

財務資料

閣下應將以下討論連同載入本文件附錄一的會計師報告所載我們於2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的歷史財務資料及其隨附附註以及本文件其他章節所載的節選歷史財務資料及營運數據一併閱覽。歷史財務資料乃根據香港財務報告準則而編製。

我們的過往業績不一定表示任何未來期間的預期業績。下列討論及分析載有涉及風險及不確定性因素的前瞻性陳述。我們的實際業績可能因各種因素而與該等前瞻性陳述所預計者有所不同，有關因素包括「前瞻性陳述」及「風險因素」所載者。

概覽

我們為中國知名工量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，我們的交易中心銷售收入為約人民幣54億元，佔中國買賣工量刀具銷售收入總額的約10.5%。

中國近年來推出多項政策促進製造業發展，根據弗若斯特沙利文報告，該等政策最終將讓工量刀具市場受益。特別是根據《智能製造「十三五」發展規劃(2016–2020年)》，中國政府推出「兩步走」戰略，據此，智能製造將成為一項長期計劃及戰略，並將因此擴大工量刀具行業需求。

我們擁有、經營及管理中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村的交易中心。於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們的主要業務活動及收益來源主要來自於透過經營工量刀具行業之交易中心的物業租賃業務。我們致力於擴張該項工量刀具行業的物業租賃業務至產業園。進一步詳情請參閱「業務－我們的業務擴張－工量刀具產業園」一節。我們的交易中心為擁有合共約74,204.7平方米建築面積的四層商業綜合樓，其中總計約71,817.5平方米的建築面積持作投資目的及總計約2,387.2平方米的建築面積持作自有辦公室。於2020年6月30日，我們的交易中心中擁有715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

財務資料

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日止年度以及截至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%。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及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、人民幣24.9百萬元及人民幣20.0百萬元。我們的同期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、人民幣14.6百萬元及人民幣10.8百萬元。

非香港財務報告準則計量

下表載列於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的經調整純利⁽¹⁾(不包括投資物業估值收益及相應遞延稅項影響，同時調整非經常性項目)：

	截至12月31日止年度			截至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]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
年／期內經調整純利 ⁽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一項計量。使用經調整純利在用作分析工具方面有重大限制，原因是其並無計入相關期間內影響我們溢利的所有項目。請參閱「財務資料－非香港財務報告準則計量」。

財務資料

香港財務報告準則並無界定「經調整純利」一詞。使用經調整純利在用作分析工具方面有重大限制，原因是其並無計入相關期間內影響我們純利的所有項目。鑒於經調整純利的前述限制，當評估我們的經營及財務表現時，閣下不應單獨審閱經調整純利或以其取代相關期間之溢利或根據香港財務報告準則所計算之任何其他經營表現計量。此外，由於所有公司計算該非香港財務報告準則計量的方式未必相同，不能與其他公司所採用的其他名稱類似的計量作比較，故我們認為非香港財務報告準則計量通過撇除若干非現金項目（如投資物業估值收益及遞延稅項開支）及非經常性項目（如**[編纂]**開支）為投資者提供有用之補充資料以評估本集團核心業務之表現。

編製基準

歷史財務資料乃按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，此統稱術語包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

會計政策已於歷史財務資料所示的所有期間一致應用。

有關本節所載我們財務資料編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量已經或預期可能在日後受到多項因素所重大影響，其中許多因素非我們所能控制。對若干主要因素的討論載列如下：

租金及入駐率

我們的收益在很大程度上取決於我們的交易中心所得的物業租賃收益，而我們的交易中心極易受到浙江省溫嶺市經濟狀況下滑的影響。

財務資料

此外，我們的物業租賃收益主要取決於我們的交易中心能夠收取的租金費率以及其能夠維持的入駐率。其進而取決於中國製造業及工量刃具行業的持續增長、我們規劃進行未來開發的物業位置及我們與其他相似業務競爭的能力。

現有租約屆滿及重續

租戶使用的物業的租期通常介乎四至六年或為20年。

租約可由任一方於另一方嚴重違反租約時終止，違反行為包括但不限於：(i)我們的租戶未按時繳付租金；(ii)我們的租戶進行非法業務活動且彼等之營業執照因此被吊銷；及(iii)我們無法根據有關租賃協議向租戶提供交易中心內的協定單位。

於2020年6月30日，包括已出租可出租總面積約13,702.0平方米、2,090.0平方米、669平方米、284平方米及2,455.2平方米的租約(包括交易中心一樓、二樓及三樓而不包括地庫)計劃分別於截至2020年、2021年、2022年、2024年及2025年止年度(及其後)屆滿，分別約佔於2020年6月30日交易中心已出租可出租總面積的71.3%、10.9%、3.5%、1.5%及12.8%。

有關預定於後續數年屆滿的租約的額外資料，請參閱「業務－租約屆滿」。

因經濟狀況及市況產生的投資物業公平值變動

我們投資物業的公平值指公開市值，其在很大程度上受物業市況的影響。我們投資物業的公平值由物業估值師根據物業估值師定期調整以反映市況的方法及假設進行估值。

過去我們投資物業的估值曾對物業的經營業績及我們的財務狀況造成影響，日後亦可能導致經營業績及財務狀況出現重大波動。於往績記錄期，我們截至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日止六個月的投資物業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、人民幣2.9百萬元及人民幣1.0百萬元。有關投資物業公平值增加的額外資料，詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註12。

財務資料

我們經營活動現金流入及流出的時間

本集團與租戶訂立租金協議，租戶每年(即每年10月)會支付物業租賃費，該費用為本集團的主要現金流入。與此同時，本集團每月會產生成本並付款，該費用為本集團主要現金流出。因此，我們經營的現金流量各期間有所不同，視乎於相關期間收取的物業租賃費而定。由於所產生的成本及自物業租賃收取的現金之間的時間差異，我們的現金流量於過往波動及於日後可能繼續波動。

重大會計政策、估計及判斷

我們的歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(此統稱術語包括香港會計師公會發佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及其詮釋)編製。有關與我們歷史財務資料相關的重大會計政策詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2；有關重大會計判斷及估計的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3。

採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

我們的歷史綜合財務資料乃根據相關財務報表編製，且其中已採納並自往績記錄期初及整個往績記錄期始終應用香港財務報告準則第9號**金融工具**(「**香港財務報告準則第9號**」)、香港財務報告準則第15號**來自客戶合約的收益**(「**香港財務報告準則第15號**」)及香港財務報告準則第16號**租賃**(「**香港財務報告準則第16號**」)。鑒於往績記錄期乃為2017年1月1日至2020年6月30日，而香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號於該時間段強制生效，故於編製財務報表時我們已採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號，以代替香港會計準則第18號**收益**(「**香港會計準則第18號**」)、香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**(「**香港會計準則第39號**」)及香港會計準則第17號**租賃**(「**香港會計準則第17號**」)，因此我們根據香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號編製的各期歷史綜合財務資料具有可比性。

財務資料

然而，我們已盡力根據香港會計準則第18號、香港會計準則第39號及香港會計準則第17號所載原則進行內部評估，並於下文載列倘採用香港會計準則第18號、香港會計準則第39號及香港會計準則第17號對我們的財務狀況及表現產生的若干估計主要影響：

- **採用新減值模式**。香港財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計準則第39號則要求根據已產生模式確認有關減值撥備。經我們評估，採納該兩種不同模式不會導致壞賬撥備有重大差異，且與採納香港會計準則第39號相比，採納香港財務報告準則第9號不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。
- **收益確認**。香港財務報告準則第15號要求於有關具體履約責任的服務控制權轉移至客戶時確認物業管理服務收益。控制權隨時間轉移，而收益經參考相關履約責任完成進度隨時間確認，原因為客戶在本集團履約的同時收取本集團履約的利益。倘香港會計準則第18號獲採納，則收益於提供服務的會計期間確認。我們認為相較於香港會計準則第18號，採納香港財務報告準則第15號不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。
- **租賃**。香港財務報告準則第16號要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或更短之租賃及低價值資產租賃除外。出租人會計處理規定承襲香港會計準則第17號且大體維持不變。除於中國的國有租賃土地及租期為12個月或以下的短期租賃外，本集團於相關期間並無作為承租人擁有任何其他租賃安排。我們認為相較於香港會計準則第17號，採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

經計及上文所披露之影響，我們認為提早採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號不會對我們於往績記錄期的財務狀況及表現造成重大影響。

財務資料

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	2020年 人民幣千元
				(未經審核)	
收益	43,487	46,994	50,150	24,884	20,011
銷售成本	<u>(6,727)</u>	<u>(8,185)</u>	<u>(9,263)</u>	<u>(4,138)</u>	<u>(4,440)</u>
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	<u>(4,616)</u>	<u>(7,244)</u>	<u>(7,224)</u>	<u>(2,571)</u>	<u>(2,280)</u>
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	<u>(62)</u>	<u>(86)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
除稅前溢利	59,890	49,345	43,274	19,524	14,388
所得稅	<u>(14,998)</u>	<u>(12,384)</u>	<u>(10,827)</u>	<u>(4,887)</u>	<u>(3,597)</u>
年／期內溢利	<u><u>44,892</u></u>	<u><u>36,961</u></u>	<u><u>32,447</u></u>	<u><u>14,637</u></u>	<u><u>10,791</u></u>

財務資料

選定損益表項目的說明

收益

於往績記錄期，我們的收益產生自(i)物業租賃；及(ii)其他。物業租賃收益主要指根據租約自租戶確認的租金金額。其他收益主要指物業管理費、廣告收入及不予退還按金收入。於截至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，我們的收益分別約為人民幣43.5百萬元、人民幣47.0百萬元、人民幣50.2百萬元、人民幣24.9百萬元及人民幣20.0百萬元。下表載列於所示年度／期間的收益明細：

	2017年		截至12月31日止年度		2018年		2019年		截至6月30日止六個月		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	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業租賃	42,713	98.2	45,907	97.7	46,925	93.6	23,477	94.3	18,900	94.4				
其他	774	1.8	1,087	2.3	3,225	6.4	1,407	5.7	1,111	5.6				
總計	43,487	100.0	46,994	100.0	50,150	100.0	24,884	100.0	20,011	100.0				

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，我們的客戶基礎呈多元化且並無與之進行的交易超過我們收益10%的單一客戶。截至2020年6月30日止六個月之收益包括就承擔社會責任及響應政府號召助力傳染病後企業復工復產而支付予我們租戶的一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括已付分包商的物業管理成本、財產稅及其他、水電費、員工成本、維修保養及攤銷。於截至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，我們的銷售成本分別約為人民幣6.7百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.4百萬元。下表載列於所示年度／期間我們的銷售成本明細：

	2017年		截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月			
	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	%
物業管理成本	1,564	23.3	1,740	21.3	1,867	20.2	902	21.8	985	22.2
財產稅及其他	2,472	36.7	2,723	33.3	2,749	29.7	1,296	31.3	1,261	28.4
水電費	1,282	19.1	1,041	12.7	1,129	12.2	90	2.2	77	1.7
員工成本	849	12.6	1,035	12.6	1,157	12.5	562	13.6	516	11.6
維修保養	454	6.7	1,540	18.8	2,255	24.3	1,235	29.8	1,548	34.9
攤銷	106	1.6	106	1.3	106	1.1	53	1.3	53	1.2
總計	<u>6,727</u>	<u>100.0</u>	<u>8,185</u>	<u>100.0</u>	<u>9,263</u>	<u>100.0</u>	<u>4,138</u>	<u>100.0</u>	<u>4,440</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

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，我們的毛利分別約為人民幣36.8百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣40.9百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣15.6百萬元。毛利率乃按各報告期內的毛利除以收益計算。我們的同期毛利率分別約為84.5%、82.6%、81.5%、83.4%及77.8%。

投資物業估值收益

我們的投資物業(包括我們的交易中心地庫至三樓以及土地)乃由物業估值師於2016年、2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日予以估值(如適用)。估值乃根據香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會或國際評估準則理事會(倘適用)頒佈的物業估值準則進行。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的投資物業公平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。

財務資料

下表載列於所示日期我們的投資物業公平值明細：

	於12月31日				於2020年
	2016年	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作投資的交易中心	796,000	823,000	840,000	852,000	850,000
土地及相關建設成本	—	—	—	85,000	120,000
總計	<u>796,000</u>	<u>823,000</u>	<u>840,000</u>	<u>937,000</u>	<u>970,000</u>

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，我們投資物業公平值變動導致投資物業公平值增加錄得添置及收益分別約為人民幣27.0百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣10.8百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.0百萬元。下表載列於所示年度／期間我們投資物業估值收益(虧損)明細：

	截至12月31日止年度			截至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
持作投資的交易中心	27,000	17,000	10,257	2,921	(2,257)
土地及相關建設成本	—	—	530	—	3,294
總計	<u>27,000</u>	<u>17,000</u>	<u>10,787</u>	<u>2,921</u>	<u>1,037</u>

估值方法

物業估值師於評估投資物業時已採用估值方法，即市場法及收入資本化法。所採用的估值方法與評估類似物業時普遍使用的市場慣例相一致。

財務資料

物業估值師的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時並無受惠於可影響物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

估值報告中並未就任何估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃按長期土地使用權持有，物業估值師已假設所有人(即本集團)在土地使用權的整個有效期內擁有使用物業的自由不間斷權利。

於2019年12月31日及2020年6月30日，就土地所採納的估值方法為市場法。我們已通過假設按現狀銷售物業權益並參考於相關市場可得到的可資比較銷售交易採納市場法。

除上述土地外，於2016年、2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日就我們持作投資的交易中心採納的估值方法載列如下：

所採用估值方法				
於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日	於2020年 6月30日
收入資本化法	收入資本化法	收入資本化法	收入資本化法	收入資本化法

收入法

根據相關估值標準，就標的物業於估值日期訂有租約的部分，物業估值師考慮酌情採用收入資本化法。

根據收入資本化法，物業資本值根據其餘下租約價值(年期價值)及租約屆滿後的價值(復歸價值)釐定。

財務資料

年期價值

年期價值指基於物業現時租金及餘下有效租期的餘下租約價值。其涉及於現有租期對現時租金收入進行資本化。參考市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)的年期收益率乃用以資本化現時租金收入。年期收益率的選擇取決於現時租金相對於估值期間內估計市場租金的差額。倘現時租金金額低於復歸市場租金，業主則於期內享有相對較高的收益保障，所採用的年期收益率將會低於復歸收益率。倘現時租金高於復歸市場租金，則與之相反。

復歸價值

復歸價值指租約屆滿後的價值，根據現行市場售價釐定。為使復歸價值復原至當前日期，物業估值師已採用與市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)相等的現值率(即復歸收益率)。

於往績記錄期所採用的年期收益率、復歸收益率及市場租金如下：

估值日期	年期收益率	復歸收益率	平均零售 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)	平均停車場 市場租金 (人民幣元/ 停車位/月)
於2016年12月31日	6.00%	7.00%	186	391
於2017年12月31日	6.00%	7.00%	197	400
於2018年12月31日	6.00%	7.00%	203	400
於2019年12月31日	6.00%	7.00%	210	400
於2020年6月30日	6.00%	7.00%	214	400

由於我們投資物業的現時租金均低於估計市場租金，故就我們投資物業採用的年期收益率均低於復歸收益率。

財務資料

零售市場單位租金概要

下表概述可資比較物業零售單位租金範圍及標的物業的經採納零售市場租金。

於2016年12月31日

樓層	可資比較物業 單位租金範圍 (人民幣元/ 平方米/月)	經採納零售 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)
3樓	25-35	33
2樓	100-160	148
1樓	280-450	424

於2017年12月31日

樓層	可資比較物業 單位租金範圍 (人民幣元/ 平方米/月)	經採納零售 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)
3樓	24-38	35
2樓	105-170	156
1樓	300-480	450

於2018年12月31日

樓層	可資比較物業 單位租金範圍 (人民幣元/ 平方米/月)	經採納零售 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)
3樓	35-43	37
2樓	150-190	162
1樓	433-532	463

財務資料

於2019年12月31日

樓層	可資比較物業 單位租金範圍 (人民幣元/ 平方米/月)	經採納零售 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)
3樓	30–40	38
2樓	150–170	165
1樓	451–481	472

於2020年6月30日

樓層	可資比較物業 單位租金範圍 (人民幣元/ 平方米/月)	經採納零售 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)
3樓	40–50	45
2樓	150–190	165
1樓	450–533	472

於我們投資物業估值過程中，物業估值師已考慮及分析附近的零售及停車場租金比較數據。該等可資比較物業被採用，乃由於彼等被認為物理及位置屬性方面都與物業相關。於時間、地點、規模、水平及質量等方面，物業估值師已對單位租金作出相關調整。計及各可資比較物業特徵，給出相應權重。

為將標的物業與可資比較物業進行比較，物業估值師已將一樓確定為參照樓層。就零售單位而言，該等位於較低樓層且通達度較高的則須收取更高的租金。由於已選定的參照樓層位於一樓，位於較高樓層的可資比較物業之租金已進行適當下調。

平均零售市場租金乃按照標的物業各樓層（從1樓至3樓）之已採納零售市場租金之加權平均數計算。

財務資料

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們持作投資的交易中心租金水平(包括現時租金及市場租金)增長穩健乃由於公平值增加。截至2020年6月30日止六個月的交易中心公平值減少乃主要由於2020年6月30日的年期價值(即釐定我們交易中心公平值的組成部分)較2019年12月31日相對穩定，而2020年6月30日的復歸價值(即釐定我們交易中心公平值的其他組成部分)較2019年12月31日有所減少，其乃由於交易中心土地使用權期限縮短，儘管2020年6月30日的市場租金相對穩定，但彼等均為釐定復歸價值的主要因素。

敏感度分析

我們於往績記錄期的財務業績包括投資物業公平值的變動，而我們的業績可能因投資物業公平值的有關變動而波動。

以下敏感度分析說明投資物業之公平值收益變動的假設波幅對我們於往績記錄期的除稅前溢利的影響。投資物業之公平值收益變動的波幅假定為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/- 5%	+/- 10%	+/- 15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假設波幅			
截至以下日期止年度的除稅前			
溢利增加／減少			
2017年12月31日	+/- 1,350	+/- 2,700	+/- 4,050
2018年12月31日	+/- 850	+/- 1,700	+/- 2,550
2019年12月31日	+/-539	+/-1,079	+/-1,618
截至以下日期止六個月的除稅前			
溢利增加／減少			
2019年6月30日	+/-146	+/-292	+/-438
2020年6月30日	+/-52	+/-104	+/-156

財務資料

其他淨收入

我們的其他淨收入主要包括銀行存款利息收入、出售一間聯營公司收益及政府補助。於截至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，我們的其他淨收入分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣81,000元及人民幣66,000元。下表載列於所示年度／期間我們的其他淨收入明細：

	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
銀行存款利息收入	53	160	113	80	34
政府補助	504	550	500	—	32
出售物業、廠房及 設備淨收益	26	—	—	—	—
出售一間聯營公司收益	—	126	—	—	—
其他	225	30	3	1	—
總計	<u>808</u>	<u>866</u>	<u>616</u>	<u>81</u>	<u>66</u>

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括員工成本、物業管理費、專業費用、折舊及攤銷、辦公開支及[編纂]開支。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，我們的行政開支分別約為人民幣4.6百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.3百萬元。下表載列於所示年度／期間我們的行政開支明細：

	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	%
員工成本	774	16.8	961	13.3	1,085	15.0	673	26.2	556	24.4
辦公開支	759	16.4	812	11.2	516	7.1	406	15.8	692	30.3
招待開支	156	3.4	149	2.1	71	1.0	47	1.8	8	0.4
廣告開支	231	5.0	278	3.8	194	2.7	35	1.4	6	0.3
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊及攤銷	843	18.3	1,119	15.4	1,189	16.5	591	23.0	581	25.5
物業管理費	52	1.1	58	0.8	62	0.9	30	1.2	36	1.6
其他(附註)	1,801	39.0	3,601	49.7	3,508	48.5	789	30.6	244	10.6
總計	4,616	100.0	7,244	100.0	7,224	100.0	2,571	100.0	2,280	100.0

附註：其他主要包括專業費用、汽車燃料開支、清潔開支及通訊開支。

其他由截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.8百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.6百萬元，乃主要由於專業人士的差旅及住宿開支及有關[編纂]的預扣稅增加。

融資成本

融資成本指銀行貸款及向關聯方貸款的利息開支。於截至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，我們的融資成本分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣零元。

所得稅開支

我們的稅項開支包括企業所得稅。

財務資料

根據自2008年1月1日起生效的企業所得稅法，中國的法定所得稅率為25%。除非另有指明，本公司及其附屬公司按25%的稅率繳納中國所得稅。

於截至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，我們的所得稅開支分別約為人民幣15.0百萬元、人民幣12.4百萬元、人民幣10.8百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣3.6百萬元。實際稅率乃按各報告期間的所得稅除以除稅前溢利計算。我們同期的實際稅率分別約為25.0%、25.1%、25.0%、25.0%及25.0%。

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與有關機關並無任何重大未解決稅務糾紛。

經營業績

下文為對截至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日止六個月我們歷史經營業績的討論。

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

收益

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，乃主要因為本集團就承擔社會責任及響應政府號召助力傳染病後企業復工復產而提供予我們租戶一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元。經扣除該租金退款後，我們的收益約為人民幣24.5百萬元，其相較於截至2019年6月30日止六個月之收益約人民幣24.9百萬元而言相對穩定。

銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣4.1百萬元增加約7.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4.4百萬元，乃主要由於截至2020年6月30日止六個月，我們交易中心的防水及消防設施的非經常性維護保養費用增加。

財務資料

毛利及毛利率

毛利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣20.7百萬元減少約24.9%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣15.6百萬元，乃主要因為上文提及之一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元導致我們收益減少。因此，毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約83.4%減少至截至2020年6月30日止六個月的約77.8%。

投資物業估值收益

我們的投資物業估值收益由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣2.9百萬元減少至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1.0百萬元，乃主要因為我們交易中心於2020年6月30日之公平值主要因土地使用權期限於該期間縮短而減少。

其他淨收入

截至2019年及2020年6月30日止六個月，其他淨收入保持穩定，分別約為人民幣0.1百萬元。

行政開支

行政開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣2.6百萬元減少約11.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣2.3百萬元，乃主要由於有關[編纂]之差旅及住宿開支減少導致其他減少。

所得稅

所得稅由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣4.9百萬元減少約26.4%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣3.6百萬元，乃主要由於上述一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元而導致租金收入減少。實際稅率保持穩定，截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為25.0%及25.0%。

期內溢利及純利率

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，乃主要由於上述提及之一次性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%。

財務資料

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收益

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，乃主要由於我們自2018年10月起向租戶收取物業管理服務費，使得物業管理服務收益增加。

銷售成本

銷售成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元增加約13.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣9.3百萬元，乃主要由於與2019年超強颱風利奇馬造成破壞相關的非經常性維修保養開支。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣38.8百萬元增加約5.4%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣40.9百萬元，乃主要由於物業管理服務收益增加。毛利率由截至2018年12月31日止年度的約82.6%減少至截至2019年12月31日止年度的約81.5%，乃主要由於如上文所述截至2019年12月31日止年度的維修保養開支有所增加。

投資物業估值收益

投資物業估值收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣17.0百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元。於截至2018年12月31日止年度投資物業估值收益較高乃由於2018年現時租金及市場租金均有增加。2019年市場租金的增長較之2018年相對平緩。

其他淨收入

其他淨收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣0.9百萬元減少約28.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元，乃主要歸因於截至2018年12月31日止年度錄得出售一間聯營公司收益，而截至2019年12月31日止年度並無產生有關收益。

財務資料

銷售及營銷開支

於2019年的銷售及營銷開支指就產業園的製造單位吸引潛在租戶的推廣及廣告活動費用。

行政開支

行政開支於截至2018年及2019年12月31日止年度維持穩定，分別約為人民幣7.2百萬元及人民幣7.2百萬元。

所得稅

所得稅由截至2018年12月31日止年度的約人民幣12.4百萬元減少約12.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元，乃主要由於產生自投資物業估值收益增加的遞延稅項減少。於截至2018年及2019年12月31日止年度，實際稅率維持穩定，分別為25.1%及25.0%。

年內溢利及純利率

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，乃主要由於投資物業估值收益減少。因此，我們的純利率由截至2018年12月31日止年度的約78.7%減少至截至2019年12月31日止年度的約64.7%。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

總收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元增加約8.1%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣47.0百萬元，主要是由於一樓及二樓所得收益增加所致。一樓及二樓的入駐率分別由截至2017年12月31日止年度的約93.9%及89.9%增加至截至2018年12月31日止年度的約95.5%及100%，是由於一樓及二樓新租戶的數目增加。此外，於2018年並未向一樓及二樓的租戶提供一次性租金退款。

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣6.7百萬元增加約21.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元，主要是由於用於交易中心的防水和消防設施的非經常性維修保養成本增加所致。

財務資料

毛利及毛利率

毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣36.8百萬元增加約5.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣38.8百萬元，主要是由於一樓及二樓物業租賃收益增加所致，但部分由銷售成本增加抵銷。然而，由於銷售成本增加，毛利率由截至2017年12月31日止年度的約84.5%降至截至2018年12月31日止年度的約82.6%。

投資物業估值收益

投資物業估值收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣27.0百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的約人民幣17.0百萬元。2017年投資物業估值收益較高乃由於現時及市場租金於2017年增加。2018年市場租金增長較2017年相對平緩。

其他淨收入

其他淨收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元增加約7.2%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣0.9百萬元，主要是由於出售一間聯營公司收益增加所致。於截至2018年12月31日止年度，我們因質量優異收到一次性政府補助人民幣0.5百萬元。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元增加約56.9%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元，主要是由於產生的各種諮詢服務、培訓服務、差旅、住宿及其他雜項開支合共增加約人民幣3.5百萬元。

所得稅

所得稅由截至2017年12月31日止年度的約人民幣15.0百萬元減少約17.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣12.4百萬元，主要是由於投資物業估值收益增加導致遞延稅項減少所致。實際稅率於截至2017年及2018年12月31日止年度保持穩定在25.0%及25.1%。

財務資料

年內溢利及純利率

年內溢利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣44.9百萬元減少約17.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元，主要是由於投資物業估值收益減少所致。我們的純利率由截至2017年12月31日止年度的約103.2%減少至截至2018年12月31日止年度的78.7%。

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					
貿易應收款項	-	-	-	108	-
其他應收款項及預付款項	333	16,369	23,893	27,972	31,399
現金及現金等價物	48,203	28,290	35,371	13,102	23,684
	<u>48,536</u>	<u>44,659</u>	<u>59,264</u>	<u>41,182</u>	<u>55,083</u>
流動負債					
短期貸款	-	-	57,020	28,462	68,462
其他應付款項及應計費用	5,818	4,286	17,122	17,372	28,409
預收款項，即期	43,375	46,377	46,254	25,614	61,746
應付關聯方款項	77	-	-	-	-
即期稅項	4,219	3,559	6,308	6,306	8,219
應付股息	12,690	-	-	-	-
	<u>66,179</u>	<u>54,222</u>	<u>126,704</u>	<u>77,754</u>	<u>166,836</u>
流動負債淨額	<u>(17,643)</u>	<u>(9,563)</u>	<u>(67,440)</u>	<u>(36,572)</u>	<u>(111,753)</u>

我們的流動資產主要包括貿易應收款項、其他應收款項及預付款項、及現金及現金等價物。我們的流動負債主要包括短期貸款、其他應付款項及應計費用、預收款項、應付關聯方款項、即期稅項及應付股息。

財務資料

於2017年、2018年及2019年12月31日、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。我們的董事認為，於2017年及2018年12月31日之流動負債淨額狀況乃主要由於本公司截至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2020年6月30日的流動負債淨額乃主要與以人民幣[編纂]元代價撥付土地收購及分別使用於2019年12月31日及2020年6月30日的短期銀行貸款約人民幣[編纂]元及約人民幣[編纂]元建設產業園有關。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。

我們當前並無計劃於[編纂]後向股東派付股息，宣派股息(如有)乃由董事根據我們的經營業績、營運資金、財務狀況及資金充足性酌情作出。此外，於2020年6月30日，我們擁有未動用銀行融資約人民幣253.0百萬元。

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。

於2020年6月30日，我們的流動負債淨額自2019年12月31日的約人民幣67.4百萬元減少至約人民幣36.6百萬元。該減少乃主要由於(i)其他應收款項及預付款項由2019年12月31日的約人民幣23.9百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣28.0百萬元；(ii)短期貸款由2019年12月31日的約人民幣57.0百萬元減少至2020年6月30日的約人民幣28.5百萬元，主要因為本集團於2020年6月30日獲得長期貸款約人民幣50.0百萬元；及(iii)預收款項的即期部分由2019年12月31日的約人民幣46.3百萬元減少至2020年6月30日的約人民幣25.6百萬元，主要因為本集團每年10月向租戶收取五年期租賃協議的物業租賃費及將有關物業租賃費計入預收款項，而預收款項將於租賃期的整個期間確認為收益。因此，預收款項於2020年6月30日的相關減少乃主要由於截至2020年6月30日止六個月從預收款項中確認的租金收入。部分由(i)現金及現金等價物由2019年12月31日的約人民

財務資料

幣35.4百萬元減少至2020年6月30日的約人民幣13.1百萬元，主要由於截至2020年6月30日止六個月的開發中投資物業付款所致；(ii)其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的約人民幣17.1百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣17.4百萬元所抵銷。

於2019年12月31日，我們的流動負債淨額由2018年12月31日的約人民幣9.6百萬元增加至約人民幣67.4百萬元。該增加乃主要由於(i)短期貸款由2018年12月31日的零增加至2019年12月31日的約人民幣57.0百萬元以撥付土地收購；(ii)其他應付款項及應計費用由2018年12月31日的約人民幣4.3百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣17.1百萬元，乃主要由於a)購買物業、廠房及設備以及投資物業的應付款項增加；b)短期貸款的應計利息增加；及c)[編纂]開支的應付款項增加，由以下各項所部分抵銷：(i)現金及現金等價物由2018年12月31日的人民幣28.3百萬元增至2019年12月31日的約人民幣35.4百萬元；及(ii)其他應收款項及預付款項由2018年12月31日的約人民幣16.4百萬元增至2019年12月31日的約人民幣23.9百萬元。

於2018年12月31日，我們的流動負債淨額由2017年12月31日的約人民幣17.6百萬元減至約人民幣9.6百萬元。該減少主要是由於(i)其他應收款項及預付款項由2017年12月31日的約人民幣0.3百萬元增至2018年12月31日的約人民幣16.4百萬元，此乃主要由於截至2018年12月31日止年度預付[編纂]開支約人民幣[編纂]元；(ii)其他應付款項及應計費用因自2017年12月31日起之租金退款尚未支付而由2017年12月31日的約人民幣5.8百萬元減至2018年12月31日的約人民幣4.3百萬元；及(iii)應付股息主要因我們悉數結清結餘而由2017年12月31日的約人民幣12.7百萬元減至2018年12月31日的人民幣零元，部分由(i)現金及現金等價物由2017年12月31日的約人民幣48.2百萬元減少至2018年12月31日的約人民幣28.3百萬元；及(ii)預收款項的即期部分由2017年12月31日的約人民幣43.4百萬元增至2018年12月31日的約人民幣46.4百萬元所抵銷。

財務狀況表若干項目討論

投資物業

我們的投資物業主要包括為賺取租金收入及／或資本增值而於租賃權益下擁有或持有的土地及樓宇。於2017年、2018年及2019年12月31日及於2020年6月30日，我們投資物業的公平值分別約為人民幣823.0百萬元、人民幣840.0百萬元、人民幣937.0百萬元及人民幣970.0百萬元。投

財務資料

資物業的公平值於往績記錄期繼續增加，主要反映物業市場狀況不斷改善。此外，我們投資物業的公平值從2019年12月31日的人民幣937.0百萬元增至2020年6月30日的人民幣970.0百萬元乃主要由於於2020年6月30日開發中的投資物業建設成本估值為人民幣120.0百萬元。

物業、廠房及設備

我們持有的物業、廠房及設備主要包括持作自用的一幢樓宇的一部分、電子設備及汽車。於2017年、2018年及2019年12月31日及於2020年6月30日，我們物業、廠房及設備的賬面淨值分別約為人民幣8.1百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣8.0百萬元。

其他應收款項及預付款項

下表載列於所示日期我們其他應收款項及預付款項的資料：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
[編纂]開支預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可收回增值稅	–	317	302	2,654
預付其他稅項	282	282	282	282
其他	51	–	157	211
	<u>333</u>	<u>16,369</u>	<u>23,893</u>	<u>27,972</u>

貿易應收款項

於2017年、2018年及2019年12月31日我們並無貿易應收款項，原因是物業租賃收入至少提前一年收取。於2020年6月30日之貿易應收款項約人民幣0.1百萬元指於截至2020年6月30日止六個月就已訂立之租賃協議自溫嶺工聯工量刃具科技服務有限公司應收取之租金。有關於2020年6月30日之應收項款已於2020年8月結清。

貿易應付款項

於2017年、2018年及2019年12月31日及於2020年6月30日，我們並無貿易應付款項。

財務資料

其他應付款項及應計費用

下表載列於所示日期我們其他應付款項及應計費用的資料：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就購買物業、廠房及設備及 投資物業應付款項	–	–	6,262	5,226
應計薪資	189	284	232	116
應付其他稅項	2,368	1,989	3,073	1,924
應計利息	–	–	2,836	540
按金	259	271	646	646
[編纂]開支應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
租金退款之應付款項	–	–	–	4,680
其他	3,002	1,742	2,346	2,735
	<u>5,818</u>	<u>4,286</u>	<u>17,122</u>	<u>17,372</u>

其他應付款項及應計費用主要包括就購買物業、廠房及設備及投資物業應付款項、應計薪資、應付其他稅項、短期貸款應計利息、按金、[編纂]開支應付款項、租金退款之應付款項及其他。

其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的約人民幣17.1百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣17.4百萬元，乃主要由於應付予我們租戶上述的一次性35天租金退款款項因傳染病增加，並由應付其他稅項及應計利息減少所部分抵銷。

其他應付款項及應計費用由2018年12月31日的約人民幣4.3百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣17.1百萬元，其乃主要由於(i)購買與產業園建設有關的物業、廠房及設備及投資物業的應付款項約人民幣4.8百萬元；(ii)短期貸款的應計利息約人民幣2.8百萬元；(iii)[編纂]開支應付款項約[編纂]百萬元；及(iv)應付其他稅項增加約人民幣1.1百萬元。

其他應付款項及應計費用由2017年12月31日的約人民幣5.8百萬元減至2018年12月31日的約人民幣4.3百萬元，主要是由於我們已結清租金退款約人民幣2.2百萬元所致，此乃由於我們於2017年向一樓及二樓租戶提供一次性折扣。

財務資料

預收款項

於2017年、2018年及2019年12月31日及於2020年6月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費。預期於一年內將在資產負債表內入賬為收益之預收款項入賬為即期，而預期於一年後在資產負債表內入賬為收益之預收款項入賬為非即期。

應付一名關聯方款項

下表載列於所示日期應付一名關聯方的款項：

應付一名關聯方款項

	2017年	於2018年12月31日	2019年	於2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日 人民幣千元
前洋投資	77	-	-	-
	<u>77</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

應付一名關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。我們已於2018年12月31日結清結餘。

應付前洋投資款項指交易中心土地付款的剩餘結餘。

董事確認，該等關聯方交易不會影響我們於往績記錄期的經營業績或使我們的過往業績無法反映我們對未來表現的預期。有關關聯方交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

流動資金及資本資源

概覽

我們的主要流動資金要求涉及撥付支持增加經營規模、購買物業、廠房及設備以及收購潛在物業所需的營運資金。迄今為止，我們通過綜合使用經營活動所得現金、股東出資所得款項及

財務資料

銀行借款，為我們的現金需求提供資金。未來，我們預計將繼續依靠經營現金流量、[編纂][編纂]以及其他債務及股權融資以滿足我們的營運資金需求，並為部分業務擴張提供資金。

現金流量

下表載列於往績記錄期我們的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度			截至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
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 (「企業所得稅」)	(2,006)	(7,362)	(3,509)	(1,321)	(2,125)
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	(14,212)	(28,460)	50,085	55,163	12,647
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	41,102	48,203	28,290	28,290	35,371
於年／期末的現金及 現金等價物	48,203	28,290	35,371	7,485	13,102

經營活動所得現金流量

於往績記錄期，我們的經營活動現金流入主要來自收取物業租賃款項。我們的主要經營活動現金流出主要為與提供服務有關的經營開支及稅項。

截至2020年6月30日止六個月，我們經營活動所用的現金淨額約為人民幣10.3百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利為約人民幣14.4百萬元；(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣0.6百萬

財務資料

元；及(iii)其他應付款項及應計費用增加約人民幣3.4百萬元；並由以下各項所抵銷：(i)其他應收款項及預付款項增加約人民幣2.4百萬元；(ii)預收款項減少約人民幣23.2百萬元，主要因為本集團每年10月向租戶收取五年期租賃協議的物業租賃費及將有關物業租賃費列賬為預收款項，而預收款項將於租賃期的整個期間確認為收益。因此，預收款項於2020年6月30日的相關減少乃主要由於截至2020年6月30日止六個月從預收款項中確認的租金收入；(iii)就投資物業估值收益作出調整約人民幣1.0百萬元；及(iv)繳納企業所得稅的現金流出約人民幣2.1百萬元。

截至2019年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣29.4百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣43.3百萬元；(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣1.3百萬元；(iii)就融資成本作出調整約人民幣1.7百萬元；及(iv)其他應付款項及應計費用增加約人民幣2.4百萬元；並由以下各項所抵銷：(i)就投資物業估值收益作出調整約人民幣10.8百萬元；(ii)預收款項減少約人民幣5.0百萬元；及(iii)繳納中國企業所得稅的現金流出約人民幣3.5百萬元。

於截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣22.6百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣49.3百萬元；及(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣1.2百萬元；並由以下各項所抵銷：(i)就投資物業估值收益作出調整約人民幣17.0百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用減少的現金流出約人民幣1.5百萬元；(iii)預收款項減少約人民幣1.8百萬元；及(iv)繳納企業所得稅的現金流出約人民幣7.4百萬元。

於截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣23.9百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣59.9百萬元；及(ii)就折舊及攤銷開支作出調整約人民幣0.9百萬元；由以下各項所抵銷：(i)就投資物業估值收益作出調整約人民幣27.0百萬元；(ii)繳納企業所得稅的現金流出約人民幣2.0百萬元；(iii)預收款項減少約人民幣6.6百萬元；(iv)其他應付款項及應計費用減少的現金流出約人民幣1.3百萬元；及(v)應付關聯方款項減少約人民幣1.8百萬元。

投資活動所得現金流量

於截至2020年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣24.6百萬元，其主要包括建造產業園的付款約人民幣31.0百萬元，部分由收取的約人民幣6.4百萬元的履約保證金按金所得款項所抵銷。

財務資料

於截至2019年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣72.4百萬元，其主要包括有關收購土地使用權付款約人民幣64.9百萬元、履約保證金按金付款約人民幣6.4百萬元及購買物業、廠房及設備付款約人民幣1.2百萬元。

於截至2018年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣14.1百萬元，其主要包括有關收購土地使用權代價約人民幣[編纂]元的預付款項約人民幣13.0百萬元及購買物業、廠房及設備付款約人民幣1.5百萬元，由利息約人民幣0.2百萬元及出售一間聯營公司所得款項約人民幣0.3百萬元所抵銷。

於截至2017年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣2.6百萬元，其主要包括購買物業、廠房及設備及購買投資物業付款約人民幣5.0百萬元(主要用作投資物業翻修工程)，部分由接收關聯方償還貸款約人民幣2.3百萬元所抵銷。

融資活動所得現金流量

於截至2020年6月30日止六個月，我們融資活動所得現金淨額約為人民幣12.6百萬元，其主要包括(i)約人民幣128.5百萬元的借款所得款項；(ii)償還銀行貸款約人民幣107.0百萬元；(iii)支付貸款利息約人民幣4.3百萬元；(iv)派付股息人民幣3.0百萬元；及(v)支付[編纂]開支約人民幣[編纂]元。

於截至2019年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為人民幣50.1百萬元，其主要包括：(i)借款所得款項約人民幣97.0百萬元；(ii)償還一筆銀行貸款約人民幣40.0百萬元；(iii)支付[編纂]開支約人民幣[編纂]元；及(iv)支付貸款利息約人民幣0.9百萬元。

於截至2018年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣28.5百萬元，其主要包括：(i)派付股息約人民幣12.7百萬元；及(ii)支付[編纂]開支約人民幣[編纂]元。

於截至2017年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣14.2百萬元，其主要包括：(i)支付貸款利息約人民幣3.2百萬元；及(ii)派付股息約人民幣11.5百萬元，部分由注資所得款項約人民幣0.5百萬元所抵銷。

財務資料

資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要包括支付購置物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的款項。於往績記錄期，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的資本開支分別約為人民幣5.0百萬元、人民幣14.5百萬元、人民幣66.1百萬元及人民幣31.0百萬元。

債項及或然事項

本集團的債務主要包括短期及長期貸款：

	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
非流動部分					
有抵押銀行貸款	-	-	-	50,000	-
流動部分					
有抵押銀行貸款	-	-	57,020	28,462	68,462
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,020</u>	<u>78,462</u>	<u>68,462</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,020</u>	<u>78,462</u>	<u>68,462</u>

於2019年12月31日，我們擁有一筆人民幣57.0百萬元的未償還貸款，該筆貸款由截至2019年12月31日公平值為人民幣852.0百萬元之投資物業向銀行作出抵押。該貸款已於2020年1月償還。

於2020年6月30日（即釐定我們債務的最後實際可行日期），我們的未償還貸款約為人民幣78.5百萬元，其中i)根據於2019年1月取得的現有銀行融資於2020年5月自一間第三方銀行借入一筆約人民幣50.0百萬元的貸款，其乃由同一投資物業進行第二次抵押；及ii)根據於2018年11月取得的現有銀行融資於2020年3月自另一間第三方銀行借入一筆約人民幣28.5百萬元的貸款，其乃由同一投資物業進行抵押。有關詳情，請參閱本文件附錄一附註23及25。

於2020年10月31日（即釐定我們債務的最後實際可行日期），我們的未償還貸款約為人民幣68.5百萬元，其中i)根據於2019年1月3日取得的現有銀行融資自一間第三方銀行借入一筆約人民幣40.0百萬元的貸款，其乃由同一投資物業進行第二次抵押；及ii)根據於2018年11月28日取得的現有銀行融資自另一間第三方銀行借入一筆約人民幣28.5百萬元的貸款，其乃由同一投資物業進行抵押。

財務資料

於2020年8月17日，我們自一間第三方銀行取得了另一筆人民幣100.0百萬元的銀行融資，其由一項開發中投資物業抵押及由本公司作出擔保。

於2020年10月31日，我們擁有未動用銀行融資總額達人民幣363.0百萬元。

除該等貸款外，我們並無任何其他銀行透支、承兌債務（一般商業票據除外）、承兌信貸及融資租賃承擔、債務證券、按揭及押記、貸款資本及或然負債或擔保。

營運資金

營運資金對我們的財務表現而言非常重要，我們必須保持充足的流動資金及財務靈活性，以繼續我們的日常運營。我們的流動資產主要包括現金及現金等價物、其他應收款項及預付款項以及應收關聯方款項。我們的流動負債主要包括其他應付款項及應計費用、短期貸款、應付關聯方款項、預收款項、即期稅項及應付股息。我們透過密切監控應付款項水平以及現金及現金等價物管理我們的營運資金。我們的現金狀況主要包括現金及銀行結餘。

於2020年10月31日，我們擁有現金及現金等價物約人民幣23.7百萬元。經計及(i)[編纂]的估計[編纂]；(ii)本集團可用內部資源，包括手頭現金及現金等價物以及業務運營所得資金；及(iii)未動用銀行融資，董事確認，我們擁有充足的營運資金可滿足現時（即自本文件日期起計至少12個月）的需求。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或年度或期間的主要財務比率。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年 ⁽⁶⁾	6月30日 止六個月
股本回報率(%) ⁽¹⁾	8.0	6.3	5.2	4.1
總資產回報率(%) ⁽²⁾	5.1	4.1	3.4	2.6
利息覆蓋比率 ⁽³⁾	不適用	不適用	27.2	不適用
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	不適用	不適用	8.9	12.2
流動比率 ⁽⁵⁾	0.7	0.8	0.5	0.5

財務資料

附註：

- (1) 股本回報率乃按年／期內溢利除以各年／期初及年／期末權益總額的平均數計算。
- (2) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以各年／期初及年／期末總資產的平均數計算。
- (3) 利息覆蓋比率乃按各年／期內除利息開支及所得稅前溢利除以利息開支計算。
- (4) 資本負債比率乃按於各報告期末的債務總額除以權益總額計算。
- (5) 流動比率乃按於各年／期末的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (6) 截至2020年6月30日止六個月的回報率乃按年度計算及假設於2020下半年並無提供一次性35天租金退款。

股本回報率

我們的股本回報率從截至2017年12月31日止年度的約8.0%減至截至2018年12月31日止年度的約6.3%，並進一步減至截至2019年12月31日止年度的約5.2%。我們的股本回報率自2017年至2019年期間呈普遍下降的原因與我們自2017年至2019年期間的純利下降相符。

我們的股本回報率由截至2019年12月31日止年度的約5.2%減至截至2020年6月30日止六個月的約4.1%。股本回報率普遍下降的原因與同期純利下降相符。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日止年度的約5.1%減至截至2018年12月31日止年度的約4.1%，乃主要由於截至2018年12月31日止年度我們的純利減少且總資產增加。

我們的總資產回報率由截至2018年12月31日止年度的約4.1%減少至截至2019年12月31日止年度的約3.4%，乃主要由於截至2019年12月31日止年度純利減少以及總資產增加。

總資產回報率由截至2019年12月31日止年度的約3.4%減至截至2020年6月30日止六個月的約2.6%，乃主要由於同期純利有所減少。

財務資料

利息覆蓋比率

我們於截至2017年及2018年12月31日止年度並無產生利息覆蓋比率。我們的利息覆蓋比率於截至2019年12月31日止年度為27.2%，原因為我們於截至2019年12月31日止年度獲得銀行貸款約人民幣97.0百萬元以撥付土地收購及建設，從而產生融資成本約人民幣1.7百萬元。截至2020年6月30日止六個月，我們的利息覆蓋比率為零，乃由於我們的借款成本資本化為開發中的投資物業導致我們並無產生任何利息開支。

資本負債比率

於2017年及2018年12月31日，我們並無任何貸款。因此，我們並無產生資本負債比率。於2019年12月31日，資本負債比率為8.9%，乃主要由於2019年12月31日的短期貸款約人民幣57.0百萬元，以撥付土地收購及建設。

於2020年6月30日，資本負債比率增至約12.2%，乃由於我們的已抵押銀行貸款由2019年12月31日的約人民幣57.0百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣78.5百萬元。

流動比率

我們的流動比率於2017年及2018年12月31日維持穩定，分別為約0.7及0.8。我們的流動比率由2018年12月31日的約0.8減少至2019年12月31日的約0.5，乃主要由於2019年12月31日短期貸款約人民幣57.0百萬元。我們的流動比率於2020年6月30日約為0.5，其相較於2019年12月31日之流動比率而言維持穩定。

股息

根據本公司的組織章程細則，本公司須將其根據中國公司法釐定的純利的10.0%轉撥至法定盈餘儲備，直到儲備結餘達致註冊資本的50.0%為止。該儲備須於向我們的股東分派股息之前轉撥。該儲備基金可用作抵銷累計虧損或增加本公司資本，且不可分派（於清算時除外）。

我們分別於截至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

財務資料

已遵守中國法定儲備規定。董事會負責向股東大會遞交關於股息派付的建議(如有)以作批准。宣派股息將由董事酌情決定，將取決於我們的經營業績、營運資金、財務狀況、資本充足比率、未來業務前景、對我們派付股息的法定及監管限制及董事會可能認為相關的其他因素。我們目前並無向股東派付股息的計劃。有意投資者應注意，過往股息分派並不反映我們日後的股息分派政策，亦不保證我們將可於日後宣派或分派任何股息。

可供分派儲備

於2020年6月30日，根據中國公認會計原則下之財務報表，我們擁有可供分派予股東的儲備合共人民幣36.8百萬元。

合約責任及承擔

資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日及於2020年6月30日未於財務報表中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已獲授權但未訂約	—	—	133,814	132,975
已訂約	—	56,850	181,030	151,975
	<u>—</u>	<u>56,850</u>	<u>181,030</u>	<u>151,975</u>
	<u>—</u>	<u>56,850</u>	<u>314,844</u>	<u>284,950</u>

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排或或然事項。

財務資料

關聯方交易

就本文件附錄一所載會計師報告附註31項下載列的關聯方交易而言，董事確認，該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的有關條款進行，且該等交易屬公平合理及符合股東的整體利益。

上市規則第13.13至13.19條項下的披露規定

我們確認，於最後實際可行日期，並無任何引致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

[編纂]開支

我們因[編纂]產生的[編纂]開支包括專業費用、[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將約為[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)。[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、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，其預期將於成功[編纂]後入賬列為權益。餘下部分預期將產生並於[編纂]完成前或完成後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。

財務資料

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。

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]股股份(包括於[編纂]中新發行的[編纂]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。

財務資料

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，我們的財務或交易狀況或前景自2020年6月30日(即我們最新的經審核綜合財務資料的編製日期)以來並無重大不利變動，且自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。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關詳情，請參閱本文件附錄二。

財務風險管理

本集團日常業務過程中產生的主要財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

財務資料

物業權益及物業估值

下表載列我們的物業於2020年6月30日的賬面淨值的對賬，乃於2020年10月31日分別摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告及本文件附錄七所載的物業估值報告：

	人民幣千元
我們投資物業於2020年6月30日的賬面淨值	970,000
本集團於中國持作自用之物業權益於2020年6月30日的賬面淨值	<u>7,417</u>
本文件附錄一所載物業的賬面淨值	<u>977,417</u>
與交易中心及土地有關的淨估值盈餘及添置	34,050
本集團於中國持作自用之物業權益的物業增值	<u>6,883</u>
本文件附錄七物業估值報告所載於2020年10月31日的物業估值	<u><u>1,018,350</u></u>