水（如河流、湖泊、運河、水庫等）分為五類（標準I到標準V），若干地區地表水水質應符合有關水體功能的若干標準。地方環保部門（縣級或以上）負責監測本地區的水質。再生水水質應符合於2007年3月1日由水利部頒佈的《再生水水質標準（SL368-2006）》。對於用於工業冷卻、洗滌、鍋爐及其他生產和工藝的再生水，再生水水質應符合《城市污水再生利用—工業用水水質（GB/T19923-2005）》。

特別地，環境保護部及國家質檢總局於2008年6月25日頒佈《電鍍污染物排放標準》並制定電鍍企業排放的水及大氣污染物的國家質量標準。

廣東省、天津及湖北省的地方標準

於廣東省，廣東省環境保護廳於2012年11月30日頒佈《廣東省環境保護廳關於珠江三角洲地區執行國家排放標準水污染物特別排放限值的通知》（「廣東省83號文」）。根據廣東省83號文，自2012年12月31日起，電鍍項目應當實施《電鍍污染物排放標準（GB21900-2008）》（「2008年標準」）所規定的水污染物及空氣污染物特別排放限值。於2015年6月3日，廣東省環境保護廳及廣東省質量技術監督局頒佈《電鍍污染排放標準（DB44/1597-2015）》，該標準修訂並重申過往2008年標準中規定的水污染物排放限值標準。

對於天津及湖北省，《天津市污水綜合排放標準（DB12/356-2018）》於2018年1月30日由天津市環境保護局及天津市市場和質量監督管理委員會共同頒佈，並於2018年2月1

監管概覽

日生效，而《湖北省漢江中下游流域污水綜合排放標準(DB42/1318-2017)》則於2017年12月7日由湖北省環境保護廳及湖北省質量技術監督局共同頒佈，並於2018年7月1日生效。

天津、廣東省及湖北省的水污染排放企業(包括工業園區)應遵循上述標準中制定的水污染物排放限值。

污染物排放

國家層面

根據水污染防治法，營運集中式污水處理設施的企業應當取得排污許可證。企業和事業單位禁止在沒有排污許可證或違反許可證規定的情況下將廢水排入水體。因此，國務院辦公廳於2016年11月10日頒佈《國務院辦公廳關於印發控制污染物排放許可制實施方案的通知》，規定控制污染物排放許可制為企業事業單位污染物排放活動依法規範的基本環境管理制度，環境保護部門應當通過向企事業單位頒發排污許可證，並按照許可證進行監督，實行污染物排放許可制。

根據於2017年7月28日由環境保護部頒佈的《固定污染源排污許可分類管理名錄(2017年版)》(「分類管理名錄」)，現有企業和事業單位及其他生產企業應當按照分類管理名錄的要求，在規定的申請期限內申請排污許可證。金屬表面處理和熱處理的排污許可證於2020年前適用，而電鍍廢水集中式污水處理廠的排污許可證則在2017年前適用。

此外，根據於2018年1月10日由環境保護部頒佈的《排污許可管理辦法(試行)》，已在規定期限內設立並排放污染物的污染物排放單位，應當在分類管理名錄規定期限內申請排污許可證。

廣東省、天津及湖北省

為加強對污染源的監督，規範排污許可，廣東省人民政府於2014年1月27日頒佈《廣東省排污許可證管理辦法》(「廣東省排污許可證管理辦法」)，該條文於2014年4月1日生效。於2017年7月25日，廣東省生態環境廳頒佈《廣東省貫徹落實中央第四環境保護督

監管概覽

察組督察反饋意見整改方案》，規定監督污染物排放企業的各種措施，如(i)積極推動個體企業將業務搬遷至電鍍工業園區；及(ii)現場視察污染物排放企業，確保污水排放符合污染物排放標準，並符合批准的排放量範圍。

天津市政府於2017年4月15日頒佈《天津市控制污染物排放許可制實施計劃》。同時，湖北省人民政府辦公廳於2017年6月27日頒佈《關於印發湖北省控制污染物排放許可制實施方案的通知》。

廣東省排污許可證管理辦法、天津市控制污染物排放許可制實施計劃及關於印發湖北省控制污染物排放許可制實施方案的通知，載列排污許可證申請的條件和程序以及排污許可證的監督管理。上述三個地區的企業未經許可排放污染物，或者超出允許排放許可量的排放，可處以罰款及處罰，其排污許可證可遭撤銷，且業務營運可能須停止。在嚴重情況下，甚或可能承擔刑事責任。

土地、規劃及建築許可

中國的所有土地均為國有或集體所有，視土地而定。如農村地區及郊區的土地為國家合法擁有，則國家擁有所有權。如公共利益需要，國家有權依法恢復土地所有權或土地使用權，而國家將給予補償。

雖然中國的所有土地均為國有或集體所有，個人和實體可以不同方式獲得土地使用權，其中兩個最重要的方式為當地土地管理部門的土地出讓及已獲土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

土地出讓

於1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法》修正案。該修正案允許轉讓土地使用權價值，以準備改革管理土地使用和土地使用權轉讓的法律制度。於1988年12月，全國人大常委會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》以允許轉讓土地使用權價值。於1990年5月，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等法規通常被稱為城市土地法規，規定土地使用權的出讓及轉讓過程的價值。

根據全國人大常委會於1986年6月25日頒佈，於1988年12月29日、1998年8月29日及2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，國家所有的土地，可依法轉讓或者分配予建設單位或個人。縣級以上人民政府對建設單位或個人使用的國有土地進行登記備案，並出具土地使用權證。此外，根據國務院於1991年1月4日頒佈，並分別於

監管概覽

1998年12月27日、2011年1月8日及2014年7月29日修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，使用權未確定的國有土地，應當在縣級以上地方政府設立的登記處登記，並負責保護及管理。

根據土地出讓合同條款全額支付地價後，土地承包人可向相關土地局申請土地使用權證。根據於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），住宅用地的土地使用權期限屆滿後將自動續期。其他用途的土地使用權續期應當按照當時有效的相關法律處理。此外，如國家在相關土地使用權期限內恢復擁有土地以謀求公眾利益，應當支付賠償金予土地上住宅物業及其他房地產之所有人，相應的地價由國家退還。

土地出讓的方式

根據中國法律及國務院的規定，土地使用權可以通過分配或政府補助獲得。可通過兩種方式獲得土地使用權，即通過私人協議或競投程序（如在當地政府管理的土地交易所進行招標、拍賣或掛牌）。

於2002年7月1日，透過競投程序出讓土地使用權受於2002年5月9日由中國國土資源部頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》規管，其後該條文於2007年9月28日修訂並重新命名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「土地出讓規定」），並於2007年11月1日生效。土地出讓規定具體規定用於工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅用途的土地，或對於某一土地有兩個或兩個以上使用者的土地，應通過競投程序出讓。土地出讓規定提供多項措施，以確保公開公平地出讓商業用途的土地使用權。

於2011年5月13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，規定通過公開招標、拍賣及掛牌改善土地供應政策，加強土地流轉政策在房地產市場管制及控制中的積極作用。

於2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，規定在只有一名潛在受讓人有意獲得該土地使用權，且其指定用途並非上述商業用途之情況下，透過協議規範土地使用權出讓。

監管概覽

建設項目規劃

根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》（「城鄉規劃法」），如建設項目取得國有土地使用權證，建設單位應當在簽訂國有土地使用權出讓合同後，向地方主管部門取得《建設用地規劃許可證》。

取得建設用地規劃許可證後，建設項目的規劃設計方案應當按照城鄉規劃法的要求及程序提交市級規劃部門，應於施工單位在城市或城鎮規劃區域內建造任何結構、固定裝置、道路、管道或承接其他工程項目前獲得《建設工程規劃許可證》。

建設工程施工許可

根據由全國人大常委會於1997年11月1日頒佈，於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》及國務院於2000年1月30日頒佈並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》（「建設工程質量管理條例」）、於1999年10月15日由中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住建部」）頒佈並於2001年7月4日修訂及於2014年6月25日進一步修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，建設單位應當向相關建設部門申請建築工程施工許可證。如建築單位在未取得建築工程施工許可證的情況下進行建築工程，或在建築工程施工報告未獲批准的情況下進行，其將被責令停止施工，並須在一定期限內採取糾正措施，建設單位亦會被處罰。

建設項目完成後的驗收及審查

根據住建部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，建設項目須通過驗收檢查，否則不得使用。如建設單位非法完成建設項目而未進行驗收檢查下使用，或未通過驗收檢查的情況，其將被責令取得批准並繳納不低於合同項目價格2%但不高於4%的罰款，如造成任何損失，須支付賠償金。建設單位應當自建設項目通過驗收檢查之日起15日內，於項目所在地縣級以上建設行政主管部門備案。如施工單位未能在規定期限內備案，應當責令其在規定期限內採取糾正措施，並處以人民幣200,000元以上，人民幣500,000元以下的罰款。

監管概覽

不動產登記

根據國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日生效的《不動產暫行登記條例》，及國土資源部於2016年1月1日頒佈的《不動產登記暫行條例實施細則》，國家實行統一的不動產登記制度，且包括房屋在內的建築物和構築物，包括森林和樹林在內的固定物體，應當與其附著的陸地一併登記，旨在維護權利主體的一致性。

土地使用權及不動產交易

物業抵押

中國的土地使用權、建設項目及不動產抵押主要受中華人民共和國物權法、全國人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日生效的《中華人民共和國擔保法》、建設部(建設部現已由住建部接替)於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日生效的《房屋登記辦法》、《不動產登記暫行條例》及《不動產登記暫行條例實施細則》規管。

根據上述法律法規，土地使用權、建築物及其他陸地上之附著物可被抵押。當對依法獲得的建築物之所有權進行抵押時，應同時在建築物所在土地的土地使用權上設置抵押。抵押人及抵押權人應當書面簽訂抵押合同。一系統已被用於登記不動產抵押。不動產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當在不動產所在地的不動產管理部門登記抵押。如在土地使用權或不動產上已依法獲得財產所有權證的抵押，則登記機關應根據原始財產所有權證上之「第三方權利」項目進行登記，並發出《房屋他項權證》或《土地他項權證》予抵押權人。

物業租賃

於2010年12月1日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「新租賃辦法」)，於2011年2月1日生效，取代《城市房屋租賃管理辦法》。城市規劃區以內國有土地上的房屋租賃及其監督管理受「辦法」監管。根據新租賃辦法，當事人應當在簽訂租賃合同後三十日內向當地財產管理機關登記備案。如違反此等登記及備案規定，將被處以最高人民幣10,000元的罰款。

根據全國人大於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同期限不得超過20年。

監管概覽

稅項

環境保護稅

根據於2016年12月25日頒佈，於2018年1月1日生效並於2018年10月26日修訂的《中華人民共和國環境保護稅法》及於2017年12月25日頒佈並於2018年1月1日生效的《中華人民共和國環境保護稅法實施條例》，直接向環境排放污染物的企業及其他生產者或營運者，應當按照上述法律法規的規定繳納環境保護稅。此等稅項代替地方環保部門過去收取的排污費。

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效、隨後於2017年2月24日修訂並於同日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），所有企業（包括外商投資企業）的稅率為25%。根據於2016年1月1日生效的《高新技術企業認定管理辦法》（「高新技術管理辦法」），高新技術管理辦法所認可的高新技術企業可申請優惠稅務待遇。根據企業所得稅法，由全國高新技術企業認定管理工作領導小組認可的合資格高新技術企業，稅率為15%。此外，企業所得稅法規定，企業新技術、新產品和新技術的研發費用可另外計算及扣除，企業購買環保、能源、節水、工作安全等專用設備的投資金額可按一定稅率從稅額中扣除。

根據於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「企業所得稅法實施條例」），非居民企業投資者就中國收入產生的任何股息的企業所得稅率降低10%。此外，根據2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，向香港股東分派股息的中國居民企業，應按中國法律徵收企業所得稅，然而，如股息的受益人為香港居民企業，直接持有上述企業不低於25%的股權（即股息分配者），徵收的稅款為分配股息的5%。如果股息受益人為直接持有上述企業25%以下股權的香港居民企業，則徵收的稅款為分配股息的10%。

監管概覽

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈，於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，及於1993年12月25日頒佈，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，中國境內從事商品銷售、加工、維修及更換服務以及進口商品的所有實體及個人，須為製造、銷售或服務過程中產生的附加價值繳納增值稅。除另有說明外，對在中國銷售或進口商品，並提供加工、維修及更換服務的增值稅納稅人，稅率為17%。根據由國家稅務總局及財政部於2018年4月4日頒佈，並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，增值稅率由17%調整至16%。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論為實體或個人)，應當按照納稅人繳納的消費稅、增值稅或營業稅之總額繳納城市維護建設稅。居於市區之納稅人的稅率為7%，居於縣鎮納稅人的稅率為5%，並非居於市區或縣鎮的納稅人的稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，納稅人(不論實體或個人)，產品稅、增值稅或營業稅，應按照該實體繳納的消費稅、增值稅或營業稅總額的3%繳納教育費附加，須按《關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定繳納農村地區教育費附加的義務納稅除外。

有關外匯的法規

外匯管理

中國外匯管理主要受國務院於1996年1月29日頒佈，分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「外匯管理條例」)，及中國人民銀行(「人民銀行」)於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》規管。經常賬戶交易的

監管概覽

外匯收入可保留或出售予從事結匯或出售外匯的金融機構。直接在中國境內投資的境外機構或個人，經有關主管機關批准後，應到外匯管理機關辦理登記手續。從事境外直接投資的境內機構及個人應當辦理外匯登記手續。

根據國家外匯管理局於2013年5月11日頒佈的《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，中國境內的直接投資須接受登記管理。參與境內直接投資的企業應當向國家外匯管理局或者當地對應方登記。銀行應根據向外匯機關提交的登記資料提供相關的國內直接投資服務。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「13號文」），國內直接投資的外匯登記及境外直接投資的外匯登記由銀行根據13號文直接審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構應透過銀行對外匯登記進行間接監管。

外匯登記

根據於2014年7月4日頒佈及生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「國家外匯管理局37號文」）國內居民（包括境內機構及境內居民），使用合法境內外資產或權益向境外特種車輛（「境外特種車輛」）提供資金前，應向國家外匯管理局登記。根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日實施的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「國家外匯管理局19號文」），以及國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「國家外匯管理局16號文」），對外商投資企業（「外商投資企業」）的外匯資本實行自願結算；外商投資企業資本賬戶中的外匯資金，由外匯管理局確認為現金出資的權益（或銀行為現金出資的會計分錄登記），可根據實際業務要求在銀行結算。

外商投資企業自願結算外匯資本的臨時百分比為100%。國家外匯管理局可根據國際收支情況適時調整上述百分比。此外，外商投資企業資本及來自其結算的人民幣資金不得用於以下目的：(1)直接或間接用於超出業務範圍的支付或國家法律法規禁止的支付；(2)直接或間接用於證券投資，除非法律法規另有規定；(3)直接或間接用於延長

監管概覽

人民幣委託貸款(除非業務範圍允許)，償還企業間借款(包括第三方預付款)，以及償還已經再融資至任何第三方的人民幣銀行貸款；(4)除外商投資不動產企業外，用於支付非自用不動產購買費用。

有關生產安全的法律法規

國家生產安全立法

全國人大常委會於2002年6月29日，於2009年8月27日、2014年8月31日修訂並於2014年12月1日實施的《中華人民共和國安全生產法(2014修訂)》(「安全生產法」)規定製造商根據相關法律、行政法規、國家標準及行業標準維護其生產設施的工作場所之安全條件。不符合此類要求者可會使製造商停止或禁止生產及業務營運。此外，製造商必須對其員工進行生產安全培訓，並設計、製造、安裝、使用、檢查及維護其設備，以滿足適用的國家或行業標準。

根據安全生產法，如商業實體將任何商業項目或地點分包或出租予另一實體，其應與分包商或承租人簽訂勞動安全管理專項協議，或就合同或租賃各方的安全管理責任達成協議。營運單位應當對分包商或承租人的安全生產進行統一協調和管理，定期進行安全檢查，且及時敦促分包商或承租人解決在此類檢查中發現的任何安全問題。如果商業實體未能與分包商或承租人就安全生產管理達成協議，應責令其在規定期限內採取糾正措施，並可處以不超過人民幣50,000元的罰款，且其直接責任人可被處以不超過人民幣10,000元的罰款；如在規定期限內未採取糾正措施，應責令停產或者停業整頓。

有關經營危險化學品的法規

根據國務院於2002年1月26日頒佈，於2011年3月2日及2013年12月7日修訂的《危險化學品安全管理條例(2013修訂)》，及國家安全生產監督管理總局(國家安全生產監督管理總局現已由應急管理部接替)於2012年7月17日頒佈並於2015年5月27日修訂的《危險化學品經營許可證管理辦法(2015修正)》，從事危險化學品經營活動的企業，應當取得危險化學品經營許可證；而環境保護部門應當對危險化學品廢物的處置進行監督管理，組織危險化學品的環境危害評估和環境風險評估，確定何等危險化學品應優先進行環境管理。

如企業偽造、變造、租賃、借出或者轉讓危險化學品經營許可證，或使用偽造、變造許可證，有關部門應當處以人民幣100,000元以上人民幣200,000元以下罰款，如有任

監管概覽

何非法收入，沒收違法所得；如構成違反公共秩序管理，應當受到公安處罰；如構成犯罪，將依法追究刑事責任。

有關勞動保護的法律法規

就業法規

中國企業受全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》（「勞動法」）、全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，並於2012年12月28日修訂，及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》（「勞動合同法」），以及國務院於2008年9月18日頒佈的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，和相關政府部門不時頒佈的其他相關法規、規則及規定所規管。

根據勞動法及勞動合同法，企業如須與僱員建立勞動關係，必須簽訂勞動合同。企業必須向此等僱員提供不低於當地最低工資標準的工資，並要求建立勞動安全及衛生系統，嚴格遵守中國的規則和標準，並為僱員提供相關培訓。

勞動及社會保險法規

根據勞動合同法，如企業或事業單位與勞動者之間將會或已經建立勞動關係，應當以書面形式訂立勞動合同。禁止企業和事業單位強迫勞動者超出期限工作，用人單位應當按照國家規定向勞動者支付加班費。此外，訂立固定期限勞動合同和解除僱員工的規定非常嚴格。

根據國務院於2003年4月27日頒佈，並於2004年1月1日生效，及於2010年12月20日修訂並於2011年1月1日生效的《工傷保險條例》所載的僱員福利規章制度，企業應當為所有僱員購買工傷保險，支付工傷保險費。如僱員因意外事故受傷或因工作而患有職業病並需治療，其治療將由保險公司支付。如受到任何傷害而導致殘疾，僱員亦享有殘疾補貼。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度，保障公民於年老、生病、工傷、失業和生育時依法從國家

監管概覽

和社會獲得物質援助的權利。僱主必須代表其僱員向繳納社會保險基金，當中包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險和生育保險基金。僱主應在公司成立後30天內向當地社會保險機構登記。

根據國務院於1999年1月22日頒佈並於同日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》僱傭僱員的企業應當在當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，參加社會保險計劃。該等參與者應在社會保險經辦機構評估後，於規定期限內向社會保險機構報告應繳的社會保險費金額，並每月支付社會保險費。如付費保險實體未能進行社會保險登記，更改其註冊或取消其註冊，或未報告應付的社會保險費金額，勞動及社會保障行政部門可責令其在規定期限內支付保險費。

住房公積金法規

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日修訂並生效的《住房公積金管理條例》（「住房公積金管理條例」），企業及僱員應當支付住房公積金。根據住房公積金中心管理條例，僱主應前往住房公積金管理中心進行住房公積金的支付及存款登記，經住房公積金管理中心核實後，到委託銀行辦理職工代辦開立住房公積金賬戶手續。僱主應當自公司成立之日起30日內向住房公積金管理中心登記。僱用新僱員時，僱主應當自僱用之日起30日內到住房公積金管理中心辦理住房公積金支付及存款登記。個人僱員存放的住房公積金和企業存放的住房公積金由僱員自己擁有。僱員可使用住房公積金購買或建造房屋，重建或改造自住房屋，任何單位和個人不得為其他任何目的挪用住房公積金。

有關知識產權的法律法規

商標

根據全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，並分別於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂的《中華人民共和國商標法》，以下任何行為均屬於侵犯註冊商標專用權的行為：(i)未經該商標註冊人許可，在同類商品或類似商品上使用與註冊商標相同或類似的商標；(ii)銷售侵犯註冊商標專用權的商品；(iii)偽造、擅自製造他人註冊商標的商標，或銷售未經授權偽造或製造的註冊商標；(iv)未經該商標註冊人同意，更改註冊商標，將變更商標的商品投放市場；及(v)對他人獨家使用註冊商標的權利造成其他損害。

監管概覽

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈並於1985年4月1日生效，其後分別於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》（「專利法」），未經專利權人授權而對專利的任何利用構成侵權行為。授予發明或實用新型專利權後，除專利法另有規定外，未經專利權人許可，任何單位和個人不得利用專利，即製造、提供銷售、銷售或者進口專利產品，或使用專利工藝，或使用、提供銷售、銷售或進口用於生產或商業目的的任何產品，而此等產品為使用專利工藝的直接結果。設計獲授予專利權後，未經專利權人許可，任何單位和個人不得利用專利，即出於生產或商業目的，製造、提供銷售、銷售或進口任何含有專利設計的產品。如確定專利侵權，侵權人應當依照規定承諾停止侵權，採取補救措施，並支付賠償金。

域名

《互聯網域名管理辦法》由工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效。上述辦法規定中國互聯網域名註冊的互聯網國家代碼為「.cn」。《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法》由中國互聯網絡信息中心於2014年9月1日頒佈，並於同日生效。上述辦法規定域名爭議應提交中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。

歷史、發展及重組

概覽

本集團的歷史可追溯至2004年，當時廣東省政府頒布政策，將電鍍工廠或公司集合至有集中式廢水處理及排放設施的電鍍工業園區。我們的董事會主席張先生及其中一名股東張海明先生抓緊該等新政策帶來的商機，於2004年7月自資成立一家實體，即惠州金凱廠。於惠州金凱廠成立之時，張先生及張海明先生分別持有其49%及51%權益。惠州金凱廠獲惠州市環境保護局批准於廣東省惠州龍溪鎮建設工業園區，該園區(i)主要作生產及處理金屬部件用途營運；及(ii)具備處理工業及家居廢水、廢氣及固體殘留物功能。惠州金凱廠於2004年10月開始該工業園區的建設。

於2005年6月與張海明先生註冊成立惠州金茂，張先生持有惠州金茂的51%股權，張海明先生則持有餘下的49%。此後，惠州金茂於2006年9月按面值收購惠州金凱廠的全部資產及負債。收購前，惠州金凱廠正按照上述於2004年授出的批文的規定建設工業園區的工廠物業及污水處理設施，其全部轉讓予惠州金茂並由惠州金茂擁有。該等資產包括土地使用權、工廠物業及機器，成為第一階段廣東惠州園區。收購完成後，惠州金茂的主要業務範圍包括發展及營運電鍍工業園區以及提供集中式污水處理服務；而惠州金凱廠則撤銷註冊。於2007年4月，廣東惠州園區開始營運。

於2015年9月，考慮到惠州金茂的電鍍工業園區市場領導者地位，天津濱港現有少數股東邀請惠州金茂透過按註冊資本金額收購天津濱港的51%股權投資於天津濱港園區及主導其發展及營運。在此次收購之前，天津濱港園區的建設剛開始進行不久。利用我們建立及營運廣東惠州園區所獲得的專業知識及經驗，我們幫助改善工廠物業的設計及廢水處理設施的效率，並監督該等設施的建設、安裝及營運。我們的天津濱港園區於2016年6月開始運營。

於2017年11月，我們與位於中國湖北省荊州的荊州經濟技術開發區管理委員會訂立湖北荊州項目協議，計劃發展湖北荊州項目。

歷史、發展及重組

我們的業務里程碑

下文載列自本集團成立以來及直至最後實際可行日期的主要業務發展里程碑：

年份	事件
2004年7月	惠州金凱廠成立，以發展廣東惠州園區
2006年9月	惠州金茂自惠州金凱廠接手廣東惠州園區的發展，此後張先生持有惠州金茂的約50.7%股權，並且實際持有廣東惠州園區的同等權益
2007年4月	廣東惠州園區開始營運，最初建築面積約為38,000平方米
2007年9月	我們通過建設新工廠物業(總建築面積約為95,000平方米)及安裝新廢水處理設施，開始擴建廣東惠州園區
2010年6月	廣東惠州園區的擴建部分開始營運
2013年9月	我們將廣東惠州園區的建築面積擴大約76,000平方米
2015年1月	我們將廣東惠州園區的建築面積擴大約75,000平方米
2015年10月	我們收購天津濱港的51%股權並開始發展天津濱港園區
2016年6月	天津濱港園區開始營運

我們的企業發展

本公司

本公司於2018年6月28日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，初始法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元的股份。根據本公司股東於日期為2019年1月7日的書面決議案，透過增設[編纂]股每股面值0.1港元的股份以及註銷50,000股每股面值1.0美元的股份，本公司的法定股本變更為[編纂]。截至最後實際可行日期，本公司的法定股本為[編纂]，分為[編纂]每股0.1港元的[編纂]。作為重組的一部分，就[編纂]而言，本公司成為本集團的最終控股公司。

歷史、發展及重組

下文載列業績記錄期間我們主要附屬公司的公司歷史及股權變動，該等附屬公司對本集團表現具重要影響。

惠州金茂

惠州金茂於2005年6月8日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣2百萬元，於其成立日期由張先生持有51%，而張海明先生持有49%。該公司於2005年6月開展業務，主要為建設及發展電鍍工業園區、提供電鍍廢水處理及環保工程的服務。於2005年11月，惠州金茂的註冊資本增加至人民幣10百萬元，張先生及張海明先生各自的股權維持不變。於2006年9月，惠州金茂收購惠州金凱廠(由張先生及張海明先生分別擁有49%及51%)的全部資產及負債，並為廣東惠州園區建設若干廠房及廢水處理設施。收購完成後，惠州金茂的註冊資本增加至人民幣12百萬元，由張先生持有約50.7%及張海明先生持有約49.3%。

於2006年10月至2015年12月31日期間，惠州金茂增加其註冊資本，同時其當時股東進行多項股權轉讓。該等股權轉讓各自的代價乃經參考所轉讓股權所佔的註冊資本金額釐定。張先生在此期間仍為惠州金茂的唯一控股股東。於2016年1月1日，於業績記錄期間的開始日期，惠州金茂的註冊資本為人民幣80.2百萬元，由張先生持有57%、李先生(執行董事，截至最後實際可行日期持有本公司的28.5%股權)的已故胞兄李旭科先生持有28.5%、張海明先生持有9.5%及黃先生持有5%。

於2016年4月，惠州金茂的註冊資本增加至人民幣108.2百萬元，由當時股東按其各自股權比例出資。

根據多項股東決議案及李旭科先生與惠州永嘉盛(於中國成立並由李先生全資擁有的公司)訂立日期為2016年7月29日的股權轉讓協議，李旭科先生將其於惠州金茂的28.5%股權轉讓予惠州永嘉盛，代價約為人民幣30.8百萬元。代價乃經參考轉讓股權所佔的惠州金茂註冊資本金額釐定，於2016年7月已全數結清。股權轉讓完成後，惠州金茂由張先生持有57%、惠州永嘉盛持有28.5%、張海明先生持有9.5%及黃先生持有5%。

就[編纂]而言，我們進行重組，據此(其中包括)，惠州金茂的註冊資本增加，而惠州金茂成為本公司的間接全資附屬公司。緊隨重組完成後，惠州金茂的註冊資本增加至人民幣400百萬元，並由張先生、李先生、張海明先生及黃先生分別間接擁有57%、28.5%、9.5%及5%。有關惠州金茂註冊資本及股權結構根據重組的變動詳情，請參閱本節「重組—B.境內重組」。

歷史、發展及重組

截至最後實際可行日期，惠州金茂由本公司間接全資擁有。

惠州金茂源

惠州金茂源於2016年9月6日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣30百萬元，於其成立之時由惠州金茂持有100%。該公司於2016年9月開展業務，主要從事提供電鍍廢水處理及環保工程服務。

根據日期為2018年11月14日的股東決議案，惠州金茂源的註冊資本增加至人民幣100百萬元，增加的註冊資本人民幣70百萬元全數獲惠州金茂認購。截至最後實際可行日期，惠州金茂源註冊資本之中的人民幣75百萬元已全數繳足，餘下註冊資本須於2025年12月前按照惠州金茂源的最新組織章程細則結清。

截至最後實際可行日期，惠州金茂源由惠州金茂全資擁有。

惠州金澤豐

惠州金澤豐於2015年7月1日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣2百萬元，於其成立之時，由惠州金茂持有100%。該公司於2015年7月開展業務，主要從事銷售電鍍原材料及化學產品。

截至最後實際可行日期，惠州金澤豐由惠州金茂全資擁有。

天津濱港

天津濱港於2014年3月31日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣0.2百萬元。該公司於2016年6月開展業務，主要從事建設及發展電鍍工業園區。於其成立之時由楊寶亮先生及劉樹峰先生(均為獨立第三方)分別持有50%。

於2014年4月1日至2015年10月14日期間，天津濱擴大其註冊資本，股東之間進行若干股份轉讓，相關代價乃參考所轉讓股權所佔註冊資本金額釐定。楊寶亮先生及劉樹峰先生於期內仍為天津濱港的控股股東。於2015年10月14日，天津濱港的註冊資本為人民幣20百萬元，由楊寶亮先生及劉樹峰先生平等擁有。

歷史、發展及重組

根據楊寶亮先生及劉樹峰先生(作為轉讓人)與惠州金茂及天津萬和順作為受讓人)訂立日期為2015年10月15日的股權轉讓協議，楊寶亮先生將其於天津濱港的50%股權轉讓予惠州金茂，代價為人民幣10百萬元；而劉樹峰先生則將其於天津濱港的1%及49%股權分別轉讓予惠州金茂及天津萬和順，代價分別為人民幣0.2百萬元及人民幣9.8百萬元。代價經參考所轉讓股權所佔的天津濱港註冊資本金額釐定，截至最後實際可行日期已全數結清。股權轉讓完成後，天津濱港分別由惠州金茂持有51%及天津萬和順持有49%。

天津濱港自2015年11月起多次擴大註冊資本，額外資本由其股東按自身股權比例出資。截至最後實際可行日期，天津濱港的註冊資本約為人民幣589.9百萬元，其中約人民幣499.9百萬元已繳足，餘額約人民幣90.0百萬元須於2023年5月前根據天津濱港的組織章程細則結清。

截至最後實際可行日期，天津濱港由惠州金茂持有51%及天津萬和順持有49%。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，毋須經天津萬和順批准，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中並無規定要求其股東按彼等各自的股權比例提供資金。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。我們擬透過集團公司向天津濱港貸款的方式注入[編纂][編纂]，用於擴建天津濱港園區的廢水處理設施。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。

歷史、發展及重組

湖北金茂

湖北金茂於2017年11月8日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣20百萬元。於其成立之時，由惠州金茂持有100%。該公司為專為發展湖北荊江項目而設的項目公司。有關該項目的更多詳情，請參閱「業務 — 我們的電鍍工業園區 — 我們的工業園區說明 — 湖北荊州項目」。截至最後實際可行日期，除預計將於2019年10月完成的三塊土地的收購外，湖北荊州項目的發展尚未開始。

根據惠州金茂與KE訂立日期為2018年4月13日的股權轉讓協議，惠州金茂將其於湖北金茂的100%股權轉讓予KE，代價為人民幣20百萬元。有關股權轉讓的資料，請參閱下文「重組 — A. 境外重組」。截至最後實際可行日期，股權轉讓的代價已全數結清。

根據日期為2018年4月27日的股東決議案，湖北金茂的註冊資本增加至人民幣250百萬元。

截至最後實際可行日期，湖北金茂的註冊資本為人民幣250百萬元，其中已支付約人民幣36.3百萬元，結餘約人民幣213.7百萬元將於2020年12月根據湖北金茂組織章程細則結算。

於2018年7月23日，湖北金茂於中國成立附屬公司荊州金源。

截至最後實際可行日期，湖北金茂由KE全資擁有。

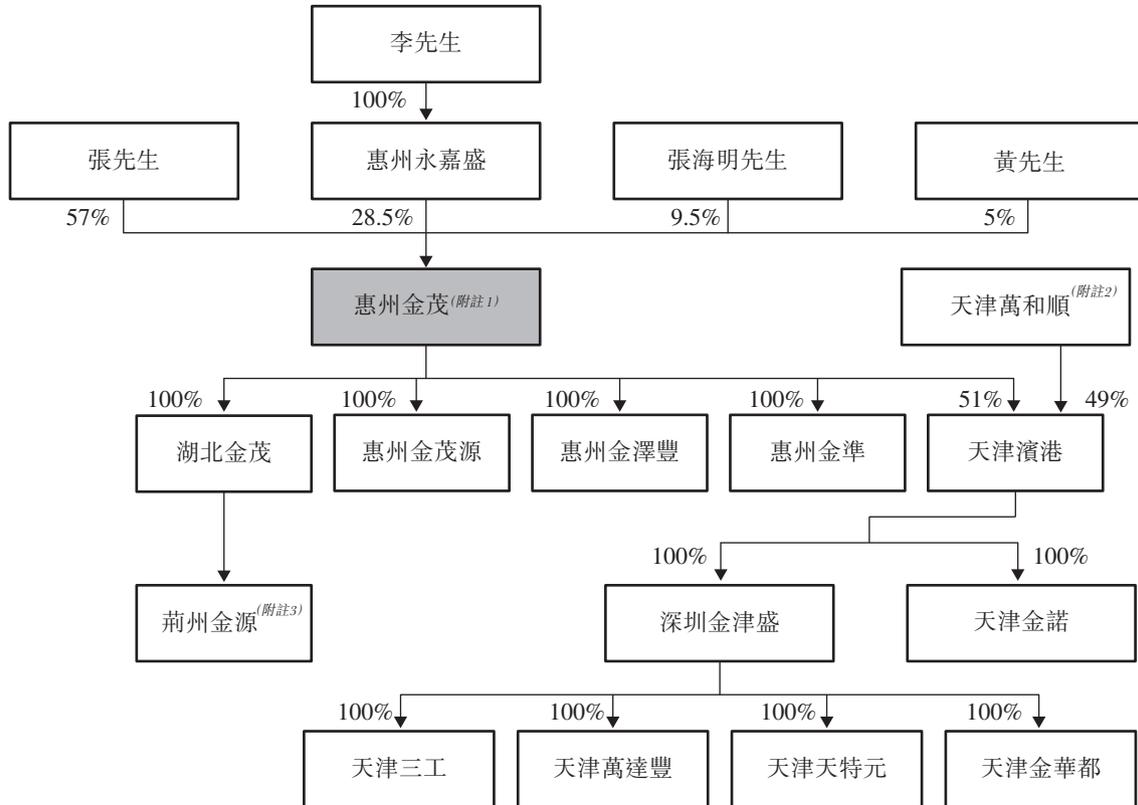
截至最後實際可行日期，我們已就所有前述股權轉讓及註冊資本增加向中國的相關政府當局完成必要批准及登記。

歷史、發展及重組

重組

於2018年3月，我們為籌備[編纂]而開始進行重組。於重組前及業績記錄期間，本集團旗下多間公司由惠州金茂最終持有，而惠州金茂的股權分別由張先生持有57%、李先生(通過其全資附屬公司惠州永嘉盛)持有28.5%、張海明先生持有9.5%及黃先生持有5%。

下圖列示本集團於重組前的股權架構：



附註：

1. 惠州金茂為我們的主要中國營運附屬公司。
2. 截至最後實際可行日期，天津萬和順由楊寶亮先生、崔曉智先生、齊少健先生、宋紹輝先生、劉書臣先生、高榮成先生、安士啟先生及王建先生(全部均為獨立第三方)擁有。
3. 荊州金源於2018年7月23日註冊成立，我們於其後開始重組。

歷史、發展及重組

為籌備[編纂]，我們已採取以下重組步驟：

A. 境外重組

1. 註冊成立KE及KE收購湖北金茂

為籌備重組，KE於2018年3月27日由本集團高級管理層成員陳麗芬女士在香港註冊成立為有限公司，初始已發行股本為10,000港元，分為10,000股普通股，由陳麗芬女士以信託形式為執行董事李先生持有。訂立該信託安排的原因為，陳麗芬女士正協助實施重組步驟，而信託安排顯著方便行政。

於2018年4月13日，惠州金茂與KE訂立一份股權轉讓協議，據此，惠州金茂將其於湖北金茂的100%股權轉讓予KE，代價為人民幣20百萬元。股權轉讓完成後，湖北金茂由KE全資擁有。

2. 註冊成立金茂環保(BVI)、金茂源控股有限公司、金尚投資、金茂環保科技(BVI)、金昌投資、金豪投資、德信資產管理、本公司、KETH及KET

為籌備重組步驟，已註冊成立以下境外實體：

- 於2018年6月7日，金茂環保(BVI)及金茂源控股有限公司由陳麗芬女士於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於註冊成立日期，金茂環保(BVI)及金茂源控股有限公司各自的初始已發行股本為1.0美元，分為1股每股面值1.0美元的股份，金茂環保(BVI)及金茂源控股有限公司各自的1股股份由陳麗芬女士以信託形式為李先生持有，以求行政便利；
- 於2018年6月7日，金尚投資及金茂環保科技(BVI)由李先生於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於註冊成立日期，金尚投資及金茂環保科技(BVI)各自的初始已發行股本為1.0美元，分為1股每股面值1.0美元的股份，金尚投資及金茂環保科技(BVI)各自的1股股份由李先生持有；

歷史、發展及重組

- 於2018年6月7日，金昌投資、金豪投資及德信資產管理於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，分別由張先生、張海明先生及黃先生擁有。於註冊成立之日，金昌投資、金豪投資及德信資產管理各自的初始已發行股本為1.0美元，分為1股每股面值1.0美元的股份，金昌投資、金豪投資及德信資產管理各自1股的股份分別由張先生、張海明先生及黃先生持有。作為中國居民個人，由張先生、張海明先生及黃先生各自已於2018年8月6日根據外匯管理局37號文向中國外匯管理局地方分支就上述境外投資辦妥登記手續；及
- 於2018年6月28日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至其註冊成立之日，本公司的初始已發行股本為1.0美元，分為1股每股面值1.0美元的股份，該股份由一名初始認購人持有，同日其後轉讓予李先生。

於上述境外實體註冊成立前，李先生註冊成立兩家香港實體，作為本集團的中介控股公司，或作為促成重組的工具。該等香港實體的詳情載列如下：

- 於2017年7月12日，KETH由李先生於香港註冊成立為有限公司。截至其註冊成立之日，KETH的初始已發行股本為10,000港元，分為10,000股普通股，該等股份由李先生持有；及
- 於2018年3月20日，KET由李先生於香港註冊成立為有限公司。截至其註冊成立之日，KET的初始已發行股本為10,000港元，分為10,000股普通股，該等股份由李先生持有。

歷史、發展及重組

3. 金茂源控股有限公司、金尚投資及金茂環保科技(BVI)收購金茂環保(BVI)、本公司及KETH

根據陳麗芬女士及李先生(作為轉讓人)與金茂源控股有限公司及金尚投資(作為承讓人)訂立日期為2018年9月8日的股份轉讓協議，金茂源控股有限公司向陳麗芬女士收購金茂環保(BVI)的100%已發行股份，代價為1.0美元，而金尚投資向李先生收購本公司的一股股份(即100%已發行股本)，代價為1.0美元。根據金茂環保科技(BVI)及李先生訂立日期為2018年8月20日的股份轉讓協議，金茂環保科技(BVI)向李先生收購KETH的10,000股股份(即100%已發行股本)，代價為10,000港元。上述股份收購的代價乃參考金茂環保(BVI)、本公司及KETH已發行股份面值釐定，截至最後實際可行日期已全數結清。由於上述收購，金茂環保(BVI)、本公司及KETH分別成為金茂源控股有限公司、金尚投資及金茂環保科技(BVI)的全資附屬公司。

4. 金茂環保(BVI)收購KE

根據金茂環保(BVI)及陳麗芬女士訂立日期為2018年8月20日的股份轉讓協議，金茂環保(BVI)向陳麗芬女士收購KE的10,000股股份(100%已發行股本)，代價為10,000港元。代價乃參考相關KE股份面值釐定，截至最後實際可行日期已全數結清。由於上述收購，KE成為金茂環保(BVI)的全資附屬公司。

5. 本公司收購金茂源控股有限公司

根據陳麗芬女士及本公司訂立日期為2018年9月8日的股份轉讓協議，本公司向陳麗芬女士收購金茂源控股有限公司的1股股份(即100%已發行股本)，代價為1.0美元。代價乃參考相關金茂源控股有限公司股份的面值釐定，截至最後實際可行日期已全數結清。由於上述轉讓，金茂源控股有限公司成為本公司的全資附屬公司。

歷史、發展及重組

6. 金昌投資、金尚投資、金豪投資及德信資產管理認購本公司新股份

根據日期為2018年9月10日的股東書面決議案，金昌投資(由張先生全資擁有)、金尚投資(由李先生全資擁有)、金豪投資(由張海明先生全資擁有)及德信資產管理(由黃先生全資擁有)各自認購本公司的5,700股股份、2,849股股份、950股股份及500股股份，分別佔本公司經擴大已發行股本的57%、28.49%、9.5%及5%，代價分別為5,700美元、2,849美元、950美元及500美元。該等代價乃經參考相關本公司股份面值釐定，截至最後實際可行日期已全數結清。認購完成後，本公司由金昌投資持有57%、金尚投資持有28.5%、金豪投資持有9.5%及德信資產管理持有5%。

7. 發行以港元計值的股份及購回及註銷以美元計值的股份

根據日期為2019年1月7日的股東書面決議案，191,520,000股股份、95,760,000股股份、31,920,000股股份及16,800,000股股份分別獲發行予金昌投資、金尚投資、金豪投資及德信資產管理，先前向該等股東發行以美元計值的股份已由本公司購回，且其後予以註銷。股份發行及購回完成後，本集團仍然由金昌投資持有57%、金尚投資持有28.5%、金豪投資持有9.5%及德信資產管理持有5%。

8. 金尚投資收購KET

根據金尚投資及李先生訂立日期為2018年8月20日的股份轉讓協議，金尚投資向李先生收購KET的10,000股股份(即100%已發行股本)，代價為10,000港元。代價乃參考相關KET股份面值釐定，截至最後實際可行日期已全數清結。收購完成後，KET成為金尚投資的全資附屬公司。

9. 金茂源控股有限公司收購金茂環保科技(BVI)

根據金茂源控股有限公司及李先生訂立日期為2018年9月8日的股份轉讓協議，金茂源控股有限公司向李先生收購金茂環保科技(BVI)的10,000股股份(即100%已發行股本)，代價為1.0美元。代價乃參考相關金茂環保科技(BVI)股份面值釐定，截至最後實際可行日期已全數結清。收購完成後，金茂環保科技(BVI)成為金茂源控股有限公司的全資附屬公司。

歷史、發展及重組

B. 境內重組

1. KET認購惠州金茂的經擴大註冊資本

根據日期為2018年5月24日的股東決議，惠州金茂的註冊資本增加至人民幣110百萬元。額外註冊資本人民幣1.8百萬元之中人民幣1.1百萬元獲KET認購，餘額人民幣0.7百萬元獲惠州金茂當時股東按此次緊隨註冊資本增加前其各自的股權比例認購。代價乃參考惠州金茂的註冊資本金額釐定，截至最後實際可行日期已全數結清。完成認購後，惠州金茂成為中外合資實體，由張先生持有約56.4%、惠州永嘉盛(李先生全資擁有的公司)持有28.2%、張海明先生持有9.4%、黃先生持有4.9%、KET持有1%。

2. KETH認購惠州金茂的經擴大資本

於2018年9月17日，KETH以現金認購惠州金茂總額人民幣290百萬元的註冊資本。資本增加完成後，惠州金茂的註冊資本為人民幣400百萬元，由KETH持有約72.5%、張先生持有15.5%、惠州永嘉盛(李先生全資擁有的公司)持有7.8%、張海明先生持有2.6%、黃先生持有1.3%及KET持有0.3%。

3. KETH收購惠州金茂股權

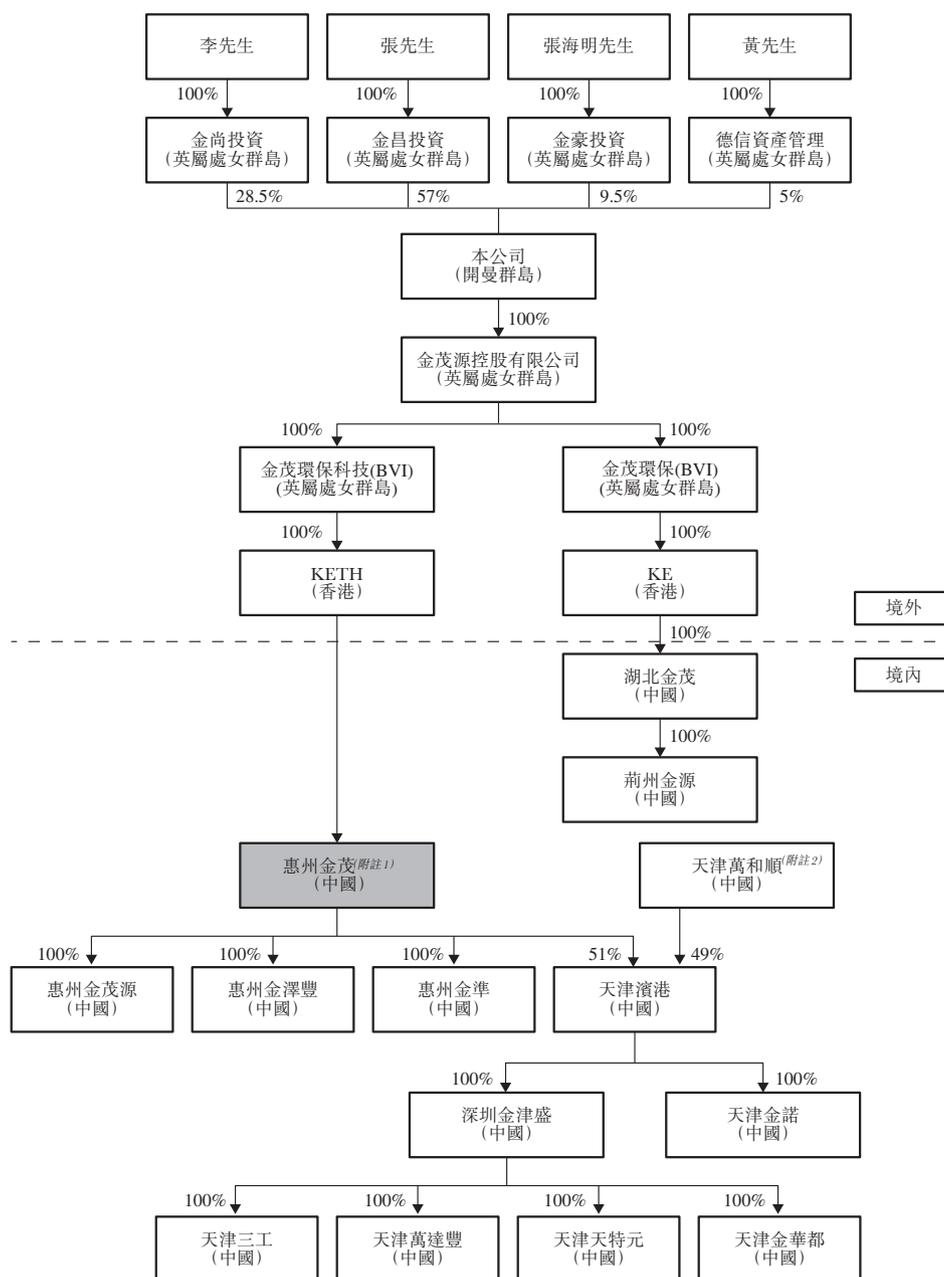
根據張先生、張海明先生、惠州永嘉盛、黃先生及KET(作為轉讓人)與KETH(作為承讓人)訂立日期為2018年12月3日的股權轉讓協議，KETH向張先生、張海明先生、惠州永嘉盛、黃先生及KET收購惠州金茂合共27.5%股權，總代價為人民幣110百萬元。代價乃參考所轉讓股權所佔的惠州金茂的註冊資本金額釐定，並預期將於上市(編纂)前將股東貸款更替及將有關股東貸款予以資本化後結算。截至最後實際可行日期，已妥善完成向國家工商總局地方分支登記及向商務部地方分支備案。該等轉讓完成後，惠州金茂成為KETH的全資附屬公司。

歷史、發展及重組

企業架構

重組後及[編纂]前的企業架構

於重組後及緊接[編纂]完成前，我們的企業及股權架構如下：



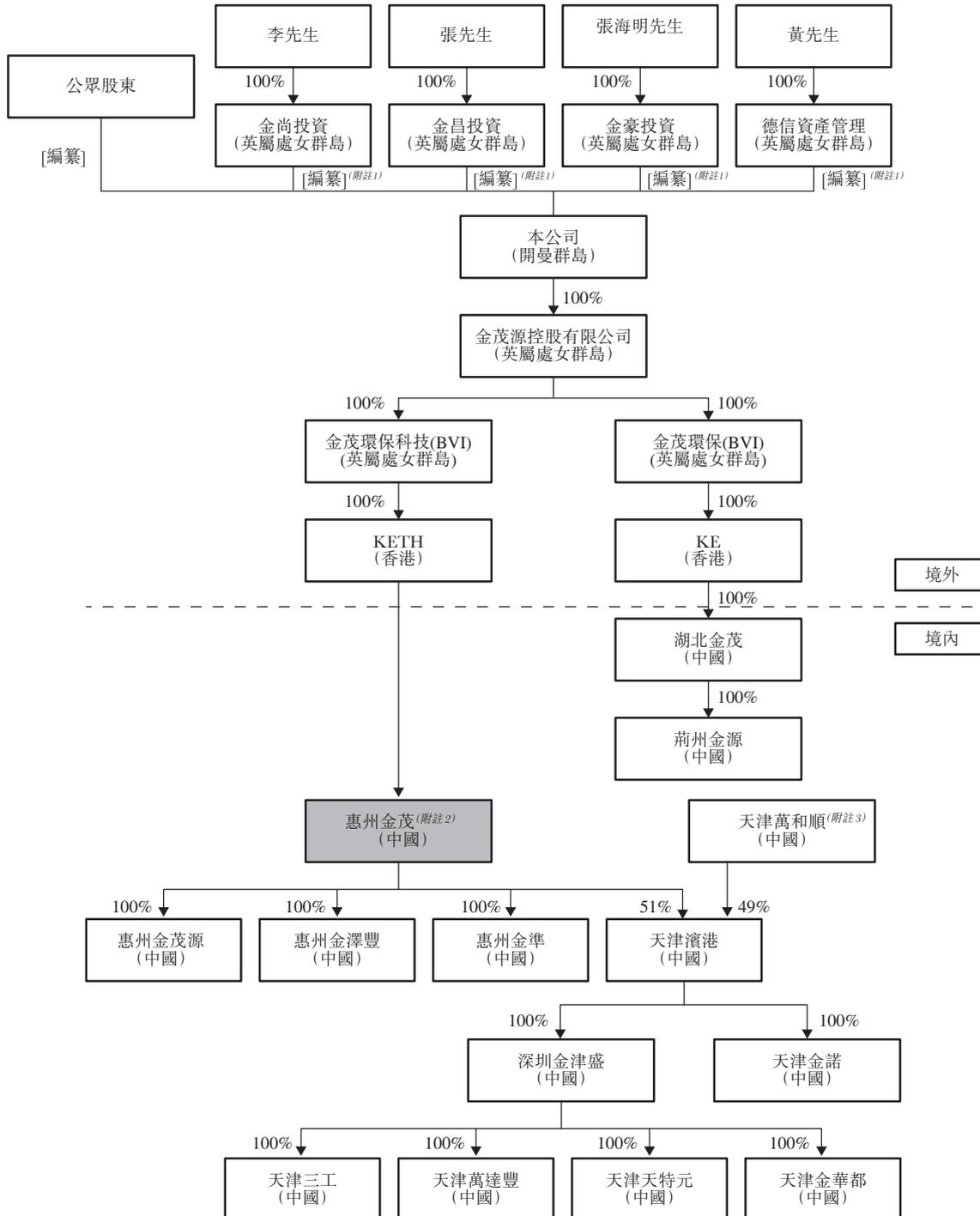
附註：

1. 惠州金茂為我們的主要中國營運附屬公司。
2. 截至最後實際可行日期，天津萬和順由楊寶亮先生、崔曉智先生、齊少健先生、宋紹輝先生、劉書臣先生、高榮成先生、安士啟先生及王建先生(全部均為獨立第三方)擁有。

歷史、發展及重組

緊隨[編纂]後的企業架構

緊隨[編纂]完成後，我們的企業及股權架構將如下(假設[編纂]未獲行使)：



歷史、發展及重組

附註：

1. 概約百分比乃湊整至一個小數點。
2. 惠州金茂為我們的主要中國營運附屬公司。
3. 截至最後實際可行日期，天津萬和順由楊寶亮先生、崔曉智先生、齊少健先生、宋紹輝先生、劉書臣先生、高榮成先生、安士啟先生及王建先生(全部均為獨立第三方)擁有。

中國法律合規

併購規則

根據由商務部、國資委、稅務總局、國家工商總局、中國證監會及外管局於2006年8月8日聯合公佈並於2006年9月8日起生效及商務部於2009年6月22日修訂的第10號通知，外國投資者在以下情況下須取得必要批文：(1)購買境內企業股權，使該境內企業變更為外商投資企業；(2)認購境內企業增資，使該境內企業變更為外商投資企業；(3)設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產；或(4)購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。第10號通知(其中包括)進一步規定，(i)中國公司或個人為實現上市而設立並直接或間接控制的境外特殊公司或特殊目的公司，須在該特殊目的公司的證券於境外證券交易所上市交易前獲得中國證監會批准，尤其是在特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以換取境外公司股份的情況下；及(ii)倘境內公司、企業或自然人擬用其或其合法成立或控制的離岸公司名義收購其或其境內公司會使其成為外商投資企業，該收購應由商務部審批。

誠如我們的中國法律顧問所告知，(1)李先生通過KET收購惠州金茂1%股權時並非中國個人，由於該收購不受第10號通知相關條文所規限，因此毋須獲得商務部批准；(2)KETH收購惠州金茂的股權毋須遵守第10號通知，原因為惠州金茂在收購當時為中外合資企業，上述收購不適用根據第10號通知獲得商務部或中國證監會的事先批准。然而，誠如我們的中國法律顧問所告知，由於第10號通知項下的中國證監會批准規定並無官方詮釋或澄清，故不能確定相關條款將如何詮釋或執行。倘中國證監會或另一個中國監管機構其後決定有關收購事項必須取得中國證監會事先批准，則我們或會面臨來自中國證監會或其他中國監管機構的監管行動或其他制裁。

歷史、發展及重組

外管局登記

根據於2014年7月4日頒佈並生效的第37號通知，居住於中國的中國公民或未持有中國身份但因經濟利益而於中國有慣常居所的海外人士（「中國居民」）必須向外管局地方分支登記，方可向中國居民直接登記或間接控制的境外特殊目的公司注入其於中國或境外的合法資產或股權，以進行海外投資或融資。此外，第37號通知亦規定中國居民於其境外特殊公司工具發生重大變更事項（包括中國居所、名稱、經營期限、增資或減資、股權轉讓或交換、合併或分立）時辦理登記變更手續。

據我們的中國法律顧問確認，張先生、張海明先生及黃先生各自於2018年8月6日根據第37號通知就其作為中國居民的境外投資向外管局博羅縣分支完成外匯登記。

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^(附註1)						
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^(附註2)						
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 ^(附註3)	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」。

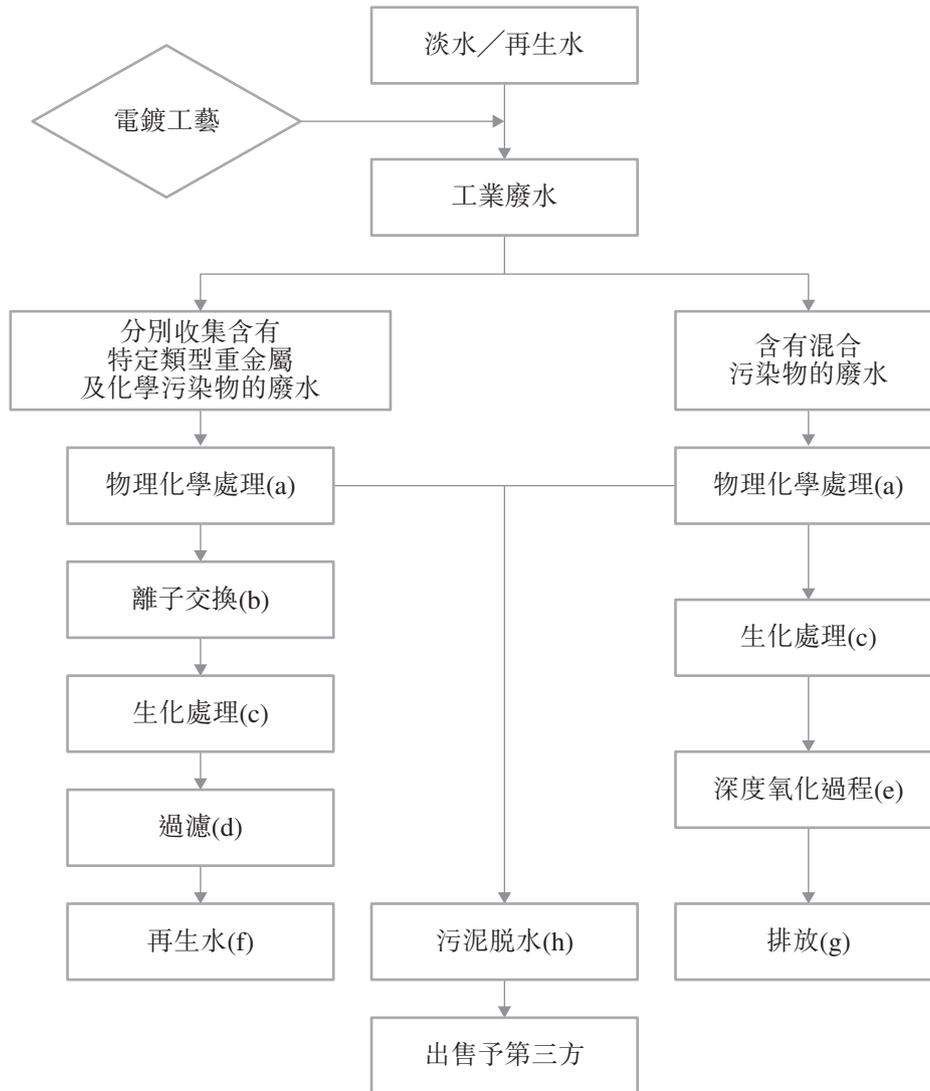
廢水處理及公用事業

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

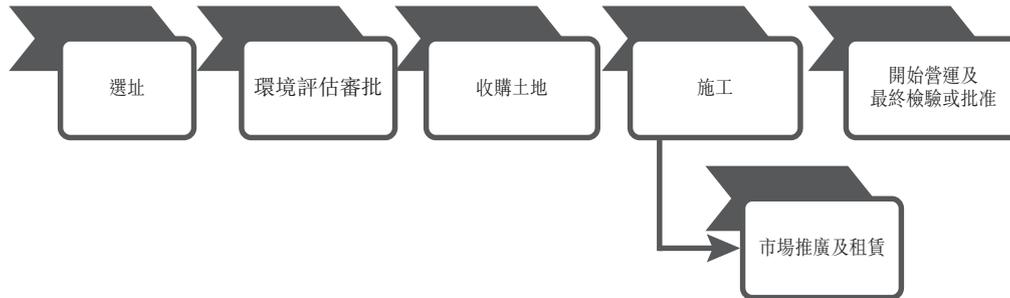
我們提供一系列配套服務，包括氣體放塔的管理服務、污染物測試、環境保護許可證申請、宿舍及食堂。

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	期內採購額 人民幣千元	佔採購總額
						我們的信貸期 ／我們的 付款方法		的概約 百分比
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						<u>234,901</u>	<u>55.1</u>
	所有其他承建商						<u>191,298</u>	<u>44.9</u>
	總交易金額						<u><u>426,199</u></u>	<u><u>100</u></u>

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1.0百萬元的差額；(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。該地塊構成圖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

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。

另外，我們正採取以下措施防止未來發生類似的違規事件：

- (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。
- (ii) 由董事檢視建設項目的狀況。

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」。

與控股股東的關係

我們的控股股東

本公司於2018年6月28日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及根據[編纂]可能配發及發行的任何[編纂])，張先生(透過其全資擁有境外控股公司金昌投資)直接持有本公司已發行股本總額的合共[編纂]。

因此，張先生(透過金昌投資)將有權於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)在本公司股東大會上行使[編纂]投票權。因此，就上市規則而言，張先生及金昌投資為我們的控股股東。

企業管治措施

董事相信本公司有適當的企業管治措施以管理控股股東與本集團之間可能的利益衝突及維護全體股東利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東有否遵守其不競爭契據項下的不競爭承諾；
- 控股股東應向本公司提供所有所需資料，以便獨立非執行董事作年度檢討及執行不競爭契據；
- 本公司將在本公司年報或公告內披露獨立非執行董事在檢討控股股東遵守及執行不競爭契據項下的不競爭承諾的事宜作出的決定及有關理據(包括所有由控股股東轉介但被本公司拒絕之新商機)；
- 控股股東將在年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明，這與根據上市規則在年報的企業管治報告內作出披露的原則一致；
- 作為[編纂]籌備工作的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則規定。尤其是，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則任何董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而有關董事亦不計入該會議的法定出席人數；

與控股股東的關係

- 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在衝突事項作出全面披露，並避席董事會舉行的有關該名董事本身或其緊密聯繫人有重大利益的事項的會議，如該名董事出席或參與會議乃大多數獨立非執行董事特別要求的，則作別論；
- 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組合，可以協助行使獨立判斷。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且彼等並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本[編纂]「董事及高級管理層—董事—獨立非執行董事」；
- 倘發生任何潛在利益衝突，即董事在一間即將與本集團訂立協議的公司中擁有權益，則在相關交易中擁有權益的董事不得就該董事會會議的相關決議案參與董事會審議程序，並須放棄投票，且不應計入法定人數；
- 倘在股東層面出現任何潛在利益衝突，我們的控股股東須在本公司股東大會上就相關決議案放棄投票；
- 倘獨立非執行董事被要求審視本集團(作為一方)與控股股東及/或董事(作為另一方)之間的任何利益衝突情況，控股股東及/或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應透過年報或公告方式，披露獨立非執行董事的決定(包括為何不接受由控股股東轉介的商機)；
- 根據遵照上市規則附錄十四的企業管治守則及企業管治報告，董事(包括獨立非執行董事)在適當情況下可以向外部人士尋求獨立專業意見，成本由本公司承擔；
- 我們與關連人士之間的任何建議交易將須遵守上市規則第14A章，包括(如適用)該規則的公告、申報及獨立股東批准規定；及
- 我們已委任申萬宏源融資(香港)有限公司作為[編纂]，將會就符合適用法律及上市規則，包括有關董事職責及企業管治的多項規定，向我們提供意見及指引。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

經考慮下列因素，董事信納本集團[編纂]後能夠獨立於控股股東及其各自的聯繫人經營其業務。

管理獨立

我們將管理職責委託予董事會及高級管理層。董事會由四名執行董事(即張先生、朱先生、李先生及黃先生)及三名獨立非執行董事(即簡松年先生、李曉岩先生及李引泉先生)組成。更多詳情請參閱「董事及高級管理層」。

我們認為董事會及高級管理層能夠獨立於控股股東運作，理由如下：

- (a) 各董事(包括我們的控股股東及本公司董事張先生)清楚其作為董事的受信責任，有關責任要求(其中包括)其為本公司的利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，且不允許其作為董事的責任與其個人權益之間出現任何衝突；
- (b) 董事會包含三名獨立非執行董事，足以在董事會內提出強力和獨立的聲音，抗衡任何涉及利益衝突的情況及保障獨立股東的利益；
- (c) 本集團的管理、營運及事務由我們董事會整體而非任何個別董事領導、管理及監督。根據組織章程細則，董事會必須以大多數決定共同行事，概無個別董事獲准單獨為及代表本公司進行交易或作出任何決策，除非彼獲董事會授權或根據組織章程細則條文則作別論。任何董事意見將由其他董事會成員檢查及予以平衡；
- (d) 倘本集團與董事或其各自的聯繫人將予訂立的任何交易引起潛在衝突(「有衝突交易」)，則有利益董事須於本公司相關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數，除非組織章程細則及／或上市規則另行允許。有利益董事不得出席任何只由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會會議。倘存在有衝突交易並須提呈予獨立非執行董事以供彼等考慮及批准，彼等將具備足夠經驗及知識從不同角度監察該有衝突交易；
- (e) 本公司亦已設立內部監控機制，以識別須遵守上市規則規定的關聯方交易及／或關連交易，包括申報、公告、通函及獨立股東批准規定(如適用)；

與控股股東的關係

- (f) 為使董事會的非衝突成員能夠正常運作及獲得所需的專業意見作出知情決定，本公司將於必要時委聘第三方專業顧問為董事會提供建議，視乎有衝突交易的性質和重要性而定；
- (g) 控股股東已承諾提供本集團所要求對獨立非執行董事進行年度檢閱及執行不競爭契據所需的一切資料；
- (h) 獨立非執行董事將根據彼等可得的資料，每年檢閱(i)不競爭契據的合規情況；及(ii)就是否追求不競爭契據下新商機所採取的一切決策，並透過年報或向公眾刊發公告等方式披露年度檢閱相關事宜的所有決定；及
- (i) 本公司已設立企業管治程序，以保障股東權益及提高股東價值。詳情請參閱本節「企業管治措施」一段。

經考慮上述因素，董事信納彼等[編纂]後能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人履行作為我們董事的職務及管理本集團業務。

財政獨立

董事會相信我們能夠在財政上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營，因為：

- (a) 我們設有獨立財政系統，而且我們根據本集團自身的業務及營運需要，獨立地作出財政決策；
- (b) 我們擁有充足資金可獨立地經營業務，並擁有足夠內部資源和信貸組合支持日常營運；
- (c) 應付及應收控股股東及其緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘將於[編纂]後悉數結算；
- (d) 控股股東就我們銀行融資而提供的所有個人擔保將於[編纂]後解除，而且如有需要，將由本公司提供的公司擔保代替；
- (e) 我們能夠於有需要時按市場條款及條件為業務營運獨立地取得第三方融資；及
- (f) 我們設有獨立銀行賬戶，且並無與控股股東或其緊密聯繫人共用任何銀行賬戶、貸款融資或信貸融資。

與控股股東的關係

營運獨立

我們獨立作出業務決策。基於以下各項理由，董事認為我們[編纂]後將繼續在營運上獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人：

- (a) 我們持有對經營業務而言屬重要的所有相關牌照、許可及批文，並有足夠資金、設備及僱員獨立經營業務；
- (b) 我們擁有自己的營運及行政資源，且我們並不與控股股東或其他受控股股東控制的公司共享此等資源；
- (c) 我們毋需依賴控股股東或其緊密聯繫人進行營運；
- (d) 我們擁有自己的組織及企業管治架構，並已設立自己的會計、法律及人力資源部門；
- (e) 我們已設立一套內部控制措施，以促進我們業務的有效運作；
- (f) 我們獨立接洽客戶及供應商；及
- (g) 控股股東及其各自的緊密聯繫人與本集團於往績期間的五大客戶及五大主要供應商並無任何關係(於本集團日常及一般業務過程中的業務往來除外)。

根據上市規則第8.10條的競爭

董事確認除我們業務外，控股股東或董事及其各自的聯繫人(本集團成員公司除外(如適用))概無於與我們業務競爭或可能競爭(不論直接或間接)的業務中擁有任何權益。

董事及高級管理層

董事

[編纂]後，董事會將由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括(其中包括)執行我們股東於股東大會通過的決議、釐定我們的業務及投資計劃、制定年度財務預算及批准財務報表、制定股息分派建議及行使組織章程細則賦予董事會的其他權力、職能及職責。

下表載列有關董事及高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	角色及責任	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	與其他 董事及/ 或高級 管理層 的關係
張梁洪先生	49	執行董事及 董事會主席	本集團的策略規劃、 主要業務決策及 整體管理	2005年6月8日	2019年1月7日	無
朱和平先生	65	執行董事兼 行政總裁	本集團的策略規劃 及日常營運管理	2013年6月13日	2019年1月7日	無
李旭江先生	67	執行董事	本集團銀行關係及 人力資源規劃	2016年7月29日	2019年6月28日	無
黃少波先生	54	執行董事	本集團的財務規劃 及企業發展	2015年11月24日	2019年1月7日	無
簡松年先生	68	獨立非執行 董事	監督並向董事會提供 獨立建議	2019年6月18日	2019年6月18日	無
李曉岩先生	56	獨立非執行 董事	監督並向董事會提供 獨立建議	2019年6月18日	2019年6月18日	無
李引泉先生	63	獨立非執行 董事	監督並向董事會提供 獨立建議	2019年6月18日	2019年6月18日	無

執行董事

張梁洪先生，49歲，為我們的執行董事、本集團創辦人之一、董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員。張先生負責本集團的策略規劃、主要業務決策及整體管理。

董事及高級管理層

張先生在中國電鍍工業園區物業建設及營運方面擁有逾17年經驗。於2001年7月，張先生成立博羅縣金昌貿易有限公司（「博羅縣金昌」，其從事銷售建築材料、硬件及化學品），並於2005年7月成立惠州市建基公司—龍溪，其主要從事承包樓宇建築）。張先生自博羅縣金昌及惠州市建基公司—龍溪註冊成立起擔任總經理。自2005年6月本集團的主要營運實體惠州金茂註冊成立起，張先生投放大量時間及努力於電鍍工業園區建設及營運。於2017年11月，在張先生的領導下，惠州金茂與湖北省荊州經濟技術開發區管理委員會就開發湖北荊州項目進行合作。

張先生於1989年7月自博羅縣龍溪中學取得高中畢業證書。張先生於2016年7月獲廣東省環境保護產業協會授為廣東省環境保護產業優秀企業家。

朱和平先生，65歲，為我們的執行董事及本集團的行政總裁。朱先生主要負責本集團的策略規劃及日常營運管理。

朱先生在電鍍行業（包括就中國電鍍工業園區實施業務戰略以及建設及管理）擁有逾17年經驗。朱先生於中國甘肅省蘭州成立一間貿易公司，自1998年3月至2001年6月主要從事各種產品貿易，包括消防設備、針織品及皮革製品。其後，朱先生自2001年7月至2007年5月及自2007年5月至2018年12月分別擔任博羅縣金昌及惠州金昌房地產有限公司的總經理。朱先生於2013年6月加入本集團，獲委任為我們廣東惠州園區的總經理。在其領導下，廣東惠州園區於2015年1月獲中國表面工程協會電鍍分會認可為中國電鍍示範園區。於2015年9月，朱先生獲委任為我們天津濱港園區總經理，其後於2017年12月晉升為本集團行政總裁。

朱先生於1986年7月自中國甘肅省金城聯合大學取得業務管理文憑。於2018年5月，朱先生獲中國企業聯合會及中國企業家協會共同授予全國優秀企業家稱號。

李旭江先生，67歲，為我們的執行董事。李先生負責本集團銀行關係及人力資源規劃。

董事及高級管理層

李先生在整體業務管理擁有逾40年經驗。透過彼於惠州永嘉盛的權益，李先生於2016年7月成為惠州金茂的最終股東，彼監督惠州金茂整體財務管理。李先生自1979年起擔任東莞永嘉盛針織有限公司的主席，負責整體管理(包括財務及人力資源規劃)。

李先生於2011年12月擔任東莞市精神文明建設委員會委員、東莞市南城區歸國華僑聯合會第四次代表大會代表、廣東省僑商投資企業協會會長、香港東莞南城同鄉會會長及第12屆中國人民政治協商會議廣東東莞委員會委員。李先生亦於2007年榮獲頒東莞市精神文明建設委員會的中國廣東省東莞市百名傑出人物。李先生完成小學教育。

黃少波先生，54歲，為我們的執行董事。黃先生負責本集團的財務規劃及企業發展。黃先生在會計、資產評估以及合併及收購諮詢擁有逾25年經驗。加入本集團前，黃先生於1993年6月至2015年10月期間擔任多家中國審計及資產評估公司的執行職位及多家跨國公司中國或香港分公司的企業顧問，負責管理及企業諮詢。自2001年1月起，黃先生擔任惠州德信資產評估事務所的獨立註冊資產估值師，負責獨立審核工作及資產評估。

黃先生於1986年7月自陝西紡織服裝職業技術學院(前稱陝西省紡織工業公司職工大學)取得管理文憑。於2001年12月及1997年5月，黃先生分別獲中國註冊會計師協會認可為註冊會計師以及獲中國資產評估協會認可為註冊估值師。

獨立非執行董事

簡松年先生，銀紫荊星章，太平紳士，68歲，為我們的獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。簡先生於2019年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立建議。

簡先生在法律實踐方面擁有豐富的經驗。加入本集團前，簡先生於1984年3月創辦簡松年律師行，並自2014年4月起擔任高級顧問。簡先生自1982年3月起在香港作為律師執業。

簡先生自2013年5月起擔任聯交所主板上市公司敏華控股有限公司(股份代號：1999)的獨立非執行董事，自2018年4月起擔任聯交所主板上市公司合和公路基建有限公司(股份代號：0737)的獨立非執行董事。簡先生自2016年10月起擔任聯交所主板上市公司美聯工商舖有限公司(股份代號：459)的非執行董事兼主席。簡先生自2016年1

董事及高級管理層

月起擔任聯交所主板上市的公司南旋控股有限公司(股份代號：1982)的獨立非執行董事。簡先生亦擔任惠州光弘科技股份有限公司董事會副主席，該公司自2017年12月起於深圳證券交易所創業板市場上市(股份代號：300735)。

簡先生於1979年自倫敦大學獲得法律學士學位。

簡先生目前為中國人民政治協商會議全國委員會委員。簡先生擔任中華海外聯誼會理事及廣東海外聯誼會副會長。

簡先生自2011年12月起擔任香港行政長官選舉委員會成員，自2003年7月擔任太平紳士，由1985年至2011年擔任香港沙田區議會議員。簡先生亦由2015年至2017年擔任香港專業人士協會會長，並由2017年7月至2019年6月擔任香港廣東總會常務副主席。

簡先生獲香港政府頒授銀紫荊星章。

李曉岩先生，56歲，為我們的獨立非執行董事以及審核、提名及薪酬委員會成員。李先生於2019年6月獲委任為本公司的獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立建議。

李先生自2009年7月起擔任香港大學土木工程系教授，自2018年7月起擔任清華—伯克利深圳學院(TBSI)教授。李先生為先進水源及廢水處理及廢水資源回收的固液分離、膜過濾及納米技術方面的專家。

李先生分別於1986年6月及1990年6月自中國清華大學取得環境工程學士及碩士學位，其後於1996年8月自美國亞利桑那大學取得博士學位。

李先生於2004年獲國家自然科學基金委員會頒授傑出青年海外研究員獎，於2012年獲中華人民共和國教育部頒授一等科研傑出成就獎(科學技術)及於2014年的二等國家自然科學獎。

李引泉先生，63歲，為我們的獨立非執行董事兼審核委員會主席。李先生於2019年6月獲委任為本公司的獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立建議。

李先生在金融及銀行業擁有豐富經驗。彼自2014年6月起擔任招商局集團及招商局資本投資有限責任公司董事，由2001年6月至2015年3月擔任招商局港口控股有限公司(前稱為招商局國際有限公司)(於聯交所主板上市，股份代號：144)的董事，由2001年4月至2016年6月擔任招商銀行股份有限公司(於聯交所主板(股份代號：3968)及上海證券交易所(股份代號：600036)上市)的非執行董事。由2008年7月至2017年4月，李先

董事及高級管理層

生為招商局中國基金有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：133)的執行董事。自2015年6月起，彼亦擔任環球醫療金融與技術諮詢服務有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：2666)的獨立非執行董事。李先生自2018年6月起亦一直擔任萬城控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：2892)的獨立非執行董事。

擔任多間上市公司的董事前，李先生由2000年1月至2012年12月任職招商局集團。在此期間，李先生分別擔任招商局集團財務部總經理、財務總監及執行副總裁。彼負責該集團的財務、金融服務、資料科技及人力資源。李先生亦由1985年12月至1999年12月任職中國農業銀行，在北京總部以及銀行的紐約及香港辦事處的多個部門擔任高級職位。

於任職香港上市公司期間，李先生所履行職責包括監督上市公司之財務管理、審閱及分析上市公司的經審核財務報表，當中涉及各類受上市規則規管之交易。李先生已在以下範疇取得相關經驗，包括但不限於(i)審閱及編製香港上市公司的可資比較及／或經審核財務報表；(ii)檢討內部監控系統；及(iii)分析香港上市公司之財務報表及資料。此外，李先生亦在與內部及外聘核數師合作及交接有關監督內部財務監控及審核財務報表之事宜方面經驗豐富。

李先生於1983年7月獲得陝西財經學院的經濟學學士學位。彼其後於1986年7月獲得清華大學五道口金融學院(前稱為中國人民銀行研究生部)的經濟學碩士學位。於1988年10月，李先生於意大利米蘭Finafrika Institute取得銀行及金融發展學碩士學位。於1989年8月，彼獲得中國農業銀行專業技術職務評審委員會頒發的高級經濟師資格。李先生亦自2017年起擔任中華人民共和國第13屆全國人大代表的香港代表。

我們的獨立非執行董事之能力

本集團認為，各獨立非執行董事均有足夠能力履行其職責，原因如下：

- 我們的每名獨立非執行董事均擁有傑出的學歷及豐富的專業經驗，有助本集團持續的業務發展、管理及企業管治。
- 簡松年先生除作為香港執業律師的職業外，其於香港及中國的公共及私營機構擔任多個高級角色及／或職位的成功記錄，證明其高效的時間及工作管理

董事及高級管理層

能力，使其多年來成功及勤勉地履行其多個職責及角色。因此，本集團相信簡松年先生有充足時間及資源擔任本公司獨立非執行董事一職。

- 李引泉先生於金融及銀行業擁有豐富的經驗，其目前僅於香港的其他兩家上市公司擔任獨立非執行董事。因此，本集團相信李引泉先生有充足時間及資源擔任本公司獨立非執行董事。

董事會多元化政策

本集團認識到董事會多元化對公司管治及董事會成效的重要性。於此方面，我們將於[編纂]前採用董事會多元化政策，當中載列維持高標準公司管治及提高董事會效率的目標及方法。

根據擬議的董事會多元化政策，董事候選人將根據多項因素進行評估，包括但不僅限於我們的特定業務需求、性別、年齡、技能、語言、文化及教育背景，以及行業及專業經驗。委任的決定將基於所選被提名人將為董事會帶來的價值及貢獻。

除了我們在業務管理方面有長期經驗的四位執行董事外，我們有三名具不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。我們的財務總監兼公司秘書陳麗芬女士於其專業領域擁有豐富經驗，為我們的高級管理團隊的性別多元化作出貢獻。因此，我們的董事認為，我們的董事會及高級管理層目前擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理、戰略發展、人力資源、會計、財務顧問及規劃。為透過使董事會組成變得多元化以加強我們的公司治理，本集團制定以下目標及政策：

- [編纂]後三年之內，我們的董事計劃於董事會中委任至少一名女性成員。
- 本集團將著重培訓於業務方面(包括但不限於會計及財務、營運及研發)具有長期相關經驗的高級女性職員。我們的董事相信此政策將提供所需的人力資源，以實現董事會的性別多元化。

除本[編纂]「法定及一般資料」一節的「C.有關董事及主要股東的其他資料」分節及「董事及高級管理層」一節的董事履歷所披露者外，各董事確認(i)截至最後實際可行日期，其並無於本公司及／或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之[編纂]、相關[編纂]、債權證中持有任何權益及／或淡倉；(ii)截至最後實際可行日期，其概無與本公司任何董事、高級管理層及／或主要或控股股東有其他關係；(iii)截至最後實際可行日期

董事及高級管理層

前三年，其並無於任何香港及／或海外上市公司擔任任何董事職位；及(iv)概無其他與董事委任有關的事宜須敦請股東及聯交所垂注或須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

我們的高級管理層負責日常管理及業務營運。本集團的高級管理層團隊(除上述執行董事外)如下：

姓名	年齡	職位	主要職務	加入本集團日期
陳麗芬女士	39	本公司財務總監	本集團財務策略的整體規劃及實施	2018年 1月1日
周小勇先生	41	本集團管理副總裁	監督本集團管理以及公共關係及企業溝通	2008年 1月2日
陳志才先生	41	本集團營運副總裁	監督本集團的整體營運	2005年 8月16日
張黎明先生	40	天津濱港園區副總經理	監督天津濱港園區營運	2015年 5月19日

陳麗芬女士，39歲，為本集團財務總監。陳女士負責本集團財務策略的整體規劃及實施。

陳女士在會計及財務管理方面擁有逾15年經驗。在2018年1月加入本集團前，陳女士由2002年7月至2003年3月於匯點視像有限公司(其主要從事銷售多媒體產品)及由2003年4月至2005年7月於Neo-Concept (Holdings) Co. Ltd. (其主要從事服裝生產)擔任會計文員。由2005年7月至2008年5月，陳女士於香港多間公司擔任會計師，包括Ming Shing Trading (其主要從事服裝生產)，Li & Fung (Retailing) Ltd. (其主要從事服裝零售)及LF(1937) Management Ltd. (其主要從事投資控股)。陳女士由2008年5月至2012年6月擔任豪登櫥櫃(亞洲)有限公司(其主要從事銷售廚具)的高級會計師，彼為亞洲財務及會計

董事及高級管理層

團隊成員，監督建立會計系統。由2012年6月至2017年12月，陳女士於香港的永嘉盛有限公司(其主要從事服裝生產)擔任財務經理(香港及中國)。

陳女士於2002年6月自香港理工大學取得會計學士學位。陳女士於2012年6月25日獲認可為香港特許公認會計師公會非執業會員，隨後於2017年9月12日獲認可為香港會計師公會非執業會員。

周小勇先生，41歲，為本集團管理副總裁。周先生主要負責監督本集團管理以及公共關係及企業溝通。

周先生在管理方面擁有逾11年經驗。周先生於2008年1月加入本集團，並於本集團擔任多個職位，包括由2008年1月至2013年6月為惠州金茂的行政經理、由2013年6月至2017年12月為惠州金茂的副總經理，負責管理電鍍廠及維持與本集團業務營運有關的對外關係。

周先生於2005年6月自中山大學教育自學考試取得行政文憑。

陳志才先生，41歲，為本集團營運副總裁。陳先生負責監督本集團的整體營運。

陳先生在環保工程項目的設計、建設及營運方面擁有逾19年經驗。陳先生於2005年8月加入本集團，並擔任生產經理等多個職位。由2000年7月至2004年11月，陳先生擔任廣一集團(其主要從事水泵生產及維修)的環保工程師，負責城市廢水及電鍍廢水處理技術的設計、研究及開發。

陳先生於2000年7月自西安建築科技大學環境與市政工程學院取得環境工程學士學位。

張黎明先生，40歲，為天津濱港園區副總經理。張先生負責天津濱港園區整體營運管理。

張先生在管理及行政方面擁有逾11年經驗。加入本集團前，張先生由2007年3月至2015年2月在深圳紅門智能科技股份有限公司(其主要從事生產電器)擔任行政經理，負責組織大型內部及外部活動。張先生於2015年5月加入本集團，擔任行政經理。於2017年10月，張先生獲委任為營運總監，及隨後，於2018年1月，彼獲晉升為天津濱港園區副總經理。

董事及高級管理層

張先生於2015年1月自西南科技大學普通高等學校取得行政管理學士學位(網上課程)。

公司秘書

陳麗芬女士為本公司的公司秘書。有關陳麗芬女士的資格及經驗詳情載於本節「高級管理層」一段。

董事委員會

我們已於董事會轄下成立以下委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會根據董事會設立的職權範圍及上市規則第3.21條及第3.25條運作。

審核委員會

我們已成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C.3段訂立書面職權範圍。審核委員會包括三名成員，分別為李引泉先生、簡松年先生及李曉岩先生。具有合適的會計及財務管理專業知識的李引泉先生擔任委員會主席。審核委員會主要負責監控財務申報過程、審核過程、內部監控機制及遵守法律法規的情況，以及履行由董事會不時委派的其他職責及職務。

薪酬委員會

我們已成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段訂立書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，分別為簡松年先生、李曉岩先生及張梁洪先生。簡松年先生擔任委員會主席。薪酬委員會主要負責就董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及就制定薪酬政策設立正式及透明程序向董事會作出推薦建議，以及就董事及高級管理層的薪酬組合及僱員福利安排向董事會作出推薦建議。

提名委員會

我們已成立提名委員會，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段訂立書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，分別為張梁洪先生、簡松年先生及李曉岩先生。張梁洪先生擔任委員會主席。提名委員會主要負責就委任及罷免董事及高級管理層及有關繼任人計劃的事宜向董事會作出推薦建議。

董事及高級管理層

[編纂]

我們根據上市規則第3A.19條委任申萬宏源(香港)有限公司擔任我們於建議上市後的[編纂]。根據上市規則第3A.23條，[編纂]將於下列情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予披露或關連交易的交易(包括股份發行及股份回購)；
- 我們擬使用[編纂][編纂]的方式有別於本[編纂]詳述的方式；
- 我們的業務活動、發展或業績與本[編纂]任何預測、估計或其他資料不同；及
- 聯交所根據第13.10條對本公司作出有關我們股份[編纂]成交量價格不尋常變動的質詢。

委任期將由[編纂]開始及於我們就[編纂]起首個完整財政年度的財務業績刊發年報當日結束，且有關委任或須經雙方協定。

董事及高級管理層的薪酬及補償

董事及高級管理層向本集團收取補償的方式包括袍金、薪金、花紅、退休計劃供款、津貼及實物福利。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，董事所收取的薪酬總額(包括薪金、花紅、以股份為基礎補償、退休計劃供款、其他社會保險費用及其他僱員福利)分別為約人民幣3.5百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣2.3百萬元。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向本公司五名最高薪酬人士支付的薪金、花紅、退休計劃供款、其他社會保險費用及其他僱員福利以及以股份為基礎付款總額分別為約人民幣4.2百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣3.8百萬元。

根據現時生效的安排，本公司於截至2019年12月31日止年度向董事應付的薪酬(不包括酌情花紅)及董事應收的實物福利總額估計約為人民幣3.5百萬元。

於業績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為招徠其加入本集團或加入後的獎勵金或作為離職補償金。此外，概無董事於同期放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，於業績記錄期間，本集團概無向董事支付或應支付其他款項。

股本

法定及已發行股本

以下為本公司截至本[編纂]日期及緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行及將予發行列作繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明(並無計及根據[編纂]獲行使而可能配發或發行的任何[編纂])：

法定[編纂]： [編纂]
(港元)

[編纂]數
[編纂] [編纂]

已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：

[編纂]數	[編纂]類型	[編纂]總面值 (港元)
[編纂]	截至本[編纂]日期已發行股份	[編纂]
[編纂]	根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	[編纂]總數	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]根據相關條款及條件成為無條件及完成，及股份根據[編纂]及[編纂]獲發行。上表並無計及(i)根據[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何[編纂]；(ii)根據[編纂]項下可能授出的購股權可能配發及發行的[編纂]；及(iii)根據下文所述授予董事以發行或購回[編纂]的一般授權可能配發及發行或購回的任何[編纂]。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，於[編纂]時及其後任何時間，本公司必須維持本公司已發行股本總額最低規定百分比25%為公眾持有(定義見上市規則)。

股本

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將與所有現時已發行或將予發行的[編纂]享有同地位，尤其將完全享有於本[編纂]日期後的記錄日期就[編纂]宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司目前只有一種類別的股份，即普通股，與其他股份有同地位。

根據公司法以及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時透過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將其股份分拆為多個類別；(iv)將其股份拆細為面值較小的股份；及(v)註銷未被認購的任何股份。此外，本公司可藉其股東通過特別決議案削減或贖回其股本。更多詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要—2.組織章程細則—2.5更改股本」。

配發及發行股份的一般授權

在本[編纂][編纂]的架構及條件—[編纂]的條件」所載條件的規限下，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份或可兌換為股份的證券或可認購任何股份或可換股證券的期權、認股權證或類似權利，以及作出或授出將會或可能於任何時間須行使有關權力的要約、協議或購股權，惟董事按：

- (i) 供股；
- (ii) 根據我們組織章程細則進行任何以股代息計劃或以配發[編纂]代替股份全部或部分股息的類似安排；
- (iii) 股東於股東大會授出特別授權以外的方式所配發或同意配發的股份總面值，

不得超逾以下各項之和：

- (i) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%（並無計及根據[編纂]獲行使而本公司可能配發及發行的任何股份）；及

股 本

- (ii) 本公司根據本節「一 購回股份的一般授權」所述購回股份的一般授權購回本公司股份總數(如有)。

該一般授權不包括根據供股或[編纂]獲行使時將予配發、發行或買賣的股份。發行股份的一般授權將於以下最早發生者屆滿：

- (i) 本公司的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 開曼群島任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案作出修訂或撤銷時。

此項一般授權的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄五「法定及一般資料 — A. 有關本集團的其他資料 — 4. 股東於2019年6月18日通過的書面決議案」分節。

購回股份的一般授權

在「[編纂]的架構 — [編纂]的架構及條件」所載條件的規限下，董事獲授一般無條件授權以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能[編纂]且可由證監會及聯交所為此目的而確認的任何證券交易所購回股份，有關股份數目不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10% (並無計及根據[編纂]獲行使而本公司可能配發及發行的任何股份)。

相關的上市規則概要載於本[編纂]附錄五「法定及一般資料 — A. 有關本集團的其他資料 — 4. 股東於2019年6月18日通過的書面決議案」分節。

購回股份的一般授權將於以下最早發生者屆滿：

- (i) 本公司的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 開曼群島任何適用法律或細則規定我們須舉行下一屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案作出修訂或撤銷時。

此項一般授權的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄五「法定及一般資料 — A. 有關本集團的其他資料 — 4. 股東於2019年6月18日通過的書面決議案」分節。

主要股東

緊隨[編纂]及[編纂](並無計及根據[編纂]獲行使而本公司可能配發及發行的任何[編纂])完成後，下列人士將於本公司股份或相關股份中擁有或視作或當作根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在任何情況下在本公司或本集團任何其他附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

股東姓名	權益性質	[編纂]		[編纂]	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
金昌投資(附註3)	實益擁有人	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
金尚投資(附註3)	實益擁有人	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
張先生	於受控公司擁有權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
李先生	於受控公司擁有權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 上述所有權益為好倉。
- (2) 計算乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後發行的全部[編纂](假設[編纂]未獲行使)。
- (3) 金昌投資及金尚投資的已發行股本分別由張先生及李先生合法及實益擁有100%。

除上文披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨[編纂](並無計及根據[編纂]獲行使而本公司可能配發及發行的任何股份)，於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在任何情況下在本公司或本集團任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉有任何安排可能在往後日子導致本公司的控制權出現變動。

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 ^(附註1) (人民幣千元)	108,304	153,460	232,113
EBITDA率(非香港財務報告 準則計量) ^(附註2)	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	%
租賃及設施使用						
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%
小計	107,320	54.3%	154,258	51.1%	221,819	46.2%
廢水處理及公用事業						
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	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	100.0%	301,921	100.0%	479,678	100.0%

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) ^(附註)	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) ^(附註)	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) ^(附註)	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) ^(附註)	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) ^(附註1)	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 ^(附註2)	1.6 ^(附註2)	1.7
(iii) 設施使用費	2.7 ^(附註2)	20.6 ^(附註2)	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) ^(附註)	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) ^(附註)	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) ^(附註)	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%
總計	160,293	100.0%	250,908	100.0%	382,496	100.0%

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		估營運 成本		估營運 成本	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	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%
存貨成本	22,648	14.1%	49,389	19.7%	101,454	26.5%

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 ^(附註1)	66,975	34.5%	77,160	30.8%	105,990	30.6%
天津濱港園區 ^(附註1)	(24,172)	不適用	(18,930)	不適用	4,123	3.1%
總計	42,803	21.7%	58,230	19.3%	106,082	22.1%

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	7,481	9,047	1,566	20.9%

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
非流動資產			
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
非流動資產總額	<u>1,433,625</u>	<u>1,834,901</u>	<u>1,965,722</u>
流動資產			
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
流動資產總額	<u>427,945</u>	<u>178,274</u>	<u>291,422</u>
流動負債			
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
流動負債總額	<u>1,219,250</u>	<u>844,960</u>	<u>1,103,908</u>
流動負債淨額	<u>(791,305)</u>	<u>(666,686)</u>	<u>(812,486)</u>
總資產減流動負債	<u>642,320</u>	<u>1,168,215</u>	<u>1,153,236</u>
非流動負債			
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
非流動負債總額	<u>475,851</u>	<u>811,468</u>	<u>820,141</u>
資產淨額	<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>949</u>	<u>2,255</u>	<u>4,899</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 ^(附註1及2)	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 ^(附註1及2)	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 ^(附註1、3)	278,239	266,571	603,662	405,927
其他應付第三方款項 ^(附註2、3)	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)
流動資產				
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
流動資產總額	427,945	178,274	291,422	262,332
流動負債				
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
流動負債總額	1,219,250	844,960	1,103,908	842,765
流動負債淨額	(791,305)	(666,686)	(812,486)	(580,433)

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	—	—
總計	292,291	550,123	343,290

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 (附註1) 人民幣百萬元	內部 (附註2) 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	所得款項 (附註1) 人民幣百萬元	內部 (附註2) 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 (附註3)	—	3.9	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
	附屬項目 (附註3)	—	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 (附註3)	—	120.2	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
	廢水處理設施 (附註4)	[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 (附註3)	—	0.9	[編纂]	[編纂]	—	[編纂]	[編纂]
		[編纂]	13.9	[編纂]	[編纂]	11.6	[編纂]	[編纂]
總計	[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
盈利能力：			
經營溢利率 ⁽¹⁾	21.7%	19.3%	22.1%
EBITDA率 ⁽²⁾	54.8%	50.8%	48.4%
純利率 ⁽³⁾	3.8%	3.0%	7.6%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	0.4%	0.4%	1.6%
股本回報率 ⁽⁵⁾	4.5%	2.5%	10.9%
流動資金：			
流動比率 ⁽⁶⁾	0.35倍	0.21倍	0.26倍
速動比率 ⁽⁷⁾	0.35倍	0.21倍	0.26倍
償付能力：			
資產負債比率 ⁽⁸⁾	6.0倍	3.4倍	4.4倍
淨負債權益比率 ⁽⁹⁾	5.7倍	3.2倍	4.0倍
利息償付率 ⁽¹⁰⁾	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。

未來計劃及[編纂]

[編纂]的理由

我們的董事認為[編纂]將具有以下好處：

- (i) [編纂]募集的[編纂][編纂]將使我們能夠滿足本[編纂]「業務—我們的策略」所載的真正融資需求。

此外，我們的業務(即電鍍工業園區的開發及營運)屬資本密集型。任何未來的項目均需要我們花費大量資金用於收購土地、建設及收購廢水處理設備。

[編纂]將為我們提供重要的資本基礎，以資助我們的業務計劃。預期[編纂]亦將為我們帶來額外資金，不僅來自[編纂]，亦來自債務及股本平台的二級資本市場；

- (ii) [編纂]完成將使本集團未來能夠靈活透過債務融資或股權融資籌集資金。與債務融資相比，透過股權融資籌集的資金可消除與債務融資相關的不確定性，包括可籌集金額、有關融資的時間、所需的抵押品、未來債務融資成本的潛在上升以及作為私營公司可能對本集團施加的限制(就可能限制我們支付股息或獲得額外融資的能力的契諾而言)；及
- (iii) 作為一家上市公司，我們可靈活向員工提供購股權，從而有助於招聘、激勵及挽留高質素員工。儘管私營公司亦可向其員工授予購股權，但由於私營公司[編纂]缺乏流動性，該等購股權不太可能具有作為獎勵的吸引力。在聯交所(國際認可的證券交易所)上市亦增加員工的尊重及信心。

因此，董事相信，[編纂]將符合本集團業務發展策略的利益。

業務目標及策略

有關本集團的業務目標及策略，請參閱本[編纂]「業務—我們的策略」。

[編纂]

假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計將從[編纂]中獲得[編纂]約[編纂](經扣除[編纂]、佣金費用及我們就[編纂]應付估計開支)。

未來計劃及[編纂]

未來計劃及[編纂]

根據我們的業務策略，我們目前擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

用途	[編纂]金額 百萬港元	[編纂]百分比 %
就湖北荊州項目收購土地及建設相關基礎建設	[編纂]	22.0
擴建天津濱港園區的現有廢水處理設施	[編纂]	36.8
撥付廣東惠州園區兩棟工廠樓宇的建設成本	[編纂]	18.4
償還短期銀行貸款	[編纂]	18.4
一般營運資金	[編纂]	4.4
總計	[編纂]	100.0

我們下文載列[編纂][編纂]建議用途的詳盡明細及說明：

- (i) [編纂]約22.0%，相當於約[編纂]，將用於償付(a)就發展湖北荊州項目的三幅地塊的60.2百萬港元應付款項，本集團已於2019年2月19日獲得其土地使用權；及(b)道路工程及邊界牆等有關基礎建設的建設成本8.8百萬港元。
- (ii) [編纂]約36.8%，相當於約[編纂]，將用於擴建天津濱港園區的現有廢水處理設施，從現時處理量每天6,000噸增加至每天22,000噸。以應付天津濱港園區的發展後租戶產生的預期廢水增加。我們已就擴建工程訂立建設合約，並已償付部分建設成本。我們擬使用上述[編纂]撥付建設成本的餘下部分；
- (iii) [編纂]約18.4%，相當於約[編纂]，將用於結算廣東惠州園區兩棟總樓面面積約為29,000平方米的工廠樓宇的建設成本，該工程已於2019年4月底竣工並通過政府檢驗。根據建設合約的付款條款，我們將於竣工及有關部門完成檢驗後支付建設成本；

未來計劃及[編纂]

(iv) [編纂]約18.4% (即[編纂])將用於提早償還(不包括預付罰款)部分短期銀行貸款。該等銀行貸款用於資助建造工業園區及其他資本開支。有關銀行貸款的最後到期日為2021年9月1日。適用於相關銀行貸款的利率在6.37%至6.62%之間。預計提前還款將實現約人民幣3.2百萬元的利息節省；及

(v) [編纂]約4.4%，相當於約[編纂]，將用作一般營運資金及其他一般企業用途。

倘[編纂]最終確定為超過[編纂] (指示性[編纂]範圍的中位數)，上述擬議的[編纂]分配將按比例增加。倘[編纂]低於指示性[編纂]範圍的中位數，上述[編纂]分配將按比例減少，而本公司計劃透過內部產生的財務資源及／或其他融資撥付有關差額。

[編纂]獲全數行使，我們估計，經扣除[編纂]及其應付之估計開支後，我們將收取[編纂]該等額外[編纂]之額外[編纂]將約為(i)[編纂] (假設[編纂]固定於指示性[編纂]範圍的高位，即每[編纂][編纂])；(ii)[編纂] (假設[編纂]固定於指示性[編纂]範圍的中位，即每[編纂][編纂])；及(iii)[編纂] (假設[編纂]固定於指示性[編纂]範圍的低位，即[編纂][編纂])。我們因行使[編纂]而收取的任何額外[編纂]亦將按比例分配至上述用途。

上述[編纂]的可能用途可能會因本集團不斷變化的業務需求及條件、管理要求以及現行市況而改變。倘上文所述[編纂]用途有任何重大變動，本公司將根據上市規則的規定刊發公告，並在本公司有關年度的年報中披露。

就上述目的而言並無立即要求根據[編纂]發行[編纂]的[編纂]而言，董事目前擬將有關[編纂]存入於獲授權金融機構持有的短期計息存款賬戶。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文(載於第I-1至I-71頁)，以供載入本[編纂]。



致金茂源環保控股有限公司及申萬宏源融資(香港)有限公司董事 有關過往財務資料的會計師報告

簡介

我們就第I-4至I-71頁所載金茂源環保控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表、於2018年12月31日的財務狀況表、截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益表、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，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至I-71頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃就載入 貴公司於2019年6月29日為 貴公司[編纂]於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]而刊發的[編纂](「[編纂]」)而編製。

董事就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實及公允反映的過往財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的內部控制，以確保於編製過往財務資料時不存在因欺詐或錯誤而引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料有無重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料中金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師會考慮與實體根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實及公允反映的過往財務資料有關的內部控制，以設計於各種情況下均適當的程序，惟並非就實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列情況。

我們認為，我們所獲得的憑證可充分及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準，過往財務資料真實及公允地反映了 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的財務狀況、 貴公司於2018年12月31日的財務狀況及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例呈報的事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述過往財務資料附註29(d)，當中列明 貴公司就有關期間並無派付股息。

貴公司並無擬備法定財務報表

貴公司自註冊成立以來一直並未擬備法定財務報表。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2019年6月29日

A 過往財務資料

以下所載為構成本會計師報告一部分的過往財務資料。

貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)(過往財務資料以此作為依據)乃經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據 貴公司的獨立委聘條款按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

綜合損益表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	4	197,643	301,921	479,678
折舊及攤銷	7(c)	(65,501)	(95,230)	(126,031)
存貨成本	7(c)	(22,648)	(49,389)	(101,454)
員工成本	7(b)	(22,575)	(35,366)	(45,677)
公用事業成本	7(c)	(10,126)	(14,698)	(16,514)
其他開支		(39,443)	(56,225)	(92,820)
其他收益	5	5,020	7,324	11,023
其他收入/(虧損)淨額	6	433	(107)	(2,123)
經營所得溢利		42,803	58,230	106,082
融資成本	7(a)	(36,727)	(48,027)	(60,969)
除稅前溢利	7	6,076	10,203	45,113
所得稅	8	1,405	(1,156)	(8,702)
年度溢利		7,481	9,047	36,411
以下應佔：				
權益股東		16,367	20,195	47,936
非控股權益		(8,886)	(11,148)	(11,525)
年度溢利		7,481	9,047	36,411
每股盈利	12			
基本		不適用	不適用	不適用
攤薄		不適用	不適用	不適用

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	7,481	9,047	36,411
年度其他全面收益 (除稅及作出重新分類 調整後)	11		
其後可能重新分類至損益 的項目：			
不使用人民幣(「人民幣」)作為功能貨幣 的實體的財務資料換算 的匯兌差額	—	—	339
年度全面收益總額	<u>7,481</u>	<u>9,047</u>	<u>36,750</u>
以下應佔：			
權益股東	16,367	20,195	48,275
非控股權益	<u>(8,886)</u>	<u>(11,148)</u>	<u>(11,525)</u>
年度全面收益總額	<u>7,481</u>	<u>9,047</u>	<u>36,750</u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		於12月31日		
		2016年	2017年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	438,982	590,209	871,848
投資物業	14	477,169	715,482	711,474
在建工程	15	287,957	181,824	92,890
租賃預付款項	16	191,782	218,562	213,411
無形資產	17	589	435	4,262
其他應收款項	21	14,345	38,807	30,679
遞延稅項資產	28	12,174	28,650	32,683
存放於銀行原始到期日				
超過一年的存款	22	—	50,000	—
其他金融資產	19	10,627	10,932	8,475
非流動資產總額		<u>1,433,625</u>	<u>1,834,901</u>	<u>1,965,722</u>
流動資產				
存貨	20	949	2,255	4,899
貿易及其他應收款項	21	374,949	156,736	155,790
存放於銀行原始到期日				
超過三個月的存款	22	50,000	—	50,000
現金及現金等價物	23	2,047	19,283	80,733
流動資產總額		<u>427,945</u>	<u>178,274</u>	<u>291,422</u>

附錄一

會計師報告

	附註	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
流動負債				
貿易及其他應付款項	24	1,053,543	641,099	966,400
合約負債	25	4,645	16,074	20,218
銀行貸款	26	158,662	177,382	105,666
即期稅項	28	2,400	10,405	11,624
流動負債總額		<u>1,219,250</u>	<u>844,960</u>	<u>1,103,908</u>
流動負債淨額		<u>(791,305)</u>	<u>(666,686)</u>	<u>(812,486)</u>
資產總額減流動負債		<u>642,320</u>	<u>1,168,215</u>	<u>1,153,236</u>
非流動負債				
銀行貸款	26	453,091	751,732	766,212
遞延收入	27	22,455	59,393	53,857
遞延稅項負債	28	305	343	72
非流動負債總額		<u>475,851</u>	<u>811,468</u>	<u>820,141</u>
資產淨額		<u>166,469</u>	<u>356,747</u>	<u>333,095</u>
資本及儲備				
股本	29	108,200	108,200	69
儲備		57,469	77,664	127,289
權益股東應佔權益總額		165,669	185,864	127,358
非控股權益		800	170,883	205,737
權益總額		<u>166,469</u>	<u>356,747</u>	<u>333,095</u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

(以人民幣列示)

		於2018年 12月31日 附註 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資		—*
流動資產		
現金及現金等價物		47
其他應收款項		<u>220,877</u>
		<u>220,924</u>
流動負債		
其他應付款項		<u>224,979</u>
負債淨額		<u><u>(4,055)</u></u>
資本及儲備		
股本	29(a)(ii)	69
儲備		<u>(4,124)</u>
權益淨額		<u><u>(4,055)</u></u>

* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	權益股東應佔					非控股 權益	權益總額
	股本	資本儲備	法定儲備	保留溢利	小計		
	人民幣 千元 附註29(a)	人民幣 千元 附註29(c)	人民幣 千元 附註29(c)	人民幣 千元	人民幣 千元		
於2016年1月1日的結餘	80,200	18,459	667	21,976	121,302	9,686	130,988
截至2016年12月31日 止年度的權益變動							
年度溢利/(虧損)	—	—	—	16,367	16,367	(8,886)	7,481
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	16,367	16,367	(8,886)	7,481
權益股東注資	28,000	250,000	—	—	278,000	—	278,000
同一控制下收購	18(a)(i)	(250,000)	—	—	(250,000)	—	(250,000)
轉撥至法定儲備	—	—	4,551	(4,551)	—	—	—
於2016年12月31日的結餘	108,200	18,459	5,218	33,792	165,669	800	166,469
於2017年1月1日的結餘	108,200	18,459	5,218	33,792	165,669	800	166,469
截至2017年12月31日 止年度的權益變動							
年度溢利/(虧損)	—	—	—	20,195	20,195	(11,148)	9,047
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	20,195	20,195	(11,148)	9,047
非控股權益注資	—	—	—	—	—	181,231	181,231
轉撥至法定儲備	—	—	3,204	(3,204)	—	—	—
於2017年12月31日的結餘	108,200	18,459	8,422	50,783	185,864	170,883	356,747

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	權益股東應佔							
	股本	資本	法定	保留	匯兌	小計	非控股	權益
	人民幣	儲備	儲備	溢利	儲備			
附註	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
	附註29(a)	附註29(c)	附註29(c)					
於2018年1月1日 的結餘	108,200	18,459	8,422	50,783	—	185,864	170,883	356,747
截至2018年12月31日 止年度的權益變動								
年度溢利/(虧損)	—	—	—	47,936	—	47,936	(11,525)	36,411
其他全面收益	—	—	—	—	339	339	—	339
全面收益總額	—	—	—	47,936	339	48,275	(11,525)	36,750
注資	1,885	1,350	—	—	—	3,235	46,379	49,614
自重組產生的	29(a) (110,016)	—	—	—	—	(110,016)	—	(110,016)
轉撥至法定儲備	—	—	6,710	(6,710)	—	—	—	—
於2018年12月31日 的結餘	69	19,809	15,132	92,009	339	127,358	205,737	333,095

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動				
經營所得現金	23(b)	82,519	189,533	230,253
已付所得稅	28(a)	<u>(2,824)</u>	<u>(9,589)</u>	<u>(11,787)</u>
經營活動所得現金淨額		<u>79,695</u>	<u>179,944</u>	<u>218,466</u>
投資活動				
已收利息		86	131	148
就購買物業、廠房及設備 以及租賃預付款項的付款		(259,942)	(550,123)	(338,784)
購買無形資產的款項		—	—	(4,506)
收購附屬公司的款項， 扣除所收購的現金	18(a)	(32,349)	—	—
出售物業、廠房及設備的 所得款項		—	163	726
出售股本證券的所得款項		—	—	1,700
向其他第三方墊款		—	(9,000)	(22,127)
其他第三方償還款項		—	3,000	12,000
向非控股權益的個別 股東墊款		(245,079)	—	—
非控股權益的個別 股東償還款項		20,659	277,641	—
向關聯方墊款	32(b)	(63,392)	(322,642)	(42,225)
關聯方償還款項		<u>93,179</u>	<u>366,006</u>	<u>37,564</u>
投資活動所用現金淨額		<u>(486,838)</u>	<u>(234,824)</u>	<u>(355,504)</u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資活動				
銀行貸款的所得款項	23(d)	115,000	645,500	120,000
償還銀行貸款	23(d)	(94,331)	(328,139)	(177,236)
應收關聯方墊款	23(d)/32(b)	448,728	537,835	861,830
向關聯方償還	23(d)	(271,924)	(536,919)	(642,952)
應收非控股權益的個別 股東墊款	23(d)	42,740	11,872	—
向非控股權益的個別 股東償還	23(d)	(74,444)	(132,502)	(100)
應收其他第三方墊款	23(d)	—	—	42,920
向其他第三方償還	23(d)	—	—	(42,920)
已付利息	23(d)	(39,520)	(56,762)	(66,131)
權益股東還款		—	—	53,463
受同一控制的控股 股東注資	18(a)(i)	250,000	—	—
就收購附屬公司向控股 股東控制實體付款	24	—	(127,500)	—
就收購附屬公司向非控股 權益付款	24	—	(122,500)	—
權益股東注資		28,000	—	3,235
非控股權益注資		—	181,231	46,379
		<u>404,249</u>	<u>72,116</u>	<u>198,488</u>
融資活動所得現金淨額				
現金及現金等價物				
增加/(減少)淨額		(2,894)	17,236	61,450
年度初現金及現金等價物		<u>4,941</u>	<u>2,047</u>	<u>19,283</u>
年度末現金及現金等價物	23	<u>2,047</u>	<u>19,283</u>	<u>80,733</u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

過往財務資料附註

1 過往財務資料的編製及呈列基準

1.1 一般資料

金茂源環保控股有限公司於2018年6月28日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，自其註冊成立日期起，除下述集團重組外，並無開展任何業務。貴集團主要從事在中華人民共和國(「中國」)的工業園區物業發展及管理業務、提供電鍍廢水處理及其他相關業務(「業務」)。

1.2 重組及呈列基準

於有關期間，業務乃透過於中國成立的惠州金茂實業投資有限公司及其附屬公司(「中國經營實體」)進行，而所有公司均由張梁洪先生(「控股股東」)控制。於籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市過程中，為精簡公司架構，貴集團進行了重組(「重組」)，詳情載於本[編纂][歷史、發展及重組]一節。於2018年12月完成重組後，貴公司成為集團現時旗下各公司的控股公司。於有關期間及重組前後，貴集團現時旗下各公司由控股股東控制。此外，重組亦涉及在貴集團及中國經營實體之間加入無實質業務的實體作為控股公司。因此，最終控制權並無變動，而貴集團現時旗下各公司的業務及營運並無實質變動。

上述重組被認為是同一控制下的業務合併。因此，隨附綜合財務資料乃採用合併會計法編製，猶如貴集團一直存在。貴集團於有關期間的綜合損益表、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(誠如A部所載)乃包括貴集團現時旗下各公司的財務表現及現金流量(或於2016年1月1日之後註冊成立的公司，則自註冊成立日期起至2018年12月31日止期間)。貴集團於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日的綜合財務狀況表(誠如本報告A部所載)已獲編製以呈列貴集團現時旗下各公司於該等日期的財務狀況。於編製過往財務資料時，悉數抵銷集團內結餘及交易。

1.3 附屬公司

於本報告出具之日，貴公司未編製經審核財務報表，乃由於其為投資控股公司，無須遵守註冊成立所在司法管轄區的相關規則及法規項下的法定審核規定。具有法定規定的貴集團附屬公司的法定財務報表乃根據適用於中國實體的相關會計規則及法規編製。

附錄一

會計師報告

於重組完成後及於本報告出具之日，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私營公司：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行及註冊 資本的詳情	所有者權益比例			主要活動
			貴集團 實際利益	由 貴公司 持有	由一間附屬 公司持有	
金茂源控股有限公司(i) (ii)	2018年6月7日 英屬處女群島	50,000美元	100%	100%	—	投資控股
金茂環保(BVI)有限公司(i) (ii)	2018年6月7日 英屬處女群島	50,000美元	100%	—	100%	投資控股
金茂環保科技控股(BVI)有限公司(i) (ii)	2018年6月7日 英屬處女群島	50,000美元	100%	—	100%	投資控股
金茂環保有限公司(ii) (iii)	2018年3月27日 香港	10,000港元	100%	—	100%	投資控股
金茂環保科技控股有限公司(ii) (iii)	2017年7月12日 香港	10,000港元	100%	—	100%	投資控股
惠州金茂實業投資有限公司 (「惠州金茂」) (iv) (vi)	2005年6月8日 中國	人民幣 400,000,000元	100%	—	100%	投資物業發展 及管理
惠州金澤豐貿易有限公司 (「惠州金澤豐」) (iii) (iv) (vii)	2015年7月1日 中國	人民幣 2,000,000元	100%	—	100%	銷售化學材料
惠州金準檢測技術有限公司 (「惠州金準」) (i) (iv) (v)	2015年9月11日 中國	人民幣 2,000,000元	100%	—	100%	提供技術 測試服務
惠州金茂源環保科技 有限公司(「惠州金茂源」) (iv) (v) (viii)	2016年9月6日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	提供電鍍廢水 處理及 相關服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行及註冊 資本的詳情	所有者權益比例			主要活動
			貴集團 實際利益	由 貴公司 持有	由一間附屬 公司持有	
天津濱港電鍍企業管理 有限公司(「天津濱港」) (iv) (v) (ix)	2014年3月31日 中國	人民幣 589,880,000元	51%	—	51%	提供電鍍廢水 處理及 相關服務
金津盛環保產業投資(深圳) 有限公司(「深圳金津盛」) (i) (ii) (iv)	2015年11月2日 中國	人民幣 250,000,000元	51%	—	100%	投資控股
天津萬達豐金屬表面處理 有限公司(「天津萬達豐」) (iv)(v)(x)	2015年2月6日 中國	人民幣 80,000,000元	51%	—	100%	投資物業發展 及管理
天津金華都廢品收購 有限公司(「天津金華都」) (i) (iv) (v)	2008年6月5日 中國	人民幣 60,000,000元	51%	—	100%	投資物業發展 及管理
天津市天特元鋼業有限公司 (「天津天特元」)(iv)(v)(x)	2009年2月3日 中國	人民幣 30,000,000元	51%	—	100%	投資物業發展 及管理
天津三工金屬表面處理有限 公司(「天津三工」)(iv)(v)(x)	2015年2月6日 中國	人民幣 80,000,000元	51%	—	100%	投資物業發展 及管理
天津金諾環境監測有限公司 (「天津金諾」)(i) (ii) (iv)	2018年3月31日 中國	人民幣 2,000,000元	51%	—	100%	提供技術 測試服務

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	已發行及註冊 資本的詳情	所有者權益比例			主要活動
			貴集團 實際利益	由 貴公司 持有	由一間附屬 公司持有	
湖北金茂環保科技有限公司 (「湖北金茂」)(ii)(iv)(xi)	2017年11月8日 中國	人民幣 250,000,000元	100%	—	100%	投資物業發展 及管理
金源(荊州)環保科技有限 公司(「荊州金源」)(ii)(iv)(xi)	2018年7月23日 中國	人民幣 60,000,000元	100%	—	100%	投資物業發展 及管理

附註：

- (i) 於有關期間，並無就該等實體編製法定經審核財務報表，乃由於根據註冊成立司法管轄區的相關規則及法規不受法定審核規定規限。
- (ii) 於有關期間，該等實體為非活躍主體。
- (iii) 於本報告出具之日，此實體截至2018年12月31日止年度的經審核法定財務報表尚未出具。
- (iv) 該等實體的官方名稱為中文名稱。英文名稱僅供識別。
- (v) 該等實體構成中國經營實體。
- (vi) 此實體截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製。截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表分別已由廣東誠信德會計師事務所(普通合夥)及惠州市東方會計師事務所有限公司審核。
- (vii) 此實體截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製。法定財務報表已由惠州市東方會計師事務所有限公司審核。
- (viii) 此實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製。截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由惠州廣誠會計師事務所審核。截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由惠州市安信會計師事務所有限公司審核。
- (ix) 此實體截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製。截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表分別已由天津市廣遠有限責任會計師事務所及天津市安泰有限責任會計師事務所審核。
- (x) 此實體截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製。截至2018年12月31日止年度，此實體的法定財務報表已由天津市安泰有限責任會計師事務所審核。
- (xi) 此實體截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製。截至2018年12月31日止年度，此實體的法定財務報表已由湖北惠澤聯合會計師事務所(普通合夥)審核。

1.4 編製基準

貴集團現時旗下所有公司已採用12月31日作為其財政年度結束日期。

於2018年12月31日，貴集團的流動負債人民幣1,103,908,000元(主要包括應付其他關聯方款項人民幣603,662,000元、銀行貸款人民幣105,666,000元、應付客戶按金人民幣115,886,000元及貿易及其他應付款項人民幣246,852,000元)超過其流動資產人民幣812,486,000元。貴公司董事已確認於2018年12月31日的應付關聯方所有款項將於[編纂]前悉數結清或予以資本化。此外，根據貴集團經營所得溢利及現金流入的未來預測及貴集團重續或延期其銀行及其他融資貸款以撥付其截至2019年12月31日止年度持續經營的預計能力以及現有股東所作的額外注資(如有必要)，管理層相信，貴集團具有足夠資源在未來十二個月內繼續作為持續經營業務，且並無有關可能個別或共同對貴集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況的重大不明朗因素。

過往財務資料乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括由香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。有關採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製該過往財務資料，貴集團已採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，於2018年1月1日開始的會計期間生效，包括香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入，於整個有關期間一直有效。採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對於貴集團於整個有關期間的財務狀況及表現並無與香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及香港會計準則第18號收益所呈列的財務狀況及表現相比並無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效，並於香港財務報告準則第16號首次應用日期或之前適用於香港財務報告準則第15號的實體可提前採用。貴集團已選擇提前採用於整個有關期間一直適用的香港財務報告準則第16號。採納香港財務報告準則第16號對於貴集團於整個有關期間的財務狀況及表現並無重大影響。截至2018年12月31日止年度已頒佈但尚未生效且未被貴集團採納的經修訂及新訂準則及詮釋載於附註33。

過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

下文載列的會計政策已於過往財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

過往財務資料以人民幣呈列，並湊整至最接近的千位數(股份數據除外)。

除如附註2(d)所闡釋按公允價值計入損益的金融資產按公允價值列賬外，財務報表的編製以歷史成本為計量基準。

(b) 估計及判斷的使用

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用以及資產、負債、收入與支出的匯報數額。該等估計及相關假設根據過往經驗及在該等情況下認為屬合理的其他多項因素作出，其結果構成判斷不易從其他途徑得知的資產與負債賬面值的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續經營基準檢討。假如會計估計的修訂僅影響修訂作出期間，則於該期間確認；如有關修訂對當期及未來期間均有影響，則在有關修訂作出期間及未來期間確認。

管理層採用香港財務報告準則作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定因素的主要來源於附註3討論。

(c) 合併財務報表

(i) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指 貴集團控制的實體。 貴集團可以或有權從參與實體的業務分享非固定回報，且有能行使其對實體的權力影響該等回報時， 貴集團即對實體擁有控制權。評估 貴集團是否擁有控制權時，僅考慮(貴集團及其他方持有的)實質權利。

於附屬公司的投資自控制權開始當日起至控制權終止當日期間綜合於過往財務資料。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利於編製過往財務資料時悉數抵銷。當且僅當沒有出現減值跡象時，集團內公司間交易產生的未變現虧損方會按照抵銷未變現收益的方式抵銷。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於 貴公司的附屬公司權益，且 貴集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益分佔附屬公司可識別淨資產的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與 貴公司權益股東應佔權益獨立呈列。 貴集團業績的非控股權益乃於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表列作 貴公司非控股權益及權益股東之間年內損益總額及全面收益總額之分配。

倘 貴集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，則作為股權交易入賬，據此，綜合權益內的控股及非控股權益金額會作出調整，反映相關權益變動，惟不會調整商譽亦不會確認損益。

當貴集團失去附屬公司的控制權，則按出售該附屬公司的全部權益入賬，而所產生的收益或虧損則於損益確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何權益按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產初步確認的公允價值(見附註2(d))。

於貴公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。

(ii) 非同一控制下的業務合併

非同一控制下的業務合併於收購日(控制權轉移到貴集團之日)按收購法進行會計處理。控制權指監管一家實體的財務及經營政策的權力，以從其業務活動中獲取利益。

遞延代價包括於未來日期支付特定金額的責任。遞延代價於收購日期按公允價值確認及計量，並計入已轉讓代價。遞延代價任何利息部分的解除於損益內確認。

貴集團就業務合併產生的收購相關成本(與發行債務或股本證券相關者除外)於產生過程中支銷。任何應付或然代價於收購日期按公允價值確認，並計入已轉讓代價。倘或然代價分類為權益，則不會重新計量，而結算乃於權益中入賬。否則，或然代價公允價值的其後變動於損益中確認。

(iii) 涉及同一控制實體的業務合併

綜合財務報表包括合併實體或業務(同一控制合併於其中產生)的財務報表項目，猶如合併實體或業務自首次受控股股東控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產及負債按各控股股東財務報表過往確認的賬面值合併。

綜合損益及全面收益表包括由最早呈列日期或合併實體或業務首次受同一控制的日期起(以較短者為準，而不論同一控制合併的日期)各合併實體或業務的業績。

綜合財務報表的比較金額按猶如該等實體或業務已於呈列的最早結算日或其首次受同一控制時(以較晚者為準)合併的基準呈列。

(d) 其他債務及股本證券投資

貴集團對債務及股本證券投資(附屬公司投資以外)的政策列載如下。

債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買/出售投資的日期確認/取消確認。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列賬，惟以按公允價值計入損益計量的投資除外，其交易成本乃直接於損益確認。有關 貴集團如何釐定金融工具公允價值的闡述，請參閱附註30(e)。其後，該等投資視乎分類按下文所述入賬。

股本投資

股本證券投資分類為按公允價值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途及初始確認投資時 貴集團選擇指定投資為按公允價值計入其他全面收益(不回收)，以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。該等選擇乃按個別工具逐次作出，惟僅於從發行人角度看，該投資符合股本定義時方可選擇。倘作出該選擇，於其他全面收益累計的金額保留於公允價值儲備(不回收)，直至售出投資為止。於出售時，於公允價值儲備累計的金額(不回收)轉移至保留盈利。其不會重新計入至損益。股本證券投資的股息(不論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益)於損益確認為其他收入。

(e) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及/或作資本增值而(見附註2(t))擁有樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的物業。

投資物業以成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。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)每年進行檢討。

投資物業的租金收入按附註2(t)(i)所述入賬。

(f) 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(見附註2(i)(ii))。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工、拆遷項目以及修復項目所在地成本的初步估計(倘有關)和適當比例的間接生產成本及借款成本(見附註2(w))。

報廢或出售一項物業、廠房及設備產生的損益為出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額，於報廢或出售當日於損益中確認。

在建工程不計提折舊。

物業、廠房及設備項目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或估值計算：

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

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期不同，則該項目的成本將按合理基準於各部分之間進行分配，且各部分將作單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)於每年檢討。

(g) 無形資產

貴集團所收購的無形資產以成本減累計攤銷(當估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。

具有有限可使用年期的無形資產按直線法於資產估計可使用年期內攤銷計入損益。以下具有有限可使用年期的無形資產自可供使用日期起攤銷，估計可使用年期如下：

電鍍廢水處理經營權	5年
-----------	----

攤銷期間及方法於每年檢討。

倘無形資產被評估為可無限期使用，則不會作攤銷。無形資產之可使用年期屬無限之任何結論經每年檢討，以釐定有關事件及情況是否繼續支持有關資產具有無限可使用年期之評估。如情況有變，則會自變更日期起就可使用年期從無限轉為有限之評估按未來適用基準，並根據上文所載就具有有限可使用年期之無形資產作出攤銷之政策入賬。

(h) 租賃

於合約成立時，貴集團會評估合約是否包含租約。倘合約於一段時間內轉讓控制已識別資產使用權以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。為評估合約是否轉讓控制已識別資產使用權，貴集團會評估：

- 合約涉及使用已識別的資產 — 此可以明確或隱含地指出，且應實質上不同或基本代表實體上不同資產的所有能力。倘供應商具有實質性替代權，則不識別該資產；
- 貴集團有權於整個使用期間從資產的使用中獲得實質上的所有經濟利益；及
- 貴集團有權指示資產的使用。倘貴集團擁有與改變資產使用方式及用途最相關的決策權時，貴集團享有上述權利。於極少數情況下，所有有關資產使用方式及用途的決定均為預先確定，倘出現以下任何一種情況，貴集團有權指示資產的使用：
 - 貴集團有權經營該資產；或
 - 貴集團以預先確定資產使用方式及用途的方式設計資產。

於包含租賃組成部分的合約開始時，貴集團根據其相對獨立價格將合約中的對價分配予每個租賃組成部分。

(i) 作為出租人

貴集團作為出租人時，於租賃開始時確定每項租賃為融資租賃或經營租賃。

為對每項租賃進行分類，貴集團對租賃是否將與相關資產所有權附帶的所有權風險及報酬實質上轉移予承租人進行全面評估。倘為上述情況，則租賃為融資租賃；倘並非上述情況，則為經營租賃。作為評估的一部分，貴集團參考若干指標，如租賃是否屬於資產的主要經濟年期。

倘安排包含租賃及非租賃部分，則貴集團應用國際財務報告準則第15號於合約中分配對價。

貴集團將經營租賃收取的租賃付款確認為租賃期內的直線法收入，作為「收益」的一部分（見附註2(t)(i)）。

(ii) 作為承租人

短期租賃

貴集團已選擇不確認租賃期為12個月或以下的若干物業的短期租約的使用權資產及租賃負債。貴集團於租賃期內以直線法確認與該等租賃相關的租賃付款。

(i) 信用損失及資產減值

(i) 來自金融工具的信用損失

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及向聯營公司的貸款）的預期信用損失（「預期信用損失」）確認虧損撥備。

按公允價值計量的金融資產毋須接受預期信用損失評估。

預期信用損失的計量

預期信用損失為信用損失的概率加權估計。信用損失以所有預期現金虧絀金額（即根據合約應歸還予貴集團的現金流量與貴集團預計收到的現金流量之間的差額）的現值計量。

倘貼現影響屬重大，則預期現金虧絀金額使用以下貼現率貼現：

- 固定比率金融資產、貿易及其他應收款項：於初始確認時釐定的實際利率或其概約；

估計預期信用損失時考慮的最長期間為貴集團承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失時，貴集團計及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的合理及有根據資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信用損失按下列其中一個基礎計量：

- 12個月預期信用損失：此乃報告日期後12個月內潛在違約事件所預期產生的虧損；及
- 整個存續期預期信用損失：此乃預期信用損失模式適用的項目在整個存續期內所有潛在違約事件所預期產生的虧損。

貿易應收款項的虧損撥備通常按等同整個存續期預期信用損失的金額計量。該等金融資產的預期信用損失乃使用撥備矩陣估計，此乃基於貴集團的過往信用損失經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

信用風險大幅增加

評估金融工具信用風險是否自初始確認以來大幅增加時，貴集團比較於報告日期所評估金融工具產生的違約風險與於初始確認日期所發生違約的風險。進行該評估時，倘於貴集團不借助套現抵押品(倘持有任何抵押品)等行動下，借方不大可能向貴集團悉數支付債務，則貴集團視為發生違約事件。貴集團考慮屬合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險是否自初始確認以來大幅增加時會計及以下資料：

- 於合約到期日未能支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可取得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人的營運業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境當前或預期變動，並對債務人向貴集團履行責任的能力造成嚴重不利影響。

視乎金融工具的性质，信用風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。倘按集體基準進行評估，金融工具乃按共有信用風險特點分組，例如逾期情況及信用風險評級。

預期信用損失於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自初始確認以來的變動。預期信用損失金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。貴集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值予以相應調整，惟按公允價值變動計入其他全面收益(回收)計量的債務證券投資除外，其損失撥備於其他全面收益確認及於公允價值儲備(回收)累計。

利息收入計算基準

按照附註2(t)(iv)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，於此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信用減值。倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產出現信用減值。

金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 借方可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人造成不利影響；或
- 發行人的財務困難令證券失去交易活躍的市場。

撇減政策

金融資產賬面總值的其中一部分或全部會被撇減，但以實際上預期不會收回的金額為限。當貴集團釐定債權人並無資產或收入來源，以產生足夠的現金流來償還須予撇減的金額時，便會出現這種常見情況。

其後收回先前已撇減的資產於收回發生的期間在損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

內部及外界資料來源於各報告期末予以檢討，以識別有否跡象顯示以下資產出現減值或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 投資物業；
- 租賃預付款項；
- 無形資產；及
- 於貴公司財務狀況表內附屬公司、聯營公司及合營公司的投資。

若有任何此等跡象，貴集團將估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險評估的稅前貼現率，貼現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產，則可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位(「現金產生單位」))釐定。

— 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其本身的公允價值減去出售成本(倘可計量)或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

撥回減值虧損僅限於過往年度未確認減值虧損而釐定的資產賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的期間計入損益。

(j) 存貨

存貨指以材料或供應品的形式於提供服務時持作消耗或於一般業務過程中出售的資產。

存貨以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。

成本乃使用加權平均成本公式計算，並包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生的其他成本。

可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價，減去估計完成的成本及進行銷售所需的估計成本。

當存貨於提供服務時消耗或出售時，該等存貨的賬面值在相關收益確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可實現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。撥回任何存貨撇減的金額，會於撥回期間確認為開支之存貨金額減少。

(k) 合約負債

當客戶於 貴集團確認相關收益(見附註2(t))前支付代價，則確認合約負債。倘 貴集團於確認相關收益前擁有收取代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認(見附註2(l))。

就與客戶的單一合約，合約資產淨值或合約負債淨額獲呈列。至於多份合約，非相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利息法累計的利息(見附註2(t))。

(l) 貿易及其他應收款項

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

應收款項按攤銷成本使用實際利息法減信用損失撥備列賬(見附註2(i)(i))。

(m) 持作出售非流動資產

若非流動資產(或出售組別)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為持作出售，且該資產(或出售組別)於目前狀態下可供立即出售。出售組別是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置之多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接相關的負債。

在將非流動資產分類為持作出售之前，應立即對其(以及出售組別中的所有個別資產及負債)的計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類為持作出售至處置期間，非流動資產(除以下闡釋的若干資產外)或出售組別，應按其賬面價值及公允價值減去成本之間的低者確認。目前，該計量政策的主要例外，且貴集團財務報表最為關注的情況有遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外)及投資物業。該等資產，即使劃為持作出售，仍就可按附註2列示的政策進行計量。

非流動資產在剛分類為持作出售時產生的，及在持作出售期間因後續再計量產生的減值虧損於損益確認。只要非流動資產被劃分為持作出售，或為持作出售組別之組成部分，則非流動資產並無折舊或攤銷。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期高流通性投資。此等投資可隨時轉換為已知數額的現金，所承受的價值變動風險不大，並於購入後三個月內到期。現金及現金等價物根據附註2(i)(i)所載政策進行預期信用損失評估。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不重大，於此情況下，其按成本列賬。

(p) 計息借款

計息借款初始按公允價值減交易成本計量。初始確認後，計息借款按攤銷成本使用實際利息法列賬。利息開支根據貴集團就借款成本的會計政策確認(見附註2(w))。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

薪金、年度花紅、帶薪年假及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度計提。倘該等金額的付款或結算遞延及影響重大時則以現值列賬。

(ii) 定額供款退休計劃的供款

根據中國有關法律及法規，貴集團參與定額供款基本退休金保險，其屬於由政府機構設立管理的社會保障體系。根據政府訂明的適用基準及費用率，貴集團向基本退休金保險計劃供款。當僱員提供相關服務，基本退休金保險供款確認為資產成本的一部分或於損益扣除。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例（「強積金計劃」）的規則及法規為所有香港僱員參與退休金計劃，此乃定額供款退休計劃。強積金計劃供款乃根據最低法定供款規定，即合資格僱員相關總收入的5%。該退休金計劃的資產與貴集團的資產有所區分，由獨立管理基金持有。

(iii) 離職福利

離職福利於貴集團不可再撤回提供的福利與其確認涉及支付離職福利的重組成本（以較早發生者為準）時確認。

(r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項和遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項和遞延稅項資產及負債的變動於損益中確認，但倘與業務合併、於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項指年內就應課稅收入按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應納稅款，以及就以往期間的應納稅款作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅與應課稅之間的暫時差異（即就財務報告而言的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額）產生。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以很可能獲得未來應課稅溢利以與可動用資產相抵銷的金額為限）均會被確認。可用以支持確認可扣暫時差異所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生的金額，惟有關差異涉及同一稅務機關及同一課稅實體，並預期於可扣暫時差異預計撥回的同一期間或於遞延稅項資產所產生的稅項虧損可向後期或前期結轉的期間撥回。於釐定現有應課稅暫時差異是否支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，會採用同一準則，即若有關差異涉及同一稅務機關及同一課稅實體，並預期於動用稅項虧損或抵免期間撥回，則計及有關差異。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況指初步確認資產或負債產生的暫時差異（既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利（倘其並非業務合併的一部分））；以及與於附屬公司的投資相關的暫時差異，惟就應課稅差異而言，貴集團控制撥回時間且該等差異在可預見的未來很可能不會撥回，或就可扣稅差異而言，惟其在未來很可能撥回則除外。

已確認的遞延稅項金額採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照資產及負債賬面值的預期變現或結算方式計量。遞延稅項資產及負債均不折現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，倘不再可能獲得足夠的應課稅溢利以動用相關稅項利益，該遞延稅項資產的賬面值便會作出削減。如可能獲得足夠的應課稅溢利，則撥回任何有關削減。

分派股息產生的額外所得稅於確認支付相關股息的責任時確認。

即期稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動分開呈列，且不予抵銷。倘貴集團或貴公司有權依法強制執行即期稅項資產與即期稅項負債的抵銷，且符合以下額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，貴集團或貴公司計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如其涉及由同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅：
 - 同一課稅實體；或
 - 不同的課稅實體（計劃於日後預期結算大額遞延稅項負債或收回大額遞延稅項資產的各期間，按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債，或同時變現及結算）。

(s) 撥備及或然負債

倘貴集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，且可能須付出經濟利益以償付該義務及可作出可靠估計時，須確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則撥備按預計償付義務所需開支的現值列賬。

倘可能無須付出經濟利益，或無法可靠地估計有關金額，則將義務披露為或有負債，惟付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。倘義務須視乎某項或多項未來事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或有負債，惟付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。

(t) 收益及其他收入

倘於貴集團一般業務過程中，收益源於提供服務、貨品銷售或他人根據租賃使用貴集團的資產，則收訶由貴集團分類為收入。

倘對產品或服務的控制轉讓予客戶，或承租人有權使用資產，則收益按貴集團預期享有的承諾代價金額確認，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅（「增值稅」）或其他銷售稅及已扣除任何買賣折扣。

倘合約載有融資部分，為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收益按應收款項現值計量，並使用於客戶的獨立融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入根據實際利息法另行累計。倘合約載有融資部分，為貴集團提供重大融資利益，根據該合約確認的收益包括根據實際利息法附帶於合約負債的利息開支。貴集團利用香港財務報告準則第15號第63段的可行權宜方法，於融資期間為12個月或以下時並無就重大融資部分的任何影響調整代價。

貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情列載如下：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(ii) 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。

(iii) 銷售貨品

收益於客戶取得合約內貨品的控制權時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。就信用減值金融資產，實際利率應用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)(見附註2(i)(i))。

(v) 政府補助

當可以合理確定 貴集團將會收到政府補助並會遵守其附帶條件時，政府補助會初步於財務狀況表內予以確認。用作補償 貴集團所產生開支的補助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 貴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。

(u) 外幣換算

年內進行的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，使用交易日當時的匯率換算。交易日為 貴集團或 貴公司初始確認該等非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值按公允價值列賬的非貨幣資產及負債於計量公允價值日期通用的匯率換算。

海外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃以報告期末之收市匯率換算為人民幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中單獨於權益累計。

(v) 研究及開發開支

研究及開發開支包括直接應佔研究及開發活動或可按合理基準分配予該等活動的所有開支。研究及開發開支在產生時確認為開支。研究及開發開支包括直接應佔研究及開發活動或可按合理基準分配予該等活動的所有開支。研究及開發開支在產生時確認為開支。

(w) 借款成本

與收購、建築或生產需要大量時間方可投入擬定用途或出售的資產直接相關的借款成本資本化為該資產的部分成本。其他借款成本則在產生期間計為費用。

借款成本於資產開支產生、借款成本產生及籌備資產投入擬定用途或出售所需的活動進行時，即資本化為合資格資產的部分成本。當所有有關籌備合資格資產投入擬定用途或出售所需的活動大致上中斷或完成時，則暫時中止或停止資本化借款成本。

(x) 關聯方

- (a) 倘一名人士符合下列條件，則該名人士或與其關係密切的家庭成員與 貴集團有關聯：
- (i) 控制或同一控制 貴集團；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘一個實體符合下列任何條件，則該實體與 貴集團有關聯：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所述人士控制或同一控制。
 - (vii) (a)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

與一名人士關係密切的家庭成員指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(y) 分部報告

經營分部及過往財務資料所呈報各分部項目的金額，乃根據向 貴集團各條業務線及地區分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高行政管理層提供的財務資料當中識別出來。

除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合併計算(就財務申報而言)。個別非重大的經營分部，如果符合上述大部分標準，則可進行合併計算。

3 會計判斷及估計

附註30載有與金融資產公允價值有關的假設及其風險因素的資料。應用 貴集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及重要會計判斷的其他主要來源描述如下。

(a) 折舊及攤銷

物業、廠房及設備、投資物業、租賃預付款項及無形資產於估計可使用年期內，經計及估計剩餘價值後按直線法折舊或攤銷。

貴集團每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)。倘先前估計發生重大變動，則調整未來年度的折舊及攤銷開支。

(b) 減值

在考慮若干物業、廠房及設備、投資物業、租賃預付款項及無形資產的減值虧損時，須釐定該等資產的可收回款項。可收回款項為淨售價與使用值兩者之較高者。由於不易取得該等資產的市場報價，故難以精確估計售價。於釐定使用值時，將預期有關資產所得現金流量貼現至其現值時，需要對營業額水平及營運成本金額等項目作出重大判斷。 貴集團會運用一切可得資料，釐定可收回款項之合理約數，包括根據對營業額及營運成本等項目之合理且可以證據支持之假設和預測作出之估計。

呆賬減值虧損按管理層定期檢討的賬齡分析和可收回程度評估進行評估及撥備。董事在評估各客戶的信貸評級及過往收賬紀錄時作出很大程度上的判斷。

(c) 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生效或實質已生效的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅溢利的估計涉及有關 貴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價值，因此影響未來年度的純利。

4 收益及分部報告

(a) 收益

貴集團的主要活動為投資物業發展及管理以及提供電鍍廢水處理及其他相關業務。有關 貴集團主要活動的進一步詳情披露於附註4(b)。

收益細分

按主要服務線劃分的客戶合約收益細分如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號			
範圍內與客戶簽訂的合約收益			
按主要服務項目細分			
— 設施使用及管理服務	72,184	101,399	150,612
— 廢水處理及公用事業	88,005	135,947	221,748
— 配套業務	2,318	11,716	36,111
	<u>162,507</u>	<u>249,062</u>	<u>408,471</u>
來自其他來源的收益			
投資物業的租金總額	<u>35,136</u>	<u>52,859</u>	<u>71,207</u>
	<u>197,643</u>	<u>301,921</u>	<u>479,678</u>

配套業務主要指銷售貨品。

按收益確認時間及按地域市場劃分的客戶合約收益細分披露於附註4(b)(i)及附註4(b)(iii)。

貴集團的客戶基礎呈多元化，截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，貴集團並無任何與其交易額超過 貴集團總收益10%的客戶。

(b) 分部報告

貴集團按業務性質劃分分部及進行管理。貴集團按照與就資源分配及表現評估向 貴集團最高層行政管理人員內部呈報資料所用方式一致的方式，呈列以下兩個可報告分部。貴集團並無合併計算經營分部，以組成下列可報告分部。

- 租賃及設施使用：此分部進行工業園區物業發展及管理業務。
- 廢水處理及公用事業以及配套業務：此分部經營電鍍廢水處理廠，並提供相關的環境服務。

(i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部間分配資源而言，貴集團的高層行政管理人員按以下基準監察各可報告分部的應佔業績：

收益及開支參考有關分部產生之銷售，或有關分部應佔資產折舊或攤銷所產生之開支分配至可報告分部。然而，除報告的投資物業發展及管理服務分部間銷售外，由其中一個分部向另一個分部提供的協助(包括共用資產)不予計量。

貴集團的高層行政管理人員獲提供有關分部收益及溢利的分部資料。分部資產及負債並非定期向貴集團的高層行政管理人員呈報。

用於報告分部溢利所用的計量方式為「經調整EBITDA」(即經調整扣除融資成本、利息收入、稅項、折舊及攤銷前的盈利)。為計算經調整EBITDA，貴集團的盈利已進一步就未具體分配至個別分部的項目作出調整，如董事及核數師薪酬及其他總部或企業管理成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，按收益確認時間劃分的客戶合約收益細分及就分配資源及評估分部表現向貴集團最高層行政管理人員提供的貴集團可報告分部的資料載列如下。

截至2016年12月31日止年度	租賃及 設施使用 人民幣千元	廢水處理及 公用事業以及 配套業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
按收益確認時間細分			
某一個時間點	—	90,323	90,323
一段時間內	107,320	—	107,320
來自外部客戶的收益	107,320	90,323	197,643
分部間收益	12,285	—	12,285
可報告分部收益	119,605	90,323	209,928
可報告分部溢利(經調整EBITDA)	71,500	41,248	112,748
年度折舊及攤銷	(63,736)	(1,765)	(65,501)
截至2017年12月31日止年度			
按收益確認時間細分			
某一個時間點	—	147,663	147,663
一段時間內	154,258	—	154,258
來自外部客戶的收益	154,258	147,663	301,921
分部間收益	8,626	—	8,626
可報告分部收益	162,884	147,663	310,547
可報告分部溢利(經調整EBITDA)	120,242	45,403	165,645
年度折舊及攤銷	(93,351)	(1,879)	(95,230)

附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度	租賃及 設施使用 人民幣千元	廢水處理及 公用事業以及 配套業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
按收益確認時間細分			
某一個時間點	—	257,859	257,859
一段時間內	221,819	—	221,819
來自外部客戶的收益	221,819	257,859	479,678
分部間收益	11,025	288	11,313
可報告分部收益	232,844	258,147	490,991
可報告分部溢利(經調整EBITDA)	179,287	67,838	247,125
年度折舊及攤銷	(123,752)	(2,279)	(126,031)

(ii) 可報告分部溢利的對賬

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
可報告分部溢利	112,748	165,645	247,125
撇除分部間溢利	—	(1,599)	—
來自 貴集團外部客戶的 可報告分部溢利	112,748	164,046	247,125
折舊及攤銷	(65,501)	(95,230)	(126,031)
融資成本	(36,727)	(48,027)	(60,969)
利息收入	2,699	2,744	2,760
未分配的總部及企業開支	(7,143)	(13,330)	(17,772)
綜合除稅前溢利	6,076	10,203	45,113

(iii) 地區資料

貴集團按地區市場收益的分析尚未呈列，乃由於 貴集團的絕大部分收益及資產乃產生自及位於中國。

(c) 預期將於報告日期存在的合約產生的收益

(i) 與香港財務報告準則第15號範圍內的客戶訂立合約

截至2016年、2017年及2018年12月31日，分配至 貴集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為人民幣471,059,000元、人民幣659,907,000元及人民幣650,229,000元。該等金額指預期將來物業管理合約、設施使用及客戶與 貴集團訂立的其他服務確認的收益。 貴集團將確認未來提供服務時的預期收益，主要預計將於未來一至五年內發生。

貴集團已將香港財務報告準則第15號第121段的可行之權宜之計應用於其服務及銷售合約，以使上述資料不包括 貴集團於履行該等合約(原始預期持續時間為一年或更短)項下的剩餘履約義務時有權獲得的收益的資料。

附錄一

會計師報告

(ii) 經營租賃

貴集團出租其投資物業。貴集團已將此等租賃分類為經營租賃，因其並未轉移與資產所有權有關的大部分風險及報酬。附註14載列有關投資物業經營租賃的資料。

下表載列租賃付款的到期日分析，顯示於報告日後收到的未折現租賃付款。

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
少於一年	39,483	61,022	70,115
一至兩年	38,317	59,561	69,426
兩至三年	37,088	59,074	68,288
三至四年	36,827	57,937	20,334
四至五年	35,734	11,635	11,873
超過五年	5,075	31,827	40,174
未折現租賃付款總額	<u>192,524</u>	<u>281,056</u>	<u>280,210</u>

5 其他收益

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入	2,699	2,744	2,760
政府補助			
— 無條件補貼	—	100	58
— 有條件補貼(附註27)	2,226	4,098	5,786
其他收入	95	382	2,419
	<u>5,020</u>	<u>7,324</u>	<u>11,023</u>

政府補助指中國當地政府機關向貴集團授予的各種形式優惠及補貼。

6 其他收入/(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備所產生的			
虧損	—	(241)	(77)
計入損益的其他金融資產的公允價值變動	1,083	305	(2,457)
匯兌收益淨額	—	—	378
其他	(650)	(171)	33
	<u>433</u>	<u>(107)</u>	<u>(2,123)</u>

7 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款利息	39,567	57,445	65,961
減：資本化為正在開發的物業的 利息開支	<u>(2,840)</u>	<u>(9,418)</u>	<u>(4,992)</u>
	<u>36,727</u>	<u>48,027</u>	<u>60,969</u>

借款成本已按截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的年利率分別6.37%、6.37%至6.61%及6.61%資本化。

(b) 員工成本(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度		
	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)
薪金、工資及其他福利	21,571	32,710	41,775
退休計劃供款	<u>1,004</u>	<u>2,656</u>	<u>3,902</u>
	<u>22,575</u>	<u>35,366</u>	<u>45,677</u>

中國實體參與由中國市級及省級政府機關組織的定額供款退休福利計劃(「計劃」)，據此中國實體須按照不同地方政府機關要求的支付比例作出供款。地方政府機關負責向參與計劃的退休員工支付退休金。

貴集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例的司法管轄權聘用的僱員運作一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃供款，最高每月相關收入為30,000港元。向計劃作出之供款即時生效。

除上述供款以外，貴集團並無其他重大的支付退休金福利義務。

附錄一

會計師報告

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊及攤銷			
— 物業、廠房及設備	36,758	62,159	81,438
— 投資物業	24,747	28,310	38,763
— 租賃預付款項	3,842	4,607	5,151
— 無形資產	154	154	679
研究及開發開支	2,343	7,682	8,369
存貨成本(i)	22,648	49,389	101,454
公共事業成本	10,126	14,698	16,514
[編纂]	—	—	4,031
持作出售非流動資產的減值虧損(ii)	—	—	2,630

(i) 存貨成本主要指提供電鍍廢水處理服務期間消耗的原材料。

(ii) 於截至2018年12月31日止年度，一批用於提供供暖服務的機器已被貴集團更換，而此等機器已被閒置(「閒置機器」)。貴集團管理層決定將此等閒置機器出售予獨立第三方。閒置機器的可收回金額為人民幣600,000元，乃根據與上述獨立第三方協定的售價減銷售成本估計。貴集團確認減值虧損人民幣2,630,000元以將閒置機器的賬面值減至可收回金額。於2018年年底，有關銷售已完成。

8 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項 — 中國所得稅			
年度撥備(附註28(a))	4,007	17,594	13,006
	4,007	17,594	13,006
遞延稅項			
產生及撥回暫時差額(附註28(b))	(5,412)	(16,438)	(4,304)
	(1,405)	1,156	8,702

附錄一

會計師報告

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>6,076</u>	<u>10,203</u>	<u>45,113</u>
有關除稅前溢利的名義稅項， 按有關司法權區適用的 溢利稅率計算(i)	1,519	2,551	12,337
不可扣減開支的影響	404	490	784
環保裝置稅務優惠的影響(ii)	(3,365)	(855)	(847)
就研究及開發開支的額外扣減(iii)	—	(1,031)	(1,615)
高新技術企業稅務優惠的影響(iv)	—	—	(2,132)
尚未確認稅項虧損的影響(v)	<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：

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，貴集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅。

香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5%計算。截至2018年12月31日止年度，香港的附屬公司並無任何應課稅溢利。

中國附屬公司的法定所得稅稅率為25%。

- (ii) 截至2016年12月31日止年度，惠州金茂(為從事投資物業發展及管理以及電鍍廢水處理的實體)享有環保裝置稅務優惠政策。據此，截至2016年12月31日止年度，惠州金茂所得稅減少人民幣2,257,000元。額外減稅額等於環保設備採購額的10%，將在採購環保設備後未來五年內使用。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，惠州金茂源(為從事電鍍廢水處理的實體)享有環保裝置稅務優惠政策。據此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，惠州金茂源所得稅分別減少人民幣1,108,000元、人民幣855,000元及人民幣847,000元。額外減稅額等於環保設備採購額的10%，將在採購環保設備後未來五年內使用。

- (iii) 截至2017年12月31日止年度，惠州金茂源及天津濱港取得當地稅務機關的批准於釐定應評稅利潤時，要求研究及開發開支額外扣減。因此，截至2017年12月31日止年度的所得稅分別減少人民幣841,000元及人民幣190,000元。研究及開發開支的額外減稅額等於2017年實際產生的研究及開發開支金額的50%。

截至2018年12月31日止年度，根據中國相關稅務規則，於釐定應評稅利潤時，此類研發開支的額外稅項減免額相當於實際研發開支金額的75%。因此，惠州金茂源及天津濱港於截至2018年12月31日止年度的所得稅分別減免人民幣1,330,000元及人民幣285,000元。

- (iv) 於2018年11月，惠州金茂源被批准為廣東省高新技術企業。根據中國相關稅收法規，高新技術企業享有15%的優惠所得稅稅率。2018年12月，經地方稅務局確認，惠州金茂源截至2018年12月31日止年度的適用所得稅稅率為15%。
- (v) 根據附註2(r)所載的會計政策，貴集團就位於香港的若干附屬公司及中國兩家附屬公司的累計稅項虧損，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度並無確認分別為人民幣37,000元，人民幣1,000元及人民幣175,000元的遞延稅項資產。

9 董事酬金

貴公司若干董事於有關期間收到 貴集團現時旗下營運附屬公司的酬金，其已計入附註7(b)所披露的員工成本。所記錄的董事酬金如下：

	截至2016年12月31日止年度				
	董事及 監事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	定額供款 退休計劃 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
張梁洪先生	—	204	6	17	227
朱和平先生	—	364	—	2,887	3,251
總計	—	568	6	2,904	3,478

	截至2017年12月31日止年度				
	董事及 監事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	定額供款 退休計劃 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
張梁洪先生	—	219	38	18	275
朱和平先生	—	591	—	2,632	3,223
總計	—	810	38	2,650	3,498

附錄一

會計師報告

	截至2018年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	董事及 監事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	定額供款 退休計劃 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	
執行董事					
張梁洪先生	—	219	40	7	266
朱和平先生	—	391	—	1,616	2,007
	<u>—</u>	<u>610</u>	<u>40</u>	<u>1,623</u>	<u>2,273</u>
總計	<u>—</u>	<u>610</u>	<u>40</u>	<u>1,623</u>	<u>2,273</u>

緊隨截至2018年12月31日止年度後，簡松年先生、李曉岩先生及李引泉先生於2019年6月獲委任為獨立非執行董事。

於有關期間，貴集團並無向下文附註10所載的董事或任何五名最高薪酬人士支付或應付任何款項，作為於彼等加入貴集團時或吸引彼等加入貴集團的獎勵，或作為失去職務的補償。於有關期間，並無董事根據任何安排放棄或同意放棄收取任何薪酬。

10 最高酬金人士

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，5名最高酬金人士中分別有2名為董事，其酬金披露於附註9。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，其他3名人士的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他酬金	572	623	1,080
酌情花紅	129	445	372
退休計劃供款	13	111	79
	<u>714</u>	<u>1,179</u>	<u>1,531</u>

3名最高酬金人士之列的人士酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人數	2017年 人數	2018年 人數
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

11 其他全面收益

與其他全面收益各組成部分有關的稅項影響

	2016年12月31日			2017年12月31日			2018年12月31日		
	除稅前	經扣除		除稅前	經扣除		除稅前	經扣除	
	金額	稅項開支	稅項金額	金額	稅項開支	稅項金額	金額	稅項開支	稅項金額
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
不使用人民幣作為功能貨幣的實體的財務資料換算的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	339	—	339

12 每股盈利

由於重組及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的業績採用附註1所披露的編製及呈列基準編製，故就本報告而言，並無呈列每股盈利資料。

13 物業、廠房及設備

	樓宇		廠房及機械		汽車		辦公室設備及其他		總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
成本：									
於2016年1月1日	85,663	251,139	3,843	4,445	345,090				
添置	—	31,819	788	1,169	33,776				
轉撥自在建工程(附註15)	7,427	166,506	—	—	173,933				
於2016年12月31日	93,090	449,464	4,631	5,614	552,799				
添置	—	50,160	1,186	514	51,860				
轉撥自在建工程(附註15)	6,960	154,970	—	—	161,930				
出售	—	(571)	—	—	(571)				
於2017年12月31日	100,050	654,023	5,817	6,128	766,018				
添置	—	62,118	2,229	3,408	67,755				
轉撥自在建工程(附註15)	12,773	285,982	—	—	298,755				
轉撥至持作出售非流動資產(附註7(c))	—	(4,867)	—	—	(4,867)				
出售	—	(376)	(362)	(10)	(748)				
於2018年12月31日	112,823	996,880	7,684	9,526	1,126,913				

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊：					
於2016年1月1日	(32,686)	(40,557)	(1,279)	(2,537)	(77,059)
年度扣除	<u>(7,296)</u>	<u>(28,319)</u>	<u>(625)</u>	<u>(518)</u>	<u>(36,758)</u>
於2016年12月31日	(39,982)	(68,876)	(1,904)	(3,055)	(113,817)
年度扣除	(4,522)	(56,144)	(288)	(1,205)	(62,159)
出售時撥回	<u>—</u>	<u>167</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>167</u>
於2017年12月31日	(44,504)	(124,853)	(2,192)	(4,260)	(175,809)
年度扣除	(5,433)	(74,120)	(1,547)	(338)	(81,438)
轉撥至持作出售非流動資產 (附註7(c))	<u>—</u>	<u>1,637</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,637</u>
出售時撥回	<u>—</u>	<u>215</u>	<u>326</u>	<u>4</u>	<u>545</u>
於2018年12月31日	<u><u>(49,937)</u></u>	<u><u>(197,121)</u></u>	<u><u>(3,413)</u></u>	<u><u>(4,594)</u></u>	<u><u>(255,065)</u></u>
賬面淨值：					
於2018年12月31日	<u><u>62,886</u></u>	<u><u>799,759</u></u>	<u><u>4,271</u></u>	<u><u>4,932</u></u>	<u><u>871,848</u></u>
於2017年12月31日	<u><u>55,546</u></u>	<u><u>529,170</u></u>	<u><u>3,625</u></u>	<u><u>1,868</u></u>	<u><u>590,209</u></u>
於2016年12月31日	<u><u>53,108</u></u>	<u><u>380,588</u></u>	<u><u>2,727</u></u>	<u><u>2,559</u></u>	<u><u>438,982</u></u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，若干物業、廠房及設備賬面值分別人民幣40,199,000元、人民幣37,504,000元及人民幣194,446,000元已被質押為貴集團銀行貸款的抵押品(附註26(ii))。

附錄一

會計師報告

14 投資物業

人民幣千元

成本：

於2016年1月1日 335,420
透過收購附屬公司添置(附註18) 212,056

於2016年12月31日 547,476
轉撥自在建工程(附註15) 266,623

於2017年12月31日 814,099
轉撥自在建工程(附註15) 34,755

於2018年12月31日 ----- 848,854

累計攤銷：

於2016年1月1日 (45,560)
年度扣除 (24,747)

於2016年12月31日 (70,307)
年度扣除 (28,310)

於2017年12月31日 (98,617)
年度扣除 (38,763)

於2018年12月31日 ----- (137,380)

賬面淨值：

於2018年12月31日 711,474

於2017年12月31日 715,482

於2016年12月31日 477,169

截至2016年12月31日止年度透過收購附屬公司添置包括投資物業人民幣212,056,000元(附註18(a)(ii)及(iii))。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團投資物業的公允價值分別為人民幣884,300,000元、人民幣1,236,700,000元及人民幣1,284,100,000元。公允價值乃由貴公司董事主要參考獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司進行的估值釐定，有關估值採用收入資本化方法，並參考將現有租期內按資本化率折現約定年租金計算的期限價值及復歸價值，以及現有租期後按資本化率的平均單位市場租金總和。

於2016年、2017年及2018年12月31日，若干投資物業賬面值分別人民幣466,552,000元、人民幣604,291,000及人民幣692,204,000已被質押為貴集團銀行貸款的抵押品(附註26(ii))。

附錄一

會計師報告

損益確認金額

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入(不包括服務費)	35,136	52,859	71,207
年內產生租金收入的直接經營開支	(26,538)	(29,672)	(40,736)
年內未產生租金收入的直接經營開支	<u>(9,256)</u>	<u>(7,319)</u>	<u>(9,340)</u>

租金收入已包含於「收益」。貴集團根據經營租賃出租投資物業。經營租賃通常最初為期3至10年，並可選擇在該日期後重續租賃，屆時所有條款將重新磋商。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。租賃均不包括或然租金。

15 在建工程

	人民幣千元
成本：	
於2016年1月1日	55,022
添置	398,951
透過收購附屬公司添置(附註18)	7,917
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	<u>(173,933)</u>
於2016年12月31日	287,957
添置	322,420
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	(161,930)
轉撥至投資物業(附註14)	<u>(266,623)</u>
於2017年12月31日	181,824
添置	244,576
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	(298,755)
轉撥至投資物業(附註14)	<u>(34,755)</u>
於2018年12月31日	<u>92,890</u>

截至2016年12月31日止年度透過收購附屬公司添置包括在建工程的投資物業人民幣7,917,000元(附註18(a)(ii)及(iii))。

於2016年、2017年及2018年12月31日，在建工程主要包括投資物業及廠房及機械分別人民幣158,724,000元及人民幣129,233,000元、人民幣29,007,000元及人民幣152,817,000元，及人民幣38,274,000元及人民幣54,616,000元。在建工程毋須折舊。

16 租賃預付款項

人民幣千元

成本：

於2016年1月1日	62,136
透過收購附屬公司添置(附註18)	120,785
添置	<u>20,137</u>

於2016年12月31日	203,058
添置	<u>31,387</u>

於2017年12月31日	234,445
添置	<u>—</u>

於2018年12月31日	<u>234,445</u>
--------------	----------------

累計攤銷：

於2016年1月1日	(7,434)
年度扣除	<u>(3,842)</u>

於2016年12月31日	(11,276)
年度扣除	<u>(4,607)</u>

於2017年12月31日	(15,883)
年度扣除	<u>(5,151)</u>

於2018年12月31日	<u>(21,034)</u>
--------------	-----------------

賬面淨值：

於2018年12月31日	<u>213,411</u>
--------------	----------------

於2017年12月31日	<u>218,562</u>
--------------	----------------

於2016年12月31日	<u>191,782</u>
--------------	----------------

租賃預付款項指 貴集團位於中國的租賃土地的土地使用權。攤銷於各土地使用權期間(42年至50年)按直線法於損益確認。於2016年、2017年及2018年12月31日，土地使用權的餘下期間分別介乎39至50年、38至49年及37至48年。

於2016年、2017年及2018年12月31日，租賃預付款項賬面淨值分別人民幣136,050,000元、人民幣159,474,000元及人民幣98,117,000元已就銀行貸款質押(附註26(ii))。

17 無形資產

電鍍廢水
處理經營權
人民幣千元

成本：

於2016年1月1日、2016年及2017年12月31日 添置	768 4,506
於2018年12月31日	5,274

累計攤銷：

於2016年1月1日 年度扣除	(25) (154)
於2016年12月31日 年度扣除	(179) (154)
於2017年12月31日 年度扣除	(333) (679)
於2018年12月31日	(1,012)

賬面淨值：

於2018年12月31日	4,262
於2017年12月31日	435
於2016年12月31日	589

18 於附屬公司的投資

(a) 收購附屬公司

(i) 深圳金津盛

於2016年12月28日，貴集團的附屬公司天津濱港自貴集團控股股東及其他個別股東獲得深圳金津盛及其附屬公司（統稱「深圳金津盛集團」）的51%及49%股權，總代價為人民幣250,000,000元。代價已於2017年4月全數償付。

深圳金津盛於2015年11月2日在廣東省深圳成立。深圳金津盛持有4間附屬公司，包括天津萬達豐、天津三工、天津天特元及天津金華都。深圳金津盛由貴集團控股股東最終控制。

深圳金津盛集團已納入合併範圍，猶如收購於最終控股股東張梁洪先生首次獲得控制權之日發生。根據附註2(c)(iii)，貴集團對綜合財務報表的比較數字進行追溯調整。

附錄一

會計師報告

(ii) 天津萬達豐

天津萬達豐的主要業務為投資物業發展及管理。於2016年1月，深圳金津盛向天津萬達豐注資，深圳金津盛以人民幣70,000,000元收購天津萬達豐87.5%的股份。其後，於2016年4月，深圳金津盛進一步與天津萬達豐個別股東達成協議，以代價人民幣10,000,000元收購餘下少數股份。該收購被視為收購資產，乃由於此公司的業務尚未開展。

以下概述轉讓代價的性質，以及於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	附註	人民幣千元
投資物業	14	115,017
在建工程	15	1,596
租賃預付款項	16	24,472
其他應收款項		400
現金及現金等價物		60
其他應付款項		<u>(131,545)</u>
可識別淨資產		<u>10,000</u>
現金代價		<u>10,000</u>
就收購的現金流出淨額分析：		
截至2016年12月31日止年度已付現金		10,000
減：獲得現金		<u>(60)</u>
截至2016年12月31日止年度現金流出淨額		<u>9,940</u>

(iii) 天津三工

天津三工的主要業務為投資物業發展及管理。於2016年1月，深圳金津盛向天津三工注資，深圳金津盛以人民幣70,000,000元收購天津三工87.5%的股份。其後，於2016年4月，深圳金津盛進一步與天津三工個別股東達成協議，以代價人民幣10,000,000元收購餘下少數股份。該收購被視為收購資產，乃由於此公司的業務尚未開展。

附錄一

會計師報告

以下概述轉讓代價的性質，以及於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	附註	人民幣千元
投資物業	14	97,039
在建工程	15	6,321
租賃預付款項	16	51,018
其他應收款項		18,207
現金及現金等價物		591
其他應付款項		<u>(163,176)</u>
可識別淨資產		<u>10,000</u>
現金代價		<u>10,000</u>
就收購的現金流出淨額分析：		
截至2016年12月31日止年度已付現金		10,000
減：獲得現金		<u>(591)</u>
截至2016年12月31日止年度現金流出淨額		<u>9,409</u>

(iv) 天津天特元

天津天特元的主要業務為投資物業發展及管理。於2016年1月，深圳金津盛向天津天特元注資，深圳金津盛以人民幣25,500,000元收購天津天特元85%的股份。其後，於2016年4月，深圳金津盛進一步與天津天特元個別股東達成協議，以代價人民幣4,500,000元收購餘下少數股份。該收購被視為收購資產，乃由於此公司的業務尚未開展。

以下概述轉讓代價的性質，以及於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	附註	人民幣千元
租賃預付款項	16	34,481
其他應付款項		<u>(29,981)</u>
可識別淨資產		<u>4,500</u>
現金代價		<u>4,500</u>
就收購的現金流出淨額分析：		
截至2016年12月31日止年度已付現金及現金流出淨額		<u>4,500</u>

(v) 天津金華都

天津金華都的主要業務為投資物業發展及管理。於2016年1月，深圳金津盛向天津金華都注資，深圳金津盛以人民幣51,500,000元收購天津金華都85.83%的股份。其後，於2016年4月，深圳金津盛進一步與天津金華都個別股東達成協議，以代價人民幣8,500,000元收購餘下少數股份。該收購被視為收購資產，乃由於此公司的業務尚未開展。

以下概述轉讓代價的性質，以及於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	附註	人民幣千元
租賃預付款項	16	10,814
其他應付款項		<u>(2,314)</u>
可識別淨資產		<u>8,500</u>
現金代價		<u>8,500</u>
就收購的現金流出淨額分析：		
截至2016年12月31日止年度已付現金及現金流出淨額		<u>8,500</u>

- (b) 下表列出與天津濱港有關的資料，天津濱港為 貴集團唯一擁有重大非控股權益（「非控股權益」）的附屬公司。以下呈列的摘要財務資料為任何公司間對銷前的金額。

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%	49%	49%
流動資產	240,671	57,604	89,079
非流動資產	649,507	951,162	1,118,971
流動負債	(772,095)	(230,650)	(309,338)
非流動負債	—	(410,000)	(471,582)
資產淨額	118,083	368,116	427,130
非控股權益賬面金額	800	170,883	205,737
收益	3,907	51,172	126,940
年度虧損	(18,020)	(22,639)	(23,365)
全面收益總額	(18,020)	(22,639)	(23,365)
分配予非控股權益的虧損	(8,886)	(11,148)	(11,525)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(51,479)	21,649	34,603
投資活動所用現金淨額	(392,972)	(468,273)	(274,228)
融資活動所得現金淨額	443,043	452,110	239,834

附錄一

會計師報告

19 其他金融資產

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市股本證券	10,627	10,932	8,475

非上市股本證券指於惠州博羅長江村鎮銀行股份有限公司的5%股份，其一家在中國註冊成立並從事提供銀行及融資服務的金融機構。

20 存貨

	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
原材料	853	1,935	3,477
消耗品	96	320	1,422
	<u>949</u>	<u>2,255</u>	<u>4,899</u>

已確認為開支並計入綜合損益表的存貨金額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售及已消耗存貨賬面金額	<u>22,648</u>	<u>49,389</u>	<u>101,454</u>

21 貿易及其他應收款項

	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
流動			
應收賬款	24,631	55,119	75,846
減：呆賬撥備(附註30(a))	—	—	—
	<u>24,631</u>	<u>55,119</u>	<u>75,846</u>
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(附註32(c))	97,202	55,167	4,886
預付款項及其他應收款項	244,722	20,016	32,943
	<u>374,949</u>	<u>156,736</u>	<u>155,790</u>
非流動			
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>14,345</u>	<u>38,807</u>	<u>30,679</u>
總計	<u>389,294</u>	<u>195,543</u>	<u>186,469</u>

所有貿易及其他應收款項，除分類為非流動部分外，預期於一年內收回或確認為開支。

附錄一

會計師報告

賬齡分析

截至報告期末，根據發票日期呈列並扣除虧損撥備的應收賬款的賬齡分析如下：

	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
3個月至1年	2,027	1,389	1,008
	<u>24,631</u>	<u>55,119</u>	<u>75,846</u>

應收賬款在結算日期後15至60天內到期。有關貴集團信用政策及應收賬款產生信用風險的進一步詳情載於附註30(a)。

22 存放於銀行原始到期日超過三個月／一年的存款

於2016年、2017年及2018年12月31日，存款已與銀行作為抵押(附註26(ii))。

23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	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
手頭現金	562	147	156
銀行存款	1,485	19,136	80,577
	<u>2,047</u>	<u>19,283</u>	<u>80,733</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，存置於中國內地銀行的現金及現金等價物分別為人民幣1,485,000元、人民幣19,136,000元及人民幣80,015,000元。將資金匯出中國內地受中國政府所頒佈的外匯管制相關法規及規例規限。

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	6,076	10,203	45,113
就以下各項作出調整：			
折舊	61,505	90,469	120,201
攤銷	3,996	4,761	5,830
融資成本	36,727	48,027	60,969
利息收入	(2,699)	(2,744)	(2,760)
外匯虧損	—	—	8,472
出售物業、廠房及設備產生的虧損	—	241	77
計入損益的其他金融資產的 公允價值變動	(1,083)	(305)	2,457
持作出售資產的減值虧損	—	—	2,630
營運資金變動：			
存貨增加	(448)	(1,306)	(2,644)
貿易及其他應收款項增加	(4,307)	(53,519)	(36,752)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(21,277)	56,768	32,196
遞延收入增加/(減少)	4,029	36,938	(5,536)
經營所得現金	<u>82,519</u>	<u>189,533</u>	<u>230,253</u>

(c) 毋須使用現金的重大投資活動：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以票據背書償付購買物業、廠房 及設備	1,000	1,560	12,959
以票據背書向其他第三方墊款	—	—	1,492
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,492</u>

附錄一

會計師報告

(d) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量或未來現金流量已於或將於 貴集團綜合現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	銀行貸款 人民幣千元 (附註26)	應付利息 人民幣千元 (附註24)	其他借款 所產生負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	591,084	1,134	111,271	703,489
融資現金流量變動：				
銀行貸款所得款項	115,000	—	—	115,000
償還銀行貸款	(94,331)	—	—	(94,331)
已付利息	—	(39,520)	—	(39,520)
來自關聯方的墊款(附註32(b))	—	—	448,728	448,728
向關聯方還款	—	—	(271,924)	(271,924)
來自非控股權益的個別股東的墊款	—	—	42,740	42,740
向非控股權益的個別股東還款	—	—	(74,444)	(74,444)
融資現金流量變動總額	20,669	(39,520)	145,100	126,249
匯兌調整	—	—	—	—
銀行貸款利息(附註7(a))	—	39,567	—	39,567
	611,753	1,181	256,371	869,305
收購附屬公司	—	—	130,014	130,014
於2016年12月31日	611,753	1,181	386,385	999,319

附錄一

會計師報告

	銀行貸款 人民幣千元 (附註26)	應付利息 人民幣千元 (附註24)	其他借款 所產生負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	611,753	1,181	386,385	999,319
融資現金流量變動：				
銀行貸款所得款項	645,500	—	—	645,500
償還銀行貸款	(328,139)	—	—	(328,139)
已付利息	—	(56,762)	—	(56,762)
來自關聯方的墊款(附註32(b))	—	—	537,835	537,835
向關聯方還款	—	—	(536,919)	(536,919)
來自非控股權益的個別股東的墊款	—	—	11,872	11,872
向非控股權益的個別股東還款	—	—	(132,502)	(132,502)
融資現金流量變動總額	317,361	(56,762)	(119,714)	140,885
匯兌調整	—	—	—	—
銀行貸款利息(附註7(a))	—	57,445	—	57,445
於2017年12月31日	929,114	1,864	266,671	1,197,649

附錄一

會計師報告

	銀行貸款 人民幣千元 (附註26)	應付利息 人民幣千元 (附註24)	其他借款 所產生負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	929,114	1,864	266,671	1,197,649
融資現金流量變動：				
銀行貸款所得款項	120,000	—	—	120,000
償還銀行貸款	(177,236)	—	—	(177,236)
已付利息	—	(66,131)	—	(66,131)
來自關聯方的墊款(附註32(b))	—	—	861,830	861,830
向關聯方還款	—	—	(642,952)	(642,952)
向非控股權益的個別股東還款	—	—	(100)	(100)
來自其他第三方的墊款	—	—	42,920	42,920
向其他第三方還款	—	—	(42,920)	(42,920)
融資現金流量變動總額	(57,236)	(66,131)	218,778	95,411
匯兌調整	—	—	8,213	8,213
銀行貸款利息(附註7(a))	—	65,961	—	65,961
於2018年12月31日	871,878	1,694	493,662	1,367,234

24 貿易及其他應付款項

	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
就設備及建設的應付款項	309,631	214,631	175,058
應付受控股股東控制權益款項	127,500	—	—
應付非控股權益款項	122,500	—	—
應付利息	1,181	1,864	1,694
應付薪酬	6,894	10,157	9,274
應付其他關聯方款項(附註32(c))	278,239	266,571	603,662
其他應付第三方款項	110,844	4,330	14,627
總計	1,053,543	641,099	966,400

應付客戶按金指從客戶收取的租賃及設施使用按金，可能在超過一年後償還予客戶。所有其他貿易應付款項、其他應付款項、應計費用及應付其他關聯方款項預期於一年內結清或按要求償還。

供應商授予的信貸期為30天至60天。

附錄一

會計師報告

截至報告期末，根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	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
3個月以上	1,948	1,535	976
	<u>24,846</u>	<u>30,144</u>	<u>46,199</u>

25 合約負債

	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
客戶預付的服務費	<u>4,645</u>	<u>16,074</u>	<u>20,218</u>

客戶的服務費於收到時在綜合財務狀況表入賬列為合約負債。提供服務的收益根據附註2(t)所載會計政策確認。

合約負債變動

	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
於年初	1,668	4,645	16,074
年度收取預付服務費的付款致使合約負債增加	13,089	53,019	59,805
年度確認收益致使合約負債減少	(10,112)	(41,590)	(55,661)
	<u>4,645</u>	<u>16,074</u>	<u>20,218</u>

26 銀行貸款

於2016年、2017年及2018年12月31日，銀行貸款須償還如下：

	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年內或按要求	158,662	177,382	105,666
1年後但2年內	116,451	238,796	200,538
2年後但5年內	216,483	342,593	449,130
5年後	120,157	170,343	116,544
小計	<u>453,091</u>	<u>751,732</u>	<u>766,212</u>
總計	<u>611,753</u>	<u>929,114</u>	<u>871,878</u>

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日，銀行貸款抵押情況如下：

	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
有抵押銀行貸款	<u>611,753</u>	<u>929,114</u>	<u>871,878</u>

附註：

(i) 於2016年12月31日，銀行貸款人民幣47,500,000元為固定利率貸款，利率為5.22%。於2017年12月31日，銀行貸款人民幣38,000,000元為固定利率貸款，利率為4.35%。於2016年、2017年及2018年12月31日，銀行貸款人民幣564,253,000元、人民幣891,114,000元及人民幣871,878,000元為浮動利率貸款，利率分別介乎5.64%至6.86%、5.64%至6.65%及5.64%至6.65%。

(ii) 於2016年、2017年及2018年12月31日，有抵押銀行貸款由 貴集團若干租金收入收取權以及物業、廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)、租賃預付款項(附註16)及銀行存款(附註22)作抵押。

此外，於2017年12月31日，銀行貸款人民幣38,000,000元由張梁洪先生實際擁有的博羅縣金昌貿易有限公司的銀行存款作抵押。

(iii) 於2016年、2017年及2018年12月31日，銀行貸款人民幣312,946,000元、人民幣216,885,000元及人民幣296,278,000元由張梁洪先生、張海明先生、李旭江先生及惠州金茂前股東鄒茂祺先生作擔保。

於2016年、2017年及2018年12月31日，銀行貸款人民幣47,596,000元、人民幣492,806,000元及人民幣547,100,000元由張梁洪先生、張海明先生、黃少波先生及李旭江先生作擔保。

於2018年12月31日，銀行貸款人民幣28,500,000元由張梁洪先生、張海明先生、黃少波先生、李旭江先生及張梁洪先生關係密切的家庭成員張滄多女士先生作擔保。

於2016年及2017年12月31日，銀行貸款人民幣251,211,000元及人民幣181,423,000元由張梁洪先生、張海明先生、鄒茂祺先生及李旭江先生以及兩間公司(分別由張梁洪先生及李旭江先生實際擁有的惠州金昌房地產開發有限公司及東莞永嘉盛針織有限公司)共同擔保。

(iv) 於2016年、2017年及2018年12月31日，銀行貸款人民幣611,753,000元、人民幣929,114,000元及人民幣871,878,000元須履行常存在於與金融機構訂立的借貸安排中的契諾。倘 貴集團違反有關契諾，則已支取的融資將按要求償還。 貴集團定期監察其遵守有關契諾的情況。有關 貴集團流動資金風險管理的進一步詳情載於附註30(b)。此外，根據銀行貸款協議的條款，若干附屬公司在貸方批准前不得分配溢利及/或取得其他外部融資。於2016年、2017年及2018年12月31日，概無違反與已支取融資有關的契諾。

27 遞延收入

	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
於年初	18,426	22,455	59,393
添置	6,255	41,036	250
計入損益(附註5)	<u>(2,226)</u>	<u>(4,098)</u>	<u>(5,786)</u>
於年末	<u>22,455</u>	<u>59,393</u>	<u>53,857</u>

遞延收入包括遞延政府補助及就收購租賃預付款項的補貼。地方政府的補助及補貼為有條件，有關條件於完成收購租賃預付款項或建設 貴集團若干物業、廠房及設備後履行。有關補助將於租賃預付款項及物業、廠房及設備可使用年期內按系統基準於損益確認為收入。

28 綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	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
於年初	1,217	2,400	10,405
年度就中國所得稅撥備(附註8(a))	4,007	17,594	13,006
已付中國所得稅	(2,824)	(9,589)	(11,787)
於年末	<u>2,400</u>	<u>10,405</u>	<u>11,624</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度在綜合財務狀況表確認的遞延稅項(資產)/負債的組成部分及其變動如下：

	未動用 稅項虧損 人民幣千元	政府補助 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他金融 資產重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
所產生遞延稅項：						
於2016年1月1日	(2,071)	(4,607)	186	35	—	(6,457)
(計入)/扣除自損益(附註8(a))	(4,390)	(1,007)	(38)	122	(99)	(5,412)
於2016年12月31日	(6,461)	(5,614)	148	157	(99)	(11,869)
(計入)/扣除自損益(附註8(a))	(7,237)	(9,234)	(38)	76	(5)	(16,438)
於2017年12月31日	(13,698)	(14,848)	110	233	(104)	(28,307)
(計入)/扣除自損益(附註8(a))	(8,041)	4,368	(38)	(614)	21	(4,304)
於2018年12月31日	<u>(21,739)</u>	<u>(10,480)</u>	<u>72</u>	<u>(381)</u>	<u>(83)</u>	<u>(32,611)</u>

(ii) 綜合財務狀況表的對賬：

	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
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨額	(12,174)	(28,650)	(32,683)
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	<u>305</u>	<u>343</u>	<u>72</u>
	<u>(11,869)</u>	<u>(28,307)</u>	<u>(32,611)</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

根據附註2(r)所載的會計政策，貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日並無就累計稅項虧損分別人民幣148,000元、人民幣151,000元及人民幣1,191,000元確認遞延稅項資產，因為日後於稅務司法管轄區及實體獲得可用來抵押虧損的應課稅溢利的可能性不大。位於香港附屬公司的稅項虧損根據現行稅務法規並無到期。

(d) 未確認的遞延稅項負債

股息預扣稅

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法及其實施細則，除非有稅務條約或安排可扣減稅率，否則就自2008年1月1日起所賺取的溢利而言，非中國企業居民由中國企業所收取的股息須按10%稅率繳交預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日，由於貴公司控制其附屬公司的股息政策，故並無就與該等附屬公司未分派溢利相關的股息預扣稅確認遞延稅項負債。根據管理層於2016年、2017年及2018年12月31日所作出的評估，其認為貴公司附屬公司若干未分派溢利不會於可見將來作出分派。貴公司附屬公司未分派溢利金額如下：

	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
於2008年1月1日或以後中國附屬公司 所賺取的可分派溢利	26,207	54,965	117,080

29 資本、儲備及股息

(a) 股本

- (i) 貴公司於2018年6月28日在開曼群島註冊成立。

就本報告而言，於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年12月31日的股本指現時組成貴集團的公司之實繳資本總額(已撇除於附屬公司的投資)。

於2018年12月重組完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。於2018年12月31日的股本僅為貴公司的股本。

(ii) 貴公司股本

貴公司於有關期間的法定及已發行股本如下：

貴公司法定股本

	股份數目	美元
於2018年6月28日(註冊成立日期)	—	—
於2018年6月28日註冊成立時增設每股面值1.0美元的股份	50,000	50,000
於2018年12月31日	50,000	50,000

貴公司已發行股本

	股份數目	美元	人民幣
於2018年6月28日(註冊成立日期)	—	—	—
於2018年6月28日註冊成立時發行 每股面值1.0美元的股份	1	1	7
於2018年9月10日發行每股面值1.0美元的 股份	9,999	9,999	69,150
於2018年12月31日	10,000	10,000	69,157

貴公司根據公司法於2018年6月28日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，初步法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元股份。於2018年12月31日，已發行10,000股10,000美元(相等於人民幣69,000元)的股份並獲支付。

金茂環保有限公司(「KE」)為於2018年3月27日在香港註冊成立的有限公司，初始法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.0港元的股份。於2018年5月3日，已發行10,000股10,000港元(相等於人民幣8,000元)的股份並由一名關聯方支付。於2018年8月20日，金茂環保(BVI)有限公司向關聯方按代價人民幣8,000元收購KE 100%的股權。完成收購後，KE成為金茂環保(BVI)有限公司的全資附屬公司。

金茂環保科技控股有限公司(「KETH」)為於2017年7月12日在香港註冊成立的有限公司，初始法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.0港元的股份。於2018年5月2日，已發行10,000股10,000港元(相等於人民幣8,000元)的股份並由一名關聯方支付。於2018年8月20日，金茂環保科技控股(BVI)有限公司向關聯方按代價人民幣8,000元收購KETH 100%的股權。完成收購後，KETH成為金茂環保科技控股(BVI)有限公司的全資附屬公司。

於2018年9月17日，KETH向惠州金茂注資總額人民幣290,000,000元，而惠州金茂股本總額由人民幣110,000,000元增加至人民幣400,000,000元。完成有關注資後，KETH持有惠州金茂72.5%的股權。於2018年12月3日，KETH其後向貴公司最終股東收購惠州金茂餘下27.5%的股權，總代價為人民幣110,000,000元。完成收購後，惠州金茂成為KETH的全資附屬公司。

此後，於2018年12月31日的綜合財務狀況財務報表的股本僅指 貴公司的實繳資本。

根據董事及股東於2019年1月7日的書面決議案，貴公司之法定股本透過增設額外1,680,000,000股每股面值0.10港元股份及註銷50,000股每股面值1.0美元股份變更為168,000,000港元。

根據股東於2019年1月7日的書面決議案，貴公司已發行336,000,000股每股面值0.1港元股份。於2019年2月28日，上述已發行股本已透過貴公司股東貸款資本化悉數支付。人民幣29,387,000元及股份溢價人民幣15,728,000元。

根據股東於2019年6月21日的書面決議案，貴公司已發行[編纂]每股面值[編纂]股份。於本報告出具之日，上述已發行[編纂]及股份溢價[編纂]已透過 貴公司股東貸款[編纂]支付。

(b) 權益組成部分的變動

有關 貴公司截至2018年12月31日止年度個別組成部分的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
貴公司				
於2018年6月28日(註冊成立日期)	—	—	—	—
年度虧損	—	—	(3,983)	(3,983)
其他全面收益	—	(141)	—	(141)
全面收益總額	—	(141)	(3,983)	(4,124)
來自 貴公司股東的注資	69	—	—	69
於2018年12月31日	<u>69</u>	<u>(141)</u>	<u>(3,983)</u>	<u>(4,055)</u>

(c) 儲備性質及目的

(i) 資本儲備

資本儲備指自重組所產生的股本增加和附屬公司股東總注資額之間的差額。

(ii) 法定儲備

根據中國公司法，貴公司的中國附屬公司須將根據中國會計規例釐定的除稅後溢利10%轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達至註冊資本50%。轉撥至該儲備後方可派付股息予股東。

法定儲備可用於減少往年虧損(如有)，亦可按當時投資者的股權比例轉為實繳股本。

(d) 股息

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，貴公司或 貴集團現時旗下公司並無宣派或派付股息。

(e) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的在於維持 貴集團持續經營的能力，從而使其能夠通過根據風險水平就產品及服務設定合適的價格並以合理成本獲得融資，不斷為股東提供回報，同時為其他利益相關者提供裨益。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以在維持較高股東回報(可能需較高的借款水平方能實現)與穩健資本狀況所提供的優勢及保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況的變動調整資本架構。

貴集團以經調整淨負債資本比率為基準監控其資本結構。就此而言，經調整淨負債計算為銀行貸款總額減存放於銀行原始到期日超過三個月/一年的存款及現金及現金等價物。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的經調整淨負債股本比率列載如下：

	附註	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
銀行貸款：				
流動負債	26	158,662	177,382	105,666
非流動負債	26	<u>453,091</u>	<u>751,732</u>	<u>766,212</u>
債務總額		611,753	929,114	871,878
減：現金及現金等價	23	2,047	19,283	80,733
存放於銀行原始到期日				
超過一年的存款	22	—	50,000	—
存放於銀行原始到期日超過				
三個的存款	22	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>50,000</u>
經調整淨負債		<u>559,706</u>	<u>859,831</u>	<u>741,145</u>
權益總額		<u>166,469</u>	<u>356,747</u>	<u>333,095</u>
經調整淨負債股本比率		<u>3.36</u>	<u>2.41</u>	<u>2.23</u>

30 金融風險管理及金融工具公允價值

貴集團於正常業務過程中承受信用、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團承受該等風險及貴集團管理該等風險所採用的金融風險管理政策及常規載於下文。

(a) 信用風險

信用風險指因對手方不履行其合約責任而導致貴集團承受金融虧損的風險。貴集團的信用風險主要來自貿易應收款項。貴集團面臨來自現金及現金等價物、存放於銀行原始到期日超過三個月／一年的存款及應收利息的信用風險有限，原因是對手方為銀行及金融機構，貴集團認為信用風險屬於低。

除附註32(b)所載貴集團提供的財務擔保外，貴集團並無提供任何可能令貴集團承擔信用風險的其他擔保。於2016年、2017年及2018年12月31日，有關財務擔保的最大信用風險披露於附註32(b)。

貿易應收款項

貴集團從客戶收取租賃和設施使用按金以降低潛在信用風險。貴集團一般不會從客戶獲得其他抵押品。

貴集團承擔的信用風險主要受各客戶的個別特徵影響，而非客戶經營所在的行業或國家，因此，信用風險過份集中主要在貴集團承擔個別客戶的重大風險時產生。於2016年、2017年及2018年12月31日，就貿易應收款項而言，從客戶收取充足的租賃和設施使用按金以彌補潛在信用風險，貴集團認為由貿易應收款項引起的信用風險屬於低。

於有關期間，按攤銷成本計量的金融資產預期信用損失率並不重大。

附錄一

會計師報告

(b) 流動資金風險

貴集團內部的個別營運實體負責其本身的現金管理，包括以現金盈餘進行短期投資及籌措貸款以應付預期的現金需求，惟倘借款超過若干預定授權金額，則須獲母公司董事會批准。貴集團的政策為定期監察其流動資金需求，及對借貸契諾的遵守情況，以確保其維持充足的現金儲備及可隨時實現有價證券以及獲大型金融機構提供充足的承諾資金額度，以應對其短期及長期流動資金需求。

下表顯示 貴集團的非衍生金融負債於2016年、2017年及2018年12月31日的剩餘合約到期情況，該等數據乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率或(倘屬浮動)根據報告期末當時的利率計算的利息付款)及 貴集團可能被要求付款的最早日期計算得出：

	2018年12月31日				總計	賬面金額
	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	159,541	244,031	512,974	233,088	1,149,634	871,878
貿易及其他應付款項	966,400	—	—	—	966,400	966,400
總計	<u>1,125,941</u>	<u>244,031</u>	<u>512,974</u>	<u>233,088</u>	<u>2,116,034</u>	<u>1,838,278</u>

	2017年12月31日				總計	賬面金額
	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	238,050	287,166	418,064	186,542	1,129,822	929,114
貿易及其他應付款項	641,099	—	—	—	641,099	641,099
總計	<u>879,149</u>	<u>287,166</u>	<u>418,064</u>	<u>186,542</u>	<u>1,770,921</u>	<u>1,570,213</u>

	2016年12月31日				總計	賬面金額
	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	209,145	156,280	262,465	136,402	764,292	611,753
貿易及其他應付款項	1,053,543	—	—	—	1,053,543	1,053,543
總計	<u>1,262,688</u>	<u>156,280</u>	<u>262,465</u>	<u>136,402</u>	<u>1,817,835</u>	<u>1,665,296</u>

(c) 利率風險

利率風險為金融工具之公允價值或未來現金流量將由於市場利率變化而波動之風險。貴集團的利率風險主要來自按固定利率及浮動利率發出的銀行貸款，使貴集團面臨現金流量利率風險。管理層監察的貴集團利率情況載於下文(i)。

(i) 利率情況

下表詳述 貴集團的銀行貸款於報告期末的利率情況：

	2016年		於12月31日 2017年		2018年	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
	%		%		%	
固定利率銀行貸款：						
銀行貸款	5.22	47,500	4.35	38,000	—	—
浮動利率銀行貸款：						
銀行貸款	5.64至6.86	564,253	5.64至6.65	891,114	5.64至6.65	871,878
銀行貸款總額		<u>611,753</u>		<u>929,114</u>		<u>871,878</u>
固定利率銀行貸款 佔銀行貸款總額的 百分比		<u>7.76%</u>		<u>4.09%</u>		<u>—</u>

(ii) 敏感度分析

於2016年、2017年及2018年12月31日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變量保持不變的情況下，貴集團的除稅後溢利及保留溢利分別減少／增加約人民幣4,232,000元、人民幣6,683,000元及人民幣6,586,000元。貴集團除稅後溢利所受的影響乃按有關利率變動對利息開支的年化影響估計。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度按相同基準進行分析。

(d) 貨幣風險

貴集團內部的個別公司的外幣風險有限，乃由於大部分交易以與其相關業務的功能貨幣相同的貨幣計值。

(e) 公允價值計量

按公允價值計量的金融資產及負債

公允價值層級

下表呈列 貴集團金融工具於報告期末按經常性基準計量的公允價值，並分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三級公允價值階層。將公允價值計量分類的等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級的可觀察輸入數據)且並非使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察輸入數據為市場數據欠奉的輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

	於2016年	於2016年12月31日分類		
	12月31日	為下列等級的公允價值計量		
的公允價值	第一級	第二級	第三級	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	

經常性公允價值計量

其他金融資產：

非上市股本證券	10,627	—	10,627	—
---------	--------	---	--------	---

	於2017年	於2017年12月31日分類		
	12月31日	為下列等級的公允價值計量		
的公允價值	第一級	第二級	第三級	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	

經常性公允價值計量

其他金融資產：

非上市股本證券	10,932	—	10,932	—
---------	--------	---	--------	---

	於2018年	於2018年12月31日分類		
	12月31日	為下列等級的公允價值計量(未經審核)		
的公允價值	第一級	第二級	第三級	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	

經常性公允價值計量

其他金融資產：

非上市股本證券	8,475	—	8,475	—
---------	-------	---	-------	---

於2016年、2017年及2018年12月31日，第二級非上市股本證券的公允價值乃參考惠州博羅長江村鎮銀行股份有限公司的經審核財務報表釐定。

31 承擔

於2016年、2017年及2018年12月31日未於財務報表作出撥備的資本承擔如下：

	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
已訂約	121,420	44,580	142,558
已授權但未訂約	—	—	—
	121,420	44,580	142,558

32 重大關聯方交易

除過往財務資料其他地方披露的關聯方資料外，貴集團訂立以下重大關聯方交易。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，董事認為以下為貴集團的關聯方：

關聯方名稱	關係
張梁洪先生	控股股東、董事會主席
黃少波先生	主要管理人員
張海明先生	主要管理人員
李加志先生	與李旭江先生關係密切的家庭成員
葉素儀女士	與張梁洪先生關係密切的家庭成員
陳麗芬女士	主要管理人員
李旭江先生	貴公司股東
天津萬和順科技集團有限公司 (前稱「天津萬和順科技有限公司」)(i)	非控股權益
惠州金津盛實業投資有限公司(i)	由張梁洪先生實際擁有
博羅縣金昌貿易有限公司(i)	由張梁洪先生實際擁有
惠州金昌房地產開發有限公司(i)	由張梁洪先生實際擁有
惠州金尚房地產開發有限公司(i)	張梁洪先生對實體擁有重大影響
博羅縣龍溪鎮金昌達污水處理有限公司(i)	張梁洪先生對實體擁有重大影響
惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處(i)	張梁洪先生為實體的主要管理人員的成員
廣州市中梁投資有限公司(i)	於2016年1月1日至2016年12月27日由張梁洪先生 實際擁有，其後自2016年12月28日起 由其關係密切的家庭成員實際擁有
惠州和茂貿易有限公司(i)	由與張梁洪先生關係密切的家庭成員實際擁有
廣州足跡電子商務有限公司(i)	李加志先生為實體的主要管理人員的成員
東莞永嘉盛針織有限公司(i)	由李旭江先生實際擁有
東莞市東明貿易有限公司(i)	張梁洪先生及張海明先生對實體擁有重大影響
惠州永嘉盛實業有限公司(i)	由李旭江先生實際擁有
惠州誠信德稅務師事務所有限公司(i)	由黃少波先生實際擁有
金茂環保科技有限公司	由李旭江先生擁有
金豪投資有限公司	由張海明先生擁有
德信資產管理有限公司	由黃少波先生擁有
金昌投資有限公司	由張梁洪先生擁有
金尚投資有限公司	由李旭江先生擁有

附錄一

會計師報告

附註：

(i) 上述實體的官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。

(a) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括附註9披露的已付 貴公司董事及附註10披露的若干最高薪酬人士的金額)如下。

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他福利	4,755	5,410	4,953
退休計劃供款	45	238	274
	<u>4,800</u>	<u>5,648</u>	<u>5,227</u>

薪酬總額已納入「員工成本」(見附註7(b))。

(b) 關聯方交易

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度， 貴集團訂立以下重大關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向以下各方銷售貨品			
博羅縣龍溪鎮金昌達污水處理有限公司	<u>168</u>	<u>207</u>	<u>316</u>
自以下各方接受技術測試服務			
博羅縣金昌貿易有限公司	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
自以下各方接受建設及維修服務			
惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處	<u>117,503</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
自以下各方接受其他服務			
惠州誠信德稅務師事務所有限公司	<u>75</u>	<u>102</u>	<u>73</u>

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就以下各方的銀行貸款提供擔保			
博羅縣金昌貿易有限公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102,000</u>
出售廣州足跡電子商務有限公司的股權			
予以下各方			
李加志先生	<u>1,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
墊款予：			
— 惠州金津盛實業投資有限公司	40	—	—
— 博羅縣金昌貿易有限公司	19,600	32,509	—
— 惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處	5,602	—	—
— 惠州和茂貿易有限公司	—	290,133	19,002
— 惠州金昌房地產開發有限公司	—	—	18,500
— 張梁洪先生	—	—	792
— 李加志先生	—	—	60
— 廣州足跡電子商務有限公司	850	—	—
— 天津萬和順科技集團有限公司 (前稱「天津萬和順科技有限公司」)	10,300	—	—
— 葉素儀女士	27,000	—	—
— 張海明先生	—	—	3,863
— 金茂環保科技有限公司	—	—	8
	<u>63,392</u>	<u>322,642</u>	<u>42,225</u>

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
墊款來自：			
— 張梁洪先生	—	—	207,237
— 博羅縣金昌貿易有限公司	82,734	236,594	—
— 廣州市中梁投資有限公司	—	38,000	—
— 惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處	137,194	—	—
— 惠州和茂貿易有限公司	—	240,066	47,998
— 黃少波先生	—	1,275	3,684
— 東莞永嘉盛針織有限公司	102,000	14,425	7,600
— 李加志先生	14,100	52	120
— 天津萬和順科技集團有限公司 (前稱「天津萬和順科技有限公司」)	112,700	—	—
— 張海明先生	—	2,423	28,165
— 惠州金昌房地產開發有限公司	—	—	13,000
— 惠州金尚房地產開發有限公司	—	—	290,320
— 惠州永嘉盛實業有限公司	—	—	28,269
— 金尚投資有限公司	—	—	49,134
— 金昌投資有限公司	—	—	134,341
— 金豪投資有限公司	—	—	19,880
— 德信資產管理有限公司	—	—	10,479
— 金茂環保科技有限公司	—	—	19
— 李旭江先生	—	—	21,584
— 葉素儀女士	—	5,000	—
	<u>448,728</u>	<u>537,835</u>	<u>861,830</u>

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的結餘

應收關聯方款項(附註21)

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自以下各方的貿易應收款項：			
— 博羅縣龍溪鎮金昌達污水處理有限公司	—	—	156
來自以下各方的其他應收款項：			
— 張梁洪先生	27,981	27,981	820
— 張海明先生	3,864	3,864	3,864
— 李加志先生	1,700	1,700	—
— 葉素儀女士	40,500	—	—
— 惠州永嘉盛實業有限公司	21,618	21,618	—
— 惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處	1,169	—	—
— 廣州足跡電子商務有限公司	350	—	—
— 惠州金津盛實業投資有限公司	20	—	—
— 惠州和茂貿易有限公司	—	4	2
— 金昌投資有限公司	—	—	11
— 金尚投資有限公司	—	—	11
— 金豪投資有限公司	—	—	11
— 德信資產管理有限公司	—	—	11
	<u>97,202</u>	<u>55,167</u>	<u>4,886</u>

所有其他應收款項結餘為非貿易性質。

附錄一

會計師報告

應付關聯方款項(附註24)

	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
向以下各方的其他應付款項：			
— 東莞永嘉盛針織有限公司	90,500	104,925	83,925
— 惠州永嘉盛實業有限公司(i)	—	—	31,771
— 博羅縣金昌貿易有限公司	43,297	87,820	—
— 惠州市建築基礎工程總公司龍溪工程處	78,442	—	—
— 張梁洪先生(i)	—	26,828	107,581
— 李加志先生	13,200	12,500	—
— 張海明先生(i)	—	2,423	10,345
— 黃少波先生(i)	—	1,275	5,445
— 葉素儀女士	27,000	5,000	—
— 惠州金尚房地產開發有限公司	—	—	98,620
— 李旭江先生(i)	—	—	17,699
— 東莞市東明貿易有限公司	25,800	25,800	25,800
— 金茂環保科技有限公司(i)	—	—	1,113
— 金尚投資有限公司(i)	—	—	50,864
— 金昌投資有限公司(i)	—	—	139,071
— 金豪投資有限公司(i)	—	—	20,580
— 德信資產管理有限公司(i)	—	—	10,848
總計	<u>278,239</u>	<u>266,571</u>	<u>603,662</u>

與該等關聯方的結餘為無抵押、免息且無固定還款條款。

貴公司董事已確認，所有上述於2018年12月31日的應付關聯方款項為非貿易性質，並將於本報告出具之日全數結清：

- (i) 於2018年12月31日，應付 貴集團該等最終個別股東及彼等實際擁有實體(統稱「股東」)款項人民幣374,761,000元已由 貴公司根據日期分別為2019年1月7日及2019年6月21日的股東書面決議案資本化為股本及股份溢價。進一步詳情於附註29(a)(ii)披露。
- (ii) 餘下應付關聯方款項已由 貴公司全數結清。

33 截至2018年12月31日止會計年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

直至過往財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂、新訂準則及詮釋於2018年12月31日止年度尚未生效，且並未於過往財務資料內獲採納。該等包括以下各項：

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號， <i>所得稅處理的不確定性</i>	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)， <i>具負補償之預付款項特點</i>	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)， <i>計劃修訂、縮減或結清</i>	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)， <i>於聯營公司及合資企業的長期權益</i>	2019年1月1日
香港財務報告準則2015年至2017年週期年度改進	2019年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)， <i>重大的定義</i>	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)， <i>業務定義</i>	2020年1月1日
2018年財務報告的經修訂概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂本)， <i>綜合財務報表及香港會計準則第28號， 於聯營公司及合資企業的投資</i>	待定

貴集團正評估該等修訂、新訂準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。根據貴集團作出的初步評估，預期該等修訂、新訂準則及詮釋於生效後不會對貴集團的財務表現產生重大影響。雖貴集團作出已初步評估，惟因目前完成的評估乃根據貴集團現時可得資料作出，於首次採納該等修訂、新訂準則及詮釋後所產生的實際影響可能會有所不同，而於貴集團財務報告首次應用該等修訂、新訂準則及詮釋前可能會發現進一步影響。

34 於報告期間後未經調整之事項

於報告期末後，貴公司法定及已發行股本有所變動。進一步詳情於附註29(a)(ii)披露。

35 期後財務報表

貴公司及貴集團旗下的附屬公司並無就2018年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本[編纂]附錄一所載列本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，而載入於本附錄僅供說明用途。

[編纂]財務資料應與本[編纂]「財務資料」一節及本[編纂]附錄一會計師報告所載的過往財務資料一併閱讀。

A. [編纂]經調整有形資產淨值報表

以下本集團根據上市規則第4.29條編製的[編纂]經調整有形資產淨值報表乃為說明[編纂]對本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2018年12月31日完成。[編纂]經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，其未必真實反映在[編纂]已於2018年12月31日或任何未來日期完成的情況下本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值。

	於2018年 12月31日		本公司權益 股東應佔 [編纂] 備考經 本公司權益股東應佔每股 [編纂]備考經調整 有形資產淨值	
	本公司權益 股東應佔 本集團綜合 有形資產 淨值	[編纂] 估計[編纂] 人民幣千元 ⁽¹⁾	[編纂] 調整有形 資產淨值 人民幣千元	人民幣 ⁽³⁾ 港元 ⁽⁴⁾
按[編纂]每股[編纂]計算	123,096	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]計算	123,096	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2018年12月31日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值乃基於摘錄自[編纂]附錄一所載會計師報告的財務資料之本公司權益股東應佔於2018年12月31日之綜合資產淨值人民幣127,358,000元(扣除於該日期的無形資產人民幣4,262,000元)計算。
- (2) 經扣除涉及[編纂]的估計[編纂]及其他相關開支後(不包括直至2018年12月31日已於損益扣除的約[編纂][編纂])，[編纂]估計[編纂]乃基於估計[編纂]分別[編纂]及[編纂](即指示性[編纂]範圍的價格下限及價格上限)及發行[編纂]計算，並未計及[編纂]或任何根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何[編纂]，且撇除本公司根據一般授權可能發行或購回的任何[編纂]。[編纂]的估計[編纂]按[編纂]兌人民幣1元之匯率兌換為人民幣。

- (3) 本公司權益股東應佔每股[編纂]經調整有形資產淨值乃就附註(2)所述本集團應付[編纂]估計[編纂]調整後並基於已發行合共[編纂]達致，假設[編纂]於2018年12月31日已完成，惟並未計及[編纂]或任何根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何[編纂]，且撇除本公司根據一般授權可能發行或購回的任何[編纂]。
- (4) 本公司權益股東應佔每股[編纂]經調整有形資產淨值乃按人民幣1元兌1.14港元之匯率兌換為港元。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (5) 本公司權益股東應佔[編纂]經調整有形資產淨值並未計及本公司現有權益股東計劃在[編纂]前進行的於2018年12月31日應付股東款項[編纂][編纂]。經計及有關資本化，本公司權益股東應佔[編纂]經調整每股有形資產淨值將基於所示[編纂]下限及上限分別[編纂]及[編纂]分別增加[編纂](相等於[編纂])及[編纂](相等於[編纂])。
- (6) 並無對[編纂]經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2018年12月31日後進行的任何貿易業績或其他交易。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的備考財務資料發出的報告全文，以供本[編纂]用途。



獨立申報會計師就擬備備考財務資料的鑒證報告

致金茂源環保控股有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，以就由金茂源環保控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。[編纂]財務資料包括於2018年12月31日的[編纂]經調整有形資產淨值報表及相關附註，該等備考財務資料載列於 貴公司刊發日期為2019年6月29日的[編纂](「[編纂]」)附錄二A節部分。董事擬備備考財務資料所依據的適用標準載述於[編纂]附錄二A節部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明建議[編纂] 貴公司普通[編纂](「[編纂]」)對 貴集團於2018年12月31日的財務狀況構成的影響，猶如該[編纂]於2018年12月31日已經發生。作為此過程的一部分，董事已自[編纂]附錄一所載會計師報告內 貴集團過往財務資料摘錄有關 貴集團於2018年12月31日財務狀況的資料。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「[編纂]規則」)第4.29條並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《會計指引》第7號「擬備備考財務資料以供載入[編纂]通函」(「會計指引第7號」)擬備備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就擬備備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號「就擬備[編纂]內備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號擬備備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於擬備備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於擬備備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，我們概不就於2018年12月31日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用的適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與擬備備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評價備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當的為我們的意見提供基礎。

我們不會就 貴公司發行[編纂]的[編纂]的合理性及其用途是否合理，或該等[編纂]實際上是否會按照[編纂]「未來計劃及[編纂]」一節所載之用途使用而發表任何意見。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善擬備；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年6月29日

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就本集團持有之房地產物業權益於2019年3月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本[編纂]。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

敬啟者：

關於：多項位於中華人民共和國（「中國」）廣東省惠州及天津的房地產物業權益的估值

茲遵照金茂源環保控股有限公司（「貴公司」）所持有之位於中國之房地產物業權益進行估值（其詳情載於隨附之估值證書內），吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關房地產物業權益於2019年3月31日（稱為「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等所作之假設、該等房地產之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅費或潛在稅費。

II. 估值方法

在評估房地產時，吾等採用投資法，將現有租約剩餘期間之應收租金按適當資本化率資本化，並已考慮租約屆滿後的歸屬利益。

III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加該等房地產物業權益之價值而獲益。

由於該等房地產以長期土地使用權持有，吾等假設該等房地產物業權益之業主可於整個相關土地使用權未屆滿年期內自由及不受干擾地使用或轉讓房地產物業權益。於吾等進行估值時，吾等假設房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所說明、界定及考慮屬不合規事況外，所有適用之區域劃分及用途規例與限制已獲遵守。

吾等並無作出環境影響研究。吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守，惟本報告另有說明、界定及考慮者除外。吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

該等房地產之其他特定假設(如有)載列於估值證書之附註。

IV. 業權調查

吾等已獲提供有關房地產之業權的文件副本。然而，因中國現行的註冊制度，概無對該等房地產的合法業權或所附的任何負債進行調查。

吾等進行估值時，乃倚賴 貴公司之中國法律顧問天元律師事務所就房地產之法定業權所提供之法律意見。本報告所披露的所有法律文件僅供參考，吾等對於本報告所載有關該等房地產的法定業權的任何法律事宜概不負責。

V. 限制條件

吾等曾視察該等房地產之外部，並在情況許可下視察房地產之內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該等房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他機構損壞。吾等無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地量度，以核實該等房地產之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況或任何房地產發展之設施是否合適。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，以及於建設期內不會產生任何龐大開支或重大延遲。

經審閱全部相關文件後，吾等於極大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納就房地產之規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、租賃、租金、佔地及樓面面積等事宜及識別房地產而提供之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設房地產物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於房地產位於中國相對發展中之市場，因此上述假設通常以不完整之市場憑證為基礎。房地產之價格可能存在一定範圍，視乎所作出之假設而定。雖然吾等已作出專業判斷以達致有關估值，惟務請報告讀者仔細考慮估值報告所披露之該等假設性質，並應審慎地詮釋估值報告。

VI. 估值意見

吾等對該等房地產之市值意見載於隨附之估值概要及估值證書。

VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項之規定。

吾等對房地產物業權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2017年版)之規定。

廖偉斌(MRICS, MHKIS)及潘志榮(BSSc)於2018年11月對房地產1號進行實地視察。造價工程師范傳朋於2018年11月對房地產2號進行實地視察。該等已落成房地產物業保持與其年期及用途相稱的合理狀況，並配備正常樓宇設施。

除另有說明外，所有貨幣金額均以人民幣(稱為「人民幣」)計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

香港
灣仔
駱克道212-220號
洛洋閣商業大廈17A室
金茂源環保控股有限公司董事會 台照

代表
漢華評值有限公司
董事
文瑞輝先生
註冊專業測量師(產業測量組)
FRICS, FHKIS, MCIREA
謹啟

2019年6月29日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等多個國家及地區擁有逾31年的估值經驗。

估值概要

於2019年
3月31日
現狀下的市值
(人民幣)

編號 房地產物業

於中國持作投資的房地產物業權益

- | | | |
|----|--------------------------------|--------------------|
| 1. | 一個位於中國廣東省惠州市博羅縣龍溪街道龍華路工業綜合體的部分 | 702,600,000 |
| 2. | 一個位於中國天津市靜海區中旺鎮的工業綜合體的部分 | <u>587,670,000</u> |

總計：人民幣1,290,270,000元

估值證書

於中國持作投資之房地產物業權益

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 3月31日 現狀下的市值
1.	一個位於中國廣東省惠州市博羅縣龍溪街道龍華路工業綜合體的部分	該項目發展乃工業綜合體，包括多幢工廠大廈、倉庫、辦公室、宿舍、食堂、污水處理廠、配電室及其他配套設施。 該房地產物業包括44幢工廠大廈。該等建築物於2006年至2018年落成。 該等建築物的總建築面積約為318,210.77平方米。 該房地產物業的土地使用權乃持作工業用途，期限為50年，自2005年4月26日及2016年12月31日開始。	根據獲提供的資料，該房地產物業受多份租賃協議規管，最後屆滿日期為2028年5月31日，每月應收租金總額為人民幣4,137,228元，作工業用途。	人民幣702,600,000元 (人民幣 七億零二百六十 萬元)

附註：

- (i) 根據博羅國土資源局與惠州金茂實業投資有限公司(「惠州金茂」)訂立日期為2014年5月28日的國有土地使用權出讓合同(合同第441322-2014-000062號)，佔地面積約68,669平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予惠州金茂，為期50年，作工業用途，代價為人民幣20,200,000元。

根據博羅國土資源局與惠州金茂訂立日期為2016年11月29日的國有土地使用權出讓合同(合同第441322-2016-000166號)，佔地面積約49,518平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予惠州金茂，為期50年，作工業用途，代價為人民幣19,500,000元。

根據博羅國土資源局與惠州金茂訂立日期為2017年5月17日的國有土地使用權出讓合同(合同第441322-2017-000104號)，佔地面積約13,571平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予惠州金茂，為期50年，作工業用途，代價為人民幣30,600,000元。

- (ii) 根據博羅國土資源局所發出日期為2018年8月9日的八份不動產權證(粵(2018)博羅縣不動產權第0039047-48號、第0039051-55號及第0039057號)，佔地面積約42,801平方米的地塊的土地使用權已授予惠州金茂，作工業用途，自2005年4月26日起計為期50年，總建築面積約38,537.28平方米的建築物的房屋所有權亦由惠州金茂持有。

- (iii) 根據博羅國土資源局所發出日期為2018年8月9日的三十六份不動產權證(粵(2018)博羅縣不動產權第0038902-03、0038906-07、0038913、0038915-17、0038920、0038922、0038925、0038928、0038932、0038936、0038946、0038948、0038951、0038954、0038956、0038959、0038972-73、0038976-78、0038980-81、0038983-84、0038986-89、0038992-93號，佔地面積約398,231平方米的地塊的土地使用權已授予惠州金茂，作工業用途，自2016年12月31日起為期50年，總建築面積約279,673.49平方米的建築物的房屋所有權亦由惠州金茂持有。
- (iv) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等房地產物業權益的法律意見，其內容概述如下：
1. 惠州金茂已合法取得上述土地的國有土地使用權並已取得不動產權證。惠州金茂為該土地的唯一使用者，並獲中國法律承認及保護。除本法律意見所披露者外，於土地使用權期限內，惠州金茂可按不動產權證所述土地用途合法佔有、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式處置該等土地使用權。
 2. 惠州金茂已取得上述物業的所有權證，並擁有該等物業的合法及完整擁有權。惠州金茂為上述物業的唯一擁有人，並獲中國法律承認及保護。除本法律意見所披露者外，惠州金茂有權依法佔有、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式處置該等房地產物業。
 3. 房地產物業部分受按揭規限，就按揭房地產物業而言，於按揭期限內，經承按人同意，惠州金茂可依法轉讓、出售、租賃、轉按或以任何其他合法途徑處置。
 4. 截至最後實際可行日期，惠州金茂訂立多份租賃協議，而該項目物業的租賃協議已作登記。該等租賃協議的內容並無違反法律及法規，屬合法及有效，且對協議各方具有法律約束力。

附錄三

物業估值

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年
				3月31日 現狀下的市值
2.	一個位於中國天津市靜海區中旺鎮的工業綜合體的部分	<p>該項目發展乃工業綜合體，包括多幢工廠大廈、倉庫、辦公室、宿舍、食堂、污水處理廠、配電室及其他配套設施。</p> <p>該房地產物業包括48幢工廠大廈。</p> <p>該等建築物於2015年至2018年落成。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為261,488.59平方米。</p> <p>該房地產物業的土地使用權乃持作工業用途，年期於2059年7月2日、2065年3月10日、2065年4月6日、2065年5月4日及2065年6月11日屆滿。</p>	<p>根據獲提供的資料，於估值日，該房地產物業部分(總租賃面積約157,376.71平方米)受多份租賃協議規管，最後屆滿日期為2037年4月14日，每月應收租金總額為人民幣2,144,139.36元，作工業用途。</p> <p>其後，總租賃面積為15,008.83平方米的房地產物業部分於估值日後受7份租賃協議規管，最後屆滿日期為2024年6月14日，作工業用途。</p> <p>該房地產物業餘下部分作配套用途或空置。</p>	人民幣587,670,000元 (人民幣 五億八千七百六十七 萬元)

附註：

- (i) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津萬達豐金屬表面處理有限公司(「天津萬達豐」)訂立日期為2015年3月11日的國有土地使用權出讓合同(合同第TJ10222015010號)，佔地面積約101,900.20平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予天津萬達豐，為期50年，作工業用途，代價為人民幣21,400,000元。
- (ii) 根據天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為2018年12月20日的一份不動產權證(津(2018)靜海區不動產權第1028539號)，該佔地面積約101,900.90平方米的房地產物業已授予並由天津萬達豐持有，年期自2015年3月11日起至2065年3月10日止，作工業用途。
- (iii) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津三工金屬表面處理有限公司(「天津三工」)訂立日期為2015年4月7日的國有土地使用權出讓合同(合同第TJ10222015013號)，佔地面積約90,829.10平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予天津三工，為期50年，作工業用途，代價為人民幣19,100,000元。
- (iv) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津三工訂立日期為2015年5月5日的國有土地使用權出讓合同(合同第TJ10222015018號)，佔地面積約59,839.80平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予天津三工，為期50年，作工業用途，代價為人民幣12,600,000元。

附錄三

物業估值

- (v) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津三工訂立日期為2015年6月12日的國有土地使用權出讓合同(合同第TJ10222015021號)，佔地面積約70,424.70平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予天津三工，為期50年，作工業用途，代價為人民幣14,800,000元。
- (vi) 根據天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為2018年12月20日的三份不動產權證(津(2018)靜海區不動產權第1028541、1028540及1028538號)，該佔地面積約221,095.10平方米的及總建築面積約130,219.12平方米的房地產物業已授予並由天津三工持有，年期分別自2015年4月7日、2015年6月12日及2065年5月4日起至2065年4月6日、2065年6月11日及2065年5月4日止，作工業用途。
- (vii) 根據天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為2018年12月20日的一份不動產權證(津(2018)靜海區不動產權第1028542號)該佔地面積約88,634.70平方米及總建築面積約54,013.42平方米的房地產物業已授予並由天津市天特元鋼業有限公司(「天津天特元」)持有，年期於2059年7月2日屆滿，作工業用途。
- (viii) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等房地產物業權益的法律意見，其內容概述如下：

1. 天津萬達豐已合法取得上述土地的國有土地使用權並已取得上述物業的不動產權證及所有權證，擁有該等物業的合法及完整所有權。天津萬達豐為該等建築物及相應土地的唯一擁有人及使用者，並獲中國法律承認及保護。除本法律意見所披露者外，於土地使用權期限內，天津萬達豐可按不動產產權證所述土地用途合法佔有、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權；
2. 天津三工已合法取得上述土地的國有土地使用權並已取得不動產權證。天津三工為該等建築物及相應土地的唯一擁有人及使用者，並獲中國法律承認及保護。除本法律意見所披露者外，於土地使用權期限內，天津三工可按不動產產權證所述土地用途合法佔有、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權；

天津三工的土地(國有土地使用權出讓合同第TJ10222015021號)的施工延誤11個月。天津三工可能被相關當局罰款每天0.1%。然而，由於有關延誤少於一年，因此不會被視為空置土地，且不會遭相關當局處以罰款或收回土地。

3. 天津天特元已合法取得上述土地的國有土地使用權並已取得不動產權證。天津市天特元為該等建築物及相應土地的唯一擁有人及使用者，並獲中國法律承認及保護。除本法律意見所披露者外，於土地使用權期限內，天津天特元可按不動產產權證所述土地用途合法佔有、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權；

天津天特元的土地(國有土地使用權出讓合同第10222009052號)的動工延誤。天津天特元可能被相關當局罰款每天0.1%或收回土地。誠如 貴公司確認，貴公司尚未遭到相關當局處罰，而天津天特元已於2016年5月動工。上述不合規事宜的處罰期限已過。因此，天津天特元因上述不合規事件而遭受處罰的可能性甚低。

4. 該房地產物業的部分受按揭規限。就按揭房地產物業而言，於按揭期限內，經承按人同意，天津萬達豐、天津三工及天津天特元可依法轉讓、出售、租賃、轉按或以任何其他合法途徑處置。

5. 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議的內容並無違反法例及規例，並屬合法及有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。除天津三工上述1份租賃協議外，另外兩家天津公司已登記所有該等租賃協議，根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議合法有效。天津三公可能因未能登記租賃而遭受罰款。

本公司組織章程概要

1 組織章程

本公司組織章程於2019年6月18日獲有條件採納，當中列明(其中包括)本公司各股東的責任為有限，本公司的成立宗旨並無限制，而本公司有全部的權力及授權履行任何未被開曼公司法或開曼群島任何其他法律所禁止的宗旨。

本公司組織章程可供查閱，查閱地址載於附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節。

2 組織章程細則

組織章程細則於2019年6月18日獲有條件採納，並包含以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本包含普通股。於細則獲採納日期，本公司的法定股本為[編纂]，分為[編纂]每股面值[編纂]的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在開曼公司法、組織章程及組織章程細則的規限下，本公司未發行的股份(無論是否其原有或任何已增加資本)應由董事處置，董事可按其釐定的時間、對價及條款向其釐定的人士提呈、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則及本公司於股東大會發出的任何指示的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的情況下，董事可按其釐定的時間及代價向其釐定的人士發出可能附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的優先、遞延、合資格或有其他特權或限制的任何股份。在開曼公司法及任何股東所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的規限下，任何股份可在特別決議案的批准下按本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款獲發行。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司之業務由董事管理。除組織章程細則指明賦予董事之權力及授權外，董事可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非組織章程細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟不得違反開曼公司法條文及組織章程細則及任何由本公司不時於股東大會制定的規例(須與該等條文或組織章程細則一致而該項規例不得使董事原應有效的行動在制定該規例後失效)。

(c) 對離職的補償或付款

凡向董事或前任董事支付款項作為離職補償，或其退任的對價或有關的付款(並非合約規定須付予董事者)必須事先由本公司在股東大會批准。

(d) 向董事提供的貸款

組織章程細則載有禁止向董事或其各自緊密聯繫人提供貸款的條文，其等同於公司條例所實施的限制。

(e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就收購以本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)的利益持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事無須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司

交出其由任何此等合約或安排所獲得的溢利，惟倘該董事於該合約或安排中擁有重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況下申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人(或按上市規則要求，該董事的其他聯繫人)有任何重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票(亦不可計入會議的法定人數內)，倘董事就此投票，其投票將不獲計算(其亦不會計入該決議案的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或由其引致或承擔的責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與有關發售的包銷或分包銷而有或將有利益關係的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
 - (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或[編纂]；或
 - (B) 有關採納、修改或執行其有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及

- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因其／彼等於本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所引致或與此相關的所有合理的支出(包括往返交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務引致的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則本公司董事可向其支付特殊酬金。此特殊酬金可以薪金、佣金或分享溢利或其他經認可的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及／或養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及補貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事人數不得少於兩名。

董事可隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案在任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)任期屆滿前罷免其職務，而無須理會組織章程細則有所規定或本公司與該董事曾訂立的任何協議中的任何有關內容(但不得損害該董事就其身為董事的職銜被終止或任何因該董事的職銜被終止而導致其任何其他職位的委任被終止而應得的索償或損害賠償)。

本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的替任董事僅可於其接替的董事未被罷免時原定出任董事的期間內出任董事。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的任何董事之任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟不會被計入董事人數及於該股東大會中須輪席告退的董事之列。

任何未經董事會推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計直至不多於該大會舉行日期前七天止的七天期間內，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東(並非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，表示擬於會上提名該名人士參加選舉，並遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉，則作別論。

無須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何具體年齡限制。在下列情況下董事須離職：

- (i) 倘若該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處以書面發出辭職通知；
- (ii) 倘若有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且獲各董事議決將其撤職；
- (iii) 倘若董事在未有告假的情況下連續12個月缺席董事會會議(除非其本身已委任替任董事代其出席)且各董事議決將其撤職；
- (iv) 倘若董事破產或收到針對其發出的財產接管令或停止支付款項或與其債權人全面達成協議；
- (v) 倘若法例或組織章程細則規定終止或禁止其出任董事；

- (vi) 倘若由當時不少於四分之三的董事(包括其本身)(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)簽署的書面通知將其撤職；或
- (vii) 倘若本公司股東根據組織章程細則通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會上，三分之一的在任董事，或倘若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期將有效直至大會結束時為止(其於該大會上退任併合資格再競選連任)。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將其業務、物業及資產(現時及日後)與未催繳資本或其中任何部分作為按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。在任何董事會會議上提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，則會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程或組織章程細則。

2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢

除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其代表或正式獲授權代表)。

除非有關股份所附權利或其發行條款另有規定，否則，賦予任何類別股份的持有人的特別權利不可以因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已被修訂。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份的股本是否已繳足股款，本公司可不時在以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股款的股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項(扣除有關出售費用)的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 按開曼公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的所有股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程規定的數額，惟不得違反開曼公司法的規定，且有關拆細股份的決議案可決定(因上述拆細而產生之股份的持有人之間)其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合開曼公司法指定的任何條件下，以特別決議案根據任何授權形式減少股本或任何資本贖回儲備金。

2.6 特別決議案一須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按開曼公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或委任代表(若允許委任代表)或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，包括由當時有權收取通告及出席股東大會並於會上投票的股東(或就公司而言，由其正式獲授權代表)簽署的特別決議，任何有關決議應被視為已於最後一名股東簽署的當天在大會上通過一樣。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或委任代表(若允許委任代表)或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身出席大會的股東(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或受限制而只能投票贊成或反對某項決議案，該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視情乎而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被任何有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該位人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的委任代表除外)或計入法定人數內。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則規定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所(或其代名人)行使該結算所可行使的同樣權利及權力(包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利)，猶如該認可結算所(或其代名人)為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

2.8 股東週年大會及股東特別大會

本公司須於每年在上屆股東週年大會後不多於15個月(或聯交所可能批准的較長期間)內召開舉行股東週年大會。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

股東特別大會可於兩名或多名(或任何認可結算所(或其代名人)之成員)於遞呈要求當日持有不少於有權於股東大會投票的本公司繳足股本十分之一的股東要求時召開。

2.9 賬目及核數

按開曼公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定是否，及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及任何賬冊，供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況而言，則由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬結算日的財務狀況表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定以本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司無須將該等文件副本寄予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在每一屆股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會。如於核數師任期屆滿前取消該核數師，需於股東大會上通過普通決議。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

2.10 會議通告及議程

股東週年大會須以不少於21日的書面通告召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通告召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案及該事項的一般性質詳情。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有本公司的股東(惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%)。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式(須與聯交所規定的標準轉讓格式一致)的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據均由本公司保留。

董事可依其絕對酌情權，在不作出任何解釋的情況下拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後將予註銷)，及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上厘印(如需蓋厘印者)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及以本公司為受益人的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用(或董事不時要求的較低數額)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提出轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如供股則為6個營業日通知)，可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

2.12 本公司購回本身股份的權力

根據開曼公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並只可根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已購回的股份將會於購回後被視為已註銷。被購買的股份的持有人須於本公司在香港的主要營業地點或董事指明的其他地方移交其證書(如有)，以作註銷，本公司須隨即向其支付有關的購買或贖回款項。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.14 股息及其他分派方式

根據開曼公司法及組織章程細則，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣宣派股息，惟股息總額不得高於董事所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司溢利及儲備中(包括股份溢價)宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派付股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償具有留置權的債務、負債或協定。董事亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款(如有)。

本公司無須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式郵寄至本公司股東的登記地址，如屬聯名持有人，則郵寄至在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的人士的登記地址或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款(儘管其後可能發現股息被竊或其任何加簽為假冒)。若有關支票或股息證連續兩次未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

每當董事或本公司於股東大會上已決定支付或宣派股息時，董事可進一步以分派任何種類的指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股證)的方式代替全部或部分該等股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

2.15 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任他人作為代表，代其出席會議及於會上投票，而受委代表享有與該股東同等的發言權。受委代表無須為本公司股東。

代表委任文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，使股東可指示受委代表在委任表格相關的會議上，就將予提呈的各項決議案投票贊成或反對，或在未有指示或指示有抵觸的情況下，酌情自行投票。代表委任文據視為授權受委代表對提呈會議的決議案修改酌情投票。除代表委任文據另有規定外，只要有關會議的續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該代表委任文據於續會期間仍然有效。

代表委任文據須以書面作出，並須由委任人或獲書面授權的代理人親筆簽署，如委任人為法團，則須加蓋公司印鑑或由高級職員、代理人或其他獲授權人士親筆簽署。

代表委任文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核實的授權書或授權文件副本，須早於有關文據所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，送往本公司註冊辦事處(或召開會議或任何續會的通告或隨附的任何文件所指明的其他地點)。倘在該會議或續會日期後舉行投票，則須早於指定舉行投票時間48小時前送達。否則，代表委任文據視為無效。代表委任文據於簽署日期起計12個月後失效。送交代表委任文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並投票，而有關代表委任文據則視作撤回。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且無須依據配發條件按指定付款期繳付的款項(不論為股份面值或溢價或其他方式)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間及地點及收款人)向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘若任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能決定的利率(不超過年息15厘)支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限(不早於送達該通知日期後14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及應付利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，

連同(倘董事酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15厘的利率計算的利息，而董事可要求付款而無須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

2.17 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如配股則為6個營業日通知)，可於董事一般或就任何類別股份不時決定的時間及期間內關閉，惟股東名冊關閉的期間在任何年度內不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過60日。

在香港設置的任何股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事可作出合理的限制)免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時均須繳交由董事所釐定不超過上市規則可能不時許可之最高金額的費用。

2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任主席並不被視為會議議程的一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定而言，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4段。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

2.20 清盤程序

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時分別所持股份的已繳或應繳股款的股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其分別所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行股份的持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按開曼公司法規定的情況下認為適當的信託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

倘若：(a) 合共不少於3張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息證在12年內全部仍未兌現；(b) 本公司在上述期間或下文(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c) 在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d) 於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則，按照組織章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售[編纂]將撥歸本公司所有，本公司於收訖該[編纂]後，即欠負該位前股東一筆相等於該[編纂]。

開曼群島公司法及稅務概要

1 緒言

開曼公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法的原則訂立，惟開曼公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為開曼公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法管轄權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

2 註冊成立

本公司於2018年6月28日根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。因此，其必須在開曼群島以外地區經營大部分業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長呈交年度報告並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

3 股本

開曼公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

開曼公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。開曼公司法規定，在公司的組織章程及細則規定(如有)的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股款的股本之紅股；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合開曼公司法第37條的規定)；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；
- (e) 撤銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司任何股份或債券應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還其於日常業務中到期清付的債項。

開曼公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼公司法的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘若其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，在組織章程細則許可下，公司亦可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購買的方式必須得到公司的組織章程細則許可或公司以普通決議案批准。組織章程細則可指明公司董事可決定購買的方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股本之股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎及誠信考慮下認為適當提供該等資助乃合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

4 股息及分派

除開曼公司法第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據英國案例法(可能於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的溢利分派。此外，開曼公司法第34條許可，在符合償還能力且按其組織章程及細則的規定(如有)，公司可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情請參閱上文第3段)。

5 股東訴訟

開曼群島法院預期將參考英國的案例法判例。Foss v. Harbottle判例(及其例外案例)獲開曼群島法院引用及遵從。該案例准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟。

6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

7 出售資產

開曼公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

8 會計及審核規定

開曼公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存賬冊。

9 股東名冊

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東總名冊及任何分冊。開曼公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據開曼公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

11 特別決議案

開曼公司法規定特別決議案須獲至少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告(惟倘一公司於其組織章程細則指明大多數為必須多於三分之二，及可額外指明該大多數(即不少於三分之二)可能不同於其他需要特別決議案通過的事項除外)。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則開曼公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

13 併購及合併

開曼公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩間或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該併購或合併計

劃書必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公允價值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併無須經法院批准。

14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會(視情況而定)獲得出席大會的大多數股東或債權人(佔股東或債權人價值的75%)贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利(即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金的權利)。

15 收購

如一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有償債能力，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤。清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)應付的款項(如有)、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

18 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

19 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司無須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值所需繳納的稅項或遺產稅或繼承稅：
 - (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
 - (ii) 就全部或部分任何有關付款(定義見稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條)繳納預扣稅。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法管轄權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法管轄權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於由本公司作出或向本公司作出的任何付款的雙重徵稅協定。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

21 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問[編纂]已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。如附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見函連同開曼公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法管轄權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司的註冊成立

本公司於2018年6月28日，根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，本公司的公司架構以及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島的相關法律。我們的組織章程大綱及細則概要載於本[編纂]附錄四。我們的註冊辦事處位於McGrath Tonner Corporate Services Limited, Genesis Building, 5th Floor, Genesis Close, PO Box 446, Cayman Islands, KY1-1106的辦公室。

我們在香港的主要營業地點位於香港灣仔駱克道212-220號洛洋閣商業大廈17A室。本公司已於2019年2019年1月28日根據公司條例第16部向香港公司註冊處註冊為非香港公司。陳麗芬女士(通信地址為香港新界大圍雲疊花園1座16樓H室)已獲委任為我們的授權代表於香港接收法律程序文件。

2. 本公司法定及已發行股本變動

本公司於2018年6月28日註冊成立日期的法定股本為50,000美元分為50,000股每股面值為1.0美元的股份。一股繳足股款股份按面值配發及發行予一名初始認購人及該股份隨後於同日轉讓予李先生。

2018年9月8日，金尚投資向李先生收購本公司1股股份。

根據日期為2018年9月10日的股東決議案，金昌投資、金豪投資及德信資產管理分別認購本公司5,700股、2,849股、950股及500股每股面值1.0美元的股份。[編纂]完成後，金昌投資、金尚投資、金豪投資及德信資產管理分別持有本公司已發行股本的57%、28.5%、9.5%及5%。

根據董事及股東於日期為2019年1月7日的書面決議案，本公司透過增設[編纂]每股面值為[編纂]股份及註銷50,000股每股面值為1.0美元的股份，其法定股本變更為[編纂]。

根據日期為2019年1月7日的股東書面決議案，本公司[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股及[編纂]股每股面值0.1港元的股份獲發行予金昌投資、金尚投資、金豪投資及德信資產管理。先前發行予該等股東以美元計價的股份由本公司購回，其後予以註銷。股份發行及購回完成後，金昌投資、金尚投資、金豪投資及德信資產管理仍然持有本公司已發行股本的[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]。

假設[編纂]及[編纂]成為無條件及[編纂]已發行但不計及行使[編纂]及[編纂]項下可能授出的任何購股權而將予配發及發行的任何股份，本公司的法定股本將為[編纂]分為[編纂]，其中[編纂]將按繳足發行或入賬列作繳足發行，[編纂]將維持未發行。

除本[編纂]「歷史、發展及重組」及「法定及一般資料」章節所披露者外，自註冊成立以來，本公司的股本並無變動。

3. 附屬公司的股本變動

我們的附屬公司載於本[編纂]附錄一會計師報告。除會計師報告及本[編纂]「歷史、發展及重組」一節所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

我們附屬公司的股本於緊接本[編纂]日期前兩年內發生以下變動：

(a) 惠州金茂

於2018年5月24日，惠州金茂的註冊資本由人民幣108.2百萬元增加至人民幣110百萬元。

於2018年9月17日，惠州金茂的註冊資本由人民幣110百萬元增加至人民幣400百萬元。

(b) 惠州金茂源

於2018年11月14日，惠州金茂源的註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣100百萬元。

(c) 天津濱港

於2017年3月6日，天津濱港的註冊資本由人民幣250百萬元增加至人民幣370百萬元。

於2017年8月8日，天津濱港的註冊資本由人民幣370百萬元增加至人民幣399.9百萬元。

於2017年12月18日，天津濱港的註冊資本由約人民幣399.9百萬元增加至約人民幣449.9百萬元。

於2018年7月18日，天津濱港的註冊資本由約人民幣449.9百萬元增加至約人民幣589.9百萬元。

(d) 湖北金茂

於2018年4月27日，湖北金茂的註冊資本由人民幣20百萬元增加至人民幣250百萬元。

除本[編纂]「歷史、發展及重組」及「法定及一般資料」章節所披露者外，於緊接本[編纂]日期前兩年內，我們附屬公司的股本概無變動。

4. 股東於2019年6月18日通過的書面決議案

根據本公司股東於2019年6月18日通過的書面決議案，待本[編纂]所載[編纂]的條件達成，[編纂]於包銷協議下的責任成為無條件(包括(如有關)因[編纂](為其本身及代表[編纂])豁免任何條件)且該等責任未根據彼等各自的條款終止後：

- (a) 本公司批准並通過將於[編纂]後生效的組織章程大綱及細則；
- (b) [編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]已根據董事(或董事會設立的任何委員會)全權酌情釐定的有關修訂獲批准，且我們的董事(或董事會設立的任何委員會)已獲授權進行所有彼等認為必要之事項以令[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]生效；
- (c) 批准及採納[編纂]的規則(其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料—1.[編纂]」一段)，並授權董事全權酌情決定授出根據購股權計劃認購股份之購股權，以及根據行使[編纂]項下授出的購股權而配發、發行及處置股份，以及採取其認為屬必要或適宜之行動以實施[編纂]；
- (d) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或類似權利以認購股份或有關可換股證券及作出或授出將要或可能需要行使有關權力的一般要約、協議或購股權，惟董事所配發或同意將予配發的股份的總面值(不包括根據(a)供股；(b)按照我們細則規定配發股份以替代股份全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；(c)股東於股東大會上授出特別授權)，不得超過以下二者的總和：(i)緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%(惟不包括因[編纂]獲行使而將予發行的任何股份及[編纂]項下購股權獲行使

而可能發行的任何股份；及(ii)本公司根據下文(e)段所述的購回股份的一般授權購回的本公司股本的總面值(如有)，該授權自決議案獲通過當日起一直有效，直至以下最早時限為止：我們的下屆股東週年大會結束時，我們按任何適用法律或細則須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時或股東於股東大會上以任何普通決議案修訂或撤銷該決議案當日(「適用期間」)；

- (e) 授予董事一般無條件授權行使本公司一切權力，購回總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的10%的股份(惟不包括因[編纂]獲行使而將予發行的任何股份及根據[編纂]項下購股權獲行使而可能發行的任何股份，而該授權於適用期間一直有效；及
- (f) 通過在董事根據該一般授權可能配發或有條件或無條件同意配發本公司股本總面值之上，加上相當於本公司根據上文(e)段所述購回股份的授權購回的本公司股本面值總額的方式，擴大上文(e)段所述的一般無條件授權，惟該擴大金額不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的10%(惟不包括因[編纂]獲行使而將予發行的任何股份及根據[編纂]項下購股權獲行使而可能發行的任何股份。

5. 公司重組

有關為籌備[編纂]而進行的重組詳情，請參閱本[編纂]「歷史、發展及重組」。

6. 股份購回授權

(a) 相關法律及監管規定

上市規則允許我們的股東授予董事可購回聯交所上市股份的一般授權。有關授權須由股東於股東大會通過普通決議案授出。

(b) 股東批准

全部擬購回股份(必須為已繳足股款股份)必須事先獲股東於股東大會上的普通決議案(以一般授權或就交易作出特別批准的方式)批准。於2019年6月18日，董事獲授予一般無條件授權，可在聯交所或我們證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回不超過在緊隨[編纂]及[編纂]完成後我們已發行股本總面值10%的股份(惟不計及因[編纂]獲行使而可能

配發及發行的任何股份及根據[編纂]項下購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該項授權於下列最早發生的一項發生時屆滿：(i)我們的下屆股東週年大會結束時，及(ii)股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修改該項授權時(「有關期間」)。

(c) 資金來源

我們用作購回於聯交所上市股份的資金必須來自根據我們組織章程大綱及細則及開曼群島適用法例規定可合法撥作此用途的資金。我們不可以現金以外的代價或聯交所交易規則所規定者以外的結算方式在聯交所購回股份。在上文的規限下，我們可使用本公司溢利、股份溢價賬或為回購進行的新股發行[編纂]進行回購，或倘通過組織章程細則授權並符合開曼公司法，可使用資本金。在回購需支付任何溢價的情況下，可使用本公司溢利或本公司股份溢價賬股份溢價賬貸記金額。

(d) 暫停購回

根據上市規則，本公司於知悉內幕資料後不得購回任何股份，直至該等資料公佈為止。尤其是，根據本招股章程日期生效的上市規則規定，於緊接下列較早日期前一個月內：

- (i) 批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績的董事會會議日期(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)；及
- (ii) 上市規則規定本公司刊發任何年度或半年度業績公佈或季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績公佈的最後限期，及在任何情況下，均截至業績公佈日期止，本公司不得在聯交所購回股份，惟特殊情況除外。

(e) 程序及報告規定

根據上市規則的規定，在聯交所或以其他方式購回股份必須於本公司購回股份當日後的營業日在聯交所早市開始或開市前時段(以較早者為準)至少三十分鐘前向聯交所報告。有關報告須列明上一日購回的股份總數、每股股

份購買價或購回的最高及最低價。此外，本公司的年報須披露年內購回股份的詳情，包括每月分析的購回股份數目、每股股份購買價或就一切有關購回所支付的最高及最低價(如相關)及已付總價格。

(f) 關連人士

上市公司不得在知情情況下在聯交所向核心關連人士(定義見上市規則)購回證券，而核心關連人士亦不可在知情情況下在聯交所向上市公司出售證券。

(g) 購回的理由

董事相信，授予董事一般權力，以在市場購回我們的股份，乃符合我們及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股資產淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及資金安排而定)，並僅會於董事認為對我們及股東有利時方會進行購回。

(h) 購回的資金

購回證券時，我們僅可動用根據組織章程大綱及細則、公司法或開曼群島任何其他適用法例及上市規則可合法作此用途的資金。按本[編纂]所披露本公司現時財務狀況，並計及本公司目前的營運資金狀況後，董事認為，全面行使購回授權或會對營運資金及／或資產負債水平(與本[編纂]披露的水平比較)有重大不利影響。然而，董事不建議在因行使購回授權而對董事認為本公司宜不時具備的營運資金需求或資產負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(i) 股本

以於緊隨[編纂]及[編纂]完成(但未行使任何[編纂]及不計及購股權計劃項下購股權獲行使而可能發行的任何股份)後已發行[編纂]股份為基準，全面行使購回授權可能導致我們於有關期間內最多可購回[編纂]股份。

(j) 一般資料

目前並無任何董事或(就各董事作出一切合理查詢後所知)彼等的任何聯繫人士(定義見上市規則)有意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。董事已向聯交所承諾，如有關規定適用，彼等將按照上市規則、組織章程大綱及細

則、公司法及開曼群島任何其他適用法律行使購回授權。倘根據購回授權而購回任何股份導致個別股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或多名一致行動的股東(視乎股東權益增加的程度而定)或會取得或鞏固對我們的控制權，因而有責任須按照收購守則規則26發出強制要約收購。倘購回授權獲行使，董事並不知悉根據收購守則進行購回將產生的任何結果。概無關連人士(定義見上市規則)已知會我們，表示其現時有意於購回授權獲行使時向本公司出售其股份，亦無承諾不會向本公司出售其股份。

B. 有關我們的業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)乃由本公司或本集團任何成員公司於本[編纂]日期前兩年內訂立及屬或可能屬重大：

- (a) 根據惠州金茂與KE於訂立日期為2018年4月13日的股權轉讓協議，KE按代價人民幣20百萬元轉讓其湖北金茂100%的股權予KE；
- (b) 根據金茂環保科技(BVI)與李先生於訂立日期為2018年8月20日的股份轉讓協議，金茂環保科技(BVI)向李先生按代價10,000港元收購KETH 100%的發行股本；
- (c) 根據金茂環保(BVI)與陳麗芬女士於訂立日期為2018年8月20日的股份轉讓協議，金茂環保(BVI)向陳麗芬女士按代價10,000港元收購KE 100%的發行股本；
- (d) 根據陳麗芬女士與金茂源控股有限公司於訂立日期為2018年9月8日的股份轉讓協議，金茂源控股有限公司向陳麗芬女士按代價1.0美元收購金茂環保(BVI) 100% (1股股份)的發行股本；
- (e) 根據陳麗芬女士與本公司於訂立日期為2018年9月8日的股份轉讓協議，本公司向陳麗芬女士按代價1.0美元收購金茂源控股有限公司100% (1股股份)的發行股本；

- (f) 根據金茂源控股有限公司與李先生於訂立日期為2018年9月8日的股份轉讓協議，金茂源控股有限公司向李先生按代價1.0美元收購金茂環保科技(BVI) 100% (1股股份)的發行股本；
- (g) 根據張先生與KETH於訂立日期為2018年12月3日的股權轉讓協議，KETH向張先生按代價約人民幣62.073百萬元收購惠州金茂15.518%的股權；
- (h) 根據惠州永嘉盛與KETH於訂立日期為2018年12月3日的股權轉讓協議，KETH向惠州永嘉盛按代價約人民幣31.0365百萬元收購惠州金茂7.759%的股權；
- (i) 根據張海明先生與KETH於訂立日期為2018年12月3日的股權轉讓協議，KETH向張海明先生按代價約人民幣10.3455百萬元收購惠州金茂2.587%的股權；
- (j) 根據黃先生與KETH於訂立日期為2018年12月3日的股權轉讓協議，KETH向黃先生按代價約人民幣5.445百萬元收購惠州金茂1.361%的股權；
- (k) 根據KET與KETH於訂立日期為2018年12月3日的股權轉讓協議，KETH向KET按代價約人民幣1.10百萬元收購惠州金茂0.275%的股權；
- (l) 根據金茂環保科技(BVI) (為舊任借方)、張先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金昌投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，金茂環保科技(BVI)及張先生同意根據有關股東貸款總額為55,000港元的協議，分別更替其對本公司及金昌投資的責任及權利；
- (m) 根據金茂環保科技(BVI) (為舊任借方)、李先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金尚投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，金茂環保科技(BVI)及李先生同意根據有關股東貸款總額為10,000港元的協議，分別更替其對本公司及金尚投資的責任及權利；
- (n) 根據KE(為舊任借方)、李先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金尚投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，KE及李先生同意根據有關股東貸款總額為18,689,969.62港元的協議，分別更替其對本公司及金尚投資的責任及權利；

- (o) 根據金茂環保(BVI)(為舊任借方)、李先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金尚投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，金茂環保(BVI)及李先生同意根據有關股東貸款總額為10,000港元的協議，分別更替其對本公司及金尚投資的責任及權利；
- (p) 根據金茂源控股有限公司(為舊任借方)、張先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金昌投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，金茂源控股有限公司及張先生同意根據有關股東貸款總額為55,000港元的協議，分別更替其對本公司及金昌投資的責任及權利；
- (q) 根據金茂環保(BVI)(為舊任借方)、張先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金昌投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，金茂環保(BVI)及張先生同意根據有關股東貸款總額為55,000港元的協議，分別更替其對本公司及金昌投資的責任及權利；
- (r) 根據KETH(為舊任借方)、張先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金昌投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，KETH及張先生同意根據有關股東貸款總額為11,735,505港元的協議，分別更替其對本公司及金昌投資的責任及權利；
- (s) 根據KETH(為舊任借方)、張海明先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金豪投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，KETH及張海明先生同意根據有關股東貸款總額為73,116,755港元的協議，分別更替其對本公司及金豪投資的責任及權利；
- (t) 根據KETH(為舊任借方)、惠州永嘉盛、KETH、李先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與金尚投資(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，惠州永嘉盛、KETH及李先生先生同意根據有關股東貸款總額為38,020,000港元的協議，分別更替彼等各自對本公司及金尚投資的責任及權利；
- (u) 根據KETH(為舊任借方)、黃先生(為舊任貸方)、本公司(為新任借方)與德信資產管理(為新任貸方)於訂立日期為2019年6月21日的貸款更替協議，KETH及黃先生先生同意根據有關股東貸款總額為6,166,755港元的協議，分別更替其對本公司及德信資產管理的責任及權利；

(v) 透過發行合共為[編纂][編纂]本公司股本，將予配發及發行至金昌投資、金尚投資、金豪投資及德信資產管理，以將日期為2019年6月21日有關股東貸款總額為374,597,601.34港元的貸款資本化協議作悉數結清，該金額載列於該協議附表1；

(w) 彌償契據；及

(x) [編纂]。

2. 知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務屬重大的商標：

序號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊期間
1.	Kimou	36	惠州金茂	中國	8317896	2011年7月28日至 2012年7月27日
2.		35	惠州金茂	中國	8317897	2011年10月28日至 2021年10月27日
3.		36	惠州金茂	中國	8317898	2011年8月7日至 2021年8月6日
4.	Kimou	35、36、37、 39、40及42	KETH	香港	304625271	2019年3月14日至 2029年3月13日
A	 ⁽¹⁾	35、36、37、 39、40及42	KETH	香港	304625280	2019年3月14日至 2029年3月13日
5.	B 					
6.	金茂源	39及40	KETH	香港	304625262	2019年1月16日至 2029年1月15日
7.	A  金茂源	35、36、37 及42	KETH	香港	304625253	2019年3月14日至 2029年3月13日
	B  金茂源					

附註1：標上「A」的商標有草綠色和天藍色。

附錄五

法定及一般資料

於最後實際可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對業務屬重大的商標：

序號	商標	類別	申請人	申請地點	申請日期	申請編號
1.		42	天津金諾	中國	2018年6月4日	31362207
2.		40	天津濱港	中國	2018年6月4日	31362208
3.		35	天津濱港	中國	2018年6月4日	31362209

(b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務屬重大的域名：

序號	域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.	www.platingbase.com	惠州金茂	2009年10月25日	2027年10月25日
2.	金茂實業.cn	惠州金茂	2010年3月11日	2020年3月11日
3.	www.platingbase.com.cn	惠州金茂	2014年8月25日	2027年8月25日
4.	jinmao.tm	惠州金茂	2014年4月29日	2024年4月29日
5.	金茂實業.中國	惠州金茂	2010年3月11日	2020年3月11日
6.	金茂實業.公司	惠州金茂	2014年8月20日	2020年8月20日
7.	金茂實業.網絡	惠州金茂	2014年8月20日	2020年8月20日
8.	金茂.tm	惠州金茂	2014年4月29日	2024年4月29日
9.	kinport.cn	天津濱港	2015年3月11日	2023年3月11日

(c) 專利

於最後實際可行日期，我們註冊下列其認為對業務至關重要的專利：

序號	專利名稱	專利擁有人	專利編號	有效期	專利類型
1	電鍍工業園區集成式公共地下箱涵	惠州金茂源	ZL201620448112.8	2016年5月16日至 2026年5月15日	實用新型
2	電鍍園區分佈式太陽能光伏發電系統	惠州金茂源	ZL201620449298.9	2016年5月16日至 2026年5月15日	實用新型
3	電鍍園區工業廢水突發性事故防範和處理風險應急系統	惠州金茂源	ZL201620453396.X	2016年5月17日至 2026年5月16日	實用新型
4	無動力自流污水收集系統	惠州金茂源	ZL201620453512.8	2016年5月17日至 2026年5月16日	實用新型
5	電鍍廢水脫磷系統	惠州金茂源	ZL201620394830.1	2016年5月3日至 2026年5月2日	實用新型
6	廢液蒸發處理裝置	惠州金茂源	ZL201620406427.6	2016年5月5日至 2026年5月4日	實用新型
7	電鍍廢水活性污泥脫氮系統	惠州金茂源	ZL201621267499.3	2016年11月22日至 2026年11月21日	實用新型
8	一種壓濾在線清洗系統	惠州金茂源	ZL201621267471.X	2016年11月22日至 2026年11月21日	實用新型
9	一種電鍍廢水深度處理系統	惠州金茂源	ZL201621277868.7	2016年11月25日至 2026年11月24日	實用新型
10	一種電鍍廢水零排放處理系統	惠州金茂源	ZL201621277443.6	2016年11月25日至 2026年11月24日	實用新型
11	電鍍廢水集成化處理和回收系統	惠州金茂源	ZL201621277325.5	2016年11月25日至 2026年11月24日	實用新型
12	一種錯流管式微濾廢水處理系統	惠州金茂源	ZL201621267127.0	2016年11月22日至 2026年11月21日	實用新型
13	一種高效易安裝的電鍍廢水處理旋流曝氣系統	惠州金茂源	ZL201721856308.1	2017年12月27日至 2027年12月26日	實用新型
14	一種易檢修防積水的電鍍廢水處理地下管廊結構	惠州金茂源	ZL201721856318.5	2017年12月27日至 2027年12月26日	實用新型
15	一種高濃度化學鎳廢水處理系統	惠州金茂源	ZL201721585063.3	2017年11月24日至 2027年11月23日	實用新型

附錄五

法定及一般資料

序號	專利名稱	專利擁有人	專利編號	有效期	專利類型
16	一種電鍍廢水深度除氟系統	惠州金茂源	ZL201721109886.9	2017年8月31日至 2027年8月30日	實用新型
17	電鍍園區高效自流式污水收集系統	天津濱港	ZL201621455273.6	2016年12月28日至 2026年12月27日	實用新型
18	可追溯自流式污水收集系統	天津濱港	ZL201621455944.9	2016年12月28日至 2026年12月27日	實用新型
19	一種地下綜合管廊系統	天津濱港	ZL201621133901.9	2016年10月17日至 2026年10月16日	實用新型
20	一種電鍍工業園區用大型保溫廢氣塔	天津濱港	ZL201621474939.2	2016年12月30日至 2026年12月29日	實用新型
21	一種電鍍工業園區用小型保溫廢氣塔	天津濱港	ZL201621474940.5	2016年12月30日至 2026年12月29日	實用新型
22	一種新型電鍍工業園區用大型保溫廢氣塔	天津濱港	ZL201621474938.8	2016年12月30日至 2026年12月29日	實用新型
23	一種蒸汽鍋爐分氣缸冷卻水自動排放系統	天津濱港	ZL201820219077.1	2018年2月8日至 2028年2月7日	實用新型
24	一種廢水處理污泥上清液自動抽取裝置	天津濱港	ZL201820212008.8	2018年2月7日至 2028年2月6日	實用新型
25	一種廢水處理自動送料系統	天津濱港	ZL201820211956.X	2018年2月7日至 2028年2月6日	實用新型
26	一種鍋爐廢熱回收裝置	天津濱港	ZL201820167398.1	2018年1月31日至 2028年1月30日	實用新型
27	一種廢水處理配藥池加藥裝置	天津濱港	ZL201820170308.4	2018年1月31日至 2028年1月30日	實用新型
28	一種防揚灰的石灰石溶藥裝置	天津濱港	ZL201820188484.0	2018年2月5日至 2028年2月4日	實用新型
29	一種廢水處理污泥收集系統	天津濱港	ZL201820188485.5	2018年2月5日至 2028年2月4日	實用新型
30	一種廢水處理用除油裝置	天津濱港	ZL201820188512.9	2018年2月5日至 2028年2月4日	實用新型
31	電鍍廢水除磷的方法	惠州金茂源	ZL201610289239.4	2016年5月3日至 2036年5月2日	發明
32	廢水預處理系統	惠州金茂源	ZL201820896173.X	2018年6月11日至 2028年6月10日	實用新型
33	廢酸回收系統	惠州金茂源	ZL201820900660.9	2018年6月11日至 2028年6月10日	實用新型

附錄五

法定及一般資料

於最後實際可行日期，我們已申請註冊下列其認為對業務至關重要的專利：

序號	專利名稱	專利編號	專利擁有人	申請日期	狀態
1.	一種電鍍廢水深度除氟系統及方法	2017107740621	惠州金茂源	2017年8月31日	等待實審提案
2.	一種電鍍廢水二次沉澱除氟系統及方法	2017107752934	惠州金茂源	2017年8月31日	等待實審提案
3.	一種電鍍廢水深度處理方法	2016110564230	惠州金茂源	2016年11月25日	等待實審提案
4.	電鍍廢水集成化處理和回收系統及方法	2016110567722	惠州金茂源	2016年11月25日	等待實審提案
5.	一種電鍍廢水零排放處理方法	2016110570072	惠州金茂源	2016年11月25日	等待實審提案
6.	一種污泥處理裝置	2018105940153	惠州金茂源	2018年6月11日	等待實審提案
7.	一種大型保溫廢氣塔	2016112550355	天津濱港	2016年12月30日	等待實審提案
8.	一種地下綜合管廊系統	2016109025342	天津濱港	2016年10月17日	駁回等複審請求，公司將進一步請求複審
9.	一種低溫條件下汗水處理系統及其處理方法	2018116509503	天津濱港	2018年12月31日	等待實審提案
10.	一種電鍍圓區除鏽廢鹽酸三效蒸發處理系統及預處理工藝	2018116509560	天津濱港	2018年12月31日	等待實審提案
11.	一種低溫條件下污水處理系統	2018222735564	天津濱港	2019年1月2日	等待實審提案
12.	一種電鍍圓區除鏽廢鹽酸三效蒸發處理系統	2018222643736	天津濱港	2018年12月31日	等待實審提案

附錄五

法定及一般資料

序號	專利名稱	專利編號	專利擁有人	申請日期	狀態
13.	一種軟化再生廢酸廢域的回收再利用系統	2019204157556	天津濱港	2019年3月29日	等待實審提案
14.	一種含氟廢水處理用便於控制硫酸鋁投量的進料裝置	2019204162094	天津濱港	2019年3月29日	等待實審提案
15.	一種含氟集水井用攔污裝置	201920416208X	天津濱港	2019年3月29日	等待實審提案
16.	一種鋅鎳合金廢水處理用反應充分的反應池	2019204162075	天津濱港	2019年3月29日	等待實審提案
17.	地下管廊結構縫防水結構	2019203051499	天津濱港	2019年3月12日	等待實審提案
18.	用於電鍍園區汙水處理系統的汙泥低溫烘乾機出料裝置	2019203051376	天津濱港	2019年3月12日	等待實審提案

(e) 電腦軟件版權

序號	電腦軟件名稱	版權擁有人	註冊編號	證書號	首次刊發日期
1	天津濱港電鍍產業基地廢氣在線監控系統V1.0	天津濱港	2017SR249715	軟著登字第1834999號	2016年10月11日
2.	天津濱港電鍍產業基地廢水在線監測系統V1.0	天津濱港	2017SR228456	軟著登字第18137440號	2016年11月30日
3.	天津濱港電鍍產業基地智慧管理平台V1.0	天津濱港	2017SR227357	軟著登字第1812641號	2016年6年8日

於最後實際可行日期，本集團未申請註冊我們認為會對其業務至關重要的任何電腦軟件版權。

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]不獲行使，且不包括[編纂]項下購股權獲行使而可能授出的任何股份)，據董事所知，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

姓名	權益性質 ⁽¹⁾	於股份的權益	佔已發行股本 概約百分比
張先生	受控法團權益 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]
李先生	受控法團權益 ⁽³⁾	[編纂]	[編纂]
黃先生	受控法團權益 ⁽⁴⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 所有上述權益均為好倉。

(2) 張先生持有金昌投資的100%已發行股本，而金昌投資緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設超額配股權未獲行使並不包括[編纂]項下購股權獲行使而可能發行的任何股份)將持有[編纂]股份，相當於本公司已發行股本約[編纂]。

- (3) 李先生持有金尚投資的100%已發行股本，而金尚投資緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設超額配股權未獲行使並不包括[編纂]項下購股權獲行使而可能發行的任何股份)將持有[編纂]股份，相當於本公司已發行股本約[編纂]。
- (4) 黃先生持有德信資產管理的100%已發行股本，而德信資產管理緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使並不包括[編纂]項下購股權獲行使而可能發行的任何股份)將持有[編纂]股份，相當於本公司已發行股本約[編纂]。

(b) 主要股東於本公司及相關法團股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

除本[編纂]「主要股東」一節所披露者外，董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有於股份上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況於本公司任何相聯法團的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

2. 服務合約詳情

執行董事張先生、朱先生、李先生及黃先生將各自與本公司訂立服務協議，初步由[編纂]日期起計為期三年，並將於其後持續，直至其中一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。各執行董事根據服務合約有權獲得相關基本薪酬。

各獨立非執行董事將與本公司訂立委任函。該等函件各自的條款及條件於各重大方面屬相近。各獨立非執行董事的初步任期由[編纂]起計為期三年，於相關委任函所載若干情況下可予終止。

除上述者外，各董事概無與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立服務合約(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

3. 董事薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，已產生薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、以股份為基礎補償開支、酌情花紅、住房及其他津貼和其他實物福利)分別為約人民幣3.5百萬元、人民幣3.5百萬元、及人民幣2.3百萬元。

除本[編纂]所披露者外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團任何成員公司概無已付或應付董事的其他款項。

根據截至本[編纂]日期生效的現有安排，截至2019年12月31日止年度，本公司應付董事的薪酬金額(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共為約人民幣3.5百萬元。

4. 已收代理費或佣金

除有關[編纂]外，於本[編纂]日期前兩年內，董事或名列於本附錄「專家資格」一節的任何人士概無就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本已收取任何佣金、折扣、代理費、經紀費或其他特別條款。

5. 免責聲明

- (i) 董事與本集團成員公司概無現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)的合約)。進一步詳情請參閱本[編纂]「附錄五—法定及一般資料—有關董事及主要股東的其他資料—2. 服務合約詳情」；
- (ii) 董事或名列於本附錄「專家資格」一節的任何人士概無於本公司的發起，或於本公司或本集團任何成員公司在緊接本[編纂]刊發前兩年內已收購或出售或租用，或本公司或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有權益；
- (iii) 董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予的涵義)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)而將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所，或將須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊內的權益及淡倉，或將須根據董事及上市公司進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉，而上述各情況待股份在聯交所上市後即告生效。進一步詳情請參閱本[編纂]「附錄五—法定及一般資料—C. 有關董事及主要股東的其他資料」一段；

- (iv) 據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無任何人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。進一步詳情請參閱本[編纂]「附錄五—法定及一般資料—C. 有關董事及主要股東的其他資料」；
- (v) 董事或名列於本附錄「專家資格」一節的任何人士概無於任何在本[編纂]日期存續且對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益；
- (vi) 名列於本附錄「專家資格」一段的任何人士概無：(a)於任何股份或本集團任何成員公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或(b)擁有任何權利(不論是否可依法執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (vii) 董事或其各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或本公司任何股東(據董事所知持有已發行股本5%以上者)概無於五大供應商或五大客戶擁有任何權益。進一步詳情請參閱本[編纂]「業務—我們的客戶」及「業務—我們的供應商」兩段。

D. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東根據彌償保證契據共同及個別亦向本公司(為其本身及不時作為其附屬公司的受託人)提供以下彌償保證(其中包括)：

- (a) 根據遺產稅條例第35條／或第43條(或根據香港以外任何司法權區法律的等同條文)，因任何人士身故，以及因於[編纂]成為無條件之日或之前該名人士向本集團任何成員公司作出或已作資產轉讓，令本集團任何成員公司之資產須就有關遺產稅的目的被列入該人去世時財物的財產內，而應由本集團該成員公司支付的任何稅務；
- (b) 本集團任何成員公司就以下情況產生的任何稅項：(i)彌償契據下任何申索的調查、評估、抗辯或和解；(ii)本集團任何成員公司根據或就彌償契據而提出索償並且勝訴的任何法律程序；或(iii)執行以上(ii)所述的任何和

解或裁決，就本集團任何成員公司由於或參照於[編纂]成為無條件之日或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益，或於[編纂]成為無條件之日或之前發生的任何事件或交易；

- (c) 自本集團各成員公司成立之日起直至[編纂]成為無條件之日止，實施重組及／或出售或收購本集團任何成員公司的股權；
- (d) 本集團任何成員公司因任何於[編纂]成為無條件之日或之前發生的事件而提起或針對本集團任何成員提起的訴訟、仲裁、申索(包括反訴)及投訴、要求及／或法律程序或與之相關的直接或間接應付或遭受的任何損害、損失、責任、索賠、罰款、處罰、責令、開支及成本或溢利、利益損失；
- (e) 本集團任何成員公司因其未能於[編纂]成為無條件之日或之前就按照相關中國法律及法規為僱員向社會保險及住房公積金作出足夠供款或與之有關而直接或間接應付或遭受的任何損害、損失、責任、索賠、罰款、處罰、責令、開支及成本或溢利、利益損失；
- (f) 天津金華都因其未能開始於[編纂]成為無條件之日或之前開始及完成靜海地塊的施工而直接或間接應付或遭受的任何損害、損失、責任、索賠、罰款、處罰、責令、開支及成本或溢利、利益損失；及
- (g) 本集團任何成員公司因其未能於[編纂]成為無條件之日或之前遵守任何其他適用法律、法規或監管規則及與之相關的直接或間接應付或遭受的任何損害、損失、責任、索賠、罰款、處罰、責令、開支及成本或溢利、利益損失。

然而，我們的控股股東在下列情況(其中包括)下不會根據彌償保證契據承擔任何責任：

- (a) 本公司於業績記錄期間的經審核綜合賬目已就有關責任作出特定撥備、儲備或備抵；或
- (b) [編纂]成為無條件之日後生效的任何追溯性法律變動或追溯性稅率上調而產生或引致的有關稅務責任；或
- (c) 2018年12月31日後直至及包括[編纂]成為無條件之日，本集團任何成員公司於日常業務中產生的稅務責任。

2. [編纂]

以下為於2019年6月18日通過股東書面決議案有條件採納的[編纂]的主要條款概要。

(a) 目的

[編纂]為根據上市規則第17章制訂的股份獎勵計劃，旨在肯定及表揚曾經或可能曾為本集團作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。**[編纂]**將向合資格參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻對或將對本集團長遠發展有利的合資格參與者或以其他方式與其保持持續的業務關係。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，以按下文第(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢師、代理、供應商、客戶、分銷商及有關其他人士。

於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手買賣單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期前獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同付予本公司的1港元款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視為承授人已獲授及已接納並且有效。該等款項於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手買賣單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期前獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在第(l)、(m)、(n)、(o)及(p)段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使購股權所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使的情況外，均須以股份當時於聯交所買賣的一手買賣單位的完整倍數行使。每份有關通知須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款。於收到通知及股款後21日內及(如適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)根據第(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行相關數目的入賬列作繳足股份，並向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

任何購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

(d) 股份數目上限

根據[編纂]及本公司任何其他[編纂]可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%(假設[編纂]未獲行使)(即[編纂]股份，就此而言不包括根據[編纂](或本公司任何其他[編纂])的條款已失效的購股權原本可發行的股份)。待本公司刊發通函並經股東在股東大會上批准及/或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及/或

- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的及／或上市規則規定的其他資料。

儘管如上文所述及受限於下文第(r)段，在任何時間，因根據[編纂]及本公司任何其他[編纂]授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括[編纂])授出的購股權會導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的股本架構出現下文第(r)段所述的任何變動(不論通過合併、[編纂]、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可授出的購股權所涉及股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在截至授出日期止任何十二個月期間根據[編纂]及本公司任何其他[編纂]向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

- (i) 由本公司發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及／或上市規則規定的其他資料；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為核心關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的[編纂]價而言，須被視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者轉交一份要約文件(或要約文件隨附的文件)，並列明(其中包括)：

(aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

- (bb) 向合資格參與者書面提呈購股權的日期(須為聯交所開放進行證券交易業務的日期)；
- (cc) 購股權要約必須獲接納的日期；
- (dd) 根據第(c)段所述，一項購股權被視為已授出及獲接納的日期；
- (ee) 所提呈購股權所涉及的股份數目；
- (ff) 根據及因購股權獲行使所發行股份的[編纂]價及支付有關價格的方式；
- (gg) 該購股權的屆滿日期；及
- (hh) 接納購股權的方法，該方法(除非董事會另行決定)載列於第(c)段。

(f) 股價

根據[編纂]授出任何特定購股權所涉及股份的[編纂]價須由董事會全權酌情釐定(可作出下文第(r)段所述的任何調整)，惟該價格必須至少為下列各項之較高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

(g) 授出購股權予關連人士

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事批准(不包括任何本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權會令因於直至該項授出日期(包括該日)止十二個月期間根據[編纂]及本公司的任何其他[編纂]已向及將向有關人士授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行股份的數目：

- (i) 合計超過於該項授出日期之已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，則須待本公司發出通函，並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士(定義見上市規則)均須放棄投贊成票，及/或符合上市規則不時訂明的其他規定，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權之表決須按股數投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情，有關購股權數目及條款(包括行使價)必須於有關股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，須被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內幕消息後，本公司不得授出購股權，直至有關消息已根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文規定發佈為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起至實際刊發業績公告日期止期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期期間業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)；及
- (ii) 本公司(i)根據上市規則刊發其任何年度或半年度期間業績公告；及(ii)倘本公司選擇刊發，於任何季度或其他中期期間業績公告的最後期限，而
- (iii) 倘向董事授出購股權：
 - (aa) 不得於緊接年度業績發佈日期前60天期間或(倘為較短者)自相關財政年度結束起至業績發佈日期止期間授出購股權；及
 - (bb) 不得於緊接季度業績(如有)及半年度業績發佈日期前30天期間或(倘為較短者)自相關季度或半年度期間結束起至業績發佈日期止期間授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分予以行使及視作已行使(視乎情況而定)。承授人不得亦不可試圖以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權，或就彼所持有之任何購股權或任何其他有關向彼授出購股權的事宜設置產權負擔或以任何第三方為受益人設立任何法定或實益權益或試圖如此行事(惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據[編纂]發行的股份)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 購股權的行使期限及[編纂]的有效期

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起計十年屆滿前期間隨時根據購[編纂]的條款行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後十年行使購股權。除非本公司於股東大會或由董事會提前終止，否則[編纂]自[編纂]起至[編纂]起計第十週年(包括首尾兩天)止

期間生效及有效，其後不得進一步提呈任何購股權，但[編纂]的條文於所有其他方面將仍然具有十足效力及作用，並以行使於此前已授出的任何購股權生效而言所需的範圍或根據[編纂]的條文可能要求的其他方面為限。此前已授出但尚未行使的購股權應根據[編纂]繼續生效及可以行使。

(k) 表現目標

根據[編纂]授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達到董事會於授出購股權時列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因身故、健康欠佳、受傷、傷殘或因第(m)段所述之理由終止其與本公司及／或其任何附屬公司之關係以外的任何理由而不再為合資格參與者，承授人可於其於不再為合資格參與者當日(就一名因其受僱於本公司或其任何附屬公司而成為合資格參與者之人士而言，該日期應為其於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金而提早離職)起計一個月期間(或董事會可能釐定之較長期限)行使最高達其於不再為合資格參與者當日可享有之購股權(以尚未行使者為限)。

倘購股權承授人因身故、健康欠佳、受傷或傷殘(全部均須具有董事會信納之證明)而不再為合資格參與者，且並無發生因第(m)段所述終止其與本公司及／或其任何附屬公司之關係的事件，承授人或其遺產代理人有權於不再為合資格參與者當日或身故當日起計十二個月期間內(或董事會可能釐定之較長期限)全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因下列任何一項或以上的理由終止其與本公司及／或其任何附屬公司之關係而不再為合資格參與者：

- (i) 被裁定有嚴重行為失當；
- (ii) 觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本公司及／或其任何附屬公司的僱員的刑事罪行；

(iii) 已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整安排或協議；
或

(iv) 董事會按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本公司或相關附屬公司所訂立服務合同釐定為終止僱用承授人的任何其他理由，

則自其不再為合資格參與者當日起，其購股權將自動失效且不可行使(以尚未行使者為限)。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人聯合或一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面收購要約，本公司將盡最大努力促使該等要約擴展至所有承授人(按經必要變動的同等條款，並假設彼等將藉全面行使所獲授之購股權而將成為股東)。倘該要約成為或宣佈成為無條件，則購股權的承授人(或其法定代理人)有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自願清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人(或倘承授人身故，則其法定遺產代理人)有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權，而本公司須盡快及在任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東及／或債權人擬達成和解或安排，以根據公司法實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東及／或債權人寄發召開考慮有關和解或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出通知，而屆時每名承授人將於緊接相關法院指示就考慮該等和解或安排而召開之會議(倘就同一目的須召開超過一次會議，則為第一次會議)當日前的營業日的中午十二時正(香港時間)前隨時有權行使其全部或任何(全面或部分)購股權。由該會議日期起，所有承授人行使彼等各自之購股權之權利將立即暫停。當該和解或安排生效時，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。董

事會將致力促使因行使購股權而於該等情況下發行之股份就該和解或安排而言於其生效日期成為本公司已發行股本的一部分，而該等股份將於各方面受到該和解或安排的限制。倘該和解或安排因任何原因而並未獲得有關法院之批准(不論按向有關法院提呈的條款或按有關法院可能批准之任何其他條款)，承授人行使彼等各自之購股權之權利將自相關法院發出命令之日期起全面恢復，猶如本公司並無建議該和解或安排，且任何承授人不得就因上述暫停情況而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員申索。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份將不會附帶投票權，直至承授人(承授人提名的有關其他人士)完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而配發及發行的股份與發行日期其他已發行繳足股份於各方面享有相同地位，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，及有關於發行日期或之後派付或作出的任何股息或其他分派之權利，惟須遵守細則的所有條文。於行使購股權時發行之股份不得享有股份於經參考於配發日期前的記錄日期所附帶的任何權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權成為或仍然可予行使期間出現任何變動，不論透過[編纂]、供股、公開發售(倘包含價格攤薄元素)、本公司股本合併、拆細或削減，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或經批准獨立財務顧問致函董事會證明(因[編纂]而作出的調整除外)屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及附註與聯交所於2005年9月5日的補充指引及／或上市規則不時規定的該等其他要求及其附註的相應調整(如有)。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終定論，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為承授人已行使其持有的所有購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與緊接有關變動前相同，以及因任何購股權獲全面行使而應付的認購價總額應盡可能與變動前保持一致（無論如何不高於該認購價），惟倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) 第(l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述的任何期限屆滿日期；
- (iii) 第(p)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在第(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於下列一個或多個理由終止與本公司及／或其任何附屬公司的關係而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的刑事罪行；或已變成無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整安排或協議；或董事會按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合同釐定為終止僱用承授人的任何其他理由。董事會或相關附屬公司的董事會通過決議案決定基於本段上述一個或多個理由而終止或不終止承授人的關係屬最終定論；或
- (vi) 董事會基於承授人違反上文第(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文第(u)段購股權被註銷當日。

(t) 修訂[編纂]

[編纂]的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 修訂有關上市規則第17.03條所載事項而使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠者；或
- (ii) [編纂]條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改(根據[編纂]的條款而自動生效的任何修訂則除外)，

以上情況須首先經股東於股東大會上批准，前提是[編纂]或購股權之已修訂條款仍然符合上市規則第17章，及倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權的發行條款有不利影響，或減低任何人士於有關修訂前根據有關購股權可享有的股本比例，則根據[編纂]的條款，該等修訂亦須經承授人批准。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據第(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止[編纂]

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止[編纂]，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟[編纂]的某些條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據[編纂]條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據[編纂]行使。

(w) 董事會管理

[編纂]由董事會管理，董事會就[編纂]或其詮釋或影響(本文另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) [編纂]的條件

[編纂]須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因[編纂]項下授出購股權獲行使而將予發行的股份[編纂]及買賣；
- (ii) [編纂]於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(倘相關)因[編纂]為及代表[編纂]行事而豁免任何該等條件而成為無條件)且並無根據包銷協議的條款或其他原因終止；及
- (iii) 股份於聯交所開始買賣。

倘第(x)段所述條件未能於[編纂]採納日期起計六個曆月內達成，則：

- (i) [編纂]將即時終止；
- (ii) 根據[編纂]已授出或同意將授出的任何購股權及該授出的任何要約均為無效；及
- (iii) 概無任何人士根據或就[編纂]或其項下任何已授出購股權而有權享有任何權利或利益或就此負上任何責任。

(y) 在年報及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，於財政年度／期間內在年報及中期報告中披露[編纂]的詳情，包括購股權數目、授出日期、行使價、行使期間及歸屬期間。

(z) [編纂]的現狀

截至最後實際可行日期，概無根據[編纂]授出或同意授出任何購股權。

3. 遺產稅

董事已獲告知，本公司或本集團任何成員公司不大可能會有重大遺產稅負債。

4. 訴訟

截至最後實際可行日期，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，我們亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償，以致經營業績或財務狀況將受到重大不利影響。

5. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向[編纂]委員會申請批准本[編纂]所述已發行股份及將發行或出售的股份(包括根據[編纂]獲行使而可予發行的股份)[編纂]及買賣。獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。就擔任[編纂]保薦人的服務而應付獨家保薦人的費用約為[編纂]及應由我們支付。

6. 開辦費用

本公司開辦費用約為5,000美元，並由我們支付。

7. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本[編纂]刊發日期前兩年內，概無亦不擬就[編纂]及本[編纂]所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於香港股東分冊登記的股份須繳納香港印花稅。對各買方及賣方收取的現行稅率是出售或轉讓股份代價或公允價值(倘較高)的0.1%。於香港買賣本公司股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法例，於開曼群島轉讓本公司股份毋須繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

[編纂]潛在投資者若對認購、購買、持有或出售及買賣股份(或行使其附帶的權益)所涉及的稅務問題有任何疑問，請諮詢本身的專業稅務顧問。對於因任何人士[編纂]、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不負責。

9. 雙語[編纂]

本[編纂]的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及[編纂]遵從條文)公告第4節規定的豁免而獨立刊發。

10. 約束力

倘根據本[編纂]提出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條和第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

11. 專家資格

以下為提供本[編纂]所載意見或建議的專家(定義見上市規則及公司條例)的資格：

名稱	資格
申萬宏源融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌機構
畢馬威會計師事務所	執業會計師
北京天元律師事務所	中國法律顧問
[編纂]	開曼群島法律顧問
弗若斯特沙利文	行業顧問
漢華評值有限公司	物業估值師
信永方略風險管理有限公司	內部控制顧問

12. 專家同意書

本附錄「專家資格」一節所提及的各專家已就刊發本招股章程分別發出同意書，表示同意以本[編纂]所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或法律意見(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

上文所述專家概無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股東權益，或擁有認購或提名有關人士認購本公司或本集團任何成員公司的權益的權利(無論是否可依法強制執行)。

13. 無重大不利變動

董事確認，直至本[編纂]日期，自2018年12月31日(即本集團最近期的綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

14. 其他事項

- (a) 除本[編纂]「歷史、發展及重組」及「[編纂]」章節所披露者外，於緊接本[編纂]刊發日期前兩年內：
- (i) 本公司或本集團任何成員公司概無發行或同意發行繳足或部分繳足任何股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或本集團任何成員公司並無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iii) 概無就認購、同意認購、促使[編纂]或同意促使認購本公司或本集團任何成員公司的任何股份而向任何人士支付或應付佣金([編纂]佣金除外)；
- (b) 概無本公司或本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本附帶或有條件或無條件同意附帶任何期權；
- (c) 概無本公司或本集團任何成員公司的創辦人、管理層或遞延股份已發行或同意將予發行；
- (d) 本公司概無未行使可換股債務證券或債權證；

- (e) 本附錄「D.其他資料 — 10.專家資格」一段所提名的人士概未於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或其他權益，亦無擁有自行認購或指定他人認購本集團任何成員公司的任何證券的權利或購股權（不論可否依法執行）；
- (f) 概無免除或將免除未來股息的安排；
- (g) 董事確認，於緊接本[編纂]日期前12個月內，並無發生任何可能或已對本公司財務狀況有重大不利影響的本公司業務中斷；
- (h) 股東總冊將由開曼群島證券登記總處[編纂]保管，而香港股東名冊將由[編纂]保管。股份的所有轉讓書及其他所有權文件必須提交香港證券登記處辦理登記手續。本公司已作出一切所需安排，確保本公司股份可納入中央結算系統；及
- (i) 本公司股權及債務證券（如有）概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求任何上市或買賣批准。

A. 送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本[編纂]一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(其中包括)：

- (a) [編纂]及[編纂]副本；
- (b) 本[編纂]「附錄五 — 法定及一般資料 — D. 其他資料 — 專家同意書」一段所述的同意書；及
- (c) 本[編纂]「附錄五 — 法定及一般資料 — B. 有關我們的業務的其他資料 — 重大合約概要」一段所述的重大合約詳情。

B. 備查文件

以下文件由即日起直至本[編纂]日期起計14天(包括該日)止期間一般辦公時間上午九時正至下午五時正內，於紀曉東律師行(與天元律師事務所香港辦事處聯營)(地址為香港中環德輔道中26號華懋中心二期7樓702室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本[編纂]「附錄一 — 會計師報告」；
- (c) 畢馬威會計師事務所就[編纂]財務資料出具的報告，全文載於本[編纂]「附錄二 — [編纂]財務資料」；
- (d) 本公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度經審核綜合財務報表；
- (e) 行業顧問報告；
- (f) 信永方略風險管理公司所編製的內部控制報告；
- (g) 有關中國法律的法律顧問天元律師事務所就本集團及於中國的物業權益的若干方面編製的法律意見；
- (h) 我們的開曼群島法律顧問[編纂]所編製的意見書，當中概述本[編纂]「附錄四 — 本公司章程文件及開曼公司法概要」一段所述的開曼公司法的若干內容；
- (i) 開曼公司法；

附錄六

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

- (j) 本[編纂]「附錄五 — 法定及一般資料 — B. 有關我們的業務的其他資料 — 1. 重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (k) 本[編纂]「附錄五 — 法定及一般資料 — C. 有關董事及主要股東的其他資料 — 2. 服務合約詳情」一段所述的董事服務合約；
- (l) [編纂]；及
- (m) 本[編纂]「附錄五 — 法定及一般資料 — D. 其他資料 — 12. 專家同意書」一段所述的同意書。