

概要及摘要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此乃概要，故並無載列可能對閣下屬重要的全部資料。本概要須與本文件全文一併閱讀，以確保完整。決定投資[編纂]前，閣下應閱讀整份文件。我們的網站<http://cnlj.com>所載之資料並不構成本文件的一部分。

任何投資均有風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前應細閱該節。本概要所用多個詞彙於本文件「釋義」及「技術詞彙」各節界定。

概覽

我們為中國知名工量刀具交易中心運營商。本公司成立於2003年，我們擁有、經營及管理位於中國浙江省溫嶺市溫嶺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刀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刀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－工量刀具產業園」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，工量刀具製造業已受益於製造業的繁榮，從而驅動工量刀具交易中心的發展，原因為工量刀具交易中心為工量刀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刀具的額外需求。例如，傳統

概要及摘要

製造市場(例如需智能轉型的航空航天)對工量刀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，從而刺激工量刀具的需求。由於上述對機床的需求增加，預計工量刀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刀具，從而推動工量刀具的需求量。

此外，我們受到溫嶺政府的扶持。例如，我們的交易中心被確認為第三產業中的重點企業，而第三產業為溫嶺市的主要關注點。於過往，我們能夠享有土地使用及稅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已付稅款增加的獎勵、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刀具的公司及個人。我們將三樓的部分區域指定為電子商業園區，以出租予工量刀具電商業務運營商。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刀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刀具電商業務運營商，其中之一為於2016年被溫嶺商務局評選為電子商務示範企業的刀具聯盟。

概要及摘要

租戶數量及租金收入

下表提供於2017年、2018年及2019年12月31日／截至該等日期止年度及於2019年6月30日及2020年6月30日／截至該等日期止六個月我們交易中心的不同樓層(四樓除外)及地庫的租戶數量以及產生的租金收入概要：

	2017年		於12月31日／截至該日止年度 2018年		2019年		於2019年6月30日／ 截至該日止六個月		於2020年6月30日／ 截至該日止六個月	
	租戶數量	產生的 租金收入 (人民幣千元)	租戶數量	產生的 租金收入 (人民幣千元)	租戶數量	產生的 租金收入 (人民幣千元)	租戶數量	產生的 租金收入 (人民幣千元)	租戶數量	產生的 租金收入 (人民幣千元)
一樓	354	33,553	360	35,654	357	36,467	359	18,243	357	14,488
二樓	167	7,315	183	8,455	184	8,628	183	4,319	184	3,467
三樓	69	703	69	704	69	736	69	368	70	398
地庫 ⁽¹⁾	-	1,142	-	1,094	-	1,094	-	547	-	547
總計：	<u>590</u>	<u>42,713</u>	<u>612</u>	<u>45,907</u>	<u>610</u>	<u>46,925</u>	<u>611</u>	<u>23,477</u>	<u>611</u>	<u>18,900</u>

產生的租金收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣23.5百萬元減少約19.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣18.9百萬元，乃主要由於傳染病導致一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元。

附註：

- (1) 儘管地庫並無租戶，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。於最後實際可行日期，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。

概要及摘要

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 (%)
2021年 ⁽³⁾	71	2,090.0	10.7
2022年	2	669.0	3.4
2023年	1	40.0	0.2
2024年	2	284.0	1.5
2025年(及其後) ⁽⁴⁾	596	16,464.6	84.2
總計 ⁽⁵⁾	672	19,547.6	100.0

附註：

- (1) 假設於租約屆滿時並無訂立新租約。
- (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) 自2020年8月3日起，最初租賃予一名現有租戶的H區的一個單位連同其他單位均轉讓及租賃予一名新租戶。
- (4) 包括現有及新訂租約，該等租約包括(i)因舉行公開招標而產生的租約(503份租約)；(ii)因於二樓G區續新單位而產生的租約(37份租約)；(iii)為期20年的租約(54份租約)；(iv)續新一個靠近一樓A區之用作物流的單位之租約(一份租約)；及(v)如本節「我們的業務模式－入駐率－附註(6)」所披露，於往績記錄期及其後，與由於三樓未使用的樓層面積轉換為可出租面積的單位有關的租約(一份租約)。
- (5) 已出租可出租面積從2020年6月30日的約19,200.2平方米增加至最後實際可行日期的約19,547.6平方米，原因為2020年公開招標之前一樓未出租予任何租戶的19個單位已於2020年公開招標期間成功租出。

於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及最後實際可行日期，我們的交易中心擁有590名、612名、610名、611名及614名租戶。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別有28份、兩份及兩份租賃協議屆滿，及分別有17份、七份及11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31份、三份及四份租約分別於年末前由同一租戶續約或另一租戶訂約，續新率分別約為68.9%、33.3%及30.8%。就截至2017年12月31日止年度續新的31份租約而言，有關租賃已續約五年或六年。就截至2018年12月31日止年度續新的三份租約而言，其中兩份已續約一年，另一份已續約兩年。截至2019年12月31日止年度續新的四份租約已續約介乎一至五年。截至2020年6月30日止六個月，並無已到期或提前終止的租賃協議。

首先，截至2020年12月31日止年度，482份租賃協議將屆滿，佔我們交易中心已租賃面積的約71.3%。鑒於有關屆滿，我們已舉行2020年公開招標以就租賃一樓及二樓的單位邀請投標(除二樓G區的有關單位外)。根據2020年公開招標結果，已於2020年公開招標期間成功出租一樓

概要及摘要

的344個單位(佔可供投標的一樓單位總數的99.7%)及二樓的159個單位(即可供投標的二樓的全部單位)。此外，就二樓G區的37個可續新單位而言，所有單位已經成功續新。由於2020年公開招標及G區單位的續新，我們實現的一樓及二樓入駐率分別高達約99.8%及100.0%。

於2020年公開招標及G區單位的租賃協議續新後，並無租約將於截至2020年12月31日止年度屆滿。

與2020年公開招標所出租的503個單位及G區所續新的37個單位有關的租賃協議的期限與彼等原始到期租賃協議的期限基本相同，但其租金金額存在重大差異，如下文所披露：

- (a) 就一樓而言(不包括35天的租金退款)，截至2020年6月30日止六個月的每平方米平均每月實際租金為人民幣413.1元，而預期自2020年11月1日(即相關新租賃協議及續新租賃協議的一般生效日期)起生效的每平方米平均每月實際租金為人民幣422.5元，增幅約2.3%。相關略微增加乃由於截至2020年6月30日止六個月就A、B、C及D區之每平方米平均每月實際租金介乎人民幣376.8元至人民幣445.6元，而自2020年11月1日起生效之每平方米平均每月實際租金預期介乎人民幣385.9元至人民幣461.0元；及
- (b) 就二樓而言(不包括35天的租金退款)，截至2020年6月30日止六個月的每平方米平均每月實際租金為人民幣120.5元，而預期自2020年11月1日(即相關新租賃協議及續新租賃協議的一般生效日期)起生效的每平方米平均每月實際租金為人民幣193.4元，增幅約60.5%。該增長的原因為i)由於二樓的招標程序乃於一樓競標完成後開始，因此投標人之間競爭激烈，預計由2020年11月1日起生效的E區及F區每平方米平均每月實際租金將分別為人民幣235.4元及人民幣224.0元，分別高於截至2020年6月30日止六個月的人民幣159.7元及人民幣144.7元；及ii)截至2020年6月30日止六個月G區的租金費率從每平方米每月人民幣60元大幅增加至每平方米每月人民幣120元／人民幣150元，自2020年11月1日起生效。

概要及摘要

經考慮下列各項：

- (i) 於往績記錄期，本公司能夠維持我們交易中心之穩定及高入駐率，故董事堅信我們交易中心能夠於未來維持高入駐率；
- (ii) 於往績記錄期，我們交易中心的市場租金費率呈上升趨勢；
- (iii) 上文所披露的2020年公開招標的積極成果，因此彼等對我們交易中心單位有強烈需求；及
- (iv) 如本文件「行業概覽－中國工量刀具概覽－工量刀具交易中心的平均租金」及「行業概覽－中國工量刀具概覽－工量刀具交易中心的可出租總面積」各節所載，根據弗若斯特沙利文的資料，基於自2020年至2024年工量刀具交易中心的平均租金及可出租面積增加之持續預測，行業將保持持續增長且工量刀具交易中心擁有持續需求，

我們董事認為，未來交易中心的入駐率及租金費率將不會出現任何大幅下降。

有關租約屆滿及公開招標的進一步詳情，請分別參閱本文件「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」、「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」及「業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(4)2020年公開招標」章節。

我們的客戶

我們的交易中心於2020年6月30日有611名租戶。我們的租戶包括一批工量刀具行業內的製造商、供應商、分銷商及批發商。

概要及摘要

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：

	2017年		於2018年12月31日		2019年		於2020年6月30日	
	可出租	已出租	可出租	已出租	可出租	已出租	可出租	已出租
	面積 (平方米)	面積 (%)	面積 (平方米)	面積 (%)	面積 (平方米)	面積 (%)	面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	面積 (%)
一樓 ⁽¹⁾	8,043.3	93.9	8,043.3	95.5	8,043.3	95.5	8,043.3	95.6
二樓 ⁽²⁾	7,665.5	89.9	7,713.0	100.0	7,713.0	99.8	7,713.0	100.0
三樓 ⁽⁵⁾	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	3,819.0	100.0
地庫 ⁽³⁾	6,522.0	100.0	6,383.7	100.0	6,383.7	100.0	6,383.7	100.0
總計／加權平均數	<u>24,789.8</u>	94.8	<u>24,699.0</u>	98.5	<u>24,699.0</u>	98.5	<u>25,959.0</u>	98.6

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) 地庫的可出租面積由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。
- (4) 一樓、二樓及三樓的已出租可出租面積於2020年6月30日分別約為7,686.2平方米、7,695.0平方米及3,819.0平方米，而已出租可出租總面積約為19,200.2平方米。
- (5) 三樓待利用的建築面積約為10,000平方米。三樓的可出租面積由2019年12月31日的2,559.0平方米增加至2020年6月30日的3,819.0平方米，乃由於該區域1,260平方米的面積轉換為可出租面積，其已成功出租予一名租戶。

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，請參閱本文件「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

概要及摘要

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

工量刀具市場有三種業務模式。彼等包括(i)交易中心交易；(ii)獨立商舖交易；(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、獨立商舖及來自製造商直接銷售的工量刀具買賣的銷售收入總額分別佔2019年中國工量刀具總市場份額的約14.6%、61.5%及23.9%。於2019年，在交易中心方面，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刀具，亦銷售其他五金。四個交易中心主要分佈在浙江省、江蘇省及廣東省。浙江省有兩個交易中心，而江蘇省及廣東省分別有一個交易中心。

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脫穎而出：

- 我們的中國交易中心具有知名地位，可於中國工量刀具市場獲利；
- 把握中國工量刀具市場增長潛力的強有力地位；
- 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刀具產品。

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刀具行業之地位，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刀具市場的市場地位；

概要及摘要

- 三樓的進一步發展；
- 轉型為可支持互聯網的交易中心；
- 進一步提升我們的認知度；及
- 開發工量刀具產業園。

開發工量刀具產業園

擴張計劃背景－工量刀具產業園

根據弗若斯特沙利文報告，工量刀具行業對產業園存在需求，主要因為(1)政府對開發工量刀具產業園提供強有力支持；及(2)溫嶺市現有的工量刀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刀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刀具行業的市場地位的絕佳機遇。

於2018年12月28日，我們成功中標建設產業園的土地。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。於開始建設產業園之前，我們亦分別於2019年12月4日獲得建設工程規劃許可證及於2019年12月13日獲得施工許可證。經中國法律顧問告知，只要本公司遵守有關備案的適用法律規定及程序並已獲得相關許可證，則我們獲得產業園的相關不動產權證將不會有任何重大法律障礙。

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

概要及摘要

我們估計我們將為產業園投資合計約人民幣[編纂]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舖，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，其為一個向工量刀具業內電商業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刀具的製造及生產（與之相對，交易中心租戶主要將單位用作商舖以進行產品展示、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刀具行業且位於相同位置；(3)我們於工量刀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. 我們吸引工量刀具製造商搬遷的措施

我們計劃實施下列措施吸引工量刀具製造商搬遷至產業園：(a)較低的租金費率，產業園製

概要及摘要

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－工量刀具產業園－產業園的需求及吸引工量刀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刀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刀具業內，且均位於溫嶠鎮。本公司對該行業及位置擁有豐富知識且十分熟悉。

3. 我們於工量刀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溫嶠鎮人民政府。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)產業園產能及意向書，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刀具製造商有重大影響。小型工量刀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。

概要及摘要

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. 產業園產能及意向書

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名租戶已簽署意向書，表明有意於產業園開展業務。

總投資成本及資金來源

我們估計我們將向產業園投資合共約人民幣[編纂]元。我們擬用(a)部分[編纂][編纂](約人民幣[編纂]元)；(b)我們的內部資金(約人民幣[編纂]元)；及(c)外部借款(約人民幣[編纂]元)為擴張提供資金。有關我們的[編纂]的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」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)於2020年3月及5月借貸本金分別約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元的兩筆貸款，及於2020年9月的部分還款約人民幣10.0百萬元以及於2021年預期將借貸的約人民幣[編纂]元的額外貸款，(ii)未償還貸款金額約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元的實際年利率分別為5.5%及5.4%，(iii)預期貸款金額為人民幣[編纂]元的預期實際年利率為5.4%(即根據人民幣[編纂]元的現有銀行融資，本集團借貸的未償還貸款之實際利率)，及(iv)我們預期於2021年7月償還部分貸款約人民幣[編纂]元。我們預計有關上述銀行借款利息的現金流出如下：

概要及摘要

借貸成本

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於損益扣除的融資成本	–	–	6,542
資本化為投資物業 ⁽¹⁾	3,891	5,197	–
總借貸成本 ⁽²⁾	<u>3,891</u>	<u>5,197</u>	<u>6,542</u>

附註：

- (1) 資本化為投資物業的借貸成本乃根據香港會計準則第23號「借貸成本」入賬。
- (2) 上述借貸成本乃分別根據未償還貸款金額約人民幣40.0百萬元及人民幣28.5百萬元之實際年利率5.5%及5.4%以及預期貸款金額人民幣202.9百萬元之預期實際年利率5.4%（即根據人民幣233.0百萬元的現有銀行融資，本集團借貸的未償還貸款之實際利率）計算得出。

我們預期於2021年7月通過出售若干單位及／或自出租予租戶的若干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[編纂]元。該等還款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122.0百萬元或以上（通過按介乎約每平方米人民幣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。預期自2023年起在餘下貸款期限內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

概要及摘要

文件「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，我們已開始產業園樓宇及停車場建設。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。

[編纂]

我們估計，於扣除[編纂]佣金及我們應付的[編纂]相關的其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載之指示性[編纂]範圍的中位數)，我們將自[編纂]獲得[編纂](相當於約人民幣[編纂]元)之[編纂]。我們擬按下列用途及數額使用[編纂]之[編纂]：

- (a) 約[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]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[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，將用於撥付三樓的進一步發展，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[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]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，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」及「業務－我們的業務擴張」兩節。

截至2020年12月31日止年度的盈利預測

我們已編製以下截至2020年12月31日止年度的盈利預測。

概要及摘要

截至2020年12月31日止年度的本公司擁有人

應佔綜合盈利預測⁽¹⁾ 不少於人民幣[編纂]元
(約[編纂]港元)⁽³⁾

未經審核備考每股基本盈利預測⁽²⁾ 不少於人民幣[編纂]元
(約[編纂]港元)⁽³⁾

附註：

- (1) 上述截至2020年12月31日止年度盈利預測之編製基準及假設概述於本文件附錄三A部分。董事已根據本集團截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合業績、基於本集團截至2020年10月31日止四個月的管理賬目作出的本集團未經審核綜合業績及本集團截至2020年12月31日止餘下兩個月的綜合業績預測編製截至2020年12月31日止年度的本公司擁有人應佔綜合盈利預測。
- (2) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合盈利預測計算，並假設於整個截至2020年12月31日止年度已發行股份總數為[編纂]股(包括於[編纂]中新發行的[編纂]股股份)，並無計及本公司根據本文件「股本」一節所述發行新股份之一般授權或購回股份之一般授權可能授出及發行或購回之任何股份。
- (3) 於最後實際可行日期，就本未經審核備考每股基本盈利預測而言，以港元列示的金額按1.00港元兌人民幣0.85元的匯率換算為人民幣。

近期發展及重大不利變動

截至2020年10月31日止四個月，我們的收益及毛利分別為約人民幣16.9百萬元及人民幣13.5百萬元，略低於截至2019年10月31日止四個月的收益及毛利分別約人民幣17.0百萬元及人民幣13.5百萬元。上述節選未經審核財務資料乃摘自我們截至2020年10月31日止四個月及十個月的未經審核中期財務報表，有關報表已由我們的申報會計師根據香港會計師公會發佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。此外，我們於2020年7月31日至2020年10月31日的入駐率維持在約98.6%，較2019年7月31日至2019年10月31日的入駐率約99.1%而言保持相對穩定。

此外，我們截至2020年12月31日止年度之收益及毛利預期將有所減少乃主要由於本集團為承擔社會責任及響應政府號召幫助受傳染病影響的企業恢復業務及生產而向租戶提供的一次性35天的租金退款約人民幣4.5百萬元。預期我們截至2020年12月31日止年度的純利亦將減少，乃主

概要及摘要

要由於(i)上文所述的一次性35天的租金退款；(ii)我們的投資物業公平值收益減少；(iii)銷售及營銷開支主要因為產業園製造單位吸引潛在租戶的推廣及廣告開支而增加；及(iv)一次性[編纂]開支增加。

除上述因素外，董事確認，自2020年6月30日起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2020年6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2020年6月30日以來概無會對本文件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，且應與本文件附錄一會計師報告所載之財務資料一併閱讀。

概要及摘要

經營業績

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	43,487	46,994	50,150	24,884	20,011
銷售成本	(6,727)	(8,185)	(9,263)	(4,138)	(4,440)
毛利	36,760	38,809	40,887	20,746	15,571
投資物業估值收益	27,000	17,000	10,787	2,921	1,037
其他淨收入	808	866	616	81	66
銷售及營銷開支	—	—	(139)	—	(6)
行政開支	(4,616)	(7,244)	(7,224)	(2,571)	(2,280)
營運所得溢利	59,952	49,431	44,927	21,177	14,388
融資成本	—	—	(1,653)	(1,653)	—
分佔聯營公司虧損	(62)	(86)	—	—	—
除稅前溢利	59,890	49,345	43,274	19,524	14,388
所得稅	(14,998)	(12,384)	(10,827)	(4,887)	(3,597)
年／期內溢利	<u>44,892</u>	<u>36,961</u>	<u>32,447</u>	<u>14,637</u>	<u>10,791</u>

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，此乃主要由於一樓及二樓的收益增加，其原因為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%增至截至2018年12月31日止年度的約95.5%及100%。

總收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣47.0百萬元增加約6.7%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣50.2百萬元，此乃主要由於物業管理服務所得收益因我們自2018年10月起向租戶收取物業管理服務費而增加。

概要及摘要

2. 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。
3. 年內溢利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元減少約12.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣32.4百萬元，乃主要由於因於2019年市場租金的增長較2018年相對放緩，故投資物業估值收益減少。
4. 總收益由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣24.9百萬元減少約19.6%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣20.0百萬元，乃主要因為傳染病退還一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元，從而導致收益減少。經扣除該租金退款後，我們的收益約為人民幣24.5百萬元，其較截至2019年6月30日止六個月的收益約人民幣24.9百萬元而言相對穩定。
5. 期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣14.6百萬元減少約26.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣10.8百萬元，乃主要由於上述一次性35天租金退款導致收益及毛利減少及投資物業估值收益減少。因此，我們的純利率由截至2019年6月30日止六個月的約58.8%減少至截至2020年6月30日止六個月的約53.9%。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經營業績」一節。

概要及摘要

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2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	10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
					(未經審核)
流動資產	48,536	44,659	59,264	41,182	55,083
流動負債	66,179	54,222	126,704	77,754	166,836
流動負債淨額	(17,643)	(9,563)	(67,440)	(36,572)	(111,753)

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日及2020年10月31日，我們分別擁有流動負債淨額約人民幣17.6百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣67.4百萬元、人民幣36.6百萬元及人民幣111.8百萬元。本公司截至2017年12月31日止年度宣派股息人民幣30.0百萬元並已於截至2017年及2018年12月31日止年度結清，其降低了本集團之現金狀況並導致於2017年及2018年12月31日的流動負債淨額狀況。我們於2019年12月31日及於2020年6月30日的流動負債淨額乃主要與於2019年12月31日及於2020年6月30日分別以人民幣[編纂]元的代價撥付土地收購及通過分別約人民幣[編纂]元及約人民幣[編纂]元的短期銀行貸款進行產業園建設有關。我們的流動負債淨額進一步增至2020年10月31日的人民幣111.8百萬元，乃主要與使用內部營運資金建設產業園相關，有關內部營運資金產生自因2020年公開招標及就G區的單位續新租賃協議而訂立的租賃協議收取的年度物業租賃費及人民幣40.0百萬元的貸款(將於2021年7月償還)由長期貸款重新分類為短期貸款。

概要及摘要

為改善我們流動負債淨額狀況，我們計劃採取以下措施：

- (i) 自我們現有銀行融資獲得長期貸款以減少該等流動負債；
- (ii) 動用經營活動所得現金；及
- (iii) 動用出售若干產業園之製造單位所得現金。

我們當前並無計劃於[編纂]後向股東派付股息，且宣派股息(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2020年10月31日，我們擁有未動用銀行融資約人民幣363.0百萬元。

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、當前可用銀行融資及估計[編纂][編纂]，我們預期我們的流動負債淨額狀況及營運資金狀況將於[編纂]後得到改善。

有關進一步詳情，請參閱本文件「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。

概要及摘要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
				(未經審核)	
營運資金變動前經營					
現金流量	33,822	33,370	35,323	18,820	13,951
營運資金變動	(7,915)	(3,383)	(2,450)	(23,478)	(22,151)
已付中國企業所得稅	<u>(2,006)</u>	<u>(7,362)</u>	<u>(3,509)</u>	<u>(1,321)</u>	<u>(2,125)</u>
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	23,901	22,625	29,364	(5,979)	(10,325)
投資活動所用現金淨額	(2,588)	(14,078)	(72,368)	(69,989)	(24,591)
融資活動(所用)／所得					
現金淨額	<u>(14,212)</u>	<u>(28,460)</u>	<u>50,085</u>	<u>55,163</u>	<u>12,647</u>
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	7,101	(19,913)	7,081	(20,805)	(22,269)
於年／期初的現金及 現金等價物	<u>41,102</u>	<u>48,203</u>	<u>28,290</u>	<u>28,290</u>	<u>35,371</u>
於年／期末的現金及 現金等價物	<u><u>48,203</u></u>	<u><u>28,290</u></u>	<u><u>35,371</u></u>	<u><u>7,485</u></u>	<u><u>13,102</u></u>

截至2019年及2020年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額分別約為人民幣6.0百萬元及人民幣10.3百萬元，乃主要由於我們於每年十月就五年期租賃協議收取年度物業租賃費，且我們每月產生經營開支及作出付款，從而導致於十月產生大量經營活動所得現金流入淨額，而於截至各財政年度期間止大多數月份產生經營活動所得現金流出淨額。為改善該經營現金流出狀況，我們的董事將考慮每半年就五年期租賃協議收取物業租賃費(如有必要)，從而減少物業租賃費收取與經營開支支出之間的錯配。此外，我們的董事將考慮就日後將訂立的任何新租賃協議按月收取物業租賃費(如有必要)。

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

概要及摘要

非香港財務報告準則計量

下表載列於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月的經調整純利(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6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
年／期內溢利	44,892	36,961	32,447	14,637	10,791
減：投資物業估值收益	(27,000)	(17,000)	(10,787)	(2,921)	(1,037)
加：有關重估投資物業 的遞延稅項開支	6,750	4,250	2,697	730	259
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
年／期內經調整純利 ^(附註1)	<u>24,642</u>	<u>24,477</u>	<u>24,956</u>	<u>12,446</u>	<u>10,170</u>

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，請參閱本文件「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**[編纂]**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。

概要及摘要

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2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日 止六個月 ⁽²⁾
股本回報率(%)	8.0	6.3	5.2	4.1
總資產回報率(%)	5.1	4.1	3.4	2.6
利息覆蓋比率	不適用	不適用	27.2	不適用
資本負債比率(%) ⁽¹⁾	不適用	不適用	8.9	12.2
流動比率	0.7	0.8	0.5	0.5

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。
- (2) 截至2020年6月30日止六個月的回報率乃按年度計算並假設於2020年下半年並無提供一次性35天租金退款。

有關進一步詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」一節。

[編纂]開支

我們產生與[編纂]相關的[編纂]開支，其包括專業費用、[編纂]佣金以及其他費用及開支。與[編纂]有關的開支總額估計約為[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元，即[編纂][編纂]的約[編纂])(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)並假設[編纂]未獲行使)。⁽¹⁾[編纂]開支中約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)、[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)及[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)已分別於截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的損益賬中扣除，以及約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)於2020年6月30日資本化為預付款項，預期其將於成功[編纂]後於權益中扣除。餘下部分預期將於[編纂]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[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，而約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)將入賬為權益扣減。

概要及摘要

[編纂]統計數據

下表中的統計數字乃基於以下假設而計算：(i)[編纂]已完成，並於[編纂]中新發行[編纂]；(ii)[編纂]之[編纂]未獲行使；及(iii)[編纂]完成後已發行及發行在外[編纂]股股份：

	按[編纂]每股 [編纂]港元計算	按[編纂]每股 [編纂]港元計算
市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股 有形資產淨值 ^(附註)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 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文件附錄二之調整計算。
- (2) 概無對本公司權益擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2020年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。

股息

我們於截至2017年12月31日止年度宣派及批准股息人民幣30.0百萬元。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。於2020年1月21日，我們宣派並批准截至2019年12月31日止年度的股息人民幣3.0百萬元。我們於2020年1月22日以現金結付約人民幣1.8百萬元及於2020年4月27日以現金結付剩餘金額約人民幣1.2百萬元。我們使用內部財務資源結付上述兩筆現金股息付款。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，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

概要及摘要

我們的控股股東

根據一致行動方協議(其詳情載於本文件「歷史、發展及重組—一致行動方安排」一段)，緊隨[編纂]完成後(並無計及[編纂]獲行使後而可能發行的任何[編纂])，市場集團、市場開發服務中心、嶠嶺投資、溫嶠鎮人民政府、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[編纂]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[編纂]有關的風險。所涉及之所有風險因素將於本文件「風險因素」一節詳述，建議閣下於決定投資[編纂]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；

概要及摘要

(h)我們於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日產生流動負債淨額。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；(i)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；(j)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；(k)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；(l)我們的業務運營及財務業績可能受到COVID-19爆發的不利影響；及(m)我們或被要求退還我們已收取的有關租金收入，且我們的租戶可能會於租賃協議到期前提前終止租賃協議。

物業估值

我們的物業估值師於2020年10月31日將我們持作投資的交易中心及土地估值為人民幣1,004.1百萬元。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文件附錄七。

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。

COVID-19導致呼吸系統疾病爆發

傳染病的背景

COVID-19引起的傳染病於2019年底首次出現，並於中國國內及全球範圍內持續傳播。該種新型冠狀病毒菌株被認為具有傳染性且可能構成公共健康威脅。於2020年1月23日，中國政府宣佈封鎖武漢市以試圖隔離該市，隨後中國在全國各地區採取嚴厲措施，包括於主要城市實施旅行限制。許多國家及地區亦對來自中國及／或過去14天到過中國的旅客實施旅行限制，例如拒絕

概要及摘要

入境。世界衛生組織(「**世界衛生組織**」)正密切監測及評估這一情況。於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19爆發為國際關注的公共衛生緊急事件。於2020年3月11日，隨著局勢不斷升級，世界衛生組織進一步將COVID-19列為大流行病。

傳染病的發展

自2020年2月中旬起中國傳染病開始趨於穩定，中國的製造企業一直在為其工廠僱員實施分階段現場復工。在國家領導下，地方政府正按指示，通過放寬若干臨時限制以限制傳染病傳播，支持復工恢復正常。其包括進行現場檢查並向企業提供許可以允許僱主恢復營業。該等積極變化是中國恢復經濟增長的第一步。

於傳染病擴散至浙江省後，溫嶺市有關部門亦採取了防疫措施，如強制性的體溫檢查、關閉公共場所及限制工廠於經延長的農曆新年假期期間恢復工作。我們於關閉期間(自2020年1月30日至2020年2月20日)關閉交易中心作為防止傳染病傳播措施的一部分。

對全球經濟的影響

根據弗若斯特沙利文報告，因傳染病導致的全球潛在經濟低迷可能對全球宏觀經濟狀況造成不利變動，從而對消費者的信心及購買行為產生負面影響。西班牙、意大利、法國、英國、美國及澳大利亞等許多國家正採納及實施臨時停業措施、城市封鎖及／或居民居家行動限制。其可能導致有關地區的經濟活動及私人消費者支出減少。

此外，根據國際貨幣基金組織(「**國際貨幣基金組織**」)，該傳染病已造成自1930年代經濟大蕭條以來最嚴重的經濟衰退。假設世界上大多數國家的傳染病及所需控制於第二季度達到頂峰及於2020年下半年有所緩解，則於2020年4月，國際貨幣基金組織預計2020年的全球增長將降至-3%。自2020年1月以來該增長率下降6.3%，乃為於較短時間內發生的重大變動。然而，假設傳染病於2020年下半年逐漸消退，且全球範圍內採取的政策措施可有效防止普遍的公司破產、長期失業以及系統範圍內的財務緊張，國際貨幣基金組織預計2021年的全球增長將反彈至5.8%，較2020年1月所預測的高2.4%。

概要及摘要

對中國工量刀具行業的影響

根據弗若斯特沙利文報告，COVID-19對全球經濟的影響導致全球供應鏈的中斷，原因為中國大量製造商被臨時暫停或限制運營，以及分銷、批發及零售行業的減少，可能導致銷售合同及運輸合同的取消。出口受到COVID-19的不利影響。儘管如此，隨著中國境內路障及檢查站的拆除，中國境內的分銷商及批發商的銷售活動已相應恢復。在中國政府一系列經濟復蘇政策（如中華人民共和國財政部及稅務總局頒佈的《支援新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控有關稅收政策》及中國人民銀行、財政部、中國銀行保險監督管理委員會及中國證監會以及國家外匯管理局共同頒佈的《進一步強化金融支持防控新型冠狀病毒感染肺炎疫情》）的支持下，中國對工量刀具的需求將有所增加。

根據溫嶺統計局的資料，上述指定規模的溫嶺工量刀具製造商銷售收入的同比增長率(a)於2020年2月及3月分別約為-78.0%及-11.3%（與2019年2月及3月相比）；但(b)於2020年4月及5月分別約為19.0%及32.1%（與2019年4月及5月相比），其表明與2020年2月及3月相比有顯著增加。此外，根據中國國務院的資料，於中國，上述指定規模的工業企業中約99.1%已恢復彼等的運營及彼等的工人中約95.4%已於2020年5月18日復工。根據溫嶺統計局的資料，經過相關恢復後，上述指定規模的溫嶺工量刀具製造商銷售收入從2020年6月至9月錄得平均同比增長率約17.4%（與2019年6月至9月相比）。

因此，根據弗若斯特沙利文報告，儘管受到COVID-19的影響，預計工量刀具市場不會出現負增長，且2020年的增長率將降至1.0%。具體而言，於2020年下半年，由於中國工量刀具的銷售及生產活動自2020年5月起有所增加並恢復正常，預計COVID-19對中國工量刀具交易中心單位租賃需求的潛在影響將屬有限。

由於對有關需求的潛在影響有限，董事認為，本集團業務及財務表現因COVID-19而受到的潛在影響亦將有限。有關COVID-19對本集團業務及財務表現的影響之進一步詳情，請參閱本節「COVID-19導致呼吸系統疾病爆發－對本集團業務表現的影響」及「概要－COVID-19導致呼吸系統疾病爆發－對本集團財務表現的影響」段落。

概要及摘要

有關對中國工量刀具行業的影響之進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽－中國工量刀具概覽－按買賣工量刀具的銷售收入計的市場規模」及「行業概覽－中國工量刀具概覽－按產量計的市場規模」各節。

對本集團業務表現的影響

董事認為，根據直至最後實際可行日期的資料，傳染病將不會造成我們業務運營的重大中斷，乃主要由於以下原因：

- (i) 大部分僱員為能夠到我們的交易中心工作的當地居民，由於無法於中國進行跨城市旅行，因此我們交易中心的業務運營尚未受到任何中斷；
- (ii) 我們的交易中心自2020年2月21日起已重新開業及恢復其全部產能；
- (iii) 概無我們交易中心的租戶（其包括工量刀具行業的許多製造商、供應商、分銷商及批發商）因COVID-19而終止於我們交易中心的業務運營；
- (iv) 據董事所深知、盡悉及確信，自我們的交易中心重新開業以來，我們的租戶已一如往常運營其業務；
- (v) 概無租戶要求我們退還我們就關閉期間已收取之租金付款或提前終止租賃協議；
- (vi) 我們能夠於關閉期間後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；
- (vii) 除於關閉期間外，我們已可履行與租戶訂立的現有租賃協議項下的所有義務；
- (viii) 我們並無由於COVID-19而就交易中心的業務運營收到租戶的任何投訴；及
- (ix) 因2020年公開招標及成功續新二樓G區單位，我們將能夠就交易中心單位維持高入駐率。

概要及摘要

對本集團財務表現的影響

為承擔社會責任以及響應政府號召幫助企業恢復業務及生產，我們準備向租戶提供35日的租金退款，相關金額將約佔我們收益的人民幣4.5百萬元。儘管已提供有關租金退款，我們的董事相信，根據直至最後實際可行日期的資料，該傳染病並無對本集團的財務表現造成重大不利影響，乃主要因為以下原因：

- (i) 預期我們將自溫嶺市財政局獲得財政補貼以部分賠償上述租金退款；
- (ii) 由於我們通常要求在下一年度開始之前支付全年租金，故我們就結算我們租戶的租金而言並無遭遇任何拖欠或任何延遲及違約；
- (iii) 根據弗若斯特沙利文的資料，交易中心乃為進行工量刃具交易的重要場所，且交易中心內的單位存在可持續需求。事實上，根據2020年公開招標結果，已於2020年公開招標期間成功出租一樓的344個單位(佔可供投標的一樓單位總數的99.7%)及二樓的159個單位(即可供投標的二樓的全部單位)及連同成功續新二樓G區單位的租賃協議，其導致我們一樓及二樓分別約為99.8%及100.0%的高入駐率；及
- (iv) 2020年公開招標的成功以及續新G區單位的租賃協議維持了高入駐率，其有助於提升董事就傳染病不會對本集團財務表現造成重大不利影響的信心。

有關租金退款及租賃協議的提前終止以及與其有關的相關風險的進一步詳情，請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－我們或會被要求退還我們已收取之相關租金收入，且我們的租戶或會於到期前提前終止租賃協議」一節；有關我們交易中心拖欠比率的進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務模式－拖欠比率」一節；及有關2020年公開招標的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(4)2020年公開招標」一節。

概要及摘要

交易中心實施的預防措施

我們已成立傳染病防控工作小組來採取各種預防措施，包括：

- (i) 通過定期對我們的交易中心公共區域、我們的辦公室、餐廳及洗手間等區域進行清潔及消毒來提高交易中心的衛生水平；
- (ii) 在工作前後對我們的所有僱員進行強制性的每日體溫檢查；
- (iii) 對於任何時間進入我們交易中心的所有人(包括我們的租戶及其客戶)進行實名登記及強制性體溫檢查；
- (iv) 盡可能減少面對面會議；及
- (v) 要求我們的僱員在工作期間一直佩戴口罩，並在彼等感到不適時及時向我們報告。因此，我們認為我們為我們的僱員及進入交易中心的所有人士採取了足夠的衛生措施，以防止傳染病於交易中心內傳播。

本集團有關傳染病的應急計劃

我們將繼續密切關注傳染病的發展。然而，於最壞情況下，我們的租戶或僱員可能會被懷疑或確認已感染COVID-19。因此，我們已實施應急計劃以幫助我們管理有關情況，該計劃包括下列各項：

- (a) 完全按照政府醫療保健官員的指示行事，包括但不限於暫停交易中心的運營以對交易中心的相關僱員進行消毒及隔離；
- (b) 嚴格實施及執行各類預防措施(如上文所披露)；
- (c) 保留一份登記冊，以記錄已感染COVID-19的僱員或其密切接觸者的資料。有關僱員於完全康復前，不應向我們的交易中心申請工作；
- (d) 保留及監控僱員的病假記錄，以便發現任何異常趨勢；
- (e) 就COVID-19的疑似及確診病例建立緊急處理及報告程序以及聯繫資料；及

概要及摘要

- (f) 密切關注與COVID-19有關的政府政策更新並就有關更新(如有)及時通知我們所有僱員及租戶。

儘管工量刀具行業可能在一定程度上受到傳染病影響，但根據弗若斯特沙利文的資料，鑒於機床對升級或替換過時製造機械及智能製造的需求增加導致對工量刀具的額外需求的長期趨勢，倘傳染病得到有效控制，則對工量刀具行業的影響將屬暫時。

此外，我們的董事認為，即使中國爆發COVID-19已產生長遠影響，其導致本集團的收益產生業務暫停，經考慮(i)本集團每月平均約人民幣1.6百萬元的經營成本；(ii)因暫停我們交易中心的運營，根據於2020年11月1日起生效的新租賃協議，退還收取的年度物業租賃費用及押金約人民幣60.8百萬元；(iii)於2020年10月31日約人民幣23.7百萬元的現金及現金等價物；(iv)於2020年10月31日的未動用銀行融資約人民幣363.0百萬元；及(v)自[編纂]將予收取的有關營運資金及一般企業用途約[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)的[編纂](假設[編纂]未獲行使及[編纂]每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的下限))後，就財務方面而言，本集團仍然可支撐十二個月以上。我們的董事將持續評估COVID-19對本集團業務及財務表現的影響，並密切監測本集團可能面對的與該傳染病有關的風險及不確定性。我們將於必要時採取適當措施，並通知我們的股東及潛在投資者(如需要)。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－COVID-19爆發可能對我們的業務經營及財務業績造成不利影響及中國國家及地區經濟以及我們的前景或會受到天災及傳染病發生之不利影響」一節。