温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司
Wenling Zhejiang Measuring and Cutting Tools Trading Centre Company Limited*

（於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）
股份代號：1379

全球發售

獨家保薦人及獨家全球協調人

信達國際
CINDA INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

信達國際
CINDA INTERNATIONAL

潮商證券有限公司
ChaoShang Securities Limited

** 僅供識別*

重要提示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

Wenling Zhejiang Measuring and Cutting Tools Trading Centre Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

全球發售項下的發售股份數目	:	**20,000,000股H股(視乎超額配股權行使與否而定)**
香港發售股份數目	:	**2,000,000股H股(可予調整)**
國際配售股份數目	:	**18,000,000股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)**
最高發售價	:	**每股H股6.75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H股人民幣1.00元**
股份代號	:	**1379**

獨家保薦人及獨家全球協調人

信達國際 CINDA INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

信達國際 CINDA INTERNATIONAL　潮商證券有限公司 ChaoShang Securities Limited

副牽頭經辦人

聯合證券 Head & Shoulders Securities　PARAGON SECURITIES LIMITED 宏進證券　華贏證券 Solomon Securities　中國銀河國際 CHINA GALAXY INTERNATIONAL　一盈證券有限公司 I WIN SECURITIES LTD.

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司以及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本招股章程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。

本招股章程副本連同本招股章程「附錄八－送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述的文件，已按照公司(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。證券及期貨事務監察委員會以及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與我們於定價日以協議方式釐定。預期定價日為2019年10月30日(星期三)(香港時間)或前後，惟無論如何不遲於2019年11月4日(星期一)(香港時間)。發售價將不會高於6.75港元及目前預期將不低於6.25港元。倘聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與我們因任何原因而未能於2019年11月4日(星期一)(香港時間)之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。除另有公佈外，申請認購發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股H股6.75港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於每股H股6.75港元，多繳股款將予退還。

聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)經本公司同意後可於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，隨時調低全球發售項下提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍至低於本招股章程所述水平。在此情況下，我們將在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在我們的網站http://cnglj.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」等節。

我們於中國註冊成立且全部業務均設於中國。有意投資者務請注意中國與香港在法律、經濟及金融體系等方面的差異，以及投資在中國成立的公司涉及的不同風險因素。有意投資者亦務請注意中國的監管架構與香港的監管架構不同，並務請考慮我們的H股具有不同的市場性質。該等差異及風險因素載於本招股章程「風險因素」一節，以及本招股章程「附錄四－主要法律及監管規定概要」及「附錄五－組織章程細則概要」。有意投資者在作出投資決定前務請仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

倘在我們的股份開始於聯交所買賣當日上午八時正前出現若干情況，則獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商在香港包銷協議項下的責任。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷－包銷安排及費用－香港包銷協議－終止理由」一節。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓。發售股份可根據美國證券法S規例於美國境外以離岸交易方式提呈發售、出售或交付。

* *僅供識別*

2019年10月25日

預期時間表*(附註1)*

下列全球發售的預期時間表如有任何更改，本公司將在香港於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**http://cnglj.com**刊登公告。

香港公開發售開始及提供**白色**及**黃色**申請表格 ..... 2019年10月25日(星期五)
上午九時正起

透過指定網站**www.hkeipo.hk**使用**網上白表**服務
完成電子認購申請的截止時間*(附註2)* ..... 2019年10月30日(星期三)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記*(附註3)* ..... 2019年10月30日(星期三)
上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格及向香港結算發出
電子認購指示的截止時間*(附註4)* ..... 2019年10月30日(星期三)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成
網上白表申請付款的截止時間 ..... 2019年10月30日(星期三)
中午十二時正

截止辦理申請登記 ..... 2019年10月30日(星期三)
中午十二時正

預期定價日*(附註5)* ..... 2019年10月30日(星期三)

將於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及我們的網站**http://cnglj.com***(附註6)*
刊登有關下列各項的公告：

- 發售價；
- 香港公開發售的申請水平；
- 國際配售的踴躍程度；及
- 香港發售股份的分配基準 ..... 2019年11月5日(星期二)

透過多種渠道(請參閱「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」)
查閱香港公開發售的分配結果
(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼
或商業登記號碼(如適用)) ..... 2019年11月5日(星期二)起

可在**www.tricor.com.hk/ipo/result**
(或：**www.hkeipo.hk/IPOResult**)使用「按身份證號碼搜索」
功能查詢香港公開發售的分配結果 ..... 2019年11月5日(星期二)

寄發全部或部分獲接納申請的H股股票或
存入中央結算系統*(附註7)* .....2019年11月5日(星期二)或之前

發送全部獲接納(倘適用)或全部或部分不獲接納申請的
網上白表電子自動退款指示／退款支票*(附註8)(附註9)(附註10)* .....2019年11月5日(星期二)或之前

預期H股開始於聯交所買賣 ..... 2019年11月6日(星期三)
上午九時正

附註：

1. 除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地時間。全球發售的架構的詳情(包括香港公開發售的條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

2. 如果　閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則　閣下將獲准繼續辦理申請手續(透過完成支付申請股款)，直至遞交申請截止當日中午十二時正(截止辦理申請登記之時)為止。　閣下不得於遞交申請截止當日上午十一時三十分後，透過指定網站**www.hkeipo.hk**遞交申請。

3. 如果於2019年10月30日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則該日不會開始或截止辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣及／或極端環境對開始辦理申請登記的影響」一節。

4. 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

5. 定價日預期將為2019年10月30日(星期三)或前後，且無論如何不遲於2019年11月4日(星期一)。倘本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)因任何原因未能於2019年11月4日(星期一)或之前協定發售價，則全球發售將告失效。

6. 網站或網站所載的任何資料概不構成本招股章程的一部分。

7. 本公司不會就發售股份發出臨時所有權文件。僅當(i)全球發售已於所有方面成為無條件及(ii)包銷協議於上市日期上午九時正前未根據彼等各自之條款終止時，H股股票將會成為有效所有權證書。倘投資者於收到股票前或股票成為有效所有權證書前根據公開可得分配詳情買賣H股，則所有風險由彼等自身承擔。

8. 申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格所規定的所有資料的申請人可於2019年11月5日(星期二)上午九時正至下午一時正親臨我們的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取H股股票(如適用)或退款支票(如適用)。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人須由其授權代表(均攜同蓋有其公司印鑒的授權書)領取。個人及授權代表(如適用)於領取時均須出示H股股份過戶登記處接納的身份證明文件。未獲領取的退款支票及H股股票將以普通郵遞方式寄往申請人的申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關安排的詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

9. 透過**網上白表**服務申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，其退款(如有)將以電子自動退款指示的形式發送至申請付款賬戶內。透過**網上白表**服務申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，其退款(如有)將以退款支票的形式用普通郵遞方式寄往彼等向**網上白表**服務供應商發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

10. 全部或部分不獲接納的申請及獲接納但發售價低於申請時應付價格的申請，將獲發出電子自動退款指示／退款支票。

H股股票將僅於下列條件於上市日期(預期將為2019年11月6日(星期三)或前後)上午八時正前達成後方會成為有效的所有權憑證：(i)全球發售在所有方面已成為無條件；及(ii)包銷協議未根據各自條款終止。投資者如在收到H股股票前或於H股股票成為有效的所有權憑證前根據公開分配詳情買賣H股，則所有風險概由彼等自行承擔。

致投資者的重要通告

本招股章程由本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開提呈發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程和提呈及銷售發售股份均須受到限制，除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其授權准許或獲得豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本招股章程所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向有意投資者提供與本招股章程所載者不符的資料。有意投資者不應將任何並非載於本招股章程的資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士、代表、專業顧問或參與全球發售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 22

技術詞彙 41

前瞻性陳述 43

風險因素 45

豁免嚴格遵守上市規則 69

有關本招股章程及全球發售的資料 73

頁次

董事、監事及參與全球發售的各方		78
公司資料		83
行業概覽		85
監管概覽		95
歷史、發展及重組		105
業務		116
與控股股東的關係		182
董事、監事及高級管理層		185
主要股東		202
股本		206
財務資料		211
未來計劃及所得款項用途		254
包銷		256
全球發售的架構及條件		269
如何申請香港發售股份		280
附錄一	— **會計師報告**	I-1
附錄二	— **未經審核備考財務資料**	II-1
附錄三	— **稅項及外匯**	III-1
附錄四	— **主要法律及監管規定概要**	IV-1
附錄五	— **組織章程細則概要**	V-1

頁次

附錄六 — **物業估值報告** VI-1

附錄七 — **法定及一般資料** VII-1

附錄八 — **送呈香港公司註冊處處長及備查文件** VIII-1

*本概要旨在向　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此乃概要，故並無載列可能對　閣下屬重要的全部資料。本概要須與本招股章程全文一併閱讀，以確保完整。決定投資發售股份前，　閣下應閱讀整份招股章程。我們的網站**http://cnglj.com**所載之資料並不構成本招股章程的一部分。*

任何投資均有風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。　閣下於決定投資發售股份前應細閱該節。本概要所用多個詞彙於本招股章程「釋義」及「技術詞彙」各節界定。

概覽

我們為中國知名工量刃具交易中心運營商。本公司成立於2003年，我們擁有、經營及管理位於中國浙江省温嶺市温嶠鎮前洋下村的交易中心。於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們的主要業務活動及收益來源主要來自經營工量刃具行業交易中心的物業租賃業務。我們致力於將該項於工量刃具行業的物業租賃業務擴張至產業園。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一節。我們的交易中心為擁有地庫的建築面積合共約74,204.7平方米的四層商業綜合樓，其中總計約71,817.5平方米的建築面積持作投資目的及總計約2,387.2平方米的建築面積用作我們的自有辦公室。

根據弗若斯特沙利文的資料，中國近年來已推出多項政策促進製造業發展。機床業為工業製造的基礎。作為機床的主要組成部分，工量刃具製造業已受益於製造業的繁榮，從而驅動工量刃具交易中心的發展，原因為工量刃具交易中心為工量刃具的買賣提供了集中的場所。特別是根據《智能製造「十三五」發展規劃(2016–2020年)》，智能製造將成為一項長期計劃及戰略。傳統製造業將需逐步轉型為數字化製造。根據弗若斯特沙利文的資料，此旨在加快智能製造進程的政策將加速老舊製造機械的更新換代，從而帶來對產品質量更高的工量刃具的額外需求。例如，傳統製造市場(例如需智能轉型的航空航天)對工量刃具產品的需求預期將會增加，從而發展高精度數

控機床設備行業及產品更換。此外，新興製造市場(例如使用新一代信息技術及智能製造的工業機器人)將對機床有額外需求，從而刺激工量刃具的需求。由於上述對機床的需求增加，預計工量刃具行業製造商將受到激勵供應更高產量及更高產品質量的工量刃具，從而推動工量刃具的需求量。

此外，我們受到温嶺政府的扶持。例如，我們的交易中心被確認為第三產業中的重點企業，而第三產業為温嶺市的主要關注點。於過往，我們能夠享有土地使用及税收相關的優惠政策項下授予我們的政府補貼。此外，於往績記錄期，我們所收政府補助主要與質量優異及電子商務獎勵有關。

我們的業務模式

我們將一樓及二樓的單位出租予銷售工量刃具的公司及個人。我們將三樓的部分區域指定為電子商業園區，以出租予工量刃具電子商務運營商。我們將四樓用作辦公室並將地庫用作停車場。我們亦向我們的租戶提供物業管理服務及協助服務(即指數及工量貸融資服務)。

就租金而言，我們主要根據租戶就交易中心單位進行公開競標時提供的中標金額向彼等收費。就物業管理服務費而言，我們根據租賃協議向租戶收費。

位於三樓的電子商業園區於2016年8月盛大開業，其為我們交易中心的重要發展里程碑之一。其主要目的是為工量刃具行業內的電商業務運營商提供一個公開、低成本的便利交易平台。我們已成功吸引若干知名工量刃具電商業務運營商，其中之一為於2016年被温嶺商務局評選為電子商務示範企業的刀具聯盟。

租戶數量及租金收入

下表提供於往績記錄期不同樓層(四樓除外)的租戶數量以及產生的租金收入概要：

	於／截至12月31日止年度								於／截至2019年4月30日止四個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年			
	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入
		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*
一樓	371	15,854	351	34,666	354	33,553	360	35,654	365	12,132
二樓	180	5,624	159	7,849	167	7,315	183	8,455	183	2,879
三樓[1]	–	–	68	226	69	703	69	704	69	245
地庫[2]	–	1,184	–	1,082	–	1,142	–	1,094	–	377
總計：	551	22,662	578	43,823	590	42,713	612	45,907	617	15,633

附註：

(1) 由於三樓於2016年8月盛大開業，故截至2015年12月31日止年度，三樓數據為零。

(2) 地庫並無租戶，我們交易中心地庫於整個往績記錄期產生的租金收入主要為交易中心租戶的停車費。

租賃期限、屆滿概況及續新

我們的標準租賃協議的固定期限為四至六年之間及20年。下表載列有關我們交易中心租戶計劃於所示曆年租約屆滿的資料。

曆年	租約數目[1]	已出租可出租面積[2] *(平方米)*	已出租面積百分比 *(%)*
2019年	2	284.0	1.6
2020年	489	13,830.0	76.5
2021年	70	2,090.0	11.6
2022年	2	669.0	3.7
2025年(及其後)	54	1,195.2	6.6
總計	617	18,068.2	100.0

附註：

(1) 假設於初步租約屆滿時並無訂立新租賃協議。

(2) 已出租可出租面積僅包括交易中心的一樓、二樓及三樓(不包括地庫)的已出租可出租面積。

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日，我們的交易中心擁有551名、578名、590名及612名租戶。截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度，分別有464份、2份、28份及2份租賃協議屆滿，及分別有零份、56份、17份及7份租賃協議提前終止，主要原因為租戶認為租金高於彼等可承受水平，其中464份、8份、31份及3份租賃分別於年末前由同一租戶續約或另一租戶訂約，續新率分別為100%、13.8%、68.9%及33.3%。就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度續新的464份、8份及31份租賃而言，除53份已於2015年續約20年的租賃外，所有其他租賃均續約五年或六年。就截至2018年12月31日止年度由同一租戶續約或另一租戶訂約的三份租賃而言，其中兩份已續約一年，另一份已續約兩年。截至2019年4月30日止四個月概無租賃屆滿或提前終止。

我們的客戶

我們的交易中心於2019年4月30日有617名租戶。我們的租戶包括一批工量刃具行業內的製造商、供應商、分銷商及批發商。

下表載列於往績記錄期由交易中心可出租面積及已出租予租戶之可出租面積百分比所示之入駐率資料：

	於12月31日								於2019年4月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年			
	可出租面積	已出租可出租面積	可出租面積	已出租可出租面積	可出租面積	已出租可出租面積	可出租面積	已出租可出租面積	可出租面積[5]	已出租可出租面積
	(平方米)	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*
一樓[1]	8,043.3	100	8,043.3	95.2	8,043.3	93.9	8,043.3	95.5	8,043.3	96.9
二樓[2]	7,665.5	100	7,665.5	87.2	7,665.5	89.9	7,713.0	100.0	7,713.0	100.0
三樓[3]	–	–	2,040.0	97.1	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0
地庫[4]	6,499.3	100	6,522.0	100.0	6,522.0	100.0	6,383.7	100.0	6,383.7	100.0
總計／加權平均數	22,208.1	100	24,270.8	94.1	24,789.8	94.8	24,699.0	98.5	24,699.0	99.0

附註：

(1) 一樓包括(a)總面積約7,551.3平方米的A區、B區、C區及D區；及(b)總面積約492平方米包括餐廳、超市及銀行設施的增值服務。該等區域已計入可出租面積。

(2) 二樓的可出租面積由2017年12月31日的7,665.5平方米增加約0.6%至2018年12月31日的7,713.0平方米，乃主要由於對二樓的可用區域作出了少許重新安排及改進。

(3) 三樓截至2015年12月31日止年度之數據為零，原因為三樓於2016年8月方才開業。三樓的可出租面積由2016年12月31日的2,040.0平方米增加約25.4%至2017年12月31日的2,559.0平方米，乃由於面積為519平方米的業務及商業中心於2017年1月8日可供出租。

(4) 地庫的可出租面積由2015年12月31日的約6,499.3平方米增加約0.3%至2016年12月31日的6,522.0平方米，且由2017年12月31日的約6,522.0平方米減少約2.1%至2018年12月31日的6,383.7平方米，此乃主要由於對地庫的可用區域作出了少許重新安排及改進。

(5) 一樓、二樓及三樓的已出租可出租面積於2019年4月30日分別約為7,796.2平方米、7,713.0平方米及2,559.0平方米，而總已出租可出租面積約為18,068.2平方米。

鑒於整個往績記錄期上述交易中心的入駐率已相對較高且預期未來至少會保持如此高的入駐率，除非本公司決定增加租金金額，否則交易中心的收益增長空間較少或有限。另一方面，倘決定如此行事，其或會對本公司的收益帶來一定的不確定性。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－於往績記錄期，我們的盈利能力已由於投資物業估值收益下降而下降，且我們的前景取決於多種因素，包括但不限於我們物業的估值、有限的收益增長、貸款利息的現金流出增長、我們在設立產業園所涉及的不確定因素下成功執行擴張計劃的能力及我們應對來自不同市場參與者的激烈市場競爭的能力」一節。

競爭格局

工量刃具市場有三種業務模式。彼等包括(i)交易中心交易；(ii)獨立商鋪交易；(iii)製造商直接銷售產品。根據弗若斯特沙利文的資料，交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額分別佔2018年中國工量刃具總市場份額的約18.0%、61.2%及20.8%。在交易中心方面，於最後實際可行日期，中國主要有四個大型交易中心，其中兩個交易中心不僅銷售工量刃具，亦銷售其他五金產品。四個交易中心主要分佈在浙江、江蘇及廣東省。浙江省有兩個交易中心，江蘇省有一個交易中心，廣東省有一個交易中心。

我們的競爭優勢

我們相信下列競爭優勢已對我們的成功作出貢獻，並使我們從競爭者中脱穎而出：

- 我們的交易中心利用中國工量刃具市場的國內知名地位；
- 獨特的控股股東及政府支持；
- 我們的獎項及認證鞏固了我們的品牌價值；
- 穩定的租戶群體保障穩定及經常性收益來源；
- 我們經驗豐富的管理團隊；及
- 我們的交易中心所提供的能夠有效及廣泛地在中國進行區域性及全國性分銷的多樣工量刃具產品。

我們的業務策略及未來計劃

我們擬維持並進一步增強我們於工量刃具行業之地位，並通過實施以下業務策略擴張我們的業務：

- 進一步增強我們於工量刃具市場的市場地位；
- 三樓的進一步發展；
- 轉變為可支持互聯網的交易中心；
- 進一步提升我們的認知度；及
- 開發工量刃具產業園。

開發工量刃具產業園

擴張計劃背景－工量刃具產業園

根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具行業對產業園存在需求，主要原因為(1)政府對開發工量刃具產業園提供強有力支持；及(2)温嶺市現有的工量刃具產業園開發不完善。

考慮到上述因素及憑藉我們多年來作為工量刃具行業活躍市場參與者的經驗、知識及網絡，我們的董事相信開發產業園為我們擴張業務及利用我們於工量刃具行業的市場地位的絕佳機遇。

於2018年12月28日，我們成功投得建設產業園的土地。於2018年12月18日，我們支付競買保證金人民幣13,000,000元。於2019年1月，我們所付的人民幣58,846,000元包括(a)收購該土地總代價的剩餘結餘人民幣50,500,000元；(b)相關稅項及附加費人民幣1,996,000元；及(c)土地合同的履約保證金人民幣6,350,000元。於2019年1月，我們已從中國的兩間第三方銀行分別獲得銀行貸款約人民幣40.0百萬元及人民幣57.0百萬元以為該付款提供資金。我們已成功獲得日期為2019年5月24日之土地不動產權證。經中國法律顧問告知，只要本公司遵守有關備案及獲得相關許可的適用法律規定及程序，則我們獲得產業園的相關不動產權證並無重大法律障礙。

我們計劃為產業園尋找屬於金屬工具製造業內工量刃具製造業的租戶，且該等租戶須能夠遵守相關環境要求。

我們估計我們將為產業園投資合計約人民幣406.1百萬元。產業園預期將於2021年年底盛大開業。

經營產業園的業務模式及其與交易中心的差異

我們的交易中心主要用作產品展示及交易目的，因而其主要目標為向租戶提供單位以用作商鋪，從而向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的產品。我們交易中心單位的規模較小，通常介乎18至20平方米。我們亦提供電子商業園區，其為一個向工量刃具業內電子商務運營商提供的公開、低成本的便捷交易平台。此外，我們亦向租戶提供支持服務，即指數及工量貸融資服務。

另一方面，產業園主要用於製造目的，其目標為提供用作工廠及車間的單位，上游製造商將在此處開展工量刃具的製造及生產(與之相對，交易中心租戶主要將單位用作商鋪以進行產品

展示、買賣及推廣）。預期擬開辦的產業園的製造單位規模相對較大，介乎約500平方米至2,000平方米，甚至更大。此外，我們預期為租戶的製造業務提供融資服務以及專業支持。

考慮到產業園運營將主要涉及物業租賃及管理，而其為我們交易中心主要從事的業務類型，故我們的董事認為經營我們的交易中心與產業園並無重大差異。

我們相信產業園能夠複製我們交易中心的成功

鑒於(1)我們吸引製造商搬遷的措施；(2)我們的交易中心及產業園均屬工量刃具行業且位於相同位置；(3)我們於工量刃具行業的經驗及網絡；(4)預期經營我們的交易中心與產業園並無重大差異；及(5)對產業園的需求，我們相信我們有潛力把握有關產業園的業務機遇並複製我們交易中心的成功。

1. 我們吸引工量刃具製造商搬遷的措施

我們計劃實施下列措施吸引工量刃具製造商搬遷至產業園：(a)較低的租金，產業園製造單位的租金將整體相當於或低於市場的折扣租金；(b)財務激勵，我們的董事可能會考慮提供租金折扣；及(c)積極營銷策略，我們擬積極推廣產業園計劃提供的獨有特色。

有關產業園需求的進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園－產業園的需求及吸引工量刃具製造商搬遷的措施」一節。

2. 我們的交易中心及產業園均屬工量刃具行業且位於相同位置

我們的交易中心及產業園均屬於工量刃具業內，且均位於温嶠鎮。本公司對該行業及位置擁有豐富知識且十分熟悉。

3. 我們於工量刃具行業的經驗及網絡

本公司自2003年成立以來已於該地區建立長期的關係網並與業內的市場參與者熟識。我們的控股股東包括温嶠鎮人民政府。因此，我們相信我們的地位使我們能夠受益於各項政府舉措，並贏得租戶的信任。

4. 預期經營我們的交易中心與產業園並無重大差異

如上所述，經營我們的交易中心及產業園均主要涉及物業租賃及管理，因此我們的董事預期經營我們的交易中心與產業園將不會有重大差異。

5. 對產業園的需求

我們的董事認為，考慮到下列因素：(A)重建老舊工廠；(B)政府扶持；及(C)產業園產能及意向函，確有對產業園的需求。

A. 重建老舊工廠

浙江省政府已發佈多份公告以拆除非法建築及重建老舊工廠。該等拆除及重建工程對工量刃具製造商有重大影響。小型工量刃具企業可能有尋找新場所繼續業務運營的迫切需求，推動彼等搬遷至產業園。

B. 政府扶持

我們建設產業園已獲得來自政府的扶持。當地政府認為，為工量刃具業的利益及增長，確有需求及迫切需要令本公司建設產業園。

C. 產業園產能及意向函

我們估計產業園將有約20至25個製造單位。自土地中標後，我們交易中心的19位租戶已簽署意向函，表明有意於產業園開展業務。

總投資成本及資金來源

我們估計我們將於截至2021年12月31日止三個年度向產業園投資合共約人民幣406.1百萬元。我們擬用(a)上市所得款項淨額（約人民幣51.6百萬元）；(b)我們的內部資金（約人民幣75.3百萬元）；及(c)外部借款（約人民幣279.2百萬元）為擴張提供資金。有關我們的所得款項用途的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

為建設產業園，我們預期自銀行借貸下列貸款，並產生如下利息。根據(i)預期將於2020年借貸的貸款約人民幣180.0百萬元及預期將於2021年年底前借貸的額外貸款約人民幣100.0百萬元的本金額，(ii)該等貸款的預期實際年利率5.3%（即於最後實際可行日期本集團借貸的未償還貸款的實際利率），(iii)於2019年5月部分償還貸款約人民幣40百萬元，及(iv)我們預期於2020年1月償還貸款約人民幣57百萬元及於2021年1月部分償還貸款約人民幣122百萬元，我們預計有關上述銀行借款利息的現金流出如下：

借貸成本

	截至2019年12月31日止年度	**截至2020年12月31日止年度**	**截至2021年12月31日止年度**	**截至2022年12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於損益扣除的融資成本	2,952	1,070	–	8,343
資本化為投資物業[2]	–	5,746	3,062	–
總借貸成本[1]	2,952	6,816	3,062	8,343

附註：

(1) 上述借貸成本乃根據實際年利率5.3%(即於最後實際可行日期本集團借貸的未償還貸款的實際利率)計算。

(2) 資本化為投資物業的的借貸成本乃根據香港會計準則第23號「借貸成本」入賬。

我們預期於2020年1月使用內部資源償還上述貸款結餘約人民幣57百萬元。且我們預期於2021年1月通過出售若干單元及／或自出租予租戶的單位收取的預付租金收入償還部分上述貸款結餘約人民幣122百萬元。該等償還安排乃根據下列假設估計：(i)本集團將收取估計銷售所得款項約人民幣122百萬元或以上(通過按介乎每平方米人民幣3,600元至每平方米人民幣3,800元的售價(經參考所在地相似物業的現行市場費率)出售建築面積約32,000平方米至35,000平方米的製造單位)，以及(ii)本集團可能自有意租戶(彼等可能想獲得租約)收取一筆額外預付租金按金。預期餘下貸款期間自2023年起將予確認或支付的融資成本將隨著使用本集團經營現金流量提前償還貸款而逐漸減少，惟須視乎與銀行的協商而定。

有意投資者務請注意，上述預測利息、貸款金額、償還計劃及貸款期限將受到多種因素影響，該等因素包括但不限於彼時之現行市場利率、本集團與銀行的商業協商、製造單位的市場需求以及在借款的相關時間內本集團建設產業園所需的實際資本金額。

涉及的潛在風險

如上所述，產業園投資成本的很大部分將由外部借款提供資金。倘資金不足，則本公司的業務前景(以及建設產業園的計劃及進程)可能會受到重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們產業園的建設將主要由外部借款提供資金。倘我們無法獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃，我們的業務及增長前景或會受到不利影響」一節。

近期發展情況

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們已(1)開始編製可行性報告；(2)開始獲得環境及勞工安全評估報告；(3)開始籌備土地測量及設計；及(4)開始自政府部門獲得必要批准。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園－產業園預期時間表及相應建設階段」一節。

所得款項用途

我們估計，於扣除包銷佣金及我們應付的全球發售相關的其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使及假設發售價為每股6.50港元(即本招股章程封面頁所載之指示性發售價範圍的中位數)，我們將自全球發售獲得81.7百萬港元(相當於約人民幣73.7百萬元)之所得款項淨額。我們擬按下列用途及數額使用全球發售之所得款項淨額：

(a) 約70%，或約57.2百萬港元(相當於約人民幣51.6百萬元)，將用於為我們設立及建設產業園之成本及開支提供部分資金，以擴張我們於工量刃具行業的覆蓋面；

(b) 約20%，或約16.3百萬港元(相當於約人民幣14.7百萬元)，將用於為三樓的進一步發展融資，包括三樓的整修及翻新以及建立產品檢查服務中心及產品展示平台；及

(c) 約10%，或約8.2百萬港元(相當於約人民幣7.4百萬元)，用於一般營運資金及其他一般企業用途。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」及「業務－我們的業務擴張」兩節。

無重大不利變動

截至2019年12月31日止年度，下列因素可能影響我們的純利及財務狀況(其中包括)：(i)投資物業公平值收益減少；(ii)一次性上市開支增加；(iii)於2019年1月為建設產業園融資而自兩間於中國的銀行提取約人民幣97.0百萬元新銀行借款導致融資成本增加；及(iv)為產業園製造單位吸引潛在租戶的推廣及廣告開支增加。

除上述因素外，董事確認，自2019年4月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2019年4月30日(即我們的最新經審核綜合財務資料的編製日期)以來並無重大不利變動，且自2019年4月30日以來概無會對本招股章程附錄一所載的會計師報告中所示資料產生重大影響之事件。

財務資料概要

下表概述本集團於往績記錄期的財務資料，且應與本招股章程附錄一會計師報告所載之財務資料一併閱讀。

經營業績

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					(未經審核)	
收益	25,435	45,129	43,487	46,994	15,215	16,523
銷售成本	(6,722)	(6,143)	(6,727)	(8,185)	(2,783)	(2,787)
毛利	18,713	38,986	36,760	38,809	12,432	13,736
投資物業估值收益	99,920	18,421	27,000	17,000	13,000	4,004
其他淨收入	119	111	808	866	598	31
行政開支	(1,928)	(2,478)	(4,616)	(7,244)	(1,610)	(1,840)
營運所得溢利	116,824	55,040	59,952	49,431	24,420	15,931
融資成本	(4,014)	–	–	–	–	(1,524)
分佔聯營公司虧損	(67)	(29)	(62)	(86)	(64)	–
除稅前溢利	112,743	55,011	59,890	49,345	24,356	14,407
所得稅	(27,551)	(8,330)	(14,998)	(12,384)	(6,116)	(3,605)
年／期內溢利	85,192	46,681	44,892	36,961	18,240	10,802

於往績記錄期的總收益及溢利出現重大波動之原因如下：

1. 總收益由截至2015年12月31日止年度的約人民幣25.4百萬元增加約77.4%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣45.1百萬元，乃主要由於我們於2015年10月整體以更高租金費率重續全部已到期租賃協議使得物業租賃所得收益增加。

2. 截至2016年至2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月較之2018年同期之總收益並無重大波動。

3. 年內溢利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣85.2百萬元減少約45.2%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣46.7百萬元，乃主要由投資物業估值收益下降以及行政開支增加等因素的綜合影響所致，且由毛利增加及融資成本下降所抵銷。我們的投資物業估值收益於2015年至2016年增加乃主要由於我們於2015年10月續新全部已到期租賃協議，使得現時租金產生相對較高增長。

4. 截至2016年至2017年12月31日止年度溢利並無重大波動。

5. 年內溢利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣44.9百萬元減少約17.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元，主要是由於投資物業估值收益減少所致。於2017年我們的投資物業估值收益較高乃由於2017年現時租金及市場租金均有增加。2018年市場租金的增長較2017年相對放緩。

6. 期內溢利由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣18.2百萬元減少約40.8%至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣10.8百萬元，乃主要由於投資物業估值收益減少。於截至2018年4月30日止四個月投資物業估值收益較高乃由於2018年現時租金及市場租金均有增加。2019年市場租金的增長較之2018年相對放緩。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績」一節。

流動資產及負債淨額

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債資料：

	於12月31日				於2019年	於2019年
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**4月30日**	**8月31日**
	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*
						(未經審核)
流動資產	43,768	52,071	48,536	44,659	76,810	32,297
流動負債	56,927	60,797	66,179	54,222	139,279	87,435
流動負債淨額	(13,159)	(8,726)	(17,643)	(9,563)	(62,469)	(55,138)

我們的流動負債淨額由2015年12月31日的約人民幣13.2百萬元減少至2016年12月31日的人民幣8.7百萬元，乃主要由於經營活動產生現金淨額約人民幣28.7百萬元，減購買固定資產及無形資產之已付現金約人民幣11.3百萬元及截至2016年12月31日止年度已宣派股息人民幣10百萬元。於2017年12月31日，我們的流動負債淨額較2016年12月31日或2018年12月31日為高，乃主要由於截至2017年12月31日止年度宣派了更多股息。

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日及2019年8月31日，我們分別擁有流動負債淨額人民幣13.2百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣17.6百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣55.1百萬元。我們的董事認為，於2015年12月31日之流動負債淨額狀況乃主要產生自：(i)年內償還各類貸款的總金額達人民幣100.5百萬元，及(ii)往績記錄期前主要有關為交易中心大部分建設成本融資(如上文討論，通過貸款及預收款項融資，該等款項乃計入流動負債)的歷史流動負債淨額狀況。此外，本公司截至2016年及2017年12月31日止年度宣派股息人民幣10.0百萬元及人民幣30.0百萬元，因此進一步減少了本集團之現金狀況並導致於2016年、2017年及2018年12月31日的流動負債淨額狀況。我們於2019年4月30日及2019年8月31日的流動負債淨額乃主要有關於使用於2019年1月自兩間銀行獲得的短期銀行貸款人民幣97.0百萬元為按人民幣63.5百萬元之代價收購土地融資。

我們當前並無計劃於上市後向股東派付股息，宣派股息(如有)乃由董事根據我們的經營業績、營運資金、財務狀況及資金充足性酌情作出。此外，於2019年8月31日，我們擁有未動用銀行信貸約人民幣273.0百萬元。

經考慮本集團可用的財務資源，包括手頭現金及現金等價物及內部產生資金、當前可用銀行信貸及估計上市所得款項淨額，我們預期我們的流動負債淨額狀況及營運資金狀況將於上市後得到改善。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資產及負債淨額」一節。

現金流量

下表載列於往績記錄期我們的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量	17,033	36,817	33,822	33,370	11,665	12,325
營運資金變動	120,708	(4,663)	(7,915)	(3,383)	(16,471)	(15,800)
已付中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）	(1,643)	(3,470)	(2,006)	(7,362)	(1,557)	(702)
經營活動所得／(所用)現金淨額	136,098	28,684	23,901	22,625	(6,363)	(4,177)
投資活動所用現金淨額	(9,919)	(11,274)	(2,588)	(14,078)	(56)	(60,039)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(100,474)	(8,070)	(14,212)	(28,460)	(13,786)	65,733
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	25,705	9,340	7,101	(19,913)	(20,205)	1,517
於年／期初的現金及現金等價物	6,057	31,762	41,102	48,203	48,203	28,290
於年／期末的現金及現金等價物	31,762	41,102	48,203	28,290	27,998	29,807

截至2018年及2019年4月30日止四個月，經營活動所得現金流出淨額分別約為人民幣6.4百萬元及人民幣4.2百萬元，主要因為我們於每年十月收取五年租賃協議的年度物業租金費，但同時我們每月會產生經營開支並進行付款，導致於十月經營活動所得現金流入淨額大幅增加，而於各財政年度截至大部份月份止期間產生經營活動現金流出淨額。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。

非香港財務報告準則計量

下表載列於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月的經調整純利(不包括投資物業估值收益及相應遞延稅項影響，同時調整非經常性項目)：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					(未經審核)	
年／期內溢利	85,192	46,681	44,892	36,961	18,240	10,802
減：投資物業估值收益	(99,920)	(18,421)	(27,000)	(17,000)	(13,000)	(4,004)
加：有關重估投資物業的遞延稅項開支	24,980	4,606	6,750	4,250	3,250	1,001
上市開支	–	–	–	266	–	–
年／期內經調整純利[1]	10,252	32,866	24,642	24,477	8,490	7,799

附註：

(1) 經調整純利並非香港財務報告準則項下的計量單位。將經調整純利用作分析工具具有重大限制，原因是其並不包括於相關期間影響我們溢利的所有項目。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－非香港財務報告準則計量」一節。

我們認為非香港財務報告準則計量通過撇除若干非現金項目(如投資物業估值收益及遞延稅項開支)及非經常性項目(如上市開支)為投資者提供有用之補充資料以了解本集團核心業務之表現。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或年度或期間的主要財務比率。

	截至12月31日止年度				截至2019年4月30日止四個月
	2015年	2016年	2017年	2018年	
股本回報率*(%)*	18.0	8.7	8.0	6.3	5.3
總資產回報率*(%)*	11.4	5.5	5.1	4.1	3.4
利息覆蓋率	29.1	不適用	不適用	不適用	10.5
資本負債比率*(%)*	不適用	不適用	不適用	不適用	15.8
流動比率	0.8	0.9	0.7	0.8	0.6

附註：

(1) 資本負債比率乃根據各報告期末之總債務除以總權益計算。

截至2019年4月30日止四個月之回報計算已經年化。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」一節。

上市開支

我們產生與上市相關的上市開支，其包括專業費用、包銷佣金以及其他費用及開支。與上市有關的開支總額估計約為48.3百萬港元(相當於約人民幣43.5百萬元)(假設發售價為每股發售股份6.50港元(即發售價範圍6.25港元至6.75港元的中位數)並假設超額配股權未獲行使)。上市開支中約302,000港元(相當於約人民幣266,000元)已於截至2018年12月31日止年度的損益賬中扣除，於截至2019年4月30日止四個月的損益賬中並無扣除，以及約18.8百萬港元(相當於約人民幣16.6百萬元)於2019年4月30日資本化為預付款項，預期其將於成功上市後於權益中扣除。餘下部分預期將於上市完成前或完成後產生並於我們損益賬中扣除，其金額將為約1.7百萬港元(相當於約人民幣1.5百萬元)，而約27.5百萬港元(相當於約人民幣25.2百萬元)將入賬為自權益扣減。

全球發售統計數據

下表中的統計數字乃基於以下假設而計算：(i)全球發售已完成，並於全球發售中新發行20,000,000股H股；(ii)全球發售之超額配股權未獲行使；及(iii)全球發售完成後已發行及發行在外80,000,000股股份：

	按發售價每股6.25港元計算	**按發售價每股6.75港元計算**
市值	500.0百萬港元	540.0百萬港元
未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值*(附註)*	9.51港元	9.62港元

附註： 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃根據載於本招股章程附錄二之調整計算。

股息

我們分別於截至2016年及2017年12月31日止年度宣派及批准股息人民幣10.0百萬元及人民幣30.0百萬元。我們已於多個日期向股東結算宣派股息。就截至2016年12月31日止年度宣派的人民幣10.0百萬元股息而言，我們以現金結付約人民幣8.1百萬元及透過抵銷截至2016年12月31日止年度與有關股東的相關關聯方貸款結付約人民幣1.9百萬元。就截至2017年12月31日止年度宣派的人民幣30.0百萬元股息而言，我們(i)以現金結付約人民幣11.5百萬元及透過抵銷截至2017年12月31日止年度與有關股東的相關關聯方貸款結付約人民幣5.8百萬元，及(ii)於截至2018年12月31日止年度以現金結付約人民幣12.7百萬元。我們使用內部財務資源結付上述現金股息付款。我們於往績記錄期的股息分派已遵守中國法定儲備規定。董事會負責向股東大會遞交關於股息派付的建議(如有)以供批准。宣派股息將由董事酌情決定，取決於我們的經營業績、營運資金、財務狀況、資本充足比率、未來業務前景、對我們派付股息的法定及監管限制及董事會可能認為相關的其他因素。我們目前並無向股東派付股息的計劃。有意投資者應注意，過往股息分派並不反映我們日後的股息分派政策，亦不保證我們將能夠於日後宣派或分派任何股息。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息」一節。

我們的控股股東

根據一致行動方協議(其詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段)，緊隨全球發售完成後(並無計及超額配股權獲行使後而可能發行的任何H股)，市場集團、市場開發服務中心、嶠嶺投資、温嶠鎮人民政府、茅威投資、茅洋村股份經濟合作社、茅洋村委會、前洋投資、前洋下村股份經濟合作社、前洋下村委會、上宇投資、上街村股份經濟合作社、上街村委會、中街和德投資、中街村股份經濟合作社、中街村委會、博濤投資、許宅村股份經濟合作社、許宅村委會、張老橋投資、張老橋村股份經濟合作社及張老橋村委會將合共有權在本公司股東大會上行使或控制行使約72.75%的投票權，及因此根據上市規則上述每一位將為我們的控股股東。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分風險乃非我們所能控制。此等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。所涉及之所有風險因素將於本招股章程「風險因素」一節詳述，建議閣下於決定投資發售股份前仔細閱讀整個章節並評估其中所載之特定風險。

一般與我們業務及行業相關之某些主要風險包括以下各項：(a)於往績記錄期，我們的盈利能力已由於投資物業估值收益下降而下降，且我們的前景取決於多種因素，包括但不限於我們物業的估值、有限的收益增長、貸款利息的現金流出增長、我們在設立產業園所涉及的不確定因素下成功執行擴張計劃的能力及我們應對來自不同市場參與者的激烈市場競爭的能力；(b)我們目前依賴於交易中心產生絕大部分收益，且我們可能無法於其到期時取代或續訂所有租賃；(c)我們的物業估值乃根據具主觀性及不確定性的若干假設作出，可能與實際結果存在重大差異且可能無法準確反映我們的財務狀況；(d)我們產業園的建設將主要由外部借款提供資金。倘我們無法獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃，我們的業務及增長前景或會受到不利影響；(e)倘我們無法獲得產業園未來發展的所有相關權利，我們將無法根據我們的規劃進一步開發產業園；(f)我們可能無法成功獲得有關租賃產業園單位的充足需求；(g)我們產業園的建設將主要由外部借款提供資金。倘我們無法獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃，我們的業務及增長前景或會受到不利影響；(h)我們預期出售產業園的部分製造單位。倘我們無法獲得充足需求，我們的經營業績、流動資金狀況及償還外部借款的能力可能受到重大不利影響；(i)我們於2015年12月31日、2016年12月31日、

2017年12月31日、2018年12月31日及於2019年4月30日產生流動負債淨額，且於截至2018年及2019年4月30日止四個月產生經營活動現金流出淨額。我們可能承受流動資金風險，而我們的業務、財務狀況及運營可能受到重大不利影響；(j)未能續新執照、批准或許可或會對我們的業務運營造成重大不利影響；(k)房地產、製造及工量刃具行業的週期性質及中國及全球的宏觀經濟狀況可能對我們的經營業績造成不利影響；及(l)我們面臨來自其他工業用具交易中心、產業園及電子商務運營商以及B2C公司的競爭。

物業估值

我們的物業估值師於2019年8月31日將我們持作投資的交易中心及土地估值為人民幣912.5百萬元。我們的物業估值師已採用收益資本化法及市場法評估本集團持作投資的物業權益。因其通常用於評估類似物業，故所採用的估值方法符合市場慣例。作出此估值之主要假設包括(其中包括)(a)賣方在市場出售物業權益時並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排；及(b)彼等的報告中並未就任何估值物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。估值乃根據具主觀性及不確定性的若干假設作出，並且可能與實際結果存在差異。因此，我們的物業估值可能與市場上實際出售物業時可能收取的價格存在重大差異，且不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的估計。物業估值報告全文載於本招股章程附錄六。

不合規事件

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無構成重大不合規或系統性不合規行為的不合規事件。

本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞語具有下文所載涵義。

「會計師報告」	指	載於本招股章程附錄一的本集團會計師報告
「雅居樂集團」	指	雅居樂集團控股有限公司，連同其控股公司及附屬公司。雅居樂集團控股有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3383)
「配套設施」	指	我們的交易中心提供的配套設施，包括但不限於機電工房、物業管理室、安保控制室、消防控制室以及相關支持設施(無論在地上或地下區域)。配套設施並不計入可出租面積
「申請表格」	指	與香港公開發售有關的個別**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格或其統稱，或文義所指的其中任何一種申請表格
「組織章程細則」	指	於2018年8月1日有條件採納及經不時修訂的本公司組織章程細則，其概要載於本招股章程「附錄五－組織章程細則概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「監事會」	指	我們根據中國公司法成立的監事委員會，詳情載於本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節

「博濤投資」	指	温嶺市博濤投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由許宅村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理一般銀行業務的任何日子，不包括星期六、星期日或香港公眾假期
「中央結算系統」	指	由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	獲接納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	獲接納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	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統的運作程序規則，包括不時生效的有關中央結算系統操作及功能的實務、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及中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程及僅就提述地理區域而言，以及除文義所指外，本招股章程對「中國」的提述不適用於香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司，於2003年5月14日以公司名稱温嶺市温西工量刃具交易中心有限公司在中國成立為有限公司，於2006年6月27日更名為温嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司，之後於2018年5月3日改制為股份有限公司並再次更名為温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司
「一致行動方協議」	指	市場開發服務中心、温嶠鎮人民政府、茅洋村委會、前洋下村委會、上街村委會、中街村委會、許宅村委會及張老橋村委會於2017年9月14日訂立的一致行動方協議，其詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段
「一致行動方補充協議」	指	市場集團、嶠嶺投資、茅威投資、前洋投資、上宇投資、中街和德投資、博濤投資及張老橋投資於2017年12月25日訂立的一致行動方補充協議，其詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義，及就本公司而言，指市場集團、市場開發服務中心、嶠嶺投資、温嶠鎮人民政府、茅威投資、茅洋村股份經濟合作社、茅洋村委會、前洋投資、前洋下村股份經濟合作社、前洋下村委會、上宇投資、上街村股份經濟合作社、上街村委會、中街和德投資、中街村股份經濟合作社、中街村委會、博濤投資、許宅村股份經濟合作社、許宅村委會、張老橋投資、張老橋村股份經濟合作社及張老橋村委會，緊隨全球發售後，彼等將在本公司股東大會上控制30%或以上投票權的行使
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	我們的控股股東於2019年10月15日訂立並以本公司為受益人的彌償契據，其詳情載於本招股章程「附錄七－法定及一般資料－其他資料－稅項及其他彌償」一節
「開發建設協議」	指	温嶺市城市新區管理委員會與本集團於2018年12月29日訂立的開發建設協議，該協議(其中包括)規管產業園的規劃與建設
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購並繳足

「電子商業園區」	指	三樓的電子商業園區，為電子商務運營商提供公開、低成本及便利的交易平台
「展覽會」	指	中國工量刃具展覽會，自2006年起每年舉辦的展覽會，主要旨在展出最新工量刃具及為採購人提供購買工量刃具之場地
「極端環境」	指	由香港政府公佈的超強颱風引致的極端環境
「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，一間提供多行業市場研究及分析的獨立諮詢公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	由我們委任並由弗若斯特沙利文獨立編製的有關全球發售的行業報告
「一樓」	指	我們的交易中心一樓
「四樓」	指	我們的交易中心四樓
「中央結算系統一般規則」	指	規限中央結算系統應用的條款及條件，可能不時經修訂或修改，在文義許可的情況下，包括中央結算系統運作程序規則
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「**綠色**申請表格」	指	由**網上白表**服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	於相關期間，指本公司及其附屬公司；或如文義另有所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司前的期間而言，指本公司的現有附屬公司及該等附屬公司或(視情況而定)彼等前身所開展的業務

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，將以港元認購及買賣並於聯交所上市
「H股股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「**網上白表**」	指	透過指定網站**www.hkeipo.hk**在網上提交申請，用於以申請人本身名義發行香港發售股份的申請
「**網上白表**服務供應商」	指	我們指定的**網上白表**服務供應商，詳情載於指定網站**www.hkeipo.hk**
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售提呈以供認購的2,000,000股H股(可予調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，以發售價提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「香港包銷商」	指	列於本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商

「香港包銷協議」	指	由本公司、執行董事、控股股東、獨家保薦人及香港包銷商於2019年10月24日就香港公開發售訂立的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及費用」一節
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「指數」	指	温岭 • 中國工量刃具指數，我們於2016年推出的指數，其可顯示工量刃具的價格變動趨勢及中國工量刃具行業的景氣指數。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－協助服務－温岭 • 中國工量刃具指數」一節
「產業園」	指	將於土地上建設的產業園，以供我們擴張於工量刃具行業的業務。其主要用作製造目的，因而目標為提供單位用作工廠及車間，上游製造商將在此處製造及生產工量刃具
「國際配售」	指	如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述，國際包銷商代表本公司向專業、機構及其他投資者有條件發售國際發售股份
「國際配售股份」	指	由本公司根據國際配售提呈發售的18,000,000股H股(可予調整)，連同(如相關)因超額配股權獲行使而將予出售的任何額外H股

「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議包銷國際配售的一組國際包銷商
「國際包銷協議」	指	將由本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人與國際包銷商於定價日或前後就國際配售訂立的國際包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及費用－國際配售」一節
「聯席賬簿管理人」	指	信達國際融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團及潮商證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「聯席牽頭經辦人」	指	信達國際融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團及潮商證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「土地」	指	位於中國浙江省温嶠鎮琛山村名為温嶠鎮GY050102地塊的一幅持作產業園未來發展的土地
「土地合同」	指	温嶺市國土資源局與本集團就收購土地於2018年12月29日訂立的國有建設用地使用權出讓合同

「最後實際可行日期」	指	2019年10月15日，即本招股章程付印前就確定其刊發前當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	H股於聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會
「上市日期」	指	H股首次於聯交所開始買賣的日期，預期將為2019年11月6日
「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
「必備條款」	指	由前國務院證券委員會與前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，以供載入將於境外(包括香港)上市的中國註冊成立公司的組織章程細則
「茅威投資」	指	温嶺市茅威投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由茅洋村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「茅洋村」	指	中國浙江省温嶺市温嶠鎮茅洋村
「茅洋村委會」	指	温嶺市温嶠鎮茅洋村村民委員會，茅洋村的一個村民委員會，為我們的控股股東之一

「茅洋村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮茅洋村股份經濟合作社，一間於2017年8月11日在中國成立的內資企業，由茅洋村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「市場開發服務中心」	指	溫嶺市市場開發服務中心，一間於1995年9月21日在中國成立的機構組織，為我們的控股股東之一
「市場集團」	指	溫嶺市市場集團有限公司，一間於2017年8月10日在中國成立的有限公司，由市場開發服務中心全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「工量貸融資服務」	指	由溫嶺市的一間銀行以我們的租戶為受益人提供的工量貸融資服務，其詳情載於本招股章程「業務－協助服務－工量貸融資服務」一節
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「審計署」	指	中華人民共和國審計署
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會

「發售價」	指	不超過6.75港元及預期不低於6.25港元的每股發售股份之港元最終價格(不包括1.00%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，香港發售股份將按該價格予以認購，且該價格將以本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所進一步詳述之方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份，連同(如相關)本公司根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股
「超額配股權」	指	將由本公司根據國際包銷協議授予聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表國際包銷商)的購股權，據此，本公司可能被要求按發售價出售額外最多合共3,000,000股H股(合共約佔根據全球發售初步提呈的發售股份的15%)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，於1993年12月29日頒佈及其最新修訂本於2018年10月26日生效
「中國企業會計準則」	指	財政部頒佈的《企業會計準則》
「中國政府」	指	中國的中央政府及所有政府分部(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及有關政府的組織，或如文義所指，指其中任何一項
「中國法律顧問」	指	上海市錦天城律師事務所，本公司就有關全球發售的中國法律的法律顧問

「定價協議」	指	將由聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與我們於定價日就記錄及釐定發售價而訂立之協議
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2019年10月30日(星期三)或前後，但不遲於2019年11月4日(星期一)
「產品質量法」	指	《中華人民共和國產品質量法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「產品檢查服務中心」	指	我們擬於三樓建立的國家級產品檢查服務中心。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略－三樓的進一步發展－3.建立產品檢查服務中心」一節
「產品展示平台」	指	我們擬於在三樓建立的工量刃具產品展示平台。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略－三樓的進一步發展－2.建立產品展示平台」一節
「發起人」	指	成立本公司的發起人，包括市場集團、嶠嶺投資、前洋投資、茅威投資、中街和德投資、上宇投資、博濤投資、張老橋投資及黃玉根先生
「物業估值報告」	指	物業估值師發出的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄六
「物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，受我們委聘對本集團物業進行物業估值的獨立物業估值師
「省」	指	中國的行政區劃單位

「前洋投資」	指	温嶺市前洋投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由前洋下村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「前洋下村」	指	中國浙江省温嶺市温嶠鎮前洋下村
「前洋下村委會」	指	温嶺市温嶠鎮前洋下村村民委員會，前洋下村的一個村民委員會及我們的控股股東之一
「前洋下村股份經濟合作社」	指	温嶺市温嶠鎮前洋下村股份經濟合作社，一間於2017年10月16日在中國成立的內資企業，由前洋下村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「嶠嶺投資」	指	温嶺市嶠嶺投資發展有限公司，一間於2016年6月24日在中國成立的有限公司，由温嶠鎮人民政府全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的公司重組安排，有關詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一段
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商管理局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局

「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「二樓」	指	我們的交易中心二樓
「證券法」	指	於1998年12月29日頒佈及於2014年8月31日最後修訂及新生效的《中華人民共和國證券法》
「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	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「上街村」	指	中國浙江省温嶺市温嶠鎮上街村
「上街村委會」	指	温嶺市温嶠鎮上街村村民委員會，上街村的一個村民委員會及為我們的控股股東之一
「上街村股份經濟合作社」	指	温嶺市温嶠鎮上街村股份經濟合作社，一間於2017年3月27日在中國成立的內資企業，由上街村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「上宇投資」	指	温嶺市上宇投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由上街村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「股份」	指	內資股及／或H股
「股東」	指	股份持有人
「數亮科技」	指	杭州數亮科技股份有限公司，一間本公司委聘編製指數且在中國註冊成立的公司

「獨家保薦人」或「獨家全球協調人」	指	信達國際融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，擔任上市的獨家保薦人
「特別規定」	指	於1994年8月4日頒佈及於1995年12月25日生效的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「監事」	指	監事會的成員
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「三樓」	指	我們的交易中心三樓
「天工科技」	指	溫嶺市天工工量刃具科技服務中心有限公司，一間於2010年5月21日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由嶠嶺投資擁有26%的權益，並由四名獨立第三方(即蔣忠榮、林新源、浙江上優刀具有限公司及孫國美)分別擁有25%、25%、14%及10%的權益
「往績記錄期」	指	截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度及截至2019年4月30日止四個月

「交易中心」	指	由我們擁有、經營及管理的位於中國浙江省温嶺市温嶠鎮前洋下村的四層交易中心，主要用於產品展示及買賣，因而其主要目標為提供單位用作商鋪，供租戶向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刃具產品
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及所有受其司法管轄的區域
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》(經修訂)以及根據其頒佈的規則及規例
「温嶺商幫」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，為温嶺商業貿易公司形成的聯盟温嶺商幫。彼等遍佈中國各地，從事工量刃具的專業分銷、批發及零售。其由3,000多家工量刃具商業貿易公司組成，並在中國設立超過4,000個分銷點。根據弗若斯特沙利文報告，其於中國擁有強大及有效管理的分銷及銷售網絡及渠道
「温嶺工量刃具網」	指	温嶺工量刃具網有限公司，一間於2011年7月27日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「温嶺旭日」	指	温嶺市旭日投資有限公司，一間於2018年6月12日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「温嶠鎮人民政府」	指	温嶺市温嶠鎮人民政府，為我們的控股股東之一
「**白色**申請表格」	指	要求香港發售股份以申請人本身名義發行之公眾人士使用之申請表格
「許宅村委會」	指	温嶺市温嶠鎮許宅村村民委員會，中國浙江省温嶺市温嶠鎮許宅村的一個村民委員會，其為我們的控股股東之一
「許宅村股份經濟合作社」	指	温嶺市温嶠鎮許宅村股份經濟合作社，一間於2009年12月9日在中國成立的內資企業，由許宅村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「**黃色**申請表格」	指	要求將香港發售股份直接存入中央結算系統之公眾人士使用之申請表格
「張老橋投資」	指	温嶺市張老橋投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由張老橋村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「張老橋村委會」	指	温嶺市温嶠鎮張老橋村村民委員會，中國浙江省温嶺市温嶠鎮張老橋村的一個村民委員會，及為我們的控股股東之一

「張老橋村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮張老橋村股份經濟合作社，一間於2015年1月13日在中國成立的內資企業，由張老橋村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「中街和德投資」	指	溫嶺市中街和德投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由中街村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「中街村」	指	中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮中街村
「中街村委會」	指	溫嶺市溫嶠鎮中街村村民委員會，中街村的一個村民委員會及為我們的控股股東之一
「中街村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮中街村股份經濟合作社，一間於2003年11月6日在中國成立的內資企業，由中街村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「區域」	指	我們的交易中心為有效經營及更好的管理而劃分的區域
「%」	指	百分比

於本招股章程內，除另有明確指明或文義另有所指外：

- *所有日期及時間均指香港日期及時間，且本招股章程所指年份均為曆年。*
- *本招股章程所有數據均為於最後實際可行日期之數據。*

- *倘本招股章程的英文版與中文譯本有任何歧異，概以英文版為準。然而，本招股章程內列出的中國公民、實體、企業、政府機關、部門、設施、證書、頭銜、法律及法規名稱的英文譯名及／或譯音，包括以"*"標記的內容，乃由彼等中文名翻譯所得，均僅供識別。在此情況下，倘有任何歧義，概以中文版本為準。*

- *本招股章程中所載若干金額及百分比數字均已作約整調整。*

- *任何表格所列述的總數與當中所列數額的總和之間的任何差異，均因約整所致。因此，若干表格中所列的總計數字未必是其前列數字的算術總和。*

本技術詞彙載有本招股章程所用若干技術詞語的解釋。該等詞語及其釋義未必與標準行業釋義或用法相符。

「B2B」	指	企業對企業，企業向其他企業銷售產品或服務的過程
「B2C」	指	企業對消費者，企業直接向消費者銷售產品或服務的過程
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「實際租金」	指	指定期限內現有租約按淨額列示的每平方米合約租金。該金額反映總租金折扣後我們收到的實際租金額除以於相關日期的已出租可出租面積
「建築面積」	指	建築面積。除另有註明外，樓宇建築面積包括按每一樓層(包括任何地下樓層)計量的樓宇外牆內包含的面積，且樓宇外牆厚度亦計算在內。其通常包括配套設施
「總租金」	指	指定期限內現有租約的每平方米合約租金。該金額反映未就任何折扣作出調整的合約基礎租金總額除以於相關日期可出租面積

「可出租面積」	指	可出租建築面積。除另有註明外，其包括我們指定出租予租戶的建築面積，包括(就我們的交易中心單位而言)根據與該等交易中心單位租戶訂立的租賃協議，我們出租予第三方的建築面積。其不包括約49,505平方米的區域，該區域主要包括：(a)辦公室及會議用途區域(約2,962.5平方米)；(b)將利用的三樓區域(約10,000平方米)，如建立產品展示平台及產品檢查服務中心；(c)提供配套設施(約1,006.9平方米)；及(d)我們的交易中心中被視為公共區域的區域，包括所有走廊、過道、電梯、電扶梯、柱牆等(約35,353.6平方米)
「工量刃具」	指	工具或產品，主要包括量具、刀具及其他工具，用於機械製造過程。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－工量刃具」一段
「入駐率」	指	指定日期的已出租可出租總面積除以總可出租面積
「持作未來發展項目」	指	我們已(a)取得相關土地使用權證，或(b)簽訂相關土地出讓合同並就此悉數支付土地出讓金但尚未取得土地使用權證的物業項目
「平方米」	指	平方米

本招股章程所載前瞻性陳述可能不會實現

我們於本招股章程內載有前瞻性陳述。並非過往事實的陳述(包括有關我們對未來的意向、信念、預期或預測的陳述)為前瞻性陳述。此等前瞻性陳述包括但不限於有關下列者的陳述：

- 中國中央及地方政府的法律、規則及法規以及相關政府機關就有關我們業務及我們的業務計劃所有方面的規則、法規及政策的任何變動；
- 我們控制風險的能力；
- 我們的業務及經營策略，以及我們實施該等策略的能力；
- 我們經營或擬拓展的所在行業及市場的未來發展、趨勢、狀況及競爭環境；
- 我們的擴張計劃；
- 金融市場的發展；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們未來的債務水平及資本需求；
- 我們經營所在城市的經濟狀況的變化，包括我們經營所在行業及中國整體經濟的衰退；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們的業務前景；
- 利率、外匯匯率、股權作價或其他費率或價格之變動或波幅，包括有關中國及我們經營所在的行業及市場的該等變動或波幅；
- 我們的競爭對手的行動及發展；

- 本招股章程「財務資料」一節內有關價格趨勢、銷量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率方面的若干陳述；及

- 本招股章程所載並非過往事實的其他陳述。

於若干情況下，我們使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「必須」、「或會」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似表述以識別前瞻性陳述。我們尤其於本招股章程「業務」及「財務資料」等節就未來事件、我們未來的財務、業務或其他表現及發展、我們行業的未來發展，以及我們主要市場整體經濟的未來發展等使用該等前瞻性陳述。

該等前瞻性陳述乃基於目前的計劃及估計而作出，並僅以於作出有關陳述當日為準。我們並無責任就新資料、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有風險及不確定性，並受到假設的限制，其中部分並非我們所能控制。我們謹請　閣下垂注，多項重要因素均可導致實際結果與任何前瞻性陳述所表達者不同或有重大差異。

我們的董事確認，前瞻性陳述乃經合理及審慎周詳考慮後作出。然而，因其性質使然，前瞻性陳述需要我們作出存在固有風險及不確定因素的假設。因此，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況可能未必如我們所預期的方式發生或根本不會發生。因此，　閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本招股章程的所有前瞻性陳述均受此警示聲明的規限。

投資H股涉及高風險。在決定投資H股之前，務請　閣下仔細考慮下述各項風險及本招股章程所載的所有其他資料。　閣下務請注意，我們乃於中國註冊成立的公司，規管我們在中國的業務及營運的法律和監管環境與其他國家在某些方面存在明顯差異。有關中國及下文所述的若干相關事宜的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」、「附錄四－主要法律及監管規定概要」及「附錄五－組織章程細則概要」。

以下任何風險的發生均可能使我們的業務、財務狀況及經營業績遭受到重大不利影響。在這種情況下，H股的交易價格可能下跌，　閣下或會損失全部或部分投資。

我們的營運涉及若干風險，當中部分風險乃非我們所能控制。此等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。

與我們的業務有關的風險

於往績記錄期，我們的盈利能力已由於投資物業估值收益下降而下降，且我們的前景取決於多種因素，包括但不限於我們物業的估值、有限的收益增長、貸款利息的現金流出增長、我們在設立產業園所涉及的不確定因素下成功執行擴張計劃的能力及我們應對來自不同市場參與者的激烈市場競爭的能力

於往績記錄期，由於我們純利的很大部分來自我們的投資物業估值收益，因此我們的盈利能力因投資物業估值收益下降而有所下降，截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，投資物業估值收益佔溢利的分別約117.3%、39.5%、60.1%、46.0%及37.1%。有關詳情，請參閱本節「我們的物業估值乃根據具主觀性及不確定性的若干假設作出，可能與實際結果存在重大差異且可能無法準確反映我們的財務狀況」一段。由於估值收益並未變現，且除非該投資物業按與估值相似的代價出售，否則其不會為我們產生任何現金流入，因此我們可能因投資物業估值收益擁有較高盈利能力，但流動資金狀況不會有相應改善。

此外，截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，可出租面積的分別約100%、94.1%、94.8%、98.5%及99%已出租予我們的租戶。鑒於上述我們交易中心的入駐率於整個往績記錄期相對較高且預期於未來將至少保持該高入駐率，除非本公司決定增加租金金額，否則我們交易中心的收益增長空間很小或受限。另一方面，倘如此決定，其或會為本公司收益帶來若干不確定性，包括但不限於(1)進一步與現有租戶協商以訂立新

租賃協議，從而導致時間、管理及運營成本的增加；(2)因我們的租戶可能無力支付更高的租金，現有租賃協議提前終止；(3)有關現有租賃協議增加租金金額的潛在糾紛或訴訟，從而損害我們交易中心的聲譽；及(4)降低交易中心對潛在租戶的吸引力，導致入駐率降低，任何該等不確定性均可能會對我們的業務、財務狀況及交易中心的經營業績造成重大不利影響。

部分由於上述因素，我們注意到我們的盈利能力於往績記錄期一直下降，且該趨勢預期將持續下去，原因為建設產業園將產生不斷增長的融資成本(並未資本化)。我們將為開發產業園產生大額貸款利息的現金流出，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，估計將分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣3.1百萬元。所產生現金流出乃由於我們需要使用外部借款約人民幣279.2百萬元為投資成本約人民幣406.1百萬元融資，其詳情載於本節「我們產業園的建設將主要由外部借款提供資金。倘我們無法獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃，我們的業務及增長前景或會受到不利影響」一段。此外，我們預期將於2020年1月使用內部資源償還貸款約人民幣57百萬元。倘我們無法及時償還有關貸款，我們可能承受來自銀行的協商再融資的壓力，且銀行可能要求添加不利的條款，如延長還款計劃中的額外利息付款及費用。我們可能因而面臨流動資金風險，且我們的財務狀況、經營業績及可能受到重大不利影響。此外，我們預期於2021年1月通過出售若干產業園製造單位及／或預付租金收入償還部分貸款結餘約人民幣122百萬元。然而，倘我們無法按預期租金及／或售價獲得來自目標租戶及／或有意買家對單位的充足需求，或根本無法獲得該等需求，我們將產生額外融資成本，且我們的經營業績及流動資金狀況將會受到不利影響。有關詳情，請參閱本節「我們可能無法成功獲得有關租賃產業園單位的充足需求」及「我們預期出售產業園的部分製造單位。倘我們無法獲得充足需求，我們的經營業績、流動資金狀況及償還外部借款的能力可能受到重大不利影響」段落。

我們的盈利能力及獲利能力亦可能受到來自不同市場參與者的激烈競爭的影響。我們面臨與其他交易中心、產業園運營商及產業集群的直接競爭以及與獨立商鋪及直接向終端客戶分銷其產品的製造商的間接競爭。此外，由於中國電子商務平台的興起及電子付款生態系統的快速發展，與電子商務運營商及直接在線上向終端客戶出售產品的B2C公司的競爭亦已變得越發激烈。競爭的詳情載於本節「我們面臨來自其他工業用具交易中心、產業園、產業集群及電子商務運營商以及B2C公司的競爭」一段。在此情況下，我們交易中心的吸引力可能會被減弱，倘我們無法與該等市場參與者競爭，我們的盈利能力及財務狀況將受到不利影響。

此外，產業園建設亦受限於各種不確定因素，其中部分超出我們能夠合理控制的範圍。有關詳情，請參閱本節「產業園的開發及運營為我們尚未涉足之領域，我們可能因缺乏經驗及其他

不確定因素而於有關建設及運營產業園的戰略步驟中遭遇困難」一段。其表明我們的擴張計劃可能無法成功實施，且我們的盈利能力可能持續下降，直至建設工程完工且產業園開始全面運營為止。

我們目前依賴於交易中心產生絕大部分收益，且我們可能無法於其到期時取代或續訂所有租賃

我們為工量刃具交易中心運營商，主要活動及收益來源乃主要通過經營交易中心自物業租賃業務產生。目前我們收益的絕大部分都依賴於我們的交易中心。截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的物業租賃業務收益分別約為人民幣22.7百萬元、人民幣43.8百萬元、人民幣42.7百萬元、人民幣45.9百萬元及人民幣15.6百萬元，分別佔我們總收益的約89.1%、97.1%、98.2%、97.7%及94.6%。相較於在多個不同地點擁有產生收益的物業或擁有更加多樣的物業投資的其他貿易中心運營商而言，該單一地點收益來源可能帶來更高風險水平。倘出現對我們的交易中心的經營或業務、或交易中心對租戶的吸引力造成不利影響的情況，我們將不會有來自其他物業的收入以減輕任何隨之而來的虧損。將投資集中於一個地點將導致我們的交易中心易受浙江省溫嶺市經濟狀況衰退的影響。此外，由於火災或其他原因而使交易中心蒙受任何財產損失，或中國的工業材料或製造業或工量刃具行業不景氣，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。

此外，我們不能向　閣下保證我們的交易中心將繼續吸引租戶並以歷史水平產生租金收入，亦不能保證其將來會成功。於2019年4月30日，包括總已租出可出租面積約284.0平方米、13,830.0平方米、2,090.0平方米、669.0平方米及1,195.2平方米的租約(包括交易中心一樓、二樓及三樓但不包括地庫)計劃分別於截至2019年、2020年、2021年、2022年及2025年止年度(及其後)屆滿，分別佔於2019年4月30日交易中心總已租出可出租面積的約1.6%、76.5%、11.6%、3.7%及6.6%。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(2)編製租賃協議－租約屆滿」一節。於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日，我們的交易中心有551名、578名、590名及612名租戶。截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度，分別有464份、兩份、28份及兩份租賃協議屆滿，及分別有零份、56份、17份及七份租賃協議提前終止，主要原因為租戶認為租金高於彼等可承受水平，其中464份、八份、31份及三份租賃分別於年末前由同一租戶續約或另一租戶訂約，續新率分別為100%、13.8%、68.9%及33.3%。就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度續新的464份、八份及31份租賃而

言，除53份已於2015年續約20年的租賃外，所有其他租賃均續約五年或六年。就於截至2018年12月31日止年度由同一租戶續約或另一租戶訂約的三份租賃而言，其中兩份已續約一年，而另一份續約兩年。截至2019年4月30日止四個月，概無租賃屆滿或提前終止。就將於截至2020年12月31日止年度屆滿的489份租賃而言，來自該等租賃的年度租金收入約為人民幣42.0百萬元。租賃期限通常介乎四年至六年或為20年。我們無法向　閣下保證，我們將能夠於其到期或提前終止時取代或續訂所有租賃，我們將能維持現有的入駐率，或者我們將能夠提高租金費率至市場水平，其全部取決於對我們交易中心單位的需求，而對該等單位的需求又受到多種因素影響，其中部分非我們所能控制，如租戶對我們的物業管理服務的滿意度、我們租戶的業務前景、我們與其他交易中心運營商、電子商務平台及B2C公司競爭的能力以及對工量刃具的國內需求有直接影響的中國製造業的發展。

儘管我們計劃建立產業園、進一步發展三樓及將我們的交易中心轉變為可支持互聯網的交易中心以加強我們的市場地位及使我們的收益流多樣化，但我們無法向　閣下保證我們將能實現我們的計劃或從該等計劃產生收益及淨收入，按我們預期中的數額產生收益或淨收入。倘我們無法按照預期的租金費率續訂或取代於交易中心的租賃，則我們的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響。

我們的物業估值乃根據具主觀性及不確定性的若干假設作出，可能與實際結果存在重大差異且可能無法準確反映我們的財務狀況

於往績記錄期，我們的投資物業估值收益於截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月分別約為人民幣99.9百萬元、人民幣18.4百萬元、人民幣27.0百萬元、人民幣17.0百萬元及人民幣4.0百萬元，分別佔溢利的約117.3%、39.5%、60.1%、46.0%及37.1%。我們的物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(獨立物業估值師)所編製的於2019年8月31日的物業估值載於本招股章程附錄六所載的物業估值報告內。估值乃根據具主觀性及不確定性的若干假設作出，並且可能與實際結果存在差異。整體及當地經濟狀況的不可預見的變動或其他非我們所能控制的因素亦可能影響我們物業的價值。因此，我們的物業估值可能與市場上實際出售物業時可能收取的價格存在重大差異。因此，該等估值不應被視為實際可變現價值或對可變現價值的估計。此外，有關投資物業以類似估值的代價出售前，估值收益並未實現，且不會對我們產生任何現金流入。因此，我們可能會因投資物業估值收益而有較高盈利能力，但流動資金狀況不會有相應改善，意味著我們的財務狀況未得到準確反映。

我們可能無法實施我們的業務策略

為維持及提高我們的盈利能力，我們必須成功實施我們的業務策略，即(i)進一步增強我們於工量刃具市場的市場地位；(ii)進一步發展交易中心三樓；(iii)轉變為可支持互聯網的交易中心；(iv)進一步提升品牌認知度；及(v)開發產業園（其詳情載於本招股章程「業務－業務策略」一節），從而吸引新租戶、挽留現有租戶及達到市場租金。然而，其依賴於成功建設及開發我們的產業園、我們獲得交易中心及產業園充足需求的能力、我們與市場參與者競爭的能力及其他宏觀經濟因素，即中國製造業及工量刃具業的持續增長，有關詳情載於本節「房地產、製造及工量刃具行業的週期性質及中國及全球的宏觀經濟狀況可能對我們的經營業績造成不利影響」一段。我們可能面臨實施業務策略的挑戰，且我們達到目標的能力可能受到超出我們的控制範圍的因素的不利影響。倘我們無法成功實施我們的業務策略，我們可能無法與其他行業競爭者競爭，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。即使我們的業務策略得以成功實施，亦無法保證該等策略及計劃將提升我們的市場份額或增強我們的市場地位及競爭力。

我們產業園的建設將主要由外部借款提供資金。倘我們無法獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃，我們的業務及增長前景或會受到不利影響

我們產業園投資成本的大部分資金將由外部借款提供。我們預計截至2021年12月31日止三個年度總計約人民幣406.1百萬元將投資於產業園。我們擬用(a)上市所得款項淨額（約人民幣51.6百萬元）；(b)我們的內部資金（約人民幣75.3百萬元）；及(c)外部借款（約人民幣279.2百萬元）為有關擴張提供資金。我們預期於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度有關我們銀行借款利息的現金流出估計分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣3.1百萬元。有關所得款項用途詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。然而，與建設產業園的外部借款相關的利息連同建設的實際成本將須提前支付，因而在產業園開始產生收益前將產生大量資本開支，導致對本集團的流動資金造成不利影響。

倘我們的資源不足以滿足我們的財務要求，我們或會尋求額外融資，包括但不限於銀行借款及／或舉債及／或發行股本證券。我們相信，我們按可接受條款獲得額外融資的能力受眾多不

確定因素的影響，其中某些不確定因素非我們所能控制，包括整體經濟及資本市場狀況、來自銀行或其他放貸人的信貸充足性、投資者對我們的信心、中國製造業及工量刃具行業整體表現以及尤其是我們的經營及財務表現。於2019年1月，我們從中國的銀行獲得銀行貸款總計人民幣97.0百萬元，用於為產業園開發提供資金。然而，我們無法向　閣下保證日後定能取得所需金額的融資或按我們可接受的條款取得融資(倘能取得融資)。倘無法獲得融資或無法按我們可接受的條款獲得融資，產業園的發展及隨後的擴張計劃將不得不暫停，且我們的經營業績、業務增長及發展前景或會受到重大不利影響。此外，倘我們通過發行股本證券籌集額外融資，我們的股東於本公司的股權可能面臨攤薄。倘我們進行債務融資，產生債務將會導致債務責任增加及可能導致承擔經營及融資契約，其可能(其中包括)限制我們的運營或我們派付股息的能力。履行該等債務責任亦可能對我們的運營造成負擔。倘我們由於(舉例而言)無法自經營活動產生資金維持充足現金流入或無法遵守該等債務契約而未能履行債務責任，我們可能根據有關債務責任而出現違約，而我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

倘我們無法獲得產業園未來發展的所有相關權利，我們將無法根據我們的規劃進一步開發產業園

我們擬將部分上市所得款項(約人民幣51.6百萬元)用作建立及建設產業園(約人民幣406.1百萬元)。儘管我們已於2019年5月獲得建立產業園的土地的不動產權證，但我們無法向　閣下保證我們將就該等目的成功自政府獲得所有其他必要開發權、批准及許可。具體而言，我們無法向　閣下保證我們將成功獲得我們建設產業園所需的所有政府許可(無論是省級或市級或其他行政級別)。我們亦無法向　閣下保證我們能夠及時獲授建設用地規劃許可證，或根本不能獲授建設用地規劃許可證。此外，我們無法向　閣下保證，我們將於建設完成後獲授產業園的不動產權證書，或根本不能獲授有關產權證書。於任何情況下，投入財務及管理資源開發土地涉及處於我們控制範圍之外的風險。於開發產生任何收益前，我們將產生多種大額資本開支。倘我們無法獲得上述必要權利及批准，我們將無法按計劃開發產業園，我們的盈利能力將持續下降，且我們的財務狀況將受到重大不利影響。

我們可能無法成功獲得有關租賃產業園單位的充足需求

於完成開發產業園後，產業園之大部分區域將用作開發平台，該開發平台之單位將出租予中小型製造商企業以供開展及發展彼等的製造業務。根據我們與溫嶺市城市新區管理委員會於2018年12月訂立的開發建設協議(其訂明若干與我們於產業園內的投資及開發有關的規定)，我們將須根據若干預定標準選擇租戶，該等標準包括租戶須屬於工量刃具行業內之限制及多種其他有關該等潛在租戶的銷售收入、稅項支付、產生污染及能源消耗水平的限制及規定。有關載於開發建設協議內的該等限制及標準之進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一節。因此，產業園將面向有限範圍內的工量刃具行業參與者。我們無法向　閣下保證我們將能夠獲得我們的待出租產業園製造單位的足夠需求。此外，我們無法向　閣下保證我們的產業園地址將就地理位置而言對潛在租戶具有吸引力。由於我們預期將就開發產業園產生大額資本開支約人民幣406.1百萬元，而該等成本及開支將在產業園開始產生收益前提前支出，倘我們無法獲得租賃單位的足夠需求，我們所產生之開發成本及開支形式的部分投資可能無法收回，其可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

我們預期出售產業園的部分製造單位。倘我們無法獲得充足需求，我們的經營業績、流動資金狀況及償還外部借款的能力可能受到重大不利影響

我們預期出售產業園的部分製造單位。然而，我們無法向　閣下保證我們將按預期售價成功獲得來自有意買家對該等單位的充足需求，或根本無法獲得需求。產業園製造單位是否能按預期出售受多種因素影響，該等因素包括但不限於當時的市場需求、中國經濟狀況及政府政策，而該等因素並非我們所能控制。此外，我們在銷售物業方面並無充足經驗，且可能無法應對銷售物業中或會存在的挑戰及困難。於往績記錄期，我們的主要收益來源產生自經營交易中心的物業租賃業務，且我們並無從事銷售交易中心單位。此外，中國物業市場的發展具有不確定性，且受到地方、區域、全國及全球因素的影響，該等因素包括經濟及財務狀況、物業供需、通脹、利率及資本充足性，其中許多因素並非我們所能控制。尤其是，中國物業市場受廣泛政府規例的規限，且易受政策變動影響。中國政府透過行業政策及其他經濟舉措(如設定利率、通過改變銀行儲備

比率及實施貸款限制控制信貸供應、增加物業轉讓的稅收及對境外投資施加限制)對中國物業市場的增長及發展施加重大的直接及間接影響。我們無法向　閣下保證中國政府將不會進一步施加全國、省級、市級及／或地方的緊縮措施限制中國物業市場，於此情況下，中國物業的交易量及售價或會下降或進一步加劇，因此，我們可能無法按預期售價出售產業園單位，或根本無法出售該等單位。倘我們無法獲得出售產業園單位的充足需求，或倘售價低於預期，我們的經營業績及流動資金狀況可能受到重大不利影響。

此外，我們產業園投資成本的很大部分將由外部借款融資。我們預期於2020年借貸本金約人民幣180.0百萬元，並於2021年年底前借貸額外貸款約人民幣100.0百萬元，且該等貸款的實際年利率預期將為5.3%(即於最後實際可行日期本集團借貸的未償還貸款的實際利率)。有關投資成本總額的詳情，請參閱本招股章程「概要及摘要－總投資成本及資金來源」一節。我們預期於2021年1月通過出售若干產業園製造單位及／或預付租金收入償還部分貸款結餘約人民幣122百萬元。倘我們無法按預期出售產業園的相關製造單位，我們可能無法按計劃作出上述部分償還貸款，其可能增加我們的融資成本，並影響我們的經營業績及流動資金狀況。

產業園的開發及運營為我們尚未涉足之領域，我們可能因缺乏經驗及其他不確定因素而於有關建設及運營產業園的戰略步驟中遭遇困難

我們計劃開發產業園，從而擴張我們於中國工量刃具行業的覆蓋面，而產業園的運營涉及我們的交易中心所不具備的新元素，如中小型製造商企業開展及發展製造業務的發展平台以及向彼等提供專業服務的創新中心。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一節。我們運營交易中心之經驗可能無法完全轉移及複製至產業園之運營中。我們無法向　閣下保證我們將不會因缺乏有關產業園建設及運營經驗而遭遇任何困難。倘產生該等困難，可能會產生額外成本以解決有關問題，其可能包括委聘外部專業人士或顧問以就解決方案提供解決方案。因此，產業園的運營或會受到影響或干擾，且我們的業務及財務狀況可能因而受到不利影響。

此外，在產業園能夠投入運營前，可能出現不可預見的事件干擾產業園的建設，且實施我們的擴張計劃可能花費較我們當前預期更長的時間，該等事件包括難以及延遲自政府獲得必要的開發權、批文及許可、建設工程由於天氣狀況及自然災害而延遲、我們的僱員及分包商於建設過程中發生工傷事故及建設的原材料供應及交付延遲。由於任何延遲或未能完成我們的擴張、成本超支、未能自我們的擴張獲得預期經濟效益或其他我們無法控制的情況，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利甚至重大影響。

我們於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及於2019年4月30日產生流動負債淨額，且於截至2018年及2019年4月30日止四個月產生經營活動現金流出淨額。我們可能承受流動資金風險，而我們的業務、財務狀況及運營可能受到重大不利影響

於2015年、2016年、2017年、2018年12月31日及於2019年4月30日，我們已產生流動負債淨額分別約人民幣13.2百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣17.6百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣62.5百萬元。我們處於流動負債淨額狀況乃主要由於我們於2015年、2016年、2017年、2018年12月31日及於2019年4月30日分別錄得預收款項流動部分人民幣47.2百萬元、人民幣45.2百萬元、人民幣43.4百萬元、人民幣46.4百萬元及人民幣33.0百萬元，該款項有關於自租戶收取的物業租賃收入預收款項，且於租賃期間作為股權確認為收益。此外，於2019年4月30日的流動負債淨額主要與通過於2019年1月獲得兩間銀行的短期銀行貸款人民幣97.0百萬元為按代價人民幣63.5百萬元收購土地融資相關。有關流動負債淨額的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資產及負債淨額」一節。

倘我們的流動負債到期應付，且我們並無足夠內部資源悉數償還該等款項，我們的表現及財務狀況可能受到重大不利影響。此外，我們的信貸評級可能會受到負面影響，其可能使我們無法獲得更多外部貸款融資以償還當前負債以及為產業園的投資成本融資。

此外，截至2018年4月30日及2019年4月30日止四個月，我們擁有經營活動現金流出淨額分別約人民幣6.4百萬元及人民幣4.2百萬元。有關經營活動現金流出淨額原因之詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得所得現金流量」一節。儘管我們的董事相信我們擁有充足的資金以撥付我們於未來12個月的營運資本要求，但我們的經營現金流量或會受到在我們控制之外的因素的不利影響。倘租賃協議提早終止，本公司可能須根據有關

條款及條件向租戶退還一部分作為預收款項預付之物業租賃費用。相關租金退款可能會對我們的流動資金狀況及財務表現造成重大不利影響。我們亦無法向　閣下保證我們將於日後不會經歷經營現金流出淨額狀況。我們無法保證我們將擁有其他來源的充足現金流量來為我們的經營提供資金。倘我們無法自經營活動產生資金或外部貸款信貸及融資維持足夠的現金流入，則我們可能面臨流動資金風險，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們按包幹制收取物業管理費且倘物業管理費不足以支付我們履行物業管理服務的有關運營成本，我們的利潤率可能會下降

我們按包幹制自我們的客戶收取物業管理費。截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的物業管理成本約為人民幣706,000元、人民幣1,362,000元、人民幣1,564,000元、人民幣1,740,000元及人民幣629,000元，分別佔總銷售成本的約10.5%、22.2%、23.3%、21.3%及22.6%。我們將按包幹制向我們的客戶收取的物業管理費總額確認為收益，並將因履行物業管理服務而產生的成本確認為銷售成本。按預設的包乾制收取物業管理費時，我們亦承擔因提供物業管理服務產生的所有開支。倘履行物業管理服務的相關開支增加，我們或會根據與租戶訂立的相關租賃協議的條款向客戶收取額外物業管理費以支付增加的成本。

於往績記錄期，我們因履行物業管理服務而向我們的分包商支付的物業管理成本有所增加。儘管我們可能會向租戶收取額外物業管理費以補足我們產生的增加的物業管理成本，但我們無法保證自租戶收取的該等額外費用足以補足差額，原因為經考慮市況及我們與租戶的關係，我們可能無法就收取的物業管理費作出對應的調整並將成本增長完全轉嫁予我們的租戶。倘我們無法及時提高並自租戶收取額外的物業管理費或控制我們有關履行物業管理服務的經營成本，我們的利潤率可能受到不利影響。

未能續新執照、批准或許可或會對我們的業務運營造成重大不利影響

滿足取得多個政府或監管機關的若干執照、批准及許可(即營業執照及市場名稱登記證)之先決條件後，我們方可開展業務及進行交易中心的營運。然而，該等執照、批准及許可須由相關政府或監管機關定期審查及續新且我們須持續遵守若干標準及規定。

概不保證我們日後將能續新所有必要執照、批准及許可。未能續新所有必要執照、批准及許可或會阻礙我們承接或進行我們交易中心的業務運營，其可能擾亂我們的業務營運及可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

對我們的聲譽或品牌形象的任何損害可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響

我們依賴於聲譽以吸引我們的租戶的客戶光顧我們的交易中心。我們相信，品牌價值在很大程度上取決於客戶主觀看法，且會受磨滅客戶信任的孤立事件的損害。任何有關我們、我們的業務、我們的交易中心或我們的租戶的負面事件或負面宣傳可能對我們的聲譽及業務造成不利影響。倘我們無法向光顧我們交易中心租戶的客戶提供始終正面的體驗，我們的品牌價值及客戶需求可能大幅減少。

此外，我們保護品牌名稱的措施可能不夠充分，且我們可能無法察覺任何未經授權使用我們的品牌名稱的行為，或採取適當措施及時行使我們的權利。我們的商標及其他知識產權亦對我們的成功至關重要。我們依賴於商標及版權法以及與我們的僱員、租戶、業務夥伴及其他人士的協議以保護我們的知識產權。於最後實際可行日期，我們於中國擁有三個商標登記及兩個已註冊域名。除已採取的預防措施外，第三方可能在未經授權的情況下獲得及使用我們的知識產權，其可能對我們的業務及聲譽造成不利影響。此外，未來可能需要提起訴訟以維護我們的知識產權或釐定其他方所有權的有效性及範圍。該類訴訟可能導致大額成本及資源分散，因而對我們的業務及經營業績造成不利影響。

未能挽留主要人員可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響

迄今，本集團的成功很大程度上歸因於我們的管理層團隊及主要人員(即潘海鴻先生、周桂林先生、陳俊仁先生及夏仙法先生)的貢獻、承擔及經驗，尤其是彼等對我們業務營運的熟悉度以及彼等於中國的物業開發及工量刃具行業的經驗及專業知識。有關董事及高級管理層的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。倘我們失去主要管理人員而未有合適的人員及時替補或倘該等人員受競爭者僱傭，我們的競爭力、業務表現、經營業績以及業務前景可能受到重大不利影響。

此外，我們的未來增長及我們實施業務策略，尤其是我們設立產業園的計劃(其運營可能涉及我們的交易中心所沒有的新元素)的能力取決於(其中包括)成功招攬及挽留更多技術高度嫻熟及經驗豐富的管理層人員及其他主要人員。我們無法向　閣下保證我們將能僱傭或挽留該等僱員及倘未能如此行事，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們可能因發生自然災禍及事故而蒙受損失，而保險未必對該等損失提供全額保障

我們的業務或會因交易中心的經營所在地出現颱風、嚴重暴風雨、地震、水災、火災或其他自然災禍或類似事件而受到不利影響。亦存在其他種類的損失，例如戰爭、核污染、海嘯、污染及恐怖襲擊造成的損失。於最後實際可行日期，我們已投購保險金額約為人民幣201百萬元的保險以保障(其中包括)我們的交易中心內資產的產生自火災、爆炸及自然災害(如雷擊及土地滑坡)的損失。倘出現未獲承保損失，我們可損失全部或部分投資於物業的資金，以及預期從該物業所得的未來收益。任何重大未獲承保損失可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，於建設產業園的過程中，我們無法保證涉及之僱員、供應商及分包商將完全實施全部安全措施及程序，且建設將不會發生任何事故。儘管我們將訂立我們相信將對於相似類別之建設工程而言屬充足之保單，我們無法向　閣下保證將不會產生任何可能導致超出投保數額的損失或賠償的人身傷害、財產損失或死亡事故，倘該等事故無法由保險賠償，其可能對建設過程及我們的財務狀況造成不利影響。

此外，我們日後可能須定期續保保單並就合意的受保條款進行磋商，因此我們須面對保險市場之波動風險，包括保險費有可能上調。儘管我們能夠定期監察保險市場狀況，但無法預測於未來保單年度可按合理商業條款獲受保。日後的任何重大保險費上調或所獲受保範圍下調可對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們依賴分包商向我們提供若干服務

於往績記錄期，我們委聘分包商向我們交易中心的租戶提供物業管理服務(包括安保服務、清潔服務、水電維修及維護服務)。截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的物業管理成本約為人民幣706,000元、人民幣1,362,000元、

人民幣1,564,000元、人民幣1,740,000元及人民幣629,000元，分別佔總銷售成本的約10.5%、22.2%、23.3%、21.3%及22.6%。有關本公司與分包商的物業管理分包協議主要條款詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的供應商－分包商」一節。

視乎業務發展及我們的財務表現而定，尤其是在產業園設立後，我們可能需要委聘額外分包商以向我們提供物業管理服務(「**服務**」)。概無法保證服務能夠符合我們的租戶的標準(「**租戶標準**」)。倘服務無法滿足租戶標準，我們的租戶可能視其為我們的失職，其可能對我們的業務聲譽造成不利影響。倘無法挽留優質分包商或按對我們而言更有利的條款獲得替代分包商，或根本無法獲得替代分包商，我們的業務及經營業績或會受到不利影響。

與行業有關的風險

房地產、製造及工量刃具行業的週期性質及中國及全球的宏觀經濟狀況可能對我們的經營業績造成不利影響

我們為工量刃具交易中心運營商，且我們的主要業務活動及收益來源主要來自經營交易中心的物業租賃業務。於往績記錄期，純利的較大部分亦來自於投資物業估值收益。因此，我們的經營業績受到及將持續受到中國房地產業的週期性質影響。於往績記錄期，投資物業(即交易中心)價值有所增值。我們亦得以維持穩定的交易中心租金費率，其詳情載於本招股章程「業務－我們的業務模式－租金費率」一節。然而，交易中心物業價值及我們可向租戶收取的租金受到(其中包括)可資比較物業供求、利率、通脹、經濟增長速度、稅法及中國政治及經濟發展影響。我們不能向　閣下保證中國物業市場將繼續以我們預期的速率增長。倘中國物業價值及租金費率普遍下降，我們的物業價值及租金收入亦可能相應減少。

由於交易中心租戶所交易工量刃具之終端客戶主要是中國下游製造商，且該等製造商從事(其中包括)紡織業、造紙業、製藥業及汽車業，因此，我們的收益亦取決於中國製造業不斷增長的需求，其目前由有利的政府政策支持，如《智能製造發展規劃(2016–2020)》，該規劃旨在加快智能製造進程、加速老舊製造機械的更新換代並為中國工量刃具需求的不斷增長作出貢獻。有關往績記錄期近期市場發展如何對工量刃具行業造成影響的進一步資料，請參閱本招股章程「行業

概覽－中國工量刃具概覽」一節。倘有關智能製造發展的政府政策發生變動，中國製造業增長以及工量刃具的國內需求可能放緩或減慢，其將對交易量、銷售量及交易中心的需求以及將建立的產業園造成不利影響。

另一方面，中國已融入世界經濟並已成為全球供應鏈的組成部分。中國製造的商品出口需求極大。因此，全球經濟發展放緩或出現金融危機可能會對中國的整體經濟及市場狀況造成重大不利影響。世界經濟的任何下滑可能會導致中國市場波動及不確定因素不斷增加、中國市場信心缺乏、經濟情緒疲軟及業務開支減少。該等經濟狀況可能會對中國的下游製造商(尤其是涉及商品出口之製造商)以及彼等產品之客戶(可能包括國外公司)的可支配收入水平及可用信貸造成不利影響。彼等產品的需求可能下降且中國製造業可能於整體上經歷下滑。在此情況下，中國對工量刃具需求的減少會導致我們交易中心及計劃設立的產業園之交易活動的減少，逐漸導致工量刃具行業供應商及製造商對我們的交易中心及工業園的單位需求減少。因此，我們的經營業績、財務狀況及業務前景可能遭受重大不利影響。

我們面臨來自其他工業用具交易中心、產業園、產業集群及電子商務運營商以及B2C公司的競爭

我們面臨來自中國(尤其是浙江、江蘇及廣東省)的其他銷售工業用具(包括工量刃具)交易中心的競爭。當前，中國有四個大型交易中心，其中兩個不僅出售工量刃具，亦出售其他五金。此外，未來浙江省及中國其他地方的工業用具交易中心的供應或會增加。我們亦可能面臨來自中國其他產業園運營商的競爭，該等產業園運營商與我們擁有相同或相似市場定位，或提供相同或相似服務，如關鍵加工服務、先進及綜合技術服務、開發平台運營或設備展示中心等。此外，溫嶺市作為國內主要的工量刃具產業聚集地，下列中國產業集群為其潛在的主要市場競爭者：(a)東莞市工量刃具產業集群，一個位於東莞市的容納主要專注於數控刀具的工量刃具企業的區域；(b)常州市工量刃具產業群，一個位於常州市的容納主要專注於硬質合金刀具的工量刃具企業的區域。我們的交易中心與該等產業集群可能在買賣該等集群主要從事的特定類別工量刃具上產生競爭。

此外，我們亦可能面臨來自直接將產品分銷予終端客戶的獨立商鋪及製造商的間接競爭。實際上，根據弗若斯特沙利文的資料，獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額分別佔2018年中國工量刃具市場總收益的約61.2%及20.8%。該等工量刃具供應商可能為通過我們交易中心分銷彼等產品的潛在租戶，因此，作為直接向終端客戶分銷產品的獨立商鋪及製造商的業務運營構成了與我們的間接競爭。此外，由於電子商務平台的興起及中國電子支付生態系統的快速發展，與電子商務運營商的競爭日益激烈。於過去幾年，中國電子商務發展迅速，其亦滲透進工量刃具市場。綜合電子商務運營商(如阿里巴巴)及刀具聯盟等特定電子商務運營商已專注於工量刃具市場，而尚五金則專注於五金市場。該等線上平台使潛在買家接觸各類工量刃具更加方便，就可能於我們交易中心購買產品的部分買家而言，這可能是一種更具吸引力的選擇。隨著電子商務的迅速發展，湧現出許多B2C公司，彼等在並無任何實體交易平台的情況下將產品直接在線銷售予終端客戶。該競爭或會影響我們吸引及挽留租戶及買家的能力，且可能減少我們能夠收取的租金或價格。我們無法向　閣下保證我們將於與其他交易中心及產業園運營商的競爭中佔據優勢。我們無法有效競爭可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到國際政策及國際經濟制裁的重大不利影響

若干外國司法權區已或可能對若干國家、個人及法律實體實施各種形式的經濟制裁(如高額關稅及嚴苛的貿易條件)，該等制裁不時在一定程度上禁止或限制進出口活動，並導致懲罰或罰款。例如，最近的中美貿易戰導致兩國對若干商品的貿易徵收關稅。據信，此次加徵關稅的產品將受益於中國的產業政策和強制技術轉讓做法，包括機械、電視、醫療設備、飛機零部件及電池。兩國之間的貿易緊張局勢一直在加劇，倘美國及中國未能就解決該問題達成任何協議，兩國之間的貿易限制的程度及規模可能會升級。無法確定中美貿易戰將如何發展，也不能確定受兩國關稅政策影響的商品的範圍及程度是否會發生變化。我們無法預測正在進行的中美貿易戰的影響及其對我們行業及全球經濟的影響。

中國的下游製造商，即於我們的交易中心交易的工量刃具產品的終端客戶，包括紡織業、造紙業、製藥業、汽車業等各類製造業。我們無法保證有關下游製造商不會將彼等的產品出口到

美國，亦無法保證彼等的產品出口到美國不會受到美國未來出台的新限制。此外，我們無法控制該等下游製造商將向哪些國家銷售及／或出口其終端產品。倘有關下游製造商的終端產品的出口銷售額受到限制、禁止或受到由任何司法權區實施的任何國際政策或國際經濟制裁的貿易條件的歸限，則彼等對我們租戶的工量刃具產品的需求將大幅下滑。彼等甚至可能把其生產工廠搬遷至中國以外的國家以避免任何不利的貿易限制，因此彼等為了繼續生產可能會在中國以外的地方採購測量及刀具，該種情況亦會減少租戶對我們交易中心提供的產品的需求。因此，工量刃具供應商對我們貿易中心的出租單位的需求可能會相應減少，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國浙江省政治、經濟及社會政策及狀況的任何變動或會對我們的業務營運造成重大不利影響

由於我們的全部收益均來自在中國浙江省營運的業務，而我們的主要資產均位於中國浙江省，因此，我們的業務及經營業績受中國浙江省的政治、經濟及社會政策及狀況所影響。我們在中國浙江省經營業務及擴展業務的能力取決於多項非我們所能控制的因素，包括宏觀經濟及其他市況及借貸機構的信貸供應。為控制通脹及促進經濟增長，中國政府已推出若干宏觀經濟政策，例如實施商業銀行借貸指引，該等措施限制若干行業的借貸。該等宏觀經濟政策及借貸政策有部分或會限制我們獲取融資的能力，因而削弱我們實行業務策略的能力。概不保證浙江省政府及中國政府整體日後將不會實施更多限制或繁重政策。中國浙江省政治、經濟及社會政策及狀況的任何變動或會給我們的業務營運帶來不確定性，並對令我們的前景及經營業績造成重大不利影響。

過去數十年，中國政府進行多項經濟改革，但該等改革多數屬於試驗性質，預期會根據經濟及社會狀況不時作出優化、調整及修訂。此外，與該等改革有關的法律及法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。有關優化、調整或修訂可能會以我們無法預測的方式影響我們的業務營運，任何有關法律及法規的範圍、應用及詮釋的不確定性，或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國的法律體系尚未發展完善，並存有可能限制我們的股東可用的法律保護的固有不確定因素

我們的業務營運主要於中國進行，而本公司受中國法律、規則及法規管制。中國法律體系以成文法及中國最高人民法院的司法解釋作為基礎，可能未如其他司法權區一樣全面或發展完善。先前法院判決可引作參考，但卻不具依循先例的約束力，且先例作用有限。因此，紛爭解決的結果或不一致或未必能預測。

儘管中國政府已盡力加強保護外商在中國的投資，惟中國尚未形成一套全面的法律體系。最近頒佈的法律及法規未能充分涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律及法規的應用、詮釋及執行仍極不明確。因此，我們可能不會及時知悉違反某些政策或規則的情況。

根據中國的法律、規則及法規，我們可用的法律保障有限。中國的任何訴訟或監管執法行動或會受到拖延，引致資源分散並需管理層兼顧。此外，紛爭解決的結果或不一致或未必能預測，在中國執行裁決及仲裁可能遇到困難。

此外，中國法律及法規的應用、詮釋及執行受中國的政治狀況及社會政策變動所影響。不同監管機關或會對若干法律及法規有不同的詮釋，並可能採取不同方法執行該等法律及法規。因此，公司可能需要遵守相關機關不時訂定的規定或標準或按照相關機關對該等法律及法規的詮釋及執行方法取得批文及完成存檔備案。中國法律及法規的應用、詮釋及執行的不明確性，或會令我們在遵守中國監管機關實施的規定或標準方面須付出額外成本及進行額外工作，此舉可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

中國政府對外幣兌換的管制可能會限制我們的外匯交易，包括向我們的H股持有人派付股息

我們的絕大部分收益均以人民幣計值。由於人民幣為非可自由兌換貨幣，我們的部分現金可能需要兌換為其他貨幣以滿足我們的外幣需求，包括向H股持有人**派**付股息。中國政府對人民幣兌換外幣實行管制，在若干情況下，將外幣匯入或匯出中國亦受管制。

根據中國現行外匯法規，經常賬項目支付(例如股息分派及利息支付等)可在符合若干程序規定的情況下以外幣支付而毋須取得國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為其他外幣並匯出中國以支付資本開支(如償還以外幣計值的貸款)，則須獲得國家外匯管理局的批准或向其登記。我們不能向　閣下保證中國監管機關日後不會對經常賬項目的外匯交易實施限制。倘外匯監控體系阻礙我們獲得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們或不能以外幣向H股持有人派付股息。外幣供應的短缺可能會限制我們於中國境外的國家採購或取得貨品及服務的能力，減少我們以外幣進行的業務活動或限制我們匯付足夠外幣以支付其他款項或償還其須以外幣結算的債務的能力。

此外，在我們將全球發售所得款項淨額兌換為在岸人民幣之前，預期該等所得款項將以人民幣以外的貨幣存入。假如所得款項淨額無法及時兌換為在岸人民幣，我們有效調配該等所得款項的能力可能會受到影響，從而可能對我們的業務、經營業績和財務狀況產生不利影響。

匯率及人民幣價值的波動可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響

鑒於我們的絕大部分收益均以人民幣計值，我們需將部分現金兌換為外幣，以向我們的H股持有人派付股息。人民幣兌外幣的價值不斷波動，並會受中國政府的政策、國內及國際的經濟和政治發展以及貨幣市場供求情況的變動影響。自2005年7月以來，中國政府採納了一項有管理的浮動匯率制度，允許人民幣價值根據市場供求及參照一籃子貨幣，在規定的幅度內浮動。於2012年4月，中國人民銀行將銀行同業即期外匯市場的人民幣兌美元交易價浮動幅度擴大至匯率中間價的1.00%。於2014年3月，中國人民銀行進一步將銀行同業即期外匯市場的人民幣兌美元交易價浮動幅度擴大至匯率中間價的2.00%。在採納更靈活的貨幣政策方面，中國政府仍承受重大國際壓力。倘港元和美元兌人民幣的匯率發生重大變化，將對我們以外幣派付股息的能力造成重大不利影響。

此外，由於與我們H股有關的股息將以人民幣宣派及以港元派付，中國以外國家的H股持有人可能須承擔因人民幣兌港元的價值發生不利變動而帶來的風險，這可能導致就H股派付的股息

價值減少。此外，於全球發售完成後，由於全球發售所得款項淨額預期會以人民幣以外的貨幣計值，故我們有關外幣波動的風險將進一步增加。我們無法預計人民幣兑其他貨幣的匯率在日後的波動幅度。任何有關波動可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國税務改革可能會對我們的經營業績造成重大不利影響

於2016年3月23日，中國財政部與國家税務總局聯合公佈《關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》，據此，自2016年5月1日起若干行業將由繳納營業税改為繳納增值税。尤其是，中國物業租賃業將會被徵收5%增值税。有關進一步詳情，請參閲本招股章程「附錄四－主要法律及監管規定概要」一節。

亦無法保證中國政府機關於日後將不會向中國物業租賃業徵收更高税率。由中國政府機關推出的任何税制改革可能會增加我們的税務負擔，對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

可能難以就於中國境外法院提出的爭議對我們或我們居於中國的管理層人員送達法律程序文件或對我們或我們居於中國的管理層執行非中國法院的判決

我們大部分管理層人員居於中國，且我們的主要資產及我們大多數管理層人員的資產大部分位於中國。概無保證　閣下能就於中國境外法院提出的爭議對我們或我們居於中國的管理層人員送達法律程序文件或對我們或我們居於中國的管理層執行非中國法院的判決。

此外，中國並無條約規定互相認可及執行若干國外法院裁決。儘管中國已於有關國家訂立有關司法實施之條約或訂立有關國際公約，但倘人民法院認為認可或執行該等判決或裁決將違反中國基本法律原則、其主權或國家安全，或將不符合公眾利益，國外判決或裁決可能不會被認可及由中國執行。因此，可能難以或甚至不可能向我們或我們居於中國的管理層人員執行非中國法院的若干判決。

派付股息受中國法律法規的限制

根據相關中國法律及法規，本公司僅可以可分配溢利派付股息。可分配溢利指根據中國企業會計準則或香港財務報告準則計算出稅後溢利(以較低者為準)減任何收回的累計虧損以及我們須提撥的任何法定及其他儲備。宣派股息乃由董事會提出並須經股東批准。我們無法就日後會否、何時派付股息及派息形式作出保證。因此，即使我們的財務報表可能顯示我們的業務能夠獲利，我們亦可能並無足夠或任何可分配溢利向股東分派股息。我們派付股息的能力亦可能因我們未來可能訂立的銀行融資或其他協議中存在限制性契諾而受限。此外，過去派付的股息可能並不代表我們未來的股息政策。

閣下可能須就因我們H股而收取的股息及變現的收益繳納中國稅款

根據中國的稅務法律、規則和法規，非中國居民個人及非中國居民企業通常分別須按20%及10%的稅率就自我們向彼等派付的股息繳納中國所得稅。我們須自派付予彼等的股息預扣有關稅項，惟須根據中國與有關非中國居民個人或非中國居民企業所在司法權區訂立的任何稅收協定作出減免或豁免。同樣，我們的H股持有人如屬非中國居民個人或非中國居民企業，將分別須按20%或10%的稅率就出售我們的H股所得收益繳納中國所得稅，惟須根據中國與有關非中國居民個人或非中國居民企業所在司法權區訂立的任何稅收協定作出減免或豁免。

儘管有上述安排，中國稅法及規則可能有所變動，包括日後撤銷的相關稅項優惠待遇，使我們H股的所有非中國居民個人持有人將按20%的統一稅率繳納企業所得稅。此外，適用中國稅法及規則的詮釋及應用尚存有重大不明朗因素，包括非中國居民企業須繳納的資本利得稅、對我們H股的非中國居民個人持有人所派付的股息及出售或另行處置我們H股後獲得的收益而徵收的企業所得稅。如適用的稅法及規則及相關稅法及規則之詮釋或應用出現任何變更，則 閣下對我們H股投資的價值可能會受到重大影響。

中國的通脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現，且中國政府已不時實施各項政策控制通脹，包括施行各項用於限制可用信貸或調節增長的修正措施。例如，2010年及2011年，中國的通脹率迅

速上升，中國政府出台了多項貨幣緊縮措施以抑制過熱的房地產市場及中國日益嚴重的通脹。未來高通脹可能導致中國政府再次對信貸及／或商品價格施加控制，或採取其他措施，這可能對我們的業務帶來負面影響。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及其他統計數據準確無誤

本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們的相關行業(如房地產行業及工量刃具行業)的若干事實、預測及其他統計數據來自中國及其他政府機關、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或公佈的信息，而我們無法保證該等數據源的質素及可靠度。我們、獨家保薦人及包銷商或彼等各自的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實、預測及統計數據，故我們不就該等事實、預測及統計數據的準確性作出任何聲明，而該等事實、預測及統計數據或會與在中國境內外編製的其他信息不一致。由於收集數據方法可能欠完善或無效、已公佈信息間的差異、市場慣例及其他問題，此等統計數據未必準確，或不可與就其他經濟體系而編撰的統計數據作比較，故此不應過份依賴。此外，概無法保證該等數據與其他地方所呈列的類似統計數據乃按同一基準或相同準確程度陳述或編製。在所有情況下，投資者應自行考慮該等事實、預測或統計數據的權重或重要性。

與全球發售有關的風險

我們的H股過往並無市場，全球發售後的流通性及市價可能會波動不定

在全球發售前，我們的H股並無公開市場。H股的初步發售價格範圍由我們與聯席賬簿管理人(代表包銷商)磋商釐定，故此發售價與全球發售後我們H股的市價可能大不相同。此外，概無法保證：(i)我們的H股將形成交投活躍的買賣市場；或(ii)倘形成此類買賣市場，情況將於全球發售完成後持續；或(iii)我們H股的市價將不會下跌至低於發售價。我們的收益、盈利及現金流的變動，或本公司任何其他發展等因素，均可能影響我們H股成交量及成交價。

我們的控股股東對我們擁有重大影響力，而彼等的利益可能與我們其他股東的利益不符

緊隨全球發售後，我們的控股股東將直接及間接擁有合共72.75%的股份(倘超額配股權未獲行使)或70.12%的股份(倘超額配股權獲悉數行使)。我們控股股東的利益可能與其他股東的利益不同。我們的控股股東可在決定任何企業交易的結果或其他提交予股東以供批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)上擁有重大影響力。擁有權集中可能因而阻止、延誤或妨礙本公司的控制權變更，這可能剝奪我們的股東於出售本公司時因彼等的股份收取溢價的機會或可能降低我們股份的市價。此外，當我們的控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東的利益可能被置於不利地位或受到損害。

投資者於作出投資決定時不應依賴除本招股章程以外我們所發佈的任何資料，或新聞或其他媒體所載的任何資料

媒體已經及將報道全球發售及我們的業務。我們不就該等媒體報導的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就媒體傳播的任何資訊的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體所報導的資訊與本招股章程所載資訊存在不符或衝突之處，我們概不對該等資訊負責。因此，有意投資者在決定是否投資購買我們的H股時不應依賴新聞或其他媒體報道。

我們H股的定價及交易之間存在時間差，我們的H股持有人面臨我們的H股開始交易前H股價格可能下跌的風險

我們H股的發售價將於定價日釐定。然而，我們的H股直至H股交收(預期在定價日後短期內)後方會在香港聯交所開始交易。因此，在此期間，我們的H股持有人可能無法出售或以其他方式對我們的H股進行交易。因此，我們的H股持有人或會面臨如下風險：即由於在定價日和我們的H股交易開始之日期間發生不利的市場狀況或其他不利發展，我們的H股的交易價格可能在H股開始交易前下跌。

日後在公開市場大量拋售或市場認為大量拋售H股，可能導致我們的H股市價下跌

倘我們的H股或其他有關我們H股的證券日後於公開市場遭大量出售，或發行新H股或其他有關我們H股的證券，或預期可能發生該等出售或發行，我們H股的市價可能會因而下跌。此外，日後出售或被認為出售大量H股或其他有關H股的證券(包括作為任何日後發售的一部分)均可能對H股的現行市價及我們日後於有利時間以有利價格籌集資金的能力造成重大不利影響。

我們將酌情決定如何使用全球發售所得款項淨額

管理層可能會將全球發售所得款項淨額用於不會產生有利回報的地方。我們計劃將全球發售所得款項淨額用於(i)為我們設立及建設產業園之成本及開支提供部分資金，以擴張我們於工量刃具行業的覆蓋面；(ii)為三樓的進一步開發融資；(iii)用於部分償還因收購土地而將獲得之貸款；及(iv)用於一般營運資金及其他一般企業用途。有關所得款項的計劃用途的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一段。然而，管理層對於我們所得款項淨額的實際使用擁有酌情決定權。 閣下將資金託付給管理層，則須信賴其判斷，而我們會將本次全球發售所得款項淨額作具體用途。

若證券或行業分析員並無公佈有關我們業務的研究報告，或倘彼等對關於我們H股的建議作出不利更改，則我們的H股的市價及成交量可能下跌

行業或證券分析員公佈有關我們或我們的業務的研究報告將影響我們H股的交易市場。若報導我們的一名或多名分析員將我們的H股降級或公佈有關我們的負面意見，則不論該等資料是否準確，我們H股的市價均可能下跌。若其中一名或多名分析員不再報導我們或未能定期公佈有關我們的報告，則我們可能在金融市場中失去可見度，進而可能使我們H股的市價或成交量下跌。

有意投資者將會在全球發售後實時面對大幅攤薄作用，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄

當有意投資者在全球發售中購買發售股份時，有意投資者將就每股股份支付遠遠超出我們的有形資產減去總負債後的每股價值的價格，並因此將遭受實時攤薄。因此，倘若我們將於緊隨全球發售後向股東分配有形淨資產，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

我們於日後可能需要為應付我們現有營運的進一步擴充或新發展籌集額外資金。倘本公司透過發行新股本或股本掛鈎證券而非按比例向現有股東籌集額外資金，則該等股東在本公司擁有權的百分比可能減少，而該等新證券賦予的權利及特權可能較股份所賦予者優先。

本招股章程所載的前瞻性陳述具有風險及不確定因素

本招股章程載有關於我們的若干前瞻性陳述和資料，該等陳述及資料乃基於管理層的信念、管理層所作出的假設及現時所掌握的資料作出。本招股章程中所用詞彙「旨在」、「預計」、「相信」、「可以」、「繼續」、「能夠」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「可能」、「或許」、「計劃」、「潛在」、「推測」、「預料」、「尋求」、「應當」、「將會」、「可能會」及該等詞彙的相反字詞及其他類似表達，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映了管理層目前對未來事件、營運、流動性及資金來源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。根據上市規則的規定，我們不打算更新或以其他方式修改本招股章程中面向公眾發佈的前瞻性陳述，無論是否因新資料、未來事件或其他原因所致。因此，投資者不應過分依賴任何前瞻性陳述及資料。

為籌備全球發售，我們已尋求下列豁免嚴格遵守上市規則有關條文：

管理層人員留駐香港

上市規則第8.12條規定申請在聯交所上市的申請人，須有足夠的管理層人員留駐香港，此一般是指該申請人至少須有兩名執行董事通常居於香港。根據上市規則第19A.15條，上市規則第8.12條所載須有足夠管理層人員留駐香港的要求亦適用於在中國註冊成立的發行人，但可由聯交所酌情豁免。在行使該酌情決定權時，聯交所除考慮其他因素外，將會考慮申請人對其維持與聯交所的經常聯繫方面所作的安排。我們的營運乃立足於中國及本集團總部位於中國，以及絕大多數執行董事現亦居於中國。我們並無且在可預見將來不會有足夠管理層人員按上市規則第8.12條及第19A.15條規定留駐香港。因此，我們已向聯交所申請，且已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條規定，惟須符合以下條件以確保聯交所與我們維持定期及有效溝通：

(a) *授權代表：*就上市規則第3.05條而言，我們已委任我們的執行董事兼行政總裁潘海鴻先生及聯席公司秘書之一徐亦先生為我們的授權代表(「**授權代表**」)。彼等將擔任我們與聯交所的主要溝通渠道及確保本集團始終遵守上市規則。儘管潘先生及徐先生居於中國，但彼等均持有有效訪港旅遊證件。授權代表可在聯交所要求時於合理時間內與聯交所會面並可通過電話及電郵方便聯繫到彼等。

(b) *董事：*當聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，每名授權代表均有必要方式可隨時迅速聯絡所有董事會成員(包括獨立非執行董事)及高級管理團隊成員。我們將採取以下措施：(i)各名董事須向授權代表及聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址；(ii)倘董事預期會出行及／或因其他理由不在辦公室，其將向授權代表提供其住宿地址的電話號碼。此外，所有通常不居於香港的董事已確認彼等持有或可申請有效訪港旅遊證件，並可在要求時於合理時間內與聯交所會面。

我們已向聯交所提供各名董事的手提電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址。

(c) *合規顧問：*我們已根據上市規則第3A.19條規定委任信達國際融資有限公司為我們的合規顧問(「**合規顧問**」)，合規顧問將擔任我們與聯交所的額外溝通渠道，任職期間自上市日期起至我們於上市日期後就我們的財務業績在首個完整財政年度遵守上市規則第13.46條的日期止。合規顧問將可隨時聯絡授權代表、董事及本公司其他高級管理人員，並在未能聯絡到授權代表時作為我們與聯交所的備用溝通渠道。我們將確保我們本身、授權代表、董事及其他高級職員以及合規顧問之間有充分有效的溝通方式。

(d) *與聯交所的會面：*聯交所與我們的董事的會面可通過授權代表或合規顧問安排，或聯交所可於合理時間內直接與董事會面。我們將就授權代表及合規顧問的任何變更立即知會聯交所。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，我們必須委任一名符合上市規則第3.28條的公司秘書。根據上市規則第3.28條，我們必須委任學術或專業資格或有關經驗獲聯交所認可為有能力履行公司秘書職責的人士擔任公司秘書。

上市規則第3.28條附註1載列聯交所認可的學術及專業資格：

(a) 香港特許秘書公會會員；

(b) 律師或大律師(定義見法律執業者條例)；及

(c) 執業會計師(定義見專業會計師條例)。

上市規則第3.28條附註2載列聯交所評估個人是否具備「有關經驗」時考慮的各項因素：

(a) 該名人士於發行人及其他發行人的任職年期及其所擔當的角色；

(b) 該名人士對上市規則以及其他有關法律法規(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；

(c) 除上市規則第3.29條規定的最低要求外，該名人士已經及／或將會接受的有關培訓；及

(d) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

我們已委任徐亦先生出任其中一名聯席公司秘書。彼於2016年9月加入本公司並為本集團信息披露人，並深刻了解董事會及本公司的運營。有關徐先生的詳細資料，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－高級管理層」一節。然而，徐先生並不具備上市規則第3.28條所要求的特定資格。鑒於公司秘書對於上市發行人的企業管治舉足輕重，尤其須協助上市發行人及其董事遵守上市規則及其他有關法律法規，故我們已作出以下安排：

(a) 我們已委聘霍寶兒女士(持有上市規則第3.28條所要求的必要學術及專業資格及相關經驗)為聯席公司秘書，於上市日期起計首三年期間，與徐先生密切合作並協助其履行其擔任公司秘書的職責，以就有關上市規則以及其他適用法例及規例的事宜定期與徐先生溝通，及時告知徐先生適用於本公司的上市規則的任何修訂及任何新訂或經修訂法例、規例及守則及令徐先生得以掌握與履行公司秘書職責及責任有關的經驗(上市規則第3.28條附註2所規定者)；

(b) 我們的香港法律顧問已向徐先生提供有關上市規則及其他適用法例及規例的培訓。我們將進一步確保徐先生接受相關培訓及支持以使彼能夠熟悉上市規則及其他有關法例及規例以及對於聯交所上市的發行人公司秘書所規定的職責。此外，徐先生及霍女士均將完成上市規則第3.29條所載的專業培訓要求；

(c) 我們已委聘信達國際融資有限公司為合規顧問，以在企業管治常規及持續遵守上市規則及適用法例及規例方面協助徐先生；及

(d) 三年期屆滿前，我們會重新評估徐先生的資格及經驗。預期徐先生會向聯交所證明，經霍女士協助三年後，屆時其將已具備上市規則第3.28條附註2所界定的「有關經驗」。

我們已向聯交所申請，且已獲聯交所授予我們於上市日期起計三年豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。首三年期屆滿時，我們會重新評估徐先生的資格以確定其是否符合上市規則第3.28條附註2的規定。倘徐先生於上述首三年期屆滿時已具備上市規則第3.28條附註2的有關經驗，則毋須再作出上述聯席公司秘書的安排。

董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程的資料乃遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在証券市場上市)規則及上市規則而刊載，旨在提供有關我們的資料，董事願就本招股章程的資料共同及個別地承擔全部責任。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本招股章程有所誤導。

中國證監會批准

中國證監會已於2018年11月7日批准我們的全球發售及H股在聯交所上市的申請。授出有關批准時，中國證監會對我們的財務狀況是否穩健或本招股章程或申請表格中所作任何陳述或所表達任何意見的準確性概不承擔任何責任。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅為香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。送交本招股章程或據此作出的任何認購或收購在任何情況下均不代表我們的業務自本招股章程日期起並無變化或其所載資料於其後任何時間均屬正確。

包銷

本招股章程及申請表格列出香港公開發售的條款及條件，供香港公開發售申請人參考。上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全額包銷，惟須待本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)就發售價達成協議。預期國際配售將由國際包銷商包銷。全球發售由獨家全球協調人協調。

有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

釐定發售價

發售股份將於2019年10月30日(星期三)或前後，且無論如何不得遲於2019年11月4日(星期一)，按聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與我們釐定的發售價提呈發售。

倘聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與我們因任何原因未能就發售價於2019年11月4日(星期一)或之前，或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與我們可能協定的較後日期或時間達成協議，全球發售將不會成為無條件並將告失效。

提呈及銷售發售股份的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每名人士將須確認或因購買發售股份而被視為已確認，其知悉本招股章程及申請表格所述的提呈及銷售發售股份的限制。

目前並未採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，或在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提呈發售或發出認購邀請，或者向任何人士提呈發售或發出認購邀請即屬違法的司法權區或任何此類情況下，本招股章程不得用作，亦不構成提呈發售或認購邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈及銷售發售股份均須受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定而獲得該等司法權區適用的證券法律准許，否則不得進行上述事宜。

申請H股在聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的H股(包括因行使超額配股權而可能發行的額外H股)上市及買賣。本公司並無任何部分股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司現時或於不久的將來亦無尋求或擬尋求有關上市或批准上市。

認購、購買及轉讓H股的登記

我們已指示H股股份過戶登記處，而H股股份過戶登記處已同意不會以任何個別持有人名義登記任何H股的認購、購買或轉讓，除非持有人將有關H股的經簽署表格遞交H股股份過戶登記處，且表格中載有以下聲明：

(a) 持有人向我們及我們各股東表示同意，且我們向各股東表示同意遵守並符合中國公司法、特別規定及我們的組織章程細則；

(b) 持有人向我們、我們各股東、董事、監事、經理及高級職員表示同意，而我們(代表我們本身及我們各董事、監事、經理及高級職員)向各股東表示同意，因我們的組織章程細則或中國公司法或其他有關法律及行政法規所賦予或授予任何與我們事務有關的權利或義務所產生的所有分歧及申索均依照我們組織章程細則規定提交仲裁，而一旦訴諸仲裁，則將視作授權仲裁法庭進行公開聆訊及公佈裁決結果，有關裁決將為最終及具決定性；

(c) 持有人向我們及我們各股東表示同意，我們的H股可由其持有人自由轉讓；及

(d) 持有人授權我們代其與我們各董事、監事、經理及高級職員訂立合約，據此，該等董事、監事、經理及高級職員承諾遵守並符合我們組織章程細則內有關彼等須向股東履行責任的規定。

全球發售的資料

發售股份僅根據本招股章程及申請表格所載的資料及所作聲明，按其中所載條款並在當中所載條件的規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出本招股章程並無載列的任何聲明，而任何並非載於本招股章程的資料或聲明均不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何董事、代理、僱員、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。有關全球發售架構的進一步詳情(包括其條件)及申請香港發售股份的手續，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」等節及相關申請表格。

H股股份過戶登記處及印花稅

所有根據全球發售所作申請發行的H股將由我們的H股股份過戶登記處於香港存置的H股股東名冊登記。股東名冊總冊將由我們存置於中國總部。買賣於我們H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。

股份將合資格納入中央結算系統

待H股獲批准在聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或可能由香港結算決定的任何其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統進行交收。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。我們已採取一切必要的安排，以使股份納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對認購、購買、持有及買賣H股所引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣我們的H股或行使我們的H股所附的任何權利而造成的任何稅務影響或負債承擔責任。

申請香港發售股份的手續

申請香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

全球發售的架構及條件

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

超額配股權及穩定價格

有關超額配股權的安排及相關穩定價格行動的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

語言

本招股章程的英文版本與其中文譯本如有歧義，概以英文版本為準。本招股章程所述中國國民、實體、部門、設施、資質、名稱、法律、法規等的中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。

數額湊整

在本招股章程內，如資料是以百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，部分不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億之數(視情況而定)已分別湊整至最接近之一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億。除非另有說明，否則所有數字均湊整至小數點後一位數。任何表格或圖表所示總額與所列數額總和的任何差異乃因湊整所致。

匯率換算

本招股章程已將若干人民幣金額按指定匯率兌換為港元，僅為方便　閣下參考。概不表示該等人民幣金額實際可按所示匯率兌換為任何港元金額或能夠進行兌換。除我們另有註明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.109港元的匯率換算為港元，該匯率為中國人民銀行於最後實際可行日期設定的外匯交易現行匯率。

董事

姓名	居住地址	國籍
執行董事		
潘海鴻先生	中國 浙江省溫嶺市 澤國鎮幸福新村 5路19號	中國
周桂林先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶠鎮 嶺下周村	中國
非執行董事		
黃群先生	中國 浙江省溫嶺市 廣利大廈 1206室	中國
王文明先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶠鎮茅洋村 高坵3號	中國
程錦雲先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶠鎮 西大街163號	中國
葉雲志先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶠鎮 龍鳴南路118號	中國

姓名	居住地址	國籍
獨立非執行董事		
許偉先生	中國 浙江省溫嶺市 太平街道 錦園小區 秋水苑 1幢603室	中國
金洪青先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶠鎮 西大街西1號	中國
蔡嘉誠先生	香港 新界 沙田 上禾輋51號 1樓	中國

監事

姓名	居住地址	國籍
謝豔麗女士	中國 浙江省溫嶺市 太平街道 錦園小區 春水苑 22幢301室	中國
楊夢潔女士	中國 浙江省台州溫嶺市 城東街道 橫湖麗苑 2幢301號	中國
謝輝輝先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶠鎮寶井路 6幢12號	中國

有關董事及監事履歷及背景的進一步資料，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	**信達國際融資有限公司** *一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團* 香港 皇后大道中183號 中遠大廈45樓
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	**潮商證券有限公司** *一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動的持牌法團* 香港 灣仔港灣道26號 華潤大廈 22樓2206–10室
副牽頭經辦人	**聯合證券有限公司** *一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團* 香港 皇后大道中183號 中遠大廈25樓2511室 **宏進證券有限公司** *一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團* 香港 軒尼詩道288號 英皇集團中心 11樓7室

華贏東方(亞洲)控股有限公司
一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
香港中環
德輔道中288號
易通商業大廈19樓19A室

中國銀河國際證券(香港)有限公司
一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
香港
干諾道中111號
永安中心20樓

一盈證券有限公司
一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
香港西環
干諾道西188號
香港商業中心1916室

本公司法律顧問

有關香港法律
史蒂文生黃律師事務所
(與錦天城律師事務所聯營)
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

有關中國法律
上海市錦天城律師事務所
中國
上海市
浦東新區
銀城中路501號
上海中心大廈9樓、11樓至12樓

獨家保薦人及包銷商的法律顧問	*有關香港法律* **鍾氏律師事務所** 香港 皇后大道中5號 衡怡大廈28樓 *有關中國法律* **競天公誠律師事務所** 中國 上海市 徐江區 淮海中路1010號 嘉華中心45樓 郵政編碼200031
核數師及申報會計師	**畢馬威會計師事務所** *執業會計師* 香港中環 遮打道10號 太子大厦8樓
合規顧問	**信達國際融資有限公司** 香港 皇后大道中183號 中遠大厦45樓
物業估值師	**高力國際物業顧問(香港)有限公司** 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場5701室
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 雲錦路500號 B座1018室 郵政編碼200232
收款銀行	**中國工商銀行(亞洲)有限公司** 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大厦33樓

註冊辦事處及中國總部	中國 浙江省 温嶺市 温嶠鎮 前洋下村
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
聯席公司秘書	**徐亦先生** 中國 浙江省 温嶺市 佳園小區 東區 3幢 2單位1004室 **霍寶兒女士**(*HKICPA*) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
授權代表	**潘海鴻先生** 中國 浙江省温嶺市 澤國鎮幸福新村 5路19號 **徐亦先生** 中國 浙江省 温嶺市 佳園小區 東區3幢 2單位1004室
授權代表潘海鴻先生之替代人士	**霍寶兒女士** 香港 灣仔 皇后大道東第248號 陽光中心40樓

審核委員會	蔡嘉誠先生*(主席)* 黃群先生 許偉先生
薪酬委員會	金洪青先生*(主席)* 蔡嘉誠先生 潘海鴻先生
提名委員會	黃群先生*(主席)* 許偉先生 金洪青先生
H股股份過戶登記處	**卓佳證券登記有限公司** 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
主要往來銀行	**中國建設銀行股份有限公司温嶺温嶠支行** 中國 浙江省 温嶺市 温嶠鎮 中大街189號 **興業銀行台州温嶺支行** 中國 浙江省温嶺市 萬昌中路820號 建聯大廈1樓
公司網站	**http://cnglj.com** *(該網站所含信息並不構成本招股章程的一部分)*

除另有指明外，本節所載資料來自各類政府官方刊物、其他刊物及我們委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。我們相信有關資料源自適當的來源，且我們在摘錄及轉摘該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成分，或已遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士並無獨立核實有關資料，亦不會對其準確性或完整性發表任何聲明。

資料來源

我們已委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文分析中國工量刃具市場並編製與該市場相關的報告。在本招股章程中，弗若斯特沙利文為我們編製的報告稱為弗若斯特沙利文報告。我們同意向弗若斯特沙利文支付人民幣480,000元，我們認為該費用能反映該類報告的市場價格。

弗若斯特沙利文於1961年成立，在全球設有40間辦事處，旗下行業顧問、市場研究分析師、技術分析師及經濟學者逾2,000名。弗若斯特沙利文的服務包括技術研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳常規諮詢、培訓、客戶研究、競爭情報及企業策略。

我們已將弗若斯特沙利文報告的若干資料載入本招股章程，因為我們認為該等資料有助有意投資者了解中國工量刃具市場。弗若斯特沙利文報告載有招股章程所引述關於中國工量刃具市場的資料以及其他經濟數據。弗若斯特沙利文的獨立研究包括自有關中國工量刃具市場的各種來源取得的一手及二手研究。一手研究涉及與領先業內參與者及業內專家進行深度訪談。二手研究涉及根據弗若斯特沙利文自身的研究數據庫審閱公司報告、獨立研究報告及數據。預測數據乃經參考具體行業相關因素後，就宏觀經濟數據繪製的過往數據分析中取得。除另有註明者外，本節所載全部數據及預測摘錄自弗若斯特沙利文報告、各政府官方刊物及其他刊物。

編纂及編製研究報告時，弗若斯特沙利文假設有關市場的社會、經濟及政治環境於預測期間內可能保持穩定，從而確保中國工量刃具市場平穩健康發展。

中國工量刃具介紹

釋義

工量刃具是指在機械製造過程中用於測量及切割或作為測量及切割輔助工具的工具或產品，主要包括量具、刀具及其他工具。為了提高生產效率及降低系統誤差的可能性，高質量的測量及切割功能對於製造過程而言至關重要。

工量刃具的分類

量具

測量為獲取及與標準量進行比較的活動。量具用於測量機器部件的尺寸、角度、厚度、弧度、面積或形狀。量具包括測量卡尺、量規及量尺。值得注意的是，所有量具都存在不同程度的系統誤差及測量不確定度。量具質量越高，系統誤差越小，測量不確定度越低。

刀具

刀具是指用於切割和加工的工具。刀具包括銑刀、鉸刀和齒輪。隨著現代機械工程的發展，對切割加工的質量和精度要求不斷提高。

其他工具

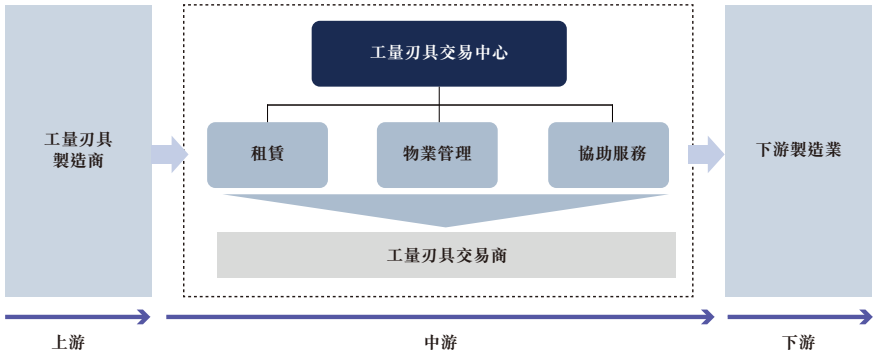
其他工具是指用作製造中測量及切割輔助工具的器具。其他工具包括數控工具、鑽具及其他輔助工具。

工量刃具的價值鏈

工量刃具行業的上游是指為交易中心之交易商提供工量刃具的製造商。產品的技術水平、質量及價格將對交易中心的聲望產生影響。

工量刃具行業的中游包括工量刃具交易商及交易中心。工量刃具交易中心的服務主要包括店鋪租賃、物業管理及其他協助服務(如線上商店服務、信息渠道(如展覽會及企業信息手冊)或獲得廣泛運用及認可的價格指數)。隨著近年來電子商務的迅速發展，很多商家建立了線上商店。然而，交易中心的作用仍不可替代，其提供工量刃具產品的線下及線上展覽，以提高其知名度及拓寬市場。

工量刃具行業的下游包括紡織業、造紙業、製藥業、汽車業等各種製造業。下游工業的發展將直接影響工量刃具製造及交易中心市場。



資料來源：弗若斯特沙利文

工量刃具製造及交易中心市場於國民經濟中的地位

製造業在中國經濟體系中發揮著至關重要的作用，被認為是支柱產業，為全社會建立了物質基礎。中國政府發佈了「中國製造2025」，其強調製造業對中國經濟的重要性及把中國發展成為製造強國的目標。高品質的工量刃具可極大提高製造業的生產效率。高性能及高精度工量刃具已成為提高製造技術水平的關鍵因素。隨著高端裝備製造業及信息技術的進一步發展，對高品質工量刃具的需求將會不斷增長，這可能對中國經濟產生更大的影響。

市場上有上萬種工量刃具產品。購買者通常需要同時購買各種產品。作為集中型市場，滿足購買者需求的工量刃具交易中心對整個製造市場而言不可或缺。為提高採購及生產效率，購買

者偏愛於交易中心而非個體商鋪購買工量刃具。

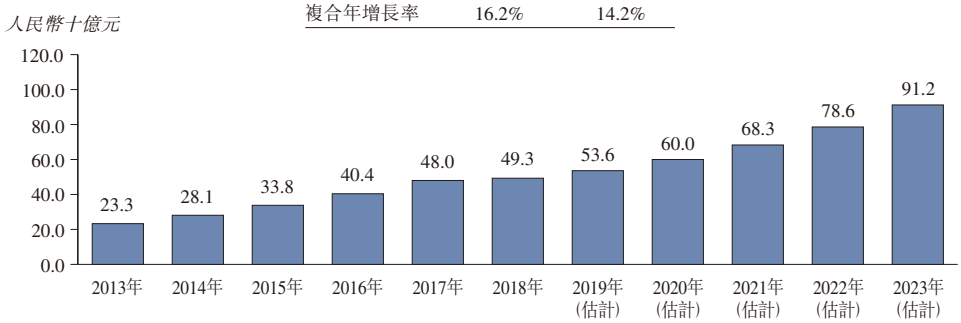
中國工量刃具概覽

按買賣工量刃具的銷售收入計的市場規模

於中國，多個不同行業界別擁有該等行業專門的交易中心。工量刃具交易中心僅佔中國整個交易中心市場的一小部分。宏觀經濟的持續增長及來自製造業的持續需求刺激了中國工量刃具市場的增長。交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額由2013年的人民幣233億元增至2018年的人民幣493億元，複合年增長率為16.2%。由於經濟週期問題，該銷售收入增長率於2018年放緩。然而，考慮到對固定資產的投資增加，實施機床升級帶來的額外需求及工量刃具價格的穩定增長，預期工量刃具市場總值將進一步擴大。買賣工量刃具的銷售收入總額預期將於2023年達到人民幣912億元，2019年至2023年期間的複合年增長率為14.2%。

2013年至2023年（估計）按銷售收入計的中國工量刃具市場規模

	2013年至2018年	2019年（估計）至2023年（估計）
複合年增長率	16.2%	14.2%



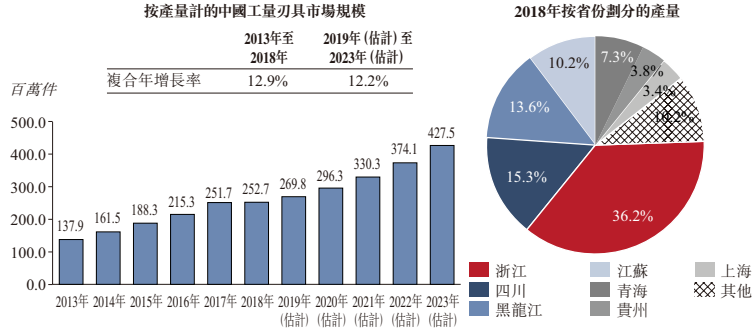
資料來源：弗若斯特沙利文

按產量計的市場規模

受機床業需求增長及出口需求增加驅動，工量刃具總產量由2013年的137.9百萬件增至2018年的252.7百萬件，複合年增長率為12.9%。由於經濟週期問題，工量刃具產量增長率於2018年放緩。然而，考慮到對固定資產的投資增加及實施機床升級帶來的額外需求，預期工量刃具總產量將於2023年進一步擴大到427.5百萬件，2019年至2023年期間的複合年增長率為12.2%。浙江為2018年中國產量最大的省份，佔2018年總產量的36.2%。

2013年至2023年（估計）按產量計的中國工量刃具市場規模

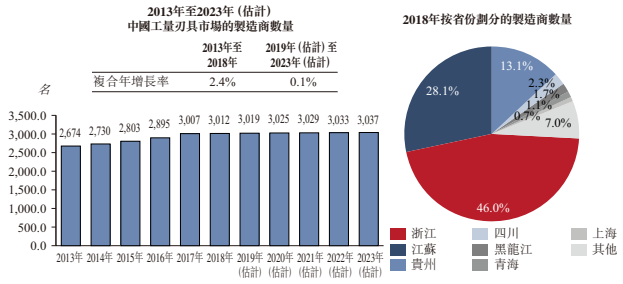
	2013年至2018年	2019年（估計）至2023年（估計）
複合年增長率	12.9%	12.2%



資料來源：弗若斯特沙利文

製造商數量

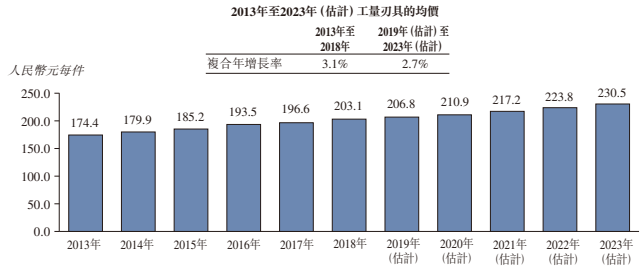
工量刃具市場製造商數量由2013年的2,674名增至2018年的3,012名，複合年增長率為2.4%。由於工量刃具行業實施產業升級，市場競爭將更為激烈，且生產效率較低的製造商將被市場內擁有較高競爭力的大規模企業替代或合併。估計工量刃具市場內製造商總數於2023年將為3,037名，2019年至2023年期間複合年增長率將為0.1%。浙江為2018年中國製造商最多的省份，於2018年佔製造商總數的46.0%。



資料來源：弗若斯特沙利文

工量刃具的平均售價

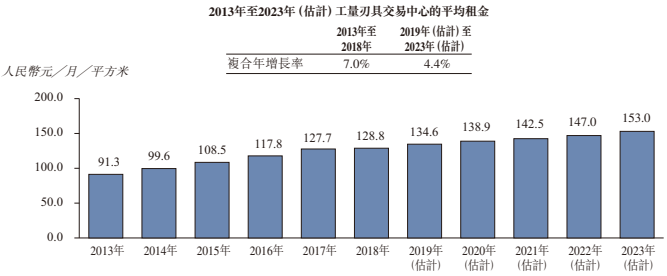
工量刃具市場單位平均售價由2013年的人民幣174.4元增至2018年的人民幣203.1元，複合年增長率為3.1%。受製造技術改進及製造業大量需求刺激，工量刃具市場單位平均售價預期將於2023年達到人民幣230.5元，2019年至2023年的複合年增長率為2.7%。



資料來源：弗若斯特沙利文

工量刃具交易中心的平均租金

工量刃具交易中心每平方米平均月租由2013年的人民幣91.3元增至2018年的人民幣128.8元，複合年增長率為7.0%。考慮到對房地產價格的嚴格監管的影響，工量刃具交易中心的每平方米平均月租預期將於2023年達到人民幣153.0元，2019年至2023年的複合年增長率為4.4%。



資料來源：弗若斯特沙利文

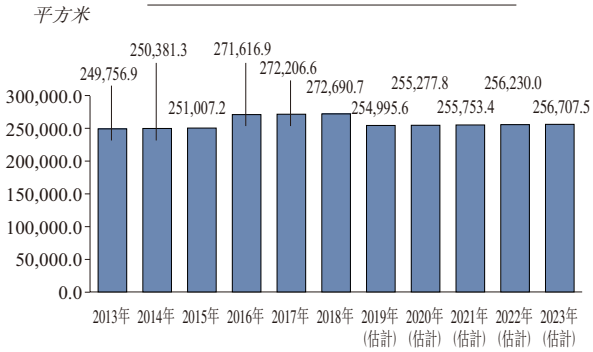
工量刃具交易中心的可出租總面積

工量刃具交易中心的可出租總面積從2013年的249,756.9平方米增至2018年的272,690.7平方米，複合年增長率為1.6%。隨著一個新交易中心的建立，工量刃具交易中心的可出租總面積從2015年的251,007.2平方米增至2016年的271,616.9平方米。由於一個交易中心(即交易中心D)已轉變為商業城，故工量刃具交易中心的可出租總面積於2019年將減少至254.995.6平方米，因為於2018年後可出租總面積並未計及該交易中心。於未來幾年，預期不會建立新工量刃具交易中心，可出租總面積的增長將由擴張現有四個交易中心的可出租面積推動。工量刃具交易中心的可出租總面積預計將於2023年增至256.707.5平方米，2019年至2023年的複合年增長率為0.2%。

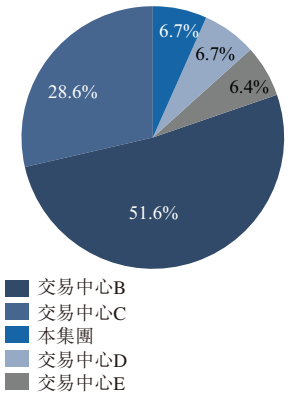
於2018年，交易中心B、交易中心C、本集團、交易中心D及交易中心E分別佔可出租總面積的51.6%、28.6%、6.7%、6.7%及6.4%。於未來，由於交易中心D不再為市場參與者，僅交易中心B、C及E及本集團將為工量刃具行業提供集中的租賃之地。該等四個交易中心的可出租總面積相對穩定。

工量刃具交易中心的可出租總面積
2013年至2023年(估計)

	2013年至2018年	2019年至2023年(估計)
複合年增長率	1.8%	0.2%



2018年可出租總面積市場份額



*附註：*交易中心B及交易中心C為綜合性五金交易中心。該等兩個交易中心的可出租總面積不僅包括括工量刃具相關的可出租面積，亦包括其他可出租面積。

*附註：*本集團地庫的可出租面積並未被包括在內，因為地庫僅提供停車位，且並無單位可供租賃作工量刃具業務。

資料來源：弗若斯特沙利文

市場推動因素

製造業的利好政策

近年來，中國已出台多項政策促進製造業發展。機床業為工業製造的基石。作為機床的重要組成部分，工量刃具製造業已自製造業的繁榮中獲益，從而推動了交易中心的發展，原因為交易中心能夠為交易工量刃具提供集中場所。例如，旨在促進智能製造過程的《智能製造發展規劃(2016－2020)》將加速陳舊製造機械的更新換代，而市場亦將對更高質量的工量刃具有額外需求。因此，提供工量刃具交易場所的交易中心亦將受益於該項政策。

智能製造帶來的工量刃具行業額外需求來自三個方面：國內傳統製造市場、國內新興製造市場及國內市場份額。

就國內傳統製造市場(如航空航天)而言，智能轉型過程將會加速。原因為根據《智能製造發展規劃(2016-2020)》，高精度數控機床設備行業(智能製造設備行業的子行業)被認為是一個待發展的關鍵領域。由於工量刃具乃機床業的消耗組成部分，上游行業現行產業升級將加速產品換代，此舉將因此進一步加速工量刃具產品的消耗。

就國內新興製造市場(如工業機器人)而言，新一代信息技術及智能製造的融合將驅動機床業的額外需求，同樣地，此舉將因此進一步增加工量刃具行業的需求。

就國內市場份額而言，目前中國精密製造設備的核心組成部分之供應仍由國外製造商主導，且該等合格產品的國內供應基本不足以滿足其大量的需求。為提升國內產品的競爭力及減少對來自國外製造商的核心產品的依賴，該計劃旨在增加該等核心組成部分的國內市場份額。根據該計劃，到2020年，將開發超過60種合格及合資格的智能製造技術設備，且該等設備超過50%的市場份額將由國內製造商主導。因此，該政策預期將擴大對工量刃具的需求，使國內製造商生產更多智能製造技術設備。

成熟的市場機制

工量刃具行業在成熟的市場機制下運作，該機制涉及交易中心，以及製造商、政府、行業協會及交易商。工量刃具製造商能夠為交易中心的交易商提供大量種類繁多的產品。政府不僅從一開始便投資建設交易中心，亦高度重視工量刃具。例如，溫嶺政府將工量刃具行業列為溫嶺的支柱產業之一。為工量刃具製造商及交易商提供交易環境的交易中心將受益於政府對工量刃具行業的扶持。另一方面，行業協會負責管理的工量刃具行業或會依賴於交易中心以有效運作，此乃由於交易中心與其他市場參與者擁有良好關係。就交易商而言，由於交易中心為購置工量刃具產品提供了集中且便利的場所，因此，交易商更傾向於在交易中心租賃一間商鋪來銷售及推廣產品。成熟的市場機制有利於工量刃具交易中心可持續發展。

市場趨勢

工量刃具製造業集中度提升推動交易中心發展

於2018年，中國擁有3,012家工量刃具製造商。該等製造商通常規模小且分散。由於工量刃具製造業集中度低，目前行業整體在全球市場上缺乏競爭力。為擴展業務，該等製造商需包括提供設施、先進技術、檢查平台、更好的材料以及低租金的場所之支持。未來，能夠提供上述支持的產業園之建設將有助於製造商提高於全球市場上的競爭力。另一方面，工量刃具製造業日益集中，有望促進工量刃具交易中心的發展。

線上市場建設

由於中國電子商務的快速發展，工量刃具網上商鋪於近年來愈發受到歡迎。銷售渠道的擴大為工量刃具行業提供了針對更加特定群體的可能性，從而推動市場增長。交易中心作為市場整

合者及協調者於工量刃具行業中扮演著重要角色並將受益於銷售渠道的擴展。由於更多產品於交易中心進行交易，因此線上市場及製造業的繁榮將推動交易中心需求的增長。

集中產品展示平台

下游行業的現有行業升級加速了工量刃具產品的升級速度。鑒於工量刃具產品種類繁多及更快的替換率，製造商及消費者皆需集中產品展示場所。就下游消費者而言，為增強彼等的競爭性，彼等傾向於掌握上游行業的最新發展並提前為後續採購及產品更新制定戰略規劃。就製造商而言，為增強新產品的市場接受度，彼等希望增強先進產品的曝光率並加速其市場滲透過程。集中展示平台能為雙方提供便捷的溝通及展示平台，並提高成功交易的可能性。

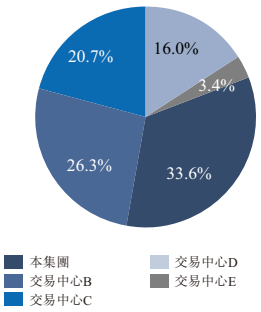
工量刃具交易中心市場競爭格局

排名及市場集中度

共有三種業務模式，包括(i)交易中心交易；(ii)獨立商鋪交易；(iii)直接自製造商出售產品。在中國，交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額於2018年分別佔工量刃具市場總量的約18.0%、61.2%及20.8%。於2018年，就交易中心而言，中國主要有五間大型交易中心，包括兩間不僅出售工量刃具，亦出售其他五金的交易中心。五間交易中心主要位於浙江、江蘇及廣東省。有三間交易中心位於浙江省，另於江蘇及廣東省分別有一間交易中心。於中國工量刃具交易中心市場，我們的交易中心在中國就收益而言排名第一，2018年的收益為人民幣47.0百萬元，佔市場總量的約33.6%。

2018年中國交易中心	
交易中心	收益（人民幣百萬元）
本集團	47.0
交易中心B	36.8
交易中心C	28.9
交易中心D	22.3
交易中心E	4.7
總計	139.7

2018年中國工量刃具交易中心市場規模
總額 = 人民幣139.7百萬元

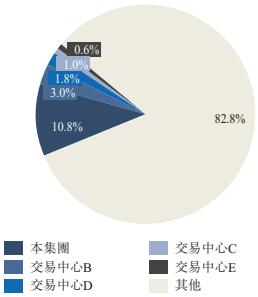


*附註：*交易中心B、交易中心C、交易中心D及交易中心E為非上市公司。

資料來源：弗若斯特沙利文

2018年中國交易中心	
交易中心	銷售收入（人民幣十億元）
本集團	5.3
交易中心B	1.5
交易中心D	0.9
交易中心C	0.5
交易中心E	0.3
總計	49.3

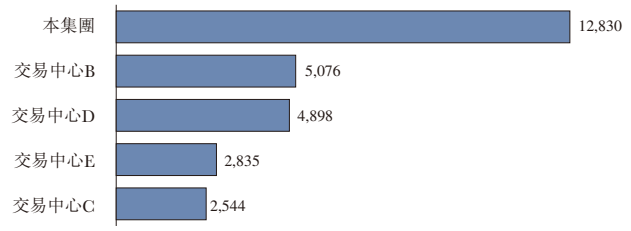
2018年中國工量刃具銷售收入
總額 = 人民幣493億元



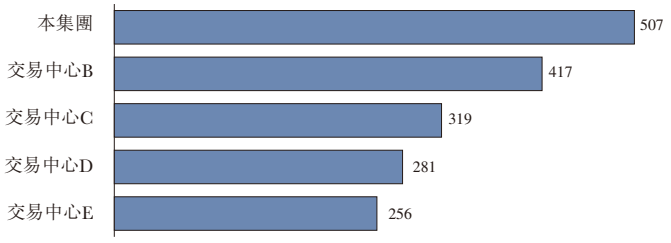
*附註：*交易中心的收益是指將單位租賃給租戶的租金收益；銷售收入指交易中心租戶買賣工量刃具的銷售收入總額。

資料來源：弗若斯特沙利文

於2018年12月31日之工量刃具種類數量



於2018年12月31日之工量刃具品牌數量
(包括國際與國內品牌)



*附註：*由於從事工量刃具的租戶已搬出，故交易中心D於2018年後轉型為電子商務城。因此，於最後實際可行日期，其並非本集團的競爭對手。

中國工量刃具產業園概覽

現今，中國的大部分工量刃具製造商為生產效率較低的小型企業，且面臨激烈競爭。為提升區域競爭力並提高工量刃具行業的整體標準，當地政府一直積極與主要行業參與者及開發商合作，並建立工量刃具產業園。例如，於2017年10月31日，溫嶺當地政府舉辦一次論壇以加速工量刃具產業園的建設。翌日，其發佈《關於加強小微企業園建設管理促進經濟轉型升級的意見》，據此制定了關於規管小微企業園的規劃、建設及管理的市政府指引。其旨在通過解決佈局規劃不合理、建設滯後及管理鬆散等問題推進產業園的可持續發展。許多當地政府亦準備為產業園發展分配資金。例如，溫嶺政府於2016年計劃為建立小微企業園投資人民幣70億元。厦门市海滄區政府亦已與數名開發商簽署合作協議，並計劃於2018年聯合投資人民幣37億元以建設硬質合金產業園。

工量刃具產業園為政府及／或開發商戰略性規劃及開發的區域。與交易中心不同，產業園通常包括(i)行業參與者使用彼等自有的工具、設備及機器製造產品的製造單位；(ii)為市場營銷及教育目的展示全系列行業產品的平台；及(iii)實驗室及測試中心，產業園內生產的產品在此處根據認證標準進行專業評估及檢測，以確保產品質量達標。因此，工量刃具產業園預期將提升行業標準，透過吸引新客戶創造群聚效應，並確保行業可持續發展。

為鼓勵開發工量刃具產業園，當地政府願意提供廣泛支持，包括(i)按有利條款提供土地，如長期租賃期限及低租金；(ii)提供財務援助，如財政補貼、稅收優惠等；(iii)透過開展產業園運營商與行業專家(擁有管理及運營工量刃具產業園的豐富知識及經驗)間的會談、會議及對話提供諮詢服務。另一方面，開發商在建設及運營過程中與政府緊密合作。例如，於2018年8月24日，雅居樂集團就建設及運營產業園與西夏墅當地政府簽署合作協議。政府與雅居樂集團就提升其對製造商及資本投資的吸引力通力合作。產業園運營商亦定期與當地政府面談，以使機關知悉產業園的最新發展及其對行業整體帶來的益處，以及產業園運營商及其他行業參與者面臨的挑戰及威脅。

於中國，工量刃具產業園(現有或籌備中)大部分位於擁有知名及穩定貿易活動、經驗及聲譽的製造業集群中，尤其是温嶺市及常州市。產業園運營商主要透過租賃及／或銷售製造單位盈利。下表載列兩個由受廣泛認可／知名機構開發或將予開發的工量刃具產業園。

地點	名稱	面積	投資實體	模式(租賃或銷售)	運營商
浙江省温嶺市	温嶠小微工量刃具產業園	193,333平方米	温嶺當地政府	租賃及銷售	當地政府
江蘇省常州市	西夏墅鎮新型科技園區	待定*	西夏墅當地政府及雅居樂集團	待定	西夏墅當地政府及雅居樂集團

* 當地政府與雅居樂集團之間的合作協議於2018年8月24日方才簽訂，因此其建設規劃之詳情待定。

當前，現有的中國工量刃具產業園僅提供生產產品的場所。於2018年12月31日，當地企業於現有產業園內租賃場地製造工量刃具產品支付的平均費用約為每平方米人民幣25元至35元。然而，小型製造商(行業參與者中的絕大部分)需要各種支持，包括更先進的生產設備、技術支持及經驗豐富的人員、所生產產品的標準化測試服務供應等。工量刃具行業亟待能夠提供上述服務、設施及支持的產業園以增強行業的整體製造能力及生產標準。於2018年12月31日，温嶺市中僅479名工量刃具製造商(佔製造商總數的約37.0%)於温嶺產業園中設立了業務據點。約63.0%的製造商仍在温嶺市內分散的當地工廠生產及分銷彼等產品。然而，該狀況將於未來兩年內改變。根據「關於印發台州市小微企業工業園建設改造三年行動計劃(2018–2020年)的通知」，温嶺政府計劃重新開發當前被老舊工廠及廠房佔用的9.7百萬平方米區域，於2018年、2019年及2020年計劃重新開發的面積分別佔9.7百萬平方米總面積的17.5%、18.0%及64.4%。分散的小型企業有迫切需求在政府清除彼等的老舊工廠前尋找新的場地以繼續其業務運營。考慮到強有力的政府支持、產業園將帶來的預期益處以及大量製造商尚未在產業園設立任何生產廠房或分銷渠道，預期日後產業園(倘經審慎規劃及開發)將對行業參與者具有吸引力，且需求巨大。

對新產業園的需求有三個原因。首先，如上所述，温嶺市於工量刃具行業發揮重要作用。於2018年12月，中國總產量的36.2%來自浙江省的製造商，其中85.1%由温嶺市製造。

其次，如上所述，温嶺市僅37.0%的工量刃具製造商於現有產業園設立營業場所。超過60%的當地製造商於温嶺市周圍分散地設立車間及銷售點，銷售及分銷數千種產品。分散製造及分銷使消費者購買所需產品愈發困難，成本效益也更低。從長遠來看，温嶺市整體工量刃具行業的競爭力將被削弱。建設擁有綜合設施及廣泛支持的新產業園(其預期將容納大部分工量刃具製造商及分銷商)將激發群聚效應，吸引更多消費者採購彼等所需的產品，温嶺市整體工量刃具行業交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額亦將有所提升。

此外，如上所述，温嶺市現有工量刃具產業園處於相對不發達的狀態。其僅為製造商提供場所進行生產過程，而並無本公司計劃於產業園內設立及提供的任何支持性基礎設施及服務，如設備展示中心、原材料服務及先進及綜合技術服務。設備展示中心預期將為租戶提供一個分享及學習先進技術的場所，憑藉原材料服務，產業園旨在為租戶提供一個高質量的原材料展示及檢驗平台以減少質量控制成本。憑藉先進及綜合技術服務，產業園旨在為租戶提供各種先進技術創新援助(如技術人員培訓計劃)以提高生產效率。因此，温嶺市現有產業園在大多數行業製造商為設施陳舊且技術人員經驗不足的小規模製造商情況下，不足以滿足行業需求。隨著下游參與者的加速行業升級，來自分散的小規模製造商並無穩定質量保證的產品，不再滿足客戶的高質量標準。若不採取措施提高該等小型企業所製造及分銷產品的標準並擴展銷售渠道，該等製造商或會由全球經濟規模的企業所取代。該等經驗不足的小規模製造商需要由行業專家提供專業服務。產業園旨在提供一套全面及先進的基礎設施，連同專業支持服務以協助該等製造商實現行業升級，此舉有利於温嶺市工量刃具行業整體的長遠發展。

概覽

以下載列與我們的業務有關之若干主要法律法規之概要。本節所載資料不應被理解為適用於我們之法律或法規之全面概要。

物業租賃

《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》(「《城鎮土地條例》」)及《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產管理法》」)均允許租賃出讓土地使用權及土地上所建樓宇或房屋。於2010年12月，住房及城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「《新租賃辦法》」)，其於2011年2月1日生效，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據《新租賃辦法》，租賃各方須於訂立租賃合約後30日內向當地物業管理部門登記及備案。倘有關登記及備案資料發生任何變更或出現任何重續或終止租賃合約的情況，租賃各方須就有關登記變更、續租或取消辦理手續並向初始物業管理部門備案，該部門於30日內處理登記及備案手續。未遵守登記及備案規定者將處以最多達人民幣10,000元的罰款。根據《城市房地產管理法》，從劃撥土地或業主僅擁有劃撥土地使用權的土地上之任何樓宇獲得的租賃收入須上繳國家。

根據全國人大於1999年3月頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合約為出租人據其將租賃物交付承租人使用或用以獲利，並由承租人支付租金的合約。租賃合約租期不得超過20年。倘租期超出20年，則超出首二十年期的租期部分無效。各方可於租期末重續租約，惟重續年期不得超過自重續日期起計20年。倘租期為六個月或更長，則租約須以書面形式訂立。倘各方未能書面訂立租約，則租約將被視為無限期租約。

物業管理企業

根據《中華人民共和國物權法》及《物業管理條例》的相關法規，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主獨佔的建築面積不得少於物業總建築面積的一半。倘建設部門在業主於業主會議上聘請物業服務企業之前已選定物業服務企業，則應簽署初步物業管理合同。

物業開發土地

於1988年4月，全國人大修訂中華人民共和國憲法，允許有償轉讓土地使用權。隨後於1988年12月，全國人大常委會修訂中華人民共和國土地管理法，允許有償轉讓土地使用權。根據土地管理法，任何依法作出的土地使用權變動均須登記。

根據國務院於1990年5月頒佈的《城鎮土地條例》，中國採納一套制度以出讓和轉讓國有土地使用權。土地使用者須繳納地價作為於特定年限內出讓土地使用權的代價，且土地使用者可於使用年限內轉讓、出租、抵押或另行商業利用土地使用權。該出讓和轉讓暫行條例規定不同土地用途的出讓土地使用權最長年限不同，詳情如下：(i)商業、旅遊及娛樂用地：40年；(ii)住宅用地：70年；(iii)工業用地：50年；(iv)教育、科學、技術、文化、公共健康及體育用地：50年；及(v)綜合用途或其他用地：50年。中國政府不得於出讓年限屆滿前收回合法出讓土地使用權。倘於特殊情況下根據公共利益需要於出讓年限內收回土地使用權，中國政府須作出賠償。於遵守土地出讓合約條款的前提下，土地使用權持有人可持有、租賃、轉讓、抵押及開發供出售或租賃的土地。根據合約條款全額支付土地出讓費後，受讓人可向有關國土局申請發出土地使用權證書。於出讓年限屆滿後，可根據簽立新土地使用權出讓合約及支付新土地出讓費而進行續期。倘未續新出讓年限，則土地使用權及土地上任何建築的所有權將歸還予中國政府，而中國政府無須作出賠償。

根據經修訂並於2009年8月27日生效的《城市房地產管理法》及《城鎮土地條例》，土地使用權出讓可按拍賣、競標或雙方協商之方式進行。滿足條件的商業、旅遊、娛樂及奢侈住宅項目的土地使用權應以拍賣或競標方式出讓；而無法根據拍賣或競標方式出讓的土地使用權可按雙方協商之方式出讓。雙方協商方式出讓土地使用權的出讓費不得低於根據國家規定釐定的最低價格。市級或縣級土地管理部門可與土地使用者訂立土地出讓合約以規定出讓土地使用權。土地使用者須支付土地出讓合約所規定之地價。於全數支付地價後，土地使用者可於土地管理部門登記並獲得證明收購土地使用權的土地使用權證書。

根據《城市房地產管理法》，已按出讓方式獲得土地使用權以供房地產開發用途者須根據出讓合約所規定之土地使用及建設年限開發土地。倘開發並未按出讓合約之規定於開始開發日期後一年開始，則可按不超過土地出讓費之20%收取閒置土地費，而倘開發未於兩年後開始，則可沒收土地使用權，而無須作出賠償，惟延遲乃由不可抗力、政府活動或開始開發之必要籌備工作造成者除外。

根據國土資源部於1999年4月頒佈並於2012年6月修訂的閒置土地處置辦法，於下列任一情況下，土地可認定為閒置土地：

(a) 國有閒置土地的開發及建設未於土地使用權出讓合約或分配決定規定之時間限制的一年後開始；或

(b) 國有閒置土地的開發及建設已開始，但開發土地面積少於土地出讓合約總土地面積的三分之一，或就開發土地已花費數額少於項目投資總額的四分之一，及土地開發暫停已持續一年或以上。

倘延遲開始開發乃由政府行為或由於自然災害的不可抗力而造成，則土地管理部門應與國有建設用地使用權持有者討論并選擇下列處置方式：

(a) 延長開始開發的時間限制。政府及國有建設用地使用權持有者應訂立補充協議並重新訂明開始開發及竣工的時間限制以及違約責任。開始開發的時間限制不得延長至補充協議訂明之開始開發日期的一年後；

(b) 調整土地使用及規劃條件。應重新辦理有關土地使用手續，且應根據新土地使用或規劃條件檢查、收取或退回土地出讓價；

(c) 政府安排閒置土地暫時用途。國有建設用地使用權持有者應重新開發及建設閒置土地直至前項目滿足開發及建設要求。暫時用途的時間限制不得超過安排暫時用途日期兩年；

(d) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；

(e) 交換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓價已繳足，項目籌資已完成且閒置乃由根據法律作出的計劃修訂造成，政府可為國有建設用地使用權持有者交換其他相同價值及用途之國有建設用地以供開發及建設。就土地出讓而言，國有建設用地使用權持有者及政府須重新訂立土地出讓合約並於其中訂明作為交換土地的土地；及

(f) 市級及縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述條款(d)外，開始開發的時間須根據新協定或規定時間重新訂明。

於2007年9月，國土資源部頒佈關於加大閒置土地處置力度的通知，規定閒置土地附加費用應為土地出讓價本金的20%，倘根據法律須採取沒收措施，該措施應嚴格施行。

於2008年1月，國務院發佈關於促進節約集約用地的通知。該通知嚴格執行處理閒置土地的政策。倘一塊土地已閒置兩年或以上，則須將其絕對無償收回並重新安排作其他用途。倘土地未滿足收回之法定條件，則須通過變更用途、等價替換、暫定用途或納入政府儲備對其進行及時處理及充分利用。倘一塊土地已閒置超過一年但少於兩年，則須按土地出讓價的20%收取閒置土地附加費。倘地價未根據合約全額支付，則不得授出土地證書，且禁止根據已支付土地出讓價比例劃分土地而授出土地證書。

房地產項目開發

房地產項目規劃

根據於2007年10月頒佈及於2015年4月及2019年4月修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，倘通過分配位於城市或城鎮規劃所覆蓋區域內的建設項目擴大國有土地使用權，開發單位應在項目獲得相關部門批准或核實及記錄後，向市或縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證，上述部門須根據詳細的控制計劃，在頒布上述許可證之前，檢查及核實上述土地的位置和

面積以及允許施工的區域範圍。開發單位獲得建設用地規劃許可證後，可以向縣級或縣級以上地方人民政府土地主管部門申請用地。上述部門須經縣級或縣級以上人民政府批准後分配土地。在城市或城鎮規劃覆蓋的區域內建設大樓、建築物、道路、管道及其他項目，開發單位或者個人應當向有關市或縣人民政府城鄉規劃主管部門申請建設工程規劃許可證，或者向由省、自治區或直轄市人民政府指定的鄉鎮人民政府申請。

建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月、2014年6月及2018年9月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設部門申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工驗收

房地產項目的開發須遵守有關建設質量、安全標準以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合約之條文。國務院於2000年1月頒佈並於2017年10月及2019年4月修訂的《建設工程質量管理條例》，其中載列對開發商、施工單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位的相關質量責任及義務。

根據建設部於2000年4月頒佈並於2009年10月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交房屋竣工檢查及備案申請；並領取建築工程竣工驗收備案表。

房地產項目保險

中國法律、法規及政府規定並無全國性的強制規定要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常委會於1997年11月頒佈並於1998年3月生效，及於2011年4月及2019年4月修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。

消防

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈的《中華人民共和國消防法》(於2008年10月28日及2019年4月23日修訂)公眾集會場所應於開業前通過當地公安消防部門進行的防火安全檢查。

勞動保護

僱傭

中國主要的勞動法律法規包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》。

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第24號)(「**勞動法**」)(由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂)，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者的權利。用人單位應建立並完善勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規則及標準，對勞動者提供勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家法規規定的勞動安全衛生條件的必要勞動防護用品，並對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度。按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際情況，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《勞動合同法》及於2008年9月18日頒佈並自同日起生效的《勞動合同法實施條例》均規定用人單位與勞動者雙方訂立勞動合約，並載列勞動合約條款所涉及的特殊條例。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，應當訂立書面勞動合約。經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限勞動合約、無固定期限勞動合約或以完成一定工作任務為期限的勞動合約。

用人單位與勞動者協商一致或在符合法定條件的情況下，可合法終止勞動合約並遣散勞動者。於本法施行前已訂立且在本法施行之日存續的勞動合約繼續履行。於本法施行前已建立勞動關係，尚未訂立正式合約的，應當自勞動合同法施行之日起一個月內訂立書面勞動合約。

社會保障

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》，中國企業應向其職工提供福利計劃，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，為或代其職工繳納或代繳相關社會保險費。

根據由全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂之《中華人民共和國社會保險法》(「**社會保險法**」)，企業及其員工應繳納社會保險費包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。企業應全權負責支付其員工之工傷保險及生育保險的保險費，然而企業及其員工應共同負責支付基本養老保險、基本醫療保險及失業保險之保險費。用人單位自招聘日起30天內為其員工向社會保障經辦機構完成社會保障登記。用人單位未完成社會保障登記的，由社會保障經辦機構對用人單位繳納的社會保障費進行評估。用人單位不辦理社會保障登記的，由社會保障行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保障費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。未及時全額繳納社會保障費的用人單位，由社會保障費徵收機構責令在規定的期限內作出或補充繳款，並受逾期付款罰款從到期日算起，按每天0.05%計算；未在規定期限內付款的，有關行政機關應當處以逾期欠款數額一至三倍的罰金。

根據國務院頒佈的並於2004年1月1日生效之《工傷保險條例》及2011年1月1日生效的修正案(統稱為「保險條例」)，企業應當按照《保險條例》的規定，按時為所有僱員購買工傷保險並支付工傷保險費。如僱員在與彼就業有關的意外中受傷或患職業病，其有權獲得工傷基金支付的工傷保險，費用包括但不限於醫療賬單，因意外或職業病引致的工資及交通開支。如果工傷事故或職業病導致殘疾或死亡，該類僱員或該類僱員的家人(如有可能)亦有權領取殘疾或死亡補貼。

根據國務院於1999年1月22日頒佈並於2019年3月24日修訂之《社會保險費徵繳暫行條例》，各省、自治區及直轄市人民政府將釐定徵收社會保險保險費之機構。有關機構可能為稅務機關或由勞動保障行政部門根據國務院規定而設立的社會保險處理機構(「社會保險機構」)。供款工作單位必須與當地社會保險機構進行社會保險登記，並必須參加社會保險。該類企業應當在社會保險機構評估的規定期限內，向社會保險機構報告應支付的社會保險費數額，並每月繳納社會保險費。應由個人繳納之社會保險費，須從工資中扣除並支付。所有保險費應以現金全額支付。供款工作單位未按照規定進行社會保險登記、變更登記或註銷登記的，或者未按照規定申報社會保險費的，現時勞動保障行政部門將責令其於規定的期限內糾正該情況；於嚴重情形下，對直接負責及其他直接責任人之負責人員，可判處人民幣1,000元以上人民幣5,000元以下的罰款；情節特別嚴重者，可對直接負責及其他直接責任人之人員處以人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

根據於1999年4月3日頒佈及生效並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂之《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，由個人僱員及其用人單位供款之住房公積金應屬於個人僱員。

用人單位須及時足額繳納及存入住房公積金供款，不得延遲付款或付款不足。用人單位須向住房公積金管理中心辦理住房公積金付款及存款登記。違反上述規定及未能辦理住房公積金付款及存款登記或為僱員開立住房公積金賬戶的公司，會被住房公積金管理中心責令於指定期限內辦妥有關手續。未能於指定期限內辦理登記的公司將處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

知識產權

商標法

根據於1982年8月23日頒佈並由全國人大常委會於2013年8月30日最新修訂及於2014年5月1日生效之《中華人民共和國商標法》，國務院工商行政管理部門商標局負責全國商標註冊及管理工作。國務院工商行政管理部門應當設立商標複審及裁定董事會，負責處理商標糾紛。

下列任何行為均應視為侵犯使用註冊商標的專有權利：

(1)未經商標註冊人許可，在同一類型商品上使用與註冊商標相同的商標；(2)未經商標註冊人許可，在同一類型商品上使用與註冊商標類似的商標，或在類似商品上使用與註冊商標容易引起混淆的相同或類似之商標；(3)出售侵犯使用註冊商標專有權利之商品；(4)偽造或未經授權製造他人註冊商標的標籤，或出售他人註冊商標偽造或未經授權之標籤；(5)未經商標註冊人同意而變更註冊商標，並於市場上出售已變更商標的商品；(6)故意促進侵犯他人使用商標的專有權利，協助他人實施侵犯使用商標的專有權利；或(7)對他人使用註冊商標專有權利造成破壞的。

註冊商標自註冊之日起10年內有效。註冊商標有效期滿後，商標註冊人計劃繼續使用商標的，則須於屆滿日期前12月內根據規定完成續期手續；倘續期手續未於規定期間內完成，則可能獲准許延期六個月。每次續期的有效期應自上述商標前續有效期滿後之日起計，為期10年。倘有效期屆滿後續期手續未獲完成，註冊商標將予以註銷。

商標局將公佈獲續期之註冊商標。

域名

根據於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效之《互聯網域名管理辦法》，域名註冊服務採用「先到先得」的原則註冊。域名註冊完成後，申請人即成為所註冊域名的持有人。任何組織或個人不得將域名惡意指向他人的IP地址。

概覽

我們為中國知名工量刃具交易中心運營商。我們的歷史可追溯至2003年5月，本公司由市場開發服務中心、温嶠鎮人民政府、上街村委會及中街村委會於中國註冊成立為有限公司。憑藉我們管理層累積之豐富的現場管理、成本控制及質量控制經驗，於2009年，我們正式推出我們的交易中心。

我們在獲得中國工量刃具市場業務機遇方面佔有優勢地位。根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具銷售總額由2013年的人民幣233億元增至2018年的人民幣493億元，自2013年至2018年的複合年增長率為16.2%。預計中國工量刃具市場銷售總額將進一步擴大，於2023年達人民幣912億元，預期2018年至2023年期間的複合年增長率為14.2%。

為籌備上市，於2018年5月，本公司已改制為股份有限公司。於2018年11月7日，我們獲得中國證監會批准全球發售及向聯交所作出我們的H股上市申請。

業務發展里程碑

下表載列我們的主要業務發展里程碑：

年份	主要業務發展里程碑
2003年	我們以温嶺市温西工量刃具交易中心有限公司為名稱成立本公司，註冊資本為人民幣100,000元
2006年	本公司的註冊資本增加至人民幣1.80百萬元且我們更名為温嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司
2009年	• 本公司註冊資本增加至人民幣18百萬元 • 我們交易中心正式面世
2011年	我們建立温嶺工量刃具網有限公司為我們的網站提供維護協助服務

年份	主要業務發展里程碑
2014年	• 我們獲台州市市場監督管理局頒發的「台州市著名商標」
	• 我們獲台州名牌產品認定委員會頒發的「台州服務品牌」
2015年	• 我們獲温嶺市人民政府頒發的「2015年度温嶺市服務業重點企業」
	• 我們獲中共温嶠委員會頒發的「2014年度先進黨組織」
	• 我們獲中國社會科學院頒發的「中國商品市場百強」
2018年	• 本公司改制為股份有限公司(註冊資本為人民幣60百萬元)並更名為温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司
	• 我們獲得中國證監會批准全球發售及向聯交所作出我們的H股上市申請
	• 我們成功投得建設產業園的土地，並訂立開發建設協議
2019年	• 開始產業園的建設前籌備工作

本公司歷史及發展

本公司

本公司之成立

我們的歷史可追溯至2003年5月，本公司在中國成立為有限公司。於成立時，我們的註冊資本為人民幣100,000元，詳情載列如下：

股東名稱	資本貢獻 *(人民幣元)*	股權百分比 *(%)*
市場開發服務中心	34,000	34.00
温嶠鎮人民政府	33,000	33.00
中街村委會	16,500	16.50
上街村委會	16,500	16.50
總計	100,000	100.00

首次增資及名稱及股東變更

於2006年6月，本公司名稱變更為温嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司。本公司之註冊資本亦連同新增之股東增加至人民幣1,800,000元。下表載列為緊隨首次增資完成後之股權架構：

股東名稱	資本貢獻 *(人民幣元)*	股權百分比 *(%)*
市場開發服務中心	358,200	19.90
温嶠鎮人民政府	347,400	19.30
前洋下村委會	315,000	17.50
茅洋村委會	207,000	11.50
中街村委會	173,700	9.65
上街村委會	173,700	9.65
許宅村委會	117,000	6.50
張老橋村委會	54,000	3.00
黃玉根先生*(附註)*	54,000	3.00
總計	1,800,000	100.00

*附註：*黃玉根先生為獨立第三方。

第二次增資

於2009年3月，本公司註冊資本進一步增加至人民幣18,000,000元。下表載列為緊隨第二次增資完成後之股權架構：

股東名稱	**資本貢獻** *(人民幣元)*	**股權百分比** *(%)*
市場開發服務中心	3,582,000	19.90
温嶠鎮人民政府	3,474,000	19.30
前洋下村委會	3,150,000	17.50
茅洋村委會	2,070,000	11.50
中街村委會	1,737,000	9.65
上街村委會	1,737,000	9.65
許宅村委會	1,170,000	6.50
張老橋村委會	540,000	3.00
黃玉根先生*(附註)*	540,000	3.00
總計	18,000,000	100.00

*附註：*黃玉根先生為獨立第三方。

有關我們股東的股權轉讓

於2017年12月，若干股東進行數次股權轉讓，故彼等通過彼等各自的中國公司持有本公司股權，其詳情載列如下：

(a) 於2017年12月8日，市場開發服務中心將其於本公司的全部19.90%股權轉讓予市場集團(由市場開發服務中心直接全資擁有)，代價為零；

(b) 於2017年12月18日，温嶠鎮人民政府將其於本公司的全部19.30%股權轉讓予嶠嶺投資(由温嶠鎮人民政府直接全資擁有)，代價為零；

(c) 於2017年12月18日，前洋下村委會將其於本公司的全部17.50%股權轉讓予前洋投資(由前洋下村委會間接全資擁有)，代價為零；

(d) 於2017年12月18日，茅洋村委會將其於本公司的全部11.50%股權轉讓予茅威投資(由茅洋村委會間接全資擁有)，代價為零；

(e) 於2017年12月18日，中街村委會將其於本公司的全部9.65%股權轉讓予中街和德投資（由中街村委會間接全資擁有），代價為零；

(f) 於2017年12月18日，上街村委會將其於本公司的全部9.65%股權轉讓予上宇投資（由上街村委會間接全資擁有），代價為零；

(g) 於2017年12月18日，許宅村委會將其於本公司的全部6.50%股權轉讓予博濤投資（由許宅村委會間接全資擁有），代價為零；及

(h) 於2017年12月18日，張老橋村委會將其於本公司的全部3.00%股權轉讓予張老橋投資（由張老橋村委會間接全資擁有），代價為零。

下表載列為緊隨相關股權轉讓完成後之股權架構：

股東名稱	**資本貢獻** *(人民幣元)*	**股權百分比** *(%)*
市場集團	3,582,000	19.90
嶠嶺投資	3,474,000	19.30
前洋投資	3,150,000	17.50
茅威投資	2,070,000	11.50
中街和德投資	1,737,000	9.65
上宇投資	1,737,000	9.65
博濤投資	1,170,000	6.50
張老橋投資	540,000	3.00
黃玉根先生*(附註)*	540,000	3.00
總計	18,000,000	100.00

*附註：*黃玉根先生為獨立第三方。

我們最終股東的背景

緊接全球發售完成前，本集團由市場開發服務中心、溫嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、上街村委會、中街村委會、許宅村委會、張老橋村委會及黃玉根先生最終擁有。

市場開發服務中心為由温嶺市市場監督管理局根據事業單位登記管理暫行條例及事業單位登記管理暫行條例實施細則舉辦的事業單位，根據該條例及細則，事業單位應由機關為社會公益目的利用國有資產舉辦的，從事教育、科技、文化或衛生等社會活動。並無與事業單位持股有關的相等概念。

前洋下村委會、茅洋村委會、上街村委會、中街村委會、許宅村委會及張老橋村委會均為基層群眾性自治組織，分別根據中華人民共和國村民委員會組織法擁有獨立法律地位。各村委會設有自治章程細則，並應由三至七名成員組成，包括主任、副主任及其他委員，該等成員由有關村年滿18歲及以上的所有村民選舉產生。各村委會的責任包括(其中包括)代表村民利益、向村民會議或村民代表會議報告、執行村民會議或村民代表會議中所作的決策及一般協助中國鄉鎮政府機構開展工作。並無與村委會持股有關的相等概念。

除我們的非執行董事王文明先生、程錦雲先生及葉雲志先生分別於茅洋村委會、上街村委會及中街村委會擔任的職務(其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－獨立於控股股東－管理獨立」一節)外，我們的最終股東除彼等各自於股份中的權益外與本集團概無任何關係。

我們的附屬公司

於最後實際可行日期，本公司擁有兩間全資附屬公司，其詳情如下：

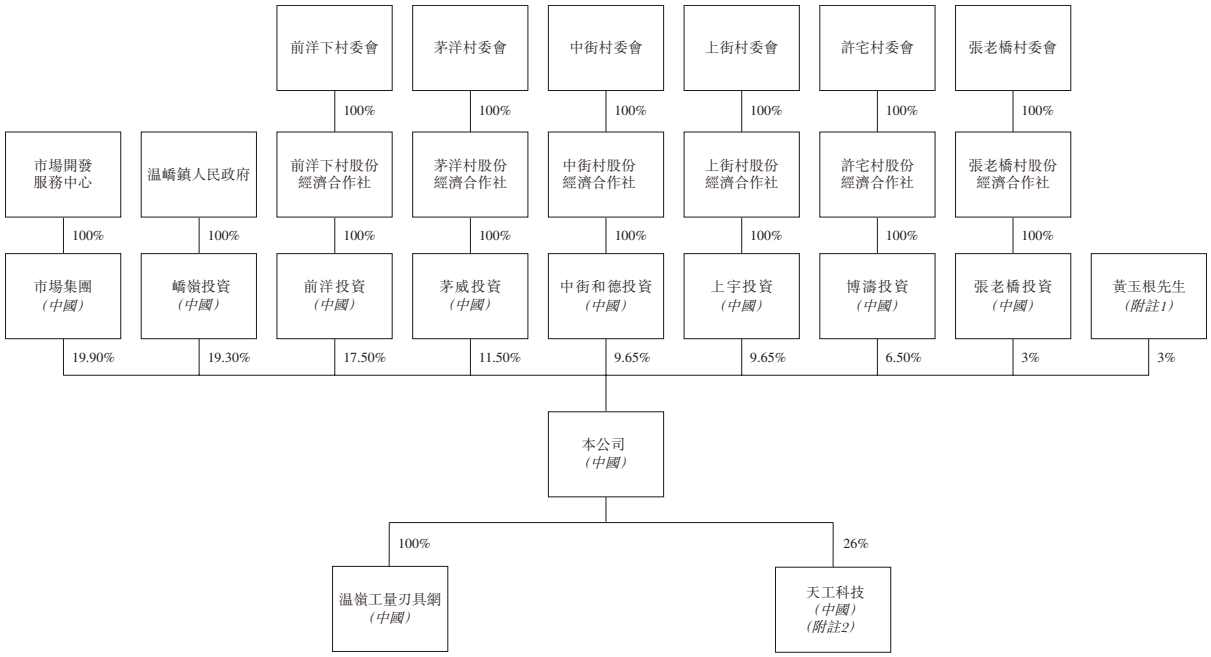
名稱	成立地點	成立日期	註冊資本	業務範圍
温嶺工量刃具網有限公司	中國	2011年7月27日	人民幣100,000元	電子商務技術開發服務
温嶺市旭日投資有限公司	中國	2018年6月12日	人民幣10,000,000元	國家法律、法規及政策允許的投資業務、房地產開發及管理、會議及展覽會及相關服務

一致行動方安排

根據一致行動方協議及一致行動方補充協議(統稱「**一致行動方協議**」)，八名我們的控股股東(即市場開發服務中心、温嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、上街村委會、中街村委會、許宅村委會及張老橋村委會及彼等各自之受控法團，於全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，彼等合共擁有本公司72.75%的股權)已確認自彼等各自成為股東之日期起，就所有重大管理事宜合作及一致行動。於各方持有股份之期間內上述股東進一步承諾，在一致行動方協議之任何方提呈於股東大會上審議之有關事宜前，或於股東大會上就各事宜投票前，彼等於執行彼等之股東權利(包括但不限於在股東大會上之提案權、投票權及提名權)時將首先溝通、討論及達成一致決定。倘無法達成共識，彼等須採用市場集團及市場開發服務中心之決定作為最終決定，且上述股東應根據彼等的決定行使彼等之股東權利。就上述一致行動方安排而言，上述股東為上市規則涵義內之一組控股股東。

重組

緊接重組前，本集團的公司架構如下：



附註：

1. 黃玉根先生為獨立第三方。

2. 緊接重組前，天工科技由本公司擁有26%及獨立第三方蔣忠榮、林新源、浙江上優刀具有限公司及孫國美分別擁有25%、25%、14%及10%。天工科技的業務範圍為工量刃具的研究、開發、檢查、製造及銷售。

為籌備上市，本集團進行重組以理順本集團的公司架構。重組包含以下主要步驟：

1. 改制為股份有限公司

於2018年5月3日，本公司改制為股份有限公司及本公司名稱改為我們的現有名稱，即温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司。於改制後，本公司擁有註冊資本人民幣60,000,000元，由60,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股組成，已由當時現有股東在緊接改制前按彼等當時各自於本公司的股權比例認購及繳足。

下表載列上述改制後本公司的股權架構及詳情：

股東名稱	內資股股份數目	股權百分比 (%)
市場集團	11,940,000	19.90
嶠嶺投資	11,580,000	19.30
前洋投資	10,500,000	17.50
茅威投資	6,900,000	11.50
中街和德投資	5,790,000	9.65
上宇投資	5,790,000	9.65
博濤投資	3,900,000	6.50
張老橋投資	1,800,000	3.00
黃玉根先生*(附註)*	1,800,000	3.00
總計	60,000,000	100.00

*附註：*黃玉根先生為獨立第三方。

2. 轉讓天工科技的股權

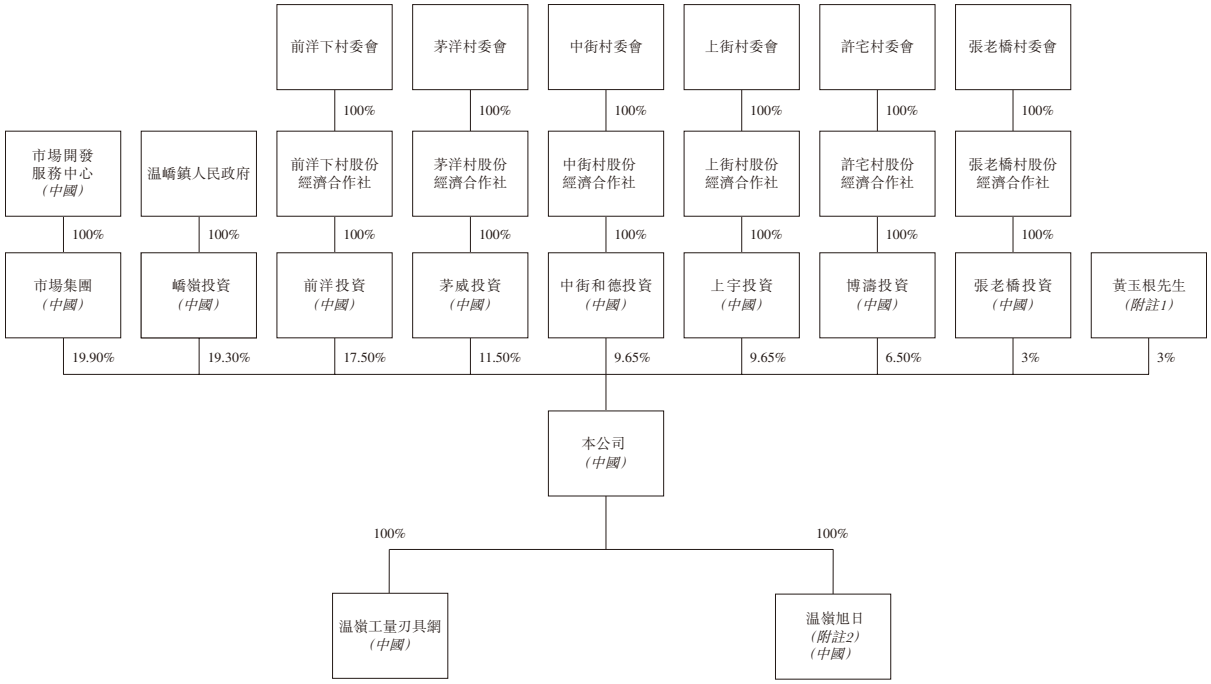
為更好地分配資源及簡化本集團的公司架構，於2018年6月，我們參與一次招拍掛以向我們的控股股東及發起人之一嶠嶺投資出售我們於天工科技的全部股權，佔其股權總額

的26%，代價為人民幣279,000元，其乃參考天工科技於2017年12月31日根據獨立估值師之估值的資產淨值後釐定，並於2018年6月13日結清。向有關機關登記天工科技之股權變動已於2018年7月2日完成。

經中國法律顧問告知，上文所載重組之所有必要內部及外部批准皆已依法獲得及重組已根據適用中國法律及法規妥為完成。

我們的公司架構

於最後實際可行日期，本公司已發行60,000,000股內資股，註冊股本為人民幣60,000,000元。上市後(假設超額配股權未獲行使)，註冊股本預期增至人民幣80,000,000元，包括60,000,000股內資股及20,000,000股H股。下圖載列緊隨重組完成後但於全球發售完成前我們的公司架構：

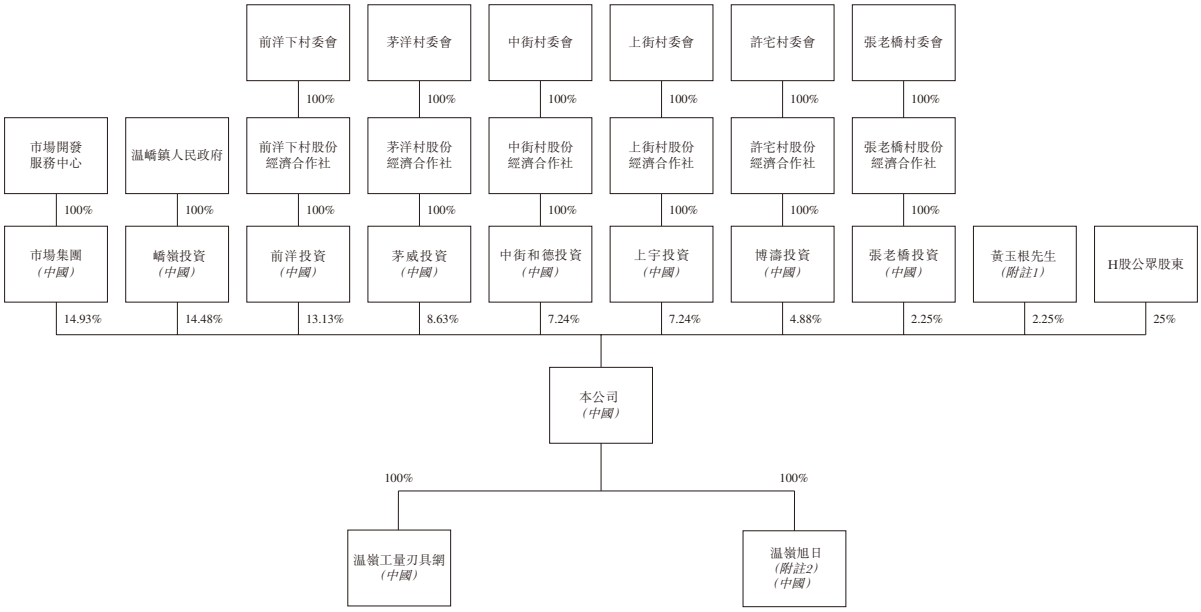


附註：

1. 黃玉根先生為獨立第三方。

2. 溫嶺旭日於2018年6月12日成立。

下圖載列緊隨全球發售完成後我們的公司架構(假設超額配股權未獲行使及最後實際可行日期之後下文所列各股東的持股不變)：



附註：

1. 黃玉根先生為獨立第三方。

2. 溫嶺旭日於2018年6月12日成立。

3. 上表中控股股東之百分比數字約整至小數點後兩位。上表中任何提述之控股股東於本招股章程所持股份合計百分比與各名控股股東所持股份的個別百分比之間的任何差額均由於約整所致。

概覽

我們為中國知名工量刃具交易中心運營商。根據弗若斯特沙利文報告，中國交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額從2013年的約人民幣233億元增至2018年的約人民幣493億元，2013年至2018年的複合年增長率約為16.2%。於2018年，我們交易中心的銷售收入約為人民幣53億元，佔中國買賣工量刃具銷售收入總額的約10.8%。

根據弗若斯特沙利文的資料，中國近年來已推出多項政策促進製造業發展。機床業為工業製造的基礎。作為機床的主要組成部分，工量刃具製造業已受益於製造業的繁榮，從而驅動工量刃具交易中心的發展，原因為工量刃具交易中心為工量刃具的買賣提供了集中的場所。特別是根據《智能製造「十三五」發展規劃(2016–2020年)》，中國政府提出「兩步走」戰略，據此，智能製造將成為一項長期計劃及戰略，傳統製造業將需逐步轉型為數字化製造。根據弗若斯特沙利文的資料，此旨在加快智能製造進程的政策將加速老舊製造機械的更新換代，從而帶來擁有更高產品質量的工量刃具的額外需求。例如，傳統製造市場(例如需智能轉型的航空航天)預計將增加對工量刃具產品的需求，從而發展高精度數控機床設備行業及產品換代。此外，新興製造市場(例如使用新一代信息技術及智能製造的工業機器人)將對機床有額外需求，從而刺激了工量刃具的需求。由於上述對機床的需求增加，預計工量刃具行業製造商將受到激勵供應更高產量及更高產品質量的工量刃具，從而推動工量刃具的需求量。

我們擁有、經營及管理位於中國浙江省温嶺市温嶠鎮前洋下村的交易中心。於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們的主要業務活動及收益來源主要來自我們藉經營工量刃具行業內交易中心的物業租賃業務。我們致力於將工量刃具行業的相關物業租賃業務擴張至產業園。有關進一步詳情，請參閱本節「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一段。我們的交易中心為擁有地庫的建築面積合共約74,204.7平方米的四層商業綜合樓，其中總計約71,817.5平方米的建築面積持作投資目的及總計約2,387.2平方米的建築面積用作自有辦公室。於2019年4月30日，我們的

交易中心中擁有715個單位及617名租戶。根據物業估值師的資料，於2019年8月31日我們持作投資目的交易中心及土地的市場價值為人民幣912.5百萬元。截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們交易中心的平均入駐率分別約為100%、94.1%、94.8%、98.5%及99.0%。

我們已獲得多個認可我們高質量發展及優質管理的獎項，包括「2018年度温嶺市重點服務業企業」、「台州市服務業重點企業」(2018年)、「四星級文明規範市場」(2016年–2018年)、「中國商品市場百強」(2015年)、「2015年度温嶺市服務業重點企業」、「2014年度先進黨組織」、「台州市著名商標」(2014年)及「台州服務品牌」(2014年)。有關進一步詳情，請參閱本節「獎項及認證」一節。

截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們分別產生收益約人民幣25.4百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣47.0百萬元及人民幣16.5百萬元。我們於同期的溢利分別約為人民幣85.2百萬元、人民幣46.7百萬元、人民幣44.9百萬元、人民幣37.0百萬元及人民幣10.8百萬元。於同期，我們投資物業的估值收益分別約為人民幣99.9百萬元、人民幣18.4百萬元、人民幣27.0百萬元、人民幣17.0百萬元及人民幣4.0百萬元。

競爭優勢

我們相信下列競爭優勢已對我們的成功作出貢獻，並使我們從競爭者中脱穎而出：

我們的交易中心利用中國工量刃具市場的國內知名地位

我們於2009年正式開辦交易中心。根據弗若斯特沙利文報告，多年來，我們一直相信，就收益及我們交易中心租戶買賣工量刃具的銷售收入總額以及中國工量刃具的類型及品牌數量而言，我們的地位使我們能成為知名的工量刃具交易中心。

近年來，中國工量刃具市場經歷大幅增長。根據弗若斯特沙利文報告，買賣工量刃具的銷售收入總額從2013年的約人民幣233億元增至2018年的約人民幣493億元，2013年至2018年的複合年增長率約為16.2%。因加大固定資產投資及機床實施升級，以及工量刃具

的價格平穩上升，買賣工量刃具的銷售收入總額市場預計將繼續擴大，於2023年達約人民幣912億元，2019年至2023年期間的預期複合年增長率約為14.2%。

中國近年來推出多項政策促進製造業發展，該等政策最終將使工量刃具市場受益。特別是《智能製造「十三五」發展規劃(2016–2020年)》指出，發展智能製造將成為長期的戰略使命。傳統製造業將逐步轉型為數字化製造。到2020年，中國製造業的發展基礎及支撐能力將得到顯著增強。作為中國工量刃具交易中心運營商市場領導者，我們相信，我們能受益於智能製造轉型，從而激勵我們的租戶於我們的交易中心供應更高產量的工量刃具，並提升其產品質量。

把握中國工量刀量市場增長潛力的強有力地位

我們於中國工量刃具市場處於優勢地位。根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具行業的購買者通常需要同時購買各種工量刃具產品。作為集中型市場，滿足購買者需求的工量刃具交易中心對整個製造市場而言不可或缺。為提高採購及製造效率，購買者傾向於在交易中心，而非個體的商鋪購買工量刃具。於2018年12月31日，我們的交易中心能夠提供來自超過500個不同品牌(包括國內外品牌)的近13,000種不同類型的工量刃具，於中國工量刃具交易中心中排名第一。

根據弗若斯特沙利文報告，中國工量刃具市場規模就交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額而言由2013年的約人民幣233億元增加至2018年的人民幣493億元，其中，於2018年，我們的交易中心貢獻約人民幣53億元。溫嶺市溫嶠鎮一直被譽為中國工量刃具之鄉，並被中國機械工業聯合會稱為中國工具名城。於2018年，根據弗若斯特沙利文報告，浙江省工量刃具市場有超過1,400名製造商，其中許多製造商在我們的交易中心租賃單位並依賴於我們的交易中心以開發及擴展彼等的業務。

因此，我們相信不僅僅是我們的交易中心得益於温嶠鎮工量刃具行業的發展，我們的交易中心亦大力支持並促進了中國工量刃具行業的整體擴展與發展，其將進一步利用本集團的增長潛力。

獨特的控股股東及政府支持

我們的歷史可追溯至本公司成立的2003年5月。我們的交易中心於2009年開業。自我們成立以來，市場集團一直為我們的控股股東之一。市場集團為浙江省温嶺市的一家歷史悠久、規模龐大的國有企業，由市場開發服務中心全資擁有，註冊資金為人民幣100百萬元。市場集團主要從事主要商品市場項目的投資及開發及利用。其主要責任包括各類商品交易市場的融資、建設及管理。此外，我們的交易中心享有温嶺市政府及台州市政府的支持。此外，我們的控股股東包括温嶠鎮人民政府以及浙江省温嶺市温嶠鎮附近若干村委會(彼等已同意根據一致行動方協議合作及彼此就本公司所有重大管理事務一致行動)。因此，我們相信，我們能利用各項政府舉措並贏得租戶信任。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務－政府支持」一段。

我們的獎項及認證鞏固了我們的品牌價值

我們的高質量發展及優質管理受到認可而獲得多個獎項，其中包括「2018年度温嶺市重點服務業企業」、「台州市服務業重點企業」(2018年)、「四星級文明規範市場」(2016年－2018年)、「中國商品市場百強」(2015年)、「2015年度温嶺市服務業重點企業」、「2014年度先進黨組織」、「台州市著名商標」(2014年)及「台州服務品牌」(2014年)。有關進一步詳情，請參閱本節「獎項及認證」一段。我們相信我們在工量刃具市場的知名地位及品牌認知度將鞏固我們租戶的信心並提升本集團在協商有關温嶺市及市內工量刃具市場未來發展的安排時得到當地政府的進一步支持的機會。

穩定的租戶群體保障穩定及經常性收益來源

截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的交易中心達到穩定的高平均入駐率，分別為約100%、94.1%、94.8%、98.5%及99.0%。我們的租金收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣22.7百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣45.9百萬元。我們與租戶訂立相對較長的租期，介乎四至20年之間。我們為租戶提供增值及協助服務，如物業管理服務及提供指數等，其中，後者是我們租戶以及彼等客戶對主要工量刃具售價的重要指標及參考。有關進一步詳情，請參閱本節「協助服務－温嶺•中國工量刃具指數」一段。該等安排使得我們逐步建立及鞏固租戶基礎，從而確保穩定及經常性收益來源。

我們經驗豐富的管理團隊

我們認為，我們管理團隊在包括場地管理、成本控制及質量控制等廣泛職能方面以及高效執行能力方面已積累豐富經驗，其在我們實現過往成功及在機遇來臨時把握未來業務機遇方面起重要作用。

我們的高級管理層團隊包括一組平均擁有九年以上經驗及在本集團平均任期超過五年的擁有技術及知識的專業人士。例如，我們的執行董事、行政總裁兼總經理潘海鴻先生，擁有逾21年的業務發展、企業管治及行政方面的管理相關經驗。我們的執行董事、首席運營官兼副總經理周桂林先生，在業務運營及財務管理方面具有豐富的經驗。在我們整個業務營運及管理過程中，我們一直能保持對本集團的有效以及高效管理及營運控制及監督。有關我們的董事、監事及高級管理層成員的履歷，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

我們認為我們的管理團隊已領導本集團發展與進步，並且彼等一直積極審議及考慮進一步的發展計劃以優化我們的交易中心，並將我們的業務擴展至工量刃具行業的其他領域。有關進一步詳情，請參閱本節「業務策略」一段。

除了經驗豐富的高級管理團隊外，我們管理層的結構良好，有八個部門及三名副經理監管不同業務領域，在向董事會匯報之前，彼等會首先向總經理匯報。我們認為該結構良好的管理層使得分工明確，從而可有效監督本集團的表現以及本集團業務策略的有效實施。

我們的交易中心所提供的能夠有效及廣泛地在中國進行區域性及全國性分銷的多樣工量刃具產品

我們認為，我們已成功地於中國工量刃具市場內建立了我們交易中心獨特的品牌認知度。根據弗若斯特沙利文報告，於2018年，我們交易中心所在地浙江省為工量刃具產量最大的省份，佔中國各省總產量的約36.2%。此外，浙江省亦為工量刃具製造商數量最多的省份，佔中國各省製造商總數的約46.0%。

我們的交易中心提供來自超過500個國內外品牌的近13,000種不同類型的可供出售的工量刃具，於2018年12月31日就工量刃具種類及品牌數量而言於中國工量刃具交易中心中排名第一。我們相信，我們向行業參與者及其他客戶提供範圍廣泛的工量刃具產品的能力造就了我們的交易中心在中國工量刃具中的強大品牌知名度。

此外，我們交易中心的工量刃具產品透過溫嶺商幫遍佈全國的分銷及銷售網絡及渠道得以有效並廣泛分銷至中國各地。由於我們租戶的工量刃具產品於全中國可交易及流通，因此我們相信我們交易中心於國內工量刃具市場的地位及聲譽已得到進一步提升，因此，我們交易中心成為國內工量刃具的知名交易及分銷中心。

業務策略

我們擬維持並進一步增強我們於工量刃具行業之地位，並通過實施以下業務策略擴張我們的業務：

進一步增強我們於工量刃具市場的市場地位

鑒於我們就於工量刃具市場的市場地位方面的競爭優勢，及我們的控股股東的背景以及溫嶺市政府、台州市政府及溫嶠鎮人民政府的各類扶持，我們能夠進一步鞏固及提升我們於整體工量刃具市場的市場地位。此外，我們相信我們持續成功的關鍵為管理交易中

心各項功能及運營的能力。我們相信，我們能夠於不時考慮收購、擴張機遇以進一步擴大我們的市場份額時利用我們的核心競爭力複製我們的成功。

我們審慎選擇擴張機遇，從而進一步發展我們的市場佔有率。於評估該等機遇時，我們將考慮下列選擇標準：(a)距離我們的辦公室及租戶的接近度；(b)是否存在蘊藏的需求；及(c)優惠政府舉措及減免的可利用性。

我們當前正在建設及開發將位於溫嶠鎮琛山村的產業園。有關進一步詳情，請參閱本節「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一段。我們相信上述戰略性收購及投資將使我們能夠擴大業務運營，並於發展我們在工量刃具市場的業務時取得更大的成功。

我們亦正在探尋於必要時擴大我們的業務至中國內新市場的機遇。

三樓的進一步發展

我們計劃利用三樓的展覽廳提供產品展示平台及產品檢查服務中心。有關三樓的佈局規劃的進一步詳情，請參閱本節「我們的業務－我們交易中心的佈局－三樓」一段。

1.　整修及翻新三樓

就整修及翻新三樓而言，除全球發售所得款項外，我們將使用我們的銀行融資及／或內部資源以為相關整修及翻新提供資金。下表載列相關整修及翻新的預期時間表及階段詳情：

	階段	**預期時間範圍** *(月)*	**預期開工日期**	**預期開支總額** *(人民幣元)*	**主要工程詳情**
1.	建設前	二	2020年1月	人民幣2,442,000元	項目管理費、設計及勘測費用
2.	建設	七	2020年3月	人民幣6,549,000元	開始建設及相關修整工作
3.	設備	二	2020年10月	人民幣333,000元	採購相關工具及設備

	階段	預期時間範圍 (月)	預期開工日期	預期開支總額 (人民幣元)	主要工程詳情
4.	建立	三	2020年10月	人民幣1,443,000元	安裝電力及設備及供水及排水
5.	完成	一	2020年12月	人民幣333,000元	通過委聘外部專業人員執行竣工驗收以完成建設及支付雜項費用
			總計：	人民幣11,100,000元	

2. 建立產品展示平台

我們有意利用三樓提供區域成立工量刃具產品展示平台。下文載列我們計劃產品展示平台能夠(a)就工量刃具產品交易與電子商務交易協作；(b)促進了解工量刃具行業的最新發展的方式。

(a) 電子商務交易及產品展示平台

(i) 根據弗若斯特沙利文的資料，一般而言，電子商務平台及產品展示平台乃針對兩種不同類別的客戶。前者針對使用B2C電子商務平台的客戶，而後者針對使用B2B電子商務平台但通常自信譽良好及可信賴的製造商採購大量優質的工量刃具產品的客戶；

(ii) 根據弗若斯特沙利文的資料，B2C電子商務平台的客戶為零售商及採購量通常較小的個人客戶，由於中國客戶普遍使用移動設備支付，故B2C電子商務平台被認為發展成熟。另一方面，採購量較大且將自信譽良好及可靠的製造商採購的產品的質量、穩定性及售後服務視為彼等的優先

考慮因素的企業客戶通常需親自查看彼等所需的產品或於實體店或通過B2B電子商務平台與製造商的負責人溝通；及

(iii) 因此，我們認為產品展示平台可展示並宣傳來自信譽良好及可靠的製造商的優質最新工量刃具產品，以便企業客戶於大宗採購前考慮並獲得所需工量刃具產品的足夠信息(包括產品的形狀、尺寸、功能及規格詳情)。

根據弗若斯特沙利文的資料，一家能提供聲譽良好的專業電子商務交易平台且於業內擁有線上及線下渠道(如產品展示平台)協同效應的工量刃具交易中心較工量刃具市場的其他公司將更具競爭力。因此，我們認為於我們的交易中心建立產品展示平台向採購量大的企業客戶展示並宣傳工量刃具行業的現代化產品乃屬必要。

(b) 通過產品展示平台促進了解工量刃具產品的最新發展

(i) 根據弗若斯特沙利文報告，鑒於當今工量刃具產品的多樣性及快速替換率，製造商須密切注意下游市場變動及技術升級。然而，低效的信息交流及共享阻礙了工量刃具行業製造商及時應對業內當前存在的下游市場變動。產品展示平台旨在為有意方提供更加便利的交流平台，以交換工量刃具行業的最新資料、技術及發展，從而減少信息交換及共享的低效情況。有關產品展示平台如何使得工量刃具下游消費者以及製造商同時受益之進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國工量刃具概覽－市場趨勢－集中產品展示平台」一節。

(ii) 通過了解產品展示平台中的最新產品及技術，我們相信製造商將能更好的處理彼等於日後業務運營中可能遇到的技術問題。隨著產品展示平台

逐漸獲得行業聲譽，預期浙江省温嶺市整體的工量刃具行業的區域競爭力將進一步加強。

(iii) 我們的董事認為，根據工量刃具行業的慣例及趨勢，參與相關展覽會或宣傳推廣活動為個人及企業知悉工量刃具市場的最新發展及最新情況的主要渠道之一。此外，鑒於不同種類工量刃具產品的多樣性，我們的董事亦認為我們的交易中心需要一個向交易中心客戶展示工量刃具產品的區域。

(iv) 綜上所述，我們擬建立產品展示平台，且預期產品展示平台將能夠更直接地向我們的客戶展示交易中心能夠提供的各種工量刃具產品，以及提升客戶體驗以及增加我們交易中心的曝光度及聲譽。我們計劃鼓勵我們的租戶於產品展示平台上陳列、展示及推廣工量刃具業內當地、全國及國際品牌的最新產品，其可使我們的租戶、彼等之客戶及利益相關者了解工量刃具行業近期及最新的發展。此外，我們相信產品展示平台將為我們的交易中心引入額外的客流量，其將有助於增加我們的交易中心的知名度及聲譽，亦有助於鞏固我們於工量刃具行業內的知名地位。

我們預計產品展示平台將不會對本集團租賃一樓及二樓單位的租金收入產生負面影響，原因為我們計劃(a)僅我們的租戶(包括工量刃具製造商、供應商、分銷商及批發商)將允許在產品展示平台展示及推廣工量刃具產品；及(b)倘有買家欲購買平台上展示的工量刃具產品，彼等須從我們的租戶處購買。我們預期於產品展示平台展示工量刃具產品的費用將成為我們的交易中心收益的一部分。

此外，我們相信平台能夠成為一個戰略性地點，不僅使得參觀方與其他出席者及我們的租戶交換工量刃具行業的最新資訊及發展，亦為彼等互動交流及相互構建關係網絡的便利之地。

除全球發售所得款項外，我們將使用我們的銀行融資及／或內部資源以撥付產品展示平台建設。下表載列建設產品展示平台的暫定時間表及階段詳情：

	階段	預期時間範圍 *(月)*	預期開工日期	預期開支總額 *(人民幣元)*	主要工程詳情
1.	建設	二	2021年1月	人民幣918,000元	產品展示平台設計及建設
2.	設備	二	2021年3月	人民幣119,000元	購買設備及裝飾
3.	建立	三	2021年3月	人民幣544,000元	建立及安裝設備
4.	完工及籌備產品展示平台開業	一	2021年6月	人民幣119,000元	建設完工、驗收及支付雜項費用
			總計：	人民幣1,700,000元	

3. 建立產品檢查服務中心

根據弗若斯特沙利文報告，於最後實際可行日期，工量刃具產品種類繁多，且質量不均，中國尚無發佈正式的統一行業標準。長遠而言，此對工量刃具業的未來發展並無益處。因此，我們認為工量刃具行業的客戶及製造商均需建立產品檢查服務中心。就對於產品質量及精度需要更高標準的企業客戶而言，獲認證的獨立第三方進行的專業檢測將減少在質量控制上可能產生的額外成本，以及為獲得高質量產品的多餘時間。就擁有先進技術的製造商而言，產品檢查服務中心進行的專業檢測將為彼等產品的質量及精度提供信用背書，從而提高彼等的競爭力。

根據中國法律顧問告知，產品質量法第12條規定(其中包括)，產品質量應當檢驗合格。不得以不合格產品冒充合格產品。此外，產品質量法第27條規定(其中包括)，產品應擁有產品質量檢測合格證明。據我們的董事深知及確信，我們的租戶將於在交易中心銷售工量刃具產品前將彼等送交檢查並獲取適用的合規證書。我們已獲得溫嶺市消費者權益保

護委員會頒發的證明，證實彼等自2015年1月1日起至2019年1月初並無自我們租戶的客戶處收到任何與在我們的交易中心進行的銷售有關的投訴。然而，我們的交易中心目前缺乏可證實工量刃具產品具有較高質量及標準或具有認證的先進技術、設施及專業人員，其可能無法滿足客戶的相關要求。因此，我們的租戶目前或須將工量刃具產品送交距離我們的交易中心較遠或海外的適當的檢查中心，而這使得我們的交易中心及租戶的業務運營頗為不便。為進一步鞏固我們的交易中心於工量刃具行業的知名地位，我們致力於提升我們交易中心以及整體工量刃具行業所供應的工量刃具的標準及質量。我們擬為我們的租戶及其他工量刃具製造商出售的工量刃具建立國家級產品檢查服務中心及建立可獲中國合格評定國家認可委員會及中國計量認證資格認證的專業及全面檢查平台。我們計劃開發產品檢查服務中心以提供一個服務平台，以協助工量刃具行業的發展並支持產業升級及發展，以及幫助解決租戶以及其他工量刃具製造商的質量相關問題。我們亦預期產品檢查費用將成為我們的交易中心收益的一部分。

經諮詢中國法律顧問意見，就經營產品檢查服務中心而言，我們須遵守下列中國法律法規：

(a) 產品質量法第19條規定(其中包括)，產品質量檢驗機構必須具備相應的檢測條件和能力，經省級及以上人民政府市場監督管理局或者其授權的部門考核合格後，方可承擔產品質量檢驗工作；

(b) 國家質量監督檢驗檢疫總局(「**質檢總局**」)頒佈的《產品質量檢驗機構工作質量分類監管辦法》通知第8條及第9條規定(其中包括)，產品質量檢驗機構必須

通過質檢總局制訂的產品質量檢驗機構工作質量分類評價細則(「**分類評價細則**」)，並據此進行分類，此後有關機構方可根據其所屬類別開始質量檢驗工作；及

(c) 中國產品質量法第21條規定(其中包括)，產品質量檢驗機構必須按照有關標準，客觀、公正地出具檢驗結果或者認證證明。產品質量檢驗機構應當對准許使用認證標誌的產品進行跟蹤檢查。對不符合認證標準的受檢產品，產品質量檢驗機構須要求其改正。情節嚴重的，取消其使用認證標誌的資格。

綜上所述並經中國法律顧問所告知，我們預期產品檢查服務中心必須具備能滿足檢查條件的必不可少的檢驗能力，且須通過分類評價細則以開始營運。

產品檢查服務中心預期將提供檢查及認證服務。此外，我們預期產品檢查服務中心將根據上述中國相關法律及法規對相關產品進行跟蹤檢查。

經委聘外部專業人員執行測試及檢查程序，產品檢查服務中心預期將提供以下主要檢查平台：

(a) 產品幾何檢查平台－能夠測試工量刃具的幾何參數；

(b) 原材料檢查平台－能夠檢查高速鋼、硬質合金、金屬陶瓷及超硬材料的成分、純度、微觀結構及機械性能；

(c) 熱處理質量檢查平台－能夠檢查熱處理後的硬度及相結構及進行故障分析；

(d) 塗層質量檢查平台－能夠檢查塗層的成分、厚度、結合力及摩擦磨損；及

(e) 切割測試平台－能夠檢查工量刃具的精度及使用壽命。

除全球發售所得款項外，我們將使用我們的銀行融資及／或內部資源以撥付產品檢查服務中心建設。下表載列建設產品檢查服務中心的暫定時間表及階段詳情：

	階段	預期時間範圍 *(月)*	預期開工日期	預期開支總額 *(人民幣元)*	主要工程詳情
1.	建設	三	2021年1月	人民幣1,760,000元	產品檢查服務中心設計及建設
2.	設備	三	2021年3月	人民幣680,000元	翻新、裝飾及購買相關設備
3.	建立	三	2021年3月	人民幣1,280,000元	翻新、裝飾及安裝必要設備
4.	完工及籌備產品檢查服務中心開業	一	2021年6月	人民幣280,000元	建設完工、驗收及支付雜項費用
			總計：	人民幣4,000,000元	

轉變為可支持互聯網的交易中心

我們打算逐步轉變為一個支持互聯網的交易中心，以幫助我們的租戶通過互聯網技術提高其核心業務能力。我們計劃初步提供的支持互聯網的設施之一包括網上交易平台。

建立網上交易平台的主要目標為：(a)通過我們指定電子商務網站有效推廣我們的租戶綫上提供的工量刃具；及(b)允許租戶的客戶通過我們交易中心的指定電子商務網站直接及便捷地採購所需的工量刃具。

我們交易中心的該指定電子商務網站預期具有以下基本功能：(a)客戶轉介系統，租戶可以將一名客戶轉介至我們交易中心的另一個租戶，使該客戶獲得所需工量刃具產品；

(b)營銷推廣(例如於客戶線上購買時向其提供優惠券或現金折扣)；及(c)數據分析(例如網站流量分析及客戶行為分析)。

我們的董事認為，網上交易平台可幫助我們的租戶有效地在線推廣及銷售彼等的工量刃具產品，從而能夠在全球範圍內進行銷售。我們相信其亦有助於提升我們的交易中心在工量刃具行業的品牌形象及受歡迎程度。儘管我們預期我們交易中心的業務模式及收益流於轉型後將不會有任何重大變動，但我們認為該網上交易平台最終可通過潛在增加我們交易中心的工量刃具產品的總體營業額及銷售量提升我們租戶的業務能力。

我們將使用我們的銀行融資及／或內部資源以為我們的交易中心轉型為支持互聯網的交易中心提供資金。下表載列相關轉型的預期時間表及階段詳情：

	階段	預期時間範圍 *(月)*	預期開工日期	預期開支總額 *(人民幣元)*	主要工程詳情
1.	開發營銷系統	六	2020年3月	人民幣1,800,000元	開發市場營銷系統，包括建立指定電子商務網站，其將備有多種功能，如(a)數據分析系統；(b)客戶轉介系統；及(c)營銷推廣。
2.	開發供應鏈系統	四	2020年9月	人民幣1,200,000元	建立能夠系統安排及根據類別將不同工量刃具供應商分類的工量刃具供應鏈系統，從而在客戶於系統中搜索及購買特定工量刃具產品時提供產品及租戶推薦，並管理相關採購訂單。

	階段	預期時間範圍 *(月)*	預期開工日期	預期開支總額 *(人民幣元)*	主要工程詳情
3.	開發交易平台系統	六	2021年1月	人民幣1,800,000元	設立工量刃具線上交易網站，為我們的租戶及彼等之客戶提供一個平台以進行工量刃具產品的線上買賣。
			總計：	人民幣4,800,000元	

進一步提升品牌認知度

我們將透過積極及定向推廣繼續提升我們的品牌認知度。該等營銷活動可能涉及聯合利用政府開辦活動及我們內部開展的活動，從而鞏固我們的租戶基礎並吸引新租戶。

我們將繼續開展營銷計劃推廣及提升我們的品牌知名度，計劃可能包括活動贊助、忠誠度計劃、媒體廣告、行業展覽會、電商活動及其他推廣活動。我們保持品牌形象符合中國工量刃具市場的能力為及將繼續為提升品牌認知度的重要因素。

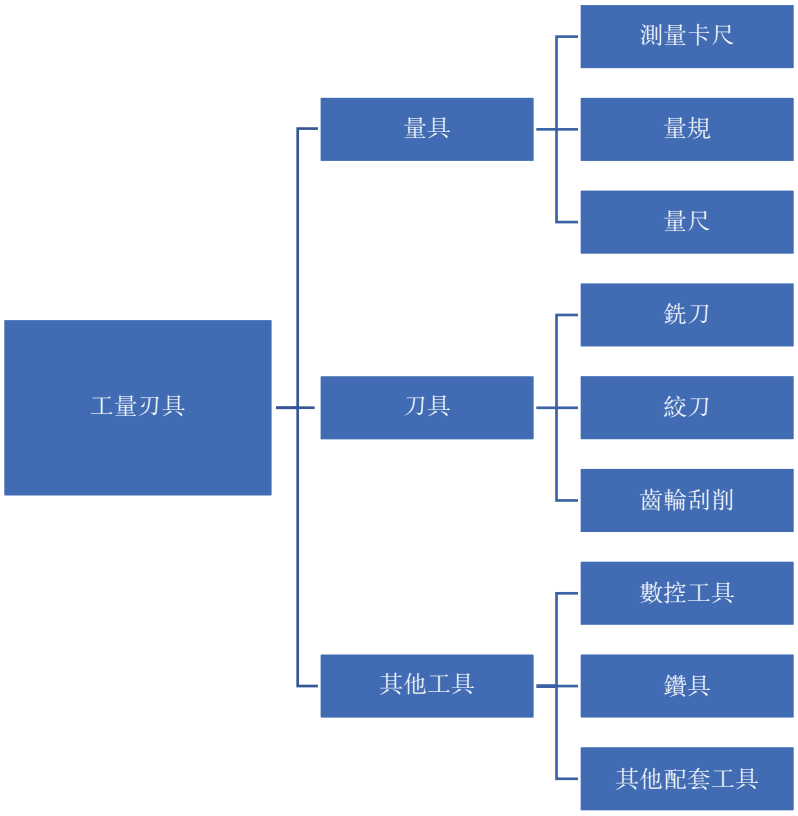
開發產業園

作為我們的業務擴張計劃的一部分，我們已開始產業園的建設及開發。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務擴張－工量刃具產業園」一段。

我們的業務

工量刃具

根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具指機械製造過程中常用的工具或產品。其主要包括量具、刀具及其他工具。我們的租戶提供國內及國際品牌的工量刃具。下圖為工量刃具主要種類之概述：



總體而言，量具用於測量機械零件的尺寸、角度及形狀；刀具指用於切割及加工的工具；及其他工具指製造中用於測量及切割的輔助性電氣用具。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國工量刃具介紹－工量刃具分類」一節。

我們交易中心的發展

自2009年起，我們擁有、運營及管理位於中國浙江省温嶺市温嶠鎮前洋下村的交易中心，該交易中心命名為中國浙江工量刃具交易中心。

目前，交易中心為一幢總建築面積約為74,204.7平方米的擁有地庫的四層商業綜合樓，其中總計約71,817.5平方米的建築面積持作投資目的及總計約2,387.2平方米的建築面積持作自用。我們將一樓及二樓的單位租給銷售工量刃具的公司及個人。我們將三樓的部分作為電子商業園區，以供出租予工量刃具電子商務業務運營商。我們將四樓用作辦公室並將地庫用作停車場。

根據物業估值師的資料，於2019年8月31日，我們持作投資之交易中心的市值為人民幣849.0百萬元。

交通網絡

以下為顯示交易中心在温嶺市的位置及周邊交通網絡的地圖：

我們的交易中心位於温嶺市温嶠鎮(温嶺工業園區)，便利合宜，得天獨厚，靠近九龍大道、104國道線及甬台温高速公路等温嶺市主幹道。其距台州路橋機場僅25公里，該機場可提供往返中國主要城市(如上海、廣州及北京)的直達航班，且距離温嶺火車站僅13公里。我們認為本公司從我們交易中心所在的有利位置中獲利，因為當前或潛在客戶能通過飛機、火車及駕車輕易抵達我們的交易中心。

政府扶持

我們已受到温嶺市政府的扶持。根據温嶺市人民政府官方文件「温嶺市人民政府關於扶持浙江工量刃具交易中心發展的若干意見」(温政發[2009]159號)，我們於以下方面獲利：

1. 我們的交易中心被確認為温嶺市主要關注的第三產業中的重點企業。我們獲授有關土地使用及税收的優惠政策項下的政府補貼；

2. 温嶺市政府積極支持並引導集團公司的成立，且該成立由温嶺市工商局牽頭領導並籌備；

3. 温嶺市政府同意將檢查中心建造於我們的交易中心內，旨在為温嶺市內製造及銷售的工量刃具提供質量控制；及

4. 温嶺市政府對我們交易中心及租戶創建品牌提供積極支持：

   (a) 當我們交易中心或租戶註冊商標時，温嶺市政府將提供額度為人民幣1,000元的一次性補貼；

   (b) 當獲授為台州市著名商標、浙江省著名商標或中國名牌馳名商標時，温嶺市政府將分別提供額度為人民幣50,000元、人民幣100,000元及人民幣500,000元的一次性獎勵；及

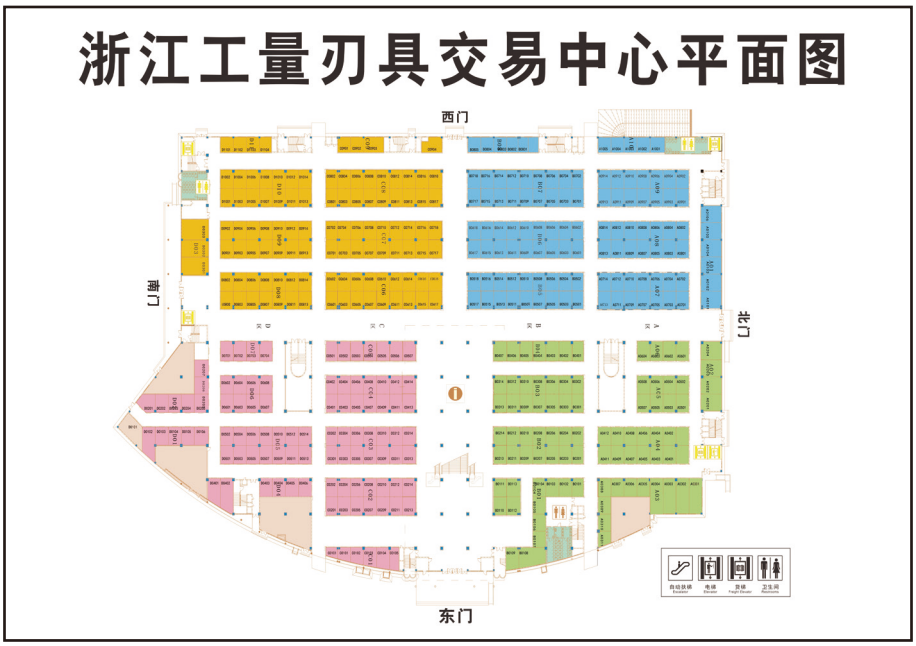
   (c) 當獲授為台州市級、省級或國家級名牌時，温嶺市政府將分別提供額度為人民幣20,000元、人民幣50,000元及人民幣300,000元的一次性獎勵。

於過往，我們於2009年至2013年間因上述政策而獲得若干政府補貼及土地使用權及財產稅退稅。

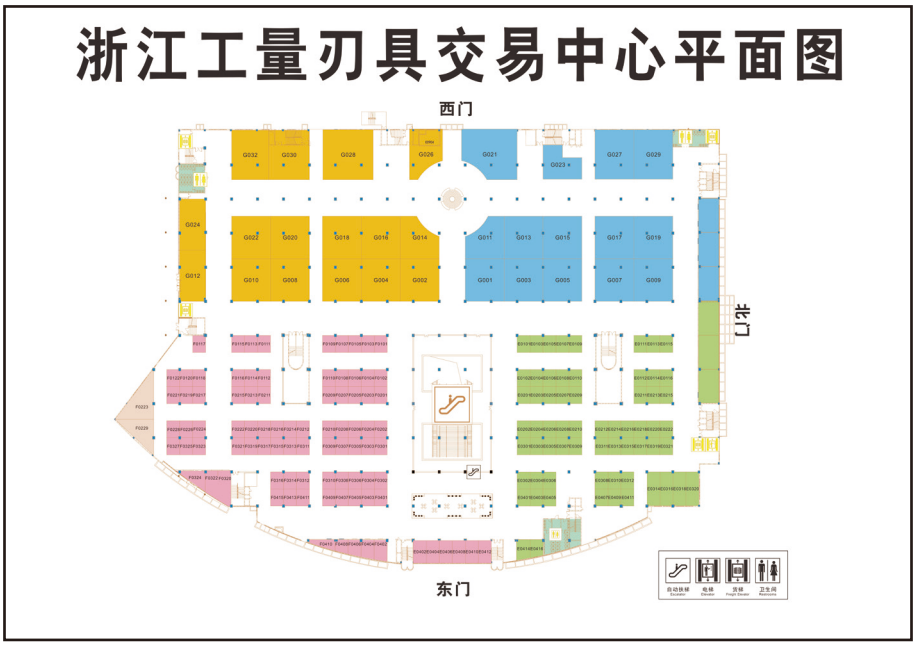
此外，於往績記錄期，我們於截至2018年12月31日止年度收取質量優異相關的政府補助人民幣0.5百萬元，及於截至2017年12月31日止年度收取電子商務獎勵相關的補助人民幣0.5百萬元。

我們交易中心的佈局

一樓



二樓



為對我們交易中心進行有效行政管理及更好的管理，我們將樓層分為多個區域。A區、B區、C區及D區在一樓，而E區、F區及G區在二樓。

以下載列於2019年4月30日各分區單位數目及單位面積：

一樓

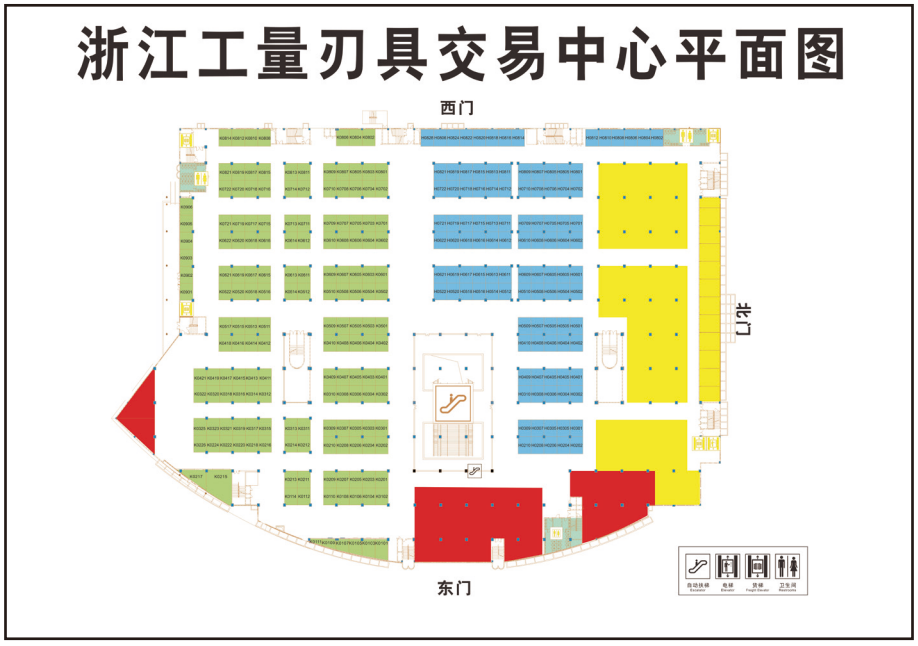
分區	可出租面積（平方米）	單位數目	各單位概約面積（平方米）
A區	1,805.1	92	19.6
B區	1,920.4	107	17.9
C區	2,025.6	112	18.1
D區	1,800.2	94	19.2
總計	7,551.3	405	

二樓

分區	可出租面積（平方米）	單位數目	各單位概約面積（平方米）
E區	1,590.5	70	22.72
F區	1,764.5	89	19.8
G區	4,358.0	38	114.7
總計	7,713.0	197	

由於工量刃具行業為相對專門的行業，因此，我們各租戶一般向客戶提供種類齊全的工量刃具。一般而言，一樓及二樓各單位的面積大致相同，惟G區除外，我們於G區內擁有可租賃更大單位的相對較大的公司租戶。

三樓



三樓主要包括電子商業園區、一個業務中心及一個展覽廳。

於2016年8月，三樓電子商業園區盛大開業。其主要目的是為工量刃具行業內的電商業務運營商提供公開、低成本及便利的交易平台。於2019年4月30日，我們擁有69名租戶，已租用三樓113個單位，佔可出租面積約2,040.0平方米，並已成功吸引若干知名工量刃具電商業務運營商，其中之一為刀具聯盟，該公司於2016年被温嶺商務局選為電子商務示範企業。

三樓業務中心的可出租面積約為519平方米，不僅用以向我們的租戶提供影印服務等支持服務以促進商務洽談，亦為進行社交的娛樂區域。此外，我們擬使用擁有約10,000平方米可出租面積的展覽廳以提供產品展示平台及產品檢查服務中心。有關進一步詳情，請參閱本節「業務策略－三樓的進一步發展」一段。

四樓

四樓為我們辦公室所在地。四樓有多個辦公室，包括董事會主席辦公室、總經理及秘書辦公室及財務部辦公室。我們的高級管理層成員以及支持員工一同工作，以保障我們交易中心每日經營順利並可向我們的租戶及其客戶提供即時支持及客戶服務。

地庫

我們交易中心地庫的可出租面積約為6,383.7平方米，主要用作我們交易中心的停車場。於2019年4月30日，我們擁有242個可供出租的停車位。

下表提供截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們交易中心不同樓層(四樓除外)及地庫的租戶數量以及產生的租金收入概要：

	於／截至12月31日止年度								於／截至2019年4月30日止四個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年			
	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入	租戶數量	產生的租金收入
		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*
一樓[1]	371	15,854	351	34,666	354	33,553	360	35,654	365	12,132
二樓[1]	180	5,624	159	7,849	167	7,315	183	8,455	183	2,879
三樓[2]	–	–	68	226	69	703	69	704	69	245
地庫	–	1,184	–	1,082	–	1,142	–	1,094	–	377
總計：	551	22,662	578	43,823	590	42,713	612	45,907	617	15,633

附註：

(1) 一樓產生的租金收入較二樓產生的租金收入更多，乃主要因為一樓憑藉其整體位置較二樓更具優越而擁有更多的客流量。因此，一樓的租賃單位最低競標金額高於二樓租賃單位最低競標金額。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(1)甄選租戶－公開招標」一段。

(2) 因為三樓於2016年8月盛大開業，故截至2015年12月31日止年度，三樓數據為零。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務－我們交易中心的佈局－三樓」一段。

增值服務

我們亦透過協助及為租戶及其客戶提供全方位增值服務完善我們的交易中心，增值服務包括提供會議場地、業務及商業中心、超市、停車場、銀行及廣告服務以及餐飲服務。除補充的會議場所外，我們亦與增值服務的各名供應商或用戶(視乎情況而定)訂立獨立租賃協議。下文載列各項增值服務之定價政策：

增值服務	**租賃協議的訂約方**	**定價政策**
業務及商業中心	業務及商業中心用戶	公開招標
超市	超市運營商	公開招標
停車場的停車位	停車位用戶	於往績記錄期通常介於每平方米人民幣13.0元至每平方米人民幣16.0元
銀行服務	銀行	經考慮位置及租賃面積大小等因素與銀行進行商業協商
廣告服務	有意租戶	經考慮位置及廣告大小等因素與有意租戶進行商業協商
餐飲服務	餐廳	公開招標

我們的業務模式

我們的交易中心

我們將交易中心的單位出租予公司及個人，主要用於產品展示及買賣，因而其主要目標為提供單位用作商鋪，供租戶向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刃具產品。我們亦透過分包向租戶提供物業管理服務及停車場服務。此外，我們亦向我們的租戶提供協助服務(即指數及工量貸融資服務)。

租戶概況

於2019年4月30日，我們交易中心有617名租戶。我們的租戶包括一批尋求於我們交易中心內展示、交易及推廣彼等產品的工量刃具製造商及供應商、國內及國際知名工量刃具品牌分銷商及批發商。我們的租戶包括(a)在中國工量刃具市場擁有長期經驗的國內公司，及(b)尋求在工量刃具市場佔據一席之地的新市場參與者。

下表載列於往績記錄期，有關我們五大租戶租金收入的資料。

		截至12月31日止年度								截至2019年4月30日止四個月	
		2015年		2016年		2017年		2018年			
租戶[1][3]	合作概約年期	租金收入	佔租金收入總額百分比[2]	租金收入	佔租金收入總額百分比[2]	租金收入	佔租金收入總額百分比[2]	租金收入	佔租金收入總額百分比[2]	租金收入	佔租金收入總額百分比
		(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)*	*(%)*
台州曙光星工量刃具銷售中心有限公司	8	199	0.8	–	–	–	–	–	–	–	–
蔡露欣	8	185	0.7	229	0.5	243	0.6	248	0.5	83	0.5
温嶺市東耐工具銷售有限公司	7	174	0.7	–	–	–	–	–	–	–	–
李新林	10	152	0.6	–	–	–	–	–	–	–	–
王雪明	6	130	0.5	–	–	–	–	–	–	–	–
温嶺市星科工具有限公司	4	–	–	297	0.7	306	0.7	316	0.7	105	0.7
温嶺市宏中數控刃具有限公司温嶠分公司	4	–	–	291	0.6	301	0.7	310	0.7	103	0.6
台州市銳安硬質合金工具有限公司	4	–	–	291	0.6	301	0.7	310	0.7	103	0.6
俞鼎城	4	–	–	268	0.6	–	–	–	–	–	–
邵小明	8	–	–	–	–	237	0.5	247	0.5	83	0.5
總計		840	3.3	1,377	3.0	1,389	3.2	1,431	3.1	477	2.9

附註：

(1) 於最後實際可行日期，我們的租戶(不論是否為五大租戶)中並無關連人士。

(2) 按各位租戶對我們交易中心租金收入總額的貢獻基準計算。

(3) 就不可得的租戶租金收入資料而言，其可能由於該等租戶的租金收入並未於相關期間成為我們的五大租戶，或該等租戶不再為我們的租戶。

租金費率

下表載列於往績記錄期有關我們交易中心已出租面積每平方米平均每月實際租金的資料。

	截至12月31日止年度				截至2019年4月30日止四個月
	2015年平均每月實際租金[1]	2016年平均每月實際租金[1]	2017年平均每月實際租金[1]	2018年平均每月實際租金[1]	平均每月實際租金[1]
	(每平方米人民幣元)				
一樓	273.9	412.2	410.6	412.6	413.6
二樓	92.0	120.7	117.3	121.4	120.5
三樓	–	28.6	28.7	28.7	28.1
地庫	14.5	14.4	14.4	14.4	14.3

附註：

(1) 平均每月實際租金乃按租金收入總額除以所示期間加權平均已出租可出租面積計算。

一樓

每平方米平均每月實際租金由截至2015年12月31日止年度的約人民幣273.9元增加約50.5%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣412.2元，乃因為我們於2015年10月以更高的租金費率續新全部已到期租賃協議。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，每平方米平均每月實際租金維持相對穩定，為人民幣410.6元、人民幣412.6元及人民幣413.6元。

二樓

每平方米平均每月實際租金由截至2015年12月31日止年度的約人民幣92.0元增加約31.2%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣120.7元，乃因為我們於2015年10月以更高的租金費率續新全部已到期租賃協議。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，每平方米平均每月實際租金維持相對穩定，為人民幣117.3元、人民幣121.4元及人民幣120.5元。

三樓

每平方米平均每月實際租金於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月維持相對穩定，為人民幣28.6元、人民幣28.7元、人民幣28.7元及人民幣28.1元。

地庫

截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，每平方米平均每月實際租金保持相對穩定，分別約為人民幣14.5元、人民幣14.4元、人民幣14.4元、人民幣14.4元及人民幣14.3元。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，每平方米平均每月實際租金維持相對穩定。

拖欠比率

根據與我們租戶的租賃協議，我們通常要求在下一年度開始之前支付全年租金。因此，我們自租戶所得租金收入並無任何拖欠。

入駐率

下表載列於往績記錄期有關我們交易中心可出租面積及出租予租戶之可出租面積百分比的資料。

	於12月31日								於2019年	
	2015年		2016年		2017年		2018年		4月30日	
	可出租面積 (平方米)	已出租可出租面積[1] (%)	可出租面積 (平方米)	已出租可出租面積[1] (%)	可出租面積 (平方米)	已出租可出租面積[1] (%)	可出租面積 (平方米)	已出租可出租面積[1] (%)	可出租面積[6] (平方米)	已出租可出租面積 (%)
一樓[2]	8,043.3	100	8,043.3	95.2	8,043.3	93.9	8,043.3	95.5	8,043.3	96.9
二樓[3]	7,665.5	100	7,665.5	87.2	7,665.5	89.9	7,713.0	100.0	7,713.0	100.0
三樓[4]	–	–	2,040.0	97.1	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0
地庫[5]	6,499.3	100	6,522.0	100.0	6,522.0	100.0	6,383.7	100.0	6,383.7	100.0
總計／加權平均數	22,208.1	100	24,270.8	94.1	24,789.8	94.8	24,699.0	98.5	24,699.0	99.0

附註：

(1) 已出租可出租面積乃按我們保留及出租予租戶的可出租面積較各期間的可出租面積的百分比計算。

(2) 一樓包含(a)總面積約7,551.3平方米的A區、B區、C區及D區；及(b)總面積約492平方米的包括餐廳、超市及銀行設施的增值服務。

(3) 二樓的可出租面積由2017年12月31日的7,665.5平方米增加約0.6%至2018年12月31日的7,713.0平方米，乃主要由於對二樓的可使用區域作出了少許重新安排及改進。

(4) 截至2015年12月31日止年度，三樓數據為零，乃由於三樓於2016年8月方才開業。519平方米的業務及商業中心於2017年1月8日可供租賃。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務－我們交易中心的佈局－三樓」一段。

(5) 地庫的可出租面積由2015年12月31日的約6,499.3平方米增加約0.3%至2016年12月31日的6,522.0平方米，且由2017年12月31日的約6,522.0平方米減少約2.1%至2018年12月31日的6,383.7平方米，此乃主要由於對地庫的可使用區域作出了少許重新安排及改進。

(6) 一樓、二樓及三樓的已出租可出租面積於2019年4月30日分別約為7,796.2平方米、7,713.0平方米及2,559.0平方米，而總已出租可出租面積約為18,068.2平方米。

一樓已出租可出租面積由2015年12月31日的100%減少至2016年12月31日的95.2%，乃主要由於21名租戶於2016年10月協議屆滿前終止租賃協議，且本集團未能於2016年12月31日租出租賃單位。

於往績記錄期，因我們高效租賃管理團隊的共同努力以及我們就收益及我們交易中心租戶買賣工量刃具的銷售收入總額而言享譽中國的知名工量刃具交易中心，我們能一直保持交易中心穩定的高平均入駐率。

我們物業租賃業務的工作流程

我們主要通過公開招標租賃交易中心的有關單位。隨後，倘仍有可供出租的單位，我們將與正在接洽及有意租戶直接訂立租賃協議。就公開招標而言，我們的租賃管理部主要負責(1)甄選租戶－公開招標；(2)編製租賃協議；及(3)簽立租賃協議。

(1)　甄選租戶－公開招標

本集團相信我們交易中心作為中國知名工量刃具交易中心的市場營銷及形象對交易中心及本集團的發展十分關鍵。我們認為，市場定位及形象的必要組成部分涉及我們交易中心提供的良好且多樣化的工量刃具租戶組合。我們歡迎工量刃具行業內不同類型的個人及公司通過公開招標入駐，無論彼等是在中國各地擁有多家分支機構的信譽良好的公司，還是沒有悠久經營歷史的個人或小眾公司，以便在我們的交易中心創造多元化的租戶組合。

下文載列我們用於租戶甄選而發佈的公開招標公告之主要條款：

(a)　目標租戶－(i)就一樓及二樓而言：有意銷售工量刃具的任何個人或企業；(ii)就三樓而言：工量刃具行業的電子商務運營商；

(b)　可出租單位－一樓、二樓及三樓單位；

(c)　招標方式－(i)一樓及二樓：密封投標。投標金額與中標單位選擇的優先順序相當。中標者提供的投標金額越高，該等投標者越早選擇單位；(ii)三樓：抽籤。已支付按金的每名個人或公司從密封箱中抽取一張帶有數字的紙片。抽取的數字越大，則該名個人或公司越早選擇單位；

(d) 最低投標金額－(i)：一樓：就A區、B區、C區及D區的單位而言，倘租賃協議為期五年，則每單位每月為人民幣4,000元，倘租賃協議為期20年，則每單位每月為人民幣2,833.3元；(ii)二樓：就E區及F區的單位而言，倘租賃協議為期五年，則每單位每月為人民幣2,000元，且就G區的單位而言，倘租賃協議為期三年或六年，因為租金固定為每平方米每月人民幣60元，故並無最低投標金額；(iii)三樓：就H區的單位而言，因為租金固定為每平方米每月人民幣30元，故並無最低投標金額；

(e) 付款方式：(i)一樓：首年租金於中標後立即支付。首年後，整年租金於下一年度開始前支付；(ii)二樓：立即支付人民幣30,000元，其中人民幣10,000元將作為按金而剩餘之人民幣20,000元將用於支付租金。此後，於下一年度開始前支付全年租金；(iii)三樓：於中標後立即支付首年租金。此後，於當年開始前支付整年租金；及

(f) 按金：(i)一般而言，一樓及二樓：人民幣10,000元；(ii)三樓：人民幣5,000元。

(2) 編製租賃協議

一樓的租戶已與我們訂立租賃協議，該租賃協議之期限介乎四至六年及20年，而我們與二樓租戶訂立的租賃協議之期限介乎三至六年。於釐定租賃年期時，董事已考慮多種因素，包括：(a)潛在租戶的類別及規模；及(b)擁有短期及長期租金收入的益處。介乎四至六年的短期租賃協議目標為較小規模租戶，彼等認為短期租賃協議因沒有相對較長的租金支付責任而較為靈活；而擁有20年之較長年期的租賃協議目標為較大規模或富有聲譽的租戶，我們的交易中心將自長期租賃協議中產生穩定持續的租金收入。就我們三樓的租戶而言，彼等租賃協議的期限為五年。我們租賃協議的主要條款大致相同且基本包括以下幾點：

(a) 詳情－包括將出租予我們租戶的單位的特色及可出租面積、租金金額及租戶的業務範圍。

(b) 費用－我們的租戶負責按年支付租金。有關釐定租金金額之詳情，請參閱本節「我們的業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(1)甄選租戶－公開招標」一段。

(c) 廣告費－我們的租戶將推廣我們的交易中心以增加其知名度。此外，經我們批准後，租戶可在交易中心指定柱牆為其商品做廣告。我們的交易中心與租戶將就有關廣告及廣告費訂立補充協議。所有相關費用將由租戶承擔。

(d) 租期－我們的標準租賃協議的固定租期介乎四年至六年及20年。

(e) 終止－終止條款一般賦予各訂約方於對方重大違反租賃協議時終止租賃協議的權利，違約行為包括但不限於：(i)租戶未能及時支付租金；(ii)我們租戶從事違法業務活動及因而被吊銷營業執照；及(iii)我們不能根據相關租賃協議向租戶提供我們交易中心內協定之單位。

租約屆滿

下表載列有關我們交易中心租戶計劃於所示曆年租約屆滿的資料。

曆年	**租約數目**[(1)]	**已出租可出租面積**[(2)] *(平方米)*	**已出租面積百分比** *(%)*
2019年	2	284.0	1.6
2020年	489	13,830.0	76.5
2021年	70	2,090.0	11.6
2022年	2	669.0	3.7
2025年(及其後)	54	1,195.2	6.6
總計	617	18,068.2	100.0

附註：

(1) 假設於初步租約屆滿時並無訂立新租賃協議。

(2) 已出租可出租面積僅包括交易中心的一樓、二樓及三樓(不包括地庫)的已出租可出租面積。

(3)　簽立租賃協議

就中標者而言，彼等需要立即向我們支付相當於全年租金、物業管理服務費及空調費的費用。其後，我們將安排彼等根據彼等的投標金額於我們的交易中心選擇單位。於上述付款及選擇後，彼等將簽立相關租賃協議及其他相關文件。

經我們中國法律顧問告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與租戶訂立的所有租賃協議均具有法定約束力並可強制執行。

我們的定價政策

就租金而言，依賴於我們交易中心單位的位置，我們根據租戶進行相關公開競標時提供的中標金額及基於固定租金費率向彼等收費。有關相關公開招標、競標金額及固定租金費率之詳情，請參閱本節「我們的業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(1)甄選租戶－公開招標」一段。

經考慮以下因素，我們戰略性地釐定我們交易中心的不同單位的租金費率：

(i) A區、B區、C區及D區一樓的單位的最低投標金額為所有樓層中的最高者，乃主要因為一樓擁有更高的客流量，從而使其較我們交易中心的其他樓層而言處於更為優越的位置；

(ii) 由於為滿足更大型公司的需求，G區二樓的單位大於我們交易中心的其他單位，故有關租金費率固定為每平方米每月人民幣60元，且為實現該區100%的入駐率，於2017年11月續新有關租賃協議時並未上調租金；及

(iii) 由於H區三樓乃指定為電子商業園區，旨在為工量刃具行業的電商業務運營商提供公開、低成本及便利的交易平台，故租賃費率固定為每平方米每月人民幣30元以吸引租戶。

就物業管理服務費而言，該等租戶中標後，我們根據與彼等訂立之租賃協議訂明的固定費率收取費用。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(2)編製租賃協議」一段。

我們根據有關租賃協議按包幹制向租戶收取租金及物業管理服務費。對租金及物業管理服務費進行的任何調整將根據我們的內部評估進行釐定。

銷售、營銷及推廣

我們不時利用推廣及品牌建設活動，不僅為刺激消費，亦為提高交易中心的知名度及加強品牌名聲及市場形象。我們的租戶亦可在我們交易中心的指定區域自費推廣其產品。我們亦在與租戶的租賃協議中訂明彼等應推廣我們的交易中心以提升其知名度及吸引更多客戶到訪。

以下載列我們參與或進行的主要營銷推廣活動之摘要：

1. 展覽會－中國工量刃具展覽會

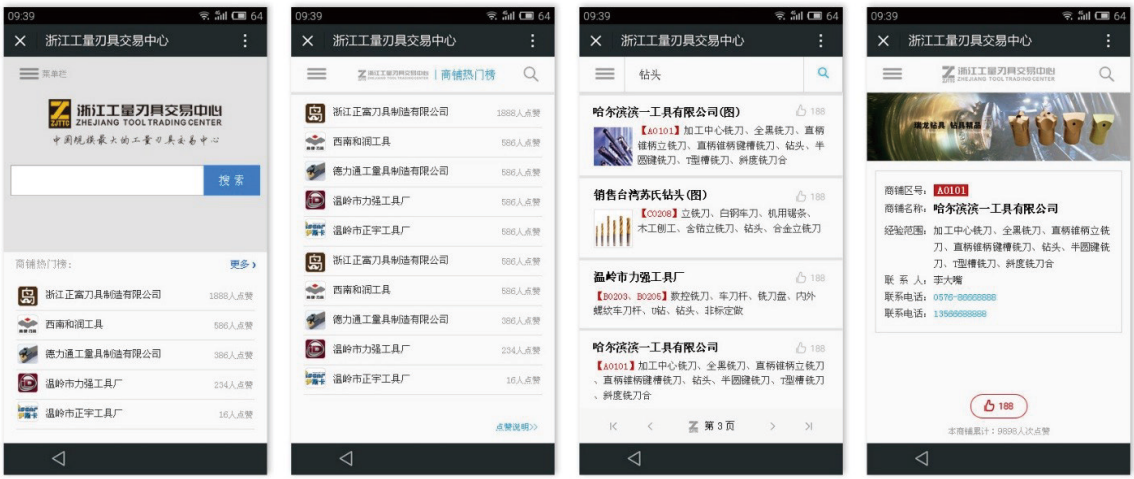
自2006年起，中國工量刃具展覽會於每年9月28日或前後舉辦，且近年來我們為展覽會的協辦方之一。於2017年9月28日至30日舉辦的展覽會展覽區域約為20,000平方米，用於展出廣泛類別的產品，包括工量刃具、工量刃具行業的原材料及包裝材料以及相關應用工具，如車床及銑床。

作為全程協助展覽會的協辦方之一，我們的董事認為我們的交易中心已成功獲得正面宣傳以及於工量刃具市場內的知名度，鞏固了我們於工量刃具行業內的知名地位以及吸引了更多當地及國際公司及採購人於展覽會後到訪我們的交易中心。

2. 微信公眾平台－中國•浙江工量刃具交易中心微信平台

我們通過於中國居民中受歡迎的多功能通訊、社交媒體及智能手機移動支付應用程序微信來推廣我們的交易中心。

以下載列中國 • 浙江工量刃具交易中心的微信公眾平台之佈局示意：



首页　　商铺热门榜　　关键字搜索列表　　商铺信息（默认）

中國 • 浙江工量刃具交易中心微信公眾平台之主要功能概述如下：

(a) 首頁商鋪搜尋－搜索功能及優化搜索結果，旨在為用戶提供便利並向彼等提供更好的用戶體驗；

(b) 「讚好」功能及商鋪熱門榜－「讚好」客戶欣賞的我們的租戶。各單位自我們的微信關注者獲取的「讚好」數量為關鍵字搜索列表的重要指標。關注者「讚好」最多的前20名租戶將於商鋪熱門榜列出，而「讚好」最多的前五名租戶將於我們的微信公眾平台首頁展示；

(c) 商鋪信息－展示我們租戶的基本資料；及

(d) 品牌分類－按地區，如美國、日本、韓國及中國等對工量刃具的不同品牌進行分類。

3. 商戶通

我們自2011年起每年刊發一份商戶通。其包含我們交易中心的基本信息，包括但不限於對我們交易中心的介紹、我們租戶的樓層及佈局信息，如姓名、聯系方式及地址等，以及彼等所提供產品的廣告。

我們的商戶通於2011年9月在第六屆展覽會上作為本公司的官方禮品首次發行，且我們向展覽會的參與者及其他戰略合作機構發行了約50,000份複件。其亦為我們的租戶展示彼等形象、呈示彼等產品以及彼此溝通及互動的重要平台。

我們的客戶

於往績記錄期，本集團的客戶為我們的租戶(為工量刃具製造商、供應商、分銷商及批發商)。截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，交易中心之五大客戶分別佔本集團總收益的約3.3%、3.0%、3.2%、3.1%及2.9%。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務模式－租戶簡介」一段。

就我們的董事作出合理查詢後所深知，於截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度、截至2019年4月30日止四個月及於最後實際可行日期，董事、彼等各自緊密聯繫人或持有我們已發行股本之5%以上的任何股東並無於我們五大客戶或分包商中擁有任何權益。

我們的供應商

由於我們的業務性質，我們並無任何供應商。

分包商

為提高我們交易中心的競爭力並向我們的租戶提供增值服務，於往績記錄期，我們已聘請物業管理服務公司(一名獨立第三方)為我們的租戶提供持續物業管理服務。物業管理分包協議的主要條款如下：

1. 期限－一年，自12月1日至下一年11月30日；

2. 物業管理服務供應商的責任－為租戶提供(其中包括)安保服務、清潔服務、水電維修及維護服務；

3. 服務費－截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月分別約為人民幣729,000元、人民幣1,407,000元、人民幣1,616,000元、人民幣1,798,000元及人民幣650,000元；及

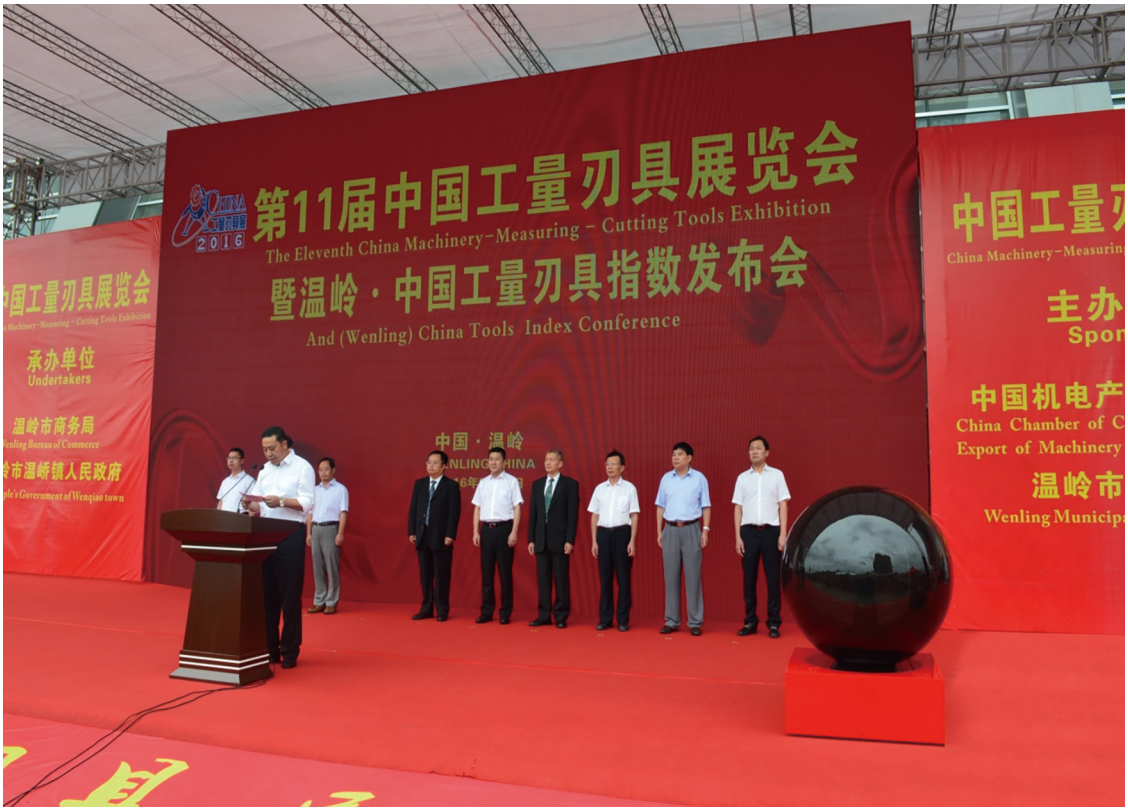
4. 導致終止的情況－當協定管理業績目標因違約方而未達成，或違約方造成直接經濟損失時，非違約方可終止該物業管理分包協議。

除上文所披露者外，由於我們的業務性質，我們於往績記錄期並未委聘任何其他主要供應商或分包商。

協助服務

除向我們的租戶租賃單位及提供物業管理服務外，包括溫嶺 • 中國工量刃具指數及工量貸融資服務在內的協助服務為提供予租戶的補充服務。

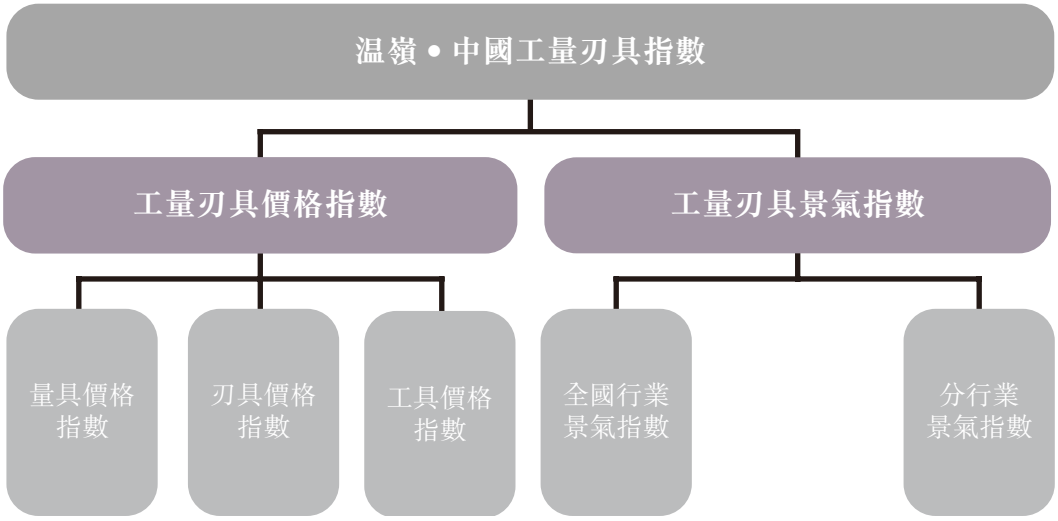
溫嶺 • 中國工量刃具指數



於2016年，我們推出指數。其為我們委聘數亮科技(一名獨立第三方)編製及開發之首個全國工量刃具指數。該指數描述及分析全國的工量刃具產品價格變動趨勢及工量刃具行業景氣及信心水平。

數亮科技的研究團隊選擇一系列能夠反映工量刃具市場經營狀況的不同類型的指標，並對其進行處理以反映工量刃具價格的變動程度。於預先研究完成後，數亮科技採用有關統計學及評估之理論，諮詢專家並進行多次試驗，成功發開出能夠反映工量刃具價格及工量刃具行業景氣情況的指數。

指數乃按月更新及發佈。以下載列該指數的主要組成及概述：



1. 工量刃具價格指數－其進一步細分為量具價格指數、刃具價格指數及工具價格指數，彼等共同作為中國工量刃具定價指數。不同類型工量刃具價格的原始數據每月自我們交易中心的79家代表租戶中採集。

2. 工量刃具景氣指數－其有助於統計反映中國工量刃具行業的景氣程度。數亮科技的研究團隊採用與國家企業景氣指數相同的統計分析及指數計算方法來構建工量刃具景氣指數。彼等通過向我們的租戶分發調查問卷搜集數據，並構成景氣指數。

我們的董事認為，該指數可為相關採購者及客戶提供可靠準確的市場資料，包括工量刃具行業主要產品的價格趨勢。此外，我們認為，其可進一步鞏固我們交易中心的知名地位以及温嶺工量刃具產品的品牌及聲譽。

工量貸融資服務

於2018年8月30日，我們與就總資產而言全球最大銀行之一(「**銀行**」)訂立了一份戰略合作協議，據此，銀行同意(其中包括)(a)積極支持我們交易中心的日常運營及我們的主要建設項目；(b)盡彼等最大的努力以最佳條件為我們的交易中心及租戶提供全面綜合融資服務。

此外，銀行提供以我們的租戶為受益人的工量貸融資服務。根據工量貸融資服務，倘彼等滿足如下條款及條件，銀行將向租戶提供由租戶的最終實益擁有人提供的擔保所抵押的無抵押貸款：

(a) 彼等有權合法營運彼等業務並能夠向銀行提供有效的營業執照；

(b) 彼等於工量刃具行業內擁有至少五年的業務經營經驗；及

(c) 租戶、法定代表人及彼等配偶、最終實益擁有人及彼等配偶(如適用)均擁有良好的信貸記錄。

此外，該融資應僅用於減輕租戶的正常業務過程中的短期流動資金問題，且銀行將承擔該融資產生及導致的風險。

我們的董事認為，工量貸融資服務為一種方便有效的方式，以向擴展或維持其業務的租戶提供即時融資，以及為我們交易中心提供突出及特權特色，其使我們能夠吸引各種潛在租戶並提升我們在行業內的知名地位。

我們的業務擴張

序言

如「業務－業務策略－進一步增強我們於工量刃具市場的市場地位」及上文「協助服務」章節所披露，我們將不時考慮能夠進一步鞏固我們的市場份額及地位以及為行業提供新服務的機遇。此外，我們相信，我們與温嶺市政府、台州市政府及温嶠鎮人民政府的關係將為我們提供能夠更好地利用行業內各類政府舉措的機遇。

業務擴張及選址標準

為進一步擴張我們的業務，我們一直積極審慎地搜尋新業務機遇以開展我們的業務計劃，並在過程中計及下文各項選址標準：

1.　接近我們的辦公室及租戶

就選擇擴張我們的業務的新地點而言，我們傾向於選擇接近我們的辦公室及租戶的地點。由於本公司一直為中國知名的工量刃具交易中心運營商，且在當地工量刃具市場擁有高聲譽，我們的董事認為我們的現有客戶及租戶倘需要更大空間，彼等將考慮於該新地點租賃單位，且倘我們的新業務地點對彼等而言能夠方便到達，該舉措將得到進一步支持。此外，由於我們的業務性質(其通常涉及工量刃具材料的頻繁運輸)，我們亦將在選擇適合我們的業務擴張的地點時考慮交通的便捷程度。

2.　存在蘊藏的需求

於考慮在新區域開展業務時，我們將於可能時對潛在地點進行實地考察，並研究市場條件，從而確認是否存在任何蘊藏的需求。尤其是，倘擴張需要，我們預期將進一步接觸工量刃具製造商。根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具行業需要能夠提供各種協助服務的產業園。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－工量刃具交易中心市場競爭格局－中國工量刃具產業園概覽」一節。

3.　優惠政府舉措及減免的充足性

為以最具成本效益及經濟的方式執行我們的發展計劃，我們亦可能考慮我們實施擴張時是否可享有任何優惠政府舉措及減免。例如，倘本集團能夠滿足適用條件，則能夠獲得當地政府的若干優惠待遇或減免。

工量刃具產業園

背景

根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具行業需要產業園乃基於如下幾點主要原因：

1. 温嶺市在工量刃具行業中扮演著重要的角色，且有政府大力扶持開發工量刃具產業園；

2. 配備綜合設備及廣泛支持服務的產業園可容納大部分工量刃具行業製造商及分銷商，因此將吸引更多消費者購買其所需產品並提高交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額；及

3. 温嶺市現有工量刃具產業園尚未發展成熟。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－工量刃具交易中心市場的競爭格局－中國工量刃具產業園概覽」一節。

考慮到上述因素及憑藉我們多年來作為工量刃具行業市場活躍參與者的經驗、知識及網絡，我們正在考慮一個涉及產業園的開發的業務擴張機遇。擴張初步包含三個主要階段：(a)收購土地；(b)建設前籌備工作；及(c)產業園建設。

於應用上文披露的我們的業務機遇選擇標準及審慎考慮後，我們的董事相信開發產業園為我們擴張業務及利用我們於工量刃具行業的市場地位的極好機遇。

我們預期產業園將主要用於製造目的，因而其目標為提供單位用作工廠及車間，上游製造商將在此處製造及生產工量刃具。預期擬開辦的產業園內的製造單位規模相對較大，介乎約500平方米至2,000平方米，或甚至更大。

考慮到產業園運營將主要涉及物業租賃及管理，而其為我們交易中心主要從事的業務類型，故我們的董事認為經營我們的交易中心與產業園並無重大差異。

1.　收購土地

於2018年11月28日，根據温嶺市住房和城鄉建設規劃局規定的規劃條件及經温嶺市人民政府批准，温嶺市國土資源局發佈了國有建設用地使用權掛牌出讓公告(温土公告字[2018]整第75號)(「**掛牌出讓公告**」)，據此，温嶺市國土資源局擬通過公開招標出讓該土地的土地使用權。

以下為該土地(如下圖藍色框線所示)的位置及產業園的整體佈局示意：

於2018年12月28日，我們成功中標產業園建設用地。下文披露的各份合同之條款均已固定，並載列於相關掛牌出讓文件中。於2018年12月29日，我們與温嶺市國土資源局訂立土地合同，其包括下列主要條款：

締約方	:	(1) 温嶺市國土資源局；及
		(2) 本集團
土地説明	:	温嶠鎮GY050102地塊
位置	:	温嶠鎮琛山村
可出售面積	:	約50,757平方米
代價	:	人民幣63,500,000元

履約保證金	：	人民幣6,350,000元
期限	：	50年
租戶類別	：	金屬工具製造業企業
土地合同內建設項目開工日期	：	於簽署土地合同後12個月內
土地合同內建設項目完工日期	：	於簽署土地合同後36個月內

於2018年12月18日，我們已動用我們的自有內部資源支付競買保證金人民幣13,000,000元。於2019年1月，我們所付的人民幣58,846,000元包括(a)收購該土地總代價的剩餘結餘人民幣50,500,000元；(b)相關稅項及附加費人民幣1,996,000元；及(c)土地合同的履約保證金人民幣6,350,000元。於2019年1月，我們根據約人民幣100.0百萬元及人民幣233.0百萬元的相應銀行融資分別自中國兩間第三方銀行獲得銀行貸款約人民幣40.0百萬元及人民幣57.0百萬元，以為上述付款提供資金。

2.　建設前籌備工作

於2018年12月29日，我們已訂立開發建設協議，其載列若干要求，包括(其中包括)產業園的規劃、建設及租戶選擇以及締約方之權利及義務。下文載列開發建設協議的主要條款：

締約方	：	(a)　温嶺市城市新區管理委員會；及
		(b)　本集團
項目名稱	：	温嶠鎮工量刃具產業園

產業園租戶要求及限制	:	(a) 屬工量刃具行業內； (b) 銷售收入超過人民幣5百萬元或繳納中國稅款超過人民幣100,000元之公司； (c) 不適用於高污染及高能耗之公司進入； (d) 於產業園租戶收到產權證書後五年內不得轉讓租約
建設及開發基本要求	:	遵守產業園規劃、設計、消防安全、環境保護及建設要求

作為我們的籌備工程的一部分，我們將編製可行性報告並獲得環境評估報告。

溫嶺旭日(成立於2018年6月的項目公司，且為本集團之全資附屬公司)為產業園的主要運營機構且全權負責其開發及吸引潛在租戶。

3. 產業園建設之暫定詳情

產業園建築面積將為約111,000平方米，且估計投資成本總額將為約人民幣406.1百萬元。我們計劃產業園將擁有下列特色：

(a) 我們將為工量刃具行業企業提供發展平台。根據弗若斯特沙利文的資料，於2018年12月31日，當地企業在其他產業園租用場地製造工量刃具產品支付的平均金額介乎約每平方米人民幣25元至人民幣35元。根據當前的估計，經參考相關時間的當地市場費率，我們的董事預期產業園製造單位的租金將與上述範圍相若或低於該範圍，並可能根據具體情況向潛在租戶提供折扣，惟須受限於彼時之經濟及市場狀況而定。此外，我們或會提供財務激勵，如資助產業園潛在租戶。因此我們預期產業園可為中小型製造企業提供低成本製造單位用作工廠及車間，以供彼等開展及發展彼

等的製造業務。有關提供予產業園潛在租戶的財務激勵之進一步詳情，請參閱本節「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園－產業園的需求及吸引工量刃具製造商搬遷的措施－5.吸引工量刃具製造商搬遷至產業園的措施－本公司將提供的財務激勵」一段；

(b) 我們將加速工量刃具行業升級。我們預期產業園能夠使工量刃具行業參與者通過學習先進技術及現代管理模式來提升能力，從而促進傳統製造業升級以及創新。我們預計將提供各種服務，包括金屬塗層、化學成分分析及向產業園租戶展示現代工量刃具設備。我們擬將招攬人才並向彼等提供培訓及具有競爭性的薪酬待遇；

(c) 我們將改善產業園設施以支持產業園租戶(包括成立一個創新中心)。我們計劃在創新中心逐步建立多個部門，包括融資服務部門及科學支持部門，從而為產業園租戶提供相應的專業服務來擴張彼等的製造業務。此外，我們預期上述創新中心中將有一個提供一站式服務(如技術支持服務、設備服務及原材料供應服務)的平台可供產業園租戶使用。下文載列上述服務性質的暫定詳情：

(i) 融資服務部門－我們正與部分銀行進行溝通，以尋求彼等可能向產業園租戶提供融資服務的機會。儘管於最後實際可行日期，我們尚未與該等銀行訂立任何明確協議，根據與彼等的初步溝通，我們了解到彼等可能向產業園租戶提供融資服務，例如低成本融資產品(如利率相對較低的貸款及網上銀行服務)，惟須根據(其中包括)相關產業園租戶與該等銀行將訂立的最終融資服務協議及安排而定；

(ii) 科學支持服務－我們預計引入獨立第三方服務供應商以向租戶提供科學支持，包括刃具的磨削試驗(以觀察對其使用壽命的影響)以及刃具的常規或非常規斷口分析。亦計劃提供工量刃具原材料或終端產品的化學或結構分析；

(iii) 技術支持服務－我們計劃引入獨立第三方服務供應商以向租戶提供研發服務，如新工量刃具產品的塗層技術；

(iv) 設備服務－我們計劃引入獨立第三方服務供應商以向租戶提供各種專業設備，包括但不限於：(A)光譜儀(一種用於測試各類金屬的元素組成的工具)；及(B)倒置金相顯微鏡(一種用於測試冶金性能是否滿足製造規格，及查看傳統觀察法難以發現的缺陷及劃痕的設備)；及

(v) 原材料供應服務－我們將嘗試與有聲譽的鋼鐵廠訂立長期供應合作安排，從而為租戶獲得價格穩定的鋼材供應。於最後實際可行日期，我們並無與任何鋼鐵廠訂立有關上述合作安排的任何明確協議，亦無責任如此行事，及

(d) 我們將鼓勵新開發及建設，以及吸引新投資。我們計劃為緊跟國際慣例及刃具行業開發方向，我們將相應利用產業園的空間及佈局，通過提供全面的支持設施和優質的客戶服務，積極推進市場化。該等服務可能包括上門服務，可協助潛在租戶完成有關程序的不同階段，以便在產業園開展業務，該等程序包括從產業園的申請、註冊、規劃、建設直至最終開始生產以及申請各種合規許可證。此外，我們計劃產業園將自上下游聚集工量刃具行業相關企業，使得彼等能夠更加有效地開展業務。因此，我們擬邀實力雄厚的大型企業參與產業園的開發建設，以推動及促進工量刃具行業的整體發展。於最後實際可行日期，我們並無物色到任何實力雄厚的大型企業，但我們擬採用下列非詳盡選擇標準物色上述企業，包括具備下列條件的企業：

(i) 註冊資本至少為人民幣50百萬元及資產淨值達人民幣60百萬元；

(ii) 過往三年收取最高建設收入至少為人民幣200百萬元；

(iii) 合共擁有不少於300名工程及管理僱員，其中200名僱員應為工程及技術人員，且其中10名獲高級職稱；

(iv) 擁有一名至少有10年工程管理工作經驗的項目經理，並擁有一名擁有至少10年建築管理工作經驗的高級職稱總工程師；

(v) 擁有一名主管會計及一名總經濟師(均獲得高級職稱)；及

(vi) 董事認為適當的其他因素，視乎當時條件及個別情況而定。

4. 取得土地使用權及樓宇所有權證書

誠如我們的中國法律顧問告知，於成功收購有關土地後，不動產首次登記及其他法定事項，以及為有關土地及產業園申請一切必要的不動產權證書須遵守以下有關不動產所有權證書的中國法律及法規：

(a) 《中華人民共和國物權法》(「**中國物權法**」)第9條規定(其中包括)，不動產的設立、變更、轉讓及消滅，經依法登記發生效力。除法律另有規定外，有關設立、變更、轉讓及消滅未經登記不發生效力；

(b) 中國物權法第15條規定(其中包括)，當事人之間訂立有關設立、變更、轉讓和消滅不動產物權的合同，除法律另有規定或者合同另有約定外，自合同成立時生效；未辦理物權登記的，不影響合同效力；

(c) 《不動產登記暫行條例》(「**條例**」)第5條規定(其中包括)，下列不動產權利，依照本條例辦理登記：

(i) 集體土地所有權；

(ii) 房屋等建築物及構築物所有權；

(iii) 森林、林木所有權；

(iv) 耕地、林地、草地等土地承包經營權；

(v) 建設用地使用權；

(vi) 宅基地使用權；

(vii) 海域使用權；

(viii) 地役權；

(ix) 抵押權；及

(x) 法律規定需要登記的其他不動產權利。

(d) 《企業投資項目核准和備案管理條例》第3條規定(其中包括)，與國家安全及全國重大生產力佈局無關的項目應實行備案管理；

(e) 《中華人民共和國城鄉規劃法》第38條規定(其中包括)，倘以出讓方式取得建設項目的國有土地使用權，在簽訂相關國有土地使用權出讓合同後，建設單位應當於遞交有關項目的批准、核准或正式備案文件連同國有土地使用權出讓合同後，向人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證；

(f) 《中華人民共和國城鄉規劃法》第40條第1段規定(其中包括)，如在城市或鎮規劃區內進行任何建築物建設，則建設單位應向人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證；

(g) 《中華人民共和國建築法》(主席令第91號)第7條規定(其中包括)，建設項目開工前，建設單位應向有關建設行政部門申請辦理施工許可證；及

(h) 《建築工程施工許可管理辦法》(中華人民共和國住房和城鄉建設部令第18號)第2條規定(其中包括)，倘從事各類房屋建築及其配套設施的建造，建設單位在開工前應向住房城鄉建設主管部門申請辦理施工許可證。

本公司已通過成功競標訂立土地合同並已於2019年5月24日成功獲得土地的不動產權證書。於相關機構備案後，本公司須於該產業園開工前依次獲取建設工程規劃許可證及施工許可證(統稱為「**許可證**」)，且於建設完成後，本公司須獲取不動產所有權相關證書。

根據中國法律顧問所告知，倘本公司遵守上文與記錄及獲取許可證有關的相關法律規定及程序，則我們獲取有關產業園的相關不動產權證將不會有重大法律阻礙。

產業園潛在租戶的背景

我們擬尋找擁有下列背景及能力的產業園潛在租戶。潛在租戶應：

1. 屬於金屬工具製造業內的工量刃具製造業；及

2. 能遵守相關環境要求：於高污染及高能耗行業(如電泳、熱處理)的企業可能不予考慮。

產業園的需求及吸引工量刃具製造商搬遷的措施

1. 重建舊工廠及產業園的需求

根據弗若斯特沙利文報告，考慮到浙江省的土地使用效益及環境保護事宜，政府已頒佈多項通知以拆除違章建築並重建舊工廠，有關通知包括2013年的《浙江省人民政府關於在「三改一拆」三年行動的通知》及2017年的《浙江省安全生產綜合治理三年行動計劃》。在過去五年中，溫嶺政府已分別拆除約37.4百萬平方米之違章建築並重建約5.5百萬平方米之舊工廠。

上述拆除及重建對工量刃具製造商產生了極大影響。於2018年，約63%的工量刃具製造商於分散在温嶺市各地的當地工廠生產彼等的產品，該等製造商中大部分為在其落後工作坊或面對被温嶺政府拆除風險的小型工廠進行生產的小規模企業。據温嶠鎮人民政府確認，約212名當地工量刃具製造商估計已或將受上述温嶺政府的拆除及重建計劃的影響。在這種情況下，倘政府清除其老舊工廠及廠房，該等小規模企業或會擁有尋找新場地繼續進行業務運營的迫切需求，驅使彼等搬遷至產業園進行工量刃具的生產。

2.　政府支持

我們已獲得政府支持以建設產業園。根據温嶠鎮人民政府頒佈的《温嶠鎮人民政府關於籌建工量刃具產業園的建議》，當地政府已考慮下文所述問題及因素並認為，為了工量刃具行業的利益及增長，對本公司建設產業園的需求乃屬迫切：

(a) 已全部投產的現有温嶠鎮小微型工量刃具產業園規模較小，且支持設施不足；

(b) 當地工量刃具行業企業已要求法地政府建立一個新的產業園。我們的交易中心被認為具有聲譽及能力。當地政府認可由本公司建設產業園乃當務之急；及

(c) 當地政府建議相關部門向本公司提供支持並加速建立產業園的進程。

3.　產業園之容量

我們估計產業園將有約20至25個製造單位，其取決於有待進一步具體化及落實的規劃及建設詳情。

4.　有意於產業園的租戶及意向函

自我們告知交易中心租戶我們計劃建設產業園並成功中標建設產業園的土地後，交易中心的19名租戶已簽訂意向函表明彼等有意於此開展業務。

5.　吸引工量刃具製造商搬遷至產業園的措施

較低租金費率

鑒於產業園的需求及我們交易中心租戶的積極反饋，我們認為產業園將吸引工量刃具製造商。儘管如此，經參考有關時間的當地市場費率，我們的董事預計，產業園製造單位租金將在整體上與該市場費率相若或較其更低，惟須受限於彼時之經濟及市場狀況，且可能根據具體情況提供折扣以作為吸引潛在租戶的獎勵，並增加產業園競爭力。

本公司將提供的財務激勵

我們的董事了解並知悉，倘決定搬遷至產業園，當前在當地工廠生產產品的工量刃具製造商將產生額外成本(如搬遷成本)。倘產業園於開業後製造單位仍有空置，我們的董事可能會考慮提供財務鼓勵以作為彼等的進一步動力，包括但不限於對購買價及稅項的補貼、租金折扣、在某一時段內免除物業管理費及廣告費。

積極的營銷策略

此外，我們計劃積極宣傳產業園擬建設的獨有特性，如提供低成本製造單位、學習先進技術的機會、建立創新中心、提供專業服務(如融資服務、科學支持服務、技術支持服務、設備服務、原材料供應服務及高質量上門客戶服務)。有關進一步詳情，請參閱本節「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園－3.產業園建設之暫定詳情」一段，且我們相信上文所述因素亦將展示產業園的競爭力及吸引工量刃具製造商。

綜上所述，我們的董事認為，儘管可能產生搬遷成本，但產業園將激勵及鼓勵當前在當地工廠生產產品的工量刃具製造商搬遷至產業園，並將把分散在溫嶺市各地的工量刃具企業聚集到產業園。

若干單位可用於出售

為向潛在租戶提供一個永久的經營場所，使彼等無需顧慮租金增加及於租賃協議到期後的進一步搬遷成本問題，根據市場需求及其他因素，部分單位可用作向租戶出售。

產業園的收益流

我們預期，產業園的收益將主要由下列各項構成，(a)租賃產業園的製造單位及停車位的租金收入；(b)產業園的製造及非製造單位(包括但不限於餐廳及超市)以及停車位的銷售所得款項；(c)其他服務，如產業園內將提供的物業管理服務或其他專業服務(如適用)的費用。上述暫時的預期收益流分配將受產業園竣工後彼時的市場及經濟狀況及╱或其他因素影響。

產業園預期時間表及相應建設階段

下表載列產業園建設及開發階段的預期時間表及詳情：

	階段	預期時間範圍	預期概約開支總額	主要建設工作詳情(概約預期開支)	預期開始日期
1.	收購土地	於2018年12月28日成功收購土地	人民幣63.5百萬元	不適用	不適用
2.	建設前籌備工作	2019年	人民幣5.6百萬元	(1) 完成支付土地收購相關稅項及費用(於2019年第一季度支付人民幣2.0百萬元)；	2019年第一季度
				(2) 支付融資成本人民幣3.0百萬元(於2019年第一季度已付人民幣0.5百萬元，及於2019年第二季度支付人民幣0.4百萬元)	2019年上半年

	階段	預期時間範圍	預期概約開支總額	主要建設工作詳情（概約預期開支）	預期開始日期
				(3) 編製可行性報告（人民幣0.2百萬元）；及	2019年第三季度
				(4) 獲得環境及勞工安全評估報告（人民幣0.5百萬元，其中於2019年第三季度支付人民幣0.2百萬元）。	
3a	產業園建設初始階段	2019年	人民幣12.3百萬元	(1) 籌備產業園建設土地勘測及設計（人民幣4.3百萬元）；	2019年第三季度
				(2) 自政府部門獲得必要批准、同意或許可（人民幣0.2百萬元）；及	
				(3) 吸引產業園製造單位的潛在產業園租戶（人民幣7.8百萬元，其中於2019年第三季度支付人民幣65,000元）。	2019年第四季度
3b(i)	樁基施工及籌備機械系統安裝	2019年	人民幣33.5百萬元	(1) 開始產業園及停車場樁基施工（人民幣30.4百萬元，其中於2019年第三季度支付人民幣0.1百萬元）；及	2019年第四季度
				(2) 籌備安裝機電系統及裝修工程（人民幣3.1百萬元）。	

	階段	預期時間範圍	預期概約開支總額	主要建設工作詳情（概約預期開支）	預期開始日期
3b(ii)	建設產業園	2020年至2021年	人民幣285.8百萬元	(1) 建設產業園的樓宇及停車場（人民幣250.3百萬元）； (2) 開始安裝機電系統及裝修工程（人民幣25.6百萬元）；及 (3) 支付融資成本（人民幣9.9百萬元）。	2020年第一季度
3c.	完成建設工程	2021年	人民幣5.4百萬元	(1) 根據有關政府要求完成建設工程（人民幣4.9百萬元）； (2) 相關機關審批產業園；及 (3) 產業園開業及開始營業（人民幣0.5百萬元）。	2021年年末
		總計：	人民幣406.1百萬元		

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們就建設產業園及相關開支已產生約人民幣66.8百萬元。

為我們的產業園業務擴張融資

就我們的產業園業務擴張而言，我們估計我們截至2021年12月31日止三個年度將於產業園中投資合共約人民幣406.1百萬元。我們擬以下列方式為該擴張提供資金：(a)上市所得款項淨額（約人民幣51.6百萬元）；(b)我們的內部資金（約人民幣75.3百萬元）；及(c)外部借款（約人民幣279.2百萬元）。有關我們的所得款項用途之進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們的擴張計劃存在可能延遲或無法成功實施的固有風險。有關進一步詳情，請參閱本招股章程(1)「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們產業園的建設將主要由外部借款提供資金。倘我們無法獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃，我們的業務及增長前景或會受到不利影響」；(2)「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘我們無法獲得產業園未來發展的所有相關權利，我們將無法根據我們的規劃進一步開發產業園」；(3)「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能無法成功獲得有關租賃產業園單位的充足需求」；及(4)「風險因素－與我們的業務有關的風險－產業園的開發及運營為我們尚未涉足之領域，我們可能因缺乏經驗及其他不確定因素而於有關建設及運營產業園的戰略步驟中遭遇困難」章節。

職業健康及安全

我們的營運受到地方工作安全機構的監管及監督。倘我們未能遵守現行或未來的法律及法規，我們將會被處以罰款、暫停業務或終止營運。

我們已制定工作安全政策及程序，以確保我們的營運符合適用的工作安全法律及法規。我們的工作安全政策載列工作安全相關事宜內部檢查的整體原則及程序。為解決潛在的安全風險並確保及時有效地應對安全事故，我們的工作安全政策還規定了詳細的事故記錄及處理系統，其中(i)安全事故劃分為三個等級，每個等級皆需相應級別的應急響應；及(ii)除內部實時及事故後之記錄與分析外，還將及時向地方工作安全機構及任何其他有關當局報告。我們亦為僱員提供與工作安全相關的培訓，以喚起彼等的職業安全意識，並為彼等提供處理緊急情況所需的知識與技能。我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期，我們已於所有重大方面遵守中國的適用工作安全相關法規。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因工死亡或受傷事故，亦無任何人身傷害或財產損失方面的索賠或向僱員支付相關賠償。

環境保護

我們須遵守我們業務營運所在地區的環保法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們認為保護環境十分重要，並承諾要完全遵守中國環保法律及法規的一切適用規定。我們的中國法律顧問已確認，我們已遵守相關環保法律及法規。倘我們未能遵守現行或未來的法律及法規，我們將會被處以罰款、暫停營業或終止營運。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未收到租戶或任何其他各方任何有關環保事宜的任何投訴，亦未經歷任何因我們的業務活動而產生的重大環境事故。於同期，我們並無因違反環保法律或法規而受到行政制裁或處罰。截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們遵守適用的環保法律及法規的成本總額分別約為人民幣25,000元、人民幣37,000元、人民幣61,280元、人民幣32,360元及人民幣49,000元。

牌照、許可及批文

董事經我們中國法律顧問告知後已確認於往績記錄期及直至最後實際可行日期，(i)我們已就我們於中國的營運取得所有重要及必需牌照、批文及許可(即營業執照及市場名稱登記證)及其全部有效並已生效；及(ii)根據相關中國法律及法規我們無需就我們的業務營運取得特殊行業牌照、批文或許可。

訴訟及不合規

訴訟

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，且董事並不知悉針對本集團任何成員公司的任何未決或潛在的重大訴訟、仲裁或申索。

不合規

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無構成重大不合規事件或系統性不合規事件。

內部控制及風險管理

我們已建立全面風險管理及內部控制系統，該系統包括一個組織框架及我們認為對我們的業務運營而言屬適當的政策、程序及風險管理方法。為籌備上市及進一步改善內部控制系統，我們於2018年4月聘請獨立內部控制顧問公司(「**內部控制顧問**」)對內部控制系統的若干關鍵領域進行檢討(「**內部控制檢討**」)。內部控制顧問已提供建議，以供我們的管理人員考慮，從而加強我們的內部控制及程序。內部控制顧問已對其進行廣泛檢討程序的內部控制系統，包括財務申報及披露、銷售、採購、物業管理、資本管理、人力資源管理、固定資產管理、稅務管理及資料系統。

根據我們的內部控制檢討，我們發現並與管理層討論以下要點：本公司並無實施(a)利益衝突規管管理政策；(b)風險管理及內部審計機制；(c)能立即識別及響應外部環境及應急計劃的機制；(d)向或從外部實體接受或披露信息的機制；(e)反欺詐政策及申報及合規機制；及(f)與關連交易有關的政策。

我們的內部控制顧問已提出如下有關我們的業務營運各方面的建議，且本集團已採納並實施該等建議，如(i)利益衝突指引；(ii)內部審計政策；(iii)安全事故及自然災害政策；(iv)信息披露管理政策；(v)反欺詐政策及申報機制；(vi)不披露內部資料；及(vii)關連交易管理政策。

我們亦已採取額外措施來提高我們的企業管制及內部控制，以確保持續遵守上市規則及其他適用法律及法規。本集團已採納以下措施：

(a) 我們的董事將出席我們有關香港法律的法律顧問就股份於聯交所上市的公司的董事的持續義務及職責所進行的培訓研討會；

(b) 我們將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。我們的董事將於每個財政年度檢討我們的企業管治措施及我們遵守企業管治守則的情況，並遵守於上市後待載入我們年報的企業管治報告的「不遵守就解釋」原則；

(c) 我們已挽留外部中國法律顧問以檢討我們遵守對我們中國業務營運而言屬重大的相關中國法律及法規的情況，及就此提供建議；

(d) 我們同意委聘信達國際融資有限公司為合規顧問並將於上市後委聘有關香港法律的法律顧問，其將就有關上市規則及／或適用於本公司的其他相關法例及規例的合規事宜向董事會提供意見及協助；

(e) 我們已設立審核委員會，其包括我們的兩名獨立非執行董事及一名非執行董事，即蔡嘉誠先生、黃群先生及許偉先生。審核委員會已採納其職權範圍，當中清楚載列其職責及責任，其中包括監督本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統，並確保符合相關法律及法規。有關我們獨立非執行董事的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－獨立非執行董事」一節；

(f) 我們已設立內部審計部門，該部門由周桂林先生領導。有關周桂林先生的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－執行董事」一節。該部門將透過定期檢討及檢查，評估及監控內部控制政策的實施情況，並將發現的任何偏離情況向我們的審核委員會報告；及

(g) 倘認為有必要及適當，我們將就有關內部控制及法律合規事宜向獨立內部控制顧問、外聘法律顧問及／或其他合適獨立專業顧問尋求專業意見及協助。

內部控制顧問於2018年7月進行跟進檢討，以檢討本集團採取的上述措施，並確認彼等就我們採納的該等措施並無其他意見。

我們的董事確認，且獨家保薦人同意，本集團實施的內部控制措施乃屬充分且能夠有效地確保本集團有合適的內部控制制度。

獎項及認證

下表載列本集團自相關中國政府機關及專業機構取得的主要獎項及認證：

授獎年份	獎項	授獎單位
2014年9月	台州市著名商標	台州市市場監督管理局
2014年12月	台州服務名牌	台州名牌產品認定委員會
2015年3月	2015年度温嶺市服務業重點企業	温嶺市人民政府
2015年6月	2014年度先進黨組織	中共温嶠鎮委員會
2015年9月	中國商品市場百強	中國社會科學院
2015年12月	台州市服務業百強重點企業（商貿市場行業）	台州市人民政府
2016年至2018年	四星級文明規範市場	浙江省工商行政管理局
2017年6月	2017年度先進基層黨組織	中共温嶠鎮委員會

授獎年份	獎項	授獎單位
2017年6月	2016年度納稅大戶	温嶺市財務局、温嶺市地方稅務局
2017年12月	台州服務名牌	台州市名牌商品認定委員會
2018年1月	台州市服務業重點企業	台州市人民政府
2018年3月	2018年度温嶺市重點服務業企業	温嶺市人民政府

僱員

於2019年4月30日，我們擁有29名僱員，彼等均位於我們的中國總部。僱員薪資主要經參考彼等的資歷及表現釐定，且總報酬包括薪金、績效獎金及特別獎勵。截至2015年、2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們分別產生員工成本約人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣0.8百萬元。下表載列於2019年4月30日我們按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
高級管理層	5
人力資源及內部審計	4
財務	3
信息管理	4
零售及租賃管理	13
總計	29

我們通常通過在互聯網上刊登廣告並經參考如彼等之工作經驗及學歷等因素招募僱員。目前，我們的所有僱員均根據書面僱傭合約的條款而聘用，該合約規定了僱員職位、薪酬和終止理由。

我們認為，我們的僱員是我們最寶貴的資產之一，為我們的成功做出了巨大貢獻。我們為僱員提供培訓，以提高彼等的業務效率，並對彼等之表現進行年度審核。我們相信該等措施已更好地激勵了我們僱員的工作積極性。

於2019年4月30日，我們的若干僱員已成立工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何罷工或干擾我們業務的其他重大勞資爭議或糾紛，我們認為我們與僱員關係良好。

社會福利計劃

社會保險費徵繳暫行條例、工傷保險條例、失業保險條例及企業職工生育保險試行辦法規定，我們有責任並已向我們的中國僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的社會福利計劃。

住房公積金

我們亦須根據並遵守適用中國法律及法規，以向我們的中國僱員提供涵蓋住房公積金及住房福利的社會福利計劃。

保險

我們的保險涵蓋所有僱員的社會保險。我們相信我們的保險覆蓋面充足且與中國行業慣例一致，且我們於往績記錄期並未面臨任何重大保險索償。

物業

除我們的交易中心及土地外，於最後實際可行日期，我們並無於任何其他物業中擁有權益。有關我們的物業權益的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六所載之物業估值報告。

研發

於往績記錄期及最後實際可行日期，我們並未進行任何研發活動。

知識產權

於最後實際可行日期，我們已於中國註冊三個商標、於香港註冊一個商標及兩個域名，其詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料－C.有關本集團業務的其他資料－2.知識產權」一節。於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們對第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方對我們擁有的任何知識產權的任何重大爭議及侵權且我們並不知悉有關嚴重侵犯第三方任何知識產權或有關糾紛而針對我們的或我們任何附屬公司提出的任何未決或潛在的申索。

競爭

1.　我們的主要市場競爭者

根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具市場共有三種業務模式。彼等包括交易中心、獨立商鋪交易及製造商直接出售產品。就交易中心而言，中國主要有四個大型交易中心(主要位於浙江省、江蘇省及廣東省)，包括兩個不僅出售工量刃具，亦出售其他五金的交易中心。因此，我們面臨來自其他中國國內工量刃具交易中心運營商的直接競爭。

在宏觀經濟政策及市場需求的影響下，國內工量刃具企業進行了結構調整及產品升級。行業形勢洶湧澎湃，競爭越來越激烈。温嶺市作為國內主要的工量刃具行業集聚地之一，具有以下潛在的主要市場競爭者：(a)東莞市工量刃具產業集群(位於東莞的容納工量刃具企業的區域，其主要專注於數控刀具)；(b)常州市工量刃具產業集群(位於常州的容納工量刃具企業的區域，其主要專注於硬質合金刀具)；及(c)傳統的大型國有工量刃具企業(客戶可直接從彼等的商鋪購買彼等所需的工量刃具產品)。

我們認為，中國工量刃具市場交易中心具有高度競爭性。我們現有的及潛在的競爭者包括由國內私人運營商及交易中心(可能隸屬於中國的地方政府機關)管理的交易中心。競爭因素包括地理位置、交易中心規模、交易中心單位的數量、協助服務及設施的數量及質量、客戶品牌認知

度、信譽度、價格及設計質量。我們的許多競爭者因其擅長於或專注於特定種類的工量刃具而擁有更廣泛的知名度、更長的業績記錄，以及與工量刃具交易中心租戶以及彼等之客戶擁有更牢固的關係。

有關中國工量刃具交易中心競爭格局的資料，請參閱本招股章程「行業概覽－工量刃具交易中心市場競爭格局」一節。

2.　我們的競爭優勢

借助全國營銷網絡、當地政府的支持，我們旨在建造一個服務平台並建立一個市場品牌。通過系統性及功能性創新，我們的交易中心將持續鞏固其市場服務功能並擴張其市場份額。

根據弗若斯特沙利文報告，一般而言，購買者需要同時購買多種產品。為提升購買及製造效率，購買者傾向於在交易中心而非分散的店鋪購買工量刃具。於2018年12月31日，我們的交易中心能夠提供近13,000種工量刃具。

此外，根據弗若斯特沙利文報告，我們的交易中心有超過500家知名國內及國際工量刃具品牌，包括德國「瓦爾特」、韓國「克勞伊」、日本「三菱」及「東芝」、台灣「正河源」、「哈量」、「哈一工」、「上工」及「成量」。因此，我們相信，由於我們的交易中心能夠提供範圍廣泛的工量刃具產品，故我們能夠持續及有效滿足購買者的需求，且將逐漸成為工量刃具市場中獨一無二且不可或缺的工量刃具交易中心。

考慮到上文及我們如本節「競爭優勢－我們的交易中心利用中國工量刃具市場的國內知名地位」及「我們的交易中心所提供的能夠有效及廣泛地在中國進行區域性及全國性分銷的多樣工量刃具產品」一段所述的於中國工量刃具交易中心行業的知名地位，我們認為我們的交易中心與中國其他競爭者競爭時具有競爭優勢。

控股股東

根據一致行動方協議(其詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段)，緊隨全球發售完成後(並無計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何H股)，市場集團、市場開發服務中心、嶠嶺投資、温嶠鎮人民政府、茅威投資、茅洋村股份經濟合作社、茅洋村委會、前洋投資、前洋下村股份經濟合作社、前洋下村委會、上宇投資、上街村股份經濟合作社、上街村委會、中街和德投資、中街村股份經濟合作社、中街村委會、博濤投資、許宅村股份經濟合作社、許宅村委會、張老橋投資、張老橋村股份經濟合作社及張老橋村委會將合共有權在本公司股東大會上行使或控制72.75%的投票權的行使，及因此根據上市規則上述每一位將為控股股東。有關各位控股股東的持股詳情，請參閱本招股章程「主要股東」一節。

我們的控股股東已確認概無控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團成員公司所經營的業務除外)中擁有權益。

獨立於控股股東

經考慮以下因素，董事認為本集團於上市後能獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人開展業務。

管理獨立

我們的管理及營運決策由董事會及高級管理層作出。董事會包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們的執行董事為潘海鴻先生及周桂林先生。我們的部分董事及兩名監事亦於我們的控股股東中擁有下列職位：

董事及監事	於本公司職位	於控股股東職位
潘海鴻先生	執行董事、行政總裁及總經理	市場集團黨委成員

董事及監事	於本公司職位	於控股股東職位
黃群先生	非執行董事及董事會主席	市場集團副總經理
王文明先生	非執行董事	茅洋村書記
程錦雲先生	非執行董事	上街村委會書記
葉雲志先生	非執行董事	中街村委會主任
謝豔麗女士	監事	市場集團副總經理
楊夢潔女士	監事	市場集團財務總監助理

除於本公司及我們的若干控股股東中擔任職務重疊外，上述董事(潘海鴻先生除外)及監事並無於本集團擔任任何執行職務。儘管潘海鴻先生為市場集團黨委成員，彼並無於市場集團擔任任何執行職務，或參與其日常業務運營，原因為根據中國共產黨章程，國有企業黨委應負責監管黨的方針政策在國有企業內的實施，並增強及提升黨在包括意識形態及組織形態方面的影響力。本集團及上述控股股東因此由不同管理人員管理，且有充足的非重疊獨立董事及高級管理層擁有相關經驗以確保本公司妥為運行。

基於上文及以下原因，我們認為董事會及我們的高級管理層將獨立於控股股東行使職能：

(a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即(其中包括)彼等須為本公司利益並以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許董事職責與其個人利益之間出現任何衝突；

(b) 倘因本集團將與董事或彼等各自的聯繫人訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，則利益相關的董事須在組織章程細則條文的規限下於有關該等交易的本公司相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數；及

(c) 我們所有董事、監事及高級管理層成員(除上述董事及監事外)獨立於控股股東。本集團已成立八個部門監管業務的不同方面，並擁有三名副總經理，彼等將於向董事會匯報前向本集團總經理匯報。

營運獨立

我們並無與控股股東及彼等的緊密聯繫人共用營運團隊、設施及設備。本集團亦已設置一套內部控制措施來提升業務的經營效率。本集團的客戶及分包商均獨立於控股股東。本集團並不依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人及擁有一支獨立的管理團隊處理我們的日常運營。我們亦擁有開展及經營我們業務的所有必要相關牌照、許可及批文及我們擁有充足的勞動力獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人進行運營。

緊隨上市後，本集團與控股股東及／或彼等緊密聯繫人之間並無關聯方交易或持續關連交易。因此，董事認為本集團可獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人進行運營。

財務獨立

我們擁有獨立的財務系統及根據我們自身的業務需求作出財務決策。

董事確認我們於上市後在融資方面不會依賴控股股東，原因是我們預期我們將以經營收入及銀行借款撥付營運資金。我們自身的會計部門能在獨立於控股股東及其緊密聯繫人的情況下履行司庫職能，包括現金收款及付款、會計、申報及內部控制。

董事會

董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列有關董事的主要資料：

姓名	年齡	職位	現任職位委任日期	加入本集團的日期	主要職責	與其他董事、監事及高級管理層的關係(如有)
潘海鴻先生	42	執行董事兼行政總裁	2018年11月21日	2015年8月20日	監管本集團的戰略發展、業務規劃及日常運營	不適用
周桂林先生	60	執行董事及首席運營官	2018年11月21日	2009年10月8日	監管本集團的財務管理及日常運營	不適用
黃群先生	57	非執行董事	2018年11月21日	2018年5月3日	監管本集團的增長策略及整體管理	不適用
		董事會主席	2018年5月3日			
王文明先生	52	非執行董事	2018年11月21日	2018年5月3日	就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見	不適用

姓名	年齡	職位	現任職位委任日期	加入本集團的日期	主要職責	與其他董事、監事及高級管理層的關係(如有)
程錦雲先生	62	非執行董事	2018年11月21日	2018年5月3日	就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見	不適用
葉雲志先生	54	非執行董事	2018年11月21日	2018年5月3日	就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見	不適用
許偉先生	49	獨立非執行董事	2018年11月9日	2018年11月9日	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用
金洪青先生	66	獨立非執行董事	2018年8月1日	2018年8月1日	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用
蔡嘉誠先生	38	獨立非執行董事	2018年8月1日	2018年8月1日	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用

監事會

監事會由三名監事組成，包括一名僱員代表及兩名外部監事。除僱員代表監事由僱員選舉外，其他監事由股東選舉。監事的任期為三年，可經重選及重新委任後連任。

下表載列有關監事的主要資料：

姓名	年齡	職位	現任職位委任日期	加入本集團的日期	主要職責	與其他董事、監事及高級管理層的關係(如有)
謝豔麗女士	42	監事委員會主席兼監事	2018年5月3日	2018年5月3日	監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況	不適用
楊夢潔女士	27	監事	2018年11月9日	2018年11月9日	監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況	不適用
謝輝輝先生	31	僱員代表監事	2018年5月3日	2009年10月13日	監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況	不適用

高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位	現任職位委任日期	加入本集團的日期	主要職責	與其他董事、監事及高級管理層的關係(如有)
潘海鴻先生	42	行政總裁	2018年11月21日	2015年8月20日	監管本集團的戰略發展、業務規劃及日常運營	不適用
		總經理	2015年8月20日			
周桂林先生	60	首席運營官	2018年11月21日	2009年10月8日	監管本集團的財務管理及日常運營	不適用
		副總經理	2009年10月8日			
陳俊仁先生	43	副總經理	2009年10月8日	2003年4月21日	監管本集團的日常運營、物業租賃管理及業務發展	不適用
夏仙法先生	51	副總經理	2009年10月8日	2009年10月8日	管理本集團的物業、安全、人力資源及運營	不適用
徐亦先生	25	信息披露人	2018年4月12日	2016年9月19日	監管本集團的企業管治、合規事宜、風險管理及公司秘書事宜	不適用

執行董事

潘海鴻先生，42歲，為本公司執行董事、行政總裁及總經理。彼於2015年8月獲委任為董事，並於2018年11月21日調任為執行董事。彼亦為溫嶺旭日的董事、經理及法人代表。彼主要負責監管本集團的戰略發展、業務規劃及日常運營。彼亦為本公司薪酬委員會成員。

潘先生擁有約21年的管理相關經驗並對業務發展、企業管治及行政領域具有深刻的了解。於加入本集團之前，潘先生自1997年6月至2015年8月於溫嶺市大溪中心菜場有限公司擔任法人代表及場長，負責公司的整體管理、日常運營及監管。潘先生自2015年8月至2018年2月擔任市場開發服務中心主任助理，負責就該中心的監管、經營管理及人員與整體管理協助董事。潘先生自2018年2月起成為市場集團黨委委員，負責作出重大決策及向黨委提供判斷。潘先生於2004年6月完成中國湖北省經濟管理幹部學院舉辦的經濟法課程。

潘先生於以下公司解散時為其一名經理，詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立地點	主要業務	解散方式	解散日期	解散原因
溫嶺市溫西工量刃具銷售有限公司	中國	銷售金屬工量刃具	註銷	2016年6月8日	終止業務

潘先生確認上述公司於其解散時擁有償債能力，彼並無作出欺詐或不當行為導致該公司解散，亦不知悉由於該公司解散已或將對彼提出之任何實際或潛在索賠。

周桂林先生，60歲，為我們的執行董事、首席運營官及溫嶺旭日之監事。彼主要負責監管本集團財務管理及日常運營。

周先生在交易中心運營行業擁有逾九年的經驗並對業務運營及財務管理領域具有深刻的了解。周先生於2009年10月加入本集團擔任副總經理及於2018年5月獲委任為董事，並於2018年11

月21日調任為執行董事，負責監管本集團的內部控制及日常運營以及監督本集團的財務活動。於加入本集團之前，周先生自1993年8月至2009年9月擔任温嶺市温嶠鎮政府城鎮建設管理部主任，負責監管項目運營及管理。

周先生於以下公司解散時為其一名監事，詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立地點	主要業務	解散方式	解散日期	解散原因
温嶺市温西工量刃具銷售有限公司	中國	銷售金屬工量刃具	註銷	2016年6月8日	終止業務

周先生確認上述公司於其解散時擁有償債能力，彼並無作出欺詐或不當行為導致該公司解散，亦不知悉由於該公司解散已或將對彼提出之任何實際或潛在索賠。

非執行董事

黃群先生，57歲，為董事會主席及非執行董事。彼於2018年5月獲委任為董事，並於2018年11月21日調任為非執行董事。彼主要負責監管本集團的增長策略及整體管理。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會成員。

黃先生擁有約17年的管理相關經驗並在戰略規劃、業務發展及行政方面擁有廣泛的知識。於加入本集團之前，黃先生自2001年11月至2018年2月獲委任為市場開發服務中心主任，負責該中心的整體管理、業務發展及戰略規劃。黃先生自2018年2月起擔任市場集團副總經理，負責就公司整體發展及經營規劃協助總經理。黃先生於2005年6月畢業於中國長江大學行政管理專業。

黃先生於以下公司解散程序開始時為其一名監事，詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立地點	主要業務	擬解散方式	狀態	解散原因
温嶺市興箬農貿市場服務有限公司	中國	投資服務、信息技術諮詢服務及物業管理服務	註銷	註銷程序於2018年6月22日開始及於最後實際可行日期持續進行	終止業務

黃先生確認上述公司於其解散程序開始時擁有償債能力，彼並無作出欺詐或不當行為導致該公司開始解散程序，亦不知悉由於該公司開始解散程序已或將對彼提出之任何實際或潛在索賠。根據我們的中國法律顧問所告知，該解散並無法律障礙。

王文明先生，52歲，自2018年5月3日起獲委任為董事。王先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

王先生在管理及行政方面擁有約12年的經驗。於加入本集團之前，王先生自2006年11月於茅洋村委會任職，先後擔任副主任及書記，負責茅洋村的整體管理及行政管理並向其提供戰略建議。王先生於2017年擔任台州市第五屆全國人民代表大會常務委員會代表，並自2017年2月起成為中國人民政治協商會議第14屆温嶺市委員會委員。王先生於2011年1月畢業於中國温嶺市職業技術學院。

王先生曾任温嶺市飛騰工磨具有限公司(一間於中國成立之公司，其營業執照於2008年11月28日被吊銷)之監事。根據王先生所知，該公司已經停止營運且並未進行年檢。因此，其營業執照被吊銷。

王先生確認上述公司於其營業執照被吊銷時擁有償債能力，彼並無作出欺詐或不當行為導致該公司營業執照被吊銷，亦不知悉由於該公司營業執照被吊銷已或將對彼提出之任何實際或潛在索賠。

程錦雲先生，62歲，於2018年5月3日獲委任為董事。程先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

程先生在管理及行政方面擁有約15年的經驗。於加入本集團之前，程先生自2003年1月起於上街村委會任職，先後擔任委員及村長，現時為書記，負責該村的整體管理及行政管理並就該村發展做出重大決策。

程先生於以下公司解散時為其一名執行董事兼經理，詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立地點	主要業務	解散方式	解散日期	解散原因
温嶺市都達工具銷售有限公司	中國	銷售金屬工具	註銷	2016年4月19日	終止業務

程先生確認上述公司於其解散時擁有償債能力，彼並無作出欺詐或不當行為導致該公司解散，亦不知悉由於該公司解散已或將對彼提出之任何實際或潛在索賠。

葉雲志先生，54歲，於2018年5月3日獲委任為董事。葉先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

葉先生在管理及行政方面擁有約13年的經驗。於加入本集團之前，葉先生自2005年4月起於中街村委會任職，先後擔任中街村黨支部成員及委員會委員以及主任，負責該村的整體管理及行政管理並向該村提供戰略建議。葉先生於2012年6月獲授温嶺市委頒發的温嶺市創先爭優優秀共產黨員稱號。葉先生於2008年7月完成由中國台州行政學院舉辦的農村經濟管理課程。

獨立非執行董事

許偉先生，49歲，於2018年11月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。

許先生為中國註冊律師，在法律行業內擁有逾25年的經驗。許先生自1993年4月至1999年4月由溫嶺市松門法律服務所聘任為法律幹事，自1999年5月至2012年12月由溫嶺市箬橫法律服務所聘任為工作主任，均主要負責提供法律服務。其後，許先生自2013年1月至2014年3月於浙江明權律師事務所任職實習律師，主要負責協助該律師事務所律師處理法律相關事宜。許先生隨後自2014年4月至2015年4月於浙江乾衡律師事務所擔任律師，主要負責提供法律服務。許先生自2015年5月起於浙江乾衡(溫嶺)律師事務所擔任律師，主要負責協助管理該律師事務所管理層並提供法律服務。許先生於2012年3月通過了中國國家司法考試並取得了法律專業資格。許先生於2004年6月通過中國地質大學舉辦的遠程學習完成了法學專業課程。

金洪青先生，66歲，於2018年8月1日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。

金先生在企業管治、行政管理及管理方面擁有逾31年的經驗。金先生曾於溫嶠鎮人民政府任職，自1987年6月至1990年9月及自1993年3月至1995年6月擔任工業副鎮長，其後自1995年6月至2012年10月擔任副主任，負責溫嶠鎮的企業管治、土地管理及行政管理。金先生自1990年9月至1993年2月於馬公鄉黨委擔任書記。金先生自2012年11月擔任溫嶺市鞋革業商會秘書長，負責就商會之日常運營及行政管理協助會長及副會長。金先生分別於1984年、1985年、1986年及1989年獲當局頒發先進工作者稱號並分別於2007年及2010年獲當局頒發先進個人稱號以表彰其對溫嶺市發展作出的貢獻。

蔡嘉誠先生，38歲，於2018年8月1日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

蔡先生於會計及財務領域擁有約13年經驗。蔡先生自2005年7月至2007年2月於Yau and Wong, CPA擔任中級審計員，自2007年2月至2008年1月於陳葉馮會計師事務所有限公司擔任核數師，自2008年1月至2009年8月於德勤•關黃陳方會計師行擔任高級核數師，並自2009年8月至2010年11月於信永中和(香港)會計師事務所有限公司首先擔任高級會計師並隨後擔任助理經理。蔡先生自2011年6月至2014年9月亦於聯交所上市公司Teamway International Group Holdings Limited(前稱為金寶寶控股有限公司，股份代號：1239)擔任公司秘書，及自2011年6月至2014年6月擔任財務總監。蔡先生自2014年9月至2015年12月於華豐融資集團有限公司擔任財務總監兼公司秘書。蔡先生自2018年3月起在聯交所上市公司寶申控股有限公司(股份代號：8151)擔任財務總監兼公司秘書。

蔡先生於2005年7月畢業於澳洲悉尼科技大學，獲得財會專業商業學士學位。彼於2009年11月及2011年5月分別獲認定為澳大利亞註冊會計師公會執業會計師及香港會計師公會執業會計師。

監事

謝豔麗女士，42歲，於2018年5月3日獲委任為監事委員會主席兼監事，主要負責監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況。

謝女士自2001年11月至2018年2月在市場開發服務中心擔任副主任，負責該中心之企業管理、日常運營及設立黨記檢查規範。謝女士自2018年2月起亦擔任市場集團副總經理，負責就制定該公司的發展戰略、內部管理及日常運營協助總經理。謝女士自2017年6月起擔任温嶺市市場協會副會長。謝女士於2002年6月於中國湖北農學院完成會計專業課程。

楊夢潔女士，27歲，於2018年11月9日獲委任為監事，主要負責監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況。

楊女士於2017年2月加入温嶺市購物中心服務有限公司擔任文員，負責收集及整理辦公室文件及提供秘書支援，並於2019年1月2日獲委派予該公司股東市場集團擔任財務總監助理，負責對市場集團及其成員公司之財務數據進行整理及分析。於2015年7月，楊女士獲授由温嶺市財政局頒發之會計從業資格證書。楊女士於2014年6月畢業於中國温州大學藝術設計(環藝設計)專業。

就董事所盡悉，市場集團及其附屬公司主要從事於中國浙江省温嶺市交易中心的投資、建設、運營及商品管理。憑藉彼於市場集團及其附屬公司積累的過往工作經驗(屬行政及運營性質)，楊女士已獲得交易中心運營行業之必要知識及技能，其乃監督本公司之基礎。經考慮我們的監事會可能行使本招股章程「附錄四－主要法律及監管規定概要」詳述之權力、楊女士之教育背景及專業資格，以及彼於交易中心運營行業的經驗，我們的董事認為，且獨家保薦人同意楊女士可勝任本公司之監事一職。

謝輝輝先生，31歲，於2018年5月3日獲委任為僱員代表監事，主要負責監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況。

謝先生於交易中心運營行業擁有約九年經驗，並對業務及風險管理具有深入的了解。謝先生自2009年10月至2018年4月在本公司商鋪管理組擔任組長，負責管理本公司的物業、處理監管機構的問詢及監管本公司運營。謝先生於2008年7月於中國寧波大紅鷹學院完成軟件學院計算機信息管理專業課程。

高級管理層

潘海鴻先生，42歲，為本公司行政總裁兼總經理。有關潘先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

周桂林先生，60歲，為本公司首席運營官及副總經理。有關周先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

陳俊仁先生，43歲，自2009年10月起擔任本公司副總經理，及温嶺工量刃具網的董事、經理及法人代表。彼主要負責監管本集團日常運營、物業租賃管理及業務發展。

陳先生於2003年加入本集團，自2003年4月至2015年8月擔任董事，負責監管本公司整體管理、市場開發及增長策略。陳先生在交易中心運營行業擁有逾15年經驗，並對管理及業務發展領域有深入了解。

夏仙法先生，51歲，自2009年10月獲委任為本公司副總經理，主要負責管理本集團物業、安全、人力資源及運營事宜。

夏先生在交易中心運營行業擁有約九年經驗，並對物業與風險管理領域有深入了解。夏先生自2005年2月至2014年2月擔任前洋下村村長，負責該村的整體管理及行政管理。夏先生於2006年4月及2010年3月分別榮獲中共温嶠鎮委員會温嶠鎮人民政府頒發2005年度村級工作先進個人及2009年度人口與計劃生育工作先進個人榮譽。夏先生於2011年7月完成由中國台州行政學院舉辦之農村經濟管理專業課程。

徐亦先生，25歲，於2018年4月獲委任為本公司信息披露人及自2018年8月任本公司聯席公司秘書，主要負責監管本集團的企業管治、合規事宜、風險管理及公司秘書事宜。

徐先生自2016年9月至2018年4月亦於本公司擔任辦公室負責人，負責監管本公司日常運營、合規及秘書事宜。徐先生於2016年8月畢業於英國威爾士大學，獲得藝術及設計專業(3D電腦動畫)文學學士學位。

除本文所披露外，於緊接最後實際可行日期前三年內，概無董事、監事或高級管理層成員於證券在香港或海外任何證券市場上市的上市公司擔任董事，亦無有關董事、監事及高級管理層成員的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露且並無其他事宜須提請股東注意。

聯席公司秘書

徐亦先生及霍寶兒女士為我們的聯席公司秘書。

徐亦先生為本公司聯席公司秘書之一。有關徐先生履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」一段。

霍寶兒女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司(「**方圓**」)的副總裁。加入方圓前，霍女士曾於一間國際會計師事務所任職超過五年及聯交所上市科任職約八年。霍女士為香港會計師公會會員。彼持有香港中文大學工商管理學榮譽學士學位，主修專業會計學，並獲得香港大學法學碩士(公司法及金融法)學位。

授權代表

潘海鴻先生及徐亦先生為就上市規則第3.05條之本公司授權代表，而霍寶兒女士為潘先生之替代人士。有關潘先生、徐先生及霍女士之履歷詳情，請分別參閱本節「執行董事」、「高級管理層」及「聯席公司秘書」段落。

董事委員會

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並按照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C.3段制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監管財務申報程序及內部控制系統與風險管理系統、提名及監督外聘核數師，並向董事會提供建議及意見。

我們的審核委員會包括三名成員，即蔡嘉誠先生、黃群先生及許偉先生。蔡嘉誠先生現時擔任審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並按照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段制定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為評估高級管理層的表現，以及就高級管理層的薪酬提出推薦意見，並推薦董事會成員。

我們的薪酬委員會包括三名成員，即金洪青先生、蔡嘉誠先生及潘海鴻先生。金洪青先生現時擔任薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並按照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段制定書面職權範圍。提名委員會的主要職責為就填補董事會及／或高級管理層空缺的人選向董事會提出推薦意見。

我們的提名委員會包括三名成員，即黃群先生、許偉先生及金洪青先生。黃群先生擔任提名委員會主席。

董事、監事及高級管理層的薪酬

我們的董事、監事及高級管理層以袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物利益的形式收取酬金，該酬金乃經參考可資比較公司所支付者、投入時間及本公司的表現得出。本公司亦為我們的董事、監事及高級管理層報銷彼等向本公司提供服務或執行彼等與本公司營運有關的職能時所必要且合理產生的開支。我們定期審閱及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及酬金待遇(包括獎勵計劃)，該待遇乃經參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及酬金的市場水平、董事、監事及高級管理層各自的職責及本公司的表現得出。

於往績記錄期，本公司已付監事的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、界定供款計劃供款及其他實物利益(如適用)總額分別約為人民幣46,000元、人民幣60,000元、人民幣62,000元、人民幣86,000元及人民幣27,000元以及已付董事的上述金額分別約為人民幣55,000元、人民幣69,000元、人民幣63,000元、人民幣100,000元及人民幣45,000元。董事及監事的薪酬乃參考可資比較公司所支付的薪金、彼等的經驗、職責及表現釐定。

於往績記錄期，本公司已付五名最高薪酬人士的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、界定供款計劃供款及其他實物利益(如適用)總額分別約為人民幣296,000元、人民幣344,000元、人民幣367,000元、人民幣461,000元及人民幣131,000元。

於往績記錄期，本公司並無向董事、監事或五名最高薪酬人士支付且彼等並無應收任何薪酬，以作為吸引加入或加入本公司時的獎勵。於往績記錄期，我們並無向董事、前任董事、監事、前任監事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦並無應收任何補償，以作為失去於本公司任何附屬公司管理事宜有關職位的補償。

於往績記錄期，概無董事或監事放棄任何薪酬。除上文所披露外，於往績記錄期，本公司或其任何附屬公司概無已付或應付董事、監事或五名最高薪酬人士的任何其他付款。

根據現行安排，截至2019年12月31日止年度應付董事及監事的酬金(包括薪金及實物利益，但不包括酌情花紅)總額估計分別約為人民幣730,000元及人民幣90,000元。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條及第19A.05條委任信達國際融資有限公司為我們上市後的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況下向本公司提供意見：

(a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

(b) 擬進行可能屬須予公告交易或關連交易的交易，包括但不限於股份發行及股份購回；

(c) 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或本集團的業務活動、發展或經營業績與本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料不同；及

(d) 聯交所就本公司股份不尋常股價或成交量波動向本公司查詢或上市規則第13.10條項下的任何其他事宜。

根據上市規則第19A.06條，信達國際融資有限公司將及時告知我們聯交所公佈的任何上市規則修訂或補充。信達國際融資有限公司亦將告知我們任何適用香港法例及指引的修訂或補充。

委任期限將自上市日期起計並於我們就上市後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日結束。

企業管治守則

董事認識到要達致有效的問責制度，在本集團管理架構及內部控制程序中引進良好的企業管治元素相當重要。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)所述守則條文。本公司將遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則。董事將於各財政年度審閱我們的企業管治政策及企業管治守則合規情況，並遵守將於上市後載入我們年報的企業管治報告的「不遵守就解釋」原則。

董事會多元化政策

本公司已採納一項董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，其中載列實現董事會多元化之方式。提名委員會代表董事會檢討及評估董事會組成，並在考慮多個方面後推薦委任新董事，該等方面包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、民族、專業經驗、技能、知識及工作年限以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。儘管鑒於當前單一性別董事的成員組成，董事會認可董事會內的性別多元化能夠得到提升，但我們委任董事的原則將為用人唯賢，並在考慮人選時考慮客觀條件，並計及基於我們自有的業務模式的因素及不時的特別需求，及董事會成員多元化的裨益，亦考慮到董事會需求而非僅著重於單一的多元化觀點。

本公司重視性別多元化，並將持續採取措施推進本公司所有層面上的性別多元化組成，包括但不限於在我們的董事會及高級管理層中。由於認可性別多元化的重要性，本公司致力於為女性員工提供職業發展機會，並投入更多資源培訓女性員工，旨在使彼等能夠勝任高級管理層或董事職位。本公司亦會繼續基於招聘政策並整體參考董事會多元化政策招聘女性人才。

我們的董事會由九名成員組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事擁有平衡的經驗組合，包括業務管理、業務運營、法律、行政管理及會計領域。此外，我們董事的年齡介乎38歲至66歲之間。我們的兩名監事謝豔麗女士及楊夢潔女士以及我們的聯席公司秘書之一霍寶兒女士於彼等各自的領域內擁有實踐經驗，對我們管理團隊的性別多樣化作出了貢獻並從女性視角為我們的董事會管理本公司帶來寶貴意見。經審慎考慮後，我們的董事會相信基於我們的現有的業務模式及我們的董事及管理團隊的背景，儘管我們的董事會當前無女性成員，但董事會成員組成符合董事會多元化政策內的原則。上市後，董事會多元化政策的有效實施在一定程度上取決於我們的股東對個別候選人的適合性的獨立判斷及彼等對我們的董事會

性別多元化規模的看法。考慮到性別多樣性的重要性及現任董事的初始任期，我們的董事確認我們的提名委員會將努力通過內部晉升、推舉、委聘職業介紹機構或其他合理方式進行物色，並自上市日期起三年內向我們的董事會推薦至少兩名合適的女性董事候選人，以供董事會考慮。我們亦力求到2022年末擁有至少三名女性董事。

為確保我們董事會的性別多元化，我們的提名委員會將繼續進行工作，並不時為我們的董事會物色合適的男女候選人，以委任其為董事。為使我們的股東能夠判斷董事會是否達成多元化組成，我們將在本公司股東大會前透過刊發公告及通函向股東提供委任或重選董事會各名候選人的詳細資料。

我們的提名委員會將監控董事會多元化政策中載列的可計量目標的達成情況，並至少每年檢討一次董事會組成。董事會多元化政策概要連同可計量目標及達至該等目標的進展將於上市後每年披露於本公司企業管治報告中。我們的提名委員會將審閱董事會多元化政策並評估其有效性，並於必要時作出所需的任何修訂，並向董事會推薦任何該等修訂以供考慮及批准。有關我們的提名委員會組成的詳情，請參閱本節「董事委員會－提名委員會」一段。

本公司已根據中國共產黨章程及中國公司法建立中國共產黨温嶺市浙江工量刃具交易中心委員會(「**黨委**」)。黨委在本公司發揮核心領導及政治作用。黨委的職能及權力範圍包括以下各項：

(i) 學習並傳達中國共產黨及國家政府頒布的原則及政策以及法律法規，並就該等指導方針及政策的推行及落實進行研究及採取措施；

(ii) 就與僱員利益有關的重大問題提供意見；

(iii) 從政治、思想、組織、紀律及結構方面製定及加強黨委的建設工作，並為本公司工會及共青團的工作提供指導；及

(iv) 根據適用法律法規，支持本公司董事會、監事會及高級管理層履行職責。

據董事所知，以下人士各自於股份或相關股份中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，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益：

股東	身份／權益性質	於本招股章程申請版本日期之證券數目及類別(附註1)	於本招股章程申請版本日期佔本公司權益的百分比	緊隨全球發售後所持數目及股份(附註1)	全球發售後佔相關類別股份的股權(假設超額配股權未獲行使)(附註2)	全球發售後佔本公司股本總額的權益百分比(假設超額配股權未獲行使)(附註3)
市場集團	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
市場開發服務中心	於受控法團的權益(附註4及5)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
嶠嶺投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
温嶠鎮人民政府	於受控法團的權益(附註4及6)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
茅威投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
茅洋村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註7)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
茅洋村委會	於受控法團的權益(附註4及7)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
前洋投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%

股東	身份／權益性質	於本招股章程申請版本日期之證券數目及類別(附註1)	於本招股章程申請版本日期佔本公司權益的百分比	緊隨全球發售後所持數目及股份(附註1)	全球發售後佔相關類別股份的股權（假設超額配股權未獲行使）(附註2)	全球發售後佔本公司股本總額的權益百分比（假設超額配股權未獲行使）(附註3)
前洋下村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註8)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
前洋下村委會	於受控法團的權益(附註4及8)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
上宇投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
上街村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註9)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
上街村委會	於受控法團的權益(附註4及9)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
中街和德投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
中街村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註10)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
中街村委會	於受控法團的權益(附註4及10)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
博濤投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%

股東	身份／權益性質	於本招股章程申請版本日期之證券數目及類別(附註1)	於本招股章程申請版本日期佔本公司權益的百分比	緊隨全球發售後所持數目及股份(附註1)	全球發售後佔相關類別股份的股權(假設超額配股權未獲行使)(附註2)	全球發售後佔本公司股本總額的權益百分比(假設超額配股權未獲行使)(附註3)
許宅村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註11)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
許宅村委會	於受控法團的權益(附註4及11)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
張老橋投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
張老橋村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註12)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
張老橋村委會	於受控法團的權益(附註4及12)	58,200,000股內資股(L)	97%	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%

附註：

1. 字母「L」代表有關人士於內資股的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。

2. 按於內資股股權的百分比計算。

3. 按全球發售後已發行股份總數80,000,000股股份計算。

4. 根據一致行動方協議及一致行動方補充協議(其詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段)，緊隨全球發售完成後(並未計及超額配股權獲行使後將予發行的任何H股)，市場開發服務中心、溫嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、中街村委會、上街村委會、許宅村委會及張老橋村委會彼此之間一致行動，彼等均被視為於本公司股東大會上行使或控制投票權的72.75%的行使，並因此被視為根據證券及期貨條例擁有權益。

5. 市場開發服務中心持有市場集團的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，市場開發服務中心被視為或當作於市場集團所實益擁有的全部股份中擁有權益。

6. 温嶠鎮人民政府持有嶠嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，温嶠鎮人民政府被視為或當作於嶠嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

7. 茅洋村委會持有茅洋村股份經濟合作社的全部股權，而茅洋村股份經濟合作社持有茅威投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，茅洋村委會及茅洋村股份經濟合作社均被視為或當作於茅威投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

8. 前洋下村委會持有前洋下村股份經濟合作社的全部股權，而前洋下村股份經濟合作社持有前洋投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，前洋下村委會及前洋下村股份經濟合作社均被視為或當作於前洋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

9. 上街村委會持有上街村股份經濟合作社的全部股權，而上街村股份經濟合作社持有上宇投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，上街村委會及上街村股份經濟合作社均被視為或當作於上宇投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

10. 中街村委會持有中街村股份經濟合作社的全部股權，而中街村股份經濟合作社持有中街和德投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，中街村委會及中街村股份經濟合作社均被視為或當作於中街和德投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

11. 許宅村委會持有許宅村股份經濟合作社的全部股權，而許宅村股份經濟合作社持有博濤投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，許宅村委會及許宅村股份經濟合作社均被視為或當作於博濤投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

12. 張老橋村委會持有張老橋村股份經濟合作社的全部股權，而張老橋村股份經濟合作社持有張老橋投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，張老橋村委會及張老橋村股份經濟合作社均被視為或當作於張老橋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

除本節所披露者外，我們的董事並不知悉任何人士將於緊隨全球發售後，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的股東大會上在任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益。

股本

於本招股章程日期，本公司的註冊資本為人民幣60,000,000元，分為60,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。

假設超額配股權並無獲行使，本公司於緊隨全球發售後的註冊資本將增至人民幣80,000,000元，載列如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額的百分比
60,000,000股	內資股*(附註1)*	75%
20,000,000股	根據全球發售將予發行的H股	25%
80,000,000股		100.00%

*附註：*該等內資股可轉換為H股。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的內資股轉換為H股」一段。

假設超額配股權獲悉數行使，本公司於緊隨全球發售後的註冊資本將增至人民幣83,000,000元，載列如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額的概約百分比
60,000,000股	內資股*(附註1)*	72.29%
20,000,000股	根據全球發售將予發行的H股	24.10%
3,000,000股	超額配股權獲悉數行使後將予發行的H股	3.61%
83,000,000股		100.00%

*附註：*該等內資股可轉換為H股。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的內資股轉換為H股」一段。

假設

上表假設全球發售成為無條件及發行H股根據全球發售作出。其並無計及任何根據超額配股權的行使而可能配發及發行的H股。

公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定，尋求上市的證券必須有公開市場，而發行人的上市證券須維持充足公眾持股量。這一般指：(i)發行人已發行股份總數須一直由公眾持有至少25%；及(ii)倘發行人除尋求上市的類別證券外還擁有一類或以上證券，發行人於上市時由公眾在所有受監管市場(包括聯交所)持有的證券總數須佔發行人已發行股份總數至少25%。然而，尋求上市的類別證券不得少於發行人已發行股份總數的15%，而上市時的預期市值亦不得少於125百萬港元。

本公司承諾，其將於上市時及於全球發售完成後，符合上市規則的公眾持股量規定。我們將於上市後的每份年報內連續就我們的公眾持股量作出適當披露，並確定擁有足夠公眾持股量。

我們的股份

我們的內資股及H股均屬於本公司股本中的普通股。H股僅能由香港、中國澳門特別行政區、台灣或任何國家或司法權區(中國除外)的法人或自然人與中國合格境內機構投資者以港元(惟屬滬港通項下合資格股份的H股則可以人民幣買賣)認購及買賣，而內資股則僅能以人民幣認購及買賣。除若干中國合格境內機構投資者及滬港通及深港通項下若干中國合資格投資者外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股，而內資股則僅供中國法人或自然人、合格境外機構投資者或合格境外戰略投資者認購及買賣。我們必須以港元支付H股所有股息，並以人民幣支付內資股所有股息。

全部現有內資股均由我們的發起人持有作為發起人股份(定義見中國公司法)。根據中國公司法，發起人股份自本公司成立日期起計一年期間內不得出售。中國公司法進一步規定，就一家

公司的公開股份發售而言，該公司在發售前已發行的股份在其於任何證券交易所上市之日起計一年內不得轉讓。

除本招股章程所述及有關向股東寄發通告及財務報告、解決爭議、股份在股東名冊不同部分登記、股份轉讓方式及委任收取股息代理的事宜(均於組織章程細則規定且於本招股章程附錄五概述)之外，我們的內資股及H股彼此之間在所有方面均享有同等地位，特別是就本招股章程日期後所宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等地位。然而，內資股的轉讓須遵守中國法律可能不時施加的有關限制。除全球發售外，我們並無計劃在進行全球發售的同時或於未來六個月內以公開或私人方式發行或配售任何證券。我們並無批准全球發售以外的任何股份發行計劃。

我們的內資股轉換為H股

轉換內資股

我們有兩類普通股，內資股及H股。我們的內資股為目前未在任何證券交易所上市或買賣的非上市股份。

根據國務院證券監管機構及組織章程細則的規定，我們的內資股可轉換為H股。該等經轉換H股可於境外證券交易所上市或買賣，條件為有關經轉換股份的轉換及買賣已根據必要的內部批准程序妥為完成，並已取得中國有關監管機構(包括中國證監會)批准。此外，該等轉換、買賣及上市須在各方面遵守國務院證券監管機構訂明的規例及相關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序。

倘我們的任何內資股轉換為H股並於聯交所買賣，則須取得聯交所批准。根據本節所述將我們的內資股轉換為H股的方法及程序，我們可於進行任何建議轉換前申請以H股方式將我們的全部或任何部分內資股在聯交所上市，以確保轉換程序在知會聯交所及交付股份以於H股股東名冊登記後立即完成。由於聯交所通常會將我們在聯交所首次上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜，故於我們在香港首次上市時毋須事先作出有關上市申請。

經轉換股份在境外證券交易所上市及買賣毋須按類別獲股東表決通過。任何經轉換股份在我們首次上市後申請在聯交所上市，須以公告方式事先知會我們的股東及公眾有關建議轉換後方可作實。

轉換機制及程序

在取得一切必需的批准後，進行轉換仍須完成下列程序：相關內資股將自內資股股東名冊撤銷登記，而我們會將有關股份在於香港存置的H股股東名冊中重新登記，並指示我們的H股股份過戶登記處發出H股股票。在我們的H股股東名冊登記必須符合下列條件方可作實：(i)我們的H股股份過戶登記處致函聯交所，確認有關H股已妥善登記於H股股東名冊及正式派發H股股票；及(ii)H股獲准在聯交所買賣，符合不時生效的上市規則、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。於所轉換股份在我們的H股股東名冊重新登記前，有關股份不得以H股方式上市。

就我們的董事所知，我們的發起人目前均無意將其持有的任何內資股轉換為H股。

轉讓於上市日期前已發行的股份

中國公司法規定，就公司的全球發售而言，該公司於全球發售前發行的股份於公開發售股份在任何證券交易所買賣當日起計一年期間內不得轉讓。因此，本公司於上市日期前發行的股份將受此法定限制規限，不得於上市日期起計一年期間內轉讓。

登記並非於境外證券交易所上市的股份

根據中國證監會頒佈的《*關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知*》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其並非於境外證券交易所上市的股份。

發行股份的一般授權

待全球發售完成後，現有股東已在股東大會上通過特別決議案批准(有條件或受限於授權可能訂明的有關條款及條件)，以於直至下屆股東週年大會結束日期或股東通過特別決議案撤銷或更改有關授權當日止的期間，按董事會全權酌情認為合適的條款及條件以及目的，每十二個月向

董事會全權酌情認為合適的有關人士單獨或同時授權、配發及發行內資股及／或H股，並對組織章程細則作出必要修訂及將有關修訂呈報有關工商行政管理局登記，惟將發行的內資股或H股數目不得超過我們於上市日期已發行的內資股及已發行的H股(視乎情況而定)數目的20%。

此外，我們須取得中國證監會及其他相關政府機關對實際發行內資股及H股的批准。

召開股東大會及類別股東大會

有關本公司須舉行股東大會及類別股東大會情況的詳情，請參閱本招股章程「附錄五－組織章程細則概要」。

閣下應將以下討論連同載入本招股章程附錄一的會計師報告所載我們截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月及於該等日期的歷史財務資料及其隨附附註以及本招股章程其他章節所載的節選歷史財務資料及營運數據一併閱覽。歷史財務資料乃根據香港財務報告準則而編製。

我們的過往業績不一定表示任何未來期間的預期業績。下列討論及分析載有涉及風險及不確定性因素的前瞻性陳述。我們的實際業績可能因各種因素而與該等前瞻性陳述所預計者有所不同，有關因素包括「前瞻性陳述」及「風險因素」所載者。

概覽

我們為中國知名工量刃具交易中心運營商。根據弗若斯特沙利文報告，中國交易中心租戶、獨立商鋪及來自製造商直接銷售的工量刃具買賣的銷售收入總額從2013年的約人民幣233億元增至2018年的約人民幣493億元，2013年至2018年的複合年增長率約為16.2%。於2018年，我們的交易中心銷售收入為約人民幣53億元，佔中國買賣工量刃具銷售收入總額的約10.8%。

中國近年來推出多項政策促進製造業發展，根據弗若斯特沙利文報告，該等政策最終將讓工量刃具市場受益。特別是根據《智能製造「十三五」發展規劃(2016–2020年)》，中國政府推出「兩步走」戰略，據此，智能製造將成為一項長期計劃及戰略，並將因此擴大工量刃具行業需求。

我們擁有、經營及管理中國浙江省温嶺市温嶠鎮前洋下村的交易中心。於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們的主要業務活動及收益來源主要來自於透過經營工量刃具行業之交易中心的物業租賃業務。我們致力於擴張該項工量刃具行業的物業租賃業務至產業園。進一步詳情請參閱「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一節。我們的交易中心為擁有合共約74,204.7平方米建築面積的四層商業綜合樓，其中總計約71,817.5平方米的建築面積持作投資目的及總計約2,387.2平方米的建築面積持作自有辦公室。於2019年4月30日，我們的交易中心中擁有715個

單位及617名租戶。根據物業估值師的資料，於2019年8月31日我們持作投資目的交易中心及土地的市場價值為人民幣912.5百萬元。截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們交易中心的平均入駐率分別約為100%、94.1%、94.8%、98.5%、98.1%及99.0%。

於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們分別產生收益約人民幣25.4百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣47.0百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣16.5百萬元。我們的同期溢利分別約為人民幣85.2百萬元、人民幣46.7百萬元、人民幣44.9百萬元、人民幣37.0百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣10.8百萬元。

非香港財務報告準則計量

下表載列於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月的經調整純利[1]（不包括投資物業估值收益及相應遞延稅項影響，同時調整非經常性項目）：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					（未經審核）	
年／期內溢利	85,192	46,681	44,892	36,961	18,240	10,802
減：投資物業估值收益	(99,920)	(18,421)	(27,000)	(17,000)	(13,000)	(4,004)
加：有關重估投資物業的遞延稅項開支	24,980	4,606	6,750	4,250	3,250	1,001
上市開支	–	–	–	266	–	–
年／期內經調整純利[1]	10,252	32,866	24,642	24,477	8,490	7,799

附註：

(1) 經調整純利並非香港財務報告準則項下的一項計量。使用經調整純利在用作分析工具方面有重大限制，原因是其並無計入相關期間內影響我們溢利的所有項目。請參閱「財務資料－非香港財務報告準則計量」。

香港財務報告準則並無界定「經調整純利」一詞。使用經調整純利在用作分析工具方面有重大限制，原因是其並無計入相關期間內影響我們純利的所有項目。鑒於經調整純利的前述限制，當評估我們的經營及財務表現時， 閣下不應單獨審閱經調整純利或以其取代相關期間之溢利或

根據香港財務報告準則所計算之任何其他經營表現計量。此外，由於所有公司計算該非香港財務報告準則計量的方式未必相同，不能與其他公司所採用的其他名稱類似的計量作比較，故我們認為非香港財務報告準則計量通過撇除若干非現金項目(如投資物業估值收益及遞延稅項開支)及非經常性項目(如上市開支)為投資者提供有用之補充資料以評估本集團核心業務之表現。

本集團於往績記錄期的經調整純利重大波動原因如下：

1. 年內經調整純利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣10.3百萬元增加約220.6%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣32.9百萬元，乃主要由於我們於2015年10月以更高費率續新所有已到期租賃協議，使得物業租賃收益及毛利增加。

2. 年內經調整純利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣32.9百萬元減少約25.0%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣24.6百萬元，乃主要由於毛利減少、行政開支增加及所得稅增加導致，而所得稅增加乃由於本公司於截至2016年12月31日止年度按本公司收益20%的核定溢利法納稅，而自2017年1月1日開始本公司按25%的法定所得稅率納稅。

3. 截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，經調整純利並無重大波動。

編製基準

歷史財務資料乃按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製，此統稱術語包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

會計政策已於歷史財務資料所示的所有期間一致應用。

有關本節所載我們財務資料編製基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量已經或預期可能在日後受到多項因素所重大影響，其中許多因素非我們所能控制。對若干主要因素的討論載列如下：

租金及入駐率

我們的收益在很大程度上取決於我們的交易中心所得的物業租賃收益，而我們的交易中心極易受到浙江省温嶺市經濟狀況下滑的影響。

此外，我們的物業租賃收益主要取決於我們的交易中心能夠收取的租金費率以及其能夠維持的入駐率。其進而取決於中國製造業及工量刃具行業的持續增長、我們規劃進行未來開發的物業位置及我們與其他相似業務競爭的能力。

現有租約屆滿及重續

租戶使用的物業的租期通常介乎四至六年或為20年。

租約可由任一方於另一方嚴重違反租約時終止，違反行為包括但不限於：(i)我們的租戶未及時繳付租金；(ii)我們的租戶進行非法業務活動且彼等之營業執照因此被吊銷；及(iii)我們無法根據有關租賃協議向租戶提供交易中心內的協定單位。

於2019年4月30日，包括總已出租可出租面積約284.0平方米、13,830.0平方米、2,090.0平方米、669.0平方米及1,195.2平方米的租約(包括交易中心一樓、二樓及三樓而不包括地庫)計劃分別於截至2019年、2020年、2021年、2022年及2025年止年度(及其後)屆滿，分別約佔於2019年4月30日交易中心總已租出可出租面積的1.6%、76.5%、11.6%、3.7%及6.6%。

有關定於後續數年屆滿的租約的額外資料，請參閱「業務－租約屆滿」。

因經濟狀況及市況產生的投資物業公平值變動

我們投資物業的公平值指公開市值，其在很大程度上受房地產市況的影響。我們投資物業的公平值由物業估值師根據物業估值師定期調整以反映市況的方法及假設進行估值。

過去我們投資物業的估值曾對物業的經營業績及我們的財務狀況造成影響，日後亦可能導致經營業績及財務狀況出現重大波動。於往績記錄期，我們截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月的投資物業估值收益分別約為人民幣99.9百萬元、人民幣18.4百萬元、人民幣27.0百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣4.0百萬元。有關投資物業公平值增加的額外資料，詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註12。

我們經營活動現金流入及流出的時間

本集團與租戶訂立租金協議，租戶每年(即每年10月)會支付物業租賃費，該費用為本集團的主要現金流入。於此同時，本集團每月會產生成本並以本集團的現金進行付款。因此，我們經營的現金流量各期間有所不同，視乎於相關期間收取的物業租賃費而定。由於所產生的成本及自物業租賃收取的現金之間的時間差異，我們的現金流量於過往波動及於日後可能繼續波動。

重大會計政策、估計及判斷

我們的歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(此統稱術語包括香港會計師公會發佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及其詮釋)編製。有關與我們歷史財務資料相關的重大會計政策詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2；有關重大會計判斷及估計的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

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

我們的歷史綜合財務資料乃根據相關財務報表編製，且其中已採納並自往績記錄期初及整個往績記錄期始終應用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*來自客戶合約的收益*(「**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**」)。鑒於往績記錄期乃為2015年1月1日至截至2019年4月30日止四個月，而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號於該時間段強制生效，故於編製財務報表時我們已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，以代替香港會計準則第18號「*收益*」(「**香港會計準則第18號**」)、香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」(「**香港會計準則第39號**」)及香港會計準則第17號租賃(「**香港會計準則第17號**」)，因此我們根據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號編製的各期歷史綜合財務資料具有可比性。

然而，我們已盡力根據香港會計準則第18號、香港會計準則第39號及香港會計準則第17號所載準則進行內部評估，並於下文載列倘採用香港會計準則第18號、香港會計準則第39號及香港會計準則第17號對我們的財務狀況及表現產生的若干估計主要影響：

- ***採用新減值模式***。香港財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計準則第39號則要求根據已產生模式確認有關減值撥備。經我們評估，採納該兩種不同模式不會導致壞賬撥備有重大差異，且與採納香港會計準則第39號相比，採納香港財務報告準則第9號不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

- ***收益確認***。香港財務報告準則第15號要求於有關具體履約責任的服務控制權轉移至客戶時確認物業管理服務收益。控制權隨時間轉移，而收益經參考相關履約責任完成進度隨時間確認，原因為客戶在本集團履約的同時收取本集團履約的利益。倘香港會計準則第18號獲採納，則收益於提供服務的會計期間確認。我們認為相較於香港會計準則第18號，採納香港財務報告準則第15號不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。

- ***租賃***。香港財務報告準則第16號要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或更短之租賃或低價值資產租賃除外。出租人會計處理規定承襲香港會計準則第17號且大體維持不變。除於中國的國有租賃土地外，本集團於相關期間並無作為承租人擁有任何其他租賃安排。我們認為相較於香港會計準則第17號，採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

經計及上文所披露之影響，我們認為提早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號不會對我們於往績記錄期的財務狀況及表現造成重大影響。

經營業績

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					(未經審核)	
收益	25,435	45,129	43,487	46,994	15,215	16,523
銷售成本	(6,722)	(6,143)	(6,727)	(8,185)	(2,783)	(2,787)
毛利	18,713	38,986	36,760	38,809	12,432	13,736
投資物業估值收益	99,920	18,421	27,000	17,000	13,000	4,004
其他淨收入	119	111	808	866	598	31
行政開支	(1,928)	(2,478)	(4,616)	(7,244)	(1,610)	(1,840)
營運所得溢利	116,824	55,040	59,952	49,431	24,420	15,931
融資成本	(4,014)	–	–	–	–	(1,524)
分佔聯營公司虧損	(67)	(29)	(62)	(86)	(64)	–
除稅前溢利	112,743	55,011	59,890	49,345	24,356	14,407
所得稅	(27,551)	(8,330)	(14,998)	(12,384)	(6,116)	(3,605)
年／期內溢利	85,192	46,681	44,892	36,961	18,240	10,802

選定損益表項目的說明

收益

於往績記錄期，我們的收益產生自(i)物業租賃；及(ii)其他。物業租賃收益主要指根據租約自租戶確認的租金金額。其他收益主要指物業管理費、廣告收入及不予退還按金收入。於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的收益分別約為人民幣25.4百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣47.0百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣16.5百萬元。下表載列於所示期間的收益明細：

	截至12月31日止年度								截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2018年		2018年		2019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* (未經審核)	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業租賃	22,662	89.1	43,823	97.1	42,713	98.2	45,907	97.7	15,161	99.6	15,633	94.6
其他	2,773	10.9	1,306	2.9	774	1.8	1,087	2.3	54	0.4	890	5.4
總計	25,435	100.0	45,129	100.0	43,487	100.0	46,994	100.0	15,215	100.0	16,523	100.0

於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的客戶基礎呈多元化且並無與之進行的交易超過我們收益10%的單一客戶。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括已付分包商的物業管理成本、財產稅及其他、水電費、員工成本、維修保養及攤銷。於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的銷售成本分別約為人民幣6.7百萬元、人民幣6.1百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.8百萬元。下表載列於所示期間我們的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度								截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2018年		2018年		2019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* (未經審核)	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業管理成本	706	10.5	1,362	22.2	1,564	23.3	1,740	21.3	541	19.4	629	22.6
財產稅及其他	2,859	42.5	2,399	39.0	2,472	36.7	2,723	33.3	861	31.9	815	29.2
水電費	1,767	26.3	866	14.1	1,282	19.1	1,041	12.7	166	6.0	76	2.7
員工成本	506	7.5	874	14.2	849	12.6	1,035	12.6	273	9.8	380	13.6
維修保養	884	13.2	606	9.9	454	6.7	1,540	18.8	906	32.6	851	30.6
攤銷	–	–	36	0.6	106	1.6	106	1.3	36	1.3	36	1.3
總計	6,722	100.0	6,143	100.0	6,727	100.0	8,185	100.0	2,783	100.0	2,787	100.0

毛利及毛利率

於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的毛利分別約為人民幣18.7百萬元、人民幣39.0百萬元、人民幣36.8百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣13.7百萬元。毛利率乃按各報告期內的毛利除以收益計算。我們的同期毛利率分別約為73.6%、86.4%、84.5%、82.6%、81.7%及83.1%。

投資物業估值收益

我們的投資物業(包括我們的交易中心地庫至三樓以及土地)乃由物業估值師於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日予以估值(如適用)。估值乃根據香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會或國際評估準則理事會(倘適用)頒佈的物業估值準則進行。截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月的投資物業公平值收益分別約為人民幣99.9百萬元、人民幣18.4百萬元、人民幣27.0百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣4.0百萬元。

下表載列於所示日期我們的投資物業公平值明細：

	於12月31日					於2019年
	2014年	2015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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
持作投資的交易中心	650,000	766,000	796,000	823,000	840,000	846,000
土地	–	–	–	–	–	63,500
總計	650,000	766,000	796,000	823,000	840,000	909,500

於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們投資物業公平值變動導致投資物業公平值增加錄得添置及收益分別約為人民幣99.9百萬元、人民幣18.4百萬元、人民幣27.0百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣4.0百萬元。下表載列於所示期間我們投資物業估值收益／(虧損)明細：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
持作投資的交易中心	99,920	18,421	27,000	17,000	13,000	6,000
土地	–	–	–	–	–	(1,996)
總計	99,920	18,421	27,000	17,000	13,000	4,004

估值方法

物業估值師於評估投資物業時已採用估值方法，即市場法及收入資本化法。所採用的估值方法與評估類似物業時普遍使用的市場慣例相一致。

物業估值師的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時並無受惠於可影響物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

估值報告中並未就任何估值物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃按長期土地使用權持有，物業估值師已假設所有人(即本集團)在土地使用權的整個有效期內擁有使用物業的自由不間斷權利。

於2019年4月30日，就土地所採納的估值方法為市場法。我們已通過假設按現狀銷售物業權益並參考於相關市場可得到的可資比較銷售交易採納市場法。

除上述土地外，於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日就我們持作投資的交易中心採納的估值方法載列如下：

	所採用估值方法				
於2014年12月31日	**於2015年12月31日**	**於2016年12月31日**	**於2017年12月31日**	**於2018年12月31日**	**於2019年4月30日**
收入資本化法	收入資本化法	收入資本化法	收入資本化法	收入資本化法	收入資本化法

收入法

根據相關估值標準，就標的物業於估值日期訂有租約的部分，物業估值師考慮酌情採用收入資本化法。

根據收入資本化法，物業資本值根據其餘下租約價值(年期價值)及租約屆滿後的價值(復歸價值)釐定。

年期價值

年期價值指基於物業現時租金及餘下有效租期的餘下租約價值。其涉及於現有租期對現時租金收入進行資本化。參考市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)的年期收益率乃用以資本化現時租金收入。年期收益率的選擇取決於現時租金相對於估值

期間內估計市場租金的差額。倘現時租金金額低於復歸市場租金，業主則於期內享有相對較高的收益保障，所採用的年期收益率將會低於復歸收益率。倘現時租金高於復歸市場租金，則與之相反。

復歸價值

復歸價值指租約屆滿後的價值，根據現行市場售價釐定。為使復歸價值復原至當前日期，物業估值師已採用與市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)相等的現值率(即復歸收益率)。

於往績記錄期所採用的年期收益率、復歸收益率及市場租金如下：

估值日期	**年期收益率**	**復歸收益率**	**平均零售市場租金** *(人民幣／平方米／月)*	**平均停車場市場租金** *(人民幣／停車位／月)*
於2014年12月31日	6.00%	7.00%	156	382
於2015年12月31日	6.00%	7.00%	176	384
於2016年12月31日	6.00%	7.00%	186	391
於2017年12月31日	6.00%	7.00%	197	400
於2018年12月31日	6.00%	7.00%	203	400
於2019年4月30日	6.00%	7.00%	206	400

由於我們投資物業的現時租金均低於估計市場租金，故就我們投資物業採用的年期收益率均低於復歸收益率。

零售市場單位租金概要

下表概述可資比較物業零售單位租金範圍及標的物業的經採納零售市場租金。

於2014年12月31日

樓層	**可資比較物業單位租金範圍** *(人民幣元／平方米／月)*	**經採納零售市場租金** *(人民幣元／平方米／月)*
3樓	20–30	30
2樓	90–140	132
1樓	250–400	377

於2015年12月31日

樓層	**可資比較物業單位租金範圍** *(人民幣元／平方米／月)*	**經採納零售市場租金** *(人民幣元／平方米／月)*
3樓	20–35	32
2樓	90–150	140
1樓	270–430	400

於2016年12月31日

樓層	**可資比較物業單位租金範圍** *(人民幣元／平方米／月)*	**經採納零售市場租金** *(人民幣元／平方米／月)*
3樓	25–35	33
2樓	100–160	148
1樓	280–450	424

於2017年12月31日

樓層	可資比較物業單位租金範圍 *(人民幣元／平方米／月)*	經採納零售市場租金 *(人民幣元／平方米／月)*
3樓	24–38	35
2樓	105–170	156
1樓	300–480	450

於2018年12月31日

樓層	可資比較物業單位租金範圍 *(人民幣元／平方米／月)*	經採納零售市場租金 *(人民幣元／平方米／月)*
3樓	35–43	37
2樓	150–190	162
1樓	433–532	463

於2019年4月30日

樓層	可資比較物業單位租金範圍 *(人民幣元／平方米／月)*	經採納零售市場租金 *(人民幣元／平方米／月)*
3樓	35–43	38
2樓	150–190	164
1樓	449–533	469

於我們投資物業估值過程中，物業估值師已考慮及分析附近的可資比較物業零售及停車場租金。該等可資比較物業被採用，乃由於彼等被認為與物業有關之物理及位置屬性。於時間、地點、規模、水平及質量等方面，物業估值師已對單位租金作出相關調整。計及各可資比較物業特徵，給出相應權重。

為將標的物業與可資比較物業進行比較，物業估值師已將一樓確定為參照樓層。就零售單位而言，該等位於較低樓層且通達度較高的則須收取更高的租金。由於已選定的參照樓層位於一樓，位於較高樓層的可資比較物業之租金已進行適當下調。

平均零售市場租金乃按照標的物業各樓層(從1樓至3樓)之已採納零售市場租金之加權平均數計算。

於2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日，我們持作投資的交易中心租金水平(包括現時租金及市場租金)增長穩健乃由於公平值增加。於2015年12月31日的同比估值收益大幅高於其他估值日期之估值收益。此乃主要由於較其他估值日期，現時租金由於2015年10月之租約續新而同比增幅相對較大。

敏感度分析

我們於往績記錄期的財務業績包括投資物業公平值的變動，而我們的業績可能因投資物業公平值的有關變動而波動。

以下敏感度分析說明投資物業之公平值收益變動的假設波幅對我們於往績記錄期的除税前溢利的影響。投資物業之公平值收益變動的波幅假定為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/- 5%	**+/- 10%**	**+/- 15%**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
假設波幅			
截至以下日期止年度的除税前溢利增加／減少			
2015年12月31日	**+/-** 4,996	**+/-** 9,992	**+/-** 14,988
2016年12月31日	**+/-** 921	**+/-** 1,842	**+/-** 2,763
2017年12月31日	**+/-** 1,350	**+/-** 2,700	**+/-** 4,050
2018年12月31日	**+/-** 850	**+/-** 1,700	**+/-** 2,550
截至以下日期止四個月的除税前溢利增加／減少			
2018年4月30日	+/-650	+/-1,300	+/-1,950
2019年4月30日	+/-200	+/-400	+/-601

其他淨收入

我們的其他淨收入主要包括銀行存款利息收入、出售一間聯營公司收益及政府補助。於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的其他淨收入分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣31,000元。下表載列於所示期間我們的其他淨收入明細：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					(未經審核)	
銀行存款利息收入	85	66	53	160	102	30
政府補助	4	3	504	550	496	–
出售物業、廠房及設備淨收益	–	–	26	–	–	–
出售聯營公司收益	–	–	–	126	–	–
其他	30	42	225	30	–	1
總計	119	111	808	866	598	31

行政開支

我們的行政開支主要包括員工成本、物業管理費、專業費、折舊及攤銷、辦公開支及上市開支。於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的行政開支分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣4.6百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.8百萬元。下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度								截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2018年		2018年		2019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* (未經審核)	*%*	*人民幣千元*	*%*
員工成本	472	24.5	665	26.9	774	16.8	961	13.3	250	15.5	429	23.3
辦公開支	464	24.0	583	23.5	759	16.4	812	11.2	207	12.9	171	9.3
招待開支	221	11.5	316	12.8	156	3.4	149	2.1	92	5.7	37	2.0
廣告開支	77	4.0	199	8.0	231	5.0	278	3.8	30	1.8	4	0.2
上市開支	–	–	–	–	–	–	266	3.7	–	–	–	–
折舊及攤銷	214	11.1	228	9.2	843	18.3	1,119	15.4	311	19.3	392	21.3
物業管理費	23	1.2	45	1.8	52	1.1	58	0.8	18	1.1	21	1.2
其他*(附註)*	457	23.7	442	17.8	1,801	39.0	3,601	49.7	702	43.6	786	42.7
總計	1,928	100.0	2,478	100.0	4,616	100.0	7,244	100.0	1,610	100.0	1,840	100.0

*附註：*其他主要包括專業費用、汽車燃料開支、清潔開支及通訊開支。

其他由截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.8百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.6百萬元，乃主要由於專業人士的差旅及住宿開支及有關上市的預扣稅增加。

融資成本

融資成本指銀行貸款及向關聯方貸款的利息開支。於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的融資成本分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣1.5百萬元。

所得稅開支

我們的稅項開支包括企業所得稅。

根據自2008年1月1日起生效的企業所得稅法，中國的法定所得稅率為25%。除非另有指明，本公司及其附屬公司按25%的稅率繳納中國所得稅。於截至2015年及2016年12月31日止年度，根據國家稅務總局頒佈的「國家稅務總局關於企業所得稅核定徵收有關問題的公告」，本公司獲當地稅務機關書面確認按核定溢利法根據核定溢利的25%法定稅率繳納稅款。核定溢利定為本公司收益的20%。自2017年1月1日起，本公司按25%之所得稅率納稅。

於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣27.6百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣12.4百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣3.6百萬元。實際稅率乃按各報告期間的所得稅除以除稅前溢利計算。我們同期的實際稅率分別約為24.4%、15.1%、25.0%、25.1%、25.1%及25.0%。

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與有關稅務機關並無任何重大未解決稅務糾紛。

經營業績

下文為對截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月我們歷史經營業績的討論。

截至2019年4月30日止四個月與截至2018年4月30日止四個月比較

收益

總收益由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣15.2百萬元增加約8.6%至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣16.5百萬元，乃主要由於我們自2018年10月起自租戶收取彼等產生的水電費用，使得物業管理服務收益增加。

銷售成本

銷售成本維持穩定，於截至2018年及2019年4月30日止四個月分別約為人民幣2.8百萬元。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣12.4百萬元增加約10.5%至截至2019年4月

30日止四個月的約人民幣13.7百萬元，乃主要由於物業管理服務收益增加。截至2018年及2019年4月30日止四個月之毛利率維持相對穩定，分別為81.7%及83.1%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣13.0百萬元減少至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣4.0百萬元。於截至2018年4月30日止四個月投資物業估值收益較高乃由於2018年現時租金及市場租金均有增加。2019年市場租金的增長較之2018年相對平緩。

其他淨收入

其他淨收入由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣0.6百萬元減少約94.8%至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣31,000元，乃主要歸因於政府補助減少。

行政開支

行政開支由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣1.6百萬元增加約14.3%至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣1.8百萬元，乃主要由於員工成本增加。

員工成本由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣0.3百萬元增至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣0.4百萬元，乃主要由於平均薪資較上一期間有所增加。

所得稅

所得稅由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣6.1百萬元減少約41.1%至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣3.6百萬元，乃主要由於產生自投資物業估值收益增加的遞延稅項減少。於截至2018年及2019年4月30日止期間，實際稅率維持穩定，分別為25.1%及25.0%。

年內溢利及純利率

期內溢利由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣18.2百萬元減少約40.8%至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣10.8百萬元，乃主要由於投資物業估值收益減少。因此，我們的純利率由截至2018年4月30日止四個月的約119.9%減少至截至2019年4月30日止四個月的約65.4%。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

總收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元增加約8.1%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣47.0百萬元，主要是由於一樓及二樓所得收益增加所致。一樓及二樓的入駐率分別由截至2017年12月31日止年度的約93.9%及89.9%增加至截至2018年12月31日止年度的約95.5%及100%，是由於一樓及二樓新租戶的數目增加。此外，於2018年並未向一樓及二樓的租戶提供一次性租金退款。

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣6.7百萬元增加約21.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元，主要是由於用於交易中心的防水和消防設施的非經常性維修保養成本增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣36.8百萬元增加約5.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣38.8百萬元，主要是由於一樓及二樓物業租賃收益增加所致，但部分由銷售成本增加抵銷。然而，由於銷售成本增加，毛利率由截至2017年12月31日止年度的約84.5%降至截至2018年12月31日止年度的約82.6%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣27.0百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的約人民幣17.0百萬元。2017年投資物業估值收益較高乃由於現時及市場租金於2017年增加。2018年市場租金增長較2017年相對平緩。

其他淨收入

其他淨收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元增加約7.2%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣0.9百萬元，主要是由於出售聯營公司收益增加所致。於截至2018年12月31日止年度，我們因質量優異收到一次性政府補助人民幣0.5百萬元。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元增加約56.9%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元，主要是由於產生的各種諮詢服務、培訓服務、差旅、住宿及其他雜項開支合共增加約人民幣3.5百萬元。

所得稅

所得稅由截至2017年12月31日止年度的約人民幣15.0百萬元減少約17.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣12.4百萬元，主要是由於投資物業估值收益增加導致遞延稅項減少所致。實際稅率於截至2017年及2018年12月31日止年度保持穩定在25.0%及25.1%。

年內溢利及純利率

年內溢利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣44.9百萬元減少約17.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元，主要是由於投資物業估值收益減少所致。我們的純利率由截至2017年12月31日止年度的約103.2%減少至截至2018年12月31日止年度的78.7%。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

總收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣45.1百萬元減少約3.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元，乃由於物業租賃及其他收益減少所致。

物業租賃收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣43.8百萬元減少約2.5%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣42.7百萬元，主要是由於一樓及二樓收益減少所致。就一樓而言，21名租戶於2016年10月終止租賃協議及於2017年僅向新住戶出租三個單位。就二樓而言，31名租戶於2016年10月及11月在租約屆滿前終止租賃協議，而本集團於2017年上半年僅向新租戶出租八個單位及於2017年下半年僅向新租戶出租十二個單位。

其他收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元減少約40.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元，主要是由於2015年10月已到期租賃協議續新導致租金費率

增加，使得一樓及二樓的共52名租戶在截至2016年12月31日止年度到期前終止租賃協議而確認不予退還按金收益。

銷售成本

銷售成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣6.1百萬元增加約9.5%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣6.7百萬元，主要由於三樓於2016年8月開業導致水電費開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.9百萬元增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元。

毛利及毛利率

毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣39.0百萬元減少約5.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣36.8百萬元，主要是由於物業租賃及其他收益減少所致。由於銷售成本增加，毛利率由截至2016年12月31日止年度的約86.4%減至截至2017年12月31日止年度的約84.5%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣18.4百萬元增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣27.0百萬元。2016年至2017年的投資物業估值收益增加與現時及市場租金的租金水平增長相一致。

其他淨收入

其他淨收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.1百萬元增加約人民幣0.7百萬元至截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元，主要是由於與電子商務獎勵有關的政府補助增加人民幣0.5百萬元。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣2.5百萬元增加約86.3%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元，主要是由於2017年於本公司開始上市計劃前就中國法律諮詢服務及其他活動支付專業費用增加人民幣0.9百萬元。其亦歸因於我們在2016年後期添置物業、廠房及設備令折舊及攤銷開支於截至2017年12月31日止年度增加約人民幣0.6百萬元。

所得稅

所得稅由截至2016年12月31日止年度的約人民幣8.3百萬元增加約80.0%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣15.0百萬元，主要是由於納稅方式變動導致的即期稅項增加及投資物業估值收益增加導致遞延稅項增加所致。實際稅率由截至2016年12月31日止年度的約15.1%增至截至2017年12月31日止年度的約25.0%，主要是由於本公司按核定溢利法根據核定溢利的25%的法定稅率繳稅。於截至2016年12月31日止年度，核定溢利為本公司收益的20%，而本公司於截至2017年12月31日止年度並未按核定溢利法納稅。

年內溢利及純利率

年內溢利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣46.7百萬元減少約3.8%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣44.9百萬元，主要是由於上文所述因素的累計影響。我們的純利率維持穩定，於截至2016年12月31日止年度約為103.4%，及於截至2017年12月31日止年度約為103.2%。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

總收益由截至2015年12月31日止年度的約人民幣25.4百萬元增加約77.4%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣45.1百萬元，主要是由於物業租賃收益增加所致。

物業租賃收益由截至2015年12月31日止年度的約人民幣22.7百萬元增加約93.4%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣43.8百萬元，主要是由於我們於2015年10月以更高的租金續訂所有已到期租賃協議，使得一樓及二樓平均每月實際租金增加所致。於2015年10月續新前，一樓及二樓的租賃協議乃分別於2009年及2011年簽署。因此，一樓及二樓平均每月實際租金由截至2015年12月31日止年度的每平方米人民幣273.9元及每平方米人民幣92.0元分別增加至截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣412.2元及每平方米人民幣120.7元。

銷售成本

銷售成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣6.7百萬元減少約8.6%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣6.1百萬元，其乃主要由於水電開支由截至2015年12月31日止年度的約

人民幣1.8百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.9百萬元。該減少乃主要由於2015年12月完成空調系統升級後用電成本降低。

毛利及毛利率

毛利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.7百萬元增加約108.3%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣39.0百萬元，主要是由於我們的物業租賃收益增加。因此，毛利率由截至2015年12月31日止年度的約73.6%增至截至2016年12月31日止年度的約86.4%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益較截至2015年12月31日止年度的約人民幣99.9百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的約人民幣18.4百萬元。2015年至2016年的投資物業估值收益減少主要是由於我們於2015年10月續新了全部已到期租賃協議導致現時租金相對大幅增加。

其他淨收入

其他淨收入於截至2015年及2016年12月31日止年度分別維持穩定在約人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。

行政開支

行政開支由截至2015年12月31日止年度的約人民幣1.9百萬元增加約28.5%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣2.5百萬元，主要是由於我們增加員工人數令2016年的員工成本與2015年相比增加約人民幣0.2百萬元，以及我們的辦公室、招待及廣告開支有所增加令2016年的其他成本與2015年相比增加約人民幣0.4百萬元。

融資成本

融資成本於截至2016年12月31日止年度為人民幣零元，而於截至2015年12月31日止年度約為人民幣4.0百萬元，該變動主要是由於我們在2015年償還所有銀行貸款及關聯方及第三方貸款所致。

所得稅

所得稅由截至2015年12月31日止年度的約人民幣27.6百萬元(包括人民幣1.3百萬元的即期稅項及人民幣26.2百萬元的遞延稅項)減少約69.8%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣8.3百萬元(包括人民幣2.4百萬元的即期稅項及人民幣6.0百萬元的遞延稅項)，乃主要由於我們的投資物業估值收益由2015年的約人民幣99.9百萬元減少至2016年的約人民幣18.4百萬元，使得遞延稅項減少。儘管即期稅項按核定基準徵收，但產生自投資物業估值收益的遞延稅項乃按賬面值變現或結算的預期方式計量(即使用25%的稅率)。由於2015年較之2016年而言相對較大比例的遞延稅項，故實際稅率由截至2015年12月31日止年度的約24.4%減少至截至2016年12月31日止年度的約15.1%。

年內溢利及純利率

年內溢利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣85.2百萬元減少約45.2%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣46.7百萬元，主要是由於上文所述因素的累計影響。我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的約334.9%降至截至2016年12月31日止年度的約103.4%，主要由於2016年的投資物業估值收益減少所致。

流動資產及負債淨額

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債資料：

	於12月31日				於2019年	於2019年
	2015年	2016年	2017年	2018年	4月30日	8月31日
	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*
						(未經審核)
流動資產						
其他應收款項及預付款項	1,506	2,399	333	16,369	17,003	17,003
應收關聯方款項	10,500	8,570	–	–	–	–
現金及現金等價物	31,762	41,102	48,203	28,290	29,807	5,294
限制性現金	–	–	–	–	30,000	10,000
	43,768	52,071	48,536	44,659	76,810	32,297
流動負債						
短期貸款	–	–	–	–	97,020	57,020
其他應付款項及應計費用	4,436	10,506	5,818	4,286	4,231	2,691
預收款項，即期	47,229	45,245	43,375	46,377	33,043	21,830
應付關聯方款項	4,769	5,046	77	–	–	–
即期稅項	493	–	4,219	3,559	4,985	5,894
應付股息	–	–	12,690	–	–	–
	56,927	60,797	66,179	54,222	139,279	87,435
流動負債淨額	(13,159)	(8,726)	(17,643)	(9,563)	(62,469)	(55,138)

我們的流動資產主要包括其他應收款項及預付款項、應收關聯方款項及現金及現金等價物。我們的流動負債主要包括其他應付款項及應計費用、預收款項、應付關聯方款項、即期稅項及應付股息。

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日及2019年8月31日，我們分別擁有流動負債淨額人民幣13.2百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣17.6百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣55.1百萬元。我們的董事認為，於2015年12月31日之流動負債淨額狀況乃主要由於(i)年內償還各類貸款的總金額達人民幣100.5百萬元，及(ii)往績記錄期前的歷史流動負債淨額狀況主要有關為交易中心大部分建設成本融資(如上文討論，通過貸款及預收款項融資，該等款項乃計入流動負債)。此外，本公司截至2016年及2017年12月31日止年度宣派股息人民幣10.0百萬元及人民幣30.0百萬元，進一步減少了本集團之現金狀況並導致於2016年、2017年及2018年12月31日的流動負債淨額狀況。我們於2019年4月30日的流動負債淨額狀況乃主要有關於使用於2019年1月自兩間銀行獲得的短期銀行貸款人民幣97.0百萬元為按人民幣63.5百萬元之代價收購土地融資。於2019年8月31日，我們的流動負債淨額減少，乃由於預收款項減少約人民幣11.2百萬元。

我們當前並無計劃於上市後向股東派付股息，宣派股息(如有)乃由董事根據我們的經營業績、營運資金、財務狀況及資金充足性酌情作出。此外，於2019年8月31日，我們擁有未動用銀行信貸約人民幣273.0百萬元。

經考慮本集團可用的財務資源，包括手頭現金及現金等價物及內部產生資金、當前可用銀行信貸及估計上市所得款項淨額，我們預期我們的流動負債淨額狀況及營運資金狀況將於上市後得到改善。

於2019年8月31日，我們的流動負債淨額從2019年4月30日的約人民幣62.5百萬元減少至約人民幣55.1百萬元。該減少乃主要由於預收款項減少約人民幣11.2百萬元。

於2019年4月30日，我們的流動負債淨額由2018年12月31日的約人民幣9.6百萬元增至約人民幣62.5百萬元。該增加乃主要由於(i)於2019年4月30日短期銀行貸款增加約人民幣97.0百萬元；及(ii)受限制性現金存款於2019年4月30日增加約人民幣30.0百萬元。

於2018年12月31日，我們的流動負債淨額由2017年12月31日的約人民幣17.6百萬元減至約人民幣9.6百萬元。該減少主要是由於(i)其他應收款項及預付款項由2017年12月31日的約人民幣0.3百萬元增至2018年12月31日的約人民幣16.4百萬元，此乃主要由於截至2018年12月31日止年度預付上市開支約人民幣15.8百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用因自2017年12月31日起之租金退款尚未支付而由2017年12月31日的約人民幣5.8百萬元減至2018年12月31日的約人民幣4.3百

萬元；及(iii)應付股息主要因我們悉數結清結餘而由2017年12月31日的約人民幣12.7百萬元減至2018年12月31日的人民幣零元，由(i)現金及現金等價物由2017年12月31日的約人民幣48.2百萬元減少至2018年12月31日的約人民幣28.3百萬元；及(ii)預收款項的即期部分由2017年12月31日的約人民幣43.4百萬元增至2018年12月31日的約人民幣46.4百萬元所部分抵銷。

我們的流動負債淨額由2016年12月31日的約人民幣8.7百萬元增至2017年12月31日的約人民幣17.6百萬元。該增加主要是由於就截至2017年12月31日止年度宣派股息導致應付股息增加約人民幣12.7百萬元，主要由結算建築工程所致其他應付款項及應計費用減少人民幣4.7百萬元所部分抵銷。

我們的流動負債淨額由2015年12月31日的約人民幣13.2百萬元減至2016年12月31日的約人民幣8.7百萬元。該減少主要是由於(i)現金及現金等價物由2015年12月31日的約人民幣31.8百萬元增至2016年12月31日的約人民幣41.1百萬元；及(ii)其他應收款及預付款項由2015年12月31日的約人民幣1.5百萬元增至2016年12月31日的約人民幣2.4百萬元（乃主要由於所得稅的預付款項增加），部分由有關2016年之建築工程及向租戶退還租金的其他應付款項及應計費用增加人民幣6.1百萬元所抵銷。

財務狀況表若干項目討論

投資物業

我們的投資物業主要包括為賺取租金收入及／或資本增值而於租賃權益下擁有或持有的土地及樓宇。於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日，我們投資物業的公平值分別約為人民幣766.0百萬元、人民幣796.0百萬元、人民幣823.0百萬元、人民幣840.0百萬元及人民幣909.5百萬元。投資物業的公平值於往績記錄期繼續增加，主要反映物業市場狀況不斷改善。此外，我們投資物業的公平值從2018年12月31日的人民幣840百萬元增至2019年4月30日的人民幣909.5百萬元乃由於以人民幣63.5百萬元的代價添置土地。

物業、廠房及設備

我們持有的物業、廠房及設備主要包括持作自用的一幢樓宇的一部分、電子設備及汽車。於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日，我們物業、廠房及設備的賬面淨值分別約為人民幣5.0百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣9.4百萬元。

其他應收款項及預付款項

下表載列於所示日期我們其他應收款項及預付款項的資料：

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
上市開支預付款項	–	–	–	15,770	16,570
預付所得稅	–	611	–	–	–
可收回增值稅	–	–	–	317	151
預付其他稅項	1,502	1,738	282	282	282
其他	4	50	51	–	–
	1,506	2,399	333	16,369	17,003

貿易應收款項

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日，我們並無貿易應收款項，原因是物業租賃收入至少提前一年收取。

其他應付款項及應計費用

下表載列於所示日期我們其他應付款項及應計費用的資料：

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
就購買物業、廠房及設備及投資物業應付款項	–	3,412	–	–	–
應計薪資	197	155	189	284	–
應付其他稅項	2,427	1,879	2,368	1,989	1,386
短期貸款應計利息	–	–	–	–	1,037
按金	252	253	259	271	271
其他	1,560	4,807	3,002	1,742	1,537
	4,436	10,506	5,818	4,286	4,231

貿易應付款項

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日，我們並無貿易應付款項。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括就購買物業、廠房及設備及投資物業應付款項、應計薪資、其他應付稅項、短期貸款應計利息、按金及其他。

其他應付款項及應計費用維持相對穩定，於2018年12月31日及2019年4月30日分別約為人民幣4.3百萬元及人民幣4.2百萬元。

其他應付款項及應計費用由2017年12月31日的約人民幣5.8百萬元減至2018年12月31日的約人民幣4.3百萬元，主要是由於我們已結清租金退款約人民幣2.2百萬元所致，此乃由於我們於2017年向一樓及二樓租戶提供一次性折扣。

其他應付款項及應計費用由2016年12月31日的約人民幣10.5百萬元減至2017年12月31日的約人民幣5.8百萬元，主要是由於(i)我們已結清就購買物業、廠房及設備應付款項約人民幣3.4百萬元；及(ii)由於2017年我們提供給一樓及二樓租戶的一次性折扣數額為2016年的一半，導致應付租金退款減少約人民幣1.8百萬元所致。由於我們於2015年10月以招標方式按更高費率續新一樓及二樓的所有於2015年10月的已到期租賃協議。其後，21名一樓租戶及31名二樓租戶於2016年10月及11月到期前提早終止彼等之租賃協議。有鑒於此，為挽留現有租戶，我們向一樓及二樓租賃超過1年的租戶提供了一次性折扣。本集團當前並未向其租戶提供任何折扣政策。於2016年及2017年向租戶提供的折扣乃酌情提供。

其他應付款項及應計費用由2015年12月31日的約人民幣4.4百萬元增至2016年12月31日的約人民幣10.5百萬元，主要是由於(i)我們於2016年12月31日就我們投資物業三樓的建築工程錄得購買物業、廠房及設備及投資物業應付款項約人民幣3.4百萬元；及(ii)由於我們於2016年向租戶提供一次性折扣，租金退款增加約人民幣3.4百萬元。

預收款項

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費。預期於一年內將在資產負債表內入賬為收益之預收款項入賬為即期，而預期於一年後在資產負債表內入賬為收益之預收款項入賬為非即期。

應收及應付關聯方款項

下表載列於所示日期應收及應付關聯方的款項：

應收關聯方款項

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
向關聯方貸款					
嶠嶺投資	10,000	8,070	–	–	–
注資應收款項					
市場集團	190	190	–	–	–
嶠嶺投資	180	180	–	–	–
上宇投資	65	65	–	–	–
中街和德投資	65	65	–	–	–
小計	500	500	–	–	–
總計	10,500	8,570	–	–	–

應付關聯方款項

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
嶠嶺投資	260	260	–	–	–
前洋投資	77	77	77	–	–
温嶠菜市場	1,240	1,517	–	–	–
温嶺市購物中心	3,192	3,192	–	–	–
	4,769	5,046	77	–	–

應收／應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。我們已結清於2017年12月31日的結餘，惟應付前洋投資的款項除外，其已於2018年12月31日結清。

應付嶠嶺投資款項指嶠嶺投資代表本公司就本公司於天工科技的26%股權支付之天工科技投資基金。

應付前洋投資款項指交易中心土地付款的剩餘結餘。

應付温嶠菜市場款項指我們於2009年至2016年代表温嶠菜市場收取租金亦支付土地使用權及財產稅而產生的應付款項淨額。有關安排於2017年終止。

應付温嶺市購物中心款項指應付貸款利息約人民幣24百萬元，其中本金部分已於2015年結清。

董事確認，該等關聯方交易不會影響我們於往績記錄期的經營業績或使我們的過往業績無法反映我們對未來表現的預期。有關關聯方交易的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註30。

流動資金及資本資源

概覽

我們的主要流動資金要求涉及撥付支持增加經營規模、購買物業、廠房及設備以及收購潛在物業所需的運營資金。迄今為止，我們通過綜合使用經營活動所得現金、股東出資所得款項及銀行借款，為我們的現金需求提供資金。未來，我們預計將繼續依靠經營現金流量、全球發售所得款項以及其他債務及股權融資以滿足我們的營運資金需求，並為部分業務擴張提供資金。

現金流量

下表載列於往績記錄期我們的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量	17,033	36,817	33,822	33,370	11,665	12,325
營運資金變動	120,708	(4,663)	(7,915)	(3,383)	(16,471)	(15,800)
已付中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）	(1,643)	(3,470)	(2,006)	(7,362)	(1,557)	(702)
經營活動所得／(所用)現金淨額	136,098	28,684	23,901	22,625	(6,363)	(4,177)
投資活動所用現金淨額	(9,919)	(11,274)	(2,588)	(14,078)	(56)	(60,039)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(100,474)	(8,070)	(14,212)	(28,460)	(13,786)	65,733
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	25,705	9,340	7,101	(19,913)	(20,205)	1,517
於年／期初的現金及現金等價物	6,057	31,762	41,102	48,203	48,203	28,290
於年／期末的現金及現金等價物	31,762	41,102	48,203	28,290	27,998	29,807

經營活動所得現金流量

於往績記錄期，我們的經營活動現金流入主要來自收取物業租賃款項。我們的主要經營活動現金流出主要為與提供服務有關的經營開支及稅項。

於截至2019年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣4.2百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣14.4百萬元；(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣0.4百萬元；及(iii)就融資成本作出調整約人民幣1.5百萬元；並由以下各項所抵銷：(i)就投資物業估值收

益作出調整約人民幣4.0百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用減少的現金流出約人民幣1.1百萬元；(iii)預收款項減少約人民幣15.0百萬元；及(iv)繳納中國企業所得稅的現金流出約人民幣0.7百萬元。

於截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣22.6百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣49.3百萬元；及(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣1.2百萬元；並由以下各項所抵銷：(i)就投資物業估值收益作出調整約人民幣17.0百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用減少的現金流出約人民幣1.5百萬元；(iii)預收款項減少約人民幣1.8百萬元；及(iv)繳納中國企業所得稅的現金流出約人民幣7.4百萬元。

於截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣23.9百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣59.9百萬元；及(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣0.9百萬元；由以下各項所抵銷：(i)就投資物業估值收益作出調整約人民幣27.0百萬元；(ii)繳納企業所得稅的現金流出約人民幣2.0百萬元；(iii)預收款項減少約人民幣6.6百萬元；(iv)其他應付款項及應計費用減少的現金流出約人民幣1.3百萬元；及(v)應付關聯方款項減少約人民幣1.8百萬元。

於截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣28.7百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣55.0百萬元；(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣0.3百萬元；及(iii)其他應付款項及應計費用增加約人民幣2.7百萬元，由以下各項所抵銷：(i)就投資物業估值收益作出調整約人民幣18.4百萬元；(ii)繳納企業所得稅的現金流出約人民幣3.5百萬元；及(iii)預收款項減少約人民幣7.6百萬元。

於截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣136.1百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣112.7百萬元；(ii)就折舊及攤銷開支以及融資成本作出調整分別約人民幣0.2百萬元及人民幣4.0百萬元；及(iii)預收款項增加約人民幣129.8百萬元，由以下各項所部分抵銷：(i)就投資物業估值收益作出調整約人民幣99.9百萬元；(ii)繳納企業所得稅的現金流出約人民幣1.6百萬元；(iii)其他應收款項及預付款項增加約人民幣1.5百萬元；(iv)其他非流動資產減少約人民幣5.1百萬元；及(v)其他應付款項及應計費用減少約人民幣2.8百萬元。

投資活動所得現金流量

截至2019年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣60.0百萬元，其主要包括有關收購土地使用權付款約人民幣52.5百萬元、履約保證金按金付款約人民幣6.4百萬元及購買物業、廠房及設備付款約人民幣1.2百萬元。

於截至2018年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣14.1百萬元，其主要包括有關收購土地使用權代價約人民幣63.5百萬元的預付款項約人民幣13.0百萬元及購買物業、廠房及設備付款約人民幣1.5百萬元，由利息約人民幣0.2百萬元及出售一間聯營公司所得款項約人民幣0.3百萬元所抵銷。

於截至2017年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣2.6百萬元，主要包括購買物業、廠房及設備及購買投資物業付款約人民幣5.0百萬元(主要用作投資物業翻修工程)，由接收關聯方償還貸款約人民幣2.3百萬元所部分抵銷。

於截至2016年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣11.3百萬元，主要包括就購買物業、廠房及設備及購買投資物業付款約人民幣10.8百萬元(主要用作投資物業翻修工程)以及就購買無形資產支付約人民幣0.5百萬元(主要用於購買軟件)。

於截至2015年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣9.9百萬元，主要包括向關聯方提供貸款約人民幣10.0百萬元。

融資活動所得現金流量

截至2019年4月30日止四個月，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣65.7百萬元，其主要包括：(i)借款所得款項約人民幣97.0百萬元；(ii)支付限制性現金約人民幣30.0百萬元；(iii)支付上市開支約人民幣0.8百萬元；及(iv)支付貸款利息約人民幣0.5百萬元。

於截至2018年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣28.5百萬元，主要包括：(i)支付股息約人民幣12.7百萬元；及(ii)支付上市開支約人民幣15.8百萬元。

於截至2017年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣14.2百萬元，主要包括：(i)支付貸款利息約人民幣3.2百萬元；及(ii)支付股息約人民幣11.5百萬元，由注資所得款項約人民幣0.5百萬元所部分抵銷。

於截至2016年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣8.1百萬元，這與支付股息約人民幣8.1百萬元有關。

於截至2015年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣100.5百萬元，主要包括：(i)償還銀行貸款約人民幣63.3百萬元；(ii)償還關聯方貸款約人民幣24.0百萬元；(iii)償還第三方貸款約人民幣10.0百萬元；及(iv)利息付款約人民幣3.2百萬元。

資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要包括支付購置物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的款項。於往績記錄期，我們於截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的資本開支分別約為人民幣4,000.0元、人民幣11.3百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣53.7百萬元。

債項及或然事項

於2019年8月31日(即釐定我們債務的最後實際可行日期)，我們擁有於2019年1月25日現有銀行融資下自一間第三方銀行借貸的未償還貸款人民幣57百萬元。我們於此銀行融資下擁有未動用金額人民幣173百萬元，有效期至2023年11月28日為止。提取信貸融資須受各協議條款及條件的規限。截至2019年8月31日，我們向銀行質押1)我們的未來物業租賃應收款項人民幣60.0百萬元，2)限制性現金人民幣10百萬元(即於借款日期初始質押的人民幣30百萬元減去隨後於2019年5月解除的人民幣20百萬元)，及3)我們於截至2019年8月31日公平值為人民幣849.0百萬元的投資物業。此外，我們亦擁有同一投資物業質押的另一銀行融資，其中未動用金額為人民幣100百萬元，有效期至2024年1月1日為止。於2019年8月31日，我們於上述兩項銀行融資下擁有未動用銀行融資總額達人民幣273.0百萬元。

除該等貸款外，我們並無任何其他銀行透支、承兌債務(一般商業票據除外)、承兌信貸及融資租賃承擔、債務證券、按揭及押記、貸款資本及或然負債或擔保。

營運資金

營運資金對我們的財務表現而言非常重要，我們必須保持充足的流動資金及財務靈活性，以繼續我們的日常運營。我們的流動資產主要包括現金及現金等價物、其他應收款項及預付款項以及應收關聯方款項。我們的流動負債主要包括其他應付款項及應計費用、短期貸款、應付關聯方款項、預收款項、即期稅項及應付股息。我們透過密切監控應付款項水平以及現金及現金等價物管理我們的營運資金。我們的現金狀況主要包括現金及銀行結餘。

於2019年8月31日，我們擁有現金及現金等價物約人民幣4.6百萬元。經計及(i)全球發售的估計所得款項淨額；(ii)本集團可用內部資源，包括手頭現金及現金等價物以及業務運營所得資金；及(iii)未動用銀行融資，董事確認，我們擁有充足的營運資金可滿足現時(即自本招股章程日期起計至少12個月)的需求。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或年度或期間的主要財務比率。

	截至12月31日止年度				截至2019年4月30日止四個月[6]
	2015年	2016年	2017年	2018年	
股本回報率*(%)*[1]	18.0	8.7	8.0	6.3	5.3
總資產回報率*(%)*[2]	11.4	5.5	5.1	4.1	3.4
利息覆蓋率[3]	29.1	不適用	不適用	不適用	10.5
資本負債比率*(%)*[4]	不適用	不適用	不適用	不適用	15.8
流動比率[5]	0.8	0.9	0.7	0.8	0.6

附註：

(1) 股本回報率乃按年／期內溢利除以各年／期初及年／期末權益總額的平均數計算。

(2) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以各年／期初及年／期末總資產的平均數計算。

(3) 利息覆蓋率乃按各年度／期間除利息開支及所得稅前溢利除以利息開支計算。

(4) 資本負債比率乃按於各報告期末的債務總額除以權益總額計算。

(5) 流動比率乃按於各年／期末的流動資產總額除以流動負債總額計算。

(6) 截至2019年4月30日止四個月之回報計算已經年化。

股本回報率

我們的股本回報率從截至2015年12月31日止年度的約18.0%減至截至2016年12月31日止年度的約8.7%，並進一步減至截至2017年及2018年12月31日止年度的約8.0%及6.3%。我們的股本回報率自2015年至2018年期間呈普遍下降的原因與我們自2015年至2018年期間的純利下降相符。

我們的股本回報率由截至2018年12月31日止年度的約6.3%減少至截至2019年4月30日止四個月的約5.3%。股本回報率普遍下降的原因與期內純利下降相符。

總資產回報率

我們的總資產回報率從截至2015年12月31日止年度的約11.4%減至截至2016年12月31日止年度的約5.5%，主要是由於2015年至2016年期間我們的純利下降所致。我們的總資產回報率由截至2017年12月31日止年度的約5.1%減至截至2018年12月31日止年度的約4.1%，乃主要由於自2017年至2018年我們的純利減少且自2017年至2018年總資產增加。

我們的總資產回報率由截至2018年12月31日止年度的約4.1%減少至截至2019年4月30日止四個月的約3.4%，乃主要由於期內純利減少以及2018年12月31日至2019年4月30日之總資產增加。

利息覆蓋率

由於我們於2015年償還銀行貸款、向關聯方貸款及向第三方貸款，我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的利息覆蓋率為零且於同期並無產生利息開支。我們的利息覆蓋率於截至2019年4月30日止四個月增至10.5，原因為我們於2019年1月獲得銀行貸款約人民幣97.0百萬元為收購土地融資，從而產生融資成本約人民幣1.5百萬元。

資本負債比率

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日，我們並無任何貸款。因此，資本負債比率為零。於2019年4月30日，資本負債比率增至15.8%，原因為我們於2019年1月獲得銀行貸款約人民幣97.0百萬元為收購土地融資。

流動比率

我們的流動比率於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日維持穩定，分別為約0.8、0.9、0.7、0.8及0.6。

股息

根據本公司的組織章程細則，本公司須將其根據中國公司法釐定的純利的10.0%轉撥至法定盈餘儲備，直到儲備結餘達致註冊資本的50.0%為止。該儲備須於向我們的股東分派股息之前轉撥。該儲備基金可用作抵銷累計虧損或增加本公司資本，且不可分派(於清算時除外)。

我們分別於截至2016年及2017年12月31日止年度宣派及批准股息人民幣10.0百萬元及人民幣30.0百萬元。我們已於多個日期向股東結算宣派股息。就截至2016年12月31日止年度宣派的人民幣10.0百萬元股息而言，我們以現金結付約人民幣8.1百萬元及透過抵銷截至2016年12月31日止年度與有關股東的相關關聯方貸款結付約人民幣1.9百萬元。就截至2017年12月31日止年度宣派的人民幣30.0百萬元股息而言，我們(i)以現金結付約人民幣11.5百萬元及透過抵銷截至2017年12月31日止年度與有關股東的相關關聯方貸款結付約人民幣5.8百萬元，及(ii)於截至2018年12月31日止年度以現金結付約人民幣12.7百萬元。我們使用內部財務資源結付上述現金股息付款。我們於往績記錄期的股息分派已遵守中國法定儲備規定。董事會負責向股東大會遞交關於股息派付的建議(如有)以作批准。宣派股息將由董事酌情決定，將取決於我們的經營業績、營運資金、財務狀況、資本充足比率、未來業務前景、對我們派付股息的法定及監管限制及董事會可能認為相關的其他因素。我們目前並無向股東派付股息的計劃。有意投資者應注意，過往股息分派並不反映我們日後的股息分派政策，亦不保證我們將可於日後宣派或分派任何股息。

可供分派儲備

於2019年4月30日，根據中國公認會計原則下之財務報表，我們擁有可供分派予股東的儲備合共人民幣21.6百萬元。

合約責任及承擔

資本承擔

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日未於財務報表中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
已訂約	–	–	–	56,850	–

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排或或然事項。

關聯方交易

就本招股章程附錄一所載會計師報告附註30項下載列的關聯方交易而言，董事確認，該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的有關條款進行，且該等交易屬公平合理及符合股東的整體利益。

上市規則第13.13至13.19條項下的披露規定

我們確認，於最後實際可行日期，並無任何引致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

上市開支

我們因上市產生的上市開支包括專業費用、包銷佣金以及其他費用及開支。與上市有關的開支總額估計將約為48.3百萬港元(相當於約人民幣43.5百萬元)(假設發售價為每股發售股份6.50港元(即發售價範圍6.25港元至6.75港元的中位數)並假設超額配股權未獲行使)。上市開支中約302,000港元(相當於約人民幣266,000元)已於截至2018年12月31日止年度的損益賬中扣除，於截至2019年4月30日止四個月的損益賬中並無扣除，以及約18.8百萬港元(相當於約人民幣16.6百萬元)於2019年4月30日資本化為預付款項，其預期將於成功上市後入賬列為權益。餘下部分預期將產生並於上市完成前或完成後於我們損益賬中扣除，其金額將為約1.7百萬港元(相當於約人民幣1.5百萬元)，而約27.5百萬港元(相當於約人民幣25.2百萬元)將入賬為股本扣減。

無重大不利變動

截至2019年12月31日止年度，下列因素可能影響我們的純利及財務狀況(其中包括)：(i)投資物業公平值收益減少；(ii)一次性上市開支增加；(iii)於2019年1月自兩間於中國的銀行提取約人民幣97.0百萬元新銀行借款為建設產業園提供融資導致的融資成本增加；及(iv)推廣及廣告開支增加，內容有關為產業園製造單位吸引潛在租戶。

除上述因素外，董事確認，自2019年4月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景自2019年4月30日(即我們最新的經審核綜合財務資料的編製日期)以來並無重大不利變動，且自2019年4月30日以來概無會對本招股章程附錄一所載的會計師報告中所示資料產生重大影響之事件。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關詳情，請參閱本招股章程附錄二。

財務風險管理

本集團日常業務過程中產生的主要財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註28。

物業權益及物業估值

下表載列我們的物業於2019年4月30日之賬面淨值(摘錄自本招股章程附錄一會計師報告)與於2019年8月31日之賬面淨值(摘錄自本招股章程附錄六物業估值報告)的對賬：

	人民幣千元
我們的投資物業於2019年4月30日之賬面淨值	909,500
我們的自有辦公室於2019年4月30日之賬面淨值	8,255
本招股章程附錄一所載物業的賬面淨值	917,755
與交易中心及土地有關的估值盈餘淨額	3,000
與我們的自有辦公室有關的物業增值	6,045
本招股章程附錄六物業估值報告所載物業於2019年8月31日之估值	926,800

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細描述，參見本招股章程「業務－業務策略」一節，有關我們的業務擴張的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務擴張」一節。

所得款項用途

我們估計，於扣除包銷佣金及我們應付的與全球發售有關的其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使及假設發售價為每股股份6.50港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們將自全球發售獲得81.7百萬港元(相當於約人民幣73.7百萬元)之所得款項淨額。我們擬按下文所載用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

(a) 約70%，或約57.2百萬港元(相當於約人民幣51.6百萬元)，將用於為建立及建造產業園之成本及開支提供部分資金，以擴張我們於工量刃具行業的覆蓋面。有關進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－進一步增強我們於工量刃具市場的市場地位」一節及「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一節；

(b) 約20%，或約16.3百萬港元(相當於約人民幣14.7百萬元)，將用於為三樓的進一步開發提供資金，包括整修及翻新三樓、聘用室內設計師、承包商、電工以及建立產品檢查服務中心及產品展示平台。於最後實際可行日期，我們並未就整修及翻新三樓，以及建立上述產品展示平台及產品檢查服務中心而與任何訂約方訂立任何正式協議。有關進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－三樓的進一步發展」一節；及

(c) 約10%，或約8.2百萬港元(相當於約人民幣7.4百萬元)，用於一般營運資金及其他一般企業用途。

倘超額配股權獲悉數行使，於扣除包銷佣金及我們應付的與全球發售有關的其他估計開支後，假設發售價為每股股份6.50港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們估計發售該等額外股份之額外所得款項淨額將為約18.8百萬港元。我們擬將該額外所得款項淨額按比例用於上述用途。

倘發售價定為每股H股6.75港元(即指示性發售價範圍的上限)，我們將收取約4.1百萬港元之額外所得款項淨額。倘發售價定為每股H股6.25港元(即指示性發售價範圍的下限)，我們收取的所得款項淨額將減少約4.1百萬港元。倘發售價釐定為高於指示性發售價範圍中位數，我們擬按比例將額外款項用於上述用途。倘發售價釐定為低於指示性發售價範圍中位數，我們擬按比例減少分配於上述用途之款項。

倘全球發售所得款項淨額未即時用於以上用途，我們擬將所得款項存入我們在持牌金融機構開設的賬戶。

倘所得款項用途有任何重大變動，我們將於香港刊發公告。

全球發售包銷商

香港包銷商

獨家全球協調人

信達國際融資有限公司

聯席賬簿管理人

信達國際融資有限公司

潮商證券有限公司

聯席牽頭經辦人

信達國際融資有限公司

潮商證券有限公司

副牽頭經辦人

聯合證券有限公司

宏進證券有限公司

華贏東方(亞洲)控股有限公司

中國銀河國際證券(香港)有限公司

一盈證券有限公司

包銷安排及費用

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按本招股章程及申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議成為無條件後且並無終止，方可落實。

待(其中包括)(i)聯交所批准本招股章程所述的已發行及將予發行的H股上市及買賣，(ii)於定價日或之前訂立定價協議，及(iii)達致香港包銷協議所載若干其他條件後，香港包銷商已個別同意根據香港包銷協議及本招股章程所載的條款及條件認購或促使認購人按彼等各自比例認購香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正(香港時間)之前任何時間發生下列任何事項，則獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)可向本公司發出書面通知，即時終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任：

(a) 發展、發生或出現下列事件：

(i) 任何新法律或法規或任何現有法律或法規出現變動，或香港或中國的任何法院或其他主管機構對法律或法規的詮釋或應用有任何變動，或任何其他類似事件，而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為會或有很大可能會對本集團業務或財務狀況或前景構成重大不利影響，或預期會對本集團業務或財務狀況或前景構成重大不利影響；或

(ii) 香港或中國的國家、地區、國際、金融、軍事、工業或經濟狀況或前景、股票市場、財政或政治狀況、監管或市場狀況以及事宜及／或災難有任何變動或任何其他類似事件，而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為對或可能對本集團的業務或財務狀況或前景造成重大不利影響或預期可能對本集團的業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；或

(iii) 在不影響本段上述(i)分段的原則下，由於特殊財務狀況或其他情況，在聯交所對證券買賣全面施行禁售、暫停或限制；或

(iv) 任何超出香港包銷商控制範圍而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為將會或可能會對本集團任何成員公司構成重大不利影響的事件或一連串事件(包括但不限於政府措施、罷工、停工、火

災、爆炸、水災、民變、戰爭或天災、意外、恐怖活動、傳染病或疫癥爆發(包括但不限於非典型肺炎、H5N1、H1N1、禽流感、埃博拉病毒及其他相關變種形態))；或

(v) 發生涉及香港、中國的未來稅務或外匯管制變動的任何變動或發展，或實施任何外匯管制，而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為將會或可能會對本集團任何成員公司或其現時或未來股東(就其股東身份)構成重大不利影響；或

(vi) 獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為本集團任何成員公司將會或可能會遭受或已遭提出對本集團的業務、財務或營運而言非常重要的任何訴訟或索償；或

(vii) 對香港、中國或與本公司及其附屬公司有關的任何其他司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁，而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為將會或可能會對本集團任何成員公司構成重大不利影響；或

(viii) 任何相關司法權區的任何政府或監管委員會、理事會、機構、主管當局或機關，或任何證券交易所、自行監管組織或其他非政府監管機關或任何法院、審裁處或仲裁機關(在各情況下不論是國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內或國外)或政治組織或組織開始對本集團任何成員公司或董事進行任何調查或採取其他行動或宣佈有意對其進行調查或採取其他行動；或

(ix) 頒令或呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重要資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事件；或

(x) 獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為該等事件(個別或共同而言)：(A)已經或可能對全球發售的成功進行或香港公開發售的申請認購水平或國際配售的踴躍程度產生重大不利影響；或(B)已經、將會或可能對本集團的整體資產、負債、業務、前景、貿易或財務狀況產生重大不利影響；或(C)導致繼續進行全球發售成為不智或不可行；或(D)已經、將會或可能導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行，或阻礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；

(b) 獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)獲悉任何事宜或事件，顯示香港包銷協議所載的任何聲明及保證失實或不準確，或倘緊隨上述情況出現後重申該等聲明及保證即被獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為在任何方面屬重大失實或不準確，或該等事宜或事件顯示本公司或契諾承諾人根據香港包銷協議所列明須承擔或被施加的任何責任或承擔在任何方面未獲遵守，而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為屬重大；或

(c) 獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)獲悉本公司或任何契諾承諾人違反香港包銷協議任何方面的任何條文，而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權及酌情認為屬重大；或

(d) 獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為，提供予獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)、聯交所、獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人的法律顧問及包銷商以及參與全球發售的任何其他各方的本招股章程、通知、廣告、公佈、招股章程申請版本、聆訊後資料集、所提交文件、文件或資料內所載任何陳述在任何重大方面已成為或被發現屬失實、不確、不完整或誤導；或

(e) 已發生或被發現的事宜而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為倘本招股章程、通知、廣告、公佈、招股章程申請版本、聆訊後資料集於當時刊發，會構成該資料的重大遺漏事件；或

(f) 本集團的業務或財政或貿易狀況或前景發生獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為屬重大的任何重大不利變動或潛在重大不利變動；或

(g) 於上市日期上午八時正(香港時間)或之前，上市委員會拒絕批准或不批准全球發售項下的發售股份上市及買賣(惟受慣常條件限制者除外)，或(若已授出批准)批准其後被撤回、有所保留(惟受慣常條件限制者除外)或拒絕；或

(h) 本招股章程載有其所發出意見或建議的任何專家，於刊發本招股章程前撤回其就刊發本招股章程發出的相關同意書，該同意書中表示同意按本招股章程現有形式及涵義載入其報告、函件、意見或建議及引述其名稱；或

(i) 本公司撤回本招股章程(及/ 或關於全球發售已刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或

(j) 獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人或任何香港包銷商得悉任何資料、事宜或事件而獨家保薦人及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權酌情認為：

(i) 在任何重大方面與由任何董事根據全球發售作出的董事聲明及承諾(H表格)內所載的任何資料出現不符；或

(ii) 會引起對任何董事的誠信或聲譽或本集團的聲譽的任何嚴重質疑。

根據上市規則作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除根據全球發售或上市規則第10.08條訂明的若干情況外，自上市日期起計6個月內，本公司不會進一步發行股份或可轉換為股本證券的

證券(不論該類股份或證券是否已上市)，或訂立涉及發行此等股份或證券(不論有關股份或證券的發行會否自開始買賣起計6個月內完成)的任何協議。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司共同及個別承諾，除根據全球發售(包括行使超額配股權)外，其將不會並將促使相關登記持有人不會：

(a) 於本招股章程披露控股股東持股情況的參考日期起至上市日期起計滿6個月當日止期間，出售或訂立任何協議以出售或以其他方式就其於本招股章程視為實益擁有人的本公司任何該等證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(b) 於上文(a)段所提述期間屆滿當日起計6個月期間內，出售或訂立任何協議出售或以其他方式就上文(a)段所提述的任何證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，就上市規則而言，相關控股股東將不再為本公司的控股股東，或不再為本公司的一組控股股東。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，於上文(a)及(b)段所述期間，其將：

(i) 倘若其向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)就真誠商業貸款質押或抵押其實益擁有的任何我們的證券，須即時以書面形式知會本公司有關質押或抵押的事宜，連同已質押或抵押的證券數目；及

(ii) 倘若其接獲承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已抵押的證券，須即時以書面形式知會本公司有關指示。

於獲任何控股股東告知上文事項(如有)後，我們亦將盡快知會聯交所，並盡快按照上市規則第2.07C條以刊發公告的方式披露相關事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

各控股股東已各自向本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及香港包銷商作出承諾，在未經聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)事先書面同意情況下且除非符合上市規則的規定，控股股東概不會及將促使其緊密聯繫人不會：

(a) 於香港包銷協議日期起及截至上市日期後滿六個月當日(包括該日)止期間(「**首個六個月期間**」)，

(i) 直接或間接，有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔、或同意轉讓或處置或增設產權負擔，任何股份或本公司任何其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換或行使為或代表有權收取任何股份，或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利的任何證券，如適用)(上述限制明確協定所有我們的控股股東從事任何對沖或其他旨在或可合理預期導致或引致銷售或處置任何股份的交易，即使有關股份將分別由我們的控股股東以外的人士出售。有關禁止的對沖或其他交易將包括但不限於有關任何股份的任何認沽或認購期權，或任何包括與該等股份相關或來自該等股份任何重大部分價值的證券)，或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓該等股份或本公司任何其他證券或其中任何權益的全部或部分擁有權的任何經濟後果(包括但不限於可轉換為或可交換或行使為或代表有權收取任何股份或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利的任何證券)，或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)項所指任何交易具相同經濟效果的任何交易，或

(iv) 提呈或同意或公開宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)項所指的任何交易，在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)項所指任何交易是否透過交付股份或本公司該等

其他證券或本集團該等其他成員公司的股份或其他證券(如適用)或以現金或以其他方式結算(不論發行股份或該等其他證券是否將於上述期限內完成)；

(b) 於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間及包括首六個月期間完結後六個月當日(「第二個六個月期間」)，訂立上文(a)段(i)、(ii)或(iii)項所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或根據該等交易獲行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)或不再於受其及／或其擁有上述股份或權益的任何緊密聯繫人所控制的任何公司中直接或間接持有超過30%或收購守則不時指定的較低數額(即觸發強制性全面收購建議的數額)的控股權益；及

(c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘若其訂立上文(a)段(i)、(ii)或(iii)項所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會導致本公司證券市場出現混亂或虛假市場。

本公司在此向聯席賬簿管理人、獨家保薦人及香港包銷商各方承諾，除根據全球發售發售及出售發售股份(包括根據超額配股權而將予發行及／或出售的股份)外，於首個六個月期間，本公司在未經聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非符合上市規則規定，不會及促使本集團各成員公司不會：

(a) 直接或間接，有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售任何股份或本公司任何其他證券或本集團

有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)，或任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使為或代表收取任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份(倘適用)的權利的證券，或可購買任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份(倘適用)的任何認股權證或其他權利)或以其他方式予以轉讓或出售或設立產權負擔，或同意予以轉讓或出售或設立產權負擔；或

(b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分股份或本公司任何其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)擁有權或於任何前述者的任何權益的任何經濟後果(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使為或代表收取任何股份或本集團有關成員公司的任何股份(倘適用)的權利的證券，或可購買任何股份或本集團有關成員公司的任何股份(倘適用)的任何認股權證或其他權利)；或

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所指的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或

(d) 提呈或同意或公開宣佈有意任何進行上文(a)、(b)或(c)段所指的任何交易，

在各情況下，不論上文(a)、(b)或(c)段所指的任何交易是否以交付股份或本公司相關其他證券或本集團有關成員公司的股份或其他證券(倘適用)，或以現金或其他方式結算(不論發行股份或相關其他證券是否將於上述期間內完成)。倘於第二個六個月期間內，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈任何有意進行任何該等交易，本公司會採取一切合理措施，確保將不會引致本公司證券的市場出現混亂或虛假市場。本公司、我們的控股股東及執行董事各自向聯席賬簿管理人、獨家保薦人及香港包銷商各自承諾促使本公司遵守本段作出的承諾。

本公司、我們的控股股東及執行董事各自向獨家保薦人、聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾及契諾，除經聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)事先書面同意外，本集團成員公司於首六個月期間概不會購買本公司任何證券。

在不影響上文所述者的前提下，我們的控股股東各自向本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾及契諾：

(a) 除非聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)的事先書面同意且在上市規則的許可下，於參照本招股章程披露我們的控股股東股權的日期開始的期間及上市日期起計12個月當日止期間，其將不會及將促使其聯繫人不會出售、要約出售、訂約或同意出售於任何股份或其或其任何緊密聯繫人於當中擁有的任何權益，或其或其任何緊密聯繫人於其中直接或間接於緊隨全球發售完成後擁有權益(或自其產生或自

其所得的於本公司的任何其他股份或權益)或其或其任何緊密聯繫人(乃該等股份或上述其中權益的實益擁有人(直接或間接))所控制任何公司的任何股份或權益(或自資本化發行或以股代息或以其他方式產生或自其所得的於本公司的任何其他股份或證券或權益)；及

(b) 倘聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)授出同意，而其或其任何緊密聯繫人須出售、要約出售、訂約或同意出售上文(a)段所載的任何股份或權益，其將須根據上市規則(倘適用)於不少於兩個營業日前事先以書面通知聯交所、本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)，提供股份數目及受讓人(「**受讓人**」)的身份的詳情，及倘其或彼等任何緊密聯繫人將根據上市規則(倘適用)即時知會聯交所、本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)，書面表明該等指示，並向聯交所、本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)按彼等的要求提供有關出售或轉讓的詳情。

本公司向獨家保薦人、聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾及契諾，本公司於獲悉於上文(b)段所述的事宜後，本公司將以書面即時知會聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)及聯交所，倘聯交所或上市規則要求，本公司亦將以公佈披露該等事宜，並遵守聯交所的所有規定。

國際配售

就國際配售而言，預期本公司與國際包銷商將訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，本公司將發售我們的國際配售股份，供若干專業、機構及其他投資者根據國際包銷協議所載條款及

條件於認購時按發售價悉數支付認購。預期國際包銷商將同意個別包銷我們的國際配售股份。

超額配股權

本公司預期將向國際包銷商授出可由聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表國際包銷商)行使的超額配股權(將於遞交香港公開發售申請截止日期後30日當日屆滿)。根據超額配股權，要求本公司按發售價配發及發行最多及不超過3,000,000股額外H股(相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數的15%)，以補足國際配售的超額分配。

佣金

香港包銷商將收取香港包銷商包銷我們的香港發售股份(可重新分配)總發售價10.0%的佣金，而國際包銷商將收取國際包銷商包銷我們的國際配售股份(可重新分配)總發售價10.0%的佣金，彼等將從該等佣金中支付任何分包銷佣金。本公司將就全部發售股份(包括根據超額配股權獲行使)承擔應付包銷商佣金。

獨家保薦人將額外收取保薦費及文件費。假設發售價為6.50港元(即發售價範圍介於每股發售股份6.25港元至每股發售股份6.75港元的中間價)，包銷佣金、財務顧問及文件費、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同有關全球發售的印刷及其他開支估計合共約為47.9百萬港元(相當於約人民幣43.2百萬元)(假設超額配股權並無獲行使)。

包銷團成員的活動

全球發售的包銷商(「包銷團成員」)及彼等聯屬人士是與全世界多個國家均有聯繫的多元化金融機構。該等實體為彼等本身及為其他人士從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就H股而言，其他活動可包括為作為H股買方及賣方的代理行事、以當事人身份與該等買方及賣方進行交易、H股坐盤交易，以及進行場外或上市衍生工具

交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證)，而該等交易的相關資產包括我們的H股。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接購買及出售H股的對沖活動。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷團成員及彼等聯屬人士於H股、包含我們的H股在內的一籃子證券或指數、可購買H股的基金單位，或有關任何上述的衍生工具持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等聯屬人士於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何以H股作為其相關證券的上市證券而言，有關證券交易所的規則可能要求其他證券發行人(或其一名聯屬人士或代理)作為有關證券的市場莊家或流動量提供者，而於大多數情況下，此舉亦將導致H股對沖活動。

該等活動可能影響我們的H股的市值或價值、我們的H股流通量或成交量及股價波幅，而每日出現的影響程度乃無法估計。謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下限制：

(a) 包銷團成員一概不得就分配發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其原於公開市場的市價不同的水平；及

(b) 包銷團成員須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例中就市場失當行為作出的規定，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的規定。

香港包銷商於本公司的權益

信達國際融資有限公司將獲委任為本公司的合規顧問，任期由上市日期起計，直至寄發上市日期後我們首個完整財政年度的經審核財務業績為止，且我們將就此服務按上市規則規定的範疇支付協定的費用人民幣50,000元。

除彼等於包銷協議項下的權益及責任外，獨家保薦人、獨家全球協調人或包銷商概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益的權益或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利(不論法律上可否強制執行)或購股權。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所規定適用於保薦人的獨立性準則。

合規顧問協議

獨家保薦人已獲委任為本公司合規顧問，自上市日期起生效，直至寄發上市日期後的第二個完整財政年度的經審核綜合財務業績為止。

保薦人於本公司的權益

除(i)獨家保薦人作為上市保薦人而獲支付的顧問、文件及安排費用；(ii)獨家保薦人作為本公司合規顧問而根據上市規則第3A.19條的規定獲支付的費用外，獨家保薦人及其任何緊密聯繫人概無因全球發售而擁有或可能擁有本公司或其任何附屬公司任何類別證券的任何權益(包括可認購該等證券的購股權或權利)。

概無涉及向本公司提供意見的獨家保薦人董事或僱員因全球發售而擁有或可能擁有本公司或我們任何附屬公司任何類別證券的任何權益(包括可認購有關證券(可能由任何有關董事或僱員根據全球發售而認購或購買)的購股權或權利)。概無獨家保薦人董事或僱員於本公司或我們的任何附屬公司擔任董事職務。

全球發售

全球發售包括：

- 下文「香港公開發售」分節所述在香港提呈發售2,000,000股H股（可根據下文所述重新分配）的香港公開發售；及

- 提呈發售18,000,000股H股（可根據下文所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）的國際配售。

香港公開發售供香港所有公眾人士以及香港機構及專業投資者申請。國際配售將涉及根據S規例有選擇性地向香港及美國境外其他司法權區的機構及專業投資者以及預期將對國際配售股份有大量需求的其他投資者推銷國際配售股份。香港包銷商已各別同意根據香港包銷協議的條款包銷香港發售股份。國際包銷商將根據國際包銷協議的條款各別地包銷國際配售股份。包銷的其他詳情載於本招股章程「包銷」一節。

投資者可申請認購香港公開發售項下的香港發售股份，或表示有意申請認購（倘合資格）國際配售項下的國際配售股份，惟不得同時認購兩種股份。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

定價及分配

國際包銷商將諮詢有意投資者認購國際配售中發售股份的意向。有意專業及機構投資者須指明其擬按不同價格或某一特定價格認購國際配售項下發售股份的數目。預期此「累計投標」程序將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止當日為止或於該日期或前後終止。

預期發售價將於定價日或之前當發售股份的市場需求將予確定時由聯席賬簿管理人（為彼等本身及代表包銷商）與本公司訂立定價協議釐定。定價日目前預期為2019年10月30日（星期三），且無論如何不得遲於2019年11月4日（星期一）。

發售價不會高於每股發售股份6.75港元，且預期不會低於每股發售股份6.25港元。除非如下文所詳述，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前另行發出公佈，否則發售價將在本招股章程所述的發售價範圍以內。有意投資者務請注意，於定價日或之前釐定的發售價或會(但預期不會)低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

倘因任何理由，聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司未能於定價日前達成定價協議，則全球發售將不會成為無條件且不會進行。

聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可根據有意專業、機構及私人投資者於累計投標程序中所顯示的踴躍程度(如其認為適用)並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間將發售股份數目及╱或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述水平。

在此情況下，本公司將於作出有關調低決定後在切實可行的情況下盡快(在任何情況下均不會遲於遞交香港公開發售申請截止日期2019年10月30日(星期三)上午)於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**http://cnglj.com**刊登調減發售股份數目及╱或指示性發售價範圍的通告，並將於決定作出有關調減後，在切實可行的情況下盡快刊發一份補充招股章程，向投資者提供全球發售項下提呈發售的發售股份數目及╱或指示性發售價範圍變動的更新資料；延長香港公開發售開放接納的期間，使有意投資者有充足時間考慮彼等的認購或考慮重新遞交認購申請；及給予已申請香港發售股份的有意投資者根據香港公開發售撤回其申請的權利。有關通知及補充招股章程亦將包括確認或修改(如適用)目前載於「概要及摘要」的發售統計數據、未來計劃及所得款項用途以及因有關調減而可能出現變動的任何其他財務資料。

申請人於遞交香港發售股份申請前，應注意有關調減發售股份數目及╱或指示性發售價範圍的任何公告，可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會刊發。

倘調減全球發售項下提呈的發售股份數目及╱或指示性發售價範圍，已遞交申請的申請人可能會亦可能不會(視乎公告內所載資料而定)獲通知彼等須確認申請。已遞交申請的所有申請人需根據公告所載程序，確認彼等的申請，而所有未獲確認的申請將屬無效。發售價(如議定)將在

該經修訂發售價範圍內釐定。倘並無於遞交香港公開發售申請截止當日或之前刊登有關調減本招股章程及申請表格所述全球發售項下提呈的發售股份數目的通知，則發售價(如議定)將於任何情況下均不得超過申請表格所述的最高發售價。

倘調減發售股份數目，聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可酌情重新分配香港公開發售及國際配售將予提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售項下可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可酌情按本節「重新分配及回撥」分節所述基準，將香港公開發售將予提呈發售的發售股份及國際配售將予提呈發售的發售股份於該等發售中進行重新分配。

倘於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**http://cnglj.com**並無刊登調低本招股章程所述指示性發售價範圍的公告，則發售價(經聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司協定後)不得超出本招股章程所述的發售價範圍。

預期有關最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果以及香港發售股份的分配基準及結果的通告將於2019年11月5日(星期二)於本公司網站**http://cnglj.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊載。

包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款進行悉數包銷，並須待本公司及聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日訂立有關國際配售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

申請時應繳付的價格

除非如上文所述於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前另行公佈，否則發售價不會高於每股發售股份6.75港元，且預期不低於每股發售股份6.25港元。有意投資者務請注意，於定價日釐定的發售價可能低於本招股章程所述的指示性發售價。

香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份6.75港元，另加1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即認購每手500股H股須繳付合共3,409.01港元。申請表格備有一覽表，列出認購特定數目香港發售股份的實際應付金額。倘按上文所述方式最後釐定的發售價低於最高價每股發售股份6.75港元，則適當款項(包括多收申請股款所佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還予申請人。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

全球發售的條件

根據香港公開發售申請認購的發售股份須待以下條件達成後，方獲接納：

1. 上市

上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將予發行的H股於聯交所上市及買賣，且該批准隨後並無於H股開始買賣之前遭撤銷。

2. 包銷協議

(i) 包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件，且並無根據該協議的條款予以終止；及

(ii) 於定價日或之前簽立及交付國際包銷協議。

3. 定價

已於定價日或前後釐定發售價及簽立定價協議。

倘上述任何條件並未於上述指定時間或之前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而申請股款將不計利息退還予申請人。申請人獲退還申請股款的條款載於相關申請表格「退回股款」分節。

與此同時，申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例所指的其他香港持牌銀行的一個或多個單獨銀行賬戶內。

香港公開發售

本公司現正根據香港公開發售初始提呈2,000,000股香港發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步提呈的發售股份總數的10%。香港公開發售由香港包銷商全數包銷，惟須待於定價日或之前協定發售價。香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股股份6.75港元，另加1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

香港公開發售的完成受上文「全球發售的條件」所載條件規限。

申請

香港公開發售可供香港所有公眾人士認購。申請認購香港公開發售項下股份的各申請人將須在其遞交的申請表上承諾及確認並無根據國際配售申請或認購任何發售股份，亦無以其他方式參與國際配售。申請人應注意，倘申請人所作的承諾及／或確認遭違反及／或不真實(視情況而定)，該申請人根據香港公開發售提交的申請會被拒絕受理。

分配

僅就分配而言，香港發售股份總數將會平均分為兩組：甲組和乙組。甲組的香港發售股份將包括1,000,000股H股，並將按公平基準分配予申請總值5百萬港元(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的香港發售股份的申請人。乙組的香港發售股份將包括1,000,000股H股，並將按公平基準分配予申請總值5百萬港元(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)以上但不超過乙組股份總值的香港發售股份的申請人。

投資者應注意，兩組申請的分配比例以及同一組申請的分配比例有可能不同。當其中一組出現認購不足，餘下的香港發售股份將會相應地撥往另一組，以應付該組的需求，並據此作出相應分配。申請人只可獲分配任何一組之中的香港發售股份，但不得同時獲分配兩組的股份，而且只可申請甲組或乙組的股份。認購超過甲組或乙組初始可供認購的香港發售股份總數100%的任何申請將不獲受理。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份，完全取決於香港公開發售所接獲的有效申請數目。倘香港公開發售出現超額認購，則香港發售股份的分配可能以抽籤形式進行，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多香港發售股份，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

重新分配及回撥

香港公開發售及國際配售之間的發售股份可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到若干指定的總需求水平，該機制會增加香港公開發售項下發售股份的數目至全球發售項下所提呈發售發售股份總數的若干百分比。倘香港公開發售項下有效申請認購的發售股份數目達到香港公開發售項下初步可供認購發售股份總數的(a)15倍或以上但少於50倍；(b)50倍或以上但少於100倍；及(c)100倍或以上，則發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售。由於有關重新分配，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至6,000,000股發售股份（在(a)情況下）、8,000,000股發售股份（在(b)情況下）及10,000,000股發售股份（在(c)情況下），分別約佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的30%、40%及50%。在每種情形之下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，分配至國際配售的發售股份數目將按聯席賬簿管理人認為合適的方式相應減少。

除上述重新分配外，聯席賬簿管理人保留權利將發售股份自國際配售重新分配至香港公開發售以應付香港公開發售項下甲組及乙組的有效申請。然而，根據聯交所所發出之指引信HKEX-GL91-18，倘(a)國際配售股份認購不足及香港發售股份獲全額認購或超額認購（無論倍數為多少）或(b)當國際配售股份獲全額認購或超額認購，及香港發售股份的超額認購不超過香港公

開發售項下初步可供認購發售股份總數的15倍，在任何此類情形下，聯席賬簿管理人僅可按以下條件將發售股份從國際配售重新分配至香港公開發售，根據上市規則第18項應用指引作出者除外（「**分配上限**」）：

(i) 可從國際配售重新分配至香港公開發售的發售股份總數不應超過初次分配至香港公開發售的發售股份數目（即2,000,000股發售股份，約佔全球發售項下提呈發售發售股份數目的10.0%），因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至4,000,000股，為香港公開發售項下初步可供認購香港發售股份數目的兩倍，及全球發售項下初步可供認購發售股份數目的20.0%；及

(ii) 最終發售價須定為本招股章程所述指示性發售價範圍的最低價（即每股發售股份6.25港元）。

倘香港發售股份未獲全額認購且國際配售股份沒有認購不足，聯席賬簿管理人可將全部或任何未獲認購的香港發售股份按聯席賬簿管理人認為合適的比例重新分配至國際配售。分配上限不會被觸發。在每一種情形下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間進行分配，且分配至國際配售的發售股份數目將按聯席賬簿管理人認為合適的方式相應減少。此外，聯席賬簿管理人可將發售股份從國際配售分配至香港公開發售以應付香港公開發售項下的有效申請。

倘香港發售股份未獲全額認購，聯席賬簿管理人有權將全部或任何未獲認購的香港發售股份按聯席賬簿管理人認為合適的比例重新分配至國際配售。

國際配售

初步提呈的發售股份數目

本公司預計將根據國際配售按發售價初始提呈發售18,000,000股國際配售股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。預計國際配售項下初始可供申請的國際配售股份數目佔全球發售項下初始提呈的發售股份總數的90%。國際配售預計將由國際包銷商全數包銷，惟須待發

售價於定價日或之前協定。認購國際配售股份的投資者亦須繳付最高發售價每股H股6.75港元，另加發售價的1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

分配

預期國際包銷商或由彼等提名的銷售代理(代表本公司)將按發售價向經甄選的專業、機構及其他投資者有條件配售國際配售股份。專業及機構投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份和其他證券的公司(包括基金經理)，以及定期投資於股份和其他證券的公司實體。通過銀行或其他機構申請國際配售項下的國際配售股份的其他投資者亦可獲分配國際配售股份。

國際配售股份將按多個因素分配，包括需求的水平及時間，以及預期有關投資者會否於上市後進一步購入H股及／或持有或出售其H股。有關分配旨在使國際配售股份能按一個達致穩健股東基礎的基準分配，以符合本公司及其股東的整體利益。獲提呈國際配售股份的投資者將須承諾不會申請香港公開發售項下的H股。

本公司、董事、獨家保薦人及聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)須採取合理步驟，識別及拒絕受理獲得國際配售項下H股的投資者作出的香港公開發售申請，並識別及拒絕受理獲得香港公開發售項下H股的投資者對國際配售表示的興趣。

預期國際配售將受本節「全球發售的條件」分節所述條件規限。

由於上文「香港公開發售－重新分配及回撥」一節所述回撥安排、超額配股權全部或部分獲行使及／或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)酌情重新分配任何原本納入香港公開發售但未獲購買的發售股份，根據國際配售將予發行或售出的發售股份總數可能有變。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表國際包銷商)自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止期間內隨時行使。根據超額配股權，聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表國際包銷商)可要求本公司按發售

價額外配發及發行最多但不超過3,000,000股H股(佔全球發售項下初始可供認購發售股份總數的15%)，以補足國際配售的超額分配。聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表國際包銷商)亦可通過(其中包括)在二級市場購買股份或多者兼用或適用法律及監管規定許可的其他方法，以補足該超額分配。在二級市場進行的任何購買將符合所有適用法律、規則及規例。倘超額配股權獲悉數行使，該3,000,000股額外H股將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本的約3.61%。倘超額配股權獲行使或屆滿，本公司將會刊發公告。

穩定價格

穩定價格乃包銷商在某些市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於指定期間在二級市場競價或購買新發行證券，以減慢並在可行情況下阻止證券的初始公開市價下跌至低於發售價。在香港，穩定價格不得高於發售價。

就全球發售而言，獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)、其聯屬人士或代其行事的任何人士(為其本身及代表包銷商)可超額分配股份或進行交易，以在上市日期後限定期間穩定或維持H股市價在原應有的水平之上。可作超額分配的H股數目將合共最多但不超過3,000,000股額外H股，即根據超額配股權可予發行的H股數目。有關穩定價格行動可包括超額分配國際配售股份，並以行使超額配股權或在二級市場購買股份或結合以上各方法或以其他方法補足超額分配。然而，獨家全球協調人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經展開，將由獨家全球協調人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。有關交易可在允許進行的所有司法權區進行，惟於各情況下均須遵守一切適用法律及監管規定。

穩定價格行動將按照香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行。根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則並在其規限下，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)於穩定價格

期間(於2019年11月29日(星期五)屆滿)內可就任何H股採取全部或任何以下行動(「**主要穩定價格行動**」)：

(1) 購買或同意購買任何H股；

(2) 提出或嘗試進行第(1)段所述的任何事情，純粹為防止或盡量減少H股市價的任何下跌。獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)亦可就任何主要穩定價格行動採取全部或任何以下行動：

(a) 為防止或盡量減少H股市價的任何下跌；

(i) 分配較全球發售項下初始提呈發售的H股數目為多的H股；或

(ii) 出售或同意出售H股以建立股份淡倉；

(b) 根據購股權或可購買或認購H股的其他權利，購買或認購或同意購買或認購H股，以將根據(a)段建立的任何倉盤平倉；

(c) 出售或同意出售其在主要穩定價格行動過程中購入的任何H股，以將因有關行動而建立的任何倉盤平倉；及／或

(d) 提出或嘗試進行(a)(ii)、(b)或(c)段所述的任何事情。

投資者應注意：

- 獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可就穩定價格行動持有H股的好倉；
- 獨家全球協調人持有股份好倉的程度及時間並不確定；
- 獨家全球協調人就上述好倉平倉可能造成的影響；
- 為支持H股價格而採取的穩定價格行動不得超過穩定價格期間(即上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日或H股開始在聯交所買賣後第30日(以較早者為

準)止)，且預期穩定價格期間將於2019年11月29日(星期五)屆滿，該日期後不得再採取穩定價格行動，故H股需求及其價格均可能下跌；及

- 採取任何穩定價格行動不能保證H股價格穩定在發售價或以上的價位；及穩定價格行動過程中可能按等於或低於發售價的任何價格作出穩定價格的競價或進行有關交易，即可能按低於投資者就H股所支付的價格作出穩定價格的競價或進行有關交易。

超額分配

就全球發售超額分配任何股份後，獨家全球協調人或代其行事的任何人士可通過(其中包括)使用獨家全球協調人、其聯屬人士或代其行事的任何人士在二級市場購買的股份、行使全部或部分超額配股權或結合以上各方法補足超額分配。任何該等購買將根據香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行，包括證券及期貨條例下的香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)。

買賣

假設香港公開發售於2019年11月6日(星期三)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期H股將於2019年11月6日(星期三)上午九時正開始在聯交所買賣。H股將以每手500股H股為買賣單位進行交易，H股的股份代號將為1379。

1. 如何申請

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際配售股份。

閣下可透過以下方法申請香港發售股份：

(a) 使用**白色**或**黃色**申請表格；

(b) 在網上透過**網上白表**服務供應商網站**www.hkeipo.hk**申請；或

(c) 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下或 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席賬簿管理人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

(1) 年滿18歲；

(2) 有香港地址；

(3) 居於美國境外且並非美籍人士(定義見S規例)；及

(4) 並非中國法人或自然人。

倘 閣下通過**網上白表**服務供應商在線申請，除須滿足上述要求外， 閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘 閣下為商號，則申請須以個人成員名義提出。倘 閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的人士簽署(該人士須註明其代表身份)並加蓋公司印章。

倘獲授權書正式授權的人士提出申請，本公司及聯席賬簿管理人可在其認為合適的任何條件下(包括出示獲授權人士的授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不可超過四名，並且聯名申請人不可通過**網上白表**服務申請香港發售股份。

除非上市規則批准，否則倘　閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

(a) 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；

(b) 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；

(c) 本公司關連人士(定義見上市規則)及／或核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士(定義見上市規則)或核心關連人士(定義見上市規則)的人士；

(d) 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)及／或緊密聯繫人(定義見上市規則)；或

(e) 已獲分配或已申請或有意申請國際配售項下任何發售股份。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

倘　閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或於網站**www.hkeipo.hk**在線申請。

倘　閣下擬以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存入　閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示要求香港結算代理人代表　閣下作出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年10月25日(星期五)上午九時正至2019年10月30日(星期三)中午十二時正的正常營業時間內在以下地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的以下任何辦事處：

信達國際融資有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈
45樓

潮商證券有限公司
香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈
22樓2206–10室

聯合證券有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈25樓2511室

宏進證券有限公司
香港
軒尼詩道288號
英皇集團中心11樓7室

華贏東方(亞洲)控股有限公司
香港中環
德輔道中288號
易通商業大廈19樓19A室

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心20樓

一盈證券有限公司
香港西環
干諾道西188號
香港商業中心1916室

(ii) 下列收款銀行的任何分行：

中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	皇后大道中分行	香港中環皇后大道中 122–126號122 QRC 地庫至一樓
	灣仔道分行	香港灣仔道133號 卓淩中心地下
九龍	深水埗分行	九龍深水埗 荔枝角道290號地下
	紅磡分行	九龍紅磡 德民街2–34E號 紅磡商場地下2A鋪
新界	上水分行	新界上水 石湖墟新豐路33號 新豐大廈地下2號鋪

閣下可於2019年10月25日(星期五)上午九時正至2019年10月30日(星期三)中午十二時正的正常營業時間內在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及本招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明抬頭人為「**工銀亞洲代理人有限公司－温嶺浙江工量刃具交易中心公開發售**」的付款支票或銀行本票，必須在下列時間內投入上文所列收款銀行任何一家分行的特備收集箱內：

2019年10月25日(星期五) － 上午九時正至下午五時正
2019年10月26日(星期六) － 上午九時正至下午一時正
2019年10月28日(星期一) － 上午九時正至下午五時正
2019年10月29日(星期二) － 上午九時正至下午五時正
2019年10月30日(星期三) － 上午九時正至中午十二時正

申請登記將於申請截止日期2019年10月30日(星期三)上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「10.惡劣天氣及／或極端環境對開始辦理申請登記的影響」一段所述較後時間辦理。

4. 申請條款及條件

閣下須審慎遵從申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請可能不獲受理。

遞交申請表格或透過**網上白表**服務提出申請後，即表示　閣下(其中包括)：

(i) 承諾簽立所有有關文件，並指示及授權本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及／或包銷商(或彼等之代理或代名人)作為本公司代理為　閣下簽立任何文件，並代表　閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以　閣下名義或香港結算代理人的名義登記　閣下獲分配的任何香港發售股份；

(ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及組織章程細則；

(iii) 確認　閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，　閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

(v) 確認　閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及任何參與全球發售的其他各方均不會或將不會對本招股章程(及其任何補充文件)之外的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士並無申請或認購或表示有意申請或認購，亦將不會申請或認購或表示有意申請或認購國際配售項下的任何發售股份，亦不會參與國際配售；

(viii) 同意向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行、獨立保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等可能需要有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(ix) 倘香港以外任何地區的法律適用於　閣下的申請，則　閣下同意及保證　閣下已遵守所有有關法律，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納　閣下的購買要約或因　閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而違反香港以外地區的任何法律；

(x) 同意　閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(xi) 同意　閣下的申請受香港法例管轄；

(xii) 聲明、保證及承諾：(i)　閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii)　閣下及　閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

(xiii) 保證　閣下提供的資料真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予　閣下的較少數目的香港發售股份；

(xv) 授權本公司將　閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司H股股東名冊，作為　閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向　閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何H股及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由　閣下承擔，除非　閣下合資格親身領取股票及／或退款支票；

(xvi) 了解倘國際配售股份認購不足及香港發售股份獲超額認購，則最多2,000,000股H股可能由國際配售重新分配至香港公開發售，將香港發售股份總數增至4,000,000股H股，

相當於全球發售項下初始可供認購發售股份的20%。有關重新分配的進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售－重新分配及回撥」一段；

(xvii) 聲明及陳述此乃　閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

(xviii) 了解本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將倚賴　閣下的聲明及陳述，以決定是否向　閣下分配任何香港發售股份及　閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；

(xix) (倘本申請為　閣下本身的利益提出)保證　閣下或作為　閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格又或向香港結算或**網上白表**服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及

(xx) (倘　閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i)　閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**網上白表**服務供應商發出電子認購指示提出其他申請；及(ii)　閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

有關詳情，　閱下可參閱**黃色**申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

倘個人符合本節「2.可提出申請的人士」一段的條件，則可於指定網站**www.hkeipo.hk**透過**網上白表**服務申請將以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如　閣下未有遵從有關指示，　閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如　閣下透過指定網站提出申

請， 閣下即授權**網上白表**服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可自2019年10月25日(星期五)上午九時正至2019年10月30日(星期三)上午十一時三十分(每日24小時，截止申請日期除外)，於**www.hkeipo.hk**向**網上白表**服務供應商遞交 閣下的申請，而全數繳付有關申請的申請股款的截止時間將為2019年10月30日(星期三)中午十二時正或本節「10.惡劣天氣及／或極端環境對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下透過**網上白表**提出申請，則 閣下一經完成就本身或為 閣下利益而透過**網上白表**服務發出任何申請香港發售股份的電子認購指示的相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據**網上白表**發出超過一項電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如 閣下疑屬通過**網上白表**服務或任何其他方式遞交超過一份申請， 閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(**https://ip.ccass.com**)(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在上述地址索取招股章程。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表　閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交予本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及H股股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下發出了電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(a) 香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(b) 香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

(1) **同意**將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

(2) **同意**接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；

(3) **承諾**及**確認** 閣下並無申請或認購、將不會申請或認購、或表示有意申請或認購國際配售項下任何發售股份；

(4) (倘**電子認購指示**乃以 閣下為受益人發出)**聲明**僅發出了一套為 閣下利益而發出的電子認購指示；

(5) (如 閣下為其他人士的代理)**聲明** 閣下僅發出一套以該人士為受益人的電子認購指示，且 閣下已獲正式授權以該等人士代理人的身份發出該等指示；

(6) **確認** 閣下明白本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將依據 閣下的聲明及陳述決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(7) **授權**本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司H股股東名冊，作為 閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關H股股票及／或退款；

(8) **確認** 閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

(9) **確認** 閣下已接獲及／或閱讀本招股章程副本，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

(10) **同意**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥夥伴、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

(11) **同意**向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及╱或彼等各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

(12) **同意**(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

(13) **同意**由香港結算代理人代表　閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在　閣下發出指示時即具有約束力，而因該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

(14) **同意**由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及　閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司所刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

(15) **同意**　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；

(16) 向本公司(本身及為各股東的利益)表示**同意**(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及組織章程細則；

(17) **同意** 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄；

(18) 向本公司(為其本身及代表本公司各股東的利益)及本公司各董事、監事、管理人員及其他高級人員表示**同意**(而本公司透過接納全部或部分此項申請將被視為為其本身及代表本公司各股東，以及本公司各董事、監事、管理人員及其他高級人員向發出電子認購指示的各中央結算系統參與者表示同意)：

(i) 將由本公司組織章程細則或中國公司法或其他有關法律及行政法規所賦予或給予的任何權利或義務所引致的一切有關本公司事務的分歧及索償，按本公司組織章程細則規定進行仲裁；

(ii) 有關該等仲裁的任何裁決結果將為最終及具決定性；及

(iii) 仲裁法庭可進行公開聆訊及公佈裁決結果；

(19) 向本公司(為其本身及代表各股東的利益)表示**同意**本公司H股可由其持有人自由轉讓；及

(20) **授權**本公司代表本身與本公司各董事及高級職員訂立合約，據此，各有關董事及高級職員承諾遵照及遵從彼等根據組織章程細則規定對股東應盡的責任。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出電子認購指示或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

(a) **指示**及**授權**香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；

(b) **指示**及**授權**香港結算由　閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，及如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股H股最高發售價，亦安排退還申請款項，包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入　閣下的指定銀行賬戶；及

(c) **指示**及**授權**香港結算促使香港結算代理人代表　閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少500股香港發售股份的電子認購指示。申請超過500股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間[(1)]

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2019年10月25日(星期五) － 上午九時正至下午八時三十分
2019年10月28日(星期一) － 上午八時正至下午八時三十分
2019年10月29日(星期二) － 上午八時正至下午八時三十分
2019年10月30日(星期三) － 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可自2019年10月25日(星期五)上午九時正起至2019年10月30日(星期三)中午十二時正(每日24小時，截止申請日期2019年10月30日除外)輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2019年10月30日(星期三)中午十二時正，或「－10.惡劣天氣及／或極端環境對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節之時間。

重複申請概不受理

倘　閣下疑屬提出重複申請或為　閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除　閣下發出的有關指示及／或為　閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，　閣下向香港結算發出或為　閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於由本公司擁有之任何個人資料、H股股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等任何有關之顧問及代理擁有　閣下個人資料的規定，亦適用於擁有香港結算代理人以外其他申請人個人資料的情況。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者使用的服務。同樣地，通過**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務受其能力限度及潛在服務中斷的限制，務請　閣下避免待申請截止當日方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**網上白表**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁中央結算系統「結算通」電話系統／中央結算系統互

聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，謹請(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2019年10月30日(星期三)中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

(1) 賬戶號碼；或

(2) 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為 閣下的利益提交。

如為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出的部分申請)， 閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

(a) 該公司的主要業務為證券買賣；及

(b) 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「**非上市公司**」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「**法定控制權**」指 閣下：

(a) 控制該公司董事會的組成；

(b) 控制該公司一半以上的投票權；或

(c) 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**服務申請最少500股香港發售股份。每份超過500股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站**www.hkeipo.hk**所指明數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件－申請時應繳付的價格」一節。

10. 惡劣天氣及／或極端環境對開始辦理申請登記的影響

倘於2019年10月30日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出：

(1) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；

(2) 「黑色」暴雨警告信號；或

(3) 極端環境，

則不辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2019年10月30日(星期三)並無開始及截止辦理申請登記，或倘香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號及／或「極端環境」從而影響到本招股章程「預期時間表」一節所述的日期，本公司將就有關情況發佈公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2019年11月5日(星期二)於本公司網站**http://cnglj.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的認購水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式提供：

(a) 最遲於2019年11月5日(星期二)上午九時正在本公司網站**http://cnglj.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊載公告；

(b) 自2019年11月5日(星期二)上午八時正至2019年11月11日(星期一)午夜十二時正期間，24小時瀏覽指定分配結果網站**www.tricor.com.hk/ipo/result(或：www.hkeipo.hk/IPOResult)**(使用「按身份證號碼搜索」功能查詢)；

(c) 自2019年11月5日(星期二)至2019年11月8日(星期五)上午九時正至下午六時正期間致電3691 8488查詢；

(d) 自2019年11月5日(星期二)至2019年11月7日(星期四)，在所有收款銀行指定分行及支行的營業時間內，查閱載有分配結果的特備小冊子。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開提供分配結果的方式接納　閣下的購買要約(全部或部分)，則構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件達成及全球發售並未在其他情況下終止，則　閣下須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

在　閣下的申請獲接納後的任何時間內，　閣下不得因無意作出的失實陳述而採取任何補救方法撤回申請，惟此情況並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

務請注意， 閣下於下列情況將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘 閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**，即表示 閣下同意 閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回 閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請。該協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條適用)，只有在對本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下， 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出的申請方可於第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知需確認其申請。倘申請人接獲通知但未根據所獲通知的程序確認其申請，則未確認的申請將視為已撤回。

倘 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，即視為接納未被拒絕的申請，倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司、聯席賬簿管理人或我們或彼等的代理人行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、聯席賬簿管理人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此說明理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘上市委員會在下列期間未批准發售股份上市，則香港發售股份的配發將告無效：

(1) 截止辦理申請登記起計三個星期內；或

(2) 上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司的較長期限(最長為六個星期)。

(iv) 倘：

(1) 閣下提出重複或疑屬重複申請；

(2) 閣下或　閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購、或表示有意申請或認購、或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際配售股份；

(3) 閣下並未遵照相關指示填妥申請表格；

(4) 閣下未根據指定網站上的指示、條款及條件填妥通過**網上白表**服務發出的**電子認購指示**；

(5) 閣下未正確繳付股款，或　閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；

(6) 包銷協議未成為無條件或被終止；

(7) 本公司或聯席賬簿管理人相信接納　閣下的申請將導致違反適用的證券法或其他法例、規則或規例；或

(8) 閣下申請認購超過香港公開發售項下初步提呈發售香港發售股份的50%以上。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份6.75港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或公開發售的條件並未按照本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」達成或任何申請遭撤回，則申請股

款或其適當部分連同相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不將支票或銀行本票過戶。

閣下的任何申請股款將於2019年11月5日(星期二)被退回。

14. 寄發／領取股票及退款

閣下將就香港公開發售中配發予　閣下的全部香港發售股份獲發一張H股股票(根據**黃色**申請表格或透過中央結算系統(H股股票如下文所述存入中央結算系統)向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請除外)。

本公司不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。倘　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下(倘屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由　閣下承擔：

(1) 配發予　閣下的全部香港發售股份的H股股票(就**黃色**申請表格而言，H股股票將按下文所述存入中央結算系統)；及

(2) 向申請人(或倘屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)倘申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股H股最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。　閣下或(倘屬聯名申請人)排名首位的申請人提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或會印列於　閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法或延遲兌現　閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取H股股票及退回股款的安排外，任何退款支票及H股股票預期將於2019年11月5日(星期二)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

只有在全球發售成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，H股股票方會於2019年11月6日(星期三)上午八時正生效。投資者於接獲股票前或H股股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(a) 倘 閣下使用白色申請表格提出申請

倘 閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並已提供 閣下的申請表格所規定的全部資料，則 閣下可於2019年11月5日(星期二)或我們通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取 閣下的退款支票及／或H股股票。

倘 閣下是個人申請人且合資格親自領取，則 閣下不可授權任何其他人士代為領取。倘 閣下是公司申請人且合資格親自領取，則 閣下的授權代表必須持有加蓋公司印章的授權書。不論個人或授權代表，在領取時，均須出示獲H股股份過戶登記處接納的身份證明。

倘 閣下未能在指定領取時間內親身領取退款支票及／或H股股票，則有關支票及／或H股股票將立刻以普通郵遞方式寄往 閣下的申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下承擔。

倘 閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則退款支票及／或H股股票將於2019年11月5日(星期二)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下承擔。

(b) 倘 閣下使用黃色申請表格提出申請

倘 閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請遵守與上述相同的指示以領取 閣下的退款支票。倘 閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2019年11月5日(星期二)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下承擔。

倘 閣下使用**黃色**申請表格申請，而申請獲全部或部分接納，則 閣下的H股股票將以香港結算代理人名義獲發行，並存入中央結算系統，以於2019年11月5日(星期二)或(倘發生特別事件)於香港結算或香港結算代理人所決定的任何其他日期，記存入 閣下申請表格列明的 閣下的或指定的中央結算系統參與者股份戶口內。

倘　閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)申請

對於記存於　閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售股份，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

倘　閣下作為中央結算系統投資者戶口持有人申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。　閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年11月5日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入　閣下的股份戶口後，　閣下即可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱　閣下的新戶口結餘。

(c)　倘　閣下通過網上白表服務提出申請

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份且　閣下的申請全部或部分獲接納，則　閣下可於2019年11月5日(星期二)或本公司在聯交所網站**www.hkexnews.hk**或本公司網站**http://cnglj.com**通知寄發／領取H股股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取　閣下的H股股票。

倘　閣下未在指定領取時間內親自領取H股股票，則將以平郵方式寄往　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

倘　閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，　閣下的H股股票(如適用)將會於2019年11月5日(星期二)以平郵方式寄往　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

倘　閣下通過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，則退款將以電子自動退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘　閣下通過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，則退款將以退款支票形式通過平郵方式寄往　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

(d) 倘 閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方會被視為申請人。

將H股股票存入中央結算系統及退回申請股款

(i) 倘 閣下的申請全部或部分獲接納，則 閣下的H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年11月5日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於 閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

(ii) 本公司預期於2019年11月5日(星期二)按載列於本節「11.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、 閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。 閣下應查核本公司所刊發的公告，如有任何誤差，須於2019年11月5日(星期二)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

(iii) 倘 閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示， 閣下亦可向該名經紀或託管商查詢 閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。

(iv) 倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請， 閣下亦可於2019年11月5日(星期二)透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱 閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份戶口及將退款存入 閣下的銀

行賬戶後，香港結算亦將向　閣下發出一份活動結單，列出存入　閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入　閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

(v) 有關　閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股H股的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2019年11月5日(星期二)存入　閣下的指定銀行賬戶或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. H股將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准H股上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始買賣日期或香港結算釐定的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

中央結算系統的所有活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

H股交易可通過中央結算系統交收。投資者應就交收安排及該等安排將如何影響其權利、權益及責任之詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

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-66頁)，以供載入本招股章程內。

KPMG

就歷史財務資料致温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司董事及信達國際融資有限公司的會計師報告

緒言

我們就第I-4至I-66頁所載的温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日　貴集團的綜合財務狀況表及　貴公司的財務狀況表以及截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年4月30日止四個月(「相關期間」)的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説明性資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-66頁所載的歷史財務資料構成本報告之組成部分，乃就　貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而編製，以供收錄於　貴公司日期為2019年10月25日的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責　貴公司董事認為必需的有關內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

我們的責任為就該等歷史財務資料發表意見，並向　閣下匯報我們的意見。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「投資通函內就歷史

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，計劃並執行我們的工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述而獲得合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料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，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。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，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準真實公平反映 貴公司及 貴集團於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的財務狀況以及 貴集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相應財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的相應財務資料，該等財務資料包括截至2018年4月30日止四個月的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其他解釋性資料(「追加期間的相應財務資料」)。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的相應財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故我們不能保

證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。根據我們的審閱，就會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們相信追加期間的相應財務資料在各重大方面並無根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

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)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註27(b)，當中載有　貴公司於相關期間所派付股息的資料。

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10月25日

歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於相關期間的綜合財務報表乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「相關財務報表」)。

綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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*
						(未經審核)	
收益	5	25,435	45,129	43,487	46,994	15,215	16,523
銷售成本		(6,722)	(6,143)	(6,727)	(8,185)	(2,783)	(2,787)
毛利		18,713	38,986	36,760	38,809	12,432	13,736
投資物業估值收益	12	99,920	18,421	27,000	17,000	13,000	4,004
其他淨收入	6	119	111	808	866	598	31
行政開支		(1,928)	(2,478)	(4,616)	(7,244)	(1,610)	(1,840)
經營溢利		116,824	55,040	59,952	49,431	24,420	15,931
融資成本	7(a)	(4,014)	–	–	–	–	(1,524)
分佔聯營公司虧損		(67)	(29)	(62)	(86)	(64)	–
除稅前溢利		112,743	55,011	59,890	49,345	24,356	14,407
所得稅	8	(27,551)	(8,330)	(14,998)	(12,384)	(6,116)	(3,605)
年／期內溢利		85,192	46,681	44,892	36,961	18,240	10,802

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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*
						(未經審核)	
年／期內其他全面收益		–	–	–	–	–	–
年／期內全面收益總額		85,192	46,681	44,892	36,961	18,240	10,802
每股盈利	11						
基本及攤薄*(人民幣元)*		1.42	0.78	0.75	0.62	0.30	0.18

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

		於12月31日				於2019年
		2015年	2016年	2017年	2018年	4月30日
	附註	*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*
非流動資產						
投資物業	12	766,000	796,000	823,000	840,000	909,500
物業、廠房及設備	13	4,969	7,405	8,120	8,541	9,379
租賃預付款項	14	696	673	650	627	620
無形資產	15	–	496	390	284	248
其他非流動資產	16	5,084	4,802	4,520	4,238	10,493
其他長期資產預付款項	17	–	–	–	13,000	–
於聯營公司之權益	19	330	301	239	–	–
遞延稅項資產	26(b)	–	–	5	–	499
		777,079	809,677	836,924	866,690	930,739
流動資產						
其他應收款項及預付款項	20	1,506	2,399	333	16,369	17,003
應收關聯方款項	30(d)	10,500	8,570	–	–	–
限制性現金	21	–	–	–	–	30,000
現金及現金等價物	22	31,762	41,102	48,203	28,290	29,807
		43,768	52,071	48,536	44,659	76,810
流動負債						
短期貸款	23	–	–	–	–	97,020
其他應付款項及應計費用	24	4,436	10,506	5,818	4,286	4,231
預收款項，即期	25	47,229	45,245	43,375	46,377	33,043
應付關聯方款項	30(d)	4,769	5,046	77	–	–
即期稅項	26(a)	493	–	4,219	3,559	4,985
應付股息	22(c)	–	–	12,690	–	–
		56,927	60,797	66,179	54,222	139,279
流動負債淨額		(13,159)	(8,726)	(17,643)	(9,563)	(62,469)
總資產減流動負債		763,920	800,951	819,281	857,127	868,270

		於12月31日				於2019年
		2015年	2016年	2017年	2018年	4月30日
	附註	*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*
非流動負債						
預收款項，非即期	25	103,515	97,901	93,172	88,380	86,745
遞延稅項負債	26(b)	143,822	149,786	157,953	163,630	165,606
		247,337	247,687	251,125	252,010	252,351
資產淨額		516,583	553,264	568,156	605,117	615,919
資本及儲備						
實繳股本／股本	27(c)	18,000	18,000	18,000	60,000	60,000
儲備	27(d)	498,583	535,264	550,156	545,117	555,919
權益總額		516,583	553,264	568,156	605,117	615,919

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司財務狀況表

		於12月31日				於2019年
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**4月30日**
	附註	*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*
非流動資產						
投資物業	12	766,000	796,000	823,000	840,000	846,000
物業、廠房及設備	13	4,969	7,405	8,120	8,541	9,379
租賃預付款項	14	696	673	650	627	620
無形資產	15	–	496	390	284	248
其他非流動資產	16	5,084	4,802	4,520	4,238	4,143
應收一間附屬公司款項	30(d)	–	–	–	13,000	61,859
於附屬公司之權益	18	200	100	100	100	10,100
於聯營公司之權益	19	330	301	239	–	–
遞延稅項資產	26(b)	–	–	5	–	–
		777,279	809,777	837,024	866,790	932,349
流動資產						
其他應收款項及預付款項	20	1,506	2,399	333	16,369	17,003
應收關聯方款項	30(d)	10,500	8,570	–	–	–
限制性現金	21	–	–	–	–	30,000
現金及現金等價物	22	31,456	40,895	47,995	28,083	29,585
		43,462	51,864	48,328	44,452	76,588
流動負債						
短期貸款	23	–	–	–	–	97,020
其他應付款項及應計費用	24	4,436	10,506	5,818	4,286	4,231
預收款項，即期	25	47,229	45,245	43,375	46,377	33,043
應付關聯方款項	30(d)	4,818	5,095	126	49	49
即期稅項	26(a)	493	–	4,219	3,559	4,985
應付股息	22(c)	–	–	12,690	–	–
		56,976	60,846	66,228	54,271	139,328
流動負債淨額		(13,514)	(8,982)	(17,900)	(9,819)	(62,740)
總資產減流動負債		763,765	800,795	819,124	856,971	869,609

		於12月31日				於2019年
		2015年	2016年	2017年	2018年	4月30日
	附註	*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*
非流動負債						
預收款項，非即期	25	103,515	97,901	93,172	88,380	86,745
遞延稅項負債	26(b)	143,822	149,786	157,953	163,630	165,606
		247,337	247,687	251,125	252,010	252,351
資產淨額		516,428	553,108	567,999	604,961	617,258
資本及儲備						
實繳股本／股本	27(c)	18,000	18,000	18,000	60,000	60,000
儲備	27(d)	498,428	535,108	549,999	544,961	557,258
權益總額		516,428	553,108	567,999	604,961	617,258

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表

	附註	實繳股本／股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2015年1月1日結餘		18,000	68,652	21	344,718	431,391
年內溢利		–	–	–	85,192	85,192
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	85,192	85,192
於2015年12月31日及2016年1月1日結餘		18,000	68,652	21	429,910	516,583
年內溢利		–	–	–	46,681	46,681
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	46,681	46,681
轉撥至儲備	27(d)(ii)	–	–	2,713	(2,713)	–
溢利分配	27(b)	–	–	–	(10,000)	(10,000)
於2016年12月31日及2017年1月1日結餘		18,000	68,652	2,734	463,878	553,264
年內溢利		–	–	–	44,892	44,892
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	44,892	44,892
轉撥至儲備	27(d)(ii)	–	–	2,036	(2,036)	–
溢利分配	27(b)	–	–	–	(30,000)	(30,000)

	附註	實繳股本／股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年12月31日及2018年1月1日結餘		18,000	68,652	4,770	476,734	568,156
年內溢利		–	–	–	36,961	36,961
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	36,961	36,961
改制為股份有限公司	27(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	–
轉撥至儲備	27(d)(ii)	–	–	1,993	(1,993)	–
於2018年12月31日及2019年1月1日結餘		60,000	35,507	2,014	507,596	605,117
期內溢利		–	–	–	10,802	10,802
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	10,802	10,802
於2019年4月30日結餘		60,000	35,507	2,014	518,398	615,919

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

未經審核：

	附註	實繳股本／股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日結餘		18,000	68,652	4,770	476,734	568,156
期內溢利		–	–	–	18,240	18,240
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	18,240	18,240
改制為股份有限公司	27(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	–
於2018年4月30日結餘		60,000	35,507	21	490,868	586,396

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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*
						(未經審核)	
經營活動：							
經營所得╱(所用)現金	22(b)	137,741	32,154	25,907	29,987	(4,806)	(3,475)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	26(a)	(1,643)	(3,470)	(2,006)	(7,362)	(1,557)	(702)
經營活動所得╱(所用)現金淨額		136,098	28,684	23,901	22,625	(6,363)	(4,177)
投資活動：							
就購買物業、廠房及設備付款		(4)	(2,580)	(1,604)	(1,517)	(158)	(1,223)
支付履約保證金按金		–	–	–	–	–	(6,350)
出售物業、廠房及設備所得款項		–	–	34	–	–	–
就購買投資物業付款		–	(8,228)	(3,351)	–	–	(52,496)
就購買無形資產付款		–	(532)	–	–	–	–
購買其他長期資產付款		–	–	–	(13,000)	–	–
已收利息		85	66	53	160	102	30

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	附註	*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*
						(未經審核)	
向關聯方提供貸款	30(c)	(10,000)	–	–	–	–	–
自關聯方收取貸款還款	30(c)	–	–	2,280	–	–	–
出售一間聯營公司所得款項	30(c)	–	–	–	279	–	–
投資活動所用現金淨額		(9,919)	(11,274)	(2,588)	(14,078)	(56)	(60,039)
融資活動：							
借款所得款項	22(c)	–	–	–	–	–	97,020
注資所得款項	30(d)	–	–	500	–	–	–
償還第三方貸款	22(c)	(10,000)	–	–	–	–	–
償還銀行貸款	22(c)	(63,300)	–	–	–	–	–
償還關聯方貸款	30(c)	(24,000)	–	–	–	–	–
貸款利息付款	22(c)	(3,174)	–	(3,192)	–	–	(487)
股息付款	22(c)	–	(8,070)	(11,520)	(12,690)	(8,220)	–
為獲得借款支付限制性現金	21	–	–	–	–	–	(30,000)
上市開支付款		–	–	–	(15,770)	(5,566)	(800)

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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*
						(未經審核)	
融資活動(所用)／所得現金淨額		(100,474)	(8,070)	(14,212)	(28,460)	(13,786)	65,733
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		25,705	9,340	7,101	(19,913)	(20,205)	1,517
年／期初現金及現金等價物		6,057	31,762	41,102	48,203	48,203	28,290
年／期末現金及現金等價物	22(a)	31,762	41,102	48,203	28,290	27,998	29,807
主要非現金交易載列如下：							
以應付股息抵銷向關聯方提供之貸款	30(c)	–	1,930	5,790	–	–	–

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

貴公司前稱為温嶺市温西工量刃具交易中心有限公司(「貴公司」)，於2003年5月14日於中華人民共和國(「中國」)浙江省温嶺市註冊成立為有限公司。 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之主要業務活動為物業租賃。

為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，於2018年5月3日， 貴公司轉換為股份有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。待本次轉換完成後， 貴公司將其名稱更改為温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司。

貴公司截至2015年及2016年12月31日止年度之財務報表乃根據中國一般公認會計原則編製，且由台州天一會計師事務所有限公司審核。

貴集團之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴公司及其附屬公司。所有重大集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於本報告日期， 貴公司於以下附屬公司擁有直接權益：

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本詳情 *人民幣千元*	貴公司所持所有權權益百分比	主要業務活動	法定核數師名稱
温嶺工量刃具網有限公司(「温嶺工量刃具網」)[a]	2011年7月27日 中國温嶺	100	100%	電子商務技術開發服務	不適用[b]
温嶺市旭日投資有限公司(「温嶺旭日」)[a]	2018年6月12日 中國温嶺	10,000	100%	投資、房地產開發及管理、會議及展覽會以及相關服務	不適用[b]

附註：

(a) 該等公司之官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。

(b) 於相關期間，温嶺工量刃具網及温嶺旭日概無編製財務報表，原因為彼等無須遵守註冊成立所在司法權區的有關規則及規例項下之法定審計規定。

該等附屬公司於相關期間概無擁有任何重大業務。

所有現時組成 貴集團之公司已採納12月31日為其財政年度年終結日。

歷史財務資料乃按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製，該統稱包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、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若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，除於2019年1月1日開始之會計年度／期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外， 貴集團已於相關期間採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則並提早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15號來自客戶合約的收益及香港財務報告準則第16號租賃。於2019年1月1日開始之會計年度／期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於歷史財務資料所示的所有期間一致應用。

追加期間的相應財務資料乃根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準以及功能性及呈列貨幣

除投資物業(見附註2(f))按其公平值列值外，歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除非另有指明外，約整至最接近千位數。

貴公司及其附屬公司之功能性貨幣為人民幣。

(b) 持續經營

歷史財務資料乃假設儘管 貴集團於2019年4月30日擁有流動負債淨額人民幣62,469,000元，但 貴集團將能夠持續經營予以編製。截至2019年4月30日， 貴集團從第三方銀行獲得人民幣333,000,000元的銀行融資，其中未動用金額為人民幣232,953,000元。提取信貸融資須受各協議條款及條件的規限。董事認為，根據對 貴集團自2019年5月1日至2020年4月30日十二個月期間的營運資金預測的詳細審閱， 貴集團將採取必要措施(包括從現有可用銀行融資中提取額外貸款)以確保 貴集團將擁有必要流動資金償還到期債務及撥付其營運資金及資本開支要求。

(c) 運用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及費用的列報。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在當時被認為合理的其他因素，所得結果構成未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值時作出的判斷基準。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。會計估計的修訂如只影響該修訂期，則於該修訂期內確認，或修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

有關管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及主要不明朗估計來源的討論載於附註3。

(d) 附屬公司

附屬公司乃由 貴集團所控制的實體。當 貴集團能透過其於該實體的參與而獲取或有權利獲取可變回報，及有能力透過其對該實體的權力影響該等回報，則 貴集團控制該實體。當評估 貴集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由 貴集團及其他各方持有)。

於一家附屬公司的投資自控制開始日直至控制終止日於綜合財務資料中綜合計算。集團內公司間結餘、交易及現金流量及由集團內公司間交易產生的未變現溢利，均在編製財務資料時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有減值證據的情況下。

貴集團將不導致喪失控股權的於附屬公司之權益的變動按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益表內的控制性及非控制性權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽亦不確認收益或虧損。

當 貴集團喪失對一間附屬公司的控股權，將按出售該附屬公司的所有權益入賬，而所產生的收益或虧損於損益中確認。任何在喪失控股權日仍保留於該前附屬公司的權益按公平值確認，而此金額被視為金融資產於初始確認時的公平值，或(如適用)於一家聯營公司或合營企業的投資於初始確認時的成本。

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

(e) 聯營公司

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對其管理層有重大影響的實體，但對其管理層(包括參與其財務及經營決策)無控制權或共同控制權。

於聯營公司投資是按權益法記入綜合財務報表。根據權益法，投資初始以成本記錄，並就 貴集團應佔被投資方的可識別資產淨額份額於收購日期的公平值超過投資成本的任何部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及構成 貴集團權益投資的一部分的於聯營公司的任何直接投資。其後，投資會就 貴集團應佔該被投資方資產淨額份額的收購後變動及有關投資的任何減值虧損(見附註2(j)(ii))作出調整。收購日期超過成本的任何部分、 貴集團應佔被投資方於年內的收購後、除稅後業績及任何減值虧損份額在綜合損益表內確認，而 貴集團應佔被投資方於收購後及除稅後份額的其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團應佔聯營公司虧損份額超過其於當中的權益時， 貴集團的權益會減少至零，並且不再確認額外虧損，惟 貴集團須履行法定或推定義務，或已經代表被投資方作出付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按照權益法計算的投資賬面值，以及實質上構成 貴集團對聯營公司投資淨額一部分的任何其他長期權益。

於 貴公司財務狀況表中， 貴公司選擇按*香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資*所述之權益法對於聯營公司之投資入賬。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而擁有或以租賃權益持有的土地及／或樓宇。其包括目前持有而未決定未來用途的土地以及正在建造或發展以供未來用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於各報告期末，其仍然在建造或發展過程中以及當時未能可靠地計量其公平值，則作別論。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損在損益中確認。來自投資物業的租金收入按附註2(r)(i)內所述入賬。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(j)(ii))列值。

自行建造物業、廠房及設備項目的成本，包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的初步估計成本(如相關)，以及適當比例的生產成本及借款成本(見附註2(s))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額予以確定，並在報廢或出售當日在損益中確認。

各項物業、廠房及設備在扣除其預計殘值(如有)後，採用直線法按下列估計使用年期內按足以撇銷其項目成本的折舊率計算：

- 位於租賃土地上持作自用的樓宇按未屆滿的租期及估計可使用年期折舊，並以時間較短者為準，且不多於竣工當日後50年。
- 電子設備 3至10年
- 汽車 4年
- 機械及設備 10年
- 辦公設備 3至5年

如果物業、廠房及設備項目的各組成部分具有不同使用年期，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。 貴集團每年對資產的使用年期和殘值(如有)進行審閱。

(h) 租賃

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶擁有直接使用已識別資產及獲得絕大部分來自該用途的經濟利益的權利時，控制權已轉移。

(i) 作為承租人

租賃於租賃資產可供 貴集團使用日期確認為使用權資產及相應負債。

使用權資產初始按成本計量，其包括租賃負債的初始金額，並經於開始日期或之前的任何租賃付款調整，另加任何初始直接成本。符合投資物業定義的使用權資產根據附註2(f)按公平值列賬。

使用權資產其後自開始日期至使用權資產可使用年期末或租期末之較早者使用直線法折舊。使用權資產之估計可使用年期乃按與物業及設備相同之基準釐定。此外，使用權資產定期扣減減值虧損(如有)，並就若干租賃負債重新計量調整。

除下文進一步所述之租賃土地外，於相關期間， 貴集團並無任何其他作為承租人之租賃安排。

租賃中國國有或集體所有土地之已付代價按土地使用權之預付款項進行處理，並包含於租賃預付款項內，按成本減累計攤銷及減值虧損呈列，惟符合附註2(f)所述投資物業定義的土地使用權除外，其乃按公平值計量。按成本計量的土地使用權於租期內使用直線法攤銷。

以下擁有有限可使用年期之土地使用權自可供使用之日起予以攤銷，且其估計可使用年期如下：

- 租賃預付款項 37至50年

(ii) 作為出租人

當 貴集團作為出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產所有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則 貴集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(r)(i)確認。

(i) 無形資產

由 貴集團購入的無形資產按成本減去累計攤銷(當估計可使用年期有限)及減值虧損(見附註2(j)(ii))列賬。內部產生商譽及品牌之開支於其產生期間確認為開支。

具有有限使用年期之無形資產的攤銷是於資產估計可使用年期內以直線法在損益中扣除。以下具有有限使用年期之無形資產由可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

- 軟件 5年

攤銷的年期及方法均每年進行審閱。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

貴集團就以下項目確認預期信貸虧損(預期信貸虧損)虧損撥備：

— 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、其他應收款項及預付款項)。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金短缺金額(即根據合約應付 貴集團之現金流量與 貴集團預期收取的現金流量之差額)之現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期現金短缺使用以下貼現率貼現：

— 固定利率金融資產、其他應收款項及預付款項：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值。

估計預期信貸虧損所考慮的最長期限為 貴集團承受的信貸風險的最長合約期限。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮毋須過度成本或努力可獲得的合理及支持性資料。其包括有關過往事件、當前情況及未來經濟條件預測的資料。

預期信貸虧損可按以下其中一種基準計量：

– 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期於報告日期後12個月內自可能違約事件產生的虧損；及

— 全期預期信貸虧損：該等虧損為預期於應用預期信貸虧損模式的項目的預期年期內所有可能違約事件產生的虧損。

貿易應收款項的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損根據 貴集團的過往信貸虧損經歷使用撥備矩陣估計，並就債務人之特定因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估作出調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團確認等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認起金融工具之信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具之信貸風險是否自初始確認以來已顯著增加時， 貴集團比較於報告日期評估與於初始確認日期評估的金融工具產生的違約風險。於作出該重新評估時， 貴集團認為在借款人不可能向 貴集團悉數支付其信貸責任，而 貴集團並無有關行動(如變現抵押(如持有))的追索權時產生違約事件。 貴集團考慮具合理及支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須過度成本或努力可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險是否自初步確認以來顯著增加時會特別考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具之外部或內部信貸評級(如可獲得)出現實際或預期顯著惡化；
- 債務人之經營業績出現實際或預期顯著惡化；及
- 對債務人達成其對 貴集團之責任之能力有重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動。

評估信貸風險顯著增加可按個別基準或合併基準進行，惟視乎金融工具之性質而定。當按合併基準進行評估時，金融工具按共有信貸風險特徵(如逾期狀態及信貸風險評級)分組。

逾期信貸虧損於各報告日期計量以反映金融工具之信貸風險自初始確認以來的變動。逾期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為收益或虧損減值。 貴集團就所有金融工具確認收益或虧損減值，並透過虧損撥備賬對彼等賬面值作出相應調整，除按公平值其他全面收益計量(回收)之債務證券之投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備(回收)累計。

利息收入之計算基準

根據附註2(r)(iii)確認之利息收入乃根據金融資產之賬面值總額計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下，利息收入按金融資產攤銷成本(即賬面值總額減虧損撥備)計算。

於各報告日期， 貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件，則金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金付款；
- 借款人可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 發行人由於財務困難而喪失證券的活躍市場。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，金融資產賬面值總額的其中一部分或全部會被撇銷。該等情況通常出現在　貴集團釐定債務人並無資產或收入來源，以產生足夠的現金流量來償還須予撇銷的金額時，便會出現這種常見情況。

隨後收回先前撇銷的資產於收回發生期間於損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定下列資產有否出現減值，或先前已經確認的減值虧損不再存在或可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 租賃預付款項；
- 無形資產；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司之權益。

如存在任何有關跡象，則估計資產可收回金額。

- *可收回金額的計算*

資產的可收回金額為其公平值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生現金流入大致上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則就能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- *確認減值虧損*

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或單位組合)的任何商譽的賬面值，其後按比例減少該單位(或單位組合)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減少至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或其使用價值(如能釐定)。

- *減值虧損撥回*

就商譽以外的資產而言，如果用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，有關的減值虧損便會撥回。而商譽的減值虧損不會撥回。所撥回的減值虧損以在以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益。

(k) 其他應收款項及預付款項

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

應收款項乃使用實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本呈列(見附註2(j)(i))。

(l) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本計量。初始確認後，計息借款使用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團借款成本之會計政策確認(見附註2(s))。

(m) 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用按公平值初始確認，其後按攤銷成本入賬，除非折現影響並不重大，則按成本入賬。

(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、銀行與其他金融機構之活期存款及可隨時兌換為已知數額現金之短期高流動性投資，而該等投資之價值變動風險並不重大，且於購入起計三個月內到期。

(o) 僱員福利

短期僱員福利及指定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣性福利成本均於僱員提供相關服務之年度計算。倘付款或結算遭遞延且影響重大，則該等款項均按現值入賬。

根據中國相關勞工規則及法規，中國當地退休計劃供款在產生時於損益中確認為開支。

(p) 所得稅

各報告期間的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益內確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目相關的，則相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為各報告期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生，暫時差異是指資產及負債就財務報告而言的賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干受限制的例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均會予以確認。可支持確認產生自可扣減暫時差異之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數額，惟該等差異須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計撥回可予扣減暫時差異的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向前或向後結轉的期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以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，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在稅項虧損或抵免能動用的期間內撥回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況為該等產生自不可扣稅商譽的暫時差異、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債的初次確認，以及於附屬公司的投資有關的暫時差異，如屬應課稅差異，只限於 貴集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異，或如屬可予扣減的差異，則除非有可能在將來撥回。

當投資物業根據附註2(f)所載會計政策按公平值列賬，除該物業是可折舊的及以一業務模式持有，而其目的為隨時間而並非通過出售消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益，已確認遞延稅項的金額於報告日期以按賬面值出售該等資產的適用的稅率計算。在其他情況下，已確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在各報告期未已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末審閱，並在不再可能獲得足夠的應課稅溢利以使用相關的稅務利益作出調減。倘可能存在足夠的應課稅利潤供使用，則任何有關扣減將被撥回。

股息派發所產生的額外所得稅在確認支付有關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘 貴公司或 貴集團具法定行使權將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下附帶條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而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， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或

- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關；或

- 同一應課稅實體；或

- 於各個預期結算或收回重大金額的遞延稅項負債或資產的未來期間，擬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即期稅項資產及結算即期稅項負債的不同應課稅實體。

(q) 撥備及或然負債

如果 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能須經濟利益流出及能夠可靠地估計時，為未確的時間或金額的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按履行責任預計所需開支的現值計提準備。

如果經濟利益需要流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果責任僅須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該責任為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

(r) 收益確認

貴集團將於其一般業務過程中租賃項下 貴集團的其他資產所產生的收入分類為收益。

貴集團的絕大部分收益來自經營租賃的租金收入。 貴集團亦從提供物業管理服務中獲得一小部分收益。收益在承租人有權使用資產時按 貴集團預期有權將獲得的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等款項)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅項並經扣除任何貿易折扣。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 來自經營租賃之租金收入

透過經營租賃而產生的租金收入在租賃期所涵蓋的期間以相同等份在損益中予以確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所授予租賃獎勵於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。

(ii) 物業管理服務費

貴集團根據香港財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*確認提供物業管理服務的收益。

貴集團於履行履約責任時(即當特定履約責任所依據的服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

控制權在一段時間內轉移，而由於客戶於 貴集團履約時同時收到 貴集團履約所提供的利益，收益會按一段時間內完全滿足相關履約責任的進度確認。

物業管理服務的收益隨著 貴集團向客戶提供相關服務而確認。

(iii) 利息收入

利息收入於產生時使用實際利率法確認。

(iv) 政府補助

倘可合理確定能夠收取政府補助，而 貴集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初始確認。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中確認為收入。補償 貴集團資產成本的補助在資產賬面值中扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支方式於損益內實際確認。

(s) 借貸成本

購置、建造或生產某項資產，且該資產須一段長時間方可撥作其擬定用途或銷售，所直接應佔的借貸成本，均資本化為該項資產的一部分成本。其他借貸成本則於產生期內支銷。

將借貸成本資產化成為合資格資產的一部分成本，乃於準備將該項資產撥作其擬定用途或銷售的過程中，因該項資產產生開支、招致借貸成本及進行所需活動時開始。待其後準備將該項資產撥作擬定用途或銷售的所需所有活動中斷或完成後，借貸成本資本化則予以暫停或終止。

(t) 關聯方

(a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與 貴集團有關聯：

(i) 控制或共同控制 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人員之成員。

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為與 貴集團的有關聯：

(i) 該實體與 貴集團為同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。

(ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一間實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體是第三方實體的合營企業，而另一間實體是第三方實體的聯營公司。

(v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體的僱員福利而設的退休福利計劃。

(vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理層人員成員。

(viii) 該實體，或其所在集團的任何成員公司，向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理層人員服務。

任何人士的近親為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(u) 分部報告

經營分部及財務資料內所呈報的各分部項目的金額，乃識別自就 貴集團各地理位置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。

個別重大經營分部不會合併以供財務申報之用，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及規管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

3 會計判斷及估計

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策時行使其判斷，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下認為屬合理的未來事件持續評估會計政策。

以下關鍵會計政策涉及編製歷史財務資料使用的最重要的判斷及估計。附註28包含有關假設及與金融工具有關的風險因素的資料。其他估計不確定性的主要來源如下：

(a) 投資物業估值

除非投資物業於各報告期末仍在建設或開發過程中，且其公平值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃按市值載入綜合財務狀況表。投資物業的市值由獨立合資格估值師在考慮到淨收入後每年評估，從而顧及到物業之復歸潛力與再開發潛力。

物業估值中採納的假設乃根據各報告期末的現有市場狀況，並參考適當的資本化率。

(b) 所得稅

由於所得稅的計算取決於最終稅項釐定且具有不確定性，因此確定所得稅之撥備時要行使重大判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不一致，則相關差異將影響作出釐定期間的所得稅。

4 分部報告

貴公司董事已被確認為 貴集團最高行政管理層。經營分部乃根據 貴集團最高行政管理層定期審閱分配予分部資源及評估其業績的內部報告確認。

貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將 貴集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此， 貴集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

貴集團主要於中國內地運營，因此並無提供任何地理資料。

5 收益

各主要收益類別金額如下：

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	附註	*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* (未經審核)	*人民幣千元*
物業租賃	(i)	22,662	43,823	42,713	45,907	15,161	15,633
其他	(ii)	2,773	1,306	774	1,087	54	890
總計		25,435	45,129	43,487	46,994	15,215	16,523

(i) 貴集團的收益確認政策披露於附註2(r)。於相關期間， 貴集團的收益主要包括物業租賃及提供物業管理服務收益。

(ii) 其他主要指提供物業管理服務的收益，且根據香港財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*隨時間確認。

貴集團的客戶群多樣化，並無單一客戶與 貴集團之交易於相關期間佔 貴集團收益10%以上。

貴集團已就其提供物業管理服務採用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法，因而上述資料不包括有關 貴集團將於滿足合約下剩餘履約責任時有權收取的提供物業管理服務(原有預期期限為一年或更短)的收益的資料。

6 其他淨收入

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
銀行存款的利息收入	85	66	53	160	102	30
政府補助	4	3	504	550	496	–
出售物業、廠房及設備的淨收益	–	–	26	–	–	–
出售一間聯營公司收益	–	–	–	126	–	–
其他	30	42	225	30	–	1
總計	119	111	808	866	598	31

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
利息開支	4,014	–	–	–	–	1,524

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、工資及其他福利	868	1,391	1,340	1,636	419	676
向中國當地退休計劃供款	110	148	283	360	104	133
	978	1,539	1,623	1,996	523	809
計入下列各項：						
銷售成本	506	874	849	1,035	273	380
行政開支	472	665	774	961	250	429
	978	1,539	1,623	1,996	523	809

貴集團僱員需要參與由當地市政府管理及經營的界定供款計劃。 貴集團按地方市政府協定的僱員薪金之若干百分比計算的金額向計劃供款，從而為僱員退休福利提供資金。

除了上述每年供款以外， 貴集團並無就該等計劃支付退休福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
折舊及攤銷	214	264	949	1,225	347	428
核數師酬金	26	26	27	214	214	–

8 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中稅項指：

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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* (未經審核)	*人民幣千元*
即期稅項							
中國企業所得稅	26	1,348	2,366	6,836	6,702	2,406	2,128
遞延稅項							
暫時差異的產生及撥回	26	26,203	5,964	8,162	5,682	3,710	1,477
		27,551	8,330	14,998	12,384	6,116	3,605

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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* (未經審核)	*人民幣千元*
除稅前溢利		112,743	55,011	59,890	49,345	24,356	14,407
除稅前溢利的名義稅項，按有關稅務司法權區的適用利潤稅率計算	(i)	28,186	13,753	14,973	12,336	6,089	3,602
核定溢利法之影響	(ii)	(635)	(5,423)	–	–	–	–
其他不可扣稅開支的稅務影響		–	–	25	48	27	3
實際稅項開支		27,551	8,330	14,998	12,384	6,116	3,605

(i) 根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起生效，中國法定所得稅率為25%。除另有指明者外， 貴公司及其附屬公司須按25%之稅率繳納中國所得稅。

(ii) 截至2015年及2016年12月31日止年度，根據國家稅務總局頒發之《國家稅務總局關於按認定基準繳納企業所得稅的公告》， 貴公司自當地稅務局收到書面確認書， 貴公司以基於核定溢利的核定溢利法按25%的法定稅率繳稅。核定溢利按 貴公司收益的20%釐定。因此，就按適用稅率呈列上述截至2015年及2016年12月31日止年度稅項開支及會計溢利的對賬， 貴公司有關年度的收入及開支被視為毋須課稅及不可扣減。自2017年1月1日起， 貴公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

9 董事薪酬

於2018年5月3日，潘海鴻先生及周桂林先生獲委任為 貴公司執行董事。黃群先生、王文明先生及程錦雲先生及葉雲志先生獲委任為 貴公司非執行董事。於2018年8月1日，許偉先生、金洪青先生及蔡嘉誠先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	附註	*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* (未經審核)	*人民幣千元*
董事袍金	(i)	–	–	–	–	–	–
薪金、津貼及實物利益		55	69	63	100	15	45
酌情花紅	(iii)	–	–	–	–	–	–
		55	69	63	100	15	45

董事薪酬詳情載列如下：

截至2015年12月31日止年度	**董事袍金**	**薪金、津貼及實物利益**	**酌情花紅**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
潘海鴻	–	8	–	8
周桂林	–	47	–	47
	–	55	–	55

截至2016年12月31日止年度	**董事袍金**	**薪金、津貼及實物利益**	**酌情花紅**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
潘海鴻	–	20	–	20
周桂林	–	49	–	49
	–	69	–	69

截至2017年12月31日止年度	董事袍金	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
潘海鴻	–	17	–	17
周桂林	–	46	–	46
	–	63	–	63

截至2018年12月31日止年度	董事袍金	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
潘海鴻	–	22	–	22
周桂林	–	78	–	78
非執行董事				
黃群	–	–	–	–
王文明	–	–	–	–
程錦雲	–	–	–	–
獨立非執行董事				
許偉	–	–	–	–
金洪青	–	–	–	–
蔡嘉誠	–	–	–	–
	–	100	–	100

截至2019年4月30日止四個月	董事袍金	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
潘海鴻	–	13	–	13
周桂林	–	32	–	32
非執行董事				
黃群	–	–	–	–
王文明	–	–	–	–
程錦雲	–	–	–	–
獨立非執行董事				
許偉	–	–	–	–
金洪青	–	–	–	–
蔡嘉誠	–	–	–	–
	–	45	–	45

未經審核：

截至2018年4月30日止四個月	董事袍金	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
潘海鴻	–	5	–	5
周桂林	–	10	–	10
	–	15	–	15

(i) 於相關期間， 貴集團並未向董事或下文附註10中所載的五名最高薪酬人士中任何一名人士支付任何酬金，以作為加入 貴集團或加入 貴集團後的利誘，或作為離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。於相關期間，概無向非執行董事支付任何薪酬。於相關期間，概並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。

(ii) 潘海鴻自2015年8月20日起加入 貴公司並擔任總經理，周桂林自2009年10月8日加入 貴公司並擔任副總經理。彼等擔任上述職務的酬金(計入附註7(b)所披露的員工成本)亦計入上表。

(iii) 酌情花紅乃參照個人與 貴集團的表現釐定。

10 最高薪酬人士

截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，於五位最高薪酬人士中，分別有零名、零名、零名、零名、零名(未經審核)及一名人士為 貴公司董事，其薪酬於上文附註9中披露。截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，有關其他五名、五名、五名、五名、五名(未經審核)及四名人士之薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物利益	265	311	325	379	89	107
酌情花紅	–	–	–	–	–	–
退休計劃供款	31	33	42	82	23	24
	296	344	367	461	112	131

截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，五名、五名、五名、五名、五名(未經審核)及四名最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	人數	*人數*	*人數*	*人數*	*人數* (未經審核)	*人數*
零至1,000,000港元	5	5	5	5	5	4

11 每股盈利

如附註27(c)所述， 貴公司改制為股份有限公司，且60,000,000股每股人民幣1元的股份於2018年5月3日獲發行。就計算每股基本及攤薄盈利而言，假設60,000,000股股份於2015年1月1日已獲發行及配發。

每股基本盈利乃按年度／期間溢利除以被視為於相關期間已發行普通股之加權平均數計算。

貴公司於相關期間並無任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
年／期內溢利	85,192	46,681	44,892	36,961	18,240	10,802
被視為已發行普通股加權平均數(千股)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
年／期內每股基本及攤薄盈利*(人民幣元)*	1.42	0.78	0.75	0.62	0.30	0.18

12 投資物業

貴集團	*人民幣千元*
於2015年1月1日	650,000
添置	16,080
公平值調整	99,920
於2015年12月31日及2016年1月1日	766,000
添置	11,579
公平值調整	18,421
於2016年12月31日及2017年1月1日	796,000
公平值調整	27,000
於2017年12月31日及2018年1月1日	823,000
公平值調整	17,000
於2018年12月31日及2019年1月1日	840,000
添置*(附註17)*	65,496
公平值調整	4,004
2019年4月30日	909,500

貴公司	人民幣千元
於2015年1月1日	650,000
添置	16,080
公平值調整	99,920
於2015年12月31日及2016年1月1日	766,000
添置	11,579
公平值調整	18,421
於2016年12月31日及2017年1月1日	796,000
公平值調整	27,000
於2017年12月31日及2018年1月1日	823,000
公平值調整	17,000
於2018年12月31日及2019年1月1日	840,000
公平值調整	6,000
2019年4月30日	846,000

如附註23所述， 貴集團及 貴公司質押一項投資物業以自兩間銀行獲得兩筆銀行融資。

(a) 投資物業公平值的計量

(i) 公平值層級

下表呈列於各報告期末按經常性基準計量之 貴集團物業的公平值，該值根據香港財務報告準則第13號公平值計量分為三個公平值層級。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值技術所用輸入值的可觀察性及重要性後釐定：

– 第一級估值：僅以第一級輸入值(即以相同資產或負債於計量日期在活躍市場中的未經調整報價)計量的公平值

– 第二級估值：以第二級輸入值(即不符合第一級的可觀察輸入值)但未使用重大不可觀察輸入值計量的公平值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值

– 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團按公平值計量的投資物業全部分類為第三級。於相關期間，概無第一級與第二級之間的轉移，或第三級的轉入或轉出。 貴集團的政策要求在發生轉移的各報告期末確認公平值層級之間不同級別的轉移。

貴集團的所有投資物業均在各報告期末重新評估。估值由香港的一家獨立測量公司高力國際負責，該測量公司的僱員中有香港測量師學會資深會員，其在所估值物業的地理位置及類別方面擁有近期從業經驗。於各報告期末開展估值時， 貴集團的董事及財務經理已就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

(ii) 第三級公平值計量的資料：

估值技術	不可觀察輸入值	範圍	加權平均
收入資本化法	資本化率及貼現係數	6.00%至7.00%	不適用
市場法	每平方米土地價格	人民幣564元至人民幣636元	不適用

投資物業位於中國內地。於估值日期，一處投資物業部分為業主佔用，部分仍在現有租約的規限下。為此，對於空置管有的物業權益，其公平值確定時假設空置管有權於估值日期可立即取得。對於租賃物業權益，公平值乃以當前租約產生之淨收入的資本化為基礎確定，並考慮到各物業的復歸收入潛力，以及(如適當)參考可資比較市場交易。

另一處投資物業為於2019年1月新收購的租賃土地。該投資物業之估值乃採用市場法，假設按現狀出售物業權益的益處為可立即交吉，並參考相關市場可得的可資比較銷售交易後達至。

(iii) 不可觀察輸入數據與公平值的關係：

資本化及貼現率由獨立測量師根據估值物業的風險概況估計。有關比率越高，投資物業公平值越低。

(b) 經營租賃下租出的投資物業

貴集團在經營租賃下租出投資物業。租約的初始期限一般為1至20年。

符合投資物業之定義的經營租賃下的所有物業均歸為投資物業一類。

貴集團於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日並無任何不可撤銷經營租賃項下之重大租賃應收款項。

13 物業、廠房及設備

貴集團及 貴公司

	樓宇	電子設備	汽車	機械及設備	辦公設備	在建工程	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2015年1月1日	5,566	412	157	345	–	–	6,480
添置	–	4	–	–	–	–	4
於2015年12月31日及2016年1月1日	5,566	416	157	345	–	–	6,484
添置	2,012	327	224	54	24	–	2,641
於2016年12月31日及2017年1月1日	7,578	743	381	399	24	–	9,125
添置	411	585	331	–	216	–	1,543
出售	–	–	(157)	–	–	–	(157)
於2017年12月31日及2018年1月1日	7,989	1,328	555	399	240	–	10,511
添置	134	24	–	–	–	1,359	1,517
於2018年12月31日及2019年1月1日	8,123	1,352	555	399	240	1,359	12,028
添置	–	–	–	–	–	1,223	1,223
轉入樓宇	2,582	–	–	–	–	(2,582)	–
於2019年4月30日	10,705	1,352	555	399	240	–	13,251
累計折舊：							
於2015年1月1日	(680)	(331)	(149)	(164)	–	–	(1,324)
年內支出	(133)	(25)	–	(33)	–	–	(191)
於2015年12月31日及2016年1月1日	(813)	(356)	(149)	(197)	–	–	(1,515)
年內支出	(133)	(34)	–	(38)	–	–	(205)
於2016年12月31日及2017年1月1日	(946)	(390)	(149)	(235)	–	–	(1,720)
年內支出	(627)	(56)	(79)	(37)	(21)	–	(820)
處置撥回	–	–	149	–	–	–	149

	樓宇	電子設備	汽車	機械及設備	辦公設備	在建工程	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*
於2017年12月31日及2018年1月1日	(1,573)	(446)	(79)	(272)	(21)	–	(2,391)
年內支出	(644)	(230)	(132)	(38)	(52)	–	(1,096)
於2018年12月31日及2019年1月1日	(2,217)	(676)	(211)	(310)	(73)	–	(3,487)
期內支出	(233)	(77)	(44)	(13)	(18)	–	(385)
於2019年4月30日	(2,450)	(753)	(255)	(323)	(91)	–	(3,872)
賬面淨值：							
於2019年4月30日	8,255	599	300	76	149	–	9,379
於2018年12月31日	5,906	676	344	89	167	1,359	8,541
於2017年12月31日	6,416	882	476	127	219	–	8,120
於2016年12月31日	6,632	353	232	164	24	–	7,405
於2015年12月31日	4,753	60	8	148	–	–	4,969

貴集團的所有樓宇均位於中國。

14 租賃預付款項

貴集團及 貴公司	租賃預付款項 *人民幣千元*
成本：	
於2015年1月1日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年4月30日	798
累計攤銷：	
於2015年1月1日	(79)
年內支出	(23)
於2015年12月31日及2016年1月1日	(102)
年內支出	(23)
於2016年12月31日及2017年1月1日	(125)
年內支出	(23)
於2017年12月31日及2018年1月1日	(148)
年內支出	(23)
於2018年12月31日及2019年1月1日	(171)
期內支出	(7)
於2019年4月30日	(178)
賬面淨值：	
於2019年4月30日	620
於2018年12月31日	627
於2017年12月31日	650
於2016年12月31日	673
於2015年12月31日	696

15 無形資產

貴集團及 貴公司	軟件
	人民幣千元
成本：	
於2015年1月1日、2015年12月31日及2016年1月1日	–
添置	532
於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年4月30日	532
累計攤銷：	
於2015年1月1日及2016年1月1日	–
年內支出	(36)
於2016年12月31日及2017年1月1日	(36)
年內支出	(106)
於2017年12月31日及2018年1月1日	(142)
年內支出	(106)
於2018年12月31日及2019年1月1日	(248)
期內支出	(36)
於2019年4月30日	(284)
賬面淨值：	
於2019年4月30日	248
於2018年12月31日	284
於2017年12月31日	390
於2016年12月31日	496
於2015年12月31日	–

16 其他非流動資產

貴集團	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
預付營業稅	5,084	4,802	4,520	4,238	4,143
履約保證金按金*(附註17)*	–	–	–	–	6,350
	5,084	4,802	4,520	4,238	10,493

貴公司	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
預付營業稅	5,084	4,802	4,520	4,238	4,143

貴公司預付之營業稅乃關於租戶預付之物業租賃費用，該費用於有關預付租賃費用確認為收益時自損益扣除。

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
於年／期初	5,648	5,366	5,084	4,802	4,520
年／期內攤銷	(282)	(282)	(282)	(282)	(95)
於年／期末	5,366	5,084	4,802	4,520	4,425

預付營業稅於綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表之對賬：

其他應收款項及預付款項 *(附註20)*	282	282	282	282	282
其他非流動資產	5,084	4,802	4,520	4,238	4,143
	5,366	5,084	4,802	4,520	4,425

17 其他長期資產預付款項

於2018年12月， 貴集團與溫嶺市國土資源局訂立一份協議，據此， 貴集團同意以人民幣63,500,000元的代價收購土地使用權，其中人民幣13,000,000元已於2018年12月31日預付。剩餘代價人民幣50,500,000元及相關稅項及附加費人民幣1,996,000元於2019年1月悉數結付，其產權已出讓予 貴集團。 貴集團亦就收購土地使用權支付人民幣6,350,000元的履約保證金按金，其將於自2019年4月30日起一年後退還予 貴集團。

18 於附屬公司之權益

貴公司	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
非上市股份，按成本	200	100	100	100	10,100

19 於一間聯營公司之權益

貴集團及 貴公司	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
温嶺市天工工量刃具科技服務中心有限公司	330	301	239	–	–

於2018年6月， 貴集團將其於上述聯營公司的全部股權出售予温嶺市嶠嶺投資發展有限公司(「嶠嶺投資」)，現金代價為人民幣279,000元。該聯營公司於相關期間並無任何重大業務運營。

20 其他應收款項及預付款項

貴集團及 貴公司	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
上市開支預付款項	–	–	–	15,770	16,570
預付所得稅*(附註26(a))*	–	611	–	–	–
可收回增值稅	–	–	–	317	151
預付其他稅項	1,502	1,738	282	282	282
其他	4	50	51	–	–
	1,506	2,399	333	16,369	17,003

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團及 貴公司並無貿易應收款項，原因為物業租賃收入至少提前一年收取。

所有其他應收款項及預付款項預期於一年內收回。

21 限制性現金

貴集團及 貴公司	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
限制性現金	–	–	–	–	30,000

限制性現金指銀行持作獲得銀行貸款擔保的金額，且該等金額不可供 貴集團及 貴公司使用。

22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
手頭現金	41	28	21	40	25
銀行現金	31,721	41,074	48,182	28,250	29,782
	31,762	41,102	48,203	28,290	29,807

貴公司	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
手頭現金	30	18	11	30	15
銀行現金	31,426	40,877	47,984	28,053	29,570
	31,456	40,895	47,995	28,083	29,585

(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				截至4月30日止四個月	
		2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
	附註	*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* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動							
除稅前溢利		112,743	55,011	59,890	49,345	24,356	14,407
調整項目：							
投資物業估值收益	12	(99,920)	(18,421)	(27,000)	(17,000)	(13,000)	(4,004)
折舊及攤銷	7(c)	214	264	949	1,225	347	428
融資成本	7(a)	4,014	–	–	–	–	1,524
利息收入	6	(85)	(66)	(53)	(160)	(102)	(30)
出售物業、廠房及設備的淨收益	6	–	–	(26)	–	–	–
出售一間聯營公司收益	6	–	–	–	(126)	–	–
分佔一間聯營公司虧損		67	29	62	86	64	–
營運資金變動：							
其他應收款項及預付款項(增加)／減少		(1,497)	(282)	1,455	(266)	–	166
其他非流動資產(增加)／減少		(5,084)	282	282	282	95	95
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(2,798)	2,658	(1,276)	(1,532)	(2,425)	(1,092)
預收款項增加／(減少)		129,777	(7,598)	(6,599)	(1,790)	(14,141)	(14,969)
應付關聯方款項增加／(減少)		310	277	(1,777)	(77)	–	–
經營所得／(所用)現金		137,741	32,154	25,907	29,987	(4,806)	(3,475)

(c) 融資活動產生的負債對賬

	第三方貸款	銀行貸款及利息	應付關聯方款項	應付股息	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*
於2015年1月1日結餘	10,000	63,300	26,352	–	99,652
非現金變動					
－融資成本*(附註7(a))*	–	3,174	840	–	4,014
現金流量					
－融資活動流出	(10,000)	(66,474)	(24,000)	–	(100,474)
於2015年12月31日及2016年1月1日結餘	–	–	3,192	–	3,192
非現金變動					
－溢利分配*(附註27(b))*	–	–	–	10,000	10,000
－抵銷向關聯方提供之貸款	–	–	–	(1,930)	(1,930)
現金流量					
－融資活動流出	–	–	–	(8,070)	(8,070)
於2016年12月31日及2017年1月1日結餘	–	–	3,192	–	3,192
非現金變動					
－溢利分配*(附註27(b))*	–	–	–	30,000	30,000
－抵銷向關聯方提供之貸款	–	–	–	(5,790)	(5,790)
現金流量					
－融資活動流出	–	–	(3,192)	(11,520)	(14,712)
於2017年12月31日及2018年1月1日結餘	–	–	–	12,690	12,690
現金流量					
－融資活動流出	–	–	–	(12,690)	(12,690)
於2018年12月31日及2019年1月1日結餘	–	–	–	–	–

	第三方貸款	銀行貸款及利息	應付關聯方款項	應付股息	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*
非現金變動					
－融資成本*(附註7(a))*	–	1,524	–	–	1,524
現金流量					
－融資活動流入	–	97,020	–	–	97,020
－融資活動流出	–	(487)	–	–	(487)
於2019年4月30日結餘	–	98,057	–	–	98,057
未經審核：					
於2018年1月1日結餘	–	–	–	12,690	12,690
現金流量					
－融資活動流出	–	–	–	(8,220)	(8,220)
於2018年4月30日結餘	–	–	–	4,470	4,470

23 短期貸款

貴集團及 貴公司	**於12月31日**				**於2019年**
	2015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*	*人民幣千元*
有抵押銀行貸款	–	–	–	–	97,020

於2019年4月30日，短期貸款結餘包括兩間銀行的有抵押銀行貸款。

於2018年11月， 貴公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣233,000,000元(有效期自2018年11月28日至2023年11月28日為止)，其由一間截至2019年4月30日之賬面值為人民幣846,000,000元之投資物業抵押。提取信貸融資須受各協議條款及條件的規限。 貴集團於2019年1月25日與銀行訂立一份協議，據此， 貴集團獲得人民幣57,020,000元之貸款。此外， 貴集團亦向銀行抵押其未來物業租賃應收款項人民幣60,047,000元及存放限制性現金人民幣30,000,000元。貸款之實際年利率為5.3%。自2019年1月25日至2020年1月23日的貸款期間， 貴集團已動用銀行融資人民幣60,047,000元，即上述貸款本金人民幣57,020,000元及相關利息人民幣3,027,000元。貸款本金及相關利息合共人民幣60,047,000元於2020年1月23日到期應付。

於2019年1月， 貴公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣100,000,000元(有效期自2019年1月3日至2024年1月1日為止)，其由同一投資物業進行第二次抵押。 貴集團於2019年1月7日與銀行訂立一份協議，據此， 貴集團根據融資信貸獲得人民幣40,000,000元之貸款。貸款之實際年利率為6%，並於2020年1月1日到期應付。

24 其他應付款項及應計費用

貴集團及 貴公司	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
購買物業、廠房及設備及投資物業應付款項	–	3,412	–	–	–
應計薪資	197	155	189	284	–
應付其他稅項	2,427	1,879	2,368	1,989	1,386
短期貸款應計利息	–	–	–	–	1,037
按金	252	253	259	271	271
其他	1,560	4,807	3,002	1,742	1,537
	4,436	10,506	5,818	4,286	4,231

所有其他應付款項及應計費用一般於一年內結清或按要求償還。

25 預收款項

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費用。預期於資產負債表日期起一年內入賬為收益之預收款項入賬為即期，而預期於資產負債表日期起一年後入賬為收益之預收款項入賬為非即期。

貴集團及 貴公司

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
於年／期初	20,967	150,744	143,146	136,547	134,757
年／期內結轉至收益	(26,726)	(46,032)	(42,995)	(39,422)	(16,298)
年／期內收款	156,503	38,434	36,396	37,632	1,329
於年／期末	150,744	143,146	136,547	134,757	119,788
綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表對賬：					
預收款項，即期	47,229	45,245	43,375	46,377	33,043
預收款項，非即期	103,515	97,901	93,172	88,380	86,745

26 綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表中的即期稅項指：

貴集團及 貴公司

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
於年／期初	788	493	(611)	4,219	3,559
年／期內即期所得稅撥備*(附註8(a))*	1,348	2,366	6,836	6,702	2,128
年／期內付款	(1,643)	(3,470)	(2,006)	(7,362)	(702)
於年／期末	493	(611)	4,219	3,559	4,985

綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表對賬：

即期稅項	493	–	4,219	3,559	4,985
預付所得稅*(附註20)*	–	611	–	–	–

(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

相關期間內於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項(資產)／負債組成部分及變動如下：

來自下列各項的遞延稅項	附註	折舊及攤銷撥備 人民幣千元	投資物業重新估值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日		6,090	111,494	35	117,619
於損益內扣除／（計入）	8(a)	1,240	24,980	(17)	26,203
於2015年12月31日及2016年1月1日		7,330	136,474	18	143,822
於損益內扣除／（計入）	8(a)	1,366	4,606	(8)	5,964
於2016年12月31日及2017年1月1日		8,696	141,080	10	149,786
於損益內扣除／（計入）	8(a)	1,427	6,750	(15)	8,162
於2017年12月31日及2018年1月1日		10,123	147,830	(5)	157,948
於損益內扣除	8(a)	1,427	4,250	5	5,682
於2018年12月31日及2019年1月1日		11,550	152,080	–	163,630
於損益內扣除	8(a)	585	1,001	(109)	1,477
於2019年4月30日		12,135	153,081	(109)	165,107

於相關期間在　貴公司財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)／負債組成部分及變動如下：

來自下列各項的遞延稅項	折舊撥備	投資物業重新估值	其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	6,090	111,494	35	117,619
自損益內扣除／(計入)	1,240	24,980	(17)	26,203
於2015年12月31日	7,330	136,474	18	143,822
自損益內扣除／(計入)	1,366	4,606	(8)	5,964
於2016年12月31日	8,696	141,080	10	149,786
自損益內扣除／(計入)	1,427	6,750	(15)	8,162
於2017年12月31日	10,123	147,830	(5)	157,948
自損益內扣除	1,427	4,250	5	5,682
於2018年12月31日	11,550	152,080	–	163,630
自損益內扣除	476	1,500	–	1,976
於2019年4月30日	12,026	153,580	–	165,606

(ii) ***綜合財務狀況表對賬：***

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	–	–	(5)	–	(499)
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	143,822	149,786	157,953	163,630	165,606
	143,822	149,786	157,948	163,630	165,107

貴公司財務狀況表對賬：

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
於 貴公司財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	–	–	(5)	–	–
於 貴公司財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	143,822	149,786	157,953	163,630	165,606
	143,822	149,786	157,948	163,630	165,606

27 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。 貴公司年初及年末權益各組成部分的變動詳情如下。

貴公司	附註	實繳股本／股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2015年1月1日結餘		18,000	68,652	–	344,531	431,183
年內溢利		–	–	–	85,245	85,245
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	85,245	85,245
於2015年12月31日及2016年1月1日結餘		18,000	68,652	–	429,776	516,428
年內溢利		–	–	–	46,680	46,680
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	46,680	46,680
轉撥至儲備	27(d)(ii)	–	–	2,713	(2,713)	–
溢利分配	27(b)	–	–	–	(10,000)	(10,000)
於2016年12月31日及2017年1月1日結餘		18,000	68,652	2,713	463,743	553,108
年內溢利		–	–	–	44,891	44,891
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	44,891	44,891
轉撥至儲備	27(d)(ii)	–	–	2,036	(2,036)	–
溢利分配	27(b)	–	–	–	(30,000)	(30,000)
於2017年12月31日及2018年1月1日結餘		18,000	68,652	4,749	476,598	567,999

貴公司	附註	實繳股本／股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
年內溢利		–	–	–	36,962	36,962
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	36,962	36,962
改制為股份有限公司	27(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	–
轉撥至儲備	27(d)(ii)	–	–	1,993	(1,993)	–
於2018年12月31日及2019年1月1日結餘		60,000	35,507	1,993	507,461	604,961
期內溢利		–	–	–	12,297	12,297
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	12,297	12,297
於2019年4月30日結餘		60,000	35,507	1,993	519,758	617,258
未經審核：						
於2018年1月1日結餘		18,000	68,652	4,749	476,598	567,999
期內溢利		–	–	–	18,240	18,240
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	18,240	18,240
改制為股份有限公司	27(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	–
於2018年4月30日結餘		60,000	35,507	–	490,732	586,239

(b) 股息

相關期間之股息為向 貴公司權益股東宣派及批准的股息。

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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*
					(未經審核)	
年／期內宣派及批准股息						
貴公司	–	10,000	30,000	–	–	–
	–	10,000	30,000	–	–	–

截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月， 貴公司向 貴公司權益股東宣派及批准零、人民幣10,000,000元、人民幣30,000,000元、零、零(未經審核)及零之股息。股息派付披露於附註22(c)。

董事認為於相關期間宣派及批准之股息並不表示 貴集團未來股息政策。

(c) 實繳股本／股本

貴公司於2003年5月14日於中國成立為有限公司。截至2015年、2016年及2017年12月31日， 貴公司之實繳股本為人民幣18,000,000元。

改制為股份有限公司

於2018年5月3日， 貴公司改制為股份有限公司並發行每股人民幣1元之60,000,000股股份。根據有關於中國改制為股份有限公司之規則及規例， 貴公司於改制後之保留盈利及法定儲備相應轉至 貴公司股本及資本儲備。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括 貴公司之資本溢價。

(ii) 中國法定儲備

根據中國公司法， 貴公司及其中國附屬公司須將其稅後溢利(經抵銷過往年度虧損)的10%(根據中國會計法規釐定)轉入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。

轉撥至該儲備必須於向股東分派股息之前進行。

法定公積金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可透過按股東現有的持股比例向其

發行新股或增加其現時持有之股份面值的方式轉化為股本，惟上述發行後的結餘不低於註冊資本的25%。

(e) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是維護 貴集團持續經營的能力，以便透過與風險水平相稱的租金與管理費用之定價，以及以合理的成本取得融資，從而繼續為權益股東提供回報及為其他持份者帶來利益。 貴集團的整體策略於整個相關期間保持不變。

貴集團的資本結構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而 貴集團的權益包括已發行股本、保留溢利及其他儲備。

貴公司董事定期審核資本結構。董事根據經營預算考慮資本成本以及與每類資本相關的風險，並透過支付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

於整個相關期間， 貴集團無須遵守外部施加的資本要求。

28 財務風險管理及公平值

貴集團正常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。該等風險對 貴集團業務造成的影響以及 貴集團採用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施在下文載述。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任導致 貴集團財務虧損的風險。 貴集團之信貸風險主要歸屬於現金及現金等價物及其他應收款項及預付款項。 貴集團面臨之現金產生之信貸風險有限，因為交易對手為信譽評級良好之銀行， 貴集團認為其信貸風險較低。

貴集團並無提供將令 貴集團承受信貸風險之任何擔保。

管理層備有信貸政策，而有關該等信貸風險之風險敞口持續受到監控。管理層於各報告期末檢討各債務的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。一般而言， 貴集團要求其客戶預付物業租賃費，而 貴集團並無向客戶取得抵押品。

貴集團的信貸風險敞口主要受各客戶的個別特徵影響，而非客戶經營的行業，因此，當 貴集團對個別客戶有重大風險時，主要產生高度集中的信貸風險。於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團並無任何已逾期但未因個別或集體評估而減值的應收賬款。

貴集團按相當於全期預期信貸虧損的金額計量其他應收款項及預付款項的虧損撥備。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且餘額仍被視為可全數收回。於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損率並不重大，原因為1)由於物業租賃收入均提前至少一年收取， 貴集團並無任何貿易應收款項；及2)根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可悉數收回，因而不需要就應收關聯方款項計提減值撥備。

(b) 流動資金風險

貴集團管理層持續審核 貴集團的流動資金狀況(包括審核預期現金流入及流出以及貸款及借款的到期情況)，以確保其持有充足的現金儲備及獲主要金融機構及／或其他集團公司提供充足的資金，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表列示於各報告期末 貴集團金融負債的剩餘合約到期情況，此乃基於合約未貼現現金流量(包括於各報告期末採用合約利率或(倘為浮動利率)當時利率計算的利息付款)及 貴集團須還款的最早日期計算。

	於2015年12月31日 合約未貼現現金流量					
	一年內或按要求	超過一年但少於兩年	超過兩年但少於五年	超過五年	總計	於12月31日的賬面值
	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*
其他應付款項及應計費用	4,436	–	–	–	4,436	4,436
應付關聯方款項	4,769	–	–	–	4,769	4,769
	9,205	–	–	–	9,205	9,205

	於2016年12月31日 合約未貼現現金流量					
	一年內或按要求	超過一年但少於兩年	超過兩年但少於五年	超過五年	總計	於12月31日的賬面值
	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*
其他應付款項及應計費用	10,506	–	–	–	10,506	10,506
應付關聯方款項	5,046	–	–	–	5,046	5,046
	15,552	–	–	–	15,552	15,552

	於2017年12月31日 合約未貼現現金流量					
	一年內或按要求	超過一年但少於兩年	超過兩年但少於五年	超過五年	總計	於12月31日的賬面值
	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*
其他應付款項及應計費用	5,818	–	–	–	5,818	5,818
應付關聯方款項	77	–	–	–	77	77
應付股息	12,690	–	–	–	12,690	12,690
	18,585	–	–	–	18,585	18,585

	於2018年12月31日 合約未貼現現金流量					
	一年內或按要求	超過一年但少於兩年	超過兩年但少於五年	超過五年	總計	於12月31日的賬面值
	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*
其他應付款項及應計費用	4,286	–	–	–	4,286	4,286

	於2019年4月30日 合約未貼現現金流量					
	一年內或按要求	超過一年但少於兩年	超過兩年但少於五年	超過五年	總計	於4月30日的賬面值
	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*
短期貸款(不包括應計利息)	97,020	–	–	–	97,020	97,020
短期貸款應計利息	4,941	–	–	–	4,941	1,037
其他應付款項及應計費用(不包括短期貸款應計利息)	3,194	–	–	–	3,194	3,194
	105,155	–	–	–	105,155	101,251

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要產生自現金及現金等價物。

由於銀行現金利率預計不會出現重大變動，因此， 貴集團不會面臨有關現金及現金等價物的重大利率風險。

(d) 公平值計量

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，其他應收款項及預付款項、其他應付款項及應計費用之賬面值與其公平值並無重大差別。

29 承擔

於2015年、2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日未於財務報表中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
已訂約	–	–	–	56,850	–

30 主要關聯方交易

除本財務資料其他地方披露的關聯方資料外， 貴集團於相關期間內訂立下列重大關聯方交易。

(a) 關聯方的名稱及與關聯方的關係

於相關期間，與下列各方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方的名稱	**與 貴集團的關係**
溫嶺市市場集團有限公司[1](市場集團)	控股股東[2]
溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司[1]	控股股東[2]
溫嶺市前洋投資有限公司[1](前洋投資)	控股股東[2]
溫嶺市茅威投資有限公司[1](茅威投資)	控股股東[2]
溫嶺市上宇投資有限公司[1](上宇投資)	控股股東[2]
溫嶺市中街和德投資有限公司[1](中街和德投資)	控股股東[2]
溫嶺市博濤投資有限公司[1](博濤投資)	控股股東[2]
溫嶺市張老橋投資有限公司[1](張老橋投資)	控股股東[2]

關聯方的名稱	與　貴集團的關係
温嶺市購物中心服務有限公司[1](温嶺市購物中心)	市場集團附屬公司
温嶺市温嶠菜市場有限公司[1](温嶠菜市場)	市場集團附屬公司

(1) 實體之英文譯名僅供參考。該等實體之正式名稱均為中文。

(2) 根據市場集團、嶠嶺投資、茅威投資、前洋投資、上宇投資、中街和德投資、博濤投資及張老橋投資(統稱為「控股股東」)於2017年訂立的一致行動方協議及一致行動方補充協議(統稱「一致行動方協議」)，控股股東已確認自彼等各自成為股東之日期起，彼等就所有重大管理事宜合作及一致行動。

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是指有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制　貴集團活動的人士，包括　貴公司董事。

主要管理人員的薪酬(包括向　貴公司董事(於附註9披露)及若干最高薪酬僱員(於附註10披露)支付的款項)載列如下：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
董事袍金	–	–	–	–	–	–
薪金、津貼及實物利益	177	219	219	310	44	124
酌情花紅	–	–	–	–	–	–
退休計劃供款	8	8	10	33	4	12
	185	227	229	343	48	136

主要管理人員的上述薪酬被納入「員工成本」(見附註7(b))。

(c) 非經常性交易

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019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* (未經審核)	*人民幣千元*
代表以下公司收款						
温嶠菜市場	310	277	–	–	–	–
償還貸款						
温嶺市購物中心	24,000	–	–	–	–	–
支付貸款利息						
温嶺市購物中心	–	–	3,192	–	–	–
貸款予關聯方						
嶠嶺投資	10,000	–	–	–	–	–
自關聯方收取貸款還款						
嶠嶺投資	–	–	2,280	–	–	–
出售一間聯營公司						
嶠嶺投資	–	–	–	279	–	–
以應付股息抵銷向關聯方提供之貸款						
嶠嶺投資	–	1,930	5,790	–	–	–

貴公司於相關期間向嶠嶺投資墊付之貸款為無擔保、免息及無固定還款期。截至2015年12月31日止年度，温嶺市購物中心授予 貴公司之貸款按3.36%之年利率計息。 貴公司董事已確認上述交易日後於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市後不會繼續進行。

(d) 與關聯方的結餘

貴集團

應收關聯方款項

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
貸款予關聯方					
嶠嶺投資	10,000	8,070	–	–	–
注資應收款項					
市場集團	190	190	–	–	–
嶠嶺投資	180	180	–	–	–
上宇投資	65	65	–	–	–
中街和德投資	65	65	–	–	–
小計	500	500	–	–	–
總計	10,500	8,570	–	–	–

應付關聯方款項

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
嶠嶺投資	260	260	–	–	–
前洋投資	77	77	77	–	–
温嶠菜市場	1,240	1,517	–	–	–
温嶺市購物中心	3,192	3,192	–	–	–
	4,769	5,046	77	–	–

貴公司

應收關聯方款項

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
貸款予關聯方					
嶠嶺投資	10,000	8,070	–	–	–
注資應收款項					
市場集團	190	190	–	–	–
嶠嶺投資	180	180	–	–	–
上宇投資	65	65	–	–	–
中街和德投資	65	65	–	–	–
小計	500	500	–	–	–
向一間附屬公司墊款					
温嶺旭日	–	–	–	13,000	61,859
總計	10,500	8,570	–	13,000	61,859

向一間附屬公司墊款預期將於一年後償還予　貴公司。

應付關聯方款項

	於12月31日				於2019年
	2015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*	*人民幣千元*
嶠嶺投資	260	260	–	–	–
前洋投資	77	77	77	–	–
温嶠菜市場	1,240	1,517	–	–	–
温嶺市購物中心	3,192	3,192	–	–	–
温嶺工量刃具網	49	49	49	49	49
	4,818	5,095	126	49	49

應收／應付關聯方款項為非貿易性質、無擔保、免息及無固定還款期。　貴公司董事確認結餘將於　貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市前結清。

31 於2019年1月1日開始之年度／期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發日期，香港會計師公會頒佈了多項修訂本及準則，該等修訂本及準則於截至2019年4月30日止期間尚未生效，亦未於該等財務報表內採納。該等改進包括下列可能與 貴集團相關的改進：

	自以下日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)，*業務合併*	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)，*財務報表呈列*	2020年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)，*會計政策、會計估計變動及錯誤*	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號，*保險合約*	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)，*投資者與其聯營公司或合營企業間的資產銷售或出資*	待釐定

貴集團目前正評估該等改進預期將於初步應用期間產生的影響。迄今為止， 貴集團認為採用該等準則對綜合財務報表產生重大影響的可能性不大。

32 報告期後非調整事項

自2019年4月30日起，並無發生重大期後事項。

33 期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製2019年4月30日後任何期間的經審核財務報表。

本附錄所載資料不構成本上市文件附錄一所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之會計師報告之部分，且載於本附錄僅作説明用途。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下文温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，載於下文以説明本公司建議發售其股份(「全球發售」)對於2019年4月30日本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2019年4月30日落實。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅作説明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映本集團在全球發售已於2019年4月30日或任何未來日期完成的情況下的財務狀況。

	於2019年4月30日之綜合有形資產淨值	**全球發售估計所得款項淨額**	**未經審核備考經調整綜合有形資產淨值**	**每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值**	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣元)*	*(港元)*
	(附註1)	*(附註2、4)*		*(附註3)*	*(附註4)*
基於發售價每股6.25港元	615,671	69,887	685,558	8.57	9.51
基於發售價每股6.75港元	615,671	77,999	693,670	8.67	9.62

附註：

(1) 本集團於2019年4月30日之綜合有形資產淨值乃自本集團於2019年4月30日之綜合資產淨值人民幣615,919,000元(摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告)中扣除無形資產人民幣248,000元後計算。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於指示性發售價每股6.25港元(即最低發售價)及6.75港元(即最高發售價)，及假設全球發售中新增已發行股份20,000,000股(經扣除估計包銷佣金及其他本集團已付及應付上市相關開支(不包括於往績記錄期已於損益中扣除的上市開支)，且不計及任何可能根據行使超額配股權而將予發行的股份)。

(3) 計算本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值所用股份數目乃基於緊隨全球發售完成後的80,000,000股已發行股份。

(4) 供說明用途，全球發售估計所得款項淨額及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.00港元兑人民幣0.9013元之匯率自港元換算為人民幣，該匯率為於2019年10月15日中國人民銀行(「中國人民銀行」)規定之現行匯率。並不表示港元金額已經、應已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣(反之亦然)，或能夠進行換算。

(5) 並未作出調整以反映本集團於2019年4月30日後之任何貿易業績或訂立的其他交易。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的有關本集團備考財務資料之報告全文，以供載入本招股章程。

KPMG

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出的核證報告

致温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司董事

我們已完成核證工作以就由温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料提交報告，僅供説明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2019年10月25日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1頁至II-2頁所載於2019年4月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則於本招股章程附錄二第II-1頁至II-2頁載述。

備考財務資料乃由董事編製，以説明建議發售 貴公司普通股(「全球發售」)對 貴集團於2019年4月30日的財務狀況的影響，猶如全球發售已於2019年4月30日落實。作為此程序的一部分，有關 貴集團於2019年4月30日之財務狀況的資料已由董事摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告內包含之 貴集團歷史財務資料。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向　閣下匯報我們意見。對於我們就該等編製備考財務資料所採用的任何財務資料而於先前發出的任何報告，除於報告發出當日對報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29條的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，我們並不負責就編製備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或建議，且於是項工作過程中，我們亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入投資通函僅旨在說明重大事件或交易對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於就說明用途所選定的較早日期事件已發生或交易已進行。因此，我們並不保證該等事件或交易於2019年4月30日的實際結果會與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對　貴集團性質的理解、編製備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的憑證乃屬充分及適當，可為我們的意見提供基準。

我們就備考財務資料進行的程序並非根據美利堅合眾國公認的認證準則或其他準則及慣例、美國上市公司會計監督委員會的審核準則或任何海外準則而進行，因此不應視為已根據該等準則及慣例進行而加以依賴。

我們對發行　貴公司股份所得款項淨額的合理性、該等所得款項淨額的應用或有關用途實際是否將如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述作實不發表意見。

意見

我們認為：

(a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的備考財務資料而言，有關調整屬適當。

執業會計師
香港
2019年10月25日

1. 證券持有人的稅項

H股持有人的所得稅及資本利得稅乃根據中國及H股持有人為其居民或因其他原因須繳稅之司法權區的法律及慣例所規定。以下若干相關稅收規定概要以現行法律及慣例為基礎，或會變動，且不屬法律或稅務建議。有關討論無意涵蓋H股投資可能造成的一切稅務後果，亦無考慮任何個別投資者的特定情況，其中部分情況可能受特別規定所規限。因此， 閣下應就H股投資的稅務後果諮詢稅務顧問的意見。有關討論乃基於最後實際可行日期有效的法律及相關解釋作出，或會變動，並可能具追溯效力。

討論中並無述及所得稅、資本稅、印花稅及遺產稅以外的任何中國或香港稅務問題。有意投資者務請就擁有和出售H股方面涉及的中國、香港及其他稅務後果諮詢其財務顧問。

A. 中國稅項

股息涉及的稅項

個人投資者

根據於2011年6月30日最新修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》(「《個人所得稅法》」)及於2011年7月19日最新修訂的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，中國企業分派的股息須按20%的統一稅率繳納中國預扣稅。就非中國居民的境外個人而言，收取中國企業的股息通常須繳納20%的預扣稅，除非獲國務院稅務機關特別豁免或由適用稅收協定予以減免。

根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈的《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，在香港發行股份的國內非外商投資企業於分派股息時可按10%的稅率預扣個人所得稅。對於身為協定國家居民而收取股息的H股個人持有人，倘其國家已與中國訂立稅率低於10%的稅收協定，則香港上市的非外商投資企業可代表該等持有人辦理享受較低稅收優惠待遇的權利申請，一旦獲稅務機關批准，於預扣稅款中多扣繳的款項將予退還。對於身為協定國家居民而收取股息的H股個人持有人，倘其

國家已與中國訂立稅率高於10%但低於20%的稅收協定，則非外商投資企業須根據該稅收協定的協定稅率預扣，毋須辦理申請。對於身為境外居民而收取股息的H股個人持有人，倘其國家並無與中國訂立任何稅收協定或其他情況，則非外商投資企業須預扣稅率為20%的稅款。

根據2006年8月21日頒佈的《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》，中國政府可就中國公司向香港居民派付的股息徵收稅款，數額不得超過中國公司應付股息總額的10%。倘香港居民直接持有一間中國公司股權的25%或以上，則該稅款不得超過中國公司應付股息總額的5%。根據於2015年12月29日生效的《國家稅務總局關於〈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〉第四議定書》，上述條文不適用於任何主要就獲得上述稅收福利目的而作出的安排。

企業投資者

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)以及於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》，倘非居民企業在中國境內並無機構或場所，或在中國境內有機構或場所，但其來自中國的收入與上述位於中國的機構或場所無實際聯繫，則一般須就來自中國的收入(包括中國居民企業在香港發行股票取得的股息紅利所得)繳納10%的企業所得稅。該預扣稅可根據適用條約減免以避免雙重徵稅。對非居民企業應繳納的前述預扣稅，實行源泉扣繳，收入支付人須於向非居民企業支付或到期應支付的款項中預扣所得稅。

國家稅務總局於2008年11月6日頒佈的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)進一步闡明，中國居民企業派發2008年及以後年度股息時，必須就派付予境外H股非居民企業股東的股息按稅率10%預扣企業所得稅。此外，國家稅務總局於2009年7月24日頒佈的《國家稅務總局關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批復》(國稅函[2009]394號)進一步規

定，任何在海外證券交易所上市的中國居民企業必須就派付予非居民企業的2008年及以後年度的股息按稅率10%預扣企業所得稅。上述稅率可根據中國與相關司法權區訂立的稅收協定或協議(如適用)進一步變更。

根據2006年8月21日頒佈的《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》，中國政府可就中國公司向香港居民(包括自然人和法律實體)支付的股息徵稅，但該稅項不得超過中國公司應付股息總額的10%。如果一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。根據於2015年12月29日生效的《國家稅務總局關於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第四議定書》，上述條文不適用於任何主要就獲得上述稅收福利目的而作出的安排。

稅收協定

非中國居民及所居住的國家及地區已經與中國簽有避免雙重徵稅協定的投資者可享有從中國公司收取股息的預扣稅寬減待遇。中國已與多個國家和地區(包括而不限於香港、澳門、澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國)訂立安排以避免雙重徵稅。根據有關所得稅協定或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還超過協定稅率的預扣稅項，且退款付款有待中國稅務機關批准。

股份轉讓所得涉及的稅項

個人投資者

根據《個人所得稅法》及其實施條例，出售中國居民企業股本權益所變現的收益須繳納20%的所得稅。根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，自1997年1月1日起，個人轉讓上市公司股票所得繼續暫免徵收個人所得稅。根據最新《個人所得稅法》(於2011年6月30日修訂)及其最新實施條例(於2011年7月19日修訂)，國家稅務總局並未明確規定是否繼續豁免對個人轉讓上市股票所得徵收所得稅。

然而，財政部、國家稅務總局及中國證監會於2009年12月31日聯合發佈《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，規定個人轉讓若干國內證券交易所上市股份所得將繼續免徵個人所得稅，但《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的補充通知》(財稅[2010]70號)中所界定的若干限售股份除外。於最後實際可行日期，前述條文未明確規定就非中國居民個人轉讓中國居民企業於海外證券交易所上市的股份所得徵收個人所得稅。就我們所知，實踐操作中，中國稅務機關就非中國居民個人轉讓中國居民企業於海外證券交易所上市的股份所得收益尚未徵收所得稅。

企業投資者

根據《企業所得稅法》及其實施條例，倘非居民企業在中國境內並無機構或場所，或在中國境內有機構或場所，但其來自中國境內的收入與上述機構或場所無關，則非居民企業一般須就來自中國境內的收入(包括來自出售中國居民企業股權所得的收益)繳納10%的企業所得稅。對非居民企業應繳納的前述所得稅，實行源泉扣繳，收入支付人須於向非居民企業支付或到期應支付的款項中預扣所得稅。該預扣稅項可根據有關避免雙重徵稅的適用協定或協議減免或取消。

中國印花稅

根據於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及於2004年11月5日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》，於中國受法律約束及受中國法律規管的文件須繳納中國印花稅。因此，中國印花稅不適用於中國境外H股的收購或出售。

遺產稅

根據中國法律，於最後實際可行日期，中國境內概無徵收遺產稅。

2. 本公司於中國的主要稅項

企業所得稅

根據《企業所得稅法》規定，在中國境內取得收入的企業及其他組織為企業所得稅的納稅人，須依照25%的稅率繳納企業所得稅。

營業稅

根據於2008年11月5日修訂及於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，我們須就我們於中國的經營業務繳納5%的營業稅。

根據財政部及國家稅務總局頒佈且於2011年11月16日生效的《營業稅改徵增值稅(「增值稅」)試點方案》(財稅[2011]110號)，2012年1月1日起已經對若干服務行業(如有形動產租賃)陸續在若干試點地區開始營業稅改徵增值稅的試點改革。根據財政部和國家稅務總局的進一步通知，該等改革自2013年8月1日起在全國範圍開展。

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈且於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始試點改革，不動產租賃營業稅納稅人納入試點改革範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

增值稅

中國政府從2012年起逐步開始在若干地區及行業推行營業稅改徵增值稅試點改革。根據財政部和國家稅務總局於2016年3月23日發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，不動產租賃自2016年5月1日起被納入營業稅改徵增值稅試點範圍。根據與上述通知同時頒佈及生效的《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》，除非實施辦法中另行規定，否則進行應課稅活動的納稅人通常繳納6%的增值稅。我們於同日起開始由計繳營業稅改為計繳增值稅。

中國法律及法規

A. 中國的法律體系

中國的法律體系以《中華人民共和國憲法》(「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、自治條例、單行條例、國務院部門規章、地方政府規章、特別行政區法律及中國政府為簽署方的國際條約和其他規範性文件構成。法院判例並不構成具有法律約束力的先例，但可用作司法參考和指引。

全國人民代表大會(「全國人大」)及其常務委員會有權行使國家的立法權力。全國人大有權制定和修改國家機關、民事、刑事及其他事項的基本法律。全國人大常務委員會獲授權制定和修改除須由全國人大制定的法律以外的其他法律，在全國人大閉會期間，對全國人大制定的法律進行部分補充和修改，惟相關補充和修改不得與該等法律的基本原則相抵觸。全國人大常務委員會有權詮釋、制定及修改毋須由全國人大制定的法律。

國務院是國家最高行政機關，有權根據《憲法》和法律制定行政法規。

省、自治區和直轄市的人民代表大會及其各自的常務委員會可根據各自行政區的具體情況和實際需要制定地方性法規，惟須符合《憲法》、法律和行政法規。設區的市人民代表大會及彼等各自的常務委員會根據各市的具體情況和實際需要，在不抵觸《憲法》、法律、行政法規和各省或自治區的地方性法規的前提下，可以制定有關城鄉建設與管理、環境保護及歷史文化保護等方面的地方性法規。倘法律對設區的市制定地方性法規另有規定的，則以法律所規定者為準。設區的市地方性法規須報相關省或自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行。省或自治區的人民代表大會常務委員會須審查報請批准之地方性法規的合法性，並在不抵觸《憲法》、法律、行政法

規和相關省或自治區的地方性法規的情況下，在四個月內發出批准。倘省或自治區的人民代表大會常務委員會在對報請批准的設區的市地方性法規進行審查時，發現其同本省或自治區的人民政府、省或自治區人民代表大會常務委會員規章相抵觸，應當作出處理。

國務院各部委、中國人民銀行、中華人民共和國審計署(「審計署」)和具行政職能的各國務院直屬機構，可根據法律和行政法規以及國務院的決定和命令在各自部門的授權範圍內制定規章。部門規章的條文須屬於執行法律和行政法規以及國務院的決定及命令有關的事項。沒有法律或者行政法規、國務院的決定及命令的條文，部門規章不得設定減損公民、法人和其他組織權利或者增加其義務的規範，不得增加各部門的權力或者減少各部門的法定職責。省、自治區、直轄市和設區的市或自治州的人民政府，可根據法律、行政法規和有關省、自治區和直轄市的地方性法規制定規章。設區的市及自治州的人民政府制定地方性法規，限於城鄉建設與管理、環境保護及歷史文化保護等方面的事項。已經制定的地方性法規，涉及上述事項範圍以外的，繼續有效。

《憲法》具有最高的法律效力，所有法律、行政法規、地方性法規、自治條例和單行條例以及規章都不得與《憲法》相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級和下級地方政府的規章。省或自治區的人民政府制訂的規章的效力高於本行政區域內的設區的市、自治州的人民政府所制訂的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由其常委會制訂的不適當法律，亦有權撤銷任何由其常委會批准但違背《憲法》或立法法的自治條例或單行條例。全國人大常務委員會有權撤銷任何與憲法和法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區或直轄市的人民代表大會常務委員會批准但違背《憲法》和立法法的自治條例

或單行條例。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章和地方政府規章。省、自治區或直轄市的人民代表大會有權改變或者撤銷任何由彼等各自常務委員會制訂或批准的不適當地方性法規。地方人民代表大會常務委員會有權撤銷本級人民政府制定的任何不適當的規章。省及自治區人民政府有權改變或者撤銷任何下一級人民政府制訂的不適當規章。

根據《憲法》，法律的解釋權歸全國人大常務委員會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，屬於法律進一步澄清或補充的問題，由全國人大常務委員會解釋或提供，屬於法院審判工作中適用法律的問題，由最高人民法院解釋，屬於檢察院檢察工作中適用法律的問題，由最高人民檢察院解釋，不屬於審判和檢察工作中的其他法律問題，由國務院及主管部門解釋。國務院及其部委亦有權對其頒佈的行政法規及部門規章進行解釋。在地方層面，凡屬於地方性法規條文本身需要進一步明確界限或作補充規定的，由制定法規的省、自治區及直轄市人大常務委員會進行解釋或作出規定，凡屬於地方性法規如何具體應用的問題，由省、自治區及直轄市人民政府主管部門進行解釋。

B. 中國的司法體系

根據《憲法》和《中華人民共和國人民法院組織法》，中國的司法體系由最高人民法院、地方人民法院、軍事法院以及其他專門人民法院組成。地方人民法院分為基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院三級。基層人民法院進一步分為民事審判庭、刑事審判庭和經濟審判庭，並可以根據地區、人口和案件性質設立若干人民法院。中級人民法院的劃分與基層人民法院類似，並可按需要設立其他專門法庭(例如知識產權法庭)。上述兩級人民法院須受較高級人民法院監管。最高人民檢察院有權對各級人民法院已發生法律效力的判決和裁定實行審判監督，上級人民檢察院亦有權對下級人民法院已發生法律效力的判決和裁定實行審判監督。最高人民法院是中國的最高司法機構，監督各級人民法院的司法執行。

人民法院審理案件時採用雙層上訴制度，據此，人民法院的二審判決或裁定乃終審判決或裁定。當事人可就地方人民法院一審判決或裁定提出上訴。人民檢察院可根據法律規定程序向上一級人民法院提出抗訴。倘在規定時間內當事人並無提出任何抗議而人民檢察院亦無提出抗訴，則該人民法院的判決或裁定為終審判決或裁定。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院作出的二審判決或裁定為終審判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦是終審判決或裁定。然而，倘最高人民法院或上一級人民法院發現任何下級人民法院已生效且具約束力的終審判決或裁定有誤，或人民法院院長發現其法院作出的已生效且具約束力的終審判決有誤，可根據司法監督程序重審該案件。

於1991年4月9日采納並於2017年6月27日修改的《中華人民共和國民事訴訟法》(「《中國民事訴訟法》」)對提出民事訴訟的條件、人民法院的司法管轄權、民事訴訟的程序以及民事判決或裁定的執行程序均有規定。在中國境內進行民事訴訟的各方須遵守《中國民事訴訟法》。民事案件一般在被告住所所在地的法院審理。合同各方亦可以明文協議選擇民事訴訟的管轄法院，惟擁有司法管轄權的人民法院須為在原告或被告的住所所在地、合同履行地或合同簽署地或訴訟目標所在地等與爭議有直接聯繫的地點的法院。然而，相關選擇在任何情況下均不得違反級別管轄和專屬管轄的規定。

外國個人、無國籍人士或外國企業或組織一般與中國公民或法人享有同等的訴訟權利和責任。倘某外國法院限制中國公民或企業的訴訟權利，則中國法院可對該外國的公民和企業實行對等的限制。外國個人、外國企業和組織在人民法院起訴或應訴，需要委託律師代理訴訟的，必須委託中華人民共和國的律師。根據中華人民共和國締結或者參加的國際條約，或者按照互惠原則，中國法院和外國法院可以相互請求，代為送達法律文書、調查取證以及進行其他訴訟行為。外國法院請求協助的事項有損中華人民共和國主權、安全或者社會公共利益的，中國法院不予執行。

具有法律效力的民事訴訟判決及裁定，當事人必須履行。倘民事訴訟的任何一方拒絕遵守人民法院作出的判決或裁定，或中國仲裁庭作出的裁決，則另一方在兩年內可向人民法院申請執

行相關判決或裁定，惟可申請延期執行或撤銷。倘在規定期限內，該方仍未履行法院發出執行許可的判決，則法院可根據另一方的申請強制執行判決。

倘一方針對另一方申請執行人民法院作出的判決或裁定，而被針對方或其資產位於中國境外，則提出申請的一方可向擁有該案件的司法管轄權的外國法院申請承認及執行該判決或裁定。同理，倘中國與外國訂有相關司法執行條約或相關國際公約，則根據對等原則，相關外國判決和裁定亦可由中國法院根據中國的執行程序承認和執行，除非人民法院認為相關判決或裁定的承認或執行會違反中國的基本法律原則、其主權或國家安全或不符合社會公共利益。

C. 中國公司法、特別規定和必備條款

1993年12月29日，第八屆全國人大常務委員會第五次會議採納中國公司法，於1994年7月1日生效，並先後於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。經修訂的中國公司法於2018年10月26日生效。

國務院第二十二次常務委員會會議於1994年7月4日通過《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(「特別規定」)，並於1994年8月4日頒佈和施行。特別規定包括股份有限公司境外募股及上市事宜的相關規定。原國務院證券委員會和原國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合頒佈《到境外上市公司章程必備條款》(「必備條款」)，規定相關條文須納入境外證券交易所上市股份有限公司之組織章程細則。因此，必備條款已載於組織章程細則(其概要載於本招股章程附錄五－「組織章程細則概要」)。本附錄中，「公司」一詞指根據中國公司法成立且可發行H股的股份有限公司。

中國公司法、特別規定和必備條款的主要規定概述如下。

總則

「股份有限公司(「公司」)」指依照中國公司法在中國境內成立的企業法人，有獨立的

法人財產並享有法人財產權。公司的責任以其擁有的全部資產總額為限，股東的責任以其認購的股份為限。

註冊成立

公司可以發起或募集方式註冊成立。公司可由至少兩名但不超過200名發起人註冊成立，至少半數的發起人須在中國境內有住所。以發起方式註冊成立的公司，其全部註冊資本必須由發起人認購。在註冊資本繳足前，不得向他人發售以發起方式註冊成立的公司的股份。以募集方式註冊成立的公司，公司的註冊資本應為根據法律、行政法規以及國務院決定規定的實繳註冊資本及註冊資本最低限額向相關登記機關註冊登記的實繳股本總額。

以發起方式註冊成立的公司，發起人須以書面認購組織章程細則規定的股份，並按照組織章程細則規定繳納出資。作為資本出資的資產須妥善完成向非貨幣資產的業權轉讓。倘發起人未能按照前述規定繳付出資額，則須按照發起人協議的約定承擔違約責任。發起人根據組織章程細則規定出資後，須選舉董事會和監事會，董事會須向公司註冊登記機關報送組織章程細則，以及法律或行政法規規定的其他文件，申請註冊成立公司。

以募集設立方式註冊成立的公司，發起人須認購的股份不得少於公司股份總數的35%，惟法律及行政法規另有規定除外。發起人向公眾發售股份時，須刊發股份發售文件並製作股份認購表格，由認購人填寫擬認購股數、金額、住址，並簽名及蓋章。認購人須按照所認購股數繳納股款。倘發起人向公眾發售股份，該發售須由根據中國法律設立的證券經營機構包銷，並須就此簽訂包銷協議。向公眾發售股份的發起人亦須與銀行就收取認購股款簽訂協定。收款銀行須代收和保存認購股款，向繳納認購股款的認購人出具收據，以及向相關部門提供認購股款的收款證明。股份發行的認購股款繳足後，須經根據中國法律設立的驗資機構驗資並出具相關報告。發起人須於認購股款繳足30日內召開創立大會。

會議通知應當在會議開始前15日寄發認購人或公佈。創立大會應有代表股份總數過半數的發起人、認股人出席，方可舉行。於創立大會應採納組織章程細則及選舉董事會成員及監事會成員。僱員代表擔任的董事及監事應由僱員或僱員代表通過民主程序選舉產生。倘股份於股份發售文件規定的截止日期前認購不足，或發起人未能於認購股款繳足後30日內召開創立大會，則認購人可要求退還認購股款並按照銀行同期存款利率加算利息。董事會須於創立大會結束後30日內，向公司注冊登記機關申請辦理公司成立的註冊登記。經相關工商行政管理局核准註冊登記及簽發營業執照後，公司即告正式成立並擁有法人地位。

公司發起人須承擔下列責任：

(i) 公司不能註冊成立時，對註冊成立所產生的債務和費用負連帶責任；

(ii) 公司不能註冊成立時，對退還認購人的認購股款並加算銀行同期存款利率負連帶責任；及

(iii) 賠償公司於註冊成立過程中因發起人的過失而蒙受的損失。

股本

發起人可以貨幣或實物或知識產權或土地使用權等可以貨幣估價並依法轉讓的非貨幣資產(法律或行政法規禁止作為出資的資產除外)作價出資。倘以非貨幣資產出資，則必須根據相關估值的法律或行政法規的規定對出資的資產進行估值，且不得有任何高估或低估。

股份應以公平及公正的原則發行。同種類的股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股份應有相同的發行條件和價格。任何認購人、單位或者個人須就每股股份支付相同的價格，且可等於或高於股份面值，但不得低於面值。

公司必須獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據特別規定和必備條款，向境外投資者(包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣特別行政區的投資者)發行並在境外上市的股份(「境外上市外資股」)須採取記名股票形式，以人民幣標明面值並以外幣認購。向境外投資者及香港、澳門和台灣地區的投資者發行並在香港上市的股份列為H股，而向中國境內(上述地區除外)的投資者發行的股份稱為內資股。根據特別規定，經中國證監會批准，公司可在發行H股的包銷協議中同意於包銷股數之外預留不超過擬發行境外上市外資股總數的15%，惟將發行股份總數不得超過擬發行股份總數。預留股份應為擬發行股份的一部分。

根據中國公司法，公司發行記名股票的，應當置備股東名冊，記載下列事項：

(i) 各股東的姓名或者名稱及住所；

(ii) 各股東所持股份數；

(iii) 各股東所持股份的編號；及

(iv) 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，倘公司擬發行新股，股東大會須依照組織章程細則就釐定新股類別、數額及發行價、新股發行的起止日期及向現有股東將發行新股的類別及數額通過決議。

公司經中國證監會批准後向公眾公開發行新股時，須公告新股發售文件和財務報告，並製作認購表格。公司新股發行的股款繳足後，須向相關工商行政管理局辦理變更登記，並刊發公告。公司發行新股增加註冊資本時，股東認購新股須按照註冊成立公司認購股款的相關付款規定進行。

削減股本

公司可依據中國公司法規定的下述程序削減註冊資本：

(i) 公司須編製資產負債表和資產清單；

(ii) 削減註冊資本須經股東於股東大會上批准；

(iii) 公司須自批准削減註冊資本的決議案通過之日起10日內通知其債權人股本削減，並於30日內於報章上公告有關削減；

(iv) 公司債權人可以在收到通知之日起30日內或者刊發公告後45日內要求公司清償債務或為該債務提供擔保；及

(v) 公司須向相關工商行政管理局申請登記變更及削減註冊資本。

購回股份

公司不得購回自身股份，惟於下列任一情形下除外：

(i) 削減其註冊資本；

(ii) 與持有其股份的另一間公司合併；

(iii) 將股份作為獎勵授予公司僱員；及

(iv) 因股東對股東大會作出的公司合併或分立決議案持異議而應其要求收購公司自身股份。

公司因上述第(i)至(iii)項原因收購自身股份，須經股東大會通過決議案批准。公司依照上述規定收購自身股份後，倘屬第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，倘屬第(ii)項或第(iv)項情形，則須在六個月內轉讓或註銷股份。

公司按第一段第(iii)項收購本身股份，有關股份數目不得超過公司已發行股份總數的

5%。用於收購的資金須從公司的除稅後溢利撥付，所收購的股份須於一年內轉讓予職工。

股份轉讓

股東持有的股份可依照相關法律及法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易所進行或按照國務院規定的任何其他方式進行。股東在股票背頁背書或按法律或行政法規指定的任何其他方式背書後可轉讓記名股票。記名股票轉讓後，公司須將承讓人的姓名及地址記入股東名冊。在相關上市公司股東名冊變更登記的任何其他規定的法律條文的規限下，股東大會召開前20日內或公司決定分配股息的基準日前5日內，不得進行前述規定的股東名冊變更登記。不記名股票的轉讓，自股東將該股票交付予承讓人起生效。必備條款要求公司股東大會召開前30日內或者決定分配股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊變更登記。

根據中國公司法，發起人持有的股份自公司成立起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份自公司在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事及高級管理層須向公司申報所持公司股權及任何相關變更。上述人士在任期間每年轉讓的股份不得超過其所持公司股份總數的25%。所持公司股份自公司於證券交易所上市之日起一年內及自離職起六個月內不得轉讓。組織章程細則可對公司董事、監事及高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

股東

根據中國公司法，股東的權利包括：

(i) 收取資產回報、參與重大決策和選擇管理人員；

(ii) 請求人民法院撤銷以違法、違反行政法規或違反組織章程細則的方式召集或以無效的方式進行投票表決的股東大會或董事會會議上通過的任何決議案，或內容違反組織章程細則的任何決議案，惟該等請求須自該等決議案通過之日起60日內提呈；

(iii) 根據適用法律和法規及組織章程細則轉讓股東股份；

(iv) 出席或任命代理人出席股東大會並行使投票權；

(v) 查閱組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會決議案、監事會決議案及財務會計報告及對公司的經營提出建議或質詢；

(vi) 按所持股份數目收取股息；

(vii) 於公司清算時按持股比例收取公司剩餘財產；及

(viii) 法律、行政法規、監管文件及組織章程細則規定的任何其他股東權利。

股東義務包括遵守公司的組織章程細則，就所認購的股份繳納認購股款，以其同意就所接納股份支付的認購股款為限承擔公司的債務和責任，以及法律、行政法規、監管文件及組織章程細則規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，依照中國公司法行使權力。股東大會可行使下列權力：

(i) 決定公司的經營方針和投資計劃；

(ii) 選舉和更換(非由職工代表擔任的)董事及監事，決定相關董事及監事薪酬的事宜；

(iii) 審批董事會報告；

(iv) 審批監事會報告或監事報告；

(v) 審批公司的年度財務預算方案及決算方案；

(vi) 審批公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；

(vii) 決定公司註冊資本的任何增加或減少；

(viii) 決定公司債券的發行；

(ix) 決定公司的合併、分立、解散和清算或變更公司形式事宜；

(x) 修改公司的組織章程細則；及

(xi) 行使組織章程細則規定的其他職權。

股東大會須每年召開一次。倘發生下列任何一項情形，則須在兩個月內召開臨時股東大會：

(i) 董事人數少於法律規定人數，或少於組織章程細則所規定人數的三分之二；

(ii) 公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一；

(iii) 單獨或合共持有公司股份10%或以上的股東請求召開臨時股東大會；

(iv) 董事會認為必要；

(v) 監事會如此要求；或

(vi) 組織章程細則規定的任何其他情形。

股東大會須由董事會召集，由董事長主持。倘董事長不能履行職務或不履行職務，則由副董事長主持大會。倘副董事長不能履行職務或不履行職務，則由半數或以上董事推

舉一名董事主持大會。倘董事會不能履行或不履行職責召集股東大會，則監事會須及時召集和主持該大會。倘監事會不能召集和主持該大會，則連續90日或以上單獨或合共持有公司股份10%或以上的股東可以自行召集和主持該大會。

根據中國公司法，列明召開會議的日期和地點和審議事項的股東大會通告須於會議召開前20日向全體股東發出。臨時股東大會通告須於會議召開前15日向全體股東發出。倘發行不記名股票，則須於會議召開前30日公佈會議召開的時間和地點和審議事項。

根據必備條款，載明(其中包括)會議擬審議事項的股東大會通告須於會議召開前45日向全體股東發出。擬出席大會的股東須於會議召開日期前20日將出席會議的書面回覆送達公司。

盡管特別規定及必備條款規定，公司於股東大會擬訂召開日期前20日收到持有代表公司不少於50%的表決權之股份的股東對會議通告的書面回覆後，公司可召開股東大會，但中國公司法並無關於構成股東大會法定人數之股東人數的具體規定。倘未達50%，則公司須於收取回覆截止日期起五日內再次向股東公告會議擬審議事項及會議日期和地點，然後方可舉行股東大會。

根據中國公司法，單獨或者合計持有公司百分之三或以上股份的股東，可以在股東大會舉行十日前提出臨時提案並書面提交董事會。董事會應當在收到提案後兩日內通知其他股東，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

股東大會不得對向股東發出的通知中未列明的事項作出決議。

倘不記名股票的持有人出席股東大會，應當於會議召開五日前至股東大會閉會時將股票交存於公司。

出席股東大會的股東每持有一股股份即有一票表決權，惟公司持有的股份並無表決權。股東大會決議案須經出席會議的股東所持表決權的半數以上通過，惟有關公司合併、分立或解散、增加或減少註冊股本、變更公司形式或修改組織章程細則的決議，須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。倘根據中國公司法和組織章程細則規定，公司轉讓或收購重大資產或對外提供擔保須經股東大會通過決議案批准，則董事須盡快召集股東大會就上述事項表決。股東大會選舉董事及監事可根據組織章程細則的規定或股東大會決議案實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或監事時，每股股份擁有與應選董事或監事人數相同的表決權，股東投票時可就一名或多名董事或監事集中使用表決權。

股東大會須就所審議事項編製會議紀錄，出席會議的股東須在會議紀錄上簽名。會議紀錄須與出席股東的簽名冊及代表委任表格一併保存。

根據必備條款，增減股本、發行任何類別的股份、認股權證或其他類似證券以及債券、公司的分立、合併、解散和清算、組織章程細則的修改及股東大會以普通決議案議決可能對公司有重大影響且須通過特別決議案方式採納的任何其他事項，須由出席大會持不少於三分之二表決權的股東以特別決議案採納。

必備條款規定，倘類別股東的類別權利有變更或廢除，須經股東大會以特別決議案通過並舉行類別股東大會經受影響的類別股東通過。就此而言，內資股及H股持有人被視為不同類別股東。

董事會

公司須設立董事會，成員為5至19人。董事會成員中可包括職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或其他方式民主選舉產生。董事任期由組織章程細則規定，但

每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的董事就任前，原董事仍須依照法律、行政法規和組織章程細則規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會可行使以下權力：

(i) 召集股東大會，並向股東大會匯報工作；

(ii) 執行股東在股東大會通過的決議案；

(iii) 決定公司的經營計劃和投資方案；

(iv) 制定公司的年度財務預算方案和決算方案；

(v) 制定公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；

(vi) 制定公司的註冊資本增減方案及公司債券的發行方案；

(vii) 制定公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；

(viii) 決定公司內部管理機構的設立；

(ix) 任免公司總經理及決定其薪酬，並根據總經理的推薦，任免公司的副總經理及財務負責人並決定彼等的薪酬；

(x) 制定公司的基本管理制度；及

(xi) 行使組織章程細則規定的其他職權。

董事會每年須至少召開兩次會議。會議通告須於會議召開前10日向全體董事和監事發出。代表10%以上表決權的股東、三分之一以上董事或監事會，可以提議召開董事會臨

時會議。董事長須自接到提議後10日內，召集和主持會議。董事會可另定發出召集董事會臨時會議通告的方式和通知時限。董事會會議由過半數的董事出席方可舉行，董事會決議案須經全體董事的過半數通過。每名董事須對將由董事會批准的決議案擁有一票表決權。董事須親身出席董事會會議。倘董事因故不能出席，可以書面授權另一董事代為出席會議，授權書須載明代其出席會議代表的授權範圍。董事會會議的決議案應由董事會全體成員的簡單多數通過。

倘董事會的決議案違反任何法律、行政法規或組織章程細則或股東大會決議，並致使公司蒙受嚴重損失，參與該決議案的董事須對公司負賠償責任。然而，惟經證明在就決議案表決時曾表明異議並記載於會議紀錄，該董事可以免除對該決議案的責任。

根據中國公司法，以下人士不得出任公司董事：

(i) 無民事行為能力或限制民事行為能力；

(ii) 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞社會主義經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；

(iii) 曾擔任破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，且對該公司或企業的破產負有個人責任，自該公司或企業破產清算完結之日起未逾三年；

(iv) 曾擔任因違法被吊銷營業執照或依法責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自吊銷營業執照之日起未逾三年；及

(v) 個人所承擔數額較大的債務到期未清償。

倘公司選舉或委派具有前述情形的董事，則該選舉或委派無效。倘董事在任職期間出現前述情形，公司須解除其職務。

必備條款載有不得出任公司董事的其他情況。

董事會須任命一名董事長，並可任命一名副董事長。

董事長和副董事長由全體董事的過半數選舉產生。董事長須召集和主持董事會會議，審查董事會決議案的實施情況。副董事長須協助董事長履行其職務。倘董事長不能履行職務或不履行職務，須由副董事長履行職務。倘副董事長不能履行職務或不履行職務，須由半數以上董事共同推舉一名董事履行其職務。

監事會

公司須設立監事會，由不少於三名成員組成。監事會由股東代表和適當比例的公司職工代表組成。實際比例須由組織章程細則規定，但公司職工代表的比例不得低於三分之一。監事會中公司的職工代表由公司的職工通過職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生。監事會須任命一名主席，並可任命副主席。監事會主席和副主席由全體監事過半數選舉產生。

根據《中國證監會海外上市部、國家體改委生產體制司關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》，監事會主席由全體監事三分之二以上選舉產生。

監事會主席須召集和主持監事會會議。倘監事會主席不能履行職務或不履行職務，須由監事會副主席召集和主持監事會會議。倘監事會副主席不能履行職務或不履行職務，由半數以上監事提名一名監事召集和主持監事會會議。董事及高級管理層不得同時出任監事。

監事的任期每屆為三年，監事任期屆滿，可連選連任。監事任期屆滿未及時改選，或監事在任期內辭職導致監事會成員低於法定人數，在正式改選出的監事就任前，原監事仍須依照法律、行政法規和組織章程細則的規定，履行監事職務。

監事會可行使以下權力：

(i) 檢查公司財務狀況；

(ii) 對董事及高級管理層履行其職務進行監督，對違反任何法律、法規、組織章程細則或股東決議案的董事及高級管理層提出罷免的建議；

(iii) 當董事或高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事及高級管理層糾正相關行為；

(iv) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行中國公司法規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；

(v) 向股東大會提出提案；

(vi) 依照中國公司法相關規定，對董事及高級管理層提起訴訟；及

(vii) 行使組織章程細則規定的其他職權。

監事可列席董事會會議，並對董事會決議案提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常可以進行調查，及(如必要)可以聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

必備條款所載取消任何人士成為公司董事資格的情況，亦將適用於監事資格。

經理及高級管理層

公司設總經理一名，由董事會任免。總經理向董事會報告，可行使以下職權：

(i) 主持公司的生產、經營和管理工作，安排實施董事會決議案；

(ii) 組織實施公司年度業務計劃和投資方案；

(iii) 制訂公司內部管理機構的設置方案；

(iv) 制訂公司的基本管理制度；

(v) 制定公司的具體規章；

(vi) 提請聘任或解聘公司任何副經理及財務負責人；

(vii) 聘任或解聘須由董事會聘任或解聘以外的管理人員；及

(viii) 行使董事會授予的任何其他職權。

組織章程細則對總經理職權另有其他規定的亦須遵守。總經理須列席董事會會議。然而，除非總經理兼任董事，否則在董事會會議上並無表決權。

根據中國公司法，高級管理層指總經理、副經理、財務負責人、上市公司的董事會秘書和組織章程細則規定的其他人員。

董事、監事、總經理與其他高級管理層的職責

根據中國公司法，董事、監事、總經理、副經理及高級管理層須遵守相關的法律、法規和組織章程細則，忠實且勤奮地履行職務。

董事、監事、高級管理層不得收受賄賂或其他非法收入，且不得挪用公司的財產。董事及高級管理層不得：

(i) 挪用公司資金；

(ii) 將公司資金存入以其個人名義或以其他個人名義開立的賬戶；

(iii) 違反組織章程細則的規定或未經股東大會或董事會同意，將公司資金借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；

(iv) 違反組織章程細則的規定或未經股東大會或董事會同意，與公司訂立合同或進行交易；

(v) 未經股東大會同意，利用職務便利為自己或他人謀取原應屬於公司的商業機會，自營或為他人經營與公司同類的業務；

(vi) 就第三方與公司的交易自行收取佣金；

(vii) 擅自披露公司秘密資料；及

(viii) 違反對公司忠實責任的其他行為。

董事或高級管理層違反前述規定所得的收入歸公司所有。

董事、監事或高級管理層履行公司職務時違反任何法律、法規或公司的組織章程細則對公司造成損失須對公司承擔賠償責任。

股東大會要求董事、監事或高級管理層列席會議，董事、監事或高級管理層須列席會議並接受股東的質詢。董事及高級管理層須向監事會或(不設監事會的有限公司的)監事提供全部事實和數據，不得妨礙監事會或監事行使職權。

董事或高級管理層履行其職務時違反任何法律、法規或公司的組織章程細則對公司造成損失，連續至少180日單獨或合共持有公司不少於1%股份的股東，可以書面請求監事會代其向人民法院提起訴訟。倘監事會在執行公司職務時違反法律或行政法規或組織章程細則對公司造成損失，前述股東可以書面請求董事會代其向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到前述規定的股東書面請求後拒絕提起訴訟，或自收到請求之日起30日內未能提起訴訟，或倘情況緊急不能立即提起訴訟，將會使公司利益受到難以彌補的損害，前述規定的股東有權為公司的利益以自身名義直接向人民法院提起訴訟。就其他方侵犯公司合法權益導致公司損失，前述股東可以依照前述規定向人民法院提起訴訟。倘董事或高級管理層違反任何法律、行政法規或組織章程細則而侵害股東利益，股東亦可向人民法院提起訴訟。

特別規定及必備條款規定公司的董事、監事、總經理及其他高級管理層須向公司履行誠信責任。彼等須忠誠履行其職務以保障公司權益，且不得利用其於公司的職務謀取私利。必備條款對該等職責有詳細的規定。

財務及會計

公司須依照法律、行政法規和國務院財政主管部門的法規建立公司的財務及會計制度。公司須在每一財政年度結束時編製財務報告，並須依法經會計師事務所審計。財務會計報告須依照法律、行政法規和國務院財政部門的法規編製。

公司的財務報告須在股東週年大會召開前20日置備於公司，供股東查閱。公開發行股票的股份有限公司必須公佈其財務報告。

公司分配每年稅後溢利時，須將其除稅後溢利的10%撥入公司的法定公積金，當公司法定公積金累計額達公司註冊資本50%或以上時，可不再提取。當公司的法定公積金不足

以彌補以前年度虧損時，在提取法定公積金之前，須先用當年年度溢利彌補虧損。公司從除稅後溢利中提取法定公積金後，經股東大會決議案通過可從除稅後溢利中再提取任意公積金。公司彌補虧損和提取任意公積金後所餘除稅後溢利按照股東持有的股份比例分配，惟組織章程細則規定不按持股比例分配的除外。

倘股東大會或董事會決議案違反前述規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配溢利，則股東必須將違反規定分配的溢利退還公司。公司持有的本身股份無權獲分派任何溢利。

公司以超過發行時股份面值金額的溢價及政府主管部門規定列入資本公積金的其他收入，須列為資本公積金。公司的公積金須用於彌補公司的虧損、擴大公司業務經營或增加公司資本。然而，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的25%。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得存入以任何個人名義開立的賬戶。

核數師的委任與退任

根據中國公司法，公司任命或解聘負責公司審計的會計師事務所，須由股東於股東大會或董事會依照組織章程細則的規定釐定。在股東大會或董事會於各自召開的會議上就解聘會計師事務所進行表決時，須允許會計師事務所陳述意見。公司須向新聘用的會計師事務所提供真實及完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿及謊報資料。

特別規定要求公司聘用合資格的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並審核和

查證公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於股東週年大會結束時起直至下一屆股東週年大會結束時止。本公司會計師事務所的委聘、罷免及任期屆滿均應向中國證監會報告。

溢利分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及提取法定公積金之前分配溢利。特別規定要求公司向H股持有人支付的任何股息及其他分派，須以人民幣宣派和計算，並以外幣支付。根據必備條款，公司須通過收款代理人向股東支付外幣。

修改組織章程細則

根據中國公司法，公司股東大會作出修改組織章程細則的決議案，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。根據必備條款，公司可根據法律、行政法規及組織章程細則的規定修改組織章程細則。組織章程細則的修改，涉及必備條款內容的，經國務院授權的公司審批部門和證券監管部門批准後生效；涉及公司註冊事項的組織章程細則的修改，應當根據適用法律向有關部門辦理變更登記。

解散及清算

公司因以下原因須予解散：

(i) 組織章程細則規定的經營期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事由出現；

(ii) 股東於股東大會議決解散公司；

(iii) 因公司合併或分立需要解散公司；

(iv) 依法被吊銷公司營業執照或公司被責令關閉或被撤銷；或

(v) 公司經營管理發生不能通過其他途徑解決的嚴重困難，繼續存續會使股東利益

受到重大損失，持有代表公司全部股東投票權10%以上股份的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

倘公司有上述第(i)項情形，可以通過修改組織章程細則而存續。依照前段所載規定修改組織章程細則，須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

倘公司因上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)項情形解散，須在解散事由出現之日起15日內成立清算組。清算組成員須由董事或股東大會釐定的人員組成。倘逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定相關人員組成清算組進行清算。人民法院須受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

清算組在清算期間可行使以下權力：

(i) 處置公司資產，編製資產負債表和資產清單；

(ii) 通知公司的債權人或刊發公告；

(iii) 處理與清算有關的任何未了結業務；

(iv) 清繳任何逾期稅款以及清算過程中產生的稅款；

(v) 清算公司的財務債權及債務；

(vi) 處理清償債務後公司的剩餘資產；及

(vii) 代表公司參與民事訴訟。

清算組須自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。

債權人須自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清

算組申報其債權。債權人須在債權申報中說明有關其債權的所有事項，並提供相關憑證。清算組須登記相關債權人的債權。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在處置公司財產及編製所需資產負債表和資產清單後，須制定清算方案，並提交股東大會或人民法院確認。公司在分別支付清算費用、職工工資、社會保險費用和法定補償金，清繳所欠稅款及清償公司債務後的剩餘資產，按照股東持有的股份比例分配。清算期間，公司存續，但不得參與與清算無關的經營活動。公司財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清算公司財產及編製所需資產負債表和資產清單後，倘發現公司資產不足以清償債務，須依法向人民法院申請宣告破產。公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須將清算事務移交給人民法院。

清算結束後，清算組須將清算報告於股東大會或人民法院確認。之後，報告須報送公司登記機關，以註銷公司登記，並公告公司終止。清算組成員須忠於職守，並遵守相關法律。清算組成員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。倘清算組成員因故意或重大過失引致公司或其債權人任何損失，須負責對公司或其債權人賠償。

倘公司依法被宣告破產，須依照相關企業破產的法律實施破產清算。

海外上市

公司的股份需獲得中國證監會批准後方可在境外上市，且上市必須根據國務院指定的步驟進行。

根據特別規定，公司經中國證監會批准，可以向境外的投資人發行股份，其股票可以在境外上市。經中國證監會批准的公司發行境外上市外資股和內資股的計劃，公司董事

會可以分別作出兩類待發行股份的實施安排，並可以自中國證監會批准之日起十五(15)個月內分別實施。

股票遺失

倘記名股票被盜、遺失或損毀，股東可依照《中國民事訴訟法》規定的公示通告程序，請求人民法院宣告該等股票失效。取得人民法院的相關宣告後，股東可向公司申請補發股票。

必備條款對中國境外上市外資股股東遺失股票及H股股票另有規定，該等規定載於組織章程細則。

合併與分立

倘公司合併，須簽訂合併協定，且相關的公司須編製各自的資產負債表及資產清單。公司須自通過合併決議案之日起10日內通知其各自的債權人，並在30日內發佈合併公告。債權人自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告日期起45日內，可要求公司清償任何未償還債務或提供相應的擔保。倘公司合併，合併各方的債權和債務，須由存續的公司或新設公司承繼。

倘公司分立，其資產須作相應的分割，並須編製資產負債表及資產清單。倘公司分立的決議案獲通過，公司須自通過上述決議案之日起10日內通知其所有債權人，並於30日內在報章上公告。除債權人就債務清償達成書面協議外，公司分立前的相關負債責任須由分立後的公司承擔連帶責任。

公司合併或分立引起登記事項的變更，必須向相關工商行政管理局辦理變更登記(若有此要求)。

倘公司解散，須依法辦理公司註銷登記。註冊成立新公司須依法辦理公司註冊成立的登記。

D. 中國證券法律、法規及監管體制

中國已頒佈多項與股份發行與買賣及信息披露有關的法規。於1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調草擬證券法規、制定證券政策、規劃證券市場發展、指引、協調及監督中國的所有證券相關機構及管理中國證監會。中國證監會為證券委員會的監管執行機構，負責草擬證券市場的監管條文、監督證券公司、規管中國公司證券在中國或海外的公開發售、規範證券買賣、收集證券相關統計資料及進行相關研究和分析。於1998年3月29日，國務院合併上述兩個部門，並改組中國證監會。

於1993年4月22日，由國務院頒佈之《股票發行與交易管理暫行條例》規定相關公開發售股本證券的申請及批准手續、股本證券的交易、上市公司的收購、上市股本證券的保管、清算及過戶、及上市公司的信息披露、調查、處罰及爭議的解決。

於1995年12月25日，國務院頒佈《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等規定主要規管境內上市外資股的發行、認購、交易及股息宣派和其他分派事項，以及擁有境內上市外資股的股份有限公司的信息披露。

《中國人民共和國證券法》(「《中國證券法》」)於1999年7月1日生效，並先後於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日修訂。此乃中國第一部全國性的證券法律，分為12章及240個條目，規管(其中包括)證券發行及買賣、上市公司收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的職責。《中國證券法》全面規範中國證券市場活動。《中國證券法》第238條規定國內企業的股份在境外上市前須取得國務院證券監督管理機構的事先批准。目前，境外發行證券(包括股份)的發行及買賣主要由國務院及中國證監會頒佈的規則及法規管制。

E. 仲裁及仲裁裁決的執行

全國人大常務委員會於1994年8月31日頒佈《中華人民共和國仲裁法》(「《中國仲裁法》」)，該法於1995年9月1日生效並於2017年9月1日修訂。仲裁法適用於當各方已訂立書面協議將事項呈

交根據《中國仲裁法》組成的仲裁委員會仲裁的涉及外方的經濟糾紛。《中國仲裁法》規定，中國仲裁協會頒佈仲裁規則前，仲裁委員會可以根據《中國仲裁法》及《中國民事訴訟法》制定仲裁暫行規定。倘當事人各方協議以仲裁作為解決爭議方法時，如一方向人民法院起訴，該人民法院將拒絕受理該案件，但仲裁協議已無效時則除外。

香港上市規則及必備條款規定，香港上市公司的組織章程細則須載入仲裁條款，而香港上市規則亦規定公司與各董事或監事訂立的合同，均須載入仲裁條款。該等規定表明(i)境外上市外資股持有人與公司之間；(ii)境外上市外資股持有人與內資股持有人之間；或(iii)境外上市外資股持有人與公司的董事、監事或其他管理人員之間，基於組織章程細則、中國公司法或其他相關法律與行政法規規定的任何權利或義務發生的涉及公司事務的爭議或權利主張，相關當事人各方須把該項爭議或權利主張在中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心進行仲裁。有關股東界定的爭議和有關公司股東名冊的爭議可以不用仲裁方式來解決。倘申請仲裁的一方選擇在香港國際仲裁中心仲裁爭議或權利主張，則任何一方根據香港國際仲裁中心的證券仲裁規則可申請在深圳進行仲裁。

根據《中國仲裁法》，仲裁實行一裁終局的制度，對仲裁當事人各方均有約束力。倘其中一方未能遵守仲裁決定，則裁決另外一方可向人民法院申請強制執行該仲裁決定。倘仲裁程序違法(包括仲裁委員會的組成違反法定程序，或裁決事項不屬於仲裁協議的範圍或仲裁委員會無權仲裁)，則法院可拒絕強制執行仲裁委員會作出的仲裁決定。

一方尋求向另一方強制執行中國涉外仲裁機構的裁決，而被執行方或其財產並非在中國境內，可向對相關執行事宜具管轄權的海外法院申請強制執行該裁決。同樣，中國法院可根據互惠原則或中國已簽訂或加入的任何國際公約，承認及執行由海外仲裁機構作出的仲裁裁決。

於1986年12月2日全國人大常務委員會通過決議，中國加入於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》(「《紐約公約》」)。《紐約公約》規定，《紐約公約》的各簽訂國對《紐約公約》的另一簽訂國作出的所有仲裁裁決均予承認及執行，但各國保留在若干情況下(包括強制執行

該仲裁裁決違反該國公共政策的情況)拒絕強制執行的權利。全國人大常務委員會於中國加入該公約時同時宣稱，(i)中國僅會在互惠原則的基礎上承認和強制執行外國仲裁裁決；及(ii)《紐約公約》僅可應用於根據中國法律視為合同或非合同商業法律關係所引起的爭議。

於1999年6月18日，香港與中國就仲裁裁決的交互強制執行訂立安排，且該項安排於2000年2月1日生效。按照該安排，中國的仲裁機構作出的裁決可在香港執行，香港的仲裁機構的裁決亦可在中國執行。倘該香港仲裁機構的裁決之執行被認為不符合中國的公共利益，則中國法院可能會拒絕執行該裁決。

香港與中國公司法的重大差異概要

適用於香港註冊成立公司的香港法例乃以公司條例為依據，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。作為於中國成立並擬將股份於聯交所第一上市的股份有限公司，我們須遵守中國公司法及所有其他根據中國公司法頒佈的規則及法規。

下文概述香港註冊成立公司適用的香港公司法與按中國公司法註冊成立及存續的股份有限公司適用的中國公司法的若干重大差異概要。然而，此概要不擬作出全面比較。

公司存續

根據香港公司法，擁有股本的公司須向香港公司註冊處處長註冊成立，香港公司注冊處處長於本公司註冊成立後向其發出公司註冊證書，而公司此後可以獨立公司身份存續。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的組織章程細則須載有若干優先購買權的條文。而公眾公司的組織章程細則毋須載有該等優先購買權的條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或公開募集形式註冊成立。

股本

根據新公司條例，香港公司股票的面值(亦稱面值)概念已被廢除，且該等公司已通過(i)增加其股本；(ii)資本化利潤；(iii)於增加或不增加股本的額情況下配發或發行紅股；(iv)將其股份轉換為較大或較小數目之股份；及(v)撤銷其股份等增加靈活性的方式修改其股本。法定股本的概念亦不再適用於2014年3月3日或之後成立的香港公司。因此，香港公司的董事可在經得股東的事先同意(如有規定)下，敦促發行公司新股份。中國公司法並無法定股本的規定。我們的註冊資本為我們已發行股本之金額。如要增加註冊資本，須經股東大會和相關中國政府及監管機構批准。

根據證券法，已獲相關證券監管機構授權將股份於證券交易所上市的公司，股本總額不得少於人民幣30百萬元。香港法例對香港註冊成立公司並無最低資本要求。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣財產(根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外)認購。倘以非貨幣財產出資，則須進行估值並辦理資產核證，確保並無高估或低估其價值。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國法律，我們以人民幣計值和認購的內資股，只可由國家、中國法人、自然人、合資格外國機構投資者或符合條件的外國戰略投資者認購或買賣。以人民幣計值及以人民幣以外貨幣認購的海外上市股份，只可由香港、澳門和台灣或中國境外任何國家及地區或合資格國內機構投資者認購和買賣。此外，根據中國證監會及香港證券及期貨事務監察委員會於2014年11月10日聯合公佈的《批准啟動滬港股票交易互聯互通機制試點的公告》(「滬港股票交易互聯互通公告」)，合資格中國投資者可通過滬港通等系統購買指定的海外上市股份。

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。我們的文件前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、

監事與管理人員任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。組織章程細則可對公司董事、監事與管理人員轉讓所持公司股份作出其他限制規定。除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期外，香港法例並無持股量與股份轉讓的相關限制，正如本招股章程「股本」一節中我們及控股股東向聯交所作出的承諾中所述。

購買股份的財務資助

中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助購買本身或其控股公司的股份。然而，必備條款載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助購買上述股份的特定限制條文，與香港公司法的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份頒佈規定。必備條款載有解釋條文，指明有關視為修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦的批准手續。相關條文已納入組織章程細則，有關詳情，請參閱本招股章程「附錄五－組織章程細則概要」一節。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案批准，(ii)相關類別股份總面值達四分之三的持有人書面同意，(iii)公司所有股東一致同意，或(iv)倘組織章程細則載有關於該等權利變動的條文，則遵從其規定。

董事、高級管理層和監事

中國公司法有別於香港公司法，並無有關董事申報重大合同的權益、限制董事作出重大處置的權力、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職

補償的任何規定。然而，必備條款對重大處置設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和管理人員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。必備條款規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

根據香港法例，倘董事違反對公司的誠信責任，而同時控制股東大會多數表決權，則少數股東可代表全體股東提出衍生訴訟，從而有效避免公司以本身名義控告董事違反責任。

中國公司法賦予股份有限公司股東權利，倘董事及高級管理層違反對公司的誠信責任和勤勉義務，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可書面請求監事會向人民法院提起訴訟。而監事會違反對公司的誠信責任和勤勉義務時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，不立即提起訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向法院提起訴訟。

必備條款亦規定董事、監事和高級管理層違反對公司所負責任時的其他補救措施。另外，作為股份在聯交所上市的條件，股份有限公司各董事和監事(作為股東代理)須向公司作出承諾。此舉讓少數股東在公司董事和監事失責時可採取行動。

保障少數股東權益

根據香港法例，倘在香港註冊成立公司的股東投訴公司從事業務的方式對其利益造成損害，則可以向法院請求清盤或發出適當命令監管公司事務。此外，倘股東申請達到特定數目，香港財政司司長可指派獲授廣泛法定權力的督察員調查香港註冊成立公司的事務。中國法律並無類似規定。然而，必備條款規定，控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會通知須於大會舉行日期前至少20日寄發。根據特別規定及必備條款，須於大會舉行前至少45日向所有股東發出書面通知，擬出席大會的股東須於大會舉行日期前至少20日將書面回覆送達公司。倘屬香港註冊成立的公司，召開股東大會(股東週年大會除外)的最短通知期為14日。股東週年大會最短通知期為21日。

股東大會法定人數

根據香港法例，除非組織章程細則另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。中國公司法並無訂明股東大會法定人數，惟特別規定及必備條款規定，公司股東大會僅於擬舉行大會日期最少20日前收到代表公司有投票權股份至少50%的股東答覆後方可召開，或倘股東的回覆未能達到50%投票權的要求，則公司須於五日內再次以公告通知股東，股東大會隨後即可舉行。

投票表決

根據香港法例，普通決議案須經出席股東大會人員或代理人投票數一半以上支持，方可通過，而特別決議案則須經出席股東大會人員或受委代表投票數不少於四分之三的票數通過。根據中國公司法，決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改組織章程細則、增減註冊資本、公司合併、分立或解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱。另外，公開發行股份的股份有限公司須公告其財務報告。公司條例要求香港註冊成立的公司在股東週年大會至少21日前向各股東寄發財務報表、審計報告和董事報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。根據中國法律，股份有限公司須按中國企業會計準則編製財務報表。必備條款規定，有關公司除須按照中國企業會計準則編製財務報表外，還須按照國際或香港會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表還須說明與根據中國企業會計準則編製的財務報表的重大差異(如有)造成的財務影響。

特別規定要求在中國境內外披露的信息內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事與股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司組織章程細則、股東大會會議紀錄和財務會計報告的權利。根據組織章程細則，股東有權查閱並複印(須支付合理費用)有關股東和董事的若干資料，與香港法例要求賦予香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據中國公司法和香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的債務。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。必備條款要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表境外上市外資股份持有人接收已宣派的股息和公司因有關股份欠付的所有其他款項。

公司重組

香港註冊成立公司的公司重組可以多種方式進行，如根據公司(清盤及雜項條文)條例在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例在公司與債權人或公司與股東之間達成妥協或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院的法律程序解決。必備條款規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

強制提取

根據中國公司法，股份有限公司須按指定百分比提取除稅後溢利撥充法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司組織章程細則，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的細則載有與香港法例規定的類似公司補救措施(包括取消有關合同及向董事、監事或高級職員追索溢利)。

股息

在若干情況下，公司有權在應付予股東的任何股息或其他分派中預先扣除及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務(包括追討股息)的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。在適用期限屆滿前，公司不得行使權力沒收股份的任何未領股息。

信託責任

在香港，普通法中有董事信託責任的概念。根據特別規定，董事及監事不得從事任何競業活動或有損於公司利益的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停辦理公司股東登記的股份過戶手續的時間不得超過30日(在特殊情況下可延長至60日)，而根據中國公司法及必備條款規定，在股東大會日期前30日內或為分配股息設定的基準日前五日內不得登記股份轉讓。

本附錄載有本公司組織章程細則之主要條文及其後修訂概要，其將於上市日期起生效。本附錄主要目的在於為有意投資者提供本公司組織章程細則的概覽，故可能未有盡錄對於有意投資者而言重要的信息。如本招股章程附錄八「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述，組織章程細則的中文全文可供查閱。

董事

分配及發行股份的權力

組織章程細則並無載有授權董事會配發或發行股份的條文。董事會須為配發或發行股份編制建議書，經股東在股東大會以特別決議案形式批准。任何該等配發或發行須按照適用法律及行政法規所規定的程序進行。

處置中國發行人或其附屬公司資產的權力

董事會在處置固定資產時，如擬處置固定資產的預期價值，與此項處置建議前四個月內已處置了的本公司固定資產所得到的價值的總和，超過股東大會最近審核的資產負債表所顯示的固定資產價值的33%，則董事會在未經股東大會批准前不得處置或者同意處置該固定資產。

上述所指對固定資產的處置，包括轉讓某些資產權益的行為，但不包括以固定資產提供擔保的行為。

本公司處置固定資產進行的交易的有效性，不因違反組織章程細則中上述限制而受影響。

就失去職位所獲得的補償或款項

本公司在與本公司董事、監事訂立的有關報酬事項的合同中應當規定，當本公司將被收購時，本公司董事、監事在股東大會事先批准的條件下，有權取得因失去職位或者退休而獲得的補償或者其他款項。本公司被收購是指下列情況之一：

（一）任何人向全體股東提出收購要約；或

（二）任何人提出收購要約，旨在使要約人成為控股股東。控股股東的定義與組織章程細則中的定義相同。

如果有關董事、監事不遵守本條規定，其收到的任何款項，應當歸那些由於接受前述要約而將其股份出售的人所有，該董事、監事應當承擔因按比例分發該等款項所產生的費用，該費用不得從該等款項中扣除。

提供予董事、監事和其他高級管理人員的貸款

本公司不得直接或者間接向本公司和其母公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保；亦不得向前述人員的相關人提供貸款、貸款擔保。

前款規定不適用於下述情形：

（一）本公司向其附屬公司提供貸款或者為附屬公司提供貸款擔保；

（二）本公司根據經股東大會批准的聘任合同，向本公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或者其他款項，使之支付為了本公司目的或者為了履行其對本公司之職責所發生的費用；

（三）如本公司的正常業務範圍包括提供貸款、貸款擔保，本公司可以向有關董事、監事、經理和其他高級管理人員及其相關人員提供貸款、貸款擔保，但提供貸款、貸款擔保的條件應當是正常商業條件。

若本公司違反前述有關貸款的條款，不論其貸款的條件如何，貸款款項的收款人須立即向本公司償還款項。

本公司違反上述規定所提供的貸款擔保，不得強制本公司執行；但下列情況除外：

（一）向本公司或者其母公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員的相關人提供貸款時，提供貸款人不知情的；

（二）本公司提供的擔保物已由提供貸款人合法地售予善意購買者的。

前述中所稱擔保，包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務的行為。

提供財務資助以購買中國發行人或其附屬公司的股份

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的人士提供任何財務資助。前述所指購買本公司股份的人士，包括因購買股份而直接或者間接承擔義務的人。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

下列行為不視為前款規定禁止的行為：

（一）本公司提供的有關財務資助是誠實地為了公司利益，並且該項財務資助的主要目的並不是為了購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；

（二）本公司依法以其財產作為股利進行分配；

（三）以股份的形式分配股利；

（四）依據組織章程細則減少註冊資本，購回股份，調整股權結構等；

（五）本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)；

（六）本公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)。

上述所稱財務資助，包括(但不限於)下列方式：

（一）饋贈；

（二）提供擔保(包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務)、提供補償(但不包括因本公司本身的過錯所引起的補償)、解除或者放棄權利；

（三）提供貸款或者訂立由本公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；

（四）本公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

上述所稱承擔義務，包括義務人因訂立合同或者作出安排(不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔)，或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

披露在與中國發行人或其附屬公司簽訂的合約中的利益

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，直接或者間接與本公司已訂立的或者計劃中的合同、交易，安排有重要利害關係時(本公司與董事、監事、經理和其他高級管理人員的聘任合同除外)，不論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准同意，均應當盡快向董事會披露其利害關係的性質和程度。

除非有利害關係的本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員按照前款的要求向董事會做了披露，並且董事會在不將其計入法定人數，亦未讓其參加表決的會議上批准了該事項，本公司有權撤銷該合同、交易或者安排；但在對方是對有關董事、監事、經理和其他高級管理人員違反其義務的行為不知情的善意當事人的情形下除外。

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的相關人與某合同、交易、安排有利害關係的，有關董事、監事、經理和其他高級管理人員也應被視為有利害關係。

酬金

本公司應當就報酬事項與公司董事、監事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。前述報酬事項包括：

（一）作為本公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；

（二）作為本公司的附屬公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；

（三）為本公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；

（四）該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項。

除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向本公司提出訴訟。

卸任、委任、免職

有下列情況之一的，不得擔任本公司的董事、監事、經理或者其他高級管理人員：

（一）無民事行為能力或者限制民事行為能力；

（二）因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；

（三）擔任因經營管理不善破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；

（四）擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；

（五）個人所負數額較大的債務到期未清償；

（六）因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；

（七）法律、行政法規規定不能擔任企業領導；

（八）非自然人；

（九）被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或者不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年。

本公司董事、經理和其他高級管理人員代表公司的行為對善意第三人的有效性，不因其在任職、選舉或資格上有任何不規範行為而受任何影響。

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止。其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與離任之間時間的長短，以及與本公司的關係在何種情形和條件下結束。

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員因違反某項具體義務所負的責任，可以由股東大會在知情的情況下解除；但是組織章程細則第61條所規定的情形除外。

本公司設董事會，董事會由9名董事組成，設董事長1人，副董事長1人，其中獨立非執行董事3人。

董事由股東大會選舉產生，任期三年。董事任期屆滿，可以連選連任。

有關提名董事候選人的意圖以及候選人表明願意接受提名的書面通知，應當在股東大會召開七天前發給本公司。

在不違反本公司上市相關法律法規及監管規則的前提下，如董事會委任新董事以填補董事會某臨時空缺或增加董事名額的任何人士，其任期至本公司的下屆股東週年大會為止，並於其時有資格重選連任。

董事長、副董事長由全體董事的過半數選舉和罷免，董事長、副董事長任期三年，可以連選連任。

董事無須持有本公司股份。

組織章程細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

本公司的董事會必須最少包括三分之一成員(且必須至少三名)為獨立非執行董事；及其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。此外，公司至少須有一名獨立非執行董事通常居於香港。

借款權力

在遵守中國法律法規的情況下，本公司擁有集資及借款權。組織章程細則規定，(a)董事會有權制定本公司發行公司債券的方案，以及(b)發行本公司債券須由股東在股東大會上通過特別決議案批准。除此以外，組織章程細則並無就董事可行使借款權的方式及就可修改有關權利的方式作出任何特別規定。

組織文件的修改

本公司根據法律、行政法規及組織章程細則的規定，可以修改組織章程細則。

組織章程細則的修改，涉及必備條款內容的，經國務院授權的公司審批部門和中國證監會批准後生效；涉及本公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

現有股份或股份類別的權利的修改

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和組織章程細則的規定，享有權利和承擔義務。如發行人的股本包括無投票權的股份，則該等股份的名稱須加上「無投票權」的字樣。

如股本資本包括附有不同投票權的股份，則每一類別股份(附有最優惠投票權的股份除外)的名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」的字樣。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按組織章程細則第九十七條至第一百零一條另行召集的股東會議上通過，方可進行。該類別股東會議(但不包括續會)，所需的法定人數，必須是該類別的已發行股份至少三分之一的持有人。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

(一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；

(二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；

(三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或者累積股利的權利；

(四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；

(五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得本公司證券的權利；

(六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；

(七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；

(八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；

（九） 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；

（十） 增加其它類別股份的權利和特權；

（十一）本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；

（十二）修改或者廢除本章所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述（二）至（八）、（十一）至（十二）項的事項時，在類別股東會上具有表決權。但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

除其它類別股份股東外，內資股股東和非上市外資股股東應視為同類別股東，內資股股東和境外上市外資股股東視為不同類別股東，非上市外資股股東和境外上市外資股股東視為不同類別股東。

下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

（一） 經股東大會以特別決議批准（獲無條件授權或受決議所訂條款及條件所規限），公司每間隔十二個月單獨或者同時認可、分配或發行公司當時已發行的內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的20%的；

（二） 該等股份為公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃的一部分，而有關計劃自中國證監會或國務院轄下其他有資格的證券監管機構發出批准之日起15個月內完成的。

特別決議－需獲大多數股東通過的

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的二分之一以上通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的三分之二以上通過。

投票權(一般性的有關投票表決的權利)

股東(包括股東代理人)在股東大會表決時，以其代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上的表決權的股東(包括股東代理人)，不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票。

當反對和贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主席有權多投一票。

有關股東大會的規定

股東大會分為股東年會和臨時股東大會。股東大會由董事會召集，股東年會每年召開一次，並應於上一會計年度完結之後的六個月之內舉行。

會計與審計

財務與會計政策

本公司依照法律、行政法規和財政部制定的中國會計准則的規定，制定本公司的財務及會計制度。

本公司應當在每一會計年度終止時編製財務報告，並依法經審查驗證。

董事會應當在每次股東週年大會上，向股東呈交有關法律、行政法規、地方政府及主管部門頒布的規範性文件所規定的相關財務報告。本公司編製年度賬目的結算日期，距離該會計年度或年度財務報表有關的會計參考期間結束日，不得超過6個月。

本公司的財務報告應當在召開股東週年大會的二十日以前備置於本公司，供股東查閱。本公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

本公司的財務報表除應當按中國會計准則及法規編製外，還應當按國際或者境外上市地會計准則編製。如按兩種會計准則編制的財務報表有重大出入，應當在財務報表附註中加以注明。公司在分配有關會計年度的税後利潤時，以根據(i)中國會計准則及法規編製的；或(ii)國際或者境外上市地會計准則編製的，税後利潤數額中較少者為準。

本公司公佈或者披露的中期業績或者財務資料應當按中國會計准則及法規編製，同時按國際或者境外上市地會計准則編製。

本公司每一會計年度公佈兩次財務報告，即在一會計年度的前六個月結束後的60天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的120天內公佈年度財務報告。

本公司除法定的會計賬冊外，不得另立會計賬冊。對本公司資產，不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師的聘任及罷免

本公司應當聘用符合國家有關規定的獨立的會計師事務所，審計本公司的年度財務報告，並審核本公司的其他財務報告。為本公司組織章程細則目的，本公司隨時委任的會計師事務所將會是本公司的核數師。

本公司聘用會計師事務所的聘期，自本公司本次股東週年大會結束時起至下次股東週年大會結束時止。

經本公司聘用的會計師事務所享有下列權利：

（一）隨時查閱公司的賬簿、記錄或者憑證，並有權要求本公司的董事、經理或者其他高級管理人員提供有關資料和説明；

（二）要求本公司採取一切合理措施，從其附屬公司取得該會計師事務所為履行職務必需的資料和説明；

（三） 出席股東會議，得到任何股東有權收到的會議通知或者與會議有關的其他信息，在任何股東會議上就涉及其作為本公司的會計師事務的事宜發言。

無論會計師事務所與本公司訂立的合同條款如何規定，股東大會可以在任何會計師事務所任期屆滿前，通過普通決議決定將該會計師事務所解聘。有關會計師事務所如有因被解聘而向本公司索償的權利，其權利不因此而受影響。

會計師事務所的報酬或者確定報酬的方式由股東大會決定。由董事會聘任的會計師事務所的報酬由董事會確定。

聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所由股東大會作出決定，並報中國證監會備案。

股東大會通知及議程

股東大會是本公司的權力機構，依法行使職權。

非經股東大會事前批准，本公司不得與董事、監事、經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。

有下列情形之一的，董事會應當在兩個月內召開臨時股東大會：

（一） 董事人數不足公司法規定的人數或者少於組織章程細則要求的數額的三分之二時；

（二） 本公司未彌補虧損達股本總額的三分之一時；

（三） 持有公司發行在外的有表決權的股份10%或以上的股東以書面形式要求召開股東特別大會時；

（四） 董事會認為必要或者監事會提出召開時。

本公司召開股東大會，應當於會議召開45日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東；擬出席股東大會的股東，應當於會議召開20日前，將出席會議的書面回復送達本公司。

本公司召開股東大會年會，單獨或者合計持有本公司有表決權的股份總數5%或以上的股東，有權以書面形式向公司提出新的提案。

本公司根據股東大會召開前20日時收到的書面回復，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到本公司有表決權的股份總數二分之一以上的，本公司可以召開股東大會；達不到的，本公司應當在五日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，本公司可以召開股東大會。

股東大會的通知應當符合下列要求：

（一）以書面形式作出；

（二）指定會議的地點、日期和時間；

（三）說明於會上將討論的事項；

（四）向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同(如果有的話)，並對其起因和後果作出認真的解釋；

（五）如任何董事、監事、經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；

（六）載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；

（七）以明顯的文字說明，有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，而該股東代理人不必為本公司股東；

（八）載明會議投票代理委託書的送達時間和地點；

（九）股東大會常設聯繫人姓名及電話號碼。

股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或以郵資已付的郵件送出，受件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

前款所稱公告，應當於會議召開前45日至50日的期間內，在中國證監會指定的一家或者多家報紙上刊登。一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。

因意外遺漏未向某有權得到通知的人送出會議通知或者該等人沒有收到會議通知，會議及會議的決議並不因此無效。

下列事項由股東大會的普通決議通過：

（一）董事會和監事會的工作報告；

（二）董事會擬訂的利潤分配方案和虧損彌補方案；

（三）董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法；

（四）本公司年度預、決算報告，資產負債表、利潤表及其他財務報表；

（五）除法律、行政法規規定或者組織章程細則規定應當以特別決議通過以外的其它事項。

下列事項由股東大會的特別決議通過：

（一）增加或減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券；

（二）發行公司債券；

（三）本公司的分立、合併、解散和清算、變更公司形式；

（四）組織章程細則的修改；

（五）股東大會以普通決議通過認為會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其它事項。

股東要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

（一）單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%或以上的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。

（二）如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議。召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東大會由董事長召集並擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，應當由副董事長召集會議並擔任會議主席。董事長和副董事長均無法出席會議的，董事會可以指定一名本公司董事代其召集會議並擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任會議主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決股份的股東(包括股東代理人)擔任會議主席，香港結算代理人除外。

股份的轉讓

所有股本已繳清的H股，皆可依據組織章程細則自由轉讓；但是除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，且無需申述任何理由：

（一）與任何股份所有權有關的或會影響股份所有權的轉讓文件及其他文件，均須登記，並須就登記按上市規則規定的費用標準向本公司支付費用；

（二）轉讓文據只涉及H股；

（三）轉讓文據已付應繳的印花稅；

（四）應當提供有關的股票，以及董事會所合理要求的證明轉讓人有權轉讓股份的證據；

（五）如股份擬轉讓予聯名持有人，則聯名持有人之數目不得超過四位；

（六）有關股份沒有附帶任何公司的留置權；

（七）任何股份均不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

中國發行人回購其股份的權力

在下列情況下，經組織章程細則規定的程序通過，及國家有關主管機構批准，本公司可以購回其發行在外的股份：

（一）減少其註冊資本；

（二）與持有本公司股份的其他公司合併；

（三）將股份獎勵給本公司職工；

（四）股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求本公司收購其股份的；

（五）法律、行政法規許可的其他情況。

本公司因前款第(一)項至第(三)項的原因收購本公司股份的，應當經股東大會決議。本公司依照前款規定收購本公司股份後，屬第(一)項情形的，應當自收購之日起10日內註銷；屬第

(二)項、第(四)項情形的，應當在6個月內轉讓或者註銷。公司依照前款第(三)項規定收購的本公司股份，不超過本公司已發行股份總額的5%；用於收購的資金應當從本公司的稅後利潤中支出；所收購的股份應當於一年內轉讓給職工。

本公司經國家有關主管機構批准購回股份，可以下列方式之一進行：

(一) 向全體股東按照相同比例發出購回要約；

(二) 在證券交易所通過公開交易方式購回；

(三) 在證券交易所外以協議方式購回。

本公司依法購回股份後，應當依照法律、行政法規的規定註銷或者轉讓該部分股份，並向浙江省台州市市場監督管理局申請辦理註冊資本或者股權的變更登記並給予公告。

被註銷股份的票面總值應當從本公司的註冊資本中核減。

中國發行人的附屬公司擁有該附屬公司的母公司股份的權力

組織章程細則並無禁止本公司任何附屬公司持有股份的規定。

股息及其他分派方法

本公司稅後利潤應按以下順序使用：

(一) 彌補虧損；

(二) 提取法定公積金；

(三) 經股東大會決議，可以提取任意公積金；

(四) 支付普通股股利。本公司未彌補虧損和提取法定公積金之前，不得分配股利或以紅利形式進行其他分配。

於催繳股款前已繳付的股款均可享有利息，但股份持有人無權就預繳股款收取於其後宣派的股息。

關於行使權利終止以郵遞方式發送股息單，如該等股息單未予提現，則該項權利須於該等股息單連續兩次未予提現後方可行使。然而，在該等股息單初次未能送達受件人而遭退回後，亦可行使該項權利。

在遵守中國有關法律、法規及香港聯合交易所有限公司的規定的前提下，對於無人認領的股利，本公司可行使沒收權力，但該權力在適用的有關時效屆滿前不得行使。

關於行使權力發行認股權證予不記名持有人，除非本公司在無合理疑點的情況下確信原本的認股權證已被銷毀，否則不得發行任何新認股權證代替遺失的認股權證。

資本公積金包括下列款項：

（一）超過股票面額發行所得的溢價款；

（二）國務院財政主管部門規定列入資本公積金的其他收入。

本公司的公積金的用途限於下列各項：

（一）彌補虧損，資本公積金不得用於彌補虧損。

（二）轉增資本。若以資本化方式將法定公積金轉增資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前本公司註冊資本的25%。

（三）擴大本公司生產經營。

本公司股利的分配方案由股東大會決定。經董事會考慮公司的財務狀況之後並遵守有關法律和法規，股東可通過普通決議授權董事會分配和支付股利。

本公司可以現金和股票形式分配股利。

本公司應當為持有境外上市外資股股份的股東於香港委任收款代理人。

收款代理人應當代有關股東收取公司就境外上市外資股股份分配的股利及其他應付的款項，由他代該等股東保管該等款項，以待支付予該等股東。本公司委任的收款代理人應當符合上市地法律或證券交易所有關規定的要求。本公司就在香港聯合交易所有限公司上市的H股委任的收款代理人應為根據香港《受託人條例》註冊的信託公司。

股東委託代理人

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權委任一人或者數人(該人可以不是股東)作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照股東的委託，可以行使下列權利：

(一) 該股東在股東大會上的發言權；

(二) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；及

(三) 以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委託的代理人或人員簽署。如委託數人為股東代理人，委託書應注明每名股東代理人所代表的股份數額。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。委託書由委託人授權他人簽署的，授權簽署的授權書或者其他授權文件應當經過公證。經公證的授權書或者其他授權文件，應當和表決代理委託書同時備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

委託人為法人的，其法定代表人或董事會或經其它決策機構決議授權的人士應作為代表出席本公司股東大會。

任何由本公司董事會發給股東用於任命股東代理人的委託書的格式，應當讓股東自由選擇指示股東代理人投贊成票或者反對票，並就會議每項議題所要作出表決的事項分別作出指示。委託書應當注明如果股東不作指示，股東代理人可以按自己的意思表決。

表決前委託人已經去世、喪失行為能力、撤回委任、撤回簽署委任的授權或者有關股份已被轉讓的，只要公司在有關會議開始前沒有收到該等事項的書面通知，由股東代理人依委託書所作出的表決仍然有效。

催繳股款及股份的沒收

本公司有權行使權利終止以郵遞方式向某境外上市外資股持有人發送股息單，如該等股息單未予提現，則該項權利須於該等股息單連續兩次未予提現後方可行使。然而，在該等股息單初次未能送達受件人而遭退回後，亦可行使該項權利。

本公司有權出售未能聯絡的股東的股份的權利，除非符合下列各項規定，否則不得行使該項權利：

(i) 有關股份於十二年內至少已派發三次股息，而於該段期間無人認領股息；及

(ii) 公司在十二年屆滿後於報章上刊登廣告，說明其擬將股份出售的意向，並通知聯交所有關該意向。

查閱股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

（一）各股東的姓名(名稱)、地址(住所)、職業或性質；

（二）各股東所持股份的類別及其數量；

（三）各股東所持股份已付或者應付的款項；

（四）各股東所持股份的編號；

（五）各股東登記為股東的日期；

（六）各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

股票的轉讓和轉移，須登記在股東名冊內。

本公司可以依據中國證監會與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。

在香港上市的境外上市外資股股東名冊正本的存放地為香港。本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於公司處所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

本公司召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日。股權確定日終止時，在冊股東為本公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

股東大會的法定人數

本公司根據股東大會召開前20日時收到的書面回復，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一以上的，本公司可以召開股東大會；達不到的，本公司應當在五日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，本公司可以召開股東大會。

少數股東在詐騙或欺壓事件中的權利

除法律、行政法規或者本公司股份上市的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股

東(根據以下條款的定義)在行使其股東的權利時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

(一) 免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任；

(二) 批准董事、監事(為自己或者他人利益)以任何形式剝奪本公司財產，包括(但不限於)任何對本公司有利的機會；

(三) 批准董事、監事(為自己或者他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的本公司改組。

前條所稱控股股東是具備以下條件之一的人：

(一) 該人單獨或者與他人一致行動時，可以選出半數以上的董事；

(二) 該人單獨或者與他人一致行動時，可以行使本公司30%或以上的表決權或者可以控制公司的30%或以上的表決權的行使；

(三) 該人單獨或者與他人一致行動時，持有本公司發行在外30%或以上的股份；

(四) 該人單獨或者與他人一致行動時，以其他方式在事實上控制本公司。

清盤程序

本公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

(一) 股東大會決議解散；

(二) 因本公司合併或者分立需要解散；

(三) 本公司因不能清償到期債務被依法宣告破產；

(四) 本公司違反法律，行政法規被依法責令關閉；

（五） 營業期限屆滿。

本公司因前條(一)、(五)項規定解散的，應當在15日之內成立清算組，並由股東大會以普通決議的方式確定其人選。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組，進行清算。

本公司因前條(三)項規定解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

本公司因前條(四)項規定解散的，由有關主管機關組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

如董事會決定本公司進行清算(因本公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後12個月內全部清償本公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，本公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，本公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上至少公告三次。清算組應當對債權進行登記。

債權人應自接到書面通知之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人申報其債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。

清算組在清算期間行使下列職權：

（一） 清理本公司財產，分別編制資產負債表和財產清單；

（二）通知或者公告債權人；

（三）處理與清算有關的本公司未了結的業務；

（四）清繳所欠稅款；

（五）清理債權、債務；

（六）處理本公司清償債務後的剩餘財產；

（七）代表本公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理本公司財產、編制資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者有關主管機關確認。

本公司財產應按法律法規上所要求的順序清償，如若沒有適用的法律，應按清算組所決定的公正、合理的順序進行。

本公司財產按前款規定清償後的剩餘財產，由本公司股東按其持有股份種類和比例進行分配。

清算期間，本公司不得開展新的業務活動。

因本公司解散而清算，清算組在清理本公司財產、編制資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告破產。本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

本公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經一家在中國註冊的會計師驗證後，報股東大會或者有關主管機關確認。

清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認之日起30日內，將前述文件報送浙江省台州市工商行政管理局，申請註銷本公司登記，公告本公司終止。

對中國發行人或其股東具有重大意義的任何其他規定

一般規定

本公司為永久存續的股份有限公司。

本公司是獨立的企業法人。

本公司的全部資本分為等額股份，本公司股東以其所持股份為限對本公司承擔責任，本公司以其全部資產對其債務承擔責任。

股東可以依據組織章程細則起訴本公司；本公司可以依據組織章程細則起訴股東；股東可以依據組織章程細則起訴股東；股東可以依據組織章程細則起訴本公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員。

股東

本公司股東為依法持有本公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。

股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同等義務。本公司各類別股東在以股利或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。

本公司普通股股東享有下列權利：

(一) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；

(二) 參加或者委派股東代理人參加股東會議，並行使表決權；

(三) 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；

(四) 依照法律、行政法規及組織章程細則的規定轉讓股份；

（五）依照組織章程細則的規定獲得有關信息，包括：

1. 在繳付成本費用後得到組織章程細則；

2. 在繳付合理費用後有權查閱和復印：

(1) 所有各部分股東的名冊；

(2) 本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：

(a) 現在及以前的姓名、別名；

(b) 主要地址(住所)；

(c) 國籍；

(d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；

(e) 身份證明文件及其號碼；

(3) 本公司股本狀況；

(4) 本公司最近一期的經審計的財務報表，及董事會、核數師及監事會報告；

(5) 本公司的特別決議；

(6) 自上一會計年度以來本公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告；

(7) 已呈交中國工商行政管理部門或其他主管機關備案的最近一期的年檢報告副本；及

(8) 股東會議的會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議。

本公司須將以上除第(2)項外第(1)至(8)項的文件及任何其他適用文件按上市規

則的要求備置於其香港地址，以供公眾人士及股東免費查閱(其中第(8)項僅供股東查閱)。

股東提出查閱上述有關信息或索取資料的，應當向本公司提供證明其持有公司股份的種類以及持有數量的書面文件，本公司核實股東身份後按照股東要求予以提供；

(六) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；

(七) 法律、行政法規及組織章程細則所賦予的其他權利。

本公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其權益而行使任何權力，以凍結或以其他方式損害其任何附於股份的權利。

本公司普通股股東承擔下列義務：

(一) 遵守組織章程細則；

(二) 依其所認購股份和入股方式繳納股金；

(三) 法律、行政法規及組織章程細則規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，不承擔其後追加任何股本的責任。

監事會

本公司設監事會。監事會負責對董事會、董事、經理及本公司其他高級管理人員的監督，防止其濫用職權，侵犯股東、本公司和其員工的權益。

監事會由三人組成，其中一人出任監事會主席。監事任期三年，可於任期屆滿後連選連任。

監事會成員由兩名股東代表和一名本公司職工代表組成。股東代表由股東大會選舉和罷免，職工代表由本公司職工民主選舉和罷免。

監事會主席的選舉或罷免應由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集和主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務的，由過半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會會議。

本公司董事、經理、財務負責人和高級管理人員不得兼任監事。

監事會至少每六個月召開一次會議，由監事會主席負責召集。監事可以提議召開臨時監事會會議。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

（一）檢查本公司的財務；

（二）對董事、經理和其他高級管理人員執行本公司職務時違反法律、行政法規或者組織章程細則的行為進行監督；

（三）當董事、經理和其他高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求前述人員予以糾正；

（四）核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以本公司名義委託註冊會計師、執業核數師幫助復審；

（五）提議召開股東特別大會；

（六）代表本公司與董事交涉或者對董事起訴；

（七）股東大會授予的其它職權。

監事可列席董事會會議。

監事會行使職權時聘請律師、註冊會計師、執業核數師等專業人員所發生的合理費用，應當由本公司承擔。

監事應當依照法律、行政法規及組織章程細則的規定，忠實履行監督職責。

董事會秘書

本公司設董事會秘書一人，董事會秘書為本公司的高級管理人員。

本公司董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事會委任。

本公司董事或者其他高級管理人員可以兼任董事會秘書。本公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任董事會秘書。

本公司董事會秘書由董事兼任時，如某一行為應當由董事及董事會秘書分別作出，則該兼任董事及董事會秘書的人不得以雙重身份作出。

爭議的解決

本公司遵從下述爭議解決規則：

（一） 凡(i)本公司與其董事或監事或高級管理人員之間；及(ii)外資股股東(包括境外上市外資股股東及非上市外資股股東)與本公司之間，外資股股東(包括境外上市外資股股東及非上市外資股股東)與董事、監事、經理或者其它高級管理人員之間，境外上市外資股股東與非上市外資股股東、內資股股東之間，基於組織章程細則、公司法和特別規定及其它有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與本公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決。

前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，如果其身份為本公司或本公司股東、董事、監事、經理或者其他高級管理人員，應當服從仲裁。

有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。

（二）申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。

申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。

如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行。

（三）以仲裁方式解決因(一)項所述爭議或者權利主張，適用中華人民共和國的法律；但法律、行政法規另有規定的除外。

（四）仲裁機構作出的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團持有之物業權益於2019年8月31日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務部
公司執照編碼：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述　閣下指示吾等對温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文連同　貴公司統稱為「貴集團」)持有的位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向　閣下提供吾等對物業權益於2019年8月31日(「估值日」)的市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自2017年12月30日起生效的香港測量師學會估值準則(2017年版)，並參考國際估值準則委員會頒佈自2017年7月1日起生效的國際估值準則(2017年版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設出售人於市場出售該物業權益，且並無得益於將影響該物業權益的價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無計入所評估的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設業主可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受幹擾地使用該物業。

估值方法

在對　貴集團持作投資的物業權益進行估值時，已採用收入資本化法。收入資本化法按全部租出基準將租金收入資本化，以按市場基準估計物業或資產的價值。此方法用於在特定期限內租出之物業或資產。其同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及日後潛在復歸收入之市場水平，再按恰當的比率將兩者資本化。

在對　貴集團持作自用及未來發展之物業權益估值時，吾等已採用市場法，其中假設該物業權益按其現狀銷售並參考了相關市場中可得之比較銷售交易。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業權益業權的文件副本(包括國有土地使用權出讓合同、房地產權證及正式圖則)，並在可能的情況下作出有關查詢。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴　貴集團所提供的資料。

吾等依賴　貴集團中國法律顧問上海市錦天城律師事務所就中國物業權益之業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任。

本函件所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件所載涉及該物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上倚賴　貴集團及　貴集團中國法律顧問就該等物業權益於中國的業權所提供的資料。吾等亦已接納　貴集團就物業識別、佔用詳情、法定通告、地役權、土地年期、面積、工地平面圖及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲　貴集團告知所提供的資料中並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑　貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地視察

吾等已視察物業外觀，並盡可能視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無發現影響該物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實物業權益的面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司
董事會 台照

中國
浙江省
温嶺市
温嶠鎮
前洋下村

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
亞洲區估值及諮詢服務部
常務董事
霍嘉禮
註冊專業產業測量師
BSc (Hons) FRICS FHKIS MAE
謹啟

2019年10月25日

*附註：*霍嘉禮先生持有城市土地經濟學學士學位，是擁有逾39年房地產及資產評估經驗的註冊專業測量師。彼擁有於香港、澳門、台灣、中國內地及其他海外國家的估值經驗。霍嘉禮先生為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及英國專家學院執業會員。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於2019年8月31日現況下之市值 人民幣元
1	位於中國浙江省台州市温嶺市前洋下村的交易中心地庫至3樓	849,000,000

第二類－ 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	於2019年8月31日現況下之市值 人民幣元
2	位於中國浙江省台州市温嶺市前洋下村的交易中心4樓	14,300,000

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	於2019年8月31日現況下之市值 人民幣元
3	位於中國浙江省台州市温嶺市温嶠鎮的一幅工業用地	63,500,000
	總計：	926,800,000

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年8月31日現況下之市值
1	位於中國浙江省台州市温嶺市前洋下村的交易中心的地庫至3樓	該物業包括一處於一幅地盤面積約為32,078.00平方米的土地之上建設的交易中心的4個樓層(地庫至3樓)。該物業於2009年前後完工。 該物業建築面積約為71,817.50平方米。 該標的用地之土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途(請參閱下文附註第4點)。	該物業目前以63.8%的入駐率出租予不同租戶，每月租金收入約人民幣4,039,818元(不包括管理費及開支)，而最新租約於2035年10月到期。	人民幣849,000,000元 (人民幣捌億肆仟玖佰萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊*(皇家特許測量師學會會員)*於2018年5月7日進行視察。

2. 該物業之估值由Jason Fung*(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)*及徐珊*(皇家特許測量師學會會員)*編製。

3. 根據中華人民共和國浙江省温嶺市國土資源局與温嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司(「工量」)訂立日期為2006年11月16日之一份國有土地使用權出讓合同(温土合讓字第(2006)號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權已出讓予工量，代價為人民幣16,120,000元，作商業用途，為期40年。

4. 根據温嶺市國土資源局於2018年1月3日發出之不動產產權證(浙(2018)温嶺市不動產權第000D091號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權及標的樓宇(建築面積約74,245.72平方米)之房屋所有權已合法轉歸予工量。土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途。

5. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國浙江省台州市温嶺市前洋下村
交通	:	温州龍灣國際機場及温嶺火車站分別位於距該物業大約120公里及13公里處。
周邊地區環境	:	標的區域主要為農村地區。

6. 吾等已獲取上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包括(其中包括)以下各項：

a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；

b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權；及

c) 物業產權已抵押予浙商銀行股份有限公司台州分行及浙江民泰商業銀行股份有限公司台州温嶺支行。

7. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近零售及停車場租金之可資比較資料。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。就時間、位置、規模、樓層及質量等因素而言，吾等已對單位租金作出有關調整。考慮到各可資比較數據之特性，已作出相應加權處理。所採用的市場租金乃按可資比較數據之經調整單位租金加權平均數計算。於估值日期所採用的物業之平均零售市場租金及平均停車場市場租金分別為每平方米每月人民幣209元及每個停車位每月人民幣400元。

第二類－ 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年8月31日現況下之市值
2	位於中國浙江省台州市温嶺市前洋下村的交易中心4樓	該物業包括一處於一幅地盤面積約為32,078.00平方米的土地之上建設的交易中心的4樓。該物業於2009年前後完工。 該物業的建築面積約為2,387.20平方米(請參閱下文附註4)。 該標的用地之土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途(請參閱下文附註第4點)。	該物業現時由本集團用作輔助辦公室用途。	人民幣14,300,000元(人民幣壹仟肆佰叁拾萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊*(皇家特許測量師學會會員)*於2018年5月7日進行視察。

2. 該物業之估值由Jason Fung*(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)*及徐珊*(皇家特許測量師學會會員)*編製。

3. 根據中華人民共和國浙江省温嶺市國土資源局與温嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司(「工量」)簽訂日期為2006年11月16日的一份國有土地使用權出讓合同(温土合讓字第(2006)號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權已出讓予工量，代價為人民幣16,120,000元，作商業用途，為期40年。

4. 根據温嶺市國土資源局於2018年1月3日發出之不動產產權證(浙(2018)温嶺市不動產權第000D091號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權及標的樓宇(建築面積約74,245.72平方米)之房屋所有權已合法轉歸予工量。土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途。

5. 該物業之概述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國浙江省台州市温嶺市前洋下村
交通	:	温州龍灣國際機場及温嶺火車站分別位於距該物業約120公里和13公里處。
周邊地區環境	:	標的區域主要為農村地區。

6. 吾等已獲得上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包含(其中包括)以下內容：

a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；

b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權；及

c) 物業產權已抵押予浙商銀行股份有限公司台州分行及浙江民泰商業銀行股份有限公司台州温嶺支行。

7. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近商業單位的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位的可資比較銷售資料的單位費率介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣9,800元。估值所採用的單位費率經就地點、房齡、規模及質量等作出適當調整後與相關可資比較銷售單位費率一致。所採用的物業單位費率為每平方米人民幣6,000元。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年8月31日現況下之市值
3	位於中國浙江省台州市温嶺市温嶠鎮的一幅工業用地	該物業包括一幅地盤面積約為50,757.00平方米的土地(請參閱下文附註第4點)。 該標的用地之土地使用權授予期限於2069年1月27日屆滿，作工業用途(請參閱下文附註第4點)。	該物業當前空置。	人民幣63,500,000元(人民幣陸仟叁佰伍拾萬元整) 本集團應佔之100%權益： 人民幣63,500,000元(人民幣陸仟叁佰伍拾萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊*(皇家特許測量師學會會員)*於2018年5月7日視察。

2. 該物業之估值由Jason Fung*(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)*及徐珊*(皇家特許測量師學會會員)*編製。

3. 根據中華人民共和國浙江省温嶺市國土資源局與温嶺市旭日投資有限公司(「旭日」)訂立日期為2018年12月29日之一份國有土地使用權出讓合同(温土讓合字第2018-103號)，標的用地(地盤面積約50,757.00平方米)之土地使用權已出讓予旭日，代價為人民幣63,500,000元，作工業用途，為期50年。

4. 根據温嶺市自然資源和規劃局於2019年5月24日發出之不動產產權證(浙(2019)温嶺市不動產權第0011450號)，標的用地之土地使用權地盤面積約為50,757.00平方米。土地使用權授予期限至2069年1月27日屆滿，作工業用途。

5. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國浙江省台州市温嶺市温嶠鎮
交通	:	温州龍灣國際機場及温嶺火車站分別位於距該物業大約110公里及9公里處。
周邊地區環境	:	標的區域主要為工業及農村地區。

6. 吾等已獲取上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包括(其中包括)以下各項：

   a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；及

   b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權。

7. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近的可資比較土地銷售。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。可資比較土地銷售的樓面價介乎每平方米人民幣564元至人民幣636元。估值所採用的單位費率經就地點、年期及規模等因素作出適當調整後與相關可資比較土地銷售單位費率一致。所採用的物業樓面價為每平方米人民幣569元。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司前身温嶺市温西工量刃具交易中心有限公司於2003年5月14日在中國成立為有限公司。本公司於2006年6月27日更名為温嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司。於2018年5月3日，本公司根據中國法律改制為股份有限公司，註冊股本為人民幣60百萬元。改制後，本公司再次更名為温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司。

本公司已成立香港主要營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)，並於2018年9月20日根據公司條例第16部在香港登記為非香港公司。霍寶兒女士(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)已獲委任為我們的代理，在香港接收法律程序文件。

由於本公司在中國成立，我們的公司架構及組織章程細則受相關中國法律及法規的規限。我們組織章程細則相關條文的概要載於本招股章程附錄五。中國法律及法規若干相關方面的概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司股本的變動

本公司於2003年5月14日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000元。下文載列自本公司成立以來本公司股本的變動：

(a) 於2006年6月16日，根據股東決議案，本公司將其註冊資本由人民幣100,000元增加人民幣1.70百萬元至人民幣1.80百萬元；

(b) 於2009年3月5日，根據股東決議案，本公司將其註冊資本由人民幣1.80百萬元增加人民幣16.20百萬元至人民幣18百萬元；

(c) 於2017年12月8日，市場開發服務中心以零代價轉讓其於本公司的全部19.90%股權予市場集團，市場集團由市場開發服務中心直接全資擁有；

(d) 於2017年12月18日，温嶠鎮人民政府以零代價轉讓其於本公司的全部19.30%股權予嶠嶺投資，嶠嶺投資由温嶠鎮人民政府直接全資擁有；

(e) 於2017年12月18日，前洋下村委會以零代價轉讓其於本公司的全部17.50%股權予前洋投資，前洋投資由前洋下村委會間接全資擁有；

(f) 於2017年12月18日，茅洋村委會以零代價轉讓其於本公司的全部11.50%股權予茅威投資，茅威投資由茅洋村委會間接全資擁有；

(g) 於2017年12月18日，中街村委會以零代價轉讓其於本公司的全部9.65%股權予中街和德投資，中街和德投資由中街村委會間接全資擁有；

(h) 於2017年12月18日，上街村委會以零代價轉讓其於本公司的全部9.65%股權予上宇投資，上宇投資由上街村委會間接全資擁有；

(i) 於2017年12月18日，許宅村委會以零代價轉讓其於本公司的全部6.50%股權予博濤投資，博濤投資由許宅村委會間接全資擁有；

(j) 於2017年12月18日，張老橋村委會以零代價轉讓其於本公司的全部3.00%股權予張老橋投資，張老橋投資由張老橋村委會間接全資擁有；

(k) 於2018年5月3日，本公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣60百萬元，由60,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股組成，該等股份獲全體當時股東按彼等當時各自於緊接該改制前佔本公司之股權比例認購；及

(l) 緊隨全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)，我們的註冊資本將為人民幣80百萬元，包括20,000,000股H股及60,000,000股內資股，分別佔本公司全部已發行股本的25%及75%。

有關本公司自其成立起的註冊資本變動的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

除本招股章程「歷史、發展及重組」一節所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，本公司股本並無發生任何變動。

3. 本公司於2018年8月1日召開的股東特別大會通過的股東決議案

根據本公司於2018年8月1日召開的股東特別大會通過的股東決議案，我們的股東通過(其中包括)以下決議案：

(a) 批准及採納組織章程細則，自上市日期起生效，惟須待全球發售完成後方可作實；

(b) 批准發行每股面值人民幣1.00元的H股(就此發行的H股數目不得超過20,000,000股股份，佔全球發售後本公司已發行股份總數的25%)，並就不超過3,000,000股H股(約佔上述所發行H股數目的15%)授出超額配股權；及

(c) 授權董事會處理有關(其中包括)發行H股及H股在聯交所上市的所有事項。

4. 重組

為籌備上市，本集團進行重組。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一段。

B. 我們的附屬公司

本公司的附屬公司載列於本招股章程附錄一會計師報告的財務報表內。

除本招股章程「歷史、發展及重組」一節所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無任何變動。

C. 有關本集團業務的其他資料

1. 重大合同概要

於本招股章程日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(a) 本公司與浙江城鄉拍賣有限公司(「**拍賣商**」)日期為2018年4月2日的協議，據此，本公司就出售我們於天工科技的全部26%股權而聘請拍賣商作為拍賣人，最低競標價格為人民幣279,000元，並且本公司應向拍賣商支付最終競標價格的8%作為佣金；

(b) 彌償契據；

(c) 我們的控股股東於2019年10月15日以本公司(為其本身及作為附屬公司的受托人)為受益人訂立的不競爭契據，內容有關若干不競爭承諾；及

(d) 香港包銷協議。

2. 知識產權

(i) 商標

(a) 於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重要的商標：

商標	註冊人名稱	註冊地點	註冊編號	類別	有效期
ZJTTC	本公司	中國	9918488	35	2012年11月7日至2022年11年6日
ZJTTC	本公司	中國	9918361	35	2012年11月7日至2022年11月6日
温州工具	本公司	中國	6385198	35	2010年7月21日至2020年7月20日

(b) 於最後實際可行日期，我們已在香港註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重要的商標：

商標	註冊人名稱	註冊地點	註冊編號	類別	有效期
ZJTTC	本公司	香港	304516533	35	2018年5月4日至2028年5月3日

(ii) 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重要的域名：

註冊人	域名	生效日期／註冊日期	到期日期
本公司	cnglj.com	2010年6月23日	2021年6月23日
本公司	glrjzs.com	2016年6月22日	2020年6月22日

D. 有關董事、監事、高級管理層及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(i) 董事、監事及本公司最高行政人員的權益披露

緊隨全球發售完成後並假設超額配股權並無獲行使，一旦H股上市，概無我們的董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當做或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條將須登記於該條所規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 我們主要股東的權益披露

據我們的董事所知，緊隨全球發售後(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何H股)，以下各人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益：

股東	身份／權益性質	全球發售後所持股份數目(附註1)	全球發售後佔相關類別股份的股權(附註2)	全球發售後佔本公司股本總額的權益百分比(附註3)
市場集團	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
市場開發服務中心	於受控法團的權益(附註4及5)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
嶠嶺投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
温嶠鎮人民政府	於受控法團的權益(附註4及6)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
茅威投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
茅洋村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註7)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
茅洋村委會	於受控法團的權益(附註4及7)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%

股東	身份／權益性質	全球發售後所持股份數目(附註1)	全球發售後佔相關類別股份的股權(附註2)	全球發售後佔本公司股本總額的權益百分比(附註3)
前洋投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
前洋下村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註8)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
前洋下村委會	於受控法團的權益(附註4及8)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
上宇投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
上街村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註9)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
上街村委會	於受控法團的權益(附註4及9)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
中街和德投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
中街村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註10)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
中街村委會	於受控法團的權益(附註4及10)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
博濤投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%

股東	身份／權益性質	全球發售後所持股份數目(附註1)	全球發售後佔相關類別股份的股權(附註2)	全球發售後佔本公司股本總額的權益百分比(附註3)
許宅村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註11)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
許宅村委會	於受控法團的權益(附註4及11)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
張老橋投資	實益擁有人(附註4)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
張老橋村股份經濟合作社	於受控法團的權益(附註12)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%
張老橋村委會	於受控法團的權益(附註4及12)	58,200,000股內資股(L)	97%	72.75%

附註：

1. 字母「L」代表有關人士於內資股的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。

2. 按於內資股股權的百分比計算。

3. 按全球發售後已發行股份總數80,000,000股股份計算。

4. 根據一致行動方協議及一致行動方補充協議(其詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段)，緊隨全球發售完成後(並未計及超額配股權獲行使後將予發行的任何H股)，市場開發服務中心、溫嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、中街村委會、上街村委會、許宅村委會及張老橋村委會及彼等各自之受控法團彼此之間一致行動，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於本公司股東大會上行使或控制行使合共72.75%投票權。

5. 市場開發服務中心持有市場集團的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，市場開發服務中心被視為或當作於市場集團所實益擁有的全部股份中擁有權益。

6. 温嶠鎮人民政府持有嶠嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，温嶠鎮人民政府被視為或當作於嶠嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

7. 茅洋村委會持有茅洋村股份經濟合作社的全部股權，而茅洋村股份經濟合作社持有茅威投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，茅洋村委會及茅洋村股份經濟合作社均被視為或當作於茅威投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

8. 前洋下村委會持有前洋下村股份經濟合作社的全部股權，而前洋下村股份經濟合作社持有前洋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，前洋下村委會及前洋下村股份經濟合作社均被視為或當作於前洋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

9. 上街村委會持有上街村股份經濟合作社的全部股權，而上街村股份經濟合作社持有上宇投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，上街村委會及上街村股份經濟合作社均被視為或當作於上宇投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

10. 中街村委會持有其中街村股份經濟合作社的全部股權，而中街村股份經濟合作社持有中街和德投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，中街村委會及中街村股份經濟合作社均被視為或當作於中街和德投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

11. 許宅村委會持有許宅村股份經濟合作社的全部股權，而許宅村股份經濟合作社持有博濤投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，許宅村委會及許宅村股份經濟合作社均被視為或當作於博濤投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

12. 張老橋村委會持有張老橋村股份經濟合作社的全部股權，而張老橋村股份經濟合作社持有張老橋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，張老橋村委會及張老橋村股份經濟合作社均被視為或當作於張老橋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，據我們的董事所知，緊隨全球發售後，概無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益。

2. 董事及監事服務合同

根據上市規則第19A.54及19A.55條，各董事及監事已與本公司就(其中包括)遵守相關法律及法規、遵從組織章程細則及仲裁條文訂立服務合同，自上市日期起計為期三(3)年，可根據其各自條款予以終止。服務合同可根據我們的組織章程細則及適用法律、規則或法規予以續新。

除上文所披露者外，我們的董事或監事與我們概無訂立或擬訂立服務合同(於一年內屆滿或僱主可於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同則另作別論)。

3. 董事及監事薪酬

於往績記錄期，我們支付予董事的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物利益(倘適用)之總額分別約為人民幣55,000元、人民幣69,000元、人民幣63,000元、人民幣100,000元及人民幣45,000元。

於往績記錄期，我們支付予監事之袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物利益(倘適用)之總額分別約為人民幣46,000元、人民幣60,000元、人民幣62,000元、人民幣86,000元及人民幣27,000元。

除上文所披露者外，於往績記錄期，我們概未向董事及監事支付或應付任何其他款項。

任何董事或監事概無根據任何安排放棄或同意放棄日後酬金，亦無任何董事或監事於本財政年度內放棄任何酬金。

根據現行安排，我們的董事有權根據於本招股章程日期的有效安排向本公司收取截至2019年12月31日止年度的薪金(包括薪酬及實物利益)，預期合共約為人民幣730,000元。

根據現行安排，我們的監事有權根據於本招股章程日期的有效安排向本公司收取截至2019年12月31日止年度的薪金(包括酬金及實物利益)，預期合共約為人民幣90,000元。

各董事及監事均有權就其履行職責過程中適當產生的所有合理開支享有補償。

4. 已付或應付代理費或佣金

除本招股章程「包銷」一節所披露者外，於緊接刊發本招股章程日期前兩年內，並無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而獲授任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 關聯方交易

於本招股章程日期前兩年內，我們已訂立重大關連方交易，有關資料載於本招股章程附錄一會計師報告第II節附註26。

6. 免責聲明

除本招股章程披露者外，於最後實際可行日期：

(a) 董事概不知悉有任何其他人士(並非董事或監事或本公司最高行政人員)於緊隨全球發售完成後將在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益；

(b) 概無董事或監事或本公司最高行政人員在本公司、我們的附屬公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文其應被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條文所指登記冊的任何權益及／或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(在上述各情況下均指股份一經上市後)；

(c) 概無董事或監事或本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所列任何各方於本公司任何成員公司創辦中或於緊接本招股章程日期前兩年內在由本公司任何成員

公司所收購、出售或租賃或本公司任何成員公司所建議收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益；

(d) 概無董事或監事或本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所列任何各方在於本招股章程日期仍屬有效且對本公司整體業務意義重大的任何合同或安排中擁有重大權益；

(e) 概無本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所述任何專家在本集團任何成員公司的任何股份中依法或實益擁有權益，或擁有可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券的權利或購股權(不論可否依法強制執行)；及

(f) 概無董事、監事或彼等各自的聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期持有股份總數5%以上的任何股東在本公司五大客戶或分包商中擁有任何權益。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償

控股股東已訂立以本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據，以共同及個別就(其中包括)在全球發售成為無條件當日或之前因與本集團任何成員公司的任何行動、不履約、遺漏或其他行為有關而針對本集團任何成員公司的任何訴訟、仲裁及／或法律程序(不論是否為刑事、行政、合約、不法或其他任何性質)而令本集團招致或蒙受的任何索償、付款、訴訟、損害、和解款項、成本及開支，因或經參考所賺取、應計或收取(或視為所賺取、應計或收取)的收入、溢利或收益而可能支付的稅項及本集團任何成員公司所涉及應付的任何其他申索，以及其就本集團任何成員公司於上市日期或之前作出之重大不合規行為產生的所有責任作出彌償保證。

根據彌償契據，控股股東於以下範圍並無任何稅項或款項責任：

(a) 本招股章程附錄一會計師報告所載本公司的經審核綜合賬目或本集團相關成員公司於往績記錄期的經審核賬目(「**賬目**」)中已就有關稅項作出撥備；

(b) 如屬因於全球發售成為無條件之日後生效的任何具追溯力法律變更而所產生或招致的有關稅項或款項，或於全球發售成為無條件之日後稅率增加並具追溯效力所產生或招致的有關稅項或款項(惟就各公司於本期間或任何較早財政期間之溢利施加或增加香港利得稅稅率或世界其他地方之任何稅率除外)；

(c) 如非因本集團任何成員公司在並無經控股股東事先書面同意或協議而自願進行的任何作為或不作為或交易(根據全球發售成為無條件當日或之前所訂立具法律約束力的承諾除外)；或

(d) 倘有就賬目內的稅項或款項作出撥備或儲備，有關稅項或款項被列作超額撥備或超額儲備。

2. 遺產稅

董事獲悉，根據中國法律，我們不大可能承擔重大遺產稅責任。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序。據我們所知，亦無任何尚未了結或面臨威脅的訴訟、仲裁或行政程序。

4. 股份購回限制

有關詳情，請參閱本招股章程「附錄四－主要法律及監管規定概要－C.中國公司法、特別規定和必備條款－購回股份」。

5. 獨家保薦人

獨家保薦人已根據上市規則第3A.07條聲明其獨立性。本公司已同意就獨家保薦人擔任本公司全球發售的獨家保薦人向其支付費用6,250,000港元。

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准我們的H股上市及買賣。本公司已作出所有必要安排以令H股獲准納入中央結算系統。

6. 開辦費用

我們的開辦費用約為人民幣130,000元。與全球發售相關的所有開辦費用及所有開支由本公司承擔。

7. 專家資格

已於本招股章程發出報告、函件或發表意見(視具體情況而定)的專家(定義見上市規則)的資格如下：

名稱	資格
信達國際融資有限公司	可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
上海市錦天城律師事務所	有關中國法律的法律顧問
高力國際物業顧問(香港)有限公司	物業估值師
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問

8. 合規顧問

根據上市規則要求，本公司將委聘信達國際融資有限公司為其合規顧問，以向本公司提供諮詢服務，確保於上市日期起至本公司就上市日期起計首個完整年度財務業績遵守上市規則第13.46條當日或協議終止(以較早時間為準)止期間遵守上市規則。

9. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，我們的財務或交易狀況自2019年4月30日以來概無任何重大不利變動。

10. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(懲罰性條文除外)約束。

11. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。

12. 其他事項

除本招股章程所披露者外，

(a) 於本招股章程日期前兩年內，我們概無發行或同意發行繳足或部分繳足股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(b) 本公司的股份或借貸資本(如有)並不附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

(c) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

(d) 本公司並無任何未償還可換股債權證券或債券；

(e) 於緊接刊發本招股章程日期前兩年內，概無就發行或銷售本公司或本集團任何成員公司的任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(f) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；

(g) 於本招股章程日期前過去12個月，我們的業務並無受到幹擾而可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響；

(h) 本公司概無任何股權及債權證券(如有)在任何其他證券交易所或交易系統上市或交易，亦無尋求或擬尋求進行上市或獲准交易；

(i) 本集團概無附屬公司為中外合資企業，亦無作為或以合作經營或契約式合資企業方式經營業務；

(j) 目前，本公司並不打算申請成為中外合資股份有限公司，亦預期不會受《中華人民共和國中外合資經營企業法》規限；及

(k) 於最後實際可行日期，概無任何限制會影響本公司將利潤或資本從香港境外匯入香港。

13. 專家同意書

本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所述各專家已各自就本招股章程之刊發發出同意書，同意按本招股章程所採用的形式及涵義轉載彼等各自的報告及／或函件及／或估值證書及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述專家概無擁有本公司任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

14. 發起人

本公司之發起人為市場集團、嶠嶺投資、前洋投資、茅威投資、中街和德投資、上宇投資、博濤投資、張老橋投資及黃玉根先生。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售或本招股章程所述的關聯交易向上述發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

1. 送呈公司註冊處處長的文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

(a) 申請表格副本；

(b) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－E.其他資料－13.專家同意書」所提述的同意書；及

(c) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－C.有關本集團業務的其他資料－1.重大合同概要」所提述的重大合同副本。

2. 備查文件

以下文件的副本於本招股章程日期起14天(包括該日)內的正常營業時間內，在史蒂文生黃律師事務所(與錦天城律師事務所聯營)的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈39樓)可供查閱：

(a) 組織章程細則；

(b) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；

(c) 本公司截至2018年12月31日止三個財政年度及截至2019年4月30日止四個月的經審核綜合財務報表；

(d) 畢馬威會計師事務所編製的本公司未經審核備考財務資料報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(e) 我們中國法律顧問就一般事宜及本公司在中國的物業權益出具的中國法律意見；

(f) 高力國際物業顧問(香港)有限公司編製的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本招股章程附錄六；

(g) 弗若斯特沙利文報告；

(h) 中國公司法、特別規定及必備條款，連同其非正式的英譯本；

(i) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－C.有關本集團業務的其他資料－1.重大合同概要」一節所述的重大合同；

(j) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－E.其他資料－13.專家同意書」一節所述的同意書；及

(k) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－有關董事、監事、高級管理層及主要股東的其他資料－董事及監事服務合同」一節所述的服務合同。

温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司
Wenling Zhejiang Measuring and Cutting Tools Trading Centre Company Limited*