

風險因素

投資[編纂]涉及高風險。在決定投資[編纂]之前，務請閣下仔細考慮下述各項風險及本文件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，請參閱本文件「監管概覽」、「附錄五－主要法律及監管規定概要」及「附錄六－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，[編纂]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[編纂]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2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，投資物業估值收益佔溢利的分別約60.1%、46.0%、33.2%及9.6%。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，且除非該等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2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，可出租面積的分別約94.8%、98.5%、98.5%及98.6%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

風險因素

租金金額，否則我們交易中心的收益增長空間較小或有限。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2020年、2021年及2022年12月31日止年度，估計將分別約為人民幣3.9百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣6.5百萬元。所產生現金流出乃由於我們需要使用外部借款約人民幣[編纂]元為投資成本約人民幣[編纂]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，我們預期於2021年7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[編纂]元。然而，倘我們無法按預期租金費率及／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、產業園及產業集群運營商的直接競爭以及與獨立商舖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支付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。

風險因素

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

我們為工量刀具交易中心運營商，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2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業租賃業務收益分別約為人民幣42.7百萬元、人民幣45.9百萬元、人民幣46.9百萬元及人民幣18.9百萬元，分別佔我們總收益的約98.2%、97.7%、93.6%及94.4%。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交易中心運營商而言，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刀具行業不景氣，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。於最後實際可行日期，包括已出租可出租總面積約2,090.0平方米、669.0平方米、40.0平方米、284.0平方米及16,464.6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2021年、2022年、2023年、2024年及2025年止年度（及其後）屆滿，分別佔於最後實際可行日期交易中心已出租可出租總面積的約10.7%、3.4%、0.2%、1.5%及84.2%。有關詳情，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－(2)編製租賃協議－租約屆滿」一節。於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日

風險因素

及最後實際可行日期，我們的交易中心有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，所有租賃均續約五年或六年。就於截至2018年12月31日止年度續約的三份租約而言，其中兩份已續約一年，而另一份續約兩年。截至2019年12月31日止年度續新的四份租約均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。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2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月分別約為人民幣27.0百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣1.0百萬元，分別佔溢利的約60.1%、46.0%、33.2%及9.6%。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2020年10月31日的物業估值載於本文件附錄七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

風險因素

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。

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

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，包括於各大城市進行旅行限制。許多國家及地區亦對來自中國及／或過去14天到過中國的旅客在彼等入境該國及地區前對彼等施加如拒絕入境等旅行限制。

可能導致死亡及生產活動中斷的傳染病可能對中國人民的生活以及經濟造成不利影響。工量刃具製造業下游的中國製造業可能遭受不利影響，其可能反過來影響中國的工量刃具行業，因此，進而影響我們的業務經營及財務表現。

此外，於2020年1月28日，溫嶺市有關主管機構已採取防疫措施，如關閉公共場所以及限制僱員於經延長的農曆新年假期期間恢復工作。我們於關閉期間關閉交易中心作為防止傳染病傳播措施的一部分。我們的總收益由截至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，乃主要因為我們就承擔社會責任及響應政府號召幫助受傳染病影響的企業復工復產而向我們租戶提供一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元。有關傳染病爆發之進一步詳情，請參閱本文件「概要及摘要－COVID-19導致呼吸系統疾病爆發」一節。

我們尚不確定傳染病何時將受到控制。倘未來該傳染病繼續得不到有效控制，由於諸如工量刃具市場前景的變動、經濟增長放緩及負面的商業情緒以及可能限制本公司、我們的交易中心及中國主要客戶運營的任何措施等因素，我們的業務經營及財務表現可能遭受重大不利影響。此外，倘未來我們的僱員、我們租戶的僱員、我們交易中心的訪客及／或產業園施工現場的工人中的任何人被懷疑感染COVID-19，則與該等被感染人士有所接觸的任何人士及／或我們的僱員及／或產業園施工現場的工人均可能需被隔離。我們亦可能需要對我們的交易中心及／或產業園

風險因素

的施工現場進行消毒，並因此暫停我們的運營。我們產業園建設的竣工亦可能延遲且建造成本可能增加。我們運營的任何中斷及產業園建設的延遲及建造成本的增加都將對我們的業務經營及財務表現造成重大不利影響。

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

我們的業務受限於中國整體經濟及社會狀況。我們無法控制的天災或會對中國之經濟、基礎設施及人民生活造成不利影響。於中國，傳染病的發生或SARS、H5N1禽流感、H1N1流感的複發或任何其他傳染病的爆發，包括MERS及H7N9禽流感病毒的傳播（尤其是於台州市或溫嶺市），均或會導致受影響地區的經濟衰退，並導致我們交易中心的運營及產業園的建設中斷，進而或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

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

根據我們與租戶訂立的租賃協議的條款及條件，我們通常要求於下一年度開始前支付全年租金。相關租金收入分類為即期及非即期預收款項（視乎彼等各自之收益確認的預計日期而定）。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們確認的預收款項合共分別為約人民幣136.5百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣129.7百萬元及人民幣106.6百萬元。根據租賃協議的條款及條件，相關租金收入須退還予相關租戶，如在租賃協議提前終止時。根據中國可能不時生效的相關法律、法規及／或行政措施，相關租金退款亦可能須退還予相關租戶。例如，誠如中國法律顧問所告知，根據租賃協議條款及中國相關法律、法規或當地行政措施，我們租戶有權享有關閉期間的租金退款，其總金額約為人民幣2.7百萬元。

此外，誠如中國法律顧問之進一步告知，我們的交易中心受限於中共溫嶺市委之官方文件第9段及溫嶺市人民政府題為「中共溫嶺市委溫嶺市人民政府關於嚴格做好疫情防控幫助企業復工復產的若干意見」（溫市委發[2020]7號）（「意見」），其鼓勵市場經營者降低或豁免租戶租金付款，

風險因素

以幫助因該傳染病暫停業務運營或延遲恢復業務之企業。溫嶺市財政局將提供若干財政補貼予該等降低或豁免租戶租金付款之市場經營者。

為承擔社會責任以及響應溫嶺市政府幫助企業恢復業務及生產之建議及意見，我們準備向租戶提供35天之租金退款，相關金額將約為我們收益的人民幣4.5百萬元。根據相關租賃協議條款及相關中國法律及法規，該35天租金退款金額高於我們租戶就關閉期間應享有的租金退款（即約人民幣2.7百萬元）。於最後實際可行日期，租金退款已完成。儘管意見中規定，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，預期截至2020年12月31日止年度仍將產生約人民幣1.4百萬元的潛在現金流出淨額，且我們的溢利將減少約人民幣1.0百萬元。

我們無法保證我們的交易中心將不會由於傳染病或其他不可預見的原因再次關閉，於該情況下，我們的租戶可能會要求我們進一步退還預付租金。鑒於傳染病導致潛在經濟衰退，租戶或會於到期前提前終止租賃協議，因此可能降低我們交易中心的入駐率。有關提前終止租賃協議的相關風險之進一步詳情，請參閱本節「與我們的業務有關的風險－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」一段。

上述租金退款及提前終止租賃協議可能會對我們的業務、交易中心的入駐率、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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刀具市場的市場地位；(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（其詳情載於本文件「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費率。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、我們與其他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刀具業的持續增長，有關詳情載於本節「房地產、製造及工量刀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

風險因素

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。我們預計將於產業園投資總計約人民幣[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)為有關擴張提供資金。我們預期於截至2020年、2021年及2022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3.9百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣6.5百萬元。有關[編纂]詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」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。於截至2020年6月30日止六個月，我們從中國的銀行獲得銀行貸款總計人民幣78.5百萬元，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

風險因素

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[編纂][編纂](約人民幣[編纂]元)用作建立及建設產業園(約人民幣[編纂]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，及於產業園建設動工之前，我們亦於2019年12月4日及2019年12月13日分別獲得建設工程規劃許可證及施工許可證，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)。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刀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，請參閱本文件「業務－我們的業務擴張－工量刀具產業園」一節。因此，產業園將面向有限範圍內的工量刀具行業參與者。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

風險因素

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[編纂]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，中國物業的成交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。我們於2020年3月及5月借貸本金約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元的貸款，其實際年利率分別為5.4%及5.5%，並於2020年9月部分償還約人民幣10.0百萬元。我們預期於2021年借貸額外金額約人民幣[編纂]元的貸款，且

風險因素

該等貸款的實際年利率預期將為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的實際利率）。有關投資成本總額的詳情，請參閱本文件「概要及摘要－總投資成本及資金來源」一節。我們預期於2021年7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[編纂]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刀具行業的覆蓋面，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，請參閱本文件「業務－我們的業務擴張－工量刀具產業園」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意見。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。

風險因素

我們於2017年12月31日、2018年12月31日及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

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們已產生流動負債淨額分別約人民幣17.6百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣67.4百萬元及人民幣36.6百萬元。於2017年及2018年12月31日，我們處於流動負債淨額狀況乃主要因為我們於截至2017年12月31日止年度宣派股息人民幣30.0百萬元並於截至2017年及2018年12月31日止年度結付有關股息，其降低了本集團的現金狀況。於2019年12月31日及2020年6月30日我們的流動負債淨額乃主要由於與於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。有關我們流動負債淨額產生原因的詳情，請參閱本文件「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。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得負經營現金流量約人民幣6.0百萬元及人民幣10.3百萬元，主要乃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，儘管我們每月產生經營開支並作出付款，十月份仍產生巨額經營活動所得現金流入淨額，而各財政年度的大多數月份止期間一般為經營活動現金流出淨額。倘我們未能就經營產生充足現金流量或因其他原因未能取得充足資金以撥付我們的業務，則我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響。我們無法保證我們將擁有充足的其他來源現金以為我們的營運提供資金。倘我們憑藉其他融資活動產生額外現金，我們將產生額外融資成本，且我們無法保證將能以我們可接受的條款取得融資，或完全無法取得融資。

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2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理成本約為人民幣1,564,000元、人民幣1,740,000元、人民幣1,867,000元及人民幣985,000元，分別佔總銷售成本的約23.3%、21.3%、

風險因素

20.2%及22.2%。我們於履行相關客戶服務期間確認物業管理費收益，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外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等額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運營成本，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，其可能擾亂我們的業務運營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。

風險因素

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，我們的品牌價值及消費者需求可能大幅減少。

此外，我們保護品牌名稱的努力未必充分，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已註冊商標、於香港擁有一個已註冊商標及於中國擁有兩個已註冊域名。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決定其他方專有權利的效力及範圍。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。

未能挽留主要人員繼續服務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運營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，請參閱本文件「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嫺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

風險因素

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224百萬元的保險以保障(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2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理成本約為人民幣1,564,000元、人民幣1,740,000元、人民幣1,867,000元及人民幣985,000元，分別佔總銷售成本的約23.3%、21.3%、20.2%及22.2%。有關本公司與分包商的物業管理分包協議主要條款詳情，請參閱本文件「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

風險因素

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、製造及工量刀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

我們為工量刀具交易中心運營商，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，其詳情載於本文件「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、經濟增長率、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刀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刀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刀具行業造成影響的進一步資料，請參閱本文件「行業概覽－中國工量刀具概覽」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刀具的國內需求可能放緩或減慢，其將對成交量、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

風險因素

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，中國對工量刀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，逐漸導致工量刀具行業供應商及製造商對我們的交易中心及產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(包括工量刀具)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刀具，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刀具產業聚集地，下列中國產業集群為其潛在的主要市場競爭者：(a)東莞市工量刀具產業集群，一個位於東莞市的容納主要專注於數控刀具的工量刀具企業的區域；(b)常州市工量刀具產業群，一個位於常州市的容納主要專注於硬質合金刀具的工量刀具企業的區域。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刀具上產生競爭。

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舖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年中國工量刀具市場總收益的約61.5%及23.9%。該等工量刀具供應商可能為

風險因素

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舖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，其亦滲透進工量刀具市場。阿里巴巴等綜合電子商務運營商及刀具聯盟等特定電子商務運營商已專注於工量刀具市場，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刀具更加方便，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(包括最近的中美貿易戰)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刀具產品的終端客戶，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銷售到美國，亦無法保證彼等的產品出口銷售到美國不會受美國未來出台的新限制所限。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

風險因素

易條件的規限，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，在此情況下，彼等可能會在中國境外採購工具刃進行生產，這亦會減少對我們交易中心租戶提供的產品的需求。因此，工量刃具供應商對我們交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運營造成重大不利影響

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。部分該等宏觀經濟政策及借貸政策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運營帶來不確定性，並或會對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運營，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确定因素

我們的業務運營主要於中國進行，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

風險因素

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[編纂]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[編纂]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

風險因素

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[編纂]持有人派付股息。外幣供應的短缺亦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[編纂][編纂]兌換為在岸人民幣之前，預期該等[編纂]將以人民幣以外的貨幣存入。假如[編纂]無法及時兌換為在岸人民幣，我們有效調配該等[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]派付的股息價值減少。此外，於[編纂]完成後，由於[編纂][編纂]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兌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。

風險因素

中國稅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，中國財政部與國家稅務總局聯合公佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，據此，自2016年5月1日起若干行業將由繳納營業稅改為繳納增值稅。尤其是，中國物業租賃業將會被徵收5%增值稅。有關進一步詳情，請參閱本文件「附錄五－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稅率。由中國政府機關推出的任何稅制改革可能會增加我們的稅務負擔，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。儘管中國已與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

風險因素

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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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。

我們無法保證本文件所載有關中國、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

本文件所載有關中國、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

風險因素

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[編纂]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[編纂]有關的風險

我們的[編纂]過往並無市場，[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定

在[編纂]前，我們的[編纂]並無公開市場。[編纂]的初步[編纂]範圍由我們與[編纂](代表[編纂])磋商釐定，故此[編纂]與[編纂]後我們[編纂]的市價可能大不相同。此外，概無法保證：(i)我們的[編纂]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[編纂]完成後持續；或(iii)我們[編纂]的市價將不會下跌至低於[編纂]。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[編纂]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[編纂]後，我們的控股股東將直接及間接擁有合共[編纂]的股份(倘[編纂]未獲行使)或[編纂]的股份(倘[編纂]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

風險因素

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文件以外我們所發佈的任何資料，或報章或其他媒體所載的任何資料

媒體已經及將報道[編纂]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料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體所報導的資料與本文件所載資料存在不符或衝突之處，我們概不對該等資料負責。因此，有意投資者在決定是否投資購買我們的[編纂]時不應依賴報章或其他媒體報道的任何資料。

我們[編纂]的定價及交易之間存在時間差，我們的[編纂]持有人面臨我們的[編纂]開始交易前[編纂]價格可能下跌的風險

我們[編纂]的[編纂]將於[編纂]釐定。然而，我們的[編纂]直至[編纂]交收(預期在[編纂]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[編纂]持有人可能無法出售或以其他方式對我們的[編纂]進行交易。因此，我們的[編纂]持有人或會面臨如下風險：即由於在[編纂]和我們的[編纂]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[編纂]的交易價格可能在[編纂]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[編纂]，可能導致我們的[編纂]市價下跌

倘我們的[編纂]或其他有關我們[編纂]的證券日後於公開市場遭大量出售，或發行新[編纂]或其他有關我們[編纂]的證券，或預期可能發生該等出售或發行，我們[編纂]的市價可能會因而下跌。此外，日後出售或被認為出售大量[編纂]或其他有關[編纂]的證券(包括作為任何日後[編纂]的一部分)均可能對[編纂]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[編纂][編纂]

管理層可能會將[編纂][編纂]用於不會產生有利回報的地方。我們計劃將[編纂][編纂]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；

風險因素

(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[編纂]的詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一段。然而，管理層對於我們[編纂]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[編纂][編纂]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[編纂]的建議作出不利更改，則我們的[編纂]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[編纂]的交易市場。若報導我們的一名或多名分析員將我們的[編纂]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[編纂]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[編纂]的市價或成交量下跌。

有意投資者將會在[編纂]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[編纂]中購買[編纂]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[編纂]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。

本文件所載的前瞻性陳述具有風險及不確定因素

本文件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。本文件中所用詞彙「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

風險因素

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，包括本文件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文件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。