

---

## 業 務

---

### 概覽

我們為中國知名工量刀具交易中心運營商。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從2014年的約人民幣281億元增至2019年的約人民幣512億元，2014年至2019年的複合年增長率約為12.7%。於2019年，我們交易中心的銷售收入約為人民幣54億元，佔中國買賣工量刀具銷售收入總額的約10.5%。

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)》，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刀具的額外需求。例如，傳統製造市場(例如需智能轉型的航空航天)預計將增加對工量刀具產品的需求，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。

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我們藉經營工量刀具行業內交易中心的物業租賃業務。我們致力於將工量刀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－工量刀具產業園」一段。我們的交易中心為擁在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平方米的建築面積持作自有辦公室。於2020年6月30日，我們的

---

## 業 務

---

交易中心中擁有716個單位及611名租戶。根據物業估值師的資料，於2020年10月31日我們持作投資目的交易中心及土地的市值為人民幣1,004.1百萬元。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，我們交易中心的平均入駐率分別約為94.8%、98.5%、98.5%及98.6%。

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年度溫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年度溫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。

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，我們分別產生收益約人民幣43.5百萬元、人民幣47.0百萬元、人民幣50.2百萬元及人民幣20.0百萬元。我們於同期的溢利分別約為人民幣44.9百萬元、人民幣37.0百萬元、人民幣32.4百萬元及人民幣10.8百萬元。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，我們投資物業的估值收益分別約為人民幣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。

### 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

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刀具的銷售收入總額以及中國工量刀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刀具交易中心。

近年來，中國工量刀具市場經歷大幅增長。根據弗若斯特沙利文報告，買賣工量刀具的銷售收入總額從2014年的約人民幣281億元增至2019年的約人民幣512億元，2014年至2019年的複合年增長率約為12.7%。因加大固定資產投資及機床實施升級，以及工量刀具

---

## 業 務

---

的價格平穩上升，買賣工量刀具的銷售收入總額市場預計將進一步擴大，於2024年達約人民幣787億元，2020年至2024年期間的預期複合年增長率約為11.1%。

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刀具市場受益。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。作為中國工量刀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刀具，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**

我們於中國工量刀具市場處於優勢地位。根據弗若斯特沙利文報告，工量刀具行業的購買者通常需要同時購買各種工量刀具產品。作為集中型市場，滿足購買者需求的工量刀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，而非個體的商舖購買工量刀具。於2019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種不同類型的工量刀具，於中國工量刀具交易中心中排名第一。

根據弗若斯特沙利文報告，中國工量刀具市場規模就交易中心租戶、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而言由2014年的約人民幣281億元增加至2019年的人民幣512億元，其中，於2019年，我們的交易中心貢獻約人民幣54億元。溫嶺市溫嶠鎮一直被譽為中國工量刀具之鄉，並被中國機械工業聯合會稱為中國工具名城。於2019年，根據弗若斯特沙利文報告，浙江省工量刀具市場有接近1,400名製造商，其中許多製造商在我們的交易中心租賃場地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溫嶠鎮工量刀具行業的發展，我們

---

## 業 務

---

的交易中心亦大力支持並促進了中國工量刀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。市場集團為浙江省溫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，註冊資本為人民幣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溫嶺市政府及台州市政府的支持。此外，我們的控股股東包括溫嶺鎮人民政府以及浙江省溫嶺市溫嶺鎮附近若干村委會（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年度溫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年度溫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刀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溫嶺市及市內工量刀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，我們的交易中心達到穩定的高平均入駐率，分別為約94.8%、98.5%、98.5%及98.6%。我們的租金收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣42.7百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣46.9百萬元。我們與租戶訂立相對較長的租期，介乎四至20年之間。我們

---

## 業 務

---

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刀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－溫嶺·中國工量刀具指數」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，請參閱本文件「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刀具行業的其他領域。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層團隊外，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。

---

## 業 務

---

### 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，我們已成功地在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2019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36.4%。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45.9%。

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2019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、台州市政府及溫嶺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

## 業 務

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－工量刀具產業園」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刀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新市場的潛在機遇。

### 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[編纂][編纂]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指示性時間表及階段詳情：

階段	預期時間		預期開支總額 (人民幣元)	主要工程詳情
	範圍	預期開工日期		
1. 建設前	二 (月)	2019年至2020年	人民幣[編纂]元	項目管理費、設計及勘測費用
2. 建設	七	2021年3月	人民幣[編纂]元	開始建設及相關修整工作
3. 設備	二	2021年10月	人民幣[編纂]元	採購相關工具及設備

## 業 務

階段	預期時間		預期開支總額 (人民幣元)	主要工程詳情
	範圍	預期開工日期		
4. 建立	三	2021年10月	人民幣[編纂]元	安裝電力及設備 及供水及排水
5. 完成	一	2021年12月	人民幣[編纂]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：			<u>人民幣[編纂]元</u>	

附註：於2020年6月30日，就三樓的進一步發展已產生約人民幣[編纂]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刀具產品展示平台。下文載列我們計劃產品展示平台能夠(a)就工量刀具產品交易與電子商務交易協作；(b)促進了解工量刀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刀具產品的客戶；
- (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

---

## 業 務

---

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刀具產品，以便企業客戶於大宗採購前考慮並獲得所需工量刀具產品的足夠信息(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)協同效應的工量刀具交易中心較工量刀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刀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刀具產品的最新發展

- (i) 根據弗若斯特沙利文報告，鑒於當今工量刀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刀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，以交換工量刀具行業的最新資料、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刀具下游消費者以及製造商同時受益之進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽－中國工量刀具概覽－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

---

## 業 務

---

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

- (iii) 我們的董事認為，根據工量刀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刀具市場的最新發展及最新情況的主要渠道之一。此外，鑒於工量刀具產品種類繁多，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刀具產品的區域。
- (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刀具產品，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、展示及推廣工量刀具業內當地、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刀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刀具行業交易中心的知名地位。

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不利影響，原因為我們計劃(a)僅我們的租戶(包括工量刀具製造商、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刀具產品；及(b)倘有買家欲購買平台上展示的工量刀具產品，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刀具產品的費用將成為我們的交易中心收益的一部分。

此外，我們相信產品展示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流工量刀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。

## 業 務

除[編纂][編纂]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指示性時間表及階段詳情：

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	2022年1月	人民幣[編纂]元	產品展示平台設計 及建設
2. 設備	二	2022年3月	人民幣[編纂]元	購買設備及裝飾
3. 建立	三	2022年3月	人民幣[編纂]元	建立及安裝設備
4. 完工及籌備產品 展示平台開業	一	2022年6月	人民幣[編纂]元	建設完工、驗收及 支付雜項費用
		總計：	<u>人民幣[編纂]元</u>	

### 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，工量刀具產品種類繁多，且質量不均，中國尚無建立正式的統一行業標準。長遠而言，此對工量刀具業的未來發展並無益處。因此，我們認為工量刀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刀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

---

## 業 務

---

護委員會頒發的證明，證實彼等自2017年1月1日起至2020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刀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刀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刀具行業的知名地位，我們致力於提升我們交易中心以及整體工量刀具行業所供應的工量刀具的標準及質量。我們擬為我們的租戶及其他工量刀具製造商出售的工量刀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，以協助工量刀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刀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

---

## 業 務

---

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的評估以開始營運。

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－能夠測試工量刀具的幾何參數；
- (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－能夠檢查工量刀具的精度及使用壽命。

## 業 務

除[編纂][編纂]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指示性時間表及階段詳情：

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	2022年1月	人民幣[編纂]元	產品檢查服務中心 設計及建設
2. 設備	三	2022年3月	人民幣[編纂]元	翻新、裝飾及購買 相關設備
3. 建立	三	2022年3月	人民幣[編纂]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	2022年6月	人民幣[編纂]元	建設完工、驗收及 支付雜項費用
		總計：	<u>人民幣[編纂]元</u>	

### 轉型為可支持互聯網的交易中心

我們打算逐步轉型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刀具；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刀具。

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刀具產品；

## 業 務

(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刀具產品，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刀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刀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指示性時間表及階段詳情：

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	2021年3月	人民幣[編纂]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	2021年9月	人民幣[編纂]元	建立能夠系統安排及根據類別將不同工量刀具供應商分類的工量刀具供應鏈系統，從而在客戶於系統中搜索及購買特定工量刀具產品時提供產品及租戶推薦，並管理相關採購訂單。

## 業 務

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[編纂]元	設立工量刀具線上交易網站，為我們的租戶及彼等之客戶提供一個平台以進行工量刀具產品的線上買賣。
總計：			人民幣[編纂]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刀具市場的能力為及將繼續為提升品牌認知度的重要因素。

### 開發工量刀具產業園

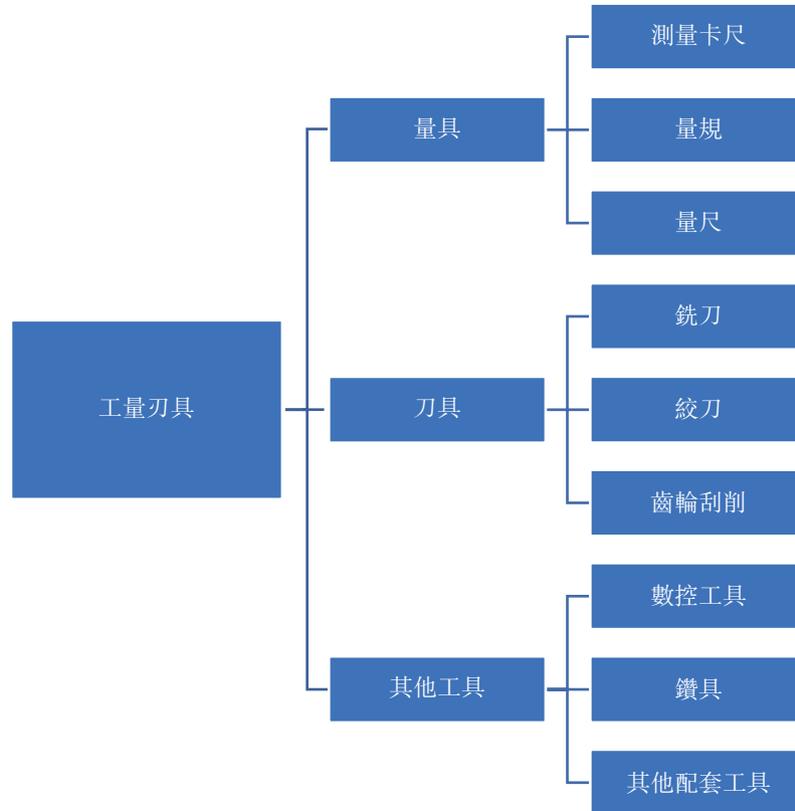
作為我們的業務擴張計劃的一部分，我們已開始產業園的建設及開發。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務擴張－工量刀具產業園」一段。

## 業 務

### 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，請參閱本文件「行業概覽－中國工量刃具介紹－工量刃具的分類」一節。

## 業 務

### 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溫嶺市溫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。

根據物業估值師的資料，於2020年10月31日，我們持作投資之交易中心的市值為人民幣850.0百萬元。

## 業 務

### 交通網絡

以下為顯示交易中心在溫嶺市的位置及周邊交通網絡的地圖：



## 業 務



我們的交易中心位於溫嶺市溫嶺鎮(溫嶺產業園區)，便利合宜，得天獨厚，靠近九龍大道、104國道線及甬台溫高速公路等溫嶺市主幹道。其距台州路桥機場僅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，且距離溫嶺火車站僅13公里。我們認為本公司從我們交易中心所在之有利位置中獲利，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

我們已受到溫嶺市政府的扶持。根據溫嶺市人民政府官方文件「溫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」(溫政發[2009]159號)，我們於以下方面獲利：

1. 我們的交易中心被確認為溫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稅收的優惠政策項下的政府補貼；

---

## 業 務

---

2. 溫嶺市政府積極支持並引導集團公司的成立，且該成立由溫嶺市工商局牽頭領導並籌備；
3. 溫嶺市政府同意將檢查中心建造於我們的交易中心內，旨在為溫嶺市內製造及銷售的工量刀具提供質量控制；及
4. 溫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，溫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馳名商標時，溫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，溫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，我們分別於2019年10月30日已收取政府補助人民幣0.5百萬元作為已付稅款增加的獎勵、於截至2018年12月31日止年度已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日止年度已收取電子商務獎勵相關的政府補助人民幣0.5百萬元。

### 我們交易中心相對於工量刀具行業其他交易中心的顯著優勢

我們認為，我們交易中心相對於交易中心D及交易中心E的顯著優勢的原因為我們的交易中心擁有(a)先發優勢；及(b)生產集中優勢。根據弗若斯特沙利文的資料，

- (1) 先發優勢指客戶積累優勢、品牌效應及豐富經驗等優勢，通常由交易中心的成立者或首批運營商取得，該等交易中心較其他隨後的交易中心而言，主要涉及買賣革命性產品(如工量刀具)；及

---

## 業 務

---

- (2) 生產集中優勢指短時間內充足供應大量產品及多種產品，以及潛在租戶數目等優勢。

下表載列我們的交易中心、交易中心D及交易中心E之間的(a)先發優勢；及(b)生產集中優勢的分析：

	我們的交易中心	交易中心D	交易中心E
<b>先發優勢</b>	(1) 我們的交易中心於2009年正式成立。	交易中心D成立於2011年，比我們的交易中心晚2年，因此不具備先發優勢。	交易中心E成立於2016年，比我們的交易中心晚7年，因此不具備先發優勢。
	(2) 本集團是中國交易中心第一家專業從事工量刃具的交易中心，具有先發優勢。		
	(3) 此外，長期的經營歷史也證明了本集團及交易中心的可持續性。		

## 業 務

	我們的交易中心	交易中心D	交易中心E
生產集中 優勢	(1) 2019年中國工量刀具總產量中約36.4%的產量歸屬於浙江省的製造商，其中約85.2%的產量在溫嶺市；	(1) 義烏市的公司通常從事貿易，在工量刀具方面不具備生產集中優勢；	(1) 2019年中國工量刀具總產量中僅約8.6%的產量歸屬於江蘇省的製造商；
	(2) 此外，我們的交易中心銷售全面的工量刀具，如硬質合金、高速鋼、陶瓷刀具等，並於2019年提供近13,000種工量刀具，就產品類型而言在中國工量刀具交易中心中排名第一；及	(2) 與本集團相比，交易中心D未必能提供種類繁多的工量刀具；及	(2) 此外，江蘇省的製造商主要生產硬質合金刀具，導致交易中心E所提供的工量刀具較我們的交易中心而言種類有限；及
	(3) 因此，該等種類繁多的工量刀具使我們的交易中心能夠吸引客戶。	(3) 2018年在交易中心D交易的工量刀具僅有4,898種。	(3) 2019年在交易中心E交易的工量刀具僅有763種。

---

## 業 務

---

此外，根據弗若斯特沙利文的資料，交易中心B及C主要從事五金行業，而工量刀具僅為其業務的一部分。為與我們的交易中心在同一層面作比較，僅披露交易中心B及C的工量刀具相關數據。有關交易中心B、交易中心C、交易中心D及交易中心E的進一步相關詳情，請參閱本文件「行業概覽－工量刀具交易中心市場競爭格局－排名及市場集中度」一節。

此外，我們認為，交易中心的顯著優勢亦得益於我們在中國工量刀具行業的競爭優勢，其摘要如下：

- (1) 就買賣工量刀具的收益及銷售收入總額而言，我們中國交易中心的知名地位可以充分利用中國的工量刀具市場；
- (2) 強勢把握中國工量刀具市場的增長潛力－浙江省工量刀具市場有近1,400家製造商，其中大量製造商在我們交易中心租下場地，依託我們交易中心發展及擴大業務；
- (3) 獨特的的控股股東及政府支持－市場集團是溫嶺市著名的大型國有企業，溫嶺鎮人民政府亦是以一致行動方協議的方式成為控股股東之一。本集團曾享受政府補貼的優惠政策；
- (4) 獎項及認證鞏固我們交易中心的品牌價值－本集團憑藉其優質的發展及卓越的管理獲得眾多獎項；
- (5) 穩定的租戶群體為我們的交易中心提供穩定及經常性收益來源－我們交易中心的平均入駐率穩定且高，保證了穩定的收入；
- (6) 本集團經驗豐富的管理團隊－本集團的管理團隊在廣泛職能方面及高效執行能力方面擁有豐富的經驗；及
- (7) 我們的交易中心提供的各種工量刀具產品在中國區域及全國廣泛分佈－我們的交易中心能夠提供來自500多個不同國際及國內品牌的近13,000種工量刀具，在中國工量刀具交易中心間排名第一，及我們交易中心的產品通過溫嶺商幫有效而廣泛地分銷。

## 業 務

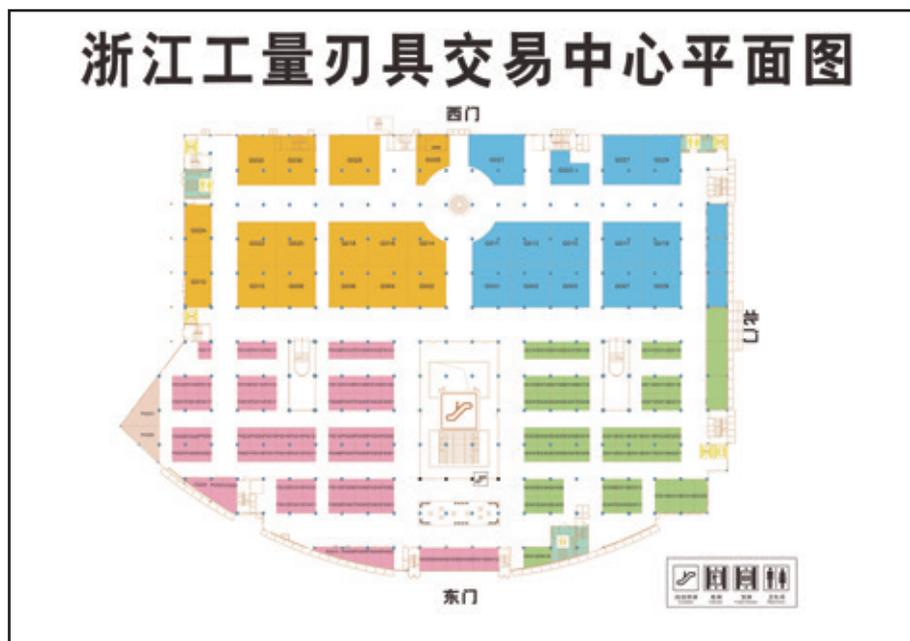
有關進一步詳情，請參閱本節「競爭優勢」一段。

我們交易中心的佈局

一樓



二樓



## 業 務

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2020年6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	<u>7,551.3</u>	<u>405</u>	

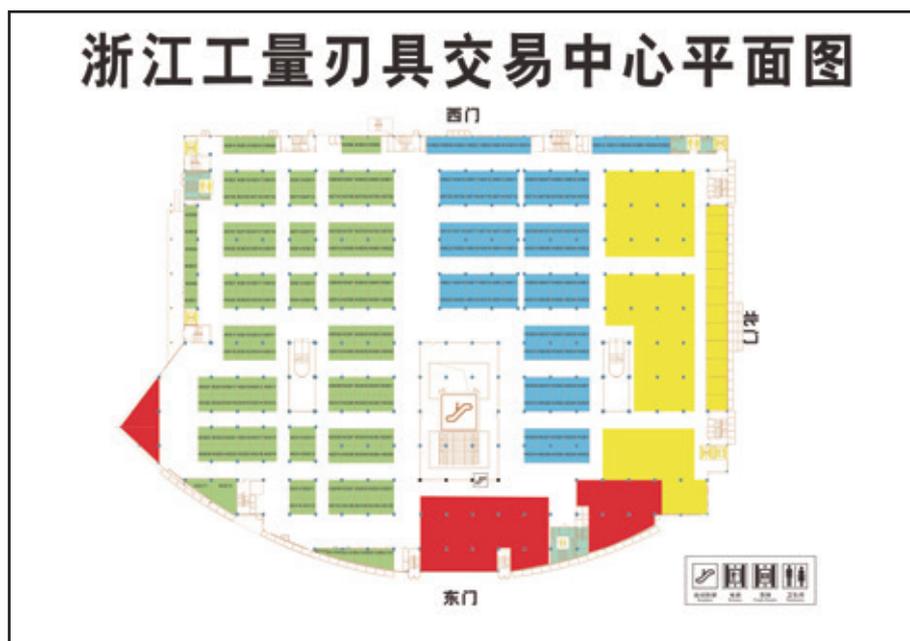
### 二樓

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	<u>7,713.0</u>	<u>197</u>	

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企業租戶。

## 業 務

### 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2020年6月30日，我們擁有70名租戶，已租用三樓114個單位，佔可出租面積約3,300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年被溫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8,740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

## 業 務

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2020年6月30日，我們擁有242個可供出租的停車位。

下表提供於／截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，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：

	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 <sup>(1)</sup>	354	33,553	360	35,654	357	36,467	359	18,243	357	14,488
二樓 <sup>(1)</sup>	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	-	1,142	-	1,094	-	1,094	-	547	-	547
總計：	590	42,713	612	45,907	610	46,925	611	23,477	611	18,900

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) 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。

## 業 務

### 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)訂立單獨的租賃協議。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

---

## 業 務

---

### 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舖，供租戶向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刀具產品。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2020年6月30日，我們交易中心有611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刀具製造商及供應商、國內及國際知名工量刀具品牌分銷商及批發商。我們的租戶包括(a)在中國工量刀具市場擁有長期經驗的國內公司，及(b)尋求在工量刀具市場佔據一席之地的新市場參與者。

## 業 務

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。

租戶 <sup>(1)</sup>	與本集團的 概約關係年限	2017年		截至12月31日止年度 2018年		2019年		截至2020年 6月30日止六個月	
		租金收入 (人民幣千元)	佔租金收入 總額百分比 <sup>(2)</sup> (%)	租金收入 (人民幣千元)	佔租金收入 總額百分比 <sup>(2)</sup> (%)	租金收入 (人民幣千元)	佔租金收入 總額百分比 (%)	租金收入 (人民幣千元)	佔租金收入 總額百分比 (%)
溫嶺市星科工具有限公司	5	306	0.7	316	0.7	316	0.6	127	0.6
溫嶺市宏中數控刀具有限公司 溫嶺分公司	5	301	0.7	310	0.7	310	0.6	125	0.6
台州市銳安硬質合金工具有限公司	5	301	0.7	310	0.7	310	0.6	125	0.6
邵小明	9	237	0.5	247	0.5	247	0.5	99	0.5
溫嶺工聯工量刃具科技服務有限公司	1	-	-	-	-	-	-	103	0.5
蔡露欣	9	243	0.6	248	0.5	222	0.4	-	-
<b>總計</b>		<b>1,389</b>	<b>3.2</b>	<b>1,431</b>	<b>3.1</b>	<b>1,405</b>	<b>2.7</b>	<b>579</b>	<b>2.9</b>

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，概無我們的租戶（無論是否為五大租戶）為關連人士。
- (2) 按各租戶對我們交易中心租金收入總額的貢獻基準計算。

## 業 務

### 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2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	平均每月	平均每月	平均每月	止六個月
	實際租金 <sup>(1)</sup>	實際租金 <sup>(1)</sup>	實際租金 <sup>(1)</sup>	平均每月
	實際租金 <sup>(1)(2)</sup>			
	(每平方米人民幣元)			
一樓	410.6	412.6	414.0	339.8
二樓	117.3	121.4	120.5	96.8
三樓	28.7	28.7	28.4	23.6
地庫	14.4	14.4	14.3	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。
- (2) 不計入因傳染病而予以租戶的35日的租金退款，一樓、二樓、三樓及地庫截至2020年6月30日止六個月的每平方米平均每月實際租金分別為約人民幣413.1元、人民幣120.5元、人民幣28.0元及人民幣14.3元。

### 一樓

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，每平方米平均每月實際租金維持相對穩定，分別約為人民幣410.6元、人民幣412.6元及人民幣414.0元。每平方米平均每月實際租金自截至2019年12月31日止年度的約人民幣414.0元減少約17.9%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣339.8元，乃由於我們因傳染病向租戶提供35天的租金退款。

### 二樓

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，每平方米平均每月實際租金維持相對穩定，分別約為人民幣117.3元、人民幣121.4元及人民幣120.5元。每平方米平均每月實際租金自截至2019年12月31日止年度的約人民幣120.5元減少約19.7%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣96.8元，乃由於我們因傳染病向租戶提供35天的租金退款。

---

## 業 務

---

### 三樓

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，每平方米平均每月實際租金維持相對穩定，分別約為人民幣28.7元、人民幣28.7元及人民幣28.4元。每平方米平均每月實際租金自截至2019年12月31日止年度的約人民幣28.4元減少約16.9%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣23.6元，乃由於我們因傳染病向租戶提供35天的租金退款。

### 地庫

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，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14.4元、人民幣14.4元、人民幣14.3元及人民幣14.3元。

有關35天租金退款之進一步詳情，請參閱本文件「概要及摘要－COVID-19導致呼吸系統疾病爆發－對本集團財務表現的影響」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」章節。

### 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。

## 業 務

	2017年		於12月31日 2018年		2019年		於2020年 6月30日	
	可出租 面積 (平方米)	已出租 可出租 面積 <sup>(1)</sup> (%)	可出租 面積 (平方米)	已出租 可出租 面積 <sup>(1)</sup> (%)	可出租 面積 (平方米)	已出租 可出租 面積 (%)	可出租 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已出租 可出租 面積 (%)
	一樓 <sup>(2)</sup>	8,043.3	93.9	8,043.3	95.5	8,043.3	95.5	8,043.3
二樓 <sup>(3)</sup>	7,665.5	89.9	7,713.0	100.0	7,713.0	99.8	7,713.0	100.0
三樓 <sup>(6)</sup>	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	3,819.0	100.0
地庫 <sup>(4)</sup>	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>25,939.0</u>	98.6

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)增值服務，包括總面積約492平方米的餐廳、超市及銀行設施。該等區域已計入可出租面積。
- (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) 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使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平方米，而已出租可出租總面積約為19,200.2平方米。
- (6) 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。

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刀具的銷售收入總額而言享譽中國的知名工量刀具交易中心，我們能一直保持交易中心穩定的高平均入駐率。

---

## 業 務

---

### 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刀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刀具租戶組合。我們歡迎工量刀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先前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：有意銷售工量刀具的任何個人或企業；(ii)就三樓而言：工量刀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；

---

## 業 務

---

- (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

---

## 業 務

---

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)租戶未能按時支付租金；(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。

## 業 務

### 租約屆滿

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。

曆年	租約數目 <sup>(1)</sup>	已出租 可出租面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已出租 面積百分比 (%)
2021年 <sup>(3)</sup>	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) <sup>(4)</sup>	596	16,464.6	84.2
總計 <sup>(5)</sup>	<u>672</u>	<u>19,547.6</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 假設於租約屆滿時並無訂立新租賃。
- (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，其包括(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。

## 業 務

### (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總和的費用。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) 一樓A區、B區、C區及D區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，二樓G區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) 由於三樓H區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，故租金費率固定為每平方米每月人民幣30元以吸引租戶。

## 業 務

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。

### (4) 2020年公開招標

誠如本節「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」一段所披露，有關一樓及二樓的初步482份租約將於2020年屆滿，佔已出租面積的約71.3%及來自該等租賃的年度租金收入約為人民幣41.3百萬元。鑒於有關屆滿，於2020年8月3日，我們宣佈開始2020年公開招標以邀請潛在租戶投標租賃於一樓及二樓的單位（不包括二樓G區的單位）。我們亦就二樓G區的單位成功續新了所有有關租賃協議。

於2020年公開招標及就G區的單位續新租賃協議後，並無租約將於截至2020年12月31日止年度到期。

因我們於2015年舉行的公開招標並無涉及三樓的相關單位，故下表載列2020年公開招標及我們於2015年就一樓及二樓相關單位所舉行的公開招標的主要條款之比較：

	2020年公開招標	我們於2015年所舉行的公開招標
最低投標金額	(i) 一樓－每單位每月為人民幣5,000元；	(i) 一樓：每單位每月為人民幣4,000元；及
	(ii) 二樓－每單位每月為人民幣3,000元	(ii) 二樓：每單位每月為人民幣2,000元

---

## 業 務

---

2020年公開招標	我們於2015年所舉行的公開招標
租賃協議期限 一樓及二樓期限為五年	(i) 一樓：介乎四年至六年；及  (ii) 二樓：介乎三年至六年
付款方式 就一樓及二樓而言，成功中標後立即支付首年租金、物業管理費及空調費。首年後，於下一年度開始前支付全年租金。	(i) 一樓：首年租金、物業管理費及空調費中標後立即支付。首年後，於下一年度開始前支付全年租金；及  (ii) 二樓：中標後立即支付人民幣30,000元，其中10,000元將作為按金，而剩餘之20,000元將用於支付租金以及物業管理費及空調費。此後，於下一年度開始前支付全年租金

---

## 業 務

---

### 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－中國工量刀具展覽會

自2006年起，中國工量刀具展覽會（「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，包括工量刀具、工量刀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刀具市場內的知名度，鞏固了我們於工量刀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·浙江工量刀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。

## 業 務

以下載列中國·浙江工量刀具交易中心的微信公眾平台之佈局示意：



中國·浙江工量刀具交易中心微信公眾平台之主要功能概述如下：

- (a) 首頁商舖搜尋－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」功能及商舖熱門榜－用戶「讚好」其欣賞的租戶。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名租戶將於商舖熱門榜列出，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) 商舖信息－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刀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。

---

## 業 務

---

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，交易中心之五大客戶分別佔本集團總收益的約3.2%、3.1%、2.7%及2.9%。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務模式－租戶概況」一段。

就我們的董事作出合理查詢後所深知，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度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；及

## 業 務

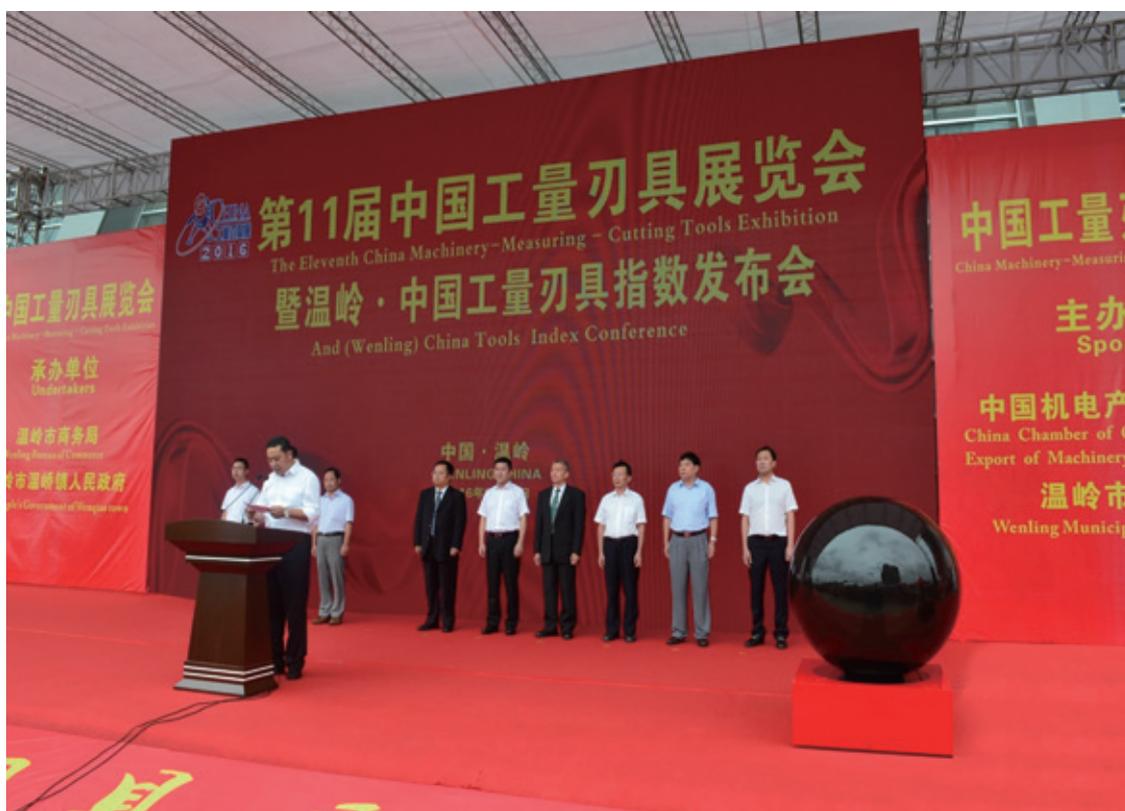
4. 導致終止的情況－當協定管理業績目標因違約方而未達成，或違約方造成直接經濟損失時，非違約方可終止該物業管理分包協議。

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·中國工量刀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·中國工量刀具指數

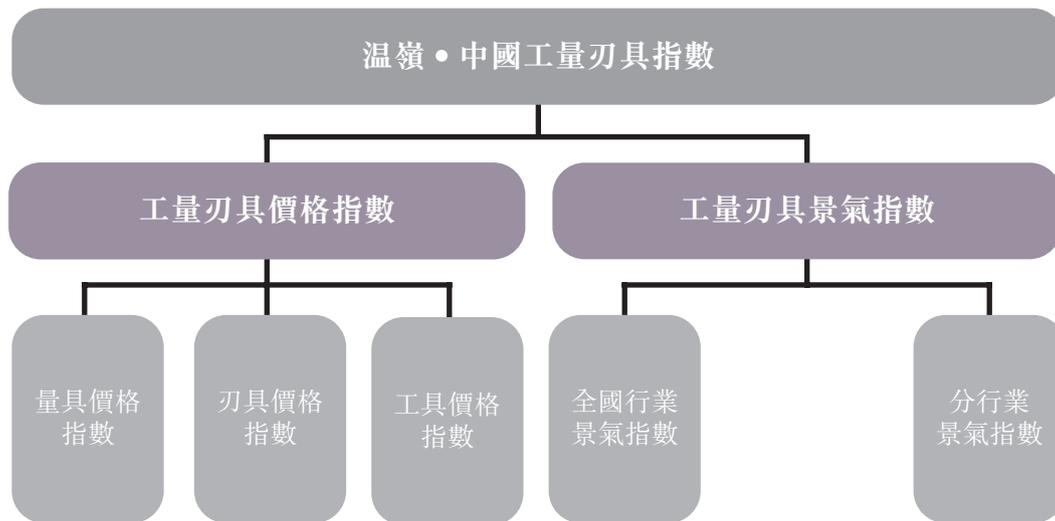


於2016年，我們推出指數。其為我們委聘數亮科技(一名獨立第三方)編製及開發之首個全國工量刀具指數。該指數描述及分析全國的工量刀具產品價格變動趨勢及工量刀具行業景氣及信心水平。

## 業 務

數亮科技的研究團隊選擇一系列能夠反映工量刀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刀具價格的變動程度。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刀具價格及工量刀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. 工量刀具價格指數－其進一步細分為量具價格指數、刀具價格指數及工具價格指數，彼等共同作為中國工量刀具定價指數。不同類型工量刀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. 工量刀具景氣指數－其有助於統計反映中國工量刀具行業的景氣程度。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刀具景氣指數。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。

## 業 務



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溫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；及(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金融服務。

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。

---

## 業 務

---

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刀具市場的市場地位」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，我們與溫嶺市政府、台州市政府及溫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刀具交易中心運營商，且在當地工量刀具市場擁有高聲譽，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（其通常涉及工量刀具材料的頻繁運輸），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，並研究市況，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

---

## 業 務

---

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，請參閱本文件「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. 溫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. 配備綜合設施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、獨立商舖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. 溫嶺市現有工量刃具產業園尚未發展成熟。

有關進一步詳情，請參閱本文件「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。

---

## 業 務

---

考慮到上述因素及憑藉我們多年來作為工量刀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刀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刀具。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，根據溫嶺市住房和城鄉建設規劃局規定的規劃條件及經溫嶺市人民政府批准，溫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(溫土公告字[2018]整第75號)(「掛牌出讓公告」)，據此，溫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。

## 業 務

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，我們與溫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) 溫嶺市國土資源局；及 (2) 本集團
土地說明	:	溫嶺鎮GY050102地塊
位置	:	溫嶺鎮深山村
可出售面積	:	約50,757平方米
代價	:	人民幣[編纂]元

---

## 業 務

---

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[編纂]元。於2019年1月，我們所付的人民幣[編纂]元包括(a)收購該土地總代價的剩餘結餘人民幣[編纂]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、建設及租戶甄選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) 溫嶺市城市新區管理委員會；及
		(b) 本集團
項目名稱	:	溫嶺鎮工量刃具產業園



---

## 業 務

---

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－5.吸引工量刀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) 我們將加速工量刀具行業升級。我們預期產業園能夠使工量刀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刀具設備。我們擬將招攬人才並向彼等提供培訓及具有競爭力的薪酬待遇；
- (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，例如低成本金融產品（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，包括刀具的磨削試驗（以觀察對其使用壽命的影響）以及刀具的常規或非常規斷口分析。亦計劃提供工量刀具原材料或終端產品的化學或結構分析；

## 業 務

- (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，如新工量刀具產品的塗層技術；
  - (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－我們將嘗試與聲譽良好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工量刀具行業發展方向，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刀具行業相關企業，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，以推動及促進工量刀具行業的整體發展。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；

---

## 業 務

---

- (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)，不動產物權的設立、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；

---

## 業 務

---

- (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，在獲得批准、核准及記錄文件連同國有土地使用權出讓合同後，建設單位應向市、縣人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理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，則建設單位應向市、縣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

---

## 業 務

---

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，本公司於該產業園開工前已分別於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(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已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刀具製造業；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刀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。

---

## 業 務

---

上述拆除及重建對工量刀具製造商產生了極大影響。於2018年，約63%的工量刀具製造商於分散在溫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溫嶺政府拆除風險的小型工廠進行生產的小規模企業。據溫嶺鎮人民政府確認，約212名當地工量刀具製造商估計已或將受上述溫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刀具的生產。

### **2. 政府支持**

我們已獲得政府支持以建設產業園。根據溫嶺鎮人民政府頒佈的《溫嶺鎮人民政府關於籌建工量刀具產業園的建議》，當地政府已考慮下文所述問題及因素並認為，為了工量刀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) 已全部投產的現有溫嶺鎮微型工量刀具產業園規模較小，且支持設施不足；
- (b) 當地工量刀具行業企業已要求當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。

---

## 業 務

---

#### 4. 有意於產業園的租戶及意向書

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名租戶已簽訂意向書表明彼等有意於此開展業務。

#### 5. 吸引工量刀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刀具製造商。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刀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－工量刀具產業園－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刀具製造商。

## 業 務

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。上述暫定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的指示性時間表及階段詳情：

階段	預期時間範圍	主要建設工作詳情		開始日期
		預期概約開支總額	(概約預期開支)	
1. 收購土地	於2018年12月28日 成功收購土地	人民幣[編纂]元	不適用	不適用
2. 建設前籌備工作	2019年至2020年	人民幣[編纂]元	(1) 完成支付土地收購 相關稅項及費用 (於2019年期間支 付人民幣[編纂]元；	2019年第一季度

## 業 務

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)	開始日期
			(2) 支付融資成本(人民幣[編纂]元，其中於2019年期間支付人民幣[編纂]元，及於2020年第一季度支付剩餘結餘人民幣[編纂]元)；	2019年上半年
			(3) 編製可行性報告(人民幣[編纂]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[編纂]元，其中於2019年期間支付人民幣[編纂]元)。	
3a	產業園建設 初始階段	2019年至2020年 人民幣[編纂]元	(1) 籌備產業園建設土地勘測及設計(人民幣[編纂]元，其中於2019年期間支付人民幣[編纂]元及於最後實際可行日期支付人民幣[編纂]元)；	2019年第四季度
			(2) 自政府部門獲得必要批准、同意或許可(人民幣[編纂]元)；及	
			(3) 吸引產業園製造單位的潛在產業園租戶(人民幣[編纂]元，其中於2019年期間支付人民幣[編纂]元)。	2019年第四季度

## 業 務

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)	開始日期
3b(i) 樁基施工及籌備 機械系統安裝	2019年至2020年	人民幣[編纂]元	(1) 開始產業園及停車場樁基施工(人民幣[編纂]元，其中於2019年期間支付人民幣[編纂]元及於2020年上半年支付人民幣[編纂]元)；及  (2) 籌備安裝機電系統及裝修工程(人民幣[編纂]元，其中於2019年期間支付人民幣[編纂]元及於2020年第一季度支付人民幣[編纂]元)。	2019年第四季度
3b(ii) 建設產業園	2020年至2021年	人民幣[編纂]元	(1) 建設產業園的樓宇及停車場(人民幣[編纂]元，其中於最後實際可行日期支付人民幣[編纂]元)；  (2) 支付融資成本(人民幣[編纂]元，其中於2020年上半年支付人民幣[編纂]元)；及  (3) 開始安裝機電系統及裝修工程(人民幣[編纂]元)。	2020年第一季度          2020年第三季度

## 業 務

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)	開始日期
3c. 完成建設工程	2021年	人民幣[編纂]元	(1) 根據有關政府要求完成建設工程(人民幣[編纂]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[編纂]元，其中於2020年第一季度就城鄉土地使用稅支付人民幣[編纂]元)。	2021年年末 (預期)
	總計：	<u>人民幣[編纂]元</u>		

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[編纂]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[編纂]元。我們擬以下列方式為該擴張提供資金：(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)。有關我們的[編纂]之進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」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，請參閱本文件(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

---

## 業 務

---

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。經中國法律顧問確認，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，請參閱本文件「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。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

---

## 業 務

---

無因違反環保法律或法規而受到行政制裁或處罰。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，我們遵守適用的環保法律及法規的成本總額分別約為人民幣61,280元、人民幣32,360元、人民幣81,900元及人民幣8,000元。

### 牌照、許可及批文

董事經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、房地產開發企業暫定資質證書及市場名稱登記證)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[編纂]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。內部控制顧問已進行廣泛檢討程序的內部控制系統方面，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。

---

## 業 務

---

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[編纂]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[編纂]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

## 業 務

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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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年度溫嶺市服務業重點企業	溫嶺市人民政府

---

## 業 務

---

授獎年份	獎項	授獎單位
2015年6月	2014年度先進黨組織	中共溫嶠鎮委員會
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	中共溫嶠鎮委員會
2017年6月	2016年度納稅大戶	溫嶺市財務局、溫嶺市地方 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年度溫嶺市重點服務業企業	溫嶺市人民政府

## 業 務

### 僱員

於2020年6月30日，我們擁有27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，我們分別產生員工成本約人民幣1.6百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.1百萬元。下表載列於2020年6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	3
零售及租賃管理	12
<b>總計</b>	<b>27</b>

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12月31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。

## 業 務

### 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

於最後實際可行日期，我們於中國浙江省溫嶺市租賃以下土地以堆放建設產業園產生的施工垃圾：

地址	業主	建築面積	土地用途	租賃協議之年期	年度租金
琛山村疏港公路邊 與桐山溪河岸邊	一名獨立第三方	約13,333平方米	堆放施工垃圾	2020年1月1日至 2020年12月31日	人民幣340,000元

除上述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，請參閱本文件附錄七所載之物業估值報告。

### 研發

於往績記錄期及於最後實際可行日期，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，其詳情載於本文件附錄八「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

---

## 業 務

---

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，工量刀具市場共有三種業務模式。彼等包括交易中心、獨立商舖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刀具，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刀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，國內工量刀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。溫嶺市作為國內主要的工量刀具行業集聚地之一，具有以下潛在的主要市場競爭者：(a)東莞市工量刀具產業集群(位於東莞的容納工量刀具企業的區域，其主要專注於數控刀具)；(b)常州市工量刀具產業集群(位於常州的容納工量刀具企業的區域，其主要專注於硬質合金刀具)；及(c)傳統的大型國有工量刀具企業(客戶可直接從彼等的商舖購買彼等所需的工量刀具產品)。

我們認為，中國工量刀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刀具而擁有更廣泛的知名度、更長的業績記錄，以及與工量刀具交易中心租戶以及彼等之客戶擁有更牢固的關係。

---

## 業 務

---

有關中國工量刀具交易中心競爭格局的資料，請參閱本文件「行業概覽－工量刀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舖購買工量刀具。於2019年12月31日，我們的交易中心能夠提供近13,000種工量刀具。

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刀具品牌，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刀具產品，故我們能夠持續及有效滿足購買者的需求，且將逐漸成為工量刀具市場中獨一無二且不可或缺的工量刀具交易中心。

考慮到上文及我們如本節「競爭優勢－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」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」一段所述的於中國工量刀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。