

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

Wenling Zhejiang Measuring and Cutting Tools Trading Centre Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(「本公司」)

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本。其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售的任何責任。概無法保證本公司最終將進行發售；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，且本公司可能不時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定。招股章程的副本將於發售期內向公眾人士派發。

* 僅供識別

重要提示

閣下如對本文件的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

Wenling Zhejiang Measuring and Cutting Tools Trading Centre Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]項下的[編纂]數目 : [編纂](視乎[編纂]行使與否而定)
香港[編纂]數目 : [編纂](可予調整)
[編纂]數目 : [編纂](可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)
最高[編纂] : 每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、
0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值 : 每股[編纂]人民幣1.00元
股份代號 : [編纂]

獨家保薦人



[編纂]及[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司以及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件副本連同本文件「附錄九—送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述的文件，已按照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會以及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂](為彼等本身及代表[編纂])與我們於[編纂]以協議方式釐定。預期[編纂]為[編纂](香港時間)或前後，惟無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不會高於[編纂]港元及目前預期將不低於[編纂]港元。倘[編纂](為彼等本身及代表[編纂])與我們因任何原因而未能於[編纂](香港時間)之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。除另有公佈外，申請認購[編纂]的投資者須於申請時支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，多繳股款將予退還。

[編纂](為彼等本身及代表[編纂])經本公司同意後可於遞交[編纂]申請截止日期上午或之前，隨時調低[編纂]項下呈提的[編纂]及/或指示性[編纂]範圍至低於本文件所述水平。在此情況下，我們將在上述遞交[編纂]申請截止日期上午，在我們的網站<http://cnlj.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告。有關進一步詳情，請參閱本文件「[編纂]的架構及條件」及「如何申請香港[編纂]」等節。

我們於中國註冊成立且全部業務均設於中國。有意投資者務請注意中國與香港在法律、經濟及金融體系等方面的差異，以及投資在中國成立的公司涉及的不同風險因素。有意投資者亦務請注意中國的監管架構與香港的監管架構不同，並務請考慮我們的[編纂]具有不同的市場性質。該等差異及風險因素載於本文件「風險因素」一節，以及本文件「附錄五—主要法律及監管規定概要」及「附錄六一組織章程細則概要」。有意投資者在作出投資決定前務請仔細考慮本文件所載的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

倘在我們的股份開始於聯交所買賣當日上午八時正前出現若干情況，則獨家保薦人及/或[編纂](為彼等本身及代表[編纂])可終止[編纂]在[編纂]項下的責任。有關進一步詳情，請參閱本文件「[編纂]安排及費用—[編纂]—終止理由」一節。

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

預期時間表 (附註1)

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通告

本文件由本公司僅就[編纂]及[編纂]而刊發，除本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開提呈發售[編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件和提呈及銷售[編纂]均須受到限制，除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其授權准許或獲得豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本文件所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向有意投資者提供與本文件所載者不符的資料。有意投資者不應將任何並非載於本文件的資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士、代表、專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要及摘要.....	1
釋義.....	33
技術詞彙.....	51
前瞻性陳述.....	53
風險因素.....	55
豁免嚴格遵守上市規則.....	82
有關本文件及[編纂]的資料.....	86

目 錄

	頁次
董事、監事及參與[編纂]的各方	91
公司資料.....	97
行業概覽.....	99
監管概覽.....	111
歷史、發展及重組	121
業務	133
與控股股東的關係	206
董事、監事及高級管理層.....	209
主要股東.....	227
股本	231
財務資料.....	236
未來計劃及[編纂].....	276
[編纂].....	278
[編纂]的架構及條件.....	291
如何申請[編纂].....	302
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 盈利預測	III-1
附錄四 — 稅項及外匯	IV-1
附錄五 — 主要法律及監管規定概要	V-1
附錄六 — 組織章程細則概要	VI-1
附錄七 — 物業估值報告.....	VII-1

目 錄

	頁次
附錄八 — 法定及一般資料	VIII-1
附錄九 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	IX-1

概要及摘要

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

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

概覽

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

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

概要及摘要

製造市場(例如需智能轉型的航空航天)對工量刀具產品的需求預期將會增加，從而發展高精度數控機床設備行業及產品更換。此外，新興製造市場(例如使用新一代信息技術及智能製造的工業機器人)將對機床有額外需求，從而刺激工量刀具的需求。由於上述對機床的需求增加，預計工量刀具行業製造商將受到激勵供應更高產量及更高產品質量的工量刀具，從而推動工量刀具的需求量。

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

我們的業務模式

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

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

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

概要及摘要

租戶數量及租金收入

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

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

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

附註：

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

租賃期限、屆滿概況及續新

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

概要及摘要

曆年	租約數目 ⁽¹⁾	已出租 可出租面積 ⁽²⁾ (平方米)	已出租 面積百分比 (%)
2021年 ⁽³⁾	71	2,090.0	10.7
2022年	2	669.0	3.4
2023年	1	40.0	0.2
2024年	2	284.0	1.5
2025年(及其後) ⁽⁴⁾	596	16,464.6	84.2
總計 ⁽⁵⁾	672	19,547.6	100.0

附註：

- (1) 假設於租約屆滿時並無訂立新租約。
- (2) 已出租可出租面積僅包括交易中心的一樓、二樓及三樓(不包括地庫)的已出租可出租面積。
- (3) 自2020年8月3日起，最初租賃予一名現有租戶的H區的一個單位連同其他單位均轉讓及租賃予一名新租戶。
- (4) 包括現有及新訂租約，該等租約包括(i)因舉行公開招標而產生的租約(503份租約)；(ii)因於二樓G區續新單位而產生的租約(37份租約)；(iii)為期20年的租約(54份租約)；(iv)續新一個靠近一樓A區之用作物流的單位之租約(一份租約)；及(v)如本節「我們的業務模式－入駐率－附註(6)」所披露，於往績記錄期及其後，與由於三樓未使用的樓層面積轉換為可出租面積的單位有關的租約(一份租約)。
- (5) 已出租可出租面積從2020年6月30日的約19,200.2平方米增加至最後實際可行日期的約19,547.6平方米，原因為2020年公開招標之前一樓未出租予任何租戶的19個單位已於2020年公開招標期間成功租出。

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

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

概要及摘要

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

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

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

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

概要及摘要

經考慮下列各項：

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

我們董事認為，未來交易中心的入駐率及租金費率將不會出現任何大幅下降。

有關租約屆滿及公開招標的進一步詳情，請分別參閱本文件「業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(2)編製租賃協議－租約屆滿」、「業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(1)甄選租戶－公開招標」及「業務－我們的業務模式－我們物業租賃業務的工作流程－(4)2020年公開招標」章節。

我們的客戶

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

概要及摘要

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

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

附註：

- (1) 一樓包括(a)總面積約7,551.3平方米的A區、B區、C區及D區；及(b)總面積約492平方米包括餐廳、超市及銀行設施的增值服務。該等區域已計入可出租面積。
- (2) 二樓的可出租面積由2017年12月31日的7,665.5平方米增加約0.6%至2018年12月31日的7,713.0平方米，乃主要由於對二樓的可用區域作出了少許重新安排及改進。
- (3) 地庫的可出租面積由2017年12月31日的約6,522.0平方米減少約2.1%至2018年12月31日的6,383.7平方米，此乃主要由於對地庫的可用區域作出了少許重新安排及改進。
- (4) 一樓、二樓及三樓的已出租可出租面積於2020年6月30日分別約為7,686.2平方米、7,695.0平方米及3,819.0平方米，而已出租可出租總面積約為19,200.2平方米。
- (5) 三樓待利用的建築面積約為10,000平方米。三樓的可出租面積由2019年12月31日的2,559.0平方米增加至2020年6月30日的3,819.0平方米，乃由於該區域1,260平方米的面積轉換為可出租面積，其已成功出租予一名租戶。

鑒於整個往績記錄期上述交易中心的入駐率已相對較高且預期未來至少會保持如此高的入駐率，除非本公司決定增加租金金額，否則交易中心的收益增長空間較少或有限。另一方面，倘決定如此行事，其或會對本公司的收益帶來一定的不確定性。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－於往績記錄期，我們的盈利能力已由於投資物業估值收益下降而下降，且我們的前景取決於多種因素，包括但不限於我們物業的估值、有限的收益增

概要及摘要

長、貸款利息的現金流出增長、我們在設立產業園所涉及的不確定因素下成功執行擴張計劃的能力及我們應對來自不同市場參與者的激烈市場競爭的能力」一節。

競爭格局

工量刀具市場有三種業務模式。彼等包括(i)交易中心交易；(ii)獨立商舖交易；(iii)製造商直接銷售產品。根據弗若斯特沙利文的資料，交易中心租戶、獨立商舖及來自製造商直接銷售的工量刀具買賣的銷售收入總額分別佔2019年中國工量刀具總市場份額的約14.6%、61.5%及23.9%。於2019年，在交易中心方面，中國主要有四個大型交易中心，其中兩個交易中心不僅銷售工量刀具，亦銷售其他五金。四個交易中心主要分佈在浙江省、江蘇省及廣東省。浙江省有兩個交易中心，而江蘇省及廣東省分別有一個交易中心。

我們的競爭優勢

我們相信下列競爭優勢已對我們的成功作出貢獻，並使我們從競爭者中脫穎而出：

- 我們的中國交易中心具有知名地位，可於中國工量刀具市場獲利；
- 把握中國工量刀具市場增長潛力的強有力地位；
- 獨特的控股股東及政府支持；
- 我們的獎項及認證鞏固了我們的品牌價值；
- 穩定的租戶群體保障穩定及經常性收益來源；
- 我們經驗豐富的管理團隊；及
- 我們的交易中心所提供的能夠有效及廣泛地在中國進行區域性及全國性分銷的多樣工量刀具產品。

我們的業務策略及未來計劃

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

- 進一步增強我們於工量刀具市場的市場地位；

概要及摘要

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

開發工量刀具產業園

擴張計劃背景－工量刀具產業園

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

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

於2018年12月28日，我們成功中標建設產業園的土地。於2018年12月18日，我們支付競買保證金人民幣13,000,000元。於2019年1月，我們所付的人民幣58,846,000元包括(a)收購該土地總代價的剩餘結餘人民幣50,500,000元；(b)相關稅項及附加費人民幣1,996,000元；及(c)土地合同的履約保證金人民幣6,350,000元。於2019年1月，我們已從中國的兩間第三方銀行分別獲得銀行貸款約人民幣40.0百萬元及人民幣57.0百萬元以為該付款提供資金。我們已成功獲得日期為2019年5月24日之土地不動產權證。於開始建設產業園之前，我們亦分別於2019年12月4日獲得建設工程規劃許可證及於2019年12月13日獲得施工許可證。經中國法律顧問告知，只要本公司遵守有關備案的適用法律規定及程序並已獲得相關許可證，則我們獲得產業園的相關不動產權證將不會有任何重大法律障礙。

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

概要及摘要

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

經營產業園的業務模式及其與交易中心的差異

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

另一方面，產業園主要用於製造目的，其目標為提供用作工廠及車間的單位，上游製造商將在此處開展工量刀具的製造及生產（與之相對，交易中心租戶主要將單位用作商舖以進行產品展示、買賣及推廣）。預期擬開辦的產業園的製造單位規模相對較大，介乎約500平方米至2,000平方米，甚至更大。此外，我們預期為租戶的製造業務提供融資服務以及專業支持。

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

我們相信產業園能夠複製我們交易中心的成功

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

1. 我們吸引工量刀具製造商搬遷的措施

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

概要及摘要

造單位的租金將整體相當於或低於市場的折扣租金；(b)財務激勵，我們的董事可能會考慮提供租金折扣；及(c)積極營銷策略，我們擬積極推廣產業園計劃提供的獨有特色。

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

2. 我們的交易中心及產業園均屬工量刀具行業且位於相同位置

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

3. 我們於工量刀具行業的經驗及網絡

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

4. 預期經營我們的交易中心與產業園並無重大差異

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

5. 對產業園的需求

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

A. 重建老舊工廠

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

概要及摘要

B. 政府扶持

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

C. 產業園產能及意向書

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

總投資成本及資金來源

我們估計我們將向產業園投資合共約人民幣[編纂]元。我們擬用(a)部分[編纂][編纂](約人民幣[編纂]元)；(b)我們的內部資金(約人民幣[編纂]元)；及(c)外部借款(約人民幣[編纂]元)為擴張提供資金。有關我們的[編纂]的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

為建設產業園，我們預期自銀行借貸下列貸款，並產生如下利息。根據(i)於2020年3月及5月借貸本金分別約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元的兩筆貸款，及於2020年9月的部分還款約人民幣10.0百萬元以及於2021年預期將借貸的約人民幣[編纂]元的額外貸款，(ii)未償還貸款金額約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元的實際年利率分別為5.5%及5.4%，(iii)預期貸款金額為人民幣[編纂]元的預期實際年利率為5.4%(即根據人民幣[編纂]元的現有銀行融資，本集團借貸的未償還貸款之實際利率)，及(iv)我們預期於2021年7月償還部分貸款約人民幣[編纂]元。我們預計有關上述銀行借款利息的現金流出如下：

概要及摘要

借貸成本

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

附註：

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

我們預期於2021年7月通過出售若干單位及／或自出租予租戶的若干單位收取的預付租金收入償還部分上述貸款結餘約人民幣[編纂]元。該等還款乃根據下列假設估計：(i)本集團將收取估計銷售所得款項約人民幣122.0百萬元或以上（通過按介乎約每平方米人民幣3,600元至每平方米人民幣3,800元的售價（經參考所在地相似物業的現行市場費率）出售建築面積約32,000平方米至35,000平方米的製造單位），以及(ii)本集團可能自有意租戶（彼等可能想獲得租約）收取一筆額外預付租金按金。預期自2023年起在餘下貸款期限內將予確認或支付的融資成本將隨著使用本集團經營現金流量提前償還貸款而逐漸減少，惟須視乎與銀行的協商而定。

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

涉及的潛在風險

如上所述，產業園投資成本的很大部分將由外部借款提供資金。倘資金不足，則本公司的業務前景（以及建設產業園的計劃及進程）可能會受到重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本

概要及摘要

文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們產業園的建設將主要由外部借款提供資金。倘我們無法獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃，我們的業務及增長前景或會受到不利影響」一節。

近期發展情況

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們已開始產業園樓宇及停車場建設。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園－產業園預期時間表及相應建設階段」一節。

[編纂]

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

- (a) 約[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，將用於為我們設立及建設產業園之成本及開支提供部分資金，以擴張我們於工量刃具行業的覆蓋面；
- (b) 約[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，將用於撥付三樓的進一步發展，包括三樓的整修及翻新以及建立產品檢查服務中心及產品展示平台；及
- (c) 約[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，用於一般營運資金及其他一般企業用途。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」及「業務－我們的業務擴張」兩節。

截至2020年12月31日止年度的盈利預測

我們已編製以下截至2020年12月31日止年度的盈利預測。

概要及摘要

截至2020年12月31日止年度的本公司擁有人

應佔綜合盈利預測⁽¹⁾ 不少於人民幣[編纂]元
(約[編纂]港元)⁽³⁾

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

附註：

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

近期發展及重大不利變動

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

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

概要及摘要

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

除上述因素外，董事確認，自2020年6月30日起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2020年6月30日(即我們的最新經審核綜合財務資料的編製日期)以來並無重大不利變動，且自2020年6月30日以來概無會對本文件附錄一所載的會計師報告中所示資料產生重大影響之事件。

財務資料概要

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

概要及摘要

經營業績

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

於往績記錄期的總收益及溢利出現重大波動之原因如下：

1. 總收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元增加約8.1%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣47.0百萬元，此乃主要由於一樓及二樓的收益增加，其原因為一樓及二樓的入駐率分別由截至2017年12月31日止年度的約93.9%及89.9%增至截至2018年12月31日止年度的約95.5%及100%。

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

概要及摘要

2. 年內溢利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣44.9百萬元減少約17.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元，主要是由於投資物業估值收益減少所致。於2017年我們的投資物業估值收益較高乃由於2017年現時租金及市場租金均有增加。2018年市場租金的增長較2017年相對放緩。
3. 年內溢利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元減少約12.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣32.4百萬元，乃主要由於因於2019年市場租金的增長較2018年相對放緩，故投資物業估值收益減少。
4. 總收益由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣24.9百萬元減少約19.6%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣20.0百萬元，乃主要因為傳染病退還一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元，從而導致收益減少。經扣除該租金退款後，我們的收益約為人民幣24.5百萬元，其較截至2019年6月30日止六個月的收益約人民幣24.9百萬元而言相對穩定。
5. 期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣14.6百萬元減少約26.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣10.8百萬元，乃主要由於上述一次性35天租金退款導致收益及毛利減少及投資物業估值收益減少。因此，我們的純利率由截至2019年6月30日止六個月的約58.8%減少至截至2020年6月30日止六個月的約53.9%。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經營業績」一節。

概要及摘要

流動資產及負債淨額

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債資料：

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動資產	48,536	44,659	59,264	41,182	55,083
流動負債	66,179	54,222	126,704	77,754	166,836
流動負債淨額	(17,643)	(9,563)	(67,440)	(36,572)	(111,753)

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

概要及摘要

為改善我們流動負債淨額狀況，我們計劃採取以下措施：

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

我們當前並無計劃於[編纂]後向股東派付股息，且宣派股息(如有)乃由董事根據我們的經營業績、營運資金、財務狀況及資金充足性酌情作出。此外，於2020年10月31日，我們擁有未動用銀行融資約人民幣363.0百萬元。

經考慮本集團可用的財務資源，包括手頭現金及現金等價物及內部產生資金、當前可用銀行融資及估計[編纂][編纂]，我們預期我們的流動負債淨額狀況及營運資金狀況將於[編纂]後得到改善。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資產及負債淨額」一節。

現金流量

下表載列於往績記錄期我們的綜合現金流量表概要。

概要及摘要

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

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

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

概要及摘要

非香港財務報告準則計量

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

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內溢利	44,892	36,961	32,447	14,637	10,791
減：投資物業估值收益	(27,000)	(17,000)	(10,787)	(2,921)	(1,037)
加：有關重估投資物業 的遞延稅項開支	6,750	4,250	2,697	730	259
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
年／期內經調整純利 ^(附註1)	<u>24,642</u>	<u>24,477</u>	<u>24,956</u>	<u>12,446</u>	<u>10,170</u>

附註：

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

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

概要及摘要

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或年度或期間的主要財務比率。

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

附註：

- (1) 資本負債比率乃根據各報告期末之總債務除以總權益計算。
- (2) 截至2020年6月30日止六個月的回報率乃按年度計算並假設於2020年下半年並無提供一次性35天租金退款。

有關進一步詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」一節。

[編纂]開支

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

概要及摘要

[編纂]統計數據

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

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

附註：

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

股息

我們於截至2017年12月31日止年度宣派及批准股息人民幣30.0百萬元。我們(i)以現金結付約人民幣11.5百萬元及透過抵銷截至2017年12月31日止年度與有關股東的相關關聯方貸款結付約人民幣5.8百萬元，及(ii)於截至2018年12月31日止年度以現金結付約人民幣12.7百萬元。於2020年1月21日，我們宣派並批准截至2019年12月31日止年度的股息人民幣3.0百萬元。我們於2020年1月22日以現金結付約人民幣1.8百萬元及於2020年4月27日以現金結付剩餘金額約人民幣1.2百萬元。我們使用內部財務資源結付上述兩筆現金股息付款。我們於往績記錄期的股息分派已遵守中國法定儲備規定。董事會負責向股東大會遞交關於股息派付的建議(如有)以供批准。宣派股息將由董事酌情決定，取決於我們的經營業績、營運資金、財務狀況、資本充足比率、未來業務前景、對我們派付股息的法定及監管限制及董事會可能認為相關的其他因素。我們目前並無向股東派付股息的計劃。有意投資者應注意，過往股息分派並不反映我們日後的股息分派政策，亦不保證我們將能夠於日後宣派或分派任何股息。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

概要及摘要

我們的控股股東

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

風險因素

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

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

概要及摘要

(h)我們於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日產生流動負債淨額。我們可能承受流動資金風險，而我們的業務、財務狀況及運營可能受到重大不利影響；(i)未能續新執照、批准或許可或會對我們的業務運營造成重大不利影響；(j)房地產、製造及工量刃具行業的週期性質及中國及全球的宏觀經濟狀況可能對我們的經營業績造成不利影響；(k)我們面臨來自其他工業用具交易中心、產業園及電子商務運營商以及B2C公司的競爭；(l)我們的業務運營及財務業績可能受到COVID-19爆發的不利影響；及(m)我們或被要求退還我們已收取的有關租金收入，且我們的租戶可能會於租賃協議到期前提前終止租賃協議。

物業估值

我們的物業估值師於2020年10月31日將我們持作投資的交易中心及土地估值為人民幣1,004.1百萬元。我們的物業估值師已採用收益資本化法及市場法評估本集團持作投資的物業權益。因其通常用於評估類似物業，故所採用的估值方法符合市場慣例。作出此估值之主要假設包括(其中包括)(a)賣方在市場出售物業權益時並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排；及(b)彼等的報告中並未就任何估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。估值乃根據具主觀性及不確定性的若干假設作出，並且可能與實際結果存在差異。因此，我們的物業估值可能與市場上實際出售物業時可能收取的價格存在重大差異，且不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的估計。物業估值報告全文載於本文件附錄七。

不合規事件

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

COVID-19導致呼吸系統疾病爆發

傳染病的背景

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

概要及摘要

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

傳染病的發展

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

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

對全球經濟的影響

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

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

概要及摘要

對中國工量刀具行業的影響

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

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

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

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

概要及摘要

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

對本集團業務表現的影響

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

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

概要及摘要

對本集團財務表現的影響

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

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

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

概要及摘要

交易中心實施的預防措施

我們已成立傳染病防控工作小組來採取各種預防措施，包括：

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

本集團有關傳染病的應急計劃

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

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

概要及摘要

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

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

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

釋 義

本文件中，除文義另有所指外，下列詞語具有下文所載涵義。

「2020年公開招標」	指	於2020年8月18日至21日期間，本公司就交易中心租賃有關單位(租賃協議於2020年屆滿)進行的公開招標，以邀請有意人士及公司投標
「會計師報告」	指	載於本文件附錄一的本集團會計師報告
「雅居樂集團」	指	雅居樂集團控股有限公司，連同其控股公司及附屬公司。雅居樂集團控股有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3383)
「配套設施」	指	我們的交易中心提供的配套設施，包括但不限於機電工房、物業管理室、安保控制室、消防控制室以及相關支持設施(無論在地上或地下區域)。配套設施並不計入可出租面積
「 [編纂] 」	指	與 [編纂] 有關的個別 [編纂] 、 [編纂] 及 [編纂] 或其統稱，或文義所指的其中任何一種 [編纂]
「組織章程細則」	指	於2020年12月7日有條件採納及經不時修訂的本公司組織章程細則，其概要載於本文件「附錄六一組織章程細則概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「監事會」	指	我們根據中國公司法成立的監事委員會，詳情載於本文件「董事、監事及高級管理層」一節

釋 義

「博濤投資」	指	溫嶺市博濤投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由許宅村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理一般銀行業務的任何日子，不包括星期六、星期日或香港公眾假期
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統的運作程序規則，包括不時生效的有關中央結算系統操作及功能的實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者及中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件及僅就提述地理區域而言，以及除文義所指外，本文件對「中國」的提述不適用於香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「關閉期間」	指	2020年1月30日至2020年2月20日期間，於該期間我們的交易中心因傳染病而關閉

釋 義

「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司，於2003年5月14日以公司名稱溫嶺市溫西工量刀具交易中心有限公司在中國成立為有限公司，於2006年6月27日更名為溫嶺市浙江工量刀具交易中心有限公司，之後於2018年5月3日改制為股份有限公司並再次更名為溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司
「一致行動方協議」	指	市場開發服務中心、溫嶺鎮人民政府、茅洋村委會、前洋下村委會、上街村委會、中街村委會、許宅村委會及張老橋村委會於2017年9月14日訂立的一致行動方協議，其詳情載於本文件「歷史、發展及重組—一致行動方安排」一段
「一致行動方補充協議」	指	市場集團、嶠嶺投資、茅威投資、前洋投資、上宇投資、中街和德投資、博濤投資及張老橋投資於2017年12月25日訂立的一致行動方補充協議，其詳情載於本文件「歷史、發展及重組—一致行動方安排」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義，及就本公司而言，指市場集團、市場開發服務中心、嶠嶺投資、溫嶠鎮人民政府、茅威投資、茅洋村股份經濟合作社、茅洋村委會、前洋投資、前洋下村股份經濟合作社、前洋下村委會、上宇投資、上街村股份經濟合作社、上街村委會、中街和德投資、中街村股份經濟合作社、中街村委會、博濤投資、許宅村股份經濟合作社、許宅村委會、張老橋投資、張老橋村股份經濟合作社及張老橋村委會，緊隨[編纂]後，彼等將在本公司股東大會上控制30%或以上投票權的行使
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(2019-nCoV)
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	我們的控股股東及本公司於2020年12月7日訂立的彌償契據，其詳情載於本文件「附錄八—法定及一般資料—其他資料—稅項及其他彌償」一節
「開發建設協議」	指	溫嶺市城市新區管理委員會與本集團於2018年12月29日訂立的開發建設協議，該協議(其中包括)規管產業園的規劃與建設
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購並繳足

釋 義

「電子商業園區」	指	三樓的電子商業園區，為電商業務運營商提供公開、低成本及便利的交易平台
「傳染病」	指	COVID-19導致呼吸系統疾病疫情爆發
「展覽會」	指	中國工量刀具展覽會，自2006年起每年舉辦的展覽會，主要旨在展出最新工量刀具及為採購人提供購買工量刀具之場地
「極端情況」	指	由香港政府公佈的超強颱風引致的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，一間提供多行業市場研究及分析的獨立諮詢公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	由我們委任並由弗若斯特沙利文獨立編製的有關 [編纂] 的行業報告
「一樓」	指	我們的交易中心一樓
「四樓」	指	我們的交易中心四樓
「中央結算系統一般規則」	指	規限中央結算系統應用的條款及條件，可能不時經修訂或修改，在文義許可的情況下，包括中央結算系統運作程序規則
「 [編纂] 」	指	[編纂] 及 [編纂]
「 [編纂] 」	指	由 [編纂] 服務供應商填寫的 [編纂]
「本集團」或「我們」	指	於相關期間，指本公司及其附屬公司；或如文義另有所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司前的期間而言，指本公司的現有附屬公司及該等附屬公司或(視情況而定)彼等前身所開展的業務

釋 義

「[編纂]」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外[編纂]外資股，將以港元認購及買賣並於聯交所[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	透過指定網站[編纂]或[編纂]App在網上提交申請，用於以申請人本身名義發行[編纂]的申請
「網上白表服務供應商」	指	我們指定的網上白表服務供應商，詳情載於指定網站[編纂]或[編纂]App
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「[編纂]」	指	本公司根據[編纂][編纂]以供認購的[編纂](可予調整)
「[編纂]」	指	根據本文件及[編纂]所述條款及條件並在其規限下，以[編纂][編纂][編纂]以供香港公眾人士認購，進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構及條件」一節
「[編纂]」	指	列於本文件「[編纂]—[編纂]」一節的[編纂][編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	由本公司、執行董事、控股股東、獨家保薦人及[編纂]於[編纂]就[編纂]訂立的[編纂]，進一步詳情載於本文件「[編纂]—[編纂]安排及費用」一節
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「指數」	指	溫嶺·中國工量刀具指數，我們於2016年推出的指數，其可顯示工量刀具的價格變動趨勢及中國工量刀具行業的景氣指數。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的業務—協助服務—溫嶺·中國工量刀具指數」一節
「產業園」	指	將於土地上建設的產業園，以供我們擴張於工量刀具行業的業務。其主要用作製造目的，因而目標為提供單位用作工廠及車間，上游製造商將在此處製造及生產工量刀具
「[編纂]」	指	如本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述，[編纂]代表本公司向專業、機構及其他投資者有條件[編纂][編纂]
「[編纂]」	指	由本公司根據[編纂]提呈發售的[編纂](可予調整)，連同(如相關)因[編纂]獲行使而將予出售的任何額外[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	預期將訂立[編纂][編纂][編纂]的一組[編纂]
「[編纂]」	指	將由本公司、獨家保薦人、[編纂]與[編纂]於[編纂]或前後就[編纂]訂立的[編纂]，進一步詳情載於本文件「[編纂]—[編纂]安排及費用—[編纂]」一節
「[編纂]App」	指	[編纂]服務的移動應用程序，其可在App Store或Google Play Store搜索「[編纂]App」下載，或在[編纂]或[編纂]下載
「[編纂]」及 「[編纂]」	指	雷根國際證券有限公司及信達國際
「[編纂]」	指	雷根國際證券有限公司、信達國際、中國通海證券有限公司、Conrad Investment Services Limited、力高證券有限公司及偉祿亞太證券有限公司
「土地」	指	位於中國浙江省溫嶠鎮琛山村名為溫嶠鎮GY050102地塊的一幅持作產業園未來發展的土地
「土地合同」	指	溫嶠市國土資源局與本集團就收購土地於2018年12月29日訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	[編纂]，即本文件付印前就確定其刊發前當中所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」	指	[編纂]於聯交所[編纂]

釋 義

「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會
「 [編纂] 日期」	指	[編纂] 首次於聯交所開始買賣的日期，預期將為 [編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「必備條款」	指	由原國務院證券委員會與原國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，以供載入將於境外(包括香港)上市的中國註冊成立公司的組織章程細則
「茅威投資」	指	溫嶺市茅威投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由茅洋村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「茅洋村」	指	中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮茅洋村
「茅洋村委會」	指	溫嶺市溫嶠鎮茅洋村村民委員會，茅洋村的一個村民委員會，為我們的控股股東之一
「茅洋村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮茅洋村股份經濟合作社，一間於2017年8月11日在中國成立的內資企業，由茅洋村委會全資擁有及為我們的控股股東之一

釋 義

「市場開發服務中心」	指	溫嶺市市場開發服務中心，一間於1995年9月21日在中國成立的機構組織，為我們的控股股東之一
「市場集團」	指	溫嶺市市場集團有限公司，一間於2017年8月10日在中國成立的有限公司，由市場開發服務中心全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「工量貸融資服務」	指	由溫嶺市的一間銀行以我們的租戶為受益人提供的工量貸融資服務，其詳情載於本文件「業務－協助服務－工量貸融資服務」一節
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「審計署」	指	中華人民共和國審計署
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「[編纂]」	指	不超過[編纂]港元及預期不低於[編纂]港元的每股[編纂]之港元最終價格（不包括1.00%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），[編纂]將按該價格予以認購，且該價格將以本文件「[編纂]的架構及條件」一節所進一步詳述之方式釐定

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]，連同(如相關)本公司根據[編纂]獲行使而可能發行的任何額外[編纂]
「[編纂]」	指	將由本公司根據[編纂]授予[編纂](為彼等本身及代表[編纂])的購股權，據此，本公司可能被要求按[編纂]出售額外最多合共[編纂](合共約佔根據[編纂]初步提呈的[編纂]的[編纂])
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，於1993年12月29日頒佈及其最新修訂本於2018年10月26日生效
「中國企業會計準則」	指	財政部頒佈的《企業會計準則》
「中國政府」	指	中國的中央政府及所有政府分部(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及有關政府的組織，或如文義所指，指其中任何一項
「中國法律顧問」	指	上海市錦天城律師事務所，本公司就有關[編纂]的中國法律的法律顧問
「[編纂]」	指	將由[編纂](為彼等本身及代表[編纂])與我們於[編纂]就記錄及釐定[編纂]而訂立之協議
「[編纂]」	指	就[編纂]釐定[編纂]的日期，預期為[編纂]或前後，但不遲於[編纂]
「產品質量法」	指	《中華人民共和國產品質量法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「產品檢查服務中心」	指	我們擬於三樓建立的國家級產品檢查服務中心。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－業務策略－三樓的進一步發展－3.建立產品檢查服務中心」一節
「產品展示平台」	指	我們擬於在三樓建立的工量刃具產品展示平台。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－業務策略－三樓的進一步發展－2.建立產品展示平台」一節
「發起人」	指	成立本公司的發起人，包括市場集團、嶠嶺投資、前洋投資、茅威投資、中街和德投資、上宇投資、博濤投資、張老橋投資及黃玉根先生
「物業估值報告」	指	物業估值師發出的函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄七
「物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，受我們委聘對本集團物業進行物業估值的獨立物業估值師
「省」	指	中國的行政區劃單位
「前洋投資」	指	溫嶺市前洋投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由前洋下村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「前洋下村」	指	中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村
「前洋下村委會」	指	溫嶺市溫嶠鎮前洋下村村民委員會，前洋下村的一個村民委員會及我們的控股股東之一

釋 義

「前洋下村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶺鎮前洋下村股份經濟合作社，一間於2017年10月16日在中國成立的內資企業，由前洋下村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「嶠嶺投資」	指	溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司，一間於2016年6月24日在中國成立的有限公司，由溫嶺鎮人民政府全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的公司重組安排，有關詳情載於本文件「歷史、發展及重組－重組」一段
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商管理」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「二樓」	指	我們的交易中心二樓
「證券法」	指	於1998年12月29日頒佈及於2014年8月31日最後修訂及新生效的《中華人民共和國證券法》
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「上街村」	指	中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮上街村
「上街村委會」	指	溫嶺市溫嶠鎮上街村村民委員會，上街村的一個村民委員會及為我們的控股股東之一
「上街村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮上街村股份經濟合作社，一間於2017年3月27日在中國成立的內資企業，由上街村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「上宇投資」	指	溫嶺市上宇投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由上街村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「股份」	指	內資股及／或 [編纂]
「股東」	指	股份持有人
「數亮科技」	指	杭州數亮科技股份有限公司，一間本公司委聘編製指數且在中國註冊成立的公司
「獨家保薦人」或 「信達國際」	指	信達國際融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，擔任 [編纂] 的獨家保薦人及 [編纂] 的 [編纂] 、 [編纂] 及 [編纂] 之一
「特別規定」	指	於1994年8月4日頒佈及於1995年12月25日生效的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「穩定價格操作人」	指	[編纂]

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「監事」	指	監事會的成員
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「三樓」	指	我們的交易中心三樓
「天工科技」	指	溫嶺市天工工量刃具科技服務中心有限公司，一間於2010年5月21日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由嶠嶺投資擁有26%的權益，並由四名獨立第三方（即蔣忠榮、林新源、浙江上優刃具有限公司及孫國美）分別擁有25%、25%、14%及10%的權益
「往績記錄期」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度以及截至2020年6月30日止六個月
「交易中心」	指	由我們擁有、經營及管理的位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村的四層交易中心，主要用於產品展示及買賣，因而其主要目標為提供單位用作商舖，供租戶向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刃具產品
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及所有受其司法管轄的區域

釋 義

「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》(經修訂)以及根據其頒佈的規則及規例
「溫嶺商幫」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，為溫嶺商業貿易公司形成的聯盟溫嶺商幫。彼等遍佈中國各地，從事工量刀具的專業分銷、批發及零售。其由3,000多家工量刀具商業貿易公司組成，並在中國設立超過4,000個分銷點。根據弗若斯特沙利文報告，其於中國擁有強大及有效管理的分銷及銷售網絡及渠道
「溫嶺工量刀具網」	指	溫嶺工量刀具網有限公司，一間於2011年7月27日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「溫嶺旭日」	指	溫嶺市旭日投資有限公司，一間於2018年6月12日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「溫嶺鎮人民政府」	指	溫嶺市溫嶺鎮人民政府，為我們的控股股東之一
「 [編纂] 」	指	要求 [編纂] 以申請人本身名義發行之公眾人士使用之 [編纂]
「許宅村委會」	指	溫嶺市溫嶺鎮許宅村村民委員會，中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮許宅村的一個村民委員會，其為我們的控股股東之一

釋 義

「許宅村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮許宅村股份經濟合作社，一間於2009年12月9日在中國成立的內資企業，由許宅村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「[編纂]」	指	要求將[編纂]直接存入中央結算系統之公眾人士使用之[編纂]
「張老橋投資」	指	溫嶺市張老橋投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由張老橋村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「張老橋村委會」	指	溫嶺市溫嶠鎮張老橋村村民委員會，中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮張老橋村的一個村民委員會，及為我們的控股股東之一
「張老橋村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮張老橋村股份經濟合作社，一間於2015年1月13日在中國成立的內資企業，由張老橋村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「中街和德投資」	指	溫嶺市中街和德投資有限公司，一間於2017年11月20日在中國成立的有限公司，由中街村股份經濟合作社全資擁有及為我們的控股股東及發起人之一
「中街村」	指	中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮中街村

釋 義

「中街村委會」	指	溫嶺市溫嶠鎮中街村村民委員會，中街村的一個村民委員會及為我們的控股股東之一
「中街村股份經濟合作社」	指	溫嶺市溫嶠鎮中街村股份經濟合作社，一間於2003年11月6日在中國成立的內資企業，由中街村委會全資擁有及為我們的控股股東之一
「區」	指	我們的交易中心為有效經營及更好的管理而劃分的區域
「%」	指	百分比

於本文件內，除另有明確指明或文義另有所指外：

- 所有日期及時間均指香港日期及時間，且本文件所指年份均為曆年。
- 本文件所有數據均為於最後實際可行日期之數據。
- 倘本文件的英文版與中文譯本有任何歧異，概以英文版為準。然而，本文件內列出的中國公民、實體、企業、政府機關、部門、設施、證書、頭銜、法律及法規名稱的英文譯名及／或譯音，包括以“*”標記的內容，乃由彼等中文名翻譯所得，均僅供識別。在此情況下，倘有任何歧義，概以中文版本為準。
- 本文件中所載若干金額及百分比數字均已作約整調整。
- 任何表格所列表述的總數與當中所列數額的總和之間的任何差異，均因約整所致。因此，若干表格中所列的總計數字未必是其前列數字的算術總和。

技術詞彙

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

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

技術詞彙

「可出租面積」	指	可出租建築面積。除另有註明外，其包括我們指定出租予租戶的建築面積，包括(就我們的交易中心單位而言)根據與該等交易中心單位租戶訂立的租賃協議，我們出租予第三方的建築面積。其不包括約48,245平方米的區域，該區域主要包括：(a)辦公室及會議用途區域(約2,962.5平方米)；(b)將利用的三樓區域(約8,740平方米)，如建立產品展示平台及產品檢查服務中心；(c)提供配套設施(約1,006.9平方米)及(d)我們的交易中心中被視為公共區域的區域，包括所有走廊、過道、電梯、電扶梯、柱牆等(約35,535.6平方米)
「工量刀具」	指	工具或產品，主要包括量具、刀具及其他工具，用於機械製造過程。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務－工量刀具」一段
「入駐率」	指	指定日期的已出租可出租總面積除以總可出租面積
「持作未來發展項目」	指	我們已(a)取得相關土地使用權證，或(b)簽訂相關土地出讓合同並就此悉數支付土地出讓金但尚未取得土地使用權證的物業項目
「平方米」	指	平方米

前瞻性陳述

本文件所載前瞻性陳述可能不會實現

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

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

前瞻性陳述

- 本文件「財務資料」一節內有關價格趨勢、銷量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率方面的若干陳述；及
- 本文件所載並非過往事實的其他陳述。

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

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

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

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確定因素

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。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，我們已尋求下列豁免嚴格遵守上市規則有關條文：

管理層人員留駐香港

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

- (a) **授權代表**：就上市規則第3.05條而言，我們已委任我們的執行董事兼行政總裁潘海鴻先生及聯席公司秘書之一徐亦先生為我們的授權代表（「**授權代表**」）。彼等將擔任我們與聯交所的主要溝通渠道及確保本集團始終遵守上市規則。儘管潘先生及徐先生居於中國，但彼等均持有有效訪港旅遊證件。授權代表可在聯交所要求時於合理時間內與聯交所會面並可通過電話及電郵方便聯繫到彼等。
- (b) **董事**：當聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，每名授權代表均有必要方式可隨時迅速聯絡所有董事會成員（包括獨立非執行董事）及高級管理團隊成員。我們將採取以下措施：(i) 各名董事須向授權代表及聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址；(ii) 倘董事預期會出行及／或因其他理由不在辦公室，其將向授權代表提供其住宿地址的電話號碼。此外，所有通常不居於香港的董事已確認彼等持有或可申請有效訪港旅遊證件，並可在要求時於合理時間內與聯交所會面。

豁免嚴格遵守上市規則

我們已向聯交所提供各名董事的手提電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址。

- (c) **合規顧問**：我們已根據上市規則第3A.19條規定委任信達國際融資有限公司為我們的合規顧問（「合規顧問」），合規顧問將擔任我們與聯交所的額外溝通渠道，任職期間自[編纂]起至我們於[編纂]後就我們的財務業績在首個完整財政年度遵守上市規則第13.46條的日期止。根據上市規則第19A.05(2)條，合規顧問將可隨時聯絡授權代表、董事及本公司其他高級管理人員。在未能聯絡到授權代表且相關人員的聯絡詳情及合規顧問的候補人選已提供予聯交所時，合規顧問亦作為我們與聯交所的主要溝通渠道。我們將確保我們本身、授權代表、董事及其他高級職員以及合規顧問之間有充分有效的溝通方式。
- (d) **與聯交所的會面**：聯交所與我們的董事的會面可通過授權代表或合規顧問安排，或聯交所可於合理時間內直接與董事會面。我們將就授權代表及合規顧問的任何變更立即知會聯交所。

委任聯席公司秘書

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

上市規則第3.28條附註1載列聯交所認可的學術及專業資格：

- (a) 香港特許秘書公會會員；
- (b) 律師或大律師（定義見法律執業者條例）；及
- (c) 執業會計師（定義見專業會計師條例）。

豁免嚴格遵守上市規則

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

- (a) 該名人士於發行人及其他發行人的任職年期及其所擔當的角色；
- (b) 該名人士對上市規則以及其他有關法律法規(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；
- (c) 除上市規則第3.29條規定的最低要求外，該名人士已經及／或將會接受的有關培訓；及
- (d) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

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

- (a) 我們已委聘霍寶兒女士(持有上市規則第3.28條所要求的必要學術及專業資格及相關經驗)為聯席公司秘書，於[編纂]起計首三年期間，與徐先生密切合作並協助其履行其擔任公司秘書的職責，以就有關[編纂]以及其他適用法例及規例的事宜定期與徐先生溝通，及時告知徐先生適用於本公司的上市規則的任何修訂及任何新訂或經修訂法例、規例及守則及令徐先生得以掌握與履行公司秘書職責及責任有關的經驗(上市規則第3.28條附註2所規定者)；
- (b) 我們的香港法律顧問已向徐先生提供有關上市規則及其他適用法例及規例的培訓。我們將進一步確保徐先生接受相關培訓及支持以使彼能夠熟悉上市規則及其他有關法例及規例以及對於聯交所上市的發行人公司秘書所規定的職責。此外，徐先生及霍女士均將完成上市規則第3.29條所載的專業培訓要求；

豁免嚴格遵守上市規則

- (c) 我們已委聘信達國際融資有限公司為合規顧問，以在企業管治常規及持續遵守上市規則及適用法例及規例方面協助徐先生；及
- (d) 三年期屆滿前，我們會重新評估徐先生的資格及經驗。預期徐先生會向聯交所證明，經霍女士協助三年後，屆時其將已具備上市規則第3.28條附註2所界定的「有關經驗」。

我們已向聯交所申請，且我們已獲聯交所授予於[編纂]起計三年豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。倘本公司嚴重違反上市規則，則有關豁免可被撤免。首三年期屆滿時，我們會重新評估徐先生的資格以確定其是否符合上市規則第3.28條附註2的規定。倘徐先生於上述首三年期屆滿時已具備上市規則第3.28條附註2的有關經驗，則毋須再作出上述聯席公司秘書的安排。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	居住地址	國籍
----	------	----

執行董事

潘海鴻先生	中國 浙江省溫嶺市 澤國鎮幸福新村 5路 19號	中國
-------	--------------------------------------	----

周桂林先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶺鎮 嶺下周村	中國
-------	-----------------------------	----

非執行董事

黃群先生	中國 浙江省溫嶺市 廣利大廈 1206室	中國
------	-------------------------------	----

王文明先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶺鎮茅洋村 高坵3號	中國
-------	--------------------------------	----

程錦雲先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶺鎮 西大街163號	中國
-------	--------------------------------	----

葉雲志先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶺鎮 龍鳴南路118號	中國
-------	---------------------------------	----

董事、監事及參與[編纂]的各方

姓名	居住地址	國籍
獨立非執行董事		
許偉先生	中國 浙江省溫嶺市 太平街道 錦園小區 秋水苑 1幢603室	中國
金洪青先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶺鎮 西大街西1號	中國
蔡嘉誠先生	香港 新界 沙田 上禾輦51號 1樓	中國
監事		
姓名	居住地址	國籍
謝豔麗女士	中國 浙江省溫嶺市 太平街道 錦園小區 春水苑 22幢301室	中國
楊夢潔女士	中國 浙江省台州溫嶺市 城東街道 橫湖麗苑 2幢301號	中國
謝輝輝先生	中國 浙江省溫嶺市 溫嶺鎮寶井路 6幢12號	中國

董事、監事及參與[編纂]的各方

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

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

信達國際融資有限公司

一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

香港

皇后大道中183號

中遠大廈45樓

[編纂]及[編纂]

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律

史蒂文生黃律師事務所

(與錦天城律師事務所聯營)

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈39樓

有關中國法律

上海市錦天城律師事務所

中國

上海市

浦東新區

銀城中路501號

上海中心大廈9樓、11樓至12樓

董事、監事及參與[編纂]的各方

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

[編纂]

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

合規顧問

信達國際融資有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

物業估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司
中國
上海
雲錦路500號
B座1018室
郵政編碼200232

收款銀行

[編纂]

公司資料

註冊辦事處及中國總部

中國
浙江省
溫嶺市
溫嶺鎮
前洋下村

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

聯席公司秘書

徐亦先生
中國
浙江省
溫嶺市
佳園小區
東區3幢
2單位1004室

霍寶兒女士 (HKICPA)

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

授權代表

潘海鴻先生
中國
浙江省溫嶺市
澤國鎮幸福新村
5路19號

徐亦先生
中國
浙江省
溫嶺市
佳園小區
東區3幢
2單位1004室

授權代表潘海鴻先生之替代人士

霍寶兒女士
香港
灣仔
皇后大道東第248號
陽光中心40樓

公司資料

審核委員會

蔡嘉誠先生(主席)
黃群先生
許偉先生

薪酬委員會

金洪青先生(主席)
蔡嘉誠先生
潘海鴻先生

提名委員會

黃群先生(主席)
許偉先生
金洪青先生

[編纂]股份過戶登記處

[編纂]

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司溫嶺溫嶠支行
中國
浙江省
溫嶺市
溫嶠鎮
中大街189號

興業銀行台州溫嶺支行
中國
浙江省溫嶺市
萬昌中路820號
建聯大廈1樓

公司網站

<http://cnlj.com>
(該網站所含信息並不構成本文件的一部分)

行業概覽

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

資料來源

我們已委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文分析中國工量刀具市場並編製與該市場相關的報告。在本文件中，弗若斯特沙利文為我們編製的報告稱為弗若斯特沙利文報告。我們同意向弗若斯特沙利文支付人民幣880,000元，我們認為該費用能反映該類報告的市場價格。

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

我們已將弗若斯特沙利文報告的若干資料載入本文件，因為我們認為該等資料有助有意投資者了解中國工量刀具市場。弗若斯特沙利文報告載有本文件所引述關於中國工量刀具市場的資料以及其他經濟數據。弗若斯特沙利文的獨立研究包括自有關中國工量刀具市場的各種來源取得的一手及二手研究。一手研究涉及與領先業內參與者及業內專家進行深度訪談。二手研究涉及根據弗若斯特沙利文自身的研究數據庫審閱公司報告、獨立研究報告及數據。預測數據乃經參考具體行業相關因素後，就宏觀經濟數據繪製的過往數據分析中取得。除另有註明者外，本節所載全部數據及預測摘錄自弗若斯特沙利文報告、各政府官方刊物及其他刊物。弗若斯特沙利文於編製資料及統計數據時考慮了COVID-19及中美貿易戰的影響。

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

中國工量刀具介紹

釋義

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

工量刀具的分類

量具

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

行業概覽

刀具

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

其他工具

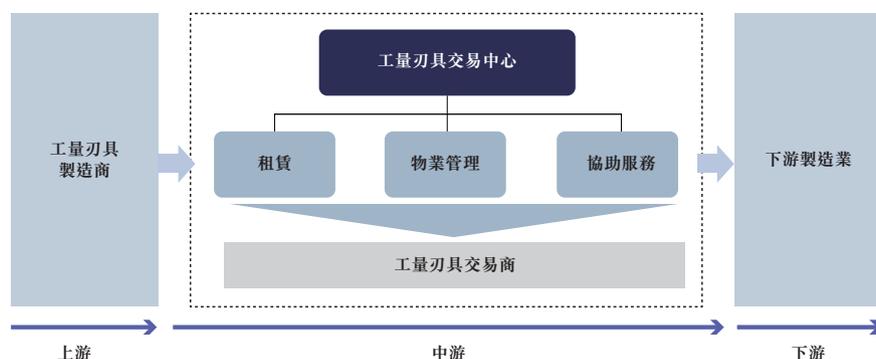
其他工具是指用作製造中測量及切割輔助工具的器具。其他工具包括數控工具、鑽具及其他輔助工具。

工量刀具的價值鏈

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

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

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



資料來源：弗若斯特沙利文

工量刀具製造及交易中心市場於國民經濟中的地位

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

行業概覽

市場上有上萬種工量刀具產品。購買者通常需要同時購買各種產品。作為集中型市場，滿足購買者需求的工量刀具交易中心對整個製造市場而言不可或缺。為提高採購及生產效率，購買者偏愛於交易中心而非個體商舖購買工量刀具。

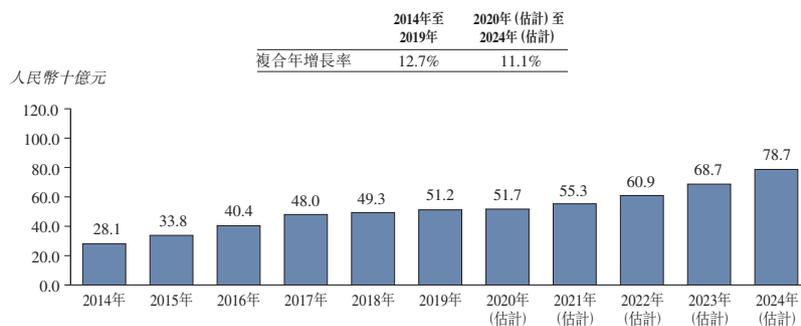
中國工量刀具概覽

按買賣工量刀具的銷售收入計的市場規模

於中國，多個不同行業界別擁有該等行業專門的交易中心。工量刀具交易中心僅佔中國整個交易中心市場的一小部分。宏觀經濟的持續增長及來自製造業的持續需求刺激了中國工量刀具市場的增長。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由2014年的人民幣281億元增至2019年的人民幣512億元，複合年增長率為12.7%。由於經濟週期問題，該銷售收入增長率於2019年放緩。考慮到COVID-19對全球經濟的影響，短期來看，航班停飛及部分國家就到訪過中國、日本、韓國及意大利及伊朗等國的人員實施旅行限制。其亦導致全球供應鏈的中斷，原因為中國大量製造商被臨時暫停或限制運營，以及分銷、批發及零售行業的減少，可能造成銷售合同及運輸合同的取消。出口受到COVID-19的不利影響。根據溫嶺統計局的資料，上述指定規模的溫嶺工量刀具製造商銷售收入的同比增長率於2020年2月及3月分別約為-78.0%及-11.3%（與2019年2月及3月相比）。隨著中國的路障及檢查站的移除，中國分銷商及批發商的銷售活動已相應恢復。受中國就經濟恢復提出的政府政策所支持，如由中國財政部及稅務總局提出的《支援新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控有關稅收政策》以及由中國人民銀行、財政部、中國銀行保險監督管理委員會、中國證監會及國家外匯管理局提出的《進一步強化金融支持防控新型冠狀病毒感染肺炎疫情》，中國工量刀具的需求將會增加。中國的需求增長將會緩和全球經濟受到的潛在影響。根據溫嶺統計局的資料，上述指定規模的溫嶺工量刀具製造商銷售收入的同比增長率於2020年4月及5月分別約為19.0%及32.1%（與2019年4月及5月相比），與2020年2月及3月相比顯著增加。如本節下文「中國工量刀具概覽－按產量計的市場規模」所討論者，根據中國國務院的資料，於中國，上述指定規模的工業企業中約99.1%已恢復彼等的運營及彼等的工人中約95.4%已於2020年5月18日復工。根據溫嶺統計局的資料，經過相關恢復後，上述指定規模的溫嶺工量刀具製造商銷售收入從2020年6月至9月錄得平均同比增長率約17.4%（與2019年6月至9月相比）。因此，儘管受到COVID-19的影響，工量刀具市場將不會遭受負增長，預期增長率將於2020年下降至1.0%。尤其是，於2020年下半年，由於中國工量刀具的銷售及生產活動自2020年5月起已逐漸恢復正常，因此，預計COVID-19對工量刀具交易中心租賃相關單位需求的潛在影響將有限。中期來看，受智能製造普及、新基建的驅動，預期增長率將於2022年增至10.2%，市場規模將達到人民幣609億元。長期來看，考慮到對固定資產的投資增加，實施機床升級帶來的額外需求及工量刀具價格的穩定增長，預期工量刀具市場總值將進一步擴大。買賣工量刀具的銷售收入總額預期將於2024年達到人民幣787億元，2020年至2024年期間的複合年增長率為11.1%。

行業概覽

2014年至2024年(估計)按銷售收入計的中國工量刀具市場規模

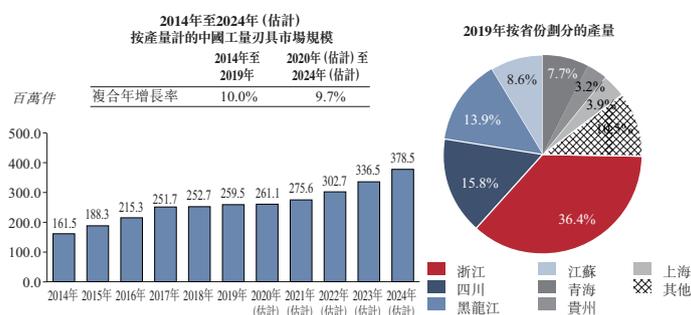


附註：短期指2020年、中期指2021年至2022年、長期指2023年至2024年。

資料來源：弗若斯特沙利文

按產量計的市場規模

受機床業需求增長及出口需求增加驅動，工量刀具總產量由2014年的161.5百萬件增至2019年的259.5百萬件，複合年增長率為10.0%。由於經濟週期問題，工量刀具產量增長率於2019年放緩。考慮到COVID-19對全球經濟的影響，短期來看，由於工量刀具工廠根據政府的防護措施臨時關閉至2020年2月10日。於該等工廠復工後，生產流程可能會因中央政府實施的城市間旅行限制或隔離措施導致的工人短缺而受到影響。然而，根據中國國務院，於中國，上述指定規模的工業企業中約99.1%已恢復彼等的運營及彼等的工人中約95.4%已於2020年5月18日復工。因此，儘管受到COVID-19的影響，工量刀具的產量將不會遭受負增長，增長率於2020年將預期下降至0.6%。中期來看，伴隨著工量刀具的銷售表現，預期增長率將於2022年增至9.8%，產量將於2022年達到302.7百萬件。長期來看，考慮到對固定資產的投資增加及實施機床升級帶來的額外需求，預期工量刀具總產量將於2024年進一步擴大到378.5百萬件，2020年至2024年期間的複合年增長率為9.7%。浙江為2019年中國產量最大的省份，佔2019年總產量的36.4%。



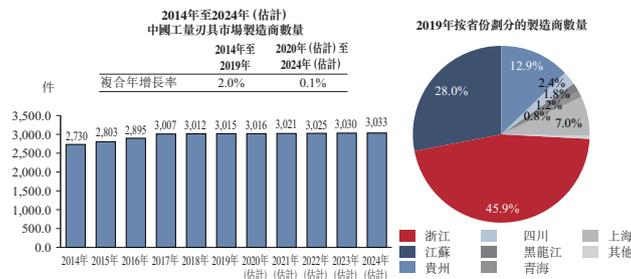
資料來源：弗若斯特沙利文

製造商數量

工量刀具市場製造商數量由2014年的2,730名增至2019年的3,015名，複合年增長率為2.0%。考慮到COVID-19對全球經濟的影響，短期來看進入市場的新製造商數量有限。中期來看，受下游製造(如通信及汽車行業)需求驅動，預期製造商數量將於2022年增至3,025名。長期來看，由於工量刀具行業實施產業升級，市場競爭將更為激烈，且生產效率較低的製造商將被

行業概覽

市場內擁有較高競爭力的大型企業替代或合併。估計工量刀具市場內製造商總數於2024年將為3,033名，2020年至2024年期間複合年增長率將為0.1%。浙江為2019年中國製造商最多的省份，於2019年佔製造商總數的45.9%。



資料來源：弗若斯特沙利文

工量刀具的平均售價

工量刀具市場單位平均售價由2014年的人民幣179.9元增至2019年的人民幣206.4元，複合年增長率為2.8%。考慮到短期內COVID-19對全球經濟造成的影響及受工量刀具銷售及生產活動的影響，預期增長率將於2020年下降至0.5%。就中期而言，隨著工量刀具的發展，預期平均售價將於2022年增至人民幣214.3元。就長期而言，受製造技術改進及製造業大量需求刺激，工量刀具市場單位平均售價預期將於2024年達到人民幣223.1元，2020年至2024年的複合年增長率為1.8%。



資料來源：弗若斯特沙利文

工量刀具交易中心的平均租金

工量刀具交易中心每平方米平均月租由2014年的人民幣99.6元增至2019年的人民幣138.1元，複合年增長率為6.8%。考慮到COVID-19對全球經濟的影響，短期來看，受工量刀具銷售及生產活動的影響，預期增長率將於2020年下降至0.1%。中期來看，伴隨著工量刀具的發展，每平方米平均月租預期將於2022年增至人民幣142.4元。長期來看，考慮到對房地產價格的嚴格監管的影響，工量刀具交易中心的每平方米平均月租預期將於2024年達到人民幣150.2元，2020年至2024年的複合年增長率為2.1%。



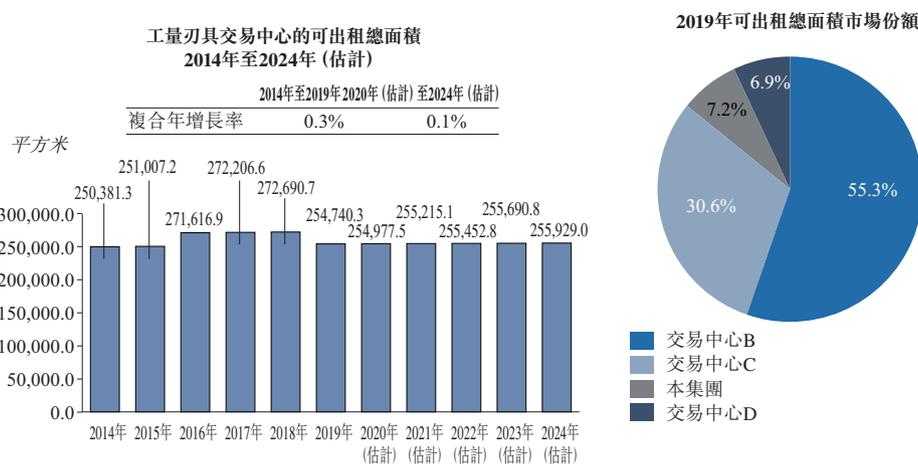
資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

工量刀具交易中心的可出租總面積

工量刀具交易中心的可出租總面積從2014年的250,381.3平方米增至2019年的254,740.3平方米，複合年增長率為0.3%。隨著一個新交易中心(即交易中心D)的建立，工量刀具交易中心的可出租總面積從2015年的251,007.2平方米增至2016年的271,616.9平方米。由於一個交易中心已轉變為商業城，故工量刀具交易中心的可出租總面積於2019年減少至254,740.3平方米，因為於2018年後可出租總面積並未計及該交易中心。於未來幾年，預期不會建立新工量刀具交易中心，可出租總面積的增長將由擴張現有四個交易中心的可出租面積推動。考慮到COVID-19對全球經濟的影響，短期來看，受工量刀具銷售及生產活動的影響，預期增長率將於2020年下降至0.1%。由於可出租總面積相對穩定，中長期來看，年增長率將維持在0.1%左右。工量刀具交易中心的可出租總面積預計將於2024年增至255,929.0平方米，2020年至2024年的複合年增長率為0.1%。

於2019年，交易中心B、交易中心C、本集團及交易中心D分別佔可出租總面積的55.3%、30.6%、7.2%及6.9%。於未來，該等四個交易中心的可出租總面積相對穩定。



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

附註：本集團地庫的可出租面積並未包括在內，因為地庫僅提供停車位，且並無單位可供工量刀具業務租賃。

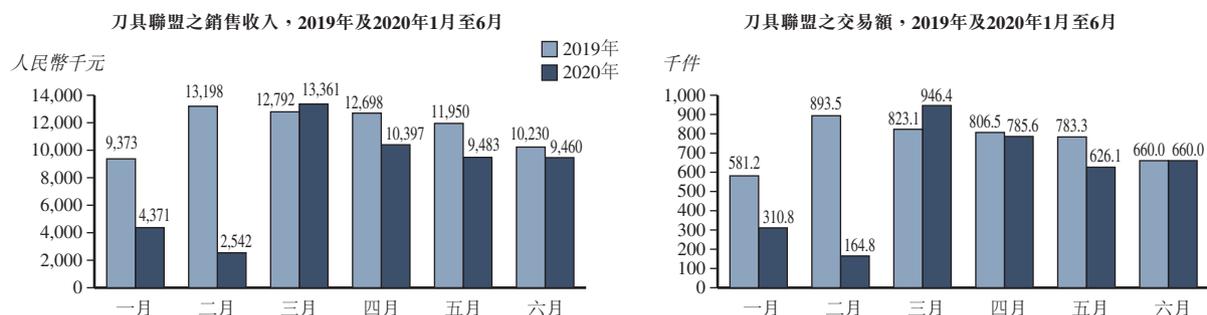
資料來源：弗若斯特沙利文

電子商務的發展

由於電子商務的快速發展，工量刀具行業的部分市場參與者已於前些年在指定的B2B電子商務平台(如刀具聯盟、阿里巴巴)建立彼等的電子商務業務以擴大銷售渠道。然而，於電子商務平台交易工業產品(如工量刀具)不同於交易消費品。根據2019年標準科學第8期刊發的報告，浙江專業市場交易中心的線上交易價值有限且線上平台的功能更多為提供一個資料共享及交流(如製造商資料及相關專業商品之規格)場所。對實體交易中心平台的市場需求乃因以下原因存在：實體交易中心通常主要針對採購量大且對工量刀具多樣化需求的公司批發商(與將少量相同產品

行業概覽

銷售給眾多個人客戶的消費品電子商務平台不同)，且其需要於進行任何交易前親自查看相關的專業產品以確保產品的適用性及產品質量。因此，即使電子商務發展加速，其對實體交易中心的交易額、銷售收入及需求的影響亦有限。此外，刀具聯盟的銷售收入及交易額由2019年1月至6月的人民幣70.2百萬元及4,547.6千件減少至2020年1月至6月的人民幣49.6百萬元及3,493.7千件，降幅分別為29.4%及23.2%。具體而言，刀具聯盟的銷售收入及交易額於2020年4月及5月(中國解除多種封鎖措施)較上一年同期減少。因此，工量刀具對電子商務的使用並未因COVID-19爆發而加速或增加，而工量刀具交易中心的業務經營及財務狀況以及對交易中心的租賃需求將不會受到不利影響。



市場推動因素

製造業的利好政策

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

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

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

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

就國內市場份額而言，目前中國精密製造設備的核心組成部分之供應仍由國外製造商主導，且該等合格產品的國內供應基本不足以滿足其大量的需求。為提升國內產品的競爭力及減少對來自國外製造商的核心產品的依賴，該計劃旨在增加該等核心組成部分的國內市場份額。根據

行業概覽

該計劃，到2020年，將開發超過60種合格及合資格的智能製造技術設備，且該等設備超過50%的市場份額將由國內製造商主導。因此，該政策預期將擴大對工量刀具的需求，使國內製造商生產更多智能製造技術設備。

成熟的市場機制

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

市場趨勢

工量刀具製造業集中度提升推動交易中心發展

於2019年，中國擁有3,015家工量刀具製造商。該等製造商通常規模小且分散。由於工量刀具製造業集中度低，目前行業整體在全球市場上缺乏競爭力。為擴展業務，該等製造商需包括提供設施、先進技術、檢查平台、更好的材料以及低租金的場所之支持。未來，能夠提供上述支持的產業園之建設將有助於製造商提高於全球市場上的競爭力。另一方面，工量刀具製造業日益集中，有望促進工量刀具交易中心的發展。

線上市場建設

由於中國電子商務的快速發展，工量刀具網上商舖於近年來愈發受到歡迎。銷售渠道的擴大為工量刀具行業提供了針對更加特定群體的可能性，從而推動市場增長。交易中心作為市場整合者及協調者於工量刀具行業中扮演著重要角色並將受益於銷售渠道的擴展。由於更多產品於交易中心進行交易，因此線上市場及製造業的繁榮將推動交易中心需求的增長。

集中產品展示平台

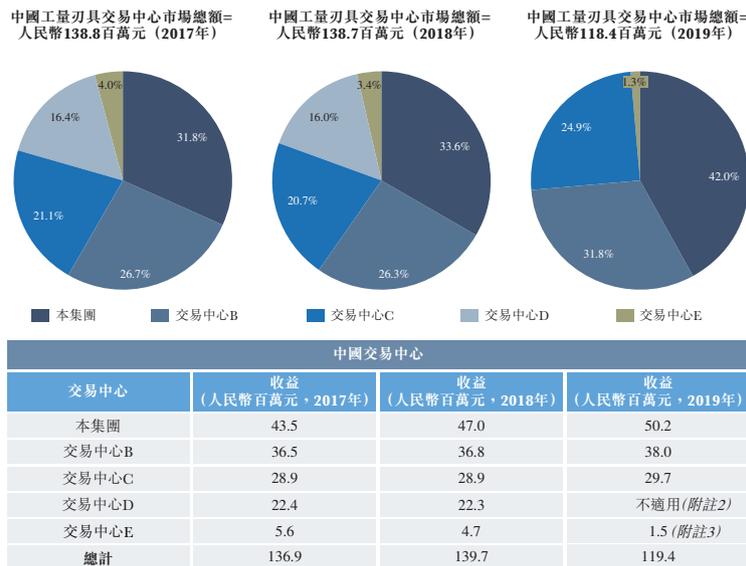
下游行業的現有行業升級加速了工量刀具產品的升級速度。鑒於工量刀具產品種類繁多及更新換代速率加快，製造商及消費者皆需集中產品展示場所。就下游消費者而言，為增強彼等的競爭性，彼等傾向於掌握上游行業的最新發展並提前為後續採購及產品更新制定戰略規劃。就製造商而言，為增強新產品的市場接受度，彼等希望增強先進產品的曝光率並加速其市場滲透過程。集中展示平台能為雙方提供便捷的溝通及展示平台，並提高成功交易的可能性。

行業概覽

工量刀具交易中心市場競爭格局

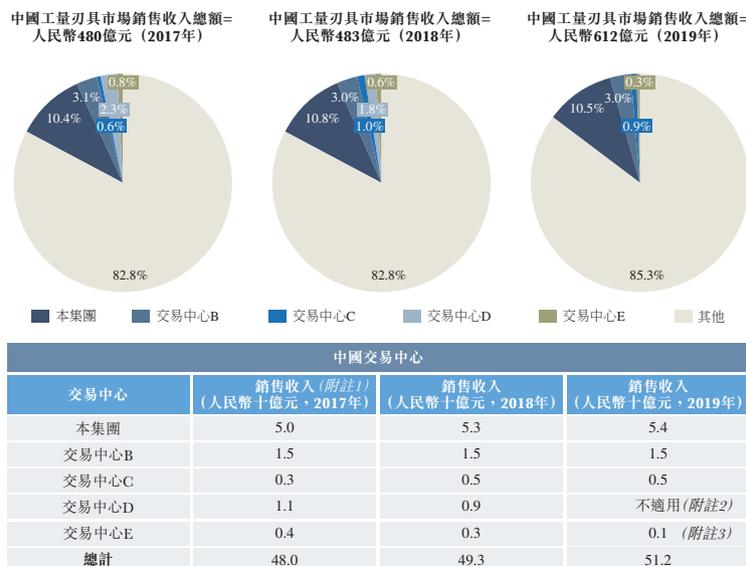
排名及市場集中度

共有三種業務模式，包括(i)交易中心交易；(ii)獨立商舖交易；(iii)直接自製造商出售產品。在中國，交易中心租戶、獨立商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於2019年分別佔工量刀具市場總量的約14.6%、61.5%及23.9%。於2019年，就交易中心而言，中國主要有四間大型交易中心，包括兩間不僅出售工量刀具，亦出售其他五金的交易中心。四間交易中心主要位於浙江、江蘇及廣東省。有兩間交易中心位於浙江省，另於江蘇及廣東省分別有一間交易中心。於中國工量刀具交易中心市場，我們的交易中心在中國就收益而言排名第一，2019年的收益為人民幣50.2百萬元，佔市場總量的約42.0%。



附註：交易中心B、交易中心C、交易中心D及交易中心E為非上市公司。

資料來源：弗若斯特沙利文



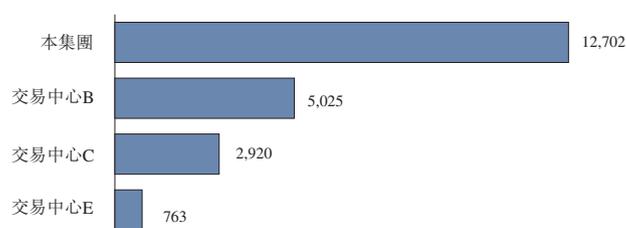
行業概覽

附註：

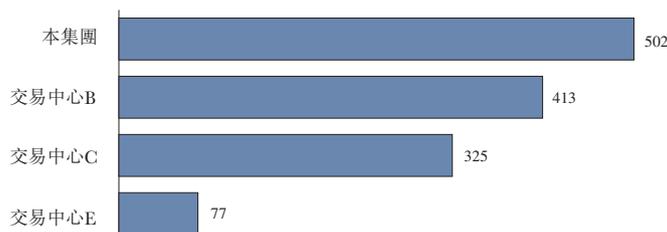
- (1) 交易中心的收益是指將單位租賃給租戶的租金收益；銷售收入指交易中心租戶買賣工量刀具的銷售收入總額。
- (2) 於2018年後，交易中心D轉型為電商小鎮，通過網紅及直播平台銷售廉價消費品，乃由於從事工量刀具的租戶遷出並分散至不同專業市場並於交易中心D所在城市銷售諸如五金、鎖具、家用電器、箱包等綜合產品。
- (3) 交易中心E的業務於2019年減少且其部分租戶遷出。由於交易中心E(於2016年成立)相對較短的經營歷史及專注於硬質合金工具(僅為工量刀具的一類)以及向客戶提供的產品類別數目由2017年的2,893種減少至2019年的763種，交易中心E逐漸無法吸引客戶。

資料來源：弗若斯特沙利文

於2019年12月31日之工量刀具種類數量



於2019年12月31日之工量刀具品牌數量
(包括國際與國內品牌)



中國工量刀具產業園概覽

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

工量刀具產業園為政府及／或開發商戰略性規劃及開發的區域。與交易中心不同，產業園通常包括(i)行業參與者使用彼等自有的工具、設備及機器製造產品的製造單位；(ii)為市場營銷

行業概覽

及教育目的展示全系列行業產品的平台；及(iii)實驗室及測試中心，產業園內生產的產品在此處根據認證標準進行專業評估及檢查，以確保產品質量達標。因此，工量刀具產業園預期將提升行業標準，透過吸引新客戶創造群聚效應，並確保行業可持續增長。

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

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

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

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

當前，現有的中國工量刀具產業園僅提供生產產品的場所。產業園的租金費率相對穩定。於2019年12月31日，當地企業於現有產業園內租賃場地製造工量刀具產品支付的平均費用約為每平方米人民幣25至35元。然而，小型製造商(行業參與者中的絕大部分)需要各種支持，包括更先進的生產設備、技術支持及經驗豐富的人員、所生產產品的標準化測試服務供應等。工量刀具行業亟待能夠提供上述服務、設施及支持的產業園以增強行業的整體製造能力及生產標準。於2019年12月31日，溫嶺市中僅493名工量刀具製造商(佔製造商總數的約37.9%)於溫嶺產業園中設立了業務據點。約62.1%的製造商仍在溫嶺市內分散的當地工廠生產及分銷彼等產品。然而，該狀況將於未來兩年內改變。根據「關於印發台州市小微企業工業園建設改造三年行動計劃(2018–2020年)的通知」，溫嶺政府計劃重新開發當前被老舊工廠及廠房佔用的9.7百萬平方米區域，於

行業概覽

2018年、2019年及2020年計劃重新開發的面積分別佔9.7百萬平方米總面積的17.5%、18.0%及64.4%。分散的小型企業有迫切需求在政府清除彼等的老舊工廠前尋找新的場地以繼續其業務運營。考慮到強有力的政府支持、產業園將帶來的預期益處以及大量製造商尚未在產業園設立任何生產廠房或分銷渠道，預期日後產業園(倘經審慎規劃及開發)將對行業參與者具有吸引力，且需求巨大。

對新產業園的需求有三個原因。首先，如上所述，溫嶺市於工量刀具行業發揮重要作用。於2019年12月，中國總產量的36.4%來自浙江省的製造商，其中85.2%由溫嶺市製造。

其次，如上所述，溫嶺市僅37.9%的工量刀具製造商於現有產業園設立業務據點。超過60%的當地製造商於溫嶺市周圍分散地設立車間及銷售點，銷售及分銷數千種產品。分散製造及分銷使消費者購買所需產品愈發困難，成本效益也更低。從長遠來看，溫嶺市整體工量刀具行業的競爭力將被削弱。建設擁有綜合設施及廣泛支持的新產業園(其預期將容納大部分工量刀具製造商及分銷商)將激發群聚效應，吸引更多消費者採購彼等所需的產品，溫嶺市整體工量刀具行業交易中心租戶、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亦將有所提升。

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

監管概覽

概覽

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

物業租賃

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

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

物業管理企業

根據《中華人民共和國物權法》及《物業管理條例》的相關法規，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主獨佔的建築面積不得少於物業總建築面積的一半。倘建設部門

監管概覽

在業主於業主會議上聘請物業服務企業之前已選定物業服務企業，則應簽署初步物業管理合同。

物業開發土地

於1988年4月，全國人大修訂中華人民共和國憲法，允許有償轉讓土地使用權。隨後於1988年12月及2020年1月，全國人大常務委員會修訂中華人民共和國土地管理法，允許有償轉讓土地使用權。根據土地管理法，任何依法作出的土地使用權變動均須登記。

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

根據《城市房地產管理法》(於2019年8月26日最新修訂並於2020年1月1日生效)及《城鎮土地條例》，土地使用權出讓可按拍賣、競標或雙方協商之方式進行。滿足條件的商業、旅遊、娛樂及奢侈住宅項目的土地使用權應以拍賣或競標方式出讓；而無法根據拍賣或競標方式出讓的土地使用權可按雙方協商之方式出讓。雙方協商方式出讓土地使用權的出讓費不得低於根據國家規定釐定的最低價格。市級或縣級土地管理部門可與土地使用者訂立土地出讓合同以規定出讓土地使用權。土地使用者須支付土地出讓合同所規定之地價。於全數支付地價後，土地使用者可於土地管理部門登記並獲得證明收購土地使用權的土地使用權證書。

監管概覽

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

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

- (a) 國有閒置土地的開發及建設未於土地使用權出讓合約或分配決定規定之時間限制的一年後開始；或
- (b) 國有閒置土地的開發及建設已開始，但開發土地面積少於土地出讓合同總土地面積的三分之一，或就開發土地已花費數額少於項目投資總額的四分之一，及土地開發暫停已持續一年或以上。

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

- (a) 延長開始開發的時間限制。政府及國有建設用地使用權持有者應訂立補充協議並重新訂明開始開發及竣工的時間限制以及違約責任。開始開發的時間限制不得延長至補充協議訂明之開始開發日期的一年後；
- (b) 調整土地使用及規劃條件。應重新辦理有關土地使用手續，且應根據新土地使用或規劃條件檢查、收取或退回土地出讓價；
- (c) 政府安排閒置土地臨時用途。國有建設用地使用權持有者應重新開發及建設閒置土地直至前項目滿足開發及建設要求。臨時用途的時間限制不得超過安排臨時用途日期起計兩年；
- (d) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；

監管概覽

- (e) 交換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓價已繳足，項目籌資已完成且閒置乃由根據法律作出的計劃修訂造成，政府可為國有建設用地使用權持有者交換其他相同價值及用途之國有建設用地以供開發及建設。就土地出讓而言，國有建設用地使用權持有者及政府須重新訂立土地出讓合同並於其中訂明作為交換土地的土地；及
- (f) 市級及縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述條款(d)外，開始開發的時間須根據新協定或規定時間重新訂明。

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

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

房地產項目開發

房地產項目規劃

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

監管概覽

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

建築工程施工許可證

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

房地產項目竣工驗收

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

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

房地產項目保險

中國法律、法規及政府規定並無全國性的強制規定要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於1997年11月頒佈並於1998年3月生效，及於2011年4月及2019

監管概覽

年4月修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。

消防

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

勞動保護

僱傭

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

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

全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《勞動合同法》及於2008年9月18日頒佈並自同日起生效的《勞動合同法實施條例》均規定用人單位與勞動者雙方訂立勞動合同，並載列勞動合同條款所涉及的特殊條文。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，應當訂立書面勞動合同。經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞

監管概覽

動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位與勞動者協商一致或在符合法定條件的情況下，可合法終止勞動合同並遣散勞動者。於本法施行前已訂立且在本法施行之日存續的勞動合同繼續履行。於本法施行前已建立勞動關係，尚未訂立正式合約的，應當自勞動合同法施行之日起一個月內訂立書面勞動合同。

社會保障

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

根據由全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂之《中華人民共和國社會保險法》（「社會保險法」），企業及其員工應繳納社會保險費包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。企業應全權負責支付其員工之工傷保險及生育保險的保險費，然而企業及其員工應共同負責支付基本養老保險、基本醫療保險及失業保險之保險費。用人單位自招聘日起30天內為其員工向社會保障經辦機構完成社會保障登記。用人單位未完成社會保障登記的，由社會保障經辦機構對用人單位應繳納的社會保障費進行評估。用人單位不辦理社會保障登記的，由社會保障行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保障費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。未及時全額繳納社會保障費的用人單位，由社會保障費徵收機

監管概覽

構責令在規定的期限內作出或補充繳款，並受逾期付款罰款從到期日算起，按每天0.05%計算；未在規定期限內付款的，有關行政機關應當處以逾期欠款數額一至三倍的罰金。

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

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

根據於1999年4月3日頒佈及生效並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂之《住房公積金管理條例》（國務院令第262號），由個人僱員及其用人單位供款之住房公積金應屬於個人僱員。用人單位須及時足額繳納及存入住房公積金供款，不得延遲付款或付款不足。

監管概覽

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

知識產權

商標法

根據於1982年8月23日頒佈並由全國人大常委會於2019年4月23日最新修訂及截至2019年11月1日生效之《中華人民共和國商標法》，國務院工商行政管理部門商標局負責全國商標註冊及管理工作。國務院工商行政管理部門應當設立商標評審委員會，負責處理商標糾紛。

下列任何行為均應視為侵犯使用註冊商標的專有權利：

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

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

監管概覽

商標局將公佈獲續期之註冊商標。

域名

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

歷史、發展及重組

概覽

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

我們在獲得中國工量刃具市場業務機遇方面佔有優勢地位。根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具銷售總額由2014年的人民幣281億元增至2019年的人民幣512億元，自2014年至2019年的複合年增長率為12.7%。預計中國工量刃具市場銷售總額將進一步擴大，於2024年達人民幣787億元，預期2020年至2024年期間的複合年增長率為11.1%。

為籌備[編纂]，於2018年5月，本公司已改制為股份有限公司。於2020年1月7日，我們獲得中國證監會批准[編纂]及向聯交所作出我們的[編纂]上市申請。

業務發展里程碑

下表載列我們的主要業務發展里程碑：

年份	主要業務發展里程碑
2003年	我們以溫嶺市溫西工量刃具交易中心有限公司為名稱成立本公司，註冊資本為人民幣100,000元
2006年	本公司的註冊資本增加至人民幣1.80百萬元且我們更名為溫嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司
2009年	<ul style="list-style-type: none">本公司註冊資本增加至人民幣18百萬元我們交易中心正式面世
2011年	我們建立溫嶺工量刃具網有限公司為我們的網站提供維護協助服務

歷史、發展及重組

年份	主要業務發展里程碑
2014年	<ul style="list-style-type: none">• 我們獲台州市市場監督管理局頒發的「台州市著名商標」• 我們獲台州名牌產品認定委員會頒發的「台州服務品牌」
2015年	<ul style="list-style-type: none">• 我們獲溫嶺市人民政府頒發的「2015年度溫嶺市服務業重點企業」• 我們獲中共溫嶺委員會頒發的「2014年度先進黨組織」• 我們獲中國社會科學院頒發的「中國商品市場百強」
2018年	<ul style="list-style-type: none">• 本公司改制為股份有限公司(註冊資本為人民幣60百萬元)並更名為溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司• 我們成功中標建設產業園的土地，並訂立開發建設協議
2019年	<ul style="list-style-type: none">• 開始產業園的建設前籌備工作

歷史、發展及重組

本公司歷史及發展

本公司

本公司之成立

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

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

歷史、發展及重組

首次增資及名稱及股東變更

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

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

附註：黃玉根先生為獨立第三方。

歷史、發展及重組

第二次增資

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

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

附註：黃玉根先生為獨立第三方。

有關我們股東的股權轉讓

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

- 於2017年12月8日，市場開發服務中心將其於本公司的全部19.90%股權轉讓予市場集團(由市場開發服務中心直接全資擁有)，代價為零；
- 於2017年12月18日，溫嶠鎮人民政府將其於本公司的全部19.30%股權轉讓予嶠嶺投資(由溫嶠鎮人民政府直接全資擁有)，代價為零；
- 於2017年12月18日，前洋下村委會將其於本公司的全部17.50%股權轉讓予前洋投資(由前洋下村委會間接全資擁有)，代價為零；
- 於2017年12月18日，茅洋村委會將其於本公司的全部11.50%股權轉讓予茅威投資(由茅洋村委會間接全資擁有)，代價為零；

歷史、發展及重組

- (e) 於2017年12月18日，中街村委會將其於本公司的全部9.65%股權轉讓予中街和德投資（由中街村委會間接全資擁有），代價為零；
- (f) 於2017年12月18日，上街村委會將其於本公司的全部9.65%股權轉讓予上宇投資（由上街村委會間接全資擁有），代價為零；
- (g) 於2017年12月18日，許宅村委會將其於本公司的全部6.50%股權轉讓予博濤投資（由許宅村委會間接全資擁有），代價為零；及
- (h) 於2017年12月18日，張老橋村委會將其於本公司的全部3.00%股權轉讓予張老橋投資（由張老橋村委會間接全資擁有），代價為零。

下表載列為緊隨相關股權轉讓完成後之股權架構：

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

附註：黃玉根先生為獨立第三方。

我們最終股東的背景

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

歷史、發展及重組

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

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

除我們若干董事及監事分別於市場集團、茅洋村委會、上街村委會及中街村委會擔任的職務(其詳情載於本文件「與控股股東的關係－獨立於控股股東－管理獨立」一節)外，我們的最終股東除彼等各自於股份中的權益外與本集團概無任何關係。

我們的附屬公司

於最後實際可行日期，本公司擁有兩間全資附屬公司，其詳情如下：

名稱	成立地點	成立日期	註冊資本	業務範圍
溫嶺工量刃具網有限公司	中國	2011年7月27日	人民幣100,000元	電子商務技術開發服務

歷史、發展及重組

名稱	成立地點	成立日期	註冊資本	業務範圍
溫嶺市旭日投資有限公司	中國	2018年6月12日	人民幣10,000,000元	國家法律、法規及政策允許的投資業務、房地產開發及管理、會議及展覽會及相關服務

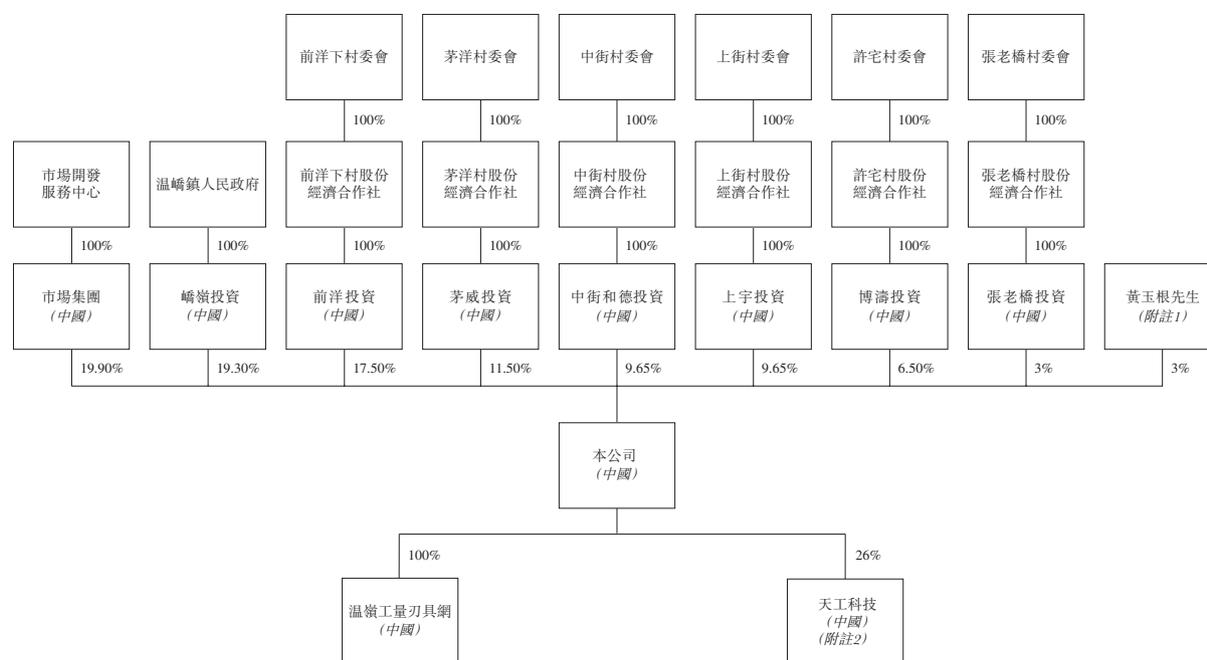
一致行動方安排

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

歷史、發展及重組

重組

緊接重組前，本集團的公司架構如下：



附註：

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

為籌備[編纂]，本集團進行重組以理順本集團的公司架構。重組包含以下主要步驟：

1. 改制為股份有限公司

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

歷史、發展及重組

下表載列上述改制後本公司的股權架構及詳情：

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

附註：黃玉根先生為獨立第三方。

2. 轉讓天工科技的股權

為更好地分配資源及簡化本集團的公司架構，於2018年6月，我們參與一次招拍掛以向我們的控股股東及發起人之一嶠嶺投資出售我們於天工科技的全部股權，佔其股權總額的26%，代價為人民幣279,000元，其乃參考天工科技於2017年12月31日根據獨立估值師之估值的資產淨值後釐定，並於2018年6月13日結清。向有關機關登記天工科技之股權變動已於2018年7月2日完成。

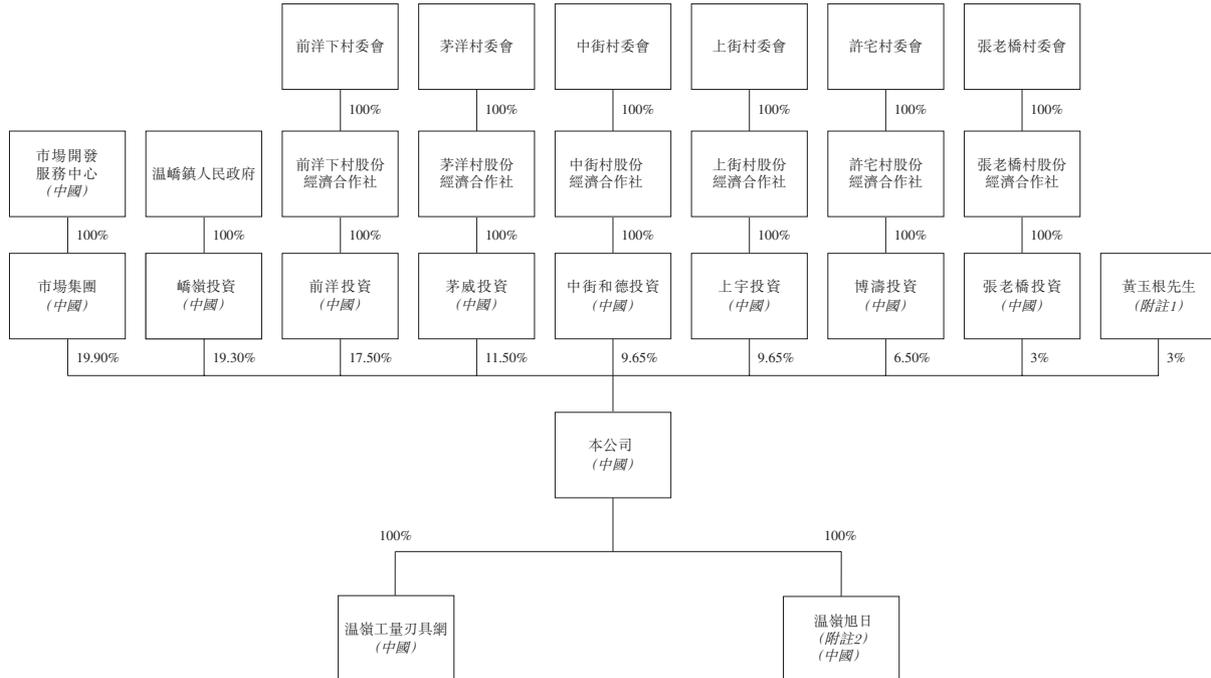
經中國法律顧問告知，上文所載重組之所有必要內部及外部批准皆已依法獲得及重組已根據適用中國法律及法規妥為完成。

我們的公司架構

於最後實際可行日期，本公司已發行60,000,000股內資股，註冊股本為人民幣60,000,000元。[編纂]後(假設[編纂]未獲行使)，註冊股本預期增至人民幣[編纂]元，包括[編纂]內資股及

歷史、發展及重組

[編纂][編纂]。下圖載列緊隨重組完成後但於[編纂]完成前我們的公司架構：



附註：

1. 黃玉根先生為獨立第三方。
2. 溫嶺旭日於2018年6月12日成立。

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刀具產品

我們認為，我們已成功地在中國工量刀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刀具產量最大的省份，佔中國各省總產量的約36.4%。此外，浙江省亦為工量刀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刀具，於2019年12月31日就工量刀具種類及品牌數量而言於中國工量刀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刀具產品的能力造就了我們的交易中心在中國工量刀具中的強大品牌知名度。

此外，我們交易中心的工量刀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刀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刀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刀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刀具行業之地位，並通過實施以下業務策略擴張我們的業務：

進一步增強我們於工量刀具市場的市場地位

鑒於我們就於工量刀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刀具市場的市場地位。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

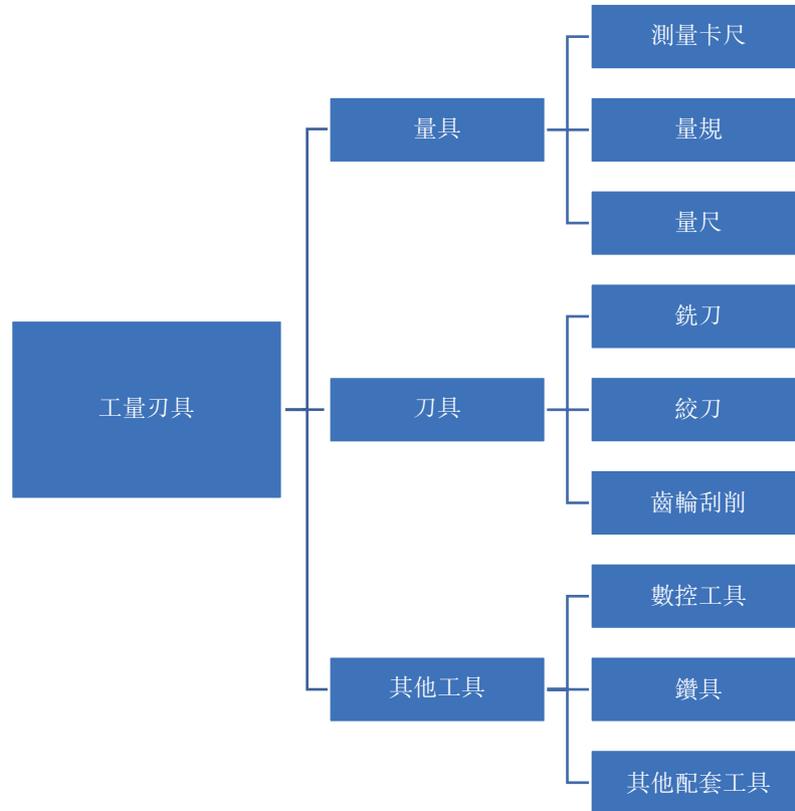
作為我們的業務擴張計劃的一部分，我們已開始產業園的建設及開發。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務擴張－工量刀具產業園」一段。

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嶺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
先發優勢	(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

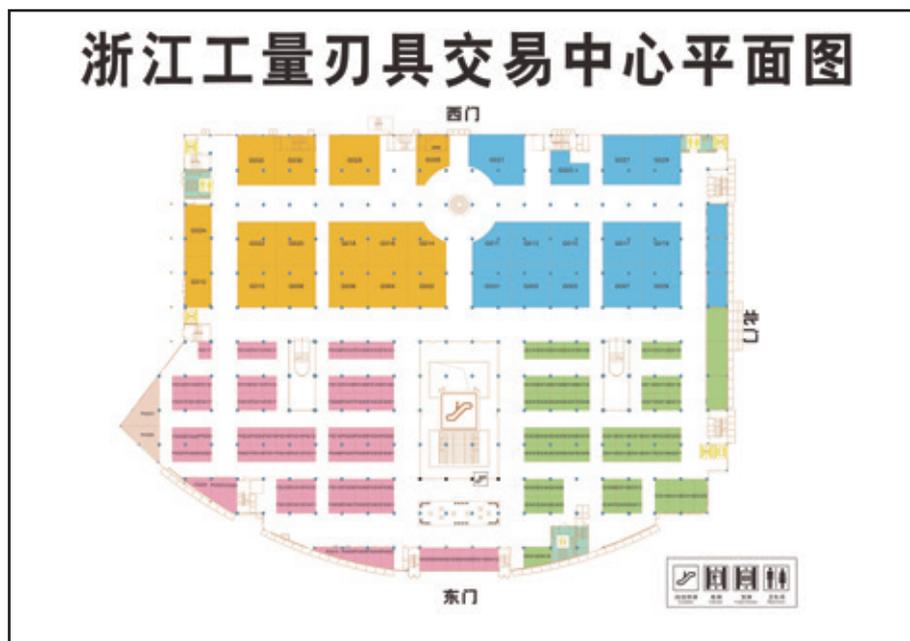
有關進一步詳情，請參閱本節「競爭優勢」一段。

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>	

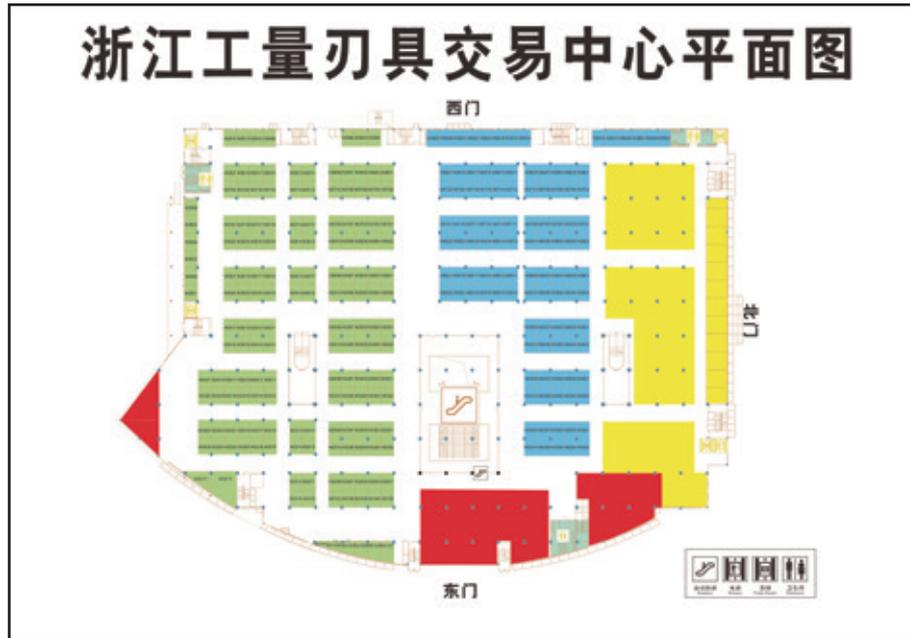
二樓

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 ⁽¹⁾	354	33,553	360	35,654	357	36,467	359	18,243	357	14,488
二樓 ⁽¹⁾	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

租戶 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾ (%)	租金收入 (人民幣千元)	佔租金收入 總額百分比 ⁽²⁾ (%)	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	-	-
總計		1,389	3.2	1,431	3.1	1,405	2.7	579	2.9

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 ⁽¹⁾	實際租金 ⁽¹⁾	實際租金 ⁽¹⁾	平均每月
	實際租金 ⁽¹⁾⁽²⁾			
	(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 ⁽¹⁾ (%)	可出租 面積 (平方米)	已出租 可出租 面積 ⁽¹⁾ (%)	可出租 面積 (平方米)	已出租 可出租 面積 (%)	可出租 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	已出租 可出租 面積 (%)
一樓 ⁽²⁾	8,043.3	93.9	8,043.3	95.5	8,043.3	95.5	8,043.3	95.6
二樓 ⁽³⁾	7,665.5	89.9	7,713.0	100.0	7,713.0	99.8	7,713.0	100.0
三樓 ⁽⁶⁾	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	2,559.0	100.0	3,819.0	100.0
地庫 ⁽⁴⁾	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 ⁽¹⁾	已出租 可出租面積 ⁽²⁾ (平方米)	已出租 面積百分比 (%)
2021年 ⁽³⁾	71	2,090.0	10.7
2022年	2	669.0	3.4
2023年	1	40.0	0.2
2024年	2	284.0	1.5
2025年(及其後) ⁽⁴⁾	596	16,464.6	84.2
總計 ⁽⁵⁾	<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) 首頁商鋪搜尋－搜索功能及優化搜索結果，旨在為用戶提供便利並向彼等提供更好的用戶體驗；
- (b) 「讚好」功能及商鋪熱門榜－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名租戶將於商鋪熱門榜列出，而「讚好」最多的前五名租戶將於我們的微信公眾平台首頁展示；
- (c) 商鋪信息－展示我們租戶的基本資料；及
- (d) 品牌分類－按地區，如美國、日本、韓國及中國等對工量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

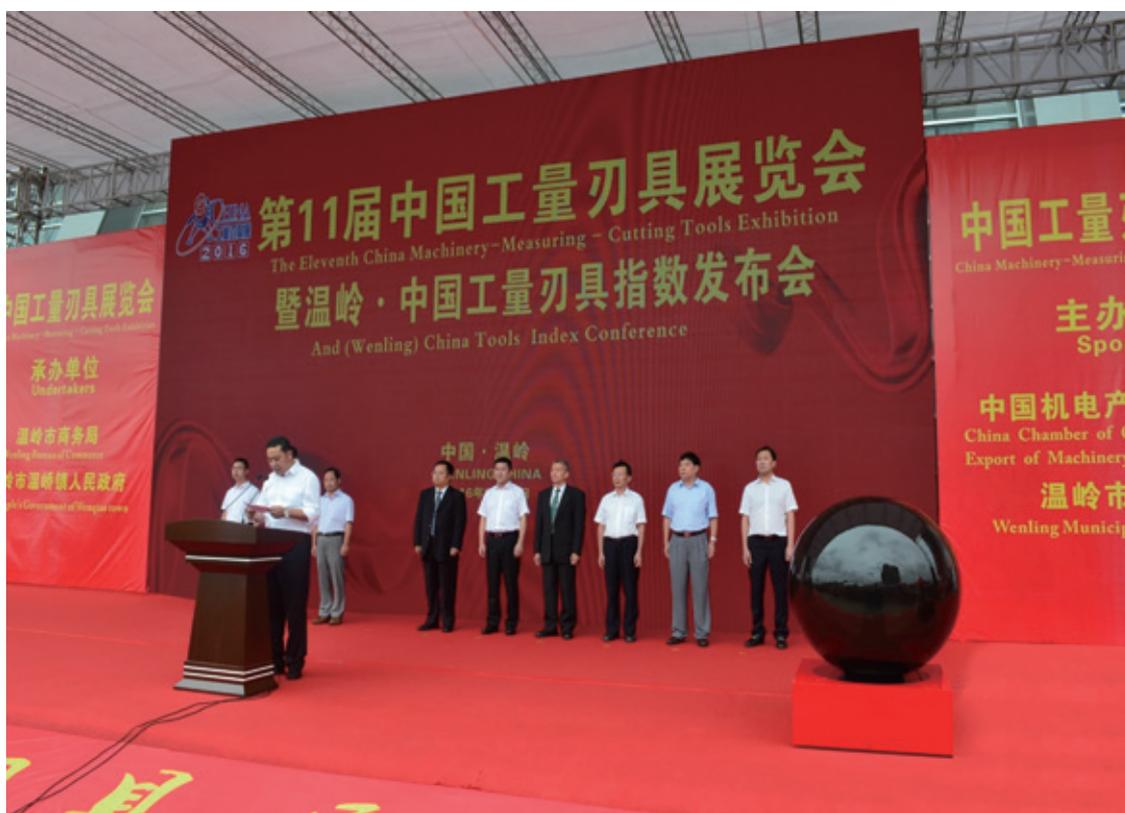
4. 導致終止的情況－當協定管理業績目標因違約方而未達成，或違約方造成直接經濟損失時，非違約方可終止該物業管理分包協議。

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

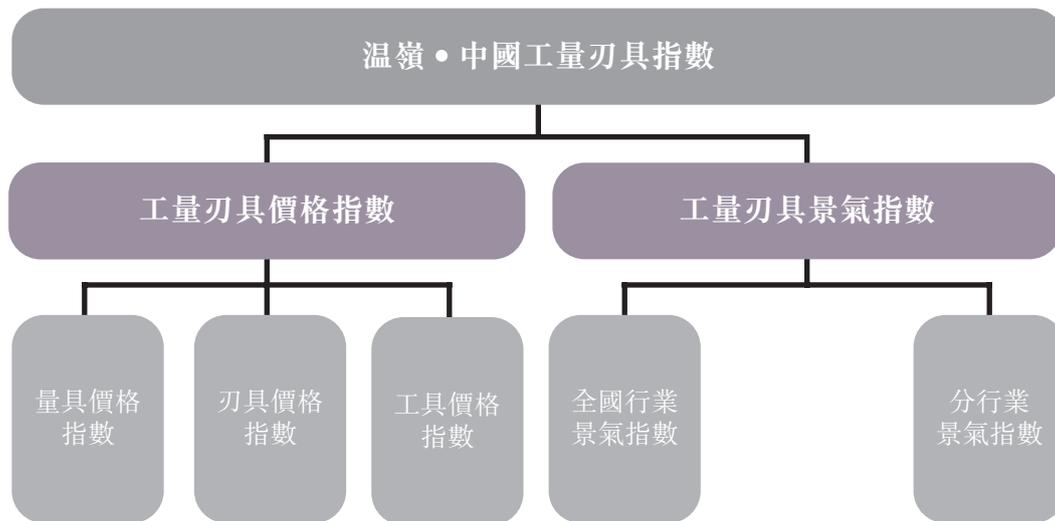


於2016年，我們推出指數。其為我們委聘數亮科技(一名獨立第三方)編製及開發之首個全國工量刀具指數。該指數描述及分析全國的工量刀具產品價格變動趨勢及工量刀具行業景氣及信心水平。

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
			<p>(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)；</p> <p>(3) 編製可行性報告(人民幣[編纂]元)；及</p> <p>(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)。</p>	<p>2019年上半年</p> <p>2019年第三季度</p>
3a	產業園建設 初始階段	2019年至2020年 人民幣[編纂]元	<p>(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)；</p> <p>(2) 自政府部門獲得必要批准、同意或許可(人民幣[編纂]元)；及</p> <p>(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)。</p>	2019年第四季度 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：	人民幣[編纂]元		

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們就建設產業園及相關開支已產生約人民幣[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
總計	27

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。

與控股股東的關係

控股股東

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

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

獨立於控股股東

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

管理獨立

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

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

與控股股東的關係

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

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

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

- (a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即(其中包括)彼等須為本公司利益並以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許董事職責與其個人利益之間出現任何衝突；
- (b) 倘因本集團將與董事或彼等各自的聯繫人訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，則利益相關的董事須在組織章程細則條文的規限下於有關該等交易的本公司相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數；及

與控股股東的關係

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

營運獨立

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

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

財務獨立

我們擁有獨立的財務系統及根據我們自身的業務需求作出財務決策。

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

董事、監事及高級管理層

董事會

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

下表載列有關董事的主要資料：

姓名	年齡	職位	現任職位 委任日期	加入本集團 的日期	主要職責	與其他董事、 監事及高級 管理層的 關係(如有)
潘海鴻先生	44	執行董事兼 行政總裁	2018年 11月21日	2015年 8月20日	監管本集團的戰略 發展、業務規劃 及日常運營	不適用
周桂林先生	61	執行董事及 首席運營官	2018年 11月21日	2009年 10月8日	監管本集團的財務 管理及日常運營	不適用
黃群先生	58	非執行董事	2018年 11月21日	2018年 5月3日	監管本集團的增長 策略及整體管理	不適用
		董事會主席	2018年 5月3日			
王文明先生	53	非執行董事	2018年 11月21日	2018年 5月3日	就本集團的企業發 展提供戰略建議 並就本集團的主 要經營及管理決 策提供推薦意見	不適用

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	職位	現任職位 委任日期	加入本集團 的日期	主要職責	與其他董事、 監事及高級 管理層的 關係(如有)
程錦雲先生	63	非執行董事	2018年 11月21日	2018年 5月3日	就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見	不適用
葉雲志先生	55	非執行董事	2018年 11月21日	2018年 5月3日	就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見	不適用
許偉先生	50	獨立非執行 董事	2018年 11月9日	2018年 11月9日	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用
金洪青先生	67	獨立非執行 董事	2018年 8月1日	2018年 8月1日	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用
蔡嘉誠先生	39	獨立非執行 董事	2018年 8月1日	2018年 8月1日	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用

董事、監事及高級管理層

監事會

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

下表載列有關監事的主要資料：

姓名	年齡	職位	現任職位 委任日期	加入本集團 的日期	主要職責	與其他董事、 監事及高級 管理層的 關係(如有)
謝豔麗女士	43	監事委員會 主席兼監事	2018年 5月3日	2018年 5月3日	監管董事及本集團 高級管理層成員 履行職責的情況	不適用
楊夢潔女士	28	監事	2018年 11月9日	2018年 11月9日	監管董事及本集團 高級管理層成員 履行職責的情況	不適用
謝輝輝先生	32	僱員代表 監事	2018年 5月3日	2009年 10月13日	監管董事及本集團 高級管理層成員 履行職責的情況	不適用

董事、監事及高級管理層

高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位	現任職位 委任日期	加入本集團 的日期	主要職責	與其他董事、 監事及高級 管理層的 關係(如有)
潘海鴻先生	44	行政總裁 總經理	2018年 11月21日 2015年 8月20日	2015年 8月20日	監管本集團的 戰略發展、 業務規劃及 日常運營	不適用
周桂林先生	61	首席運營官 副總經理	2018年 11月21日 2009年 10月8日	2009年 10月8日	監管本集團的 財務管理及 日常運營	不適用
陳俊仁先生	44	副總經理	2009年 10月8日	2003年 4月21日	監管本集團的 日常運營、 物業租賃管理及 業務發展	不適用
夏仙法先生	52	副總經理	2009年 10月8日	2009年 10月8日	管理本集團的 物業、安全、 人力資源及 運營	不適用
徐亦先生	26	信息披露人	2018年 4月12日	2016年 9月19日	監管本集團的企 業管治、合規事 宜、風險管理及 公司秘書事宜	不適用

董事、監事及高級管理層

執行董事

潘海鴻先生，44歲，為本公司執行董事、行政總裁及總經理。彼於2015年8月獲委任為董事，並於2018年11月21日調任為執行董事。彼亦為溫嶺旭日的董事、經理及法人代表。彼主要負責監管本集團的戰略發展、業務規劃及日常運營。彼亦為本公司薪酬委員會成員。

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

潘先生於以下公司解散時為其一名經理，詳情如下：

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

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

周桂林先生，61歲，為我們的執行董事、首席運營官及溫嶺旭日之監事。彼主要負責監管本集團財務管理及日常運營。

董事、監事及高級管理層

周先生在交易中心運營行業擁有逾九年的經驗並對業務運營及財務管理領域具有深刻的了解。周先生於2009年10月加入本集團擔任副總經理及於2018年5月獲委任為董事，並於2018年11月21日調任為執行董事，負責監管本集團的內部控制及日常運營以及監督本集團的財務活動。於加入本集團之前，周先生自1993年8月至2009年9月擔任溫嶺市溫嶺鎮政府城鎮建設管理部主任，負責監管項目運營及管理。

周先生於以下公司解散時為其一名監事，詳情如下：

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

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

非執行董事

黃群先生，58歲，為董事會主席及非執行董事。彼於2018年5月獲委任為董事，並於2018年11月21日調任為非執行董事。彼主要負責監管本集團的增長策略及整體管理。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會成員。

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

董事、監事及高級管理層

黃先生於以下公司解散程序開始時為其一名監事，詳情如下：

公司名稱	註冊成立／		擬解散		解散原因
	成立地點	主要業務	方式	狀態	
溫嶺市興箬農貿市場 服務有限公司	中國	投資服務、信息技 術諮詢服務及物 業管理服務	註銷	註銷程序於2018年 12月25日完成	終止業務

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

王文明先生，53歲，自2018年5月3日起獲委任為董事。王先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

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

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

王先生確認上述公司於其營業執照被吊銷時擁有償債能力，彼並無作出欺詐或不當行為導

董事、監事及高級管理層

致該公司營業執照被吊銷，亦不知悉由於該公司營業執照被吊銷已或將對彼提出之任何實際或潛在索賠。

程錦雲先生，63歲，於2018年5月3日獲委任為董事。程先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

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

程先生於以下公司解散時為其一名執行董事兼經理，詳情如下：

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

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

葉雲志先生，55歲，於2018年5月3日獲委任為董事。葉先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

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

董事、監事及高級管理層

獨立非執行董事

許偉先生，50歲，於2018年11月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。

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

金洪青先生，67歲，於2018年8月1日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。

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

董事、監事及高級管理層

蔡嘉誠先生，39歲，於2018年8月1日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

蔡先生於會計及財務領域擁有約13年經驗。蔡先生自2005年7月至2007年2月於Yau and Wong, CPA擔任中級審計員，自2007年2月至2008年1月於陳葉馮會計師事務所有限公司擔任核數師，自2008年1月至2009年8月於德勤•關黃陳方會計師行擔任高級核數師，並自2009年8月至2010年11月於信永中和(香港)會計師事務所有限公司首先擔任高級會計師並隨後擔任助理經理。蔡先生自2011年6月至2014年9月亦於聯交所上市公司Teamway International Group Holdings Limited(前稱為金寶寶控股有限公司，股份代號：1239)擔任公司秘書，及自2011年6月至2014年6月擔任財務總監。蔡先生自2014年9月至2015年12月於華豐融資集團有限公司擔任財務總監兼公司秘書。蔡先生自2018年3月起在聯交所上市公司寶申控股有限公司(股份代號：8151)擔任財務總監兼公司秘書。蔡先生亦自2020年4月14日起獲委任為聯交所上市公司伊登軟件控股有限公司(股份代號：1147)之公司秘書。

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

監事

謝豔麗女士，43歲，於2018年5月3日獲委任為監事委員會主席兼監事，主要負責監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況。

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

楊夢潔女士，28歲，於2018年11月9日獲委任為監事，主要負責監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況。

董事、監事及高級管理層

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

就董事所盡悉，市場集團及其附屬公司主要從事於中國浙江省溫嶺市交易中心的投資、建設、運營及商品管理。憑藉彼於市場集團及其附屬公司積累的過往工作經驗(屬行政及運營性質)，楊女士已獲得交易中心運營行業之必要知識及技能，其乃監督本公司之基礎。經考慮我們的監事會可能行使本文件「附錄五－主要法律及監管規定概要」詳述之權力、楊女士之教育背景及專業資格，以及彼於交易中心運營行業的經驗，我們的董事認為，且獨家保薦人同意楊女士可勝任本公司之監事一職。

謝輝輝先生，32歲，於2018年5月3日獲委任為僱員代表監事，主要負責監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況。

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

高級管理層

潘海鴻先生，44歲，為本公司行政總裁兼總經理。有關潘先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

周桂林先生，61歲，為本公司首席運營官及副總經理。有關周先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

董事、監事及高級管理層

陳俊仁先生，44歲，自2009年10月起擔任本公司副總經理，及溫嶺工量刃具網的董事、經理及法人代表。彼主要負責監管本集團日常運營、物業租賃管理及業務發展。

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

夏仙法先生，52歲，自2009年10月獲委任為本公司副總經理，主要負責管理本集團物業、安全、人力資源及運營事宜。

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

徐亦先生，26歲，於2018年4月獲委任為本公司信息披露人及自2018年8月任本公司聯席公司秘書，主要負責監管本集團的企業管治、合規事宜、風險管理及公司秘書事宜。

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

除本文所披露外，於緊接最後實際可行日期前三年內，概無董事、監事或高級管理層成員於證券在香港或海外任何證券市場上市的上市公司擔任董事，亦無有關董事、監事及高級管理層成員的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露且並無其他事宜須提請股東注意。

董事、監事及高級管理層

聯席公司秘書

徐亦先生及霍寶兒女士為我們的聯席公司秘書。

徐亦先生為本公司聯席公司秘書之一。有關徐先生履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」一段。

霍寶兒女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓」)的副總裁。加入方圓前，霍女士曾於一間國際會計師事務所任職超過五年及聯交所上市科任職約八年。霍女士為香港會計師公會會員。彼持有香港中文大學工商管理學榮譽學士學位，主修專業會計學，並獲得香港大學法學碩士(公司法及金融法)學位。

授權代表

潘海鴻先生及徐亦先生為就上市規則第3.05條之本公司授權代表，而霍寶兒女士為潘先生之替代人士。有關潘先生、徐先生及霍女士之履歷詳情，請分別參閱本節「執行董事」、「高級管理層」及「聯席公司秘書」段落。

董事委員會

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並按照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C.3段制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監管財務申報程序及內部控制系統與風險管理系統、提名及監督外聘核數師，並向董事會提供建議及意見。

我們的審核委員會包括三名成員，即蔡嘉誠先生、黃群先生及許偉先生。蔡嘉誠先生現時擔任審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並按照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段制定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為評估高級管理層的表現，以及就高級管理層的薪酬提出推薦意見，並推薦董事會成員。

董事、監事及高級管理層

我們的薪酬委員會包括三名成員，即金洪青先生、蔡嘉誠先生及潘海鴻先生。金洪青先生現時擔任薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並按照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段制定書面職權範圍。提名委員會的主要職責為就填補董事會及／或高級管理層空缺的人選向董事會提出推薦意見。

我們的提名委員會包括三名成員，即黃群先生、許偉先生及金洪青先生。黃群先生擔任提名委員會主席。

董事、監事及高級管理層的薪酬

我們的董事、監事及高級管理層以袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物利益的形式收取酬金，該酬金乃經參考可資比較公司所支付者、投入時間及本公司的表現得出。本公司亦為我們的董事、監事及高級管理層報銷彼等向本公司提供服務或執行彼等與本公司營運有關的職能時所必要且合理產生的開支。我們定期審閱及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及酬金待遇（包括獎勵計劃），該待遇乃經參考（其中包括）可資比較公司所支付薪酬及酬金的市場水平、董事、監事及高級管理層各自的職責及本公司的表現得出。

於往績記錄期，本公司已付監事的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、界定供款計劃供款及其他實物利益（如適用）總額分別約為人民幣62,000元、人民幣86,000元、人民幣94,000元及人民幣34,000元以及已付董事的上述金額分別約為人民幣63,000元、人民幣100,000元、人民幣128,000元及人民幣62,000元。董事及監事的薪酬乃參考可資比較公司所支付的薪金、彼等的經驗、職責及表現釐定。

於往績記錄期，本公司已付五名最高薪酬人士的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、界定供款計劃供款及其他實物利益（如適用）總額分別約為人民幣367,000元、人民幣461,000元、人民幣481,000元及人民幣195,000元。

於往績記錄期，本公司並無向董事、監事或五名最高薪酬人士支付且彼等並無應收任何薪酬，以作為吸引加入或加入本公司時的獎勵。於往績記錄期，我們並無向董事、前任董事、監

董事、監事及高級管理層

事、前任監事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦並無應收任何補償，以作為失去於本公司任何附屬公司管理事宜有關職位的補償。

於往績記錄期，概無董事或監事放棄任何薪酬。除上文所披露外，於往績記錄期，本公司或其任何附屬公司概無已付或應付董事、監事或五名最高薪酬人士的任何其他付款。

根據現行安排，截至2020年12月31日止年度應付董事及監事的酬金（包括薪金及實物利益，但不包括酌情花紅）總額估計分別約為人民幣400,000元及人民幣150,000元。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條及第19A.05條委任信達國際融資有限公司為我們[編纂]後的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況下向本公司提供意見：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能屬須予公告交易或關連交易的交易，包括但不限於股份發行及股份購回；
- (c) 本公司擬運用[編纂][編纂]的方式與本文件所詳述者不同，或本集團的業務活動、發展或經營業績與本文件所載的任何預測、估計或其他資料不同；及
- (d) 聯交所就本公司股份不尋常股價或成交量波動向本公司查詢或上市規則第13.10條項下的任何其他事宜。

根據上市規則第19A.06條，信達國際融資有限公司將及時告知我們聯交所公佈的任何上市規則修訂或補充。信達國際融資有限公司亦將告知我們任何適用香港法例及指引的修訂或補充。

委任期限將自[編纂]起計並於我們就[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日結束。

董事、監事及高級管理層

企業管治守則

董事認識到要達致有效的問責制度，在本集團管理架構及內部控制程序中引進良好的企業管治元素相當重要。

本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）所述守則條文。本公司將遵守上市規則附錄14所載企業管治守則。董事將於各財政年度審閱我們的企業管治政策及企業管治守則合規情況，並遵守將於[編纂]後載入我們年報的企業管治報告的「不遵守就解釋」原則。

董事會多元化政策

本公司已採納一項董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），其中載列實現董事會多元化之方式。提名委員會代表董事會檢討及評估董事會組成，並在考慮多個方面後推薦委任新董事，該等方面包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、民族、專業經驗、技能、知識及工作年限以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。儘管鑒於當前單一性別董事的成員組成，董事會認可董事會內的性別多元化能夠得到提升，但我們委任董事的原則將為用人唯賢，並在考慮人選時考慮客觀條件，並計及基於我們自有的業務模式的因素及不時的特別需求，及董事會成員多元化的裨益，亦考慮到董事會需求而非僅著重於單一的多元化觀點。

本公司重視性別多元化，並將持續採取措施推進本公司所有層面上的性別多元化組成，包括但不限於在我們的董事會及高級管理層中。由於認可性別多元化的重要性，本公司致力於為女性員工提供職業發展機會，並投入更多資源培訓女性員工，旨在使彼等能夠勝任高級管理層或董事職位。本公司亦會繼續基於招聘政策並整體參考董事會多元化政策招聘女性人才。

我們的董事會由九名成員組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事擁有平衡的經驗組合，包括業務管理、業務運營、法律、行政管理及會計領域。此外，我們董事的年齡介乎38歲至67歲之間。我們的兩名監事謝豔麗女士及楊夢潔女士以及我們的聯席公司秘書之一霍寶兒女士於彼等各自的領域內擁有實踐經驗，對我們管理團隊的性別多樣

董事、監事及高級管理層

化作出了貢獻並從女性視角為我們的董事會管理本公司帶來寶貴意見。經審慎考慮後，我們的董事會相信基於我們的現有的業務模式及我們的董事及管理團隊的背景，儘管我們的董事會當前無女性成員，但董事會成員組成符合董事會多元化政策內的原則。**[編纂]**後，董事會多元化政策的有效實施在一定程度上取決於我們的股東對個別候選人的適合性的獨立判斷及彼等對我們的董事會性別多元化規模的看法。考慮到性別多樣性的重要性及現任董事的初始任期，我們的董事確認我們的提名委員會將努力通過內部晉升、推舉、委聘職業介紹機構或其他合理方式進行物色，並自**[編纂]**起三年內向我們的董事會推薦至少兩名合適的女性董事候選人，以供董事會考慮。我們亦力求到2022年末擁有至少三名女性董事。

為確保我們董事會的性別多元化，我們的提名委員會將繼續進行工作，並不時為我們的董事會物色合適的男女候選人，以委任其為董事。為使我們的股東能夠判斷董事會是否達成多元化組成，我們將在本公司股東大會前透過刊發公告及通函向股東提供委任或重選董事會各名候選人的詳細資料。

我們的提名委員會將監控董事會多元化政策中載列的可計量目標的達成情況，並至少每年檢討一次董事會組成。董事會多元化政策概要連同可計量目標及達至該等目標的進展將於**[編纂]**後每年披露於本公司企業管治報告中。我們的提名委員會將審閱董事會多元化政策並評估其有效性，並於必要時作出所需的任何修訂，並向董事會推薦任何該等修訂以供考慮及批准。有關我們的提名委員會組成的詳情，請參閱本節「董事委員會－提名委員會」一段。

董事、監事及高級管理層

本公司已根據中國共產黨章程及中國公司法建立中國共產黨溫嶺市浙江工量刃具交易中心委員會（「黨委」）。黨委在本公司發揮核心領導及政治作用。黨委的職能及權力範圍包括以下各項：

- (i) 學習並傳達中國共產黨及國家政府頒佈的原則及政策以及法律法規，並就該等指導方針及政策的推行及落實進行研究及採取措施；
- (ii) 就與僱員利益有關的重大問題提供意見；
- (iii) 從政治、思想、組織、紀律及結構方面製定及加強黨委的建設工作，並為本公司工會及共青團的工作提供指導；及
- (iv) 根據適用法律法規，支持本公司董事會、監事會及高級管理層履行職責。

主要股東

據董事所知，以下人士各自於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益：

股東	身份／權益性質	於本文件 申請版本日期之 證券數目及 類別 ^(附註1)	於本文件 申請版本日期 佔本公司權益 的百分比	緊隨 [編纂]後 所持數目及 股份 ^(附註1)	[編纂]後 佔相關類別 股份的股權 (假設 [編纂]未獲 行使) ^(附註2)	[編纂]後 佔本公司 股本總額的 權益百分比 (假設 [編纂]未獲 行使) ^(附註3)
市場集團	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
市場開發服務中心	於受控法團 的權益 ^(附註4及5)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
嶠嶺投資	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
溫嶠鎮人民政府	於受控法團的 權益 ^(附註4及6)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
茅威投資	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
茅洋村股份經濟 合作社	於受控法團的 權益 ^(附註7)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
茅洋村委會	於受控法團的 權益 ^(附註4及7)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
前洋投資	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]

主要股東

股東	身份／權益性質	於本文件 申請版本日期之 證券數目及 類別 ^(附註1)	於本文件 申請版本日期 佔本公司權益 的百分比	緊隨 [編纂]後 所持數目及 股份 ^(附註1)	[編纂]後 佔相關類別 股份的股權 (假設 [編纂]未獲 行使) ^(附註2)	[編纂]後 佔本公司 股本總額的 權益百分比 (假設 [編纂]未獲 行使) ^(附註3)
前洋下村股份經濟 合作社	於受控法團的 權益 ^(附註8)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
前洋下村委會	於受控法團的 權益 ^(附註4及8)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
上宇投資	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
上街村股份經濟 合作社	於受控法團的 權益 ^(附註9)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
上街村委會	於受控法團的 權益 ^(附註4及9)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
中街和德投資	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000 股內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
中街村股份經濟 合作社	於受控法團的 權益 ^(附註10)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
中街村委會	於受控法團的 權益 ^(附註4及10)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
博濤投資	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]

主要股東

股東	身份／權益性質	於本文件 申請版本日期之 證券數目及 類別 ^(附註1)	於本文件 申請版本日期 佔本公司權益 的百分比	緊隨 [編纂]後 所持數目及 股份 ^(附註1)	[編纂]後 佔相關類別 股份的股權 (假設 [編纂]未獲 行使) ^(附註2)	[編纂]後 佔本公司 股本總額的 權益百分比 (假設 [編纂]未獲 行使) ^(附註3)
許宅村股份經濟 合作社	於受控法團的 權益 ^(附註11)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
許宅村委會	於受控法團的 權益 ^(附註4及11)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
張老橋投資	實益擁有人 ^(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
張老橋村股份經濟 合作社	於受控法團的 權益 ^(附註12)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]
張老橋村委會	於受控法團的 權益 ^(附註4及12)	58,200,000股 內資股(L)	97%	[編纂] 內資股(L)	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 字母「L」代表有關人士於內資股的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 按於內資股股權的百分比計算。
3. 按[編纂]後已發行股份總數[編纂]股份計算。
4. 根據一致行動方協議及一致行動方補充協議(其詳情載於本文件「歷史、發展及重組——一致行動方安排」一段)，緊隨[編纂]完成後(並未計及[編纂]獲行使後將予發行的任何[編纂])，市場開發服務中心、溫嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、中街村委會、上街村委會、許宅村委會及張老橋村委會彼此之間一致行動，彼等均被視為於本公司股東大會上行使或控制投票權的[編纂]的行使，並因此被視為根據證券及期貨條例擁有權益。

主要股東

5. 市場開發服務中心持有市場集團的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，市場開發服務中心被視為或當作於市場集團所實益擁有的全部股份中擁有權益。
6. 溫嶠鎮人民政府持有嶠嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶠鎮人民政府被視為或當作於嶠嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
7. 茅洋村委會持有茅洋村股份經濟合作社的全部股權，而茅洋村股份經濟合作社持有茅威投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，茅洋村委會及茅洋村股份經濟合作社均被視為或當作於茅威投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
8. 前洋下村委會持有前洋下村股份經濟合作社的全部股權，而前洋下村股份經濟合作社持有前洋投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，前洋下村委會及前洋下村股份經濟合作社均被視為或當作於前洋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
9. 上街村委會持有上街村股份經濟合作社的全部股權，而上街村股份經濟合作社持有上宇投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，上街村委會及上街村股份經濟合作社均被視為或當作於上宇投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
10. 中街村委會持有中街村股份經濟合作社的全部股權，而中街村股份經濟合作社持有中街和德投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，中街村委會及中街村股份經濟合作社均被視為或當作於中街和德投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
11. 許宅村委會持有許宅村股份經濟合作社的全部股權，而許宅村股份經濟合作社持有博濤投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，許宅村委會及許宅村股份經濟合作社均被視為或當作於博濤投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
12. 張老橋村委會持有張老橋村股份經濟合作社的全部股權，而張老橋村股份經濟合作社持有張老橋投資的全部股權。因此，根據根據證券及期貨條例，張老橋村委會及張老橋村股份經濟合作社均被視為或當作於張老橋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

除本節所披露者外，我們的董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]後，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的股東大會上在任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益。

股 本

股本

於本文件日期，本公司的註冊資本為人民幣60,000,000元，分為60,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。

假設[編纂]並無獲行使，本公司於緊隨[編纂]後的註冊資本將增至人民幣[編纂]元，載列如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額 的百分比
[編纂]	內資股 ^(附註1)	[編纂]
[編纂]	根據[編纂]將予發行的[編纂]	[編纂]
<u>[編纂]</u>		<u>100.00%</u>

附註：該等內資股可轉換為[編纂]。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的內資股轉換為[編纂]」一段。

假設[編纂]獲悉數行使，本公司於緊隨[編纂]後的註冊資本將增至人民幣[編纂]元，載列如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額 的概約百分比
[編纂]	內資股 ^(附註1)	[編纂]
[編纂]	根據[編纂]將予發行的[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]獲悉數行使後將予發行的[編纂]	[編纂]
<u>[編纂]</u>		<u>100.00%</u>

附註：該等內資股可轉換為[編纂]。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的內資股轉換為[編纂]」一段。

股 本

假設

上表假設[編纂]成為無條件及發行[編纂]根據[編纂]作出。其並無計及任何根據[編纂]的行使而可能配發及發行的[編纂]。

公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定，尋求[編纂]的證券必須有公開市場，而發行人的上市證券須維持充足公眾持股量。這一般指：(i)發行人已發行股份總數須一直由公眾持有至少25%；及(ii)倘發行人除尋求[編纂]的類別證券外還擁有一類或以上證券，發行人於[編纂]時由公眾在所有受監管市場(包括聯交所)持有的證券總數須佔發行人已發行股份總數至少25%。然而，尋求[編纂]的類別證券不得少於發行人已發行股份總數的15%，而[編纂]時的預期市值亦不得少於125百萬港元。

本公司承諾，其將於[編纂]時及於[編纂]完成後，符合上市規則的公眾持股量規定。我們將於[編纂]後的每份年報內連續就我們的公眾持股量作出適當披露，並確定擁有足夠公眾持股量。

我們的股份

我們的內資股及[編纂]均屬於本公司股本中的普通股。[編纂]僅能由香港、中國澳門特別行政區、台灣或任何國家或司法權區(中國除外)的法人或自然人與中國合格境內機構投資者以港元(惟屬滬港通項下合資格股份的[編纂]則可以人民幣買賣)認購及買賣，而內資股則僅能以人民幣認購及買賣。除若干中國合格境內機構投資者及滬港通及深港通項下若干中國合格投資者外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣[編纂]，而內資股則僅供中國法人或自然人、合格境外機構投資者或合格境外戰略投資者認購及買賣。我們必須以港元支付[編纂]所有股息，並以人民幣支付內資股所有股息。

股 本

全部現有內資股均由我們的發起人持有作為發起人股份(定義見中國公司法)。根據中國公司法，發起人股份自本公司成立日期起計一年期間內不得出售。中國公司法進一步規定，就一家公司的公開股份發售而言，該公司在發售前已發行的股份在其於任何證券交易所[編纂]之日起計一年內不得轉讓。

除本文件所述及有關向股東寄發通告及財務報告、解決爭議、股份在股東名冊不同部分登記、股份轉讓方式及委任收取股息代理的事宜(均於組織章程細則規定且於本文件附錄六概述)之外，我們的內資股及[編纂]彼此之間在所有方面均享有同等待位，特別是就本文件日期後所宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等待位。然而，內資股的轉讓須遵守中國法律可能不時施加的有關限制。除[編纂]外，我們並無計劃在進行[編纂]的同時或於未來六個月內以公開或私人方式發行或配售任何證券。我們並無批准[編纂]以外的任何股份發行計劃。

我們的內資股轉換為[編纂]

轉換內資股

我們有兩類普通股，內資股及[編纂]。我們的內資股為目前未在任何證券交易所上市或買賣的非上市股份。

根據國務院證券監管機構及組織章程細則的規定，我們的內資股可轉換為[編纂]。該等經轉換[編纂]可於境外證券交易所上市或買賣，條件為有關經轉換股份的轉換及買賣已根據必要的內部批准程序妥為完成，並已取得中國有關監管機構(包括中國證監會)批准。此外，該等轉換、買賣及[編纂]須在各方面遵守國務院證券監管機構訂明的規例及相關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序。

倘我們的任何內資股轉換為[編纂]並於聯交所買賣，則須取得聯交所批准。根據本節所述將我們的內資股轉換為[編纂]的方法及程序，我們可於進行任何建議轉換前申請以[編纂]方式將我們的全部或任何部分內資股在聯交所[編纂]，以確保轉換程序在知會聯交所及交付股份以於[編纂]股東名冊登記後立即完成。由於聯交所通常會將我們在聯交所首次[編纂]後的任何額外股份[編纂]視作純粹行政事宜，故於我們在香港首次[編纂]時毋須事先作出有關[編纂]申請。

股 本

經轉換股份在境外證券交易所[編纂]及買賣毋須按類別獲股東表決通過。任何經轉換股份在我們首次[編纂]後申請在聯交所[編纂]，須以公告方式事先知會我們的股東及公眾有關建議轉換後方可作實。

轉換機制及程序

在取得一切必需的批准後，進行轉換仍須完成下列程序：相關內資股將自內資股股東名冊撤銷登記，而我們會將有關股份在於香港存置的[編纂]股東名冊中重新登記，並指示我們的[編纂]發出[編纂]股票。在我們的[編纂]股東名冊登記必須符合下列條件方可作實：(i)我們的[編纂]致函聯交所，確認有關[編纂]已妥善登記於[編纂]股東名冊及正式派發[編纂]股票；及(ii)[編纂]獲准在聯交所買賣，符合不時生效的上市規則、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。於所轉換股份在我們的[編纂]股東名冊重新登記前，有關股份不得以[編纂]方式上市。

就我們的董事所知，我們的發起人目前均無意將其持有的任何內資股轉換為[編纂]。

轉讓於[編纂]前已發行的股份

中國公司法規定，就公司的[編纂]而言，該公司於[編纂]前發行的股份於公開發售股份在任何證券交易所買賣當日起計一年期間內不得轉讓。因此，本公司於[編纂]前發行的股份將受此法定限制規限，不得於[編纂]起計一年期間內轉讓。

登記並非於境外證券交易所上市股份

根據中國證監會頒佈的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其並非於境外證券交易所上市股份。

股 本

發行股份的一般授權

待[編纂]完成後，現有股東已在股東大會上通過特別決議案批准(有條件或受限於授權可能訂明的有關條款及條件)，以於直至下屆股東週年大會結束日期或股東通過特別決議案撤銷或更改有關授權當日止的期間，按董事會全權酌情認為合適的條款及條件以及目的，每十二個月向董事會全權酌情認為合適的有關人士單獨或同時授權、配發及發行內資股及／或[編纂]，並對組織章程細則作出必要修訂及將有關修訂呈報有關工商行政管理局登記，惟將發行的內資股或[編纂]數目不得超過我們於[編纂]已發行的內資股及已發行的[編纂](視乎情況而定)數目的20%。

此外，我們須取得中國證監會及其他相關政府機關對實際發行內資股及[編纂]的批准。

召開股東大會及類別股東大會

有關本公司須舉行股東大會及類別股東大會情況的詳情，請參閱本文件「附錄六一組織章程細則概要」。

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
	–	56,850	314,844	284,950

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>

未來計劃及 [編纂]

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細描述，參見本文件「業務－業務策略」一節，有關我們的業務擴張的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務擴張」一節。

[編纂]

我們估計，於扣除[編纂]佣金及我們應付的與[編纂]有關的其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們將自[編纂]獲得[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)之[編纂]。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

- (a) 約[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，將用於為建立及建造產業園之成本及開支提供部分資金，以擴張我們於工量刃具行業的覆蓋面。有關進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－進一步增強我們於工量刃具市場的市場地位」一節及「業務－我們的業務擴張－工量刃具產業園」一節；
- (b) 約[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，將用於為三樓的進一步開發提供資金，包括整修及翻新三樓、聘用室內設計師、承包商、電工以及建立產品檢查服務中心及產品展示平台。於最後實際可行日期，我們並未就整修及翻新三樓，以及建立上述產品展示平台及產品檢查服務中心而與任何訂約方訂立任何正式協議。有關進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－三樓的進一步發展」一節；及
- (c) 約[編纂]，或約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，用於一般營運資金及其他一般企業用途。

倘[編纂]獲悉數行使，於扣除[編纂]佣金及我們應付的與[編纂]有關的其他估計開支後，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計[編纂]該等額外股份之額外[編纂]將為約[編纂]港元。我們擬將該額外[編纂]按比例用於上述用途。

未來計劃及 [編纂]

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的上限)，我們將收取約[編纂]港元之額外[編纂]。倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的下限)，我們收取的[編纂]將減少約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為高於指示性[編纂]範圍中位數，我們擬按比例將額外款項用於上述用途。倘[編纂]釐定為低於指示性[編纂]範圍中位數，我們擬按比例減少分配於上述用途之款項。

倘[編纂][編纂]未即時用於以上用途，我們擬將[編纂]存入我們在持牌金融機構開設的賬戶。

倘[編纂]用途有任何重大變動，我們將於香港刊發公告。

[編 纂]

[編纂]

[編纂]

就[編纂]而言，預期本公司與[編纂]將訂立[編纂]。根據[編纂]，本公司將發售我們的[編纂]，供若干專業、機構及其他投資者根據[編纂]所載條款及條件於認購時按[編纂]悉數支付認購。預期[編纂]將同意個別[編纂]我們的[編纂]。

[編纂]

本公司預期將向[編纂]授出可由[編纂]（為彼等本身及代表[編纂]）行使的[編纂]（將於遞交[編纂]申請截止日期後30日當日屆滿）。根據[編纂]，要求本公司按[編纂]配發及發行最多及不超過[編纂]額外[編纂]（相當於[編纂]初步可供認購的[編纂]總數的[編纂]），以補足[編纂]的超額分配。

佣金

[編纂]將收取[編纂][編纂]我們的[編纂]（可重新分配）總[編纂][編纂]的佣金，而[編纂]將收取[編纂][編纂]我們的[編纂]（可重新分配）總[編纂][編纂]的佣金，彼等將從該等佣金中支付任何[編纂]佣金。本公司將就全部[編纂]（包括根據[編纂]獲行使）承擔應付[編纂]佣金。

獨家保薦人將額外收取保薦費及文件費。假設[編纂]為[編纂]港元（即[編纂]範圍介於每股[編纂][編纂]港元至每股[編纂][編纂]港元的中間價），[編纂]佣金、財務顧問及文件費、[編纂]費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同有關[編纂]的印刷及其他開支估計合共約為[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]元）（假設[編纂]並無獲行使）。

[編 纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]於本公司的權益

信達國際已獲委任為本公司的合規顧問，任期由[編纂]起計，直至寄發[編纂]後我們首個完整財政年度的經審核財務業績為止，且我們將就信達國際提供的服務向其支付協定的費用。

除彼等於[編纂]項下的權益及責任外，獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或[編纂]概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益的權益或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利(不論法律上可否強制執行)或購股權。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所規定適用於保薦人的獨立性準則。

合規顧問協議

獨家保薦人已獲委任為本公司合規顧問，自[編纂]起生效，直至寄發[編纂]後的第二個完整財政年度的經審核綜合財務業績為止。

保薦人於本公司的權益

除(i)獨家保薦人作為[編纂]保薦人而獲支付的顧問、文件及安排費用；(ii)獨家保薦人作為本公司合規顧問而根據上市規則第3A.19條的規定獲支付的費用外，獨家保薦人及其任何緊密聯繫人概無因[編纂]而擁有或可能擁有本公司或其任何附屬公司任何類別證券的任何權益(包括可認購該等證券的購股權或權利)。

概無涉及向本公司提供意見的獨家保薦人董事或僱員因[編纂]而擁有或可能擁有本公司或我們任何附屬公司任何類別證券的任何權益(包括可認購有關證券(可能由任何有關董事或僱員根據[編纂]而認購或購買)的購股權或權利)。概無獨家保薦人董事或僱員於本公司或我們的任何附屬公司擔任董事職務。

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文(載於第I-1至I-60頁)，以供載入本文件內。



就歷史財務資料致溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司董事及信達國際融資有限公司的會計師報告

緒言

我們就第I-4至I-60頁所載的溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明性資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-60頁所載的歷史財務資料構成本報告之組成部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]而編製，以供收錄於 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責 貴公司董事認為必需的有關內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

我們的責任為就該等歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報我們的意見。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則，計劃並執行我們的工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述而獲得合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準真實公平反映 貴公司及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況以及 貴集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相關財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間之相關財務資料，包括截至2019年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其他解釋資料(「追加期間相關財務資料」)。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間相關財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間相關財務資料作出結論。我們已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。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能使我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，就會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們相信追加期間相關財務資料在所有重大方面並未根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註28(b)，當中載有 貴公司於相關期間所派付股息的資料。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[編纂]

附錄一

會計師報告

歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於相關期間的綜合財務報表乃由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	5	43,487	46,994	50,150	24,884	20,011
銷售成本		(6,727)	(8,185)	(9,263)	(4,138)	(4,440)
毛利		36,760	38,809	40,887	20,746	15,571
投資物業估值收益	12	27,000	17,000	10,787	2,921	1,037
其他淨收入	6	808	866	616	81	66
銷售及營銷開支		—	—	(139)	—	(6)
行政開支		(4,616)	(7,244)	(7,224)	(2,571)	(2,280)
經營溢利		59,952	49,431	44,927	21,177	14,388
融資成本	7(a)	—	—	(1,653)	(1,653)	—
分佔聯營公司虧損		(62)	(86)	—	—	—
除稅前溢利		59,890	49,345	43,274	19,524	14,388
所得稅	8	(14,998)	(12,384)	(10,827)	(4,887)	(3,597)
年／期內溢利		44,892	36,961	32,447	14,637	10,791
年／期內其他全面收益		—	—	—	—	—
年／期內全面收益總額		44,892	36,961	32,447	14,637	10,791
每股盈利	11					
基本及攤薄(人民幣元)		0.75	0.62	0.54	0.24	0.18

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	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
非流動資產					
投資物業	12	823,000	840,000	937,000	970,000
物業、廠房及設備	13	8,120	8,541	8,597	8,027
租賃預付款項	14	650	627	604	593
無形資產	15	390	284	178	125
其他非流動資產	16	4,520	4,238	10,306	3,815
其他長期資產預付款項	17	–	13,000	–	–
於聯營公司之權益	19	239	–	–	–
遞延稅項資產	27(b)	5	–	–	–
		<u>836,924</u>	<u>866,690</u>	<u>956,685</u>	<u>982,560</u>
流動資產					
貿易應收款項	20	–	–	–	108
其他應收款項及預付款項	21	333	16,369	23,893	27,972
現金及現金等價物	22	48,203	28,290	35,371	13,102
		<u>48,536</u>	<u>44,659</u>	<u>59,264</u>	<u>41,182</u>
流動負債					
短期貸款	23	–	–	57,020	28,462
其他應付款項及應計費用	24	5,818	4,286	17,122	17,372
預收款項，即期	26	43,375	46,377	46,254	25,614
應付一名關聯方款項	31(d)	77	–	–	–
即期稅項	27(a)	4,219	3,559	6,308	6,306
應付股息	22(c)	12,690	–	–	–
		<u>66,179</u>	<u>54,222</u>	<u>126,704</u>	<u>77,754</u>
流動負債淨額		<u>(17,643)</u>	<u>(9,563)</u>	<u>(67,440)</u>	<u>(36,572)</u>
總資產減流動負債		<u>819,281</u>	<u>857,127</u>	<u>889,245</u>	<u>945,988</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非流動負債					
長期貸款	25	–	–	–	50,000
預收款項，非即期	26	93,172	88,380	83,482	80,960
遞延稅項負債	27(b)	157,953	163,630	168,199	169,673
		<u>251,125</u>	<u>252,010</u>	<u>251,681</u>	<u>300,633</u>
資產淨額					
		<u>568,156</u>	<u>605,117</u>	<u>637,564</u>	<u>645,355</u>
資本及儲備					
實繳資本／股本	28(c)	18,000	60,000	60,000	60,000
儲備	28(d)	550,156	545,117	577,564	585,355
權益總額					
		<u>568,156</u>	<u>605,117</u>	<u>637,564</u>	<u>645,355</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	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
非流動資產					
投資物業	12	823,000	840,000	852,000	850,000
物業、廠房及設備	13	8,120	8,541	8,597	8,027
租賃預付款項	14	650	627	604	593
無形資產	15	390	284	178	125
其他非流動資產	16	4,520	4,238	3,956	3,815
應收一間附屬公司款項	31(d)	–	13,000	87,559	107,759
於附屬公司之權益	18	100	100	10,100	10,100
於聯營公司之權益	19	239	–	–	–
遞延稅項資產	27(b)	5	–	–	–
		<u>837,024</u>	<u>866,790</u>	<u>962,994</u>	<u>980,419</u>
流動資產					
貿易應收款項	20	–	–	–	108
其他應收款項及預付款項	21	333	16,369	23,834	25,396
現金及現金等價物	22	47,995	28,083	21,447	5,144
		<u>48,328</u>	<u>44,452</u>	<u>45,281</u>	<u>30,648</u>
流動負債					
短期貸款	23	–	–	57,020	28,462
其他應付款項及應計費用	24	5,818	4,286	11,858	12,319
預收款項，即期	26	43,375	46,377	46,254	25,614
應付關聯方款項	31(d)	126	49	49	49
即期稅項	27(a)	4,219	3,559	6,308	6,306
應付股息	22(c)	12,690	–	–	–
		<u>66,228</u>	<u>54,271</u>	<u>121,489</u>	<u>72,750</u>
流動負債淨額		<u>(17,900)</u>	<u>(9,819)</u>	<u>(76,208)</u>	<u>(42,102)</u>
總資產減流動負債		<u>819,124</u>	<u>856,971</u>	<u>886,786</u>	<u>938,317</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非流動負債					
長期貸款	25	–	–	–	50,000
預收款項，非即期	26	93,172	88,380	83,482	80,960
遞延稅項負債	27(b)	<u>157,953</u>	<u>163,630</u>	<u>167,623</u>	<u>167,793</u>
		<u>251,125</u>	<u>252,010</u>	<u>251,105</u>	<u>298,753</u>
資產淨額					
		<u>567,999</u>	<u>604,961</u>	<u>635,681</u>	<u>639,564</u>
資本及儲備					
實繳資本／股本	28(c)	18,000	60,000	60,000	60,000
儲備	28(d)	<u>549,999</u>	<u>544,961</u>	<u>575,681</u>	<u>579,564</u>
權益總額					
		<u>567,999</u>	<u>604,961</u>	<u>635,681</u>	<u>639,564</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	實繳資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年1月1日結餘		18,000	68,652	2,734	463,878	553,264
年內溢利		-	-	-	44,892	44,892
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	44,892	44,892
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	2,036	(2,036)	-
溢利分配	28(b)	-	-	-	(30,000)	(30,000)
於2017年12月31日 及2018年1月1日結餘		<u>18,000</u>	<u>68,652</u>	<u>4,770</u>	<u>476,734</u>	<u>568,156</u>
年內溢利		-	-	-	36,961	36,961
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	36,961	36,961
改制為股份有限公司	28(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	-
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,993	(1,993)	-
於2018年12月31日及 2019年1月1日結餘		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>2,014</u>	<u>507,596</u>	<u>605,117</u>

附錄一

會計師報告

	附註	實繳資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
年內溢利		-	-	-	32,447	32,447
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	32,447	32,447
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,875	(1,875)	-
於2019年12月31日及 2020年1月1日結餘		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>3,889</u>	<u>538,168</u>	<u>637,564</u>
期內溢利		-	-	-	10,791	10,791
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	10,791	10,791
溢利分配	28(b)	-	-	-	(3,000)	(3,000)
於2020年6月30日結餘		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>3,889</u>	<u>545,959</u>	<u>645,355</u>
未經審核						
		實繳資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日結餘		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>2,014</u>	<u>507,596</u>	<u>605,117</u>
期內溢利		-	-	-	14,637	14,637
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	14,637	14,637
於2019年6月30日結餘		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>2,014</u>	<u>522,233</u>	<u>619,754</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			於6月30日	
		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)	
經營活動：						
經營所得／(所用)現金	22(b)	25,907	29,987	32,873	(4,658)	(8,200)
已付中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	27(a)	(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：						
就購買物業、廠房及設備付款		(1,604)	(1,517)	(1,223)	(1,223)	—
支付履約保證金按金		—	—	(6,350)	(6,350)	—
收取履約保證金按金		—	—	—	—	6,350
出售物業、廠房及設備所得 款項		34	—	—	—	—
就購買投資物業付款		(3,351)	—	(64,908)	(52,496)	(30,975)
購買其他長期資產付款		—	(13,000)	—	—	—
已收利息		53	160	113	80	34
自關聯方收取貸款還款	31(c)	2,280	—	—	—	—
出售一間聯營公司所得款項	31(c)	—	279	—	—	—
存入三個月以上到期之 銀行存款		—	—	(10,000)	(10,000)	—
提取三個月以上到期之 銀行存款		—	—	10,000	—	—
投資活動所用現金淨額		(2,588)	(14,078)	(72,368)	(69,989)	(24,591)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			於6月30日	
		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)						
融資活動：						
借款所得款項	22(c)	-	-	97,020	97,020	128,462
注資所得款項		500	-	-	-	-
償還銀行貸款	22(c)	-	-	(40,000)	(40,000)	(107,020)
貸款利息付款	22(c)	(3,192)	-	(860)	(860)	(4,320)
股息付款	22(c)	(11,520)	(12,690)	-	-	(3,000)
為獲得借款支付限制性現金		-	-	(30,000)	(30,000)	-
撤回限制性現金		-	-	30,000	30,000	-
[編纂]開支付款		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動(所用)／所得						
現金淨額		<u>(14,212)</u>	<u>(28,460)</u>	<u>50,085</u>	<u>55,163</u>	<u>12,647</u>
現金及現金等價物增加／						
(減少)淨額		<u>7,101</u>	<u>(19,913)</u>	<u>7,081</u>	<u>(20,805)</u>	<u>(22,269)</u>
年／期初現金及現金等價物						
		<u>41,102</u>	<u>48,203</u>	<u>28,290</u>	<u>28,290</u>	<u>35,371</u>
年／期末現金及現金等價物						
	22(a)	<u><u>48,203</u></u>	<u><u>28,290</u></u>	<u><u>35,371</u></u>	<u><u>7,485</u></u>	<u><u>13,102</u></u>
主要非現金交易載列如下：						
以應付股息抵銷向關聯方						
提供之貸款	31(c)	<u>5,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

貴公司前稱為溫嶺市溫西工量刀具交易中心有限公司(「貴公司」)，於2003年5月14日於中華人民共和國(「中國」)浙江省溫嶺市註冊成立為有限公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之主要業務活動為物業租賃。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]，於2018年5月3日，貴公司轉換為股份有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。待本次轉換完成後，貴公司將其名稱更改為溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司。

貴集團之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括貴公司及其附屬公司。所有重大集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行 及繳足 股本詳情 人民幣千元	貴公司所持 所有權 權益百分比	主要業務活動	法定 核數師 名稱
溫嶺工量刀具網有限公司 (「溫嶺工量刀具網」) ^(a)	2011年7月27日 中國溫嶺	100	100%	電子商務技術開發服務	不適用 ^(b)
溫嶺市旭日投資有限公司 (「溫嶺旭日」) ^(a)	2018年6月12日 中國溫嶺	10,000	100%	投資、房地產開發及管理、會議及展覽會以及相關服務	不適用 ^(b)

附註：

(a) 該等公司之官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。

(b) 溫嶺工量刀具網及溫嶺旭日於相關期間概無編製財務報表，原因為彼等毋須遵守註冊成立司法權區相關規則及法規的法定審核規定。

溫嶺工量刀具網於相關期間概無任何重大經營。

現時組成 貴集團之所有公司均採納12月31日為其財政年結日。

歷史財務資料乃按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，該統稱包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，除於2020年1月1日開始之會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外， 貴集團已於相關期間採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則並提早採納香港財務報告準則第9號*金融工具*、香港財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*及香港財務報告準則第16號*租賃*。於2020年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註32。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於歷史財務資料所示的所有期間一致應用。

追加期間相關財務資料乃根據就歷史財務資料採納的相同編製及呈列基準編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準以及功能性及呈列貨幣

除投資物業（見附註2(f)）按其公平值列值外，歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除非另有指明外，約整至最接近千位數。

貴公司及其附屬公司之功能性貨幣為人民幣。

(b) 持續經營

歷史財務資料乃假設儘管 貴集團於2020年6月30日擁有流動負債淨額人民幣36,572,000元，但 貴集團將能夠持續經營予以編製。於2020年6月30日， 貴集團從第三方銀行獲得人民幣333,000,000元的銀行融資，其中未動用金額為人民幣253,000,000元。提取信貸融資須受各協議條款及條件的規限。董事認為，根據對 貴集團自2020年7月1日至2021年6月30日十二個月期間的營運資金預測的詳細審閱， 貴集團將採取必要措施（包括從現有可用銀行融資中提取額外貸款）以確保 貴集團將擁有必要流動資金償還到期債務及撥付其營運資金及資本開支要求。

(c) 運用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及費用的列報。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在當時被認為合理的其他因素，所得結果構成未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值時作出的判斷基準。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。會計估計的修訂如只影響該修訂期，則於該修訂期內確認，或修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

有關管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及主要不明朗估計來源的討論載於附註3。

(d) 附屬公司

附屬公司乃由 貴集團所控制的實體。當 貴集團能透過其於該實體的參與而獲取或有權利獲取可變回報，及有能力透過其對該實體的權力影響該等回報，則 貴集團控制該實體。當評估 貴集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由 貴集團及其他各方持有)。

於一家附屬公司的投資自控制開始日直至控制終止日於綜合財務資料中綜合計算。集團內公司間結餘、交易及現金流量及由集團內公司間交易所產生的未變現溢利，均在編製財務資料時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有減值證據的情況下。

貴集團將不導致喪失控股權的於附屬公司之權益的變動按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益表內的控制性及非控制性權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽亦不確認收益或虧損。

當 貴集團喪失對一間附屬公司的控股權，將按出售該附屬公司的所有權益入賬，而所產生的收益或虧損於損益中確認。任何在喪失控股權日仍保留於該前附屬公司的權益按公平值確認，而此金額被視為金融資產於初始確認時的公平值，或(如適用)於一家聯營公司或合營企業的投資於初始確認時的成本。

於 貴公司財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j)(ii))。

(e) 聯營公司

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對其管理層有重大影響的實體，但對其管理層(包括參與其財務及經營決策)無控制權或共同控制權。

於聯營公司投資是按權益法記入綜合財務報表。根據權益法，投資初始以成本記錄，並就 貴集團應佔被投資方的可識別資產淨額份額於收購日期的公平值超過投資成本的任何部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及構成 貴集團權益投資的一部分的於聯營公司的任何直接投資。其後，投資會就 貴集團應佔該被投資方資產淨額份額的收購後變動及有關投資的任何減值虧損(見附註2(j)(ii))作出調整。收購日期超過成本的任何部分、 貴集團應佔被投資方於期內的收購後、除稅後業績及任何減值虧損份額在綜合損益表內確認，而 貴集團應佔被投資方於收購後及除稅後份額的其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團應佔聯營公司虧損份額超過其於當中的權益時， 貴集團的權益會減少至零，並且不再確認額外虧損，惟 貴集團須履行法定或推定義務，或已經代表被投資方作出付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按照權益法計算的投資賬面值，以及實質上構成 貴集團對聯營公司投資淨額一部分的任何其他長期權益。

於 貴公司財務狀況表中， 貴公司選擇按香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資所述之權益法對於聯營公司之投資入賬。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而擁有或以租賃權益持有的土地及／或樓宇。其包括目前持有而未決定未來用途的土地以及正在建造或發展以供未來用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於各報告期末，其仍然在建造或發展過程中以及當時未能可靠地計量其公平值，則作別論。

就持作發展為投資物業之租賃土地指位於中國之租賃土地，供發展為投資物業，並初步按成本列賬及隨後於各報告期末重新估值。

開發中投資物業及持作開發為投資物業之租賃土地所產生的建造成本乃資本化作為開發中投資物業賬面值的一部分。

投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損在損益中確認。來自投資物業的租金收入按附註2(r)(i)內所述入賬。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(j)(ii)）列值。

自行建造物業、廠房及設備項目的成本，包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的初步估計成本（如相關），以及適當比例的生產成本及借貸成本（見附註2(s)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額予以確定，並在報廢或出售當日在損益中確認。

各項物業、廠房及設備在扣除其預計殘值（如有）後，採用直線法按下列估計使用年內按足以撇銷其項目成本的折舊率計算：

- 位於租賃土地上持作自用的樓宇按未屆滿的租期及估計可使用年期折舊，並以時間較短者為準，且不多於竣工當日後50年。
- 電子設備 3至10年
- 汽車 4年
- 機械及設備 10年
- 辦公設備 3至5年

如果物業、廠房及設備項目的各組成部分具有不同使用年期，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。貴集團每年對資產的使用年期和殘值（如有）進行審閱。

(h) 租賃

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶擁有直接使用已識別資產及獲得絕大部分來自該用途的經濟利益的權利時，控制權已轉移。

(i) 作為承租人

租賃於租賃資產可供 貴集團使用日期確認為使用權資產及相應負債。

使用權資產初始按成本計量，其包括租賃負債的初始金額，並經於開始日期或之前的任何租賃付款調整，另加任何初始直接成本。

使用權資產其後自開始日期至使用權資產可使用年期末或租期末之較早者使用直線法折舊。使用權資產之估計可使用年期乃按與物業及設備相同之基準釐定。此外，使用權資產定期扣減減值虧損(如有)，並就若干租賃負債重新計量調整。

符合投資物業定義的使用權資產根據附註2(f)按公平值列賬。

除下文進一步所述之租賃土地及租賃期為12個月或更短的短期租賃外，於相關期間， 貴集團並無任何其他作為承租人之租賃安排。

租賃中國國有或集體所有土地之已付代價按土地使用權之預付款項進行處理，並包含於租賃預付款項內，按成本減累計攤銷及減值虧損呈列，惟符合附註2(f)所述投資物業定義的土地使用權除外，其乃按公平值計量。按成本計量的土地使用權於租期內使用直線法攤銷。

以下擁有有限可使用年期之土地使用權自可供使用之日起予以攤銷，且其估計可使用年期如下：

- 租賃預付款項 37至50年

(ii) 作為出租人

當 貴集團作為出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產所有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則 貴集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(r)(i)確認。

(i) 無形資產

由 貴集團購入的無形資產按成本減去累計攤銷(當估計可使用年期有限)及減值虧損(見附註2(j)(ii))列賬。內部產生商譽及品牌之開支於其產生期間確認為開支。

具有有限使用年期之無形資產的攤銷是於資產估計可使用年期內以直線法在損益中扣除。以下具有有限使用年期之無形資產由可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

- 軟件 5年

攤銷的年期及方法均每年進行審閱。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

貴集團就以下項目確認預期信貸虧損(預期信貸虧損)虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易應收款項、其他應收款項及預付款項)。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金短缺金額(即根據合約應付 貴集團之現金流量與 貴集團預期收取的現金流量之差額)之現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期現金短缺使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、貿易應收款項、其他應收款項及預付款項：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值。

估計預期信貸虧損所考慮的最長期限為 貴集團承受的信貸風險的最長合約期限。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮毋須過度成本或努力可獲得的合理及支持性資料。其包括有關過往事件、當前情況及未來經濟條件預測的資料。

預期信貸虧損可按以下其中一種基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期於報告日期後12個月內自可能違約事件產生的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：該等虧損為預期於應用預期信貸虧損模式的項目的預期年期內所有可能違約事件產生的虧損。

貿易應收款項的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損根據 貴集團的過往信貸虧損經歷使用撥備矩陣估計，並就債務人之特定因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估作出調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團確認等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認起金融工具之信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具之信貸風險是否自初始確認以來已顯著增加時， 貴集團比較於報告日期評估與於初始確認日期評估的金融工具產生的違約風險。於作出該重新評估時， 貴集團認為在借款人不可能向 貴集團悉數支付其信貸責任，而 貴集團並無有關行動(如變現抵押(如持有))的追索權時產生違約事件。 貴集團考慮具合理及支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須過度成本或努力可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險是否自初步確認以來顯著增加時會特別考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具之外部或內部信貸評級(如可獲得)出現實際或預期顯著惡化；
- 債務人之經營業績出現實際或預期顯著惡化；及
- 對債務人達成其對 貴集團之責任之能力有重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動。

評估信貸風險顯著增加可按個別基準或合併基準進行，惟視乎金融工具之性質而定。當按合併基準進行評估時，金融工具按共有信貸風險特徵(如逾期狀態及信貸風險評級)分組。

逾期信貸虧損於各報告日期計量以反映金融工具之信貸風險自初始確認以來的變動。逾期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為收益或虧損減值。 貴集團就所有金融工具確認收益或虧損減值，並透過虧損撥備賬對彼等賬面值作出相應調整，除按公平值其他全面收益計量(回收)之債務證券之投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備(回收)累計。

利息收入之計算基準

根據附註2(r)(iii)確認之利息收入乃根據金融資產之賬面值總額計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下，利息收入按金融資產攤銷成本(即賬面值總額減虧損撥備)計算。

於各報告日期， 貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件，則金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金付款；
- 借款人可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 發行人由於財務困難而喪失證券的活躍市場。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，金融資產賬面值總額的其中一部分或全部會被撤銷。該等情況通常出現在 貴集團釐定債務人並無資產或收入來源，以產生足夠的現金流量來償還須予撤銷的金額時，便會出現這種常見情況。

隨後收回先前撤銷的資產於收回發生期間於損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定下列資產有否出現減值，或先前已經確認的減值虧損不再存在或可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 租賃預付款項；
- 無形資產；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司之權益。

如存在任何有關跡象，則估計資產可收回金額。

— 可收回金額的計算

資產的可收回金額為其公平值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生現金流入大致上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則就能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或單位組合)的任何商譽的賬面值，其後按比例減少該單位(或單位組合)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減少至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或其使用價值(如能釐定)。

— 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，如果用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，有關的減值虧損便會撥回。而商譽的減值虧損不會撥回。所撥回的減值虧損以在以往期間沒有確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的期間內計入損益。

(k) 貿易及其他應收款項

應收款項於貴集團有無條件權利收取代價時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

應收款項乃使用實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本呈列(見附註2(j)(i))。

(l) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本計量。初始確認後，計息借款使用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據貴集團借貸成本之會計政策確認(見附註2(s))。

(m) 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用按公平值初始確認，其後按攤銷成本入賬，除非折現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行與其他金融機構之活期存款及可隨時兌換為已知數額現金之短期高流動性投資，而該等投資之價值變動風險並不重大，且於購入起計三個月內到期。

(o) 僱員福利

短期僱員福利及指定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣性福利成本均於僱員提供相關服務之期間計算。倘付款或結算遭遞延且影響重大，則該等款項均按現值入賬。

根據中國相關勞工規則及法規，中國當地退休計劃供款在產生時於損益中確認為開支。

(p) 所得稅

各報告期間的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益內確認，惟倘與其他全面收益或直接於權益中確認的項目相關的，則相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為各報告期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算，以及就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生，暫時差異是指資產及負債就財務報告而言的賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干受限制的例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均會予以確認。可支持確認產生自可扣減暫時差異之遞延稅項資產的未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生的數額，惟該等差異須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計撥回可予扣減暫時差異的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向前或向後結轉的期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在稅項虧損或抵免能動用的期間內撥回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況為該等產生自不可扣稅商譽的暫時差異、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債的初次確認，以及於附屬公司的投資有關的暫時差異，如屬應課稅差異，只限於 貴集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異，或如屬可予扣減的差異，則除非有可能在將來撥回。

當投資物業根據附註2(f)所載會計政策按公平值列賬，除該物業是可折舊的及以一業務模式持有，而其目的為隨時間而並非通過出售消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益，已確認遞延稅項的金額於報告日期以按賬面值出售該等資產的適用的稅率計算。在其他情況下，已確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末審閱，並在不再可能獲得足夠的應課稅溢利以使用相關的稅務利益作出調減。倘可能存在足夠的應課稅利潤供使用，則任何有關扣減將被撥回。

股息派發所產生的額外所得稅在確認支付有關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘 貴公司或 貴集團具法定行使權將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下附帶條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關；或
- 同一應課稅實體；或
- 於各個預期結算或收回重大金額的遞延稅項負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債或同時變現即期稅項資產及結算即期稅項負債的不同應課稅實體。

(q) 撥備及或然負債

如果 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能須經濟利益流出及能夠可靠地估計時，為未確的時間或金額的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按履行責任預計所需開支的現值計提準備。

如果經濟利益需要流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果責任僅須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該責任為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

(r) 收益確認

貴集團將於其一般業務過程中租賃項下 貴集團的其他資產所產生的收入分類為收益。

貴集團的絕大部分收益來自經營租賃的租金收入。 貴集團亦從提供物業管理服務中獲得一小部分收益。收益在承租人有權使用資產時按 貴集團預期有權將獲得的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等款項)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅項並經扣除任何貿易折扣。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 經營租賃所得租金收入

租金收入在租賃期所涵蓋的期間以相同等份在損益中予以確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所授予租賃獎勵於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。

(ii) 物業管理服務費

貴集團根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益確認提供物業管理服務的收益。

貴集團於履行履約責任時(即當特定履約責任所依據的服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

控制權在一段時間內轉移，而由於客戶於 貴集團履約時同時收到 貴集團履約所提供的利益，收益會按一段時間內完全滿足相關履約責任的進度確認。

物業管理服務的收益隨著 貴集團向客戶提供相關服務而確認。

(iii) 利息收入

利息收入於產生時使用實際利率法確認。

(iv) 政府補助

倘可合理確定能夠收取政府補助，而 貴集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初始確認。補償 貴集團所產生開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償 貴集團資產成本的補助在資產賬面值中扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支方式於損益內實際確認。

(s) 借貸成本

購置、建造或生產某項資產，且該資產須一段長時間方可撥作其擬定用途或銷售，所直接應佔的借貸成本，均資本化為該項資產的一部分成本。其他借貸成本則於產生期內支銷。

將借貸成本資產化成為合資格資產的一部分成本，乃於準備將該項資產撥作其擬定用途或銷售的過程中，因該項資產產生開支、招致借貸成本及進行所需活動時開始。待其後準備將該項資產撥作擬定用途或銷售的所需所有活動中斷或完成後，借貸成本資本化則予以暫停或終止。

(t) 關聯方

(a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員之成員。

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為與 貴集團的有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
- (ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一間實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體是第三方實體的合營企業，而另一間實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體的僱員福利而設的退休福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理層人員成員。
- (viii) 該實體，或其所在集團的任何成員公司，向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理層人員服務。

任何人士的近親為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(u) 分部報告

經營分部及財務資料內所呈報的各分部項目的金額，乃識別自就 貴集團各地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高行政管理層提供的財務資料。

個別重大經營分部不會合併以供財務申報之用，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及規管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

3 會計判斷及估計

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策時行使其判斷，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下認為屬合理的未來事件持續評估會計政策。

以下關鍵會計政策涉及編製歷史財務資料使用的最重要的判斷及估計。附註29包含有關假設及與金融工具有關的風險因素的資料。其他估計不確定性的主要來源如下：

(a) 投資物業估值

除非投資物業於各報告期末仍在建設或開發過程中，且其公平值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃按市值載入綜合財務狀況表。投資物業的市值由獨立合資格估值師在考慮到淨收入後於各報告期末評估，從而顧及到物業之復歸潛力與再開發潛力。

物業估值中採納的假設乃根據各報告期末的現有市場狀況，並參考適當的資本化率。

(b) 所得稅

由於所得稅的計算取決於最終稅項釐定且具有不確定性，因此確定所得稅之撥備時要行使重大判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不一致，則相關差異將影響作出釐定期間的所得稅。

4 分部報告

貴公司董事已被確認為 貴集團最高行政管理層。經營分部乃根據 貴集團最高行政管理層定期審閱分配予分部資源及評估其業績的內部報告確認。

貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將 貴集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此， 貴集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

貴集團主要於中國內地運營，因此並無提供任何地理資料。

附錄一

會計師報告

5 收益

各主要收益類別金額如下：

	附註	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
物業租賃	(i)	42,713	45,907	46,925	23,477	18,900
其他	(ii)	774	1,087	3,225	1,407	1,111
總計		43,487	46,994	50,150	24,884	20,011

(i) 貴集團的收益確認政策披露於附註2(r)。於相關期間，貴集團的收益主要包括物業租賃及提供物業管理服務收益。當貴集團承擔退款責任時，則會於損益中確認租金退款。

(ii) 其他主要指提供物業管理服務的收益，且根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益隨時間確認。

貴集團的客戶群多樣化，並無單一客戶與貴集團之交易於相關期間佔貴集團收益10%以上。

貴集團已就其提供物業管理服務採用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法，因而上述資料不包括有關貴集團將於滿足合約下剩餘履約責任時有權收取的提供物業管理服務(原有預期期限為一年或更短)的收益的資料。

6 其他淨收入

	截至12月31日止年度			截至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
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、廠房及設備的淨收益	26	–	–	–	–
出售一間聯營公司收益	–	126	–	–	–
其他	225	30	3	1	–
總計	808	866	616	81	66

附錄一

會計師報告

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度			截至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
利息開支	-	-	3,696	2,161	2,024
減：資本化為開發中投資 物業的利息開支	-	-	(2,043)	(508)	(2,024)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,653</u>	<u>1,653</u>	<u>-</u>

於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，借貸成本分別以每年5.3%及5.73%的比率資本化。

(b) 員工成本

	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
薪金、工資及其他福利	1,340	1,636	1,829	1,032	938
向中國當地退休計劃供款	283	360	413	203	134
	<u>1,623</u>	<u>1,996</u>	<u>2,242</u>	<u>1,235</u>	<u>1,072</u>
計入下列各項：					
銷售成本	849	1,035	1,157	562	516
行政開支	774	961	1,085	673	556
	<u>1,623</u>	<u>1,996</u>	<u>2,242</u>	<u>1,235</u>	<u>1,072</u>

貴集團僱員需要參與由當地市政府管理及經營的界定供款計劃。貴集團按地方市政府協定的僱員薪金之若干百分比計算的金額向計劃供款，從而為僱員退休福利提供資金。

除了上述每年供款以外，貴集團並無就該等計劃支付退休福利的其他重大責任。

附錄一

會計師報告

(c) 其他項目

	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
折舊及攤銷	949	1,225	1,296	644	634
核數師酬金	27	214	200	-	-

截至2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月期間，租賃期為12個月或更短的短期租賃所產生的租賃成本分別約為人民幣零、人民幣零及人民幣170,000元。

8 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中稅項指：

	附註	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
即期稅項						
中國企業所得稅	27	6,836	6,702	6,258	3,319	2,123
遞延稅項						
暫時差異的產生及撥回	27	8,162	5,682	4,569	1,568	1,474
		<u>14,998</u>	<u>12,384</u>	<u>10,827</u>	<u>4,887</u>	<u>3,597</u>

附錄一

會計師報告

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	附註	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
除稅前溢利		59,890	49,345	43,274	19,524	14,388
除稅前溢利的名義 稅項，按有關 稅務司法權區的 適用利潤稅率 計算	(i)	14,973	12,336	10,819	4,881	3,597
其他不可扣稅開支 的稅務影響		25	48	8	6	-
實際稅項開支		<u>14,998</u>	<u>12,384</u>	<u>10,827</u>	<u>4,887</u>	<u>3,597</u>

(i) 根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起生效，中國法定所得稅率為25%。除另有指明者外，貴公司及其附屬公司須按25%之稅率繳納中國所得稅。

9 董事薪酬

於2018年5月3日，潘海鴻先生及周桂林先生獲委任為貴公司執行董事。黃群先生、王文明先生及程錦雲先生及葉雲志先生獲委任為貴公司非執行董事。於2018年8月1日，許偉先生、金洪青先生及蔡嘉誠先生獲委任為貴公司獨立非執行董事。

	附註	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
董事袍金	(i)	-	-	-	-	-
薪金、津貼及實物利益		63	100	128	69	62
酌情花紅	(iii)	-	-	-	-	-
		<u>63</u>	<u>100</u>	<u>128</u>	<u>69</u>	<u>62</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
潘海鴻	—	17	—	17
周桂林	—	46	—	46
	—	63	—	63
截至2018年12月31日止年度				
截至2018年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
潘海鴻	—	22	—	22
周桂林	—	78	—	78
非執行董事				
黃群	—	—	—	—
王文明	—	—	—	—
程錦雲	—	—	—	—
獨立非執行董事				
許偉	—	—	—	—
金洪青	—	—	—	—
蔡嘉誠	—	—	—	—
	—	100	—	100

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
潘海鴻	-	28	-	28
周桂林	-	100	-	100
非執行董事				
黃群	-	-	-	-
王文明	-	-	-	-
程錦雲	-	-	-	-
獨立非執行董事				
許偉	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>128</u>

截至2020年6月30日止六個月	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
潘海虹	-	11	-	11
周桂林	-	51	-	51
非執行董事				
黃群	-	-	-	-
王文明	-	-	-	-
程錦雲	-	-	-	-
獨立非執行董事				
許偉	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>62</u>

附錄一

會計師報告

未經審核

截至2019年6月30日止六個月	薪金、津貼及 實物利益			總計
	董事袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	
執行董事				
潘海虹	-	17	-	17
周桂林	-	52	-	52
非執行董事				
黃群	-	-	-	-
王文明	-	-	-	-
程錦雲	-	-	-	-
獨立非執行董事				
許偉	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-
	-	69	-	69
	-	69	-	69

- (i) 於相關期間，貴集團並未向董事或下文附註10中所載的五名最高薪酬人士中任何一名人士支付任何酬金，以作為加入貴集團或加入貴集團後的利誘，或作為離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。於相關期間，概無向非執行董事支付任何薪酬。於相關期間，概並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。
- (ii) 潘海鴻自2015年8月20日起加入貴公司並擔任總經理。周桂林自2009年10月8日加入貴公司並擔任副總經理。彼等擔任上述職務的酬金(計入附註7(b)所披露的員工成本)亦計入上表。
- (iii) 酌情花紅乃參照個人與貴集團的表現釐定。

附錄一

會計師報告

10 最高薪酬人士

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，於五位最高薪酬人士中，分別有零名、零名、一名、一名(未經審核)及一名人士為貴公司董事，其薪酬於上文附註9中披露。截至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，有關其他五名、五名、四名、四名(未經審核)及四名人士之薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至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
薪金、津貼及實物利益	325	379	309	166	124
酌情花紅	—	—	—	—	—
退休計劃供款	42	82	72	35	20
	<u>367</u>	<u>461</u>	<u>381</u>	<u>201</u>	<u>144</u>

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，五名、五名、四名、四名(未經審核)及四名最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人數	2018年 人數	2019年 人數	2019年 人數 (未經審核)	2020年 人數
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

11 每股盈利

如附註28(c)所述，貴公司改制為股份有限公司，且60,000,000股每股人民幣1元的股份於2018年5月3日獲發行。就計算每股基本及攤薄盈利而言，假設60,000,000股股份於2017年1月1日已獲發行及配發。

每股基本盈利乃按年／期內溢利除以被視為於相關期間已發行普通股數目計算。

附錄一

會計師報告

貴公司於相關期間並無任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至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
年／期內溢利	44,892	36,961	32,447	14,637	10,791
已發行或被視為已發行普通股數目 (千股)	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
年／期內每股基本及攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.75</u>	<u>0.62</u>	<u>0.54</u>	<u>0.24</u>	<u>0.18</u>

12 投資物業

貴集團	已完成之 投資物業 人民幣千元	開發中的 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	796,000	–	796,000
公平值調整	<u>27,000</u>	<u>–</u>	<u>27,000</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	823,000	–	823,000
公平值調整	<u>17,000</u>	<u>–</u>	<u>17,000</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	840,000	–	840,000
添置	1,743	84,470	86,213
公平值調整	<u>10,257</u>	<u>530</u>	<u>10,787</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	852,000	85,000	937,000
添置	257	31,706	31,963
公平值調整	<u>(2,257)</u>	<u>3,294</u>	<u>1,037</u>
於2020年6月30日	<u>850,000</u>	<u>120,000</u>	<u>970,000</u>

附錄一

會計師報告

貴公司	已完成之 投資物業 人民幣千元
於2017年1月1日	796,000
公平值調整	<u>27,000</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	823,000
公平值調整	<u>17,000</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	840,000
添置	1,743
公平值調整	<u>10,257</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	852,000
添置	257
公平值調整	<u>(2,257)</u>
於2020年6月30日	<u><u>850,000</u></u>

於2020年6月30日，貴集團及貴公司質押賬面值為人民幣850,000,000元的一項已完成投資物業，以自兩家銀行獲得分別為人民幣233,000,000元及人民幣100,000,000元的兩筆銀行融資。

(a) 投資物業公平值的計量

(i) 公平值層級

下表呈列於各報告期末按經常性基準計量之貴集團物業的公平值，該值根據香港財務報告準則第13號公平值計量分為三個公平值層級。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值技術所用輸入值的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅以第一級輸入值（即以相同資產或負債於計量日期在活躍市場中的未經調整報價）計量的公平值
- 第二級估值：以第二級輸入值（即不符合第一級的可觀察輸入值）但未使用重大不可觀察輸入值計量的公平值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團按公平值計量的投資物業全部分類為第三級。於相關期間，概無第一級與第二級之間的轉移，或第三級的轉入或轉出。貴集團的政策要求在發生轉移的各報告期末確認公平值層級之間不同級別的轉移。

貴集團的所有投資物業均在各報告期末重新評估。估值由香港的一家獨立測量公司高力國際負責，該測量公司的僱員中有香港測量師學會資深會員，其在所估物業的地理位置及類別方面擁有近期從業經驗。於各報告期末開展估值時，貴集團的董事及財務經理已就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

(ii) 第三級公平值計量的資料：

估值技術	不可觀察輸入值	範圍	加權平均
收入資本化法	資本化率及貼現係數	6.00%至7.00%	不適用
市場法	每平方米土地樓面價	人民幣714元至 人民幣784元	不適用

貴集團有兩個均位於中國內地的投資物業。

於估值日期，其中一個投資物業已完成，其部分為業主佔用，部分仍在現有租約的規限下。為此，對於空置管有的物業權益，其公平值確定時假設空置管有權於估值日期可立即取得。對於租賃物業權益，公平值乃以當前租約產生之淨收入的資本化為基礎確定，並考慮到各物業的復歸收入潛力，以及(如適當)參考可資比較市場交易。

其他投資物業正處於開發中，包括於2019年1月新收購的租賃土地及所產生的建造成本。開發中投資物業的估值乃經參考類似物業的當前或近期價格以及根據建造預算、承諾合約、意外事件撥備以及開發商利潤率得出的竣工估計成本按公平值計量，反映與擬議開發項目的完工及適銷性有關的風險，以及於估值之日實現預期收入或資本增值的風險。

(iii) 不可觀察輸入數據與公平值的關係：

資本化及貼現率由獨立測量師根據估物業的風險概況估計。有關比率越高，投資物業公平值越低。

(b) 經營租賃項下租出的投資物業

貴集團租出投資物業。租約的初始期限一般為1至20年。

符合投資物業之定義的經營租賃下的所有物業均歸為投資物業一類。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日並無任何不可撤銷經營租賃項下之重大租賃應收款項。

附錄一

會計師報告

13 物業、廠房及設備

貴集團及 貴公司

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機械及設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2017年1月1日	7,578	743	381	399	24	-	9,125
添置	411	585	331	-	216	-	1,543
出售	-	-	(157)	-	-	-	(157)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	7,989	1,328	555	399	240	-	10,511
添置	134	24	-	-	-	1,359	1,517
於2018年12月31日及 2019年1月1日	8,123	1,352	555	399	240	1,359	12,028
添置	-	-	-	-	-	1,223	1,223
轉入樓宇	2,582	-	-	-	-	(2,582)	-
於2019年12月31日 及2020年6月30日	10,705	1,352	555	399	240	-	13,251

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機械及設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊：							
於2017年1月1日	(946)	(390)	(149)	(235)	-	-	(1,720)
年內支出	(627)	(56)	(79)	(37)	(21)	-	(820)
處置撥回	-	-	149	-	-	-	149
於2017年12月31日及 2018年1月1日	(1,573)	(446)	(79)	(272)	(21)	-	(2,391)
年內支出	(644)	(230)	(132)	(38)	(52)	-	(1,096)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	(2,217)	(676)	(211)	(310)	(73)	-	(3,487)
年內支出	(714)	(230)	(132)	(38)	(53)	-	(1,167)
於2019年12月31日 及2020年1月1日	(2,931)	(906)	(343)	(348)	(126)	-	(4,654)
期內支出	(357)	(115)	(66)	(5)	(27)	-	(570)
於2020年6月30日	<u>(3,288)</u>	<u>(1,021)</u>	<u>(409)</u>	<u>(353)</u>	<u>(153)</u>	<u>-</u>	<u>(5,224)</u>
賬面淨值：							
於2020年6月30日	<u>7,417</u>	<u>331</u>	<u>146</u>	<u>46</u>	<u>87</u>	<u>-</u>	<u>8,027</u>
於2019年12月31日	<u>7,774</u>	<u>446</u>	<u>212</u>	<u>51</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>8,597</u>
於2018年12月31日	<u>5,906</u>	<u>676</u>	<u>344</u>	<u>89</u>	<u>167</u>	<u>1,359</u>	<u>8,541</u>
於2017年12月31日	<u>6,416</u>	<u>882</u>	<u>476</u>	<u>127</u>	<u>219</u>	<u>-</u>	<u>8,120</u>

貴集團的所有樓宇均位於中國。

附錄一

會計師報告

14 租賃預付款項

貴集團及 貴公司	租賃預付款項 人民幣千元
成本：	
於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年12月31日、 2019年12月31日及2020年6月30日	798
累計攤銷：	
於2017年1月1日	(125)
年內支出	(23)
於2017年12月31日及2018年1月1日	(148)
年內支出	(23)
於2018年12月31日及2019年1月1日	(171)
年內支出	(23)
於2019年12月31日及2020年1月1日	(194)
期內支出	(11)
於2020年6月30日	(205)
賬面淨值：	
於2020年6月30日	<u>593</u>
於2019年12月31日	<u>604</u>
於2018年12月31日	<u>627</u>
於2017年12月31日	<u>650</u>

租賃預付款項指與根據香港財務報告準則第16號進行的租賃相關的使用權資產。

附錄一

會計師報告

15 無形資產

貴集團及 貴公司

軟件
人民幣千元

成本：

於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日
及2020年6月30日

532

累計攤銷：

於2017年1月1日

(36)

年內支出

(106)

於2017年12月31日及2018年1月1日

(142)

年內支出

(106)

於2018年12月31日及2019年1月1日

(248)

年內支出

(106)

於2019年12月31日及2020年1月1日

(354)

期內支出

(53)

於2020年6月30日

(407)

賬面淨值：

於2020年6月30日

125

於2019年12月31日

178

於2018年12月31日

284

於2017年12月31日

390

附錄一

會計師報告

16 其他非流動資產

貴集團	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
預付營業稅	4,520	4,238	3,956	3,815
履約保證金按金(附註17)	—	—	6,350	—
	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>10,306</u>	<u>3,815</u>
貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
預付營業稅	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>3,956</u>	<u>3,815</u>

貴公司預付之營業稅乃關於租戶預付之物業租賃費用，該費用於有關預付租賃費用確認為收益時自損益扣除。

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
於年／期初	5,084	4,802	4,520	4,238
年／期內攤銷	<u>(282)</u>	<u>(282)</u>	<u>(282)</u>	<u>(141)</u>
於年／期末	<u>4,802</u>	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>4,097</u>

預付營業稅於綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表之對賬：

其他應收款項及預付款項(附註21)	282	282	282	282
其他非流動資產	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>3,956</u>	<u>3,815</u>
	<u>4,802</u>	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>4,097</u>

17 其他長期資產預付款項

於2018年12月，貴集團與溫嶺市國土資源局訂立一份協議，據此，貴集團同意以人民幣[編纂]元的代價收購土地使用權，其中人民幣[編纂]元已於2018年12月31日預付。剩餘代價人民幣[編纂]元及相關稅項及附加費人民幣1,996,000元於2019年1月悉數結付，其產權已出讓予 貴集團。貴集團亦就收購土地使用權支付人民幣6,350,000元的履約保證金按金，其已於2020年6月22日悉數退還予 貴集團。

附錄一

會計師報告

18 於附屬公司之權益

貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非上市股份，按成本	100	100	10,100	10,100

19 於一間聯營公司之權益

貴集團及 貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
溫嶺市天工工量刃具科技 服務中心有限公司	239	-	-	-

於2018年6月，貴集團將其於上述聯營公司的全部股權出售予溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司（「嶠嶺投資」），現金代價為人民幣279,000元。該聯營公司於相關期間並無任何重大業務運營。

20. 貿易應收款項

貴集團及 貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
貿易應收款項	-	-	-	108

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團及 貴公司並無貿易應收款項，原因為物業租賃收入至少提前一年收取。

於2020年6月30日的貿易應收款項已於2020年8月結算。

(a) 賬齡分析

截至本報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項之賬齡分析如下所示：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
3個月內	-	-	-	-
超過3個月但於6個月內	-	-	-	108
	-	-	-	108

有關 貴集團信貸政策及自貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註29(a)。

附錄一

會計師報告

21 其他應收款項及預付款項

貴集團	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 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>
貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 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	243	289
預付其他稅項	282	282	282	282
其他	51	–	157	–
	<u>333</u>	<u>16,369</u>	<u>23,834</u>	<u>25,396</u>

所有其他應收款項及預付款項預期於一年內收回。

22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
手頭現金	21	40	62	25
銀行現金	48,182	28,250	35,309	13,077
	<u>48,203</u>	<u>28,290</u>	<u>35,371</u>	<u>13,102</u>
貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
手頭現金	11	30	41	6
銀行現金	47,984	28,053	21,406	5,138
	<u>47,995</u>	<u>28,083</u>	<u>21,447</u>	<u>5,144</u>

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬

	附註	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
經營活動						
除稅前溢利		59,890	49,345	43,274	19,524	14,388
調整項目：						
投資物業估值收益	12	(27,000)	(17,000)	(10,787)	(2,921)	(1,037)
折舊及攤銷	7(c)	949	1,225	1,296	644	634
融資成本	7(a)	-	-	1,653	1,653	-
利息收入	6	(53)	(160)	(113)	(80)	(34)
出售物業、廠房及 設備的淨收益	6	(26)	-	-	-	-
出售一間聯營 公司收益	6	-	(126)	-	-	-
分佔一間聯營 公司虧損		62	86	-	-	-
營運資金變動：						
貿易應收款項增加	20	-	-	-	-	(108)
其他應收款項及 預付款項 減少／(增加)		1,455	(266)	(142)	75	(2,406)
其他非流動資產 減少		282	282	282	141	141
其他應付款項及 應計費用 (減少)／增加		(1,276)	(1,532)	2,431	(2,983)	3,384
預收款項減少		(6,599)	(1,790)	(5,021)	(20,711)	(23,162)
應付關聯方款項 減少		(1,777)	(77)	-	-	-
經營所得／(所用) 現金		<u>25,907</u>	<u>29,987</u>	<u>32,873</u>	<u>(4,658)</u>	<u>(8,200)</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行貸款 及利息 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	-	3,192	-	3,192
非現金變動				
—溢利分配(附註28(b))	-	-	30,000	30,000
—抵銷向關聯方提供之貸款	-	-	(5,790)	(5,790)
現金流量				
—融資活動流出	-	(3,192)	(11,520)	(14,712)

附錄一

會計師報告

	銀行貸款 及利息 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日及2018年 1月1日結餘	-----	-----	-----	-----
	-	-	12,690	12,690
現金流量				
— 融資活動流出	-	-	(12,690)	(12,690)
於2018年12月31日及2019年 1月1日結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他變動				
— 融資成本(附註7(a))	3,696	-	-	3,696
現金流量				
— 融資活動流入	97,020	-	-	97,020
— 融資活動流出	(40,860)	-	-	(40,860)
於2019年12月31日 及2020年1月1日結餘	<u>59,856</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,856</u>
其他變動				
— 融資成本(附註7(a))	2,024	-	-	2,024
— 溢利分配(附註28(b))	-	-	3,000	3,000
現金流量				
— 融資活動流入	128,462	-	-	128,462
— 融資活動流出	(111,340)	-	(3,000)	(114,340)
於2020年6月30日結餘	<u>79,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,002</u>
未經審核				
於2019年1月1日結餘				
其他變動				
— 融資成本(附註7(a))	2,161	-	-	2,161
現金流量				
— 融資活動流入	97,020	-	-	97,020
— 融資活動流出	(40,860)	-	-	(40,860)
於2019年6月30日結餘	<u>58,321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,321</u>

附錄一

會計師報告

23 短期貸款

貴集團及 貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	-	-	57,020	28,462

於2018年11月，貴公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣233,000,000元（有效期自2018年11月28日至2023年11月28日為止），其由一間截至2020年6月30日之賬面值為人民幣850,000,000元之投資物業抵押。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。貴集團於2019年1月25日與銀行訂立一份協議，據此，貴集團獲得人民幣57,020,000元之貸款，該款項最初由若干應收租金質押。該銀行及貴公司隨後同意由貴公司於2019年10月代收該等應收租金款項以解除該質押。貸款之實際年利率為5.3%。自2019年1月25日至2020年1月23日的貸款期間，貴集團已動用銀行融資人民幣60,047,000元，即上述貸款本金人民幣57,020,000元及相關利息人民幣3,027,000元。貸款本金及相關利息合共人民幣60,047,000元於2020年1月23日已償還。貴集團與銀行於2020年3月12日訂立一份協議，據此，貴集團獲得一筆人民幣28,462,000元的貸款。該貸款實際年利率為5.4%。貴集團動用銀行融資人民幣30,000,000元，其為上述貸款本金人民幣28,462,000元及自2020年3月12日至2021年3月9日貸款期間的相關利息人民幣1,538,000元。該貸款本金及相關利息合共人民幣30,000,000元將於2021年3月9日到期。

於2019年1月，貴公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣100,000,000元（有效期自2019年1月3日至2024年1月1日為止），其由同一投資物業進行第二次抵押。貴集團於2019年1月7日與銀行訂立一份協議，據此，貴集團根據有關融資獲得人民幣40,000,000元之貸款。貸款之實際年利率為6%，且人民幣40,000,000元已於2019年5月16日全數償還。於2020年1月31日，貴集團根據有關融資獲得人民幣50,000,000元之貸款。該貸款之實際年利率為6%且已於2020年5月20日全額償還人民幣50,000,000元。

24 其他應付款項及應計費用

貴集團	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
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	(i)	-	-	-	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>

附錄一

會計師報告

貴公司	於12月31日			於2020年	
	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
購買物業、廠房及設備及投資物業					
應付款項		–	–	1,502	715
應計薪資		189	284	232	116
應付其他稅項		2,368	1,989	2,971	1,777
應計利息		–	–	2,836	540
按金		259	271	251	251
[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	(i)	3,002	1,742	2,339	2,735
		<u>5,818</u>	<u>4,286</u>	<u>11,858</u>	<u>12,319</u>

- (i) 由於中國爆發COVID-19傳染病，貴集團交易中心於2020年1月30日至2020年2月21日期間被關閉。根據政府法規要求，貴公司同意向其租戶提供一次性租金退款約人民幣4.7百萬元。於2020年4月，當地政府同意於有關退款獲結算後向貴公司提供政府補助約人民幣3.3百萬元以部分補償有關租金退款。截至6月30日，貴公司並未確認有關政府補助的應收款項。

所有其他應付款項及應計費用一般於一年內結清或按要求償還。

25 長期貸款

貴集團及 貴公司

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	–	–	–	<u>50,000</u>

貴集團於2020年5月20日與銀行訂立協議，據此，貴集團根據附註23所述的人民幣100,000,000元的銀行融資獲得人民幣50,000,000元的貸款。該貸款的實際年利率為5.5%，及人民幣50,000,000元於2021年7月1日全額到期。

附錄一

會計師報告

26 預收款項

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費用。預期於資產負債表日期起一年內入賬為收益之預收款項入賬為即期，而預期於資產負債表日期起一年後入賬為收益之預收款項入賬為非即期。

貴集團及 貴公司

	於12月31日			於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
於年／期初	143,146	136,547	134,757	129,736
年／期內結轉至收益	(42,995)	(39,422)	(49,178)	(24,382)
年／期內收款	<u>36,396</u>	<u>37,632</u>	<u>44,157</u>	<u>1,220</u>
於年／期末	<u><u>136,547</u></u>	<u><u>134,757</u></u>	<u><u>129,736</u></u>	<u><u>106,574</u></u>

貴公司綜合財務狀況表及財務狀況表對賬：

	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
預收款項，即期	43,375	46,377	46,254	25,614
預收款項，非即期	<u>93,172</u>	<u>88,380</u>	<u>83,482</u>	<u>80,960</u>
	<u><u>136,547</u></u>	<u><u>134,757</u></u>	<u><u>129,736</u></u>	<u><u>106,574</u></u>

27 綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表中的即期稅項指：

貴集團及 貴公司

	於12月31日			於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
於年／期初	(611)	4,219	3,559	6,308
年／期內即期所得稅撥備(附註8(a))	6,836	6,702	6,258	2,123
年／期內付款	<u>(2,006)</u>	<u>(7,362)</u>	<u>(3,509)</u>	<u>(2,125)</u>
於年／期末	<u><u>4,219</u></u>	<u><u>3,559</u></u>	<u><u>6,308</u></u>	<u><u>6,306</u></u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

相關期間內於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及變動如下：

來自下列各項的 遞延稅項	附註	折舊及攤銷 撥備 人民幣千元	投資物業 重新估值 人民幣千元	權益資本化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日		8,696	141,080	-	10	149,786
於損益內扣除/(計入)	8(a)	<u>1,427</u>	<u>6,750</u>	<u>-</u>	<u>(15)</u>	<u>8,162</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日		10,123	147,830	-	(5)	157,948
於損益內扣除	8(a)	<u>1,427</u>	<u>4,250</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5,682</u>
於2018年12月31日及 2019年1月1日		11,550	152,080	-	-	163,630
於損益內扣除/(計入)	8(a)	<u>1,537</u>	<u>2,697</u>	<u>511</u>	<u>(176)</u>	<u>4,569</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日		13,087	154,777	511	(176)	168,199
於損益內扣除/(計入)	8(a)	<u>734</u>	<u>259</u>	<u>506</u>	<u>(25)</u>	<u>1,474</u>
於2020年6月30日		<u>13,821</u>	<u>155,036</u>	<u>1,017</u>	<u>(201)</u>	<u>169,673</u>

附錄一

會計師報告

於相關期間在 貴公司財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及變動如下：

來自下列各項的 遞延稅項	折舊撥備 人民幣千元	投資物業 重新估值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	8,696	141,080	10	149,786
於損益內扣除/(計入)	<u>1,427</u>	<u>6,750</u>	<u>(15)</u>	<u>8,162</u>
於2017年12月31日	10,123	147,830	(5)	157,948
於損益內扣除	<u>1,427</u>	<u>4,250</u>	<u>5</u>	<u>5,682</u>
於2018年12月31日	11,550	152,080	–	163,630
於損益內扣除	<u>1,428</u>	<u>2,565</u>	<u>–</u>	<u>3,993</u>
於2019年12月31日	12,978	154,645	–	167,623
於損益內扣除/(計入)	<u>734</u>	<u>(564)</u>	<u>–</u>	<u>170</u>
於2020年6月30日	<u><u>13,712</u></u>	<u><u>154,081</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>167,793</u></u>

(ii) 綜合財務狀況表對賬：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨額	(5)	–	–	–
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項負債淨額	<u>157,953</u>	<u>163,630</u>	<u>168,199</u>	<u>169,673</u>
	<u><u>157,948</u></u>	<u><u>163,630</u></u>	<u><u>168,199</u></u>	<u><u>169,673</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表對賬：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
於 貴公司財務狀況表中確 認的遞延稅項資產淨額	(5)	-	-	-
於 貴公司財務狀況表中確 認的遞延稅項負債淨額	<u>157,953</u>	<u>163,630</u>	<u>167,623</u>	<u>167,793</u>
	<u>157,948</u>	<u>163,630</u>	<u>167,623</u>	<u>167,793</u>

28 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。 貴公司年／期初及年／期末權益各組成部分的變動詳情如下。

貴公司	附註	實繳資本／	資本儲備	中國	保留盈利	權益總額
		股本		法定儲備		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日結餘		<u>18,000</u>	<u>68,652</u>	<u>2,713</u>	<u>463,743</u>	<u>553,108</u>
年內溢利		-	-	-	44,891	44,891
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	44,891	44,891
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	2,036	(2,036)	-
溢利分配	28(b)	-	-	-	(30,000)	(30,000)
於2017年12月31日及 2018年1月1日結餘		<u>18,000</u>	<u>68,652</u>	<u>4,749</u>	<u>476,598</u>	<u>567,999</u>

附錄一

會計師報告

貴公司	附註	實繳資本／	資本儲備	中國	保留盈利	權益總額
		股本	資本儲備	法定儲備	保留盈利	權益總額
		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
年內溢利		-	-	-	36,962	36,962
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	36,962	36,962
改制為股份有限公司	28(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	-
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,993	(1,993)	-
於2018年12月31日及 2019年1月1日結餘		60,000	35,507	1,993	507,461	604,961
年內溢利		-	-	-	30,720	30,720
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	30,720	30,720
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,875	(1,875)	-
於2019年12月31日及 2020年1月1日結餘		60,000	35,507	3,868	536,306	635,681
於2020年1月1日結餘		60,000	35,507	3,868	536,306	635,681
期內溢利		-	-	-	6,883	6,883
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	6,883	6,883
溢利分配	28(b)	-	-	-	(3,000)	(3,000)
於2020年6月30日 結餘		60,000	35,507	3,868	540,189	639,564

附錄一

會計師報告

未經審核

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日結餘	60,000	35,507	1,993	507,461	604,961
期內溢利	-	-	-	16,573	16,573
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	16,573	16,573
於2019年6月30日 結餘	60,000	35,507	1,993	524,034	621,534

(b) 股息

相關期間之股息為於相關期間向 貴公司權益股東宣派及批准之股息。

	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
年/期內宣派及 批准股息	30,000	-	-	-	3,000
	30,000	-	-	-	3,000

(未經審核)

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， 貴公司向 貴公司權益股東宣派及批准人民幣30,000,000元、零、零及人民幣3,000,000元之股息。股息派付披露於附註22(c)。

董事認為於相關期間宣派及批准之股息並不表示 貴集團未來股息政策。

(c) 實繳資本／股本

貴公司於2003年5月14日於中國成立為有限公司。截至2017年12月31日， 貴公司之實繳資本為人民幣18,000,000元。

改制為股份有限公司

於2018年5月3日， 貴公司改制為股份有限公司並發行每股人民幣1元之60,000,000股股份。根據有關於中國改制為股份有限公司之規則及規例， 貴公司於改制後之保留盈利及法定儲備相應轉至 貴公司股本及資本儲備。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括 貴公司之資本溢價。

(ii) 中國法定儲備

根據中國公司法， 貴公司及其中國附屬公司須將其稅後溢利(經抵銷過往年度虧損)的10%(根據中國會計法規釐定)轉入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。

轉撥至該儲備必須於向股東分派股息之前進行。

法定公積金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可透過按股東現有的持股比例向其發行新股或增加其現時持有之股份面值的方式轉化為股本，惟上述發行後的結餘不低於註冊資本的25%。

(e) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是維護 貴集團持續經營的能力，以便透過與風險水平相稱的租金與管理費用之定價，以及以合理的成本取得融資，從而繼續為權益股東提供回報及為其他持份者帶來利益。 貴集團的整體策略於整個相關期間保持不變。

貴集團的資本結構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而 貴集團的權益包括已發行股本、保留盈利及其他儲備。

貴公司董事定期審核資本結構。董事根據經營預算考慮資本成本以及與每類資本相關的風險，並透過支付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

於整個相關期間， 貴集團無須遵守外部施加的資本要求。

29 財務風險管理及公平值

貴集團正常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。該等風險對 貴集團業務造成的影響以及 貴集團採用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施在下文載述。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任導致 貴集團財務虧損的風險。 貴集團之信貸風險主要歸屬於現金及現金等價物及其他應收款項及預付款項。 貴集團面臨之現金產生之信貸風險有限，因為交易對手為信譽評級良好之銀行， 貴集團認為其信貸風險較低。

貴集團並無提供將令 貴集團承受信貸風險之任何擔保。

管理層備有信貸政策，而有關該等信貸風險之風險敞口持續受到監控。管理層於各報告期末檢討各債務的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。一般而言， 貴集團要求其客戶預付物業租賃費，而 貴集團並無向客戶取得抵押品。

貴集團的信貸風險敞口主要受各客戶的個別特徵影響，而非客戶經營的行業，因此，當貴集團對個別客戶有重大風險時，主要產生高度集中的信貸風險。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團並無任何已逾期但未因個別或集體評估而減值的應收賬款。

貴集團按相當於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項、其他應收款項及預付款項的虧損撥備。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且餘額仍被視為可全數收回。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損率並不重大，原因為1)由於大部分物業租賃收入均提前至少一年收取，貴集團並無任何重大貿易應收款項；及2)根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可悉數收回，因而不需要就應收關聯方款項計提減值撥備。

(b) 流動資金風險

貴集團管理層持續審核貴集團的流動資金狀況(包括審核預期現金流入及流出以及貸款及借款的到期情況)，以確保其持有充足的現金儲備及獲主要金融機構及/或其他集團公司提供充足的資金，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表列示於各報告期末貴集團金融負債的剩餘合約到期情況，此乃基於合約未貼現現金流量(包括於各報告期末採用合約利率或(倘為浮動利率)當時利率計算的利息付款)及貴集團須還款的最早日期計算。

	於2017年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要 求 人民 幣千 元	超過一 年 但少 於兩 年 人民 幣千 元	超過兩 年 但少 於五 年 人民 幣千 元	超過五 年 人民 幣千 元	總計 人民 幣千 元	
其他應付款項及應計費用	5,818	-	-	-	5,818	5,818
應付一名關聯方款項	77	-	-	-	77	77
應付股息	12,690	-	-	-	12,690	12,690
	<u>18,585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,585</u>	<u>18,585</u>

	於2018年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要 求 人民 幣千 元	超過一 年 但少 於兩 年 人民 幣千 元	超過兩 年 但少 於五 年 人民 幣千 元	超過五 年 人民 幣千 元	總計 人民 幣千 元	
其他應付款項及應計費用	4,286	-	-	-	4,286	4,286
	<u>4,286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,286</u>	<u>4,286</u>

附錄一

會計師報告

	於2019年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
短期貸款(不包括應計 利息)	57,020	-	-	-	57,020	57,020
短期貸款應計利息	3,027	-	-	-	3,027	2,836
其他應付款項及應計費用 (不包括短期貸款應計 利息)	14,286	-	-	-	14,286	14,286
	<u>74,333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74,333</u>	<u>74,142</u>

	於2020年6月30日					於6月30日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
短期貸款(不包括應計 利息)	28,462	-	-	-	28,462	28,462
應計利息	2,995	1,370	-	-	4,365	540
其他應付款項及應計費用 (不包括應計利息)	16,832	-	-	-	16,832	16,832
長期貸款(不包括應計 利息)	-	50,000	-	-	50,000	50,000
	<u>48,289</u>	<u>51,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,659</u>	<u>95,834</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要產生自現金及現金等價物。

由於銀行現金利率預計不會出現重大變動，因此，貴集團不會面臨有關現金及現金等價物的重大利率風險。

(d) 公平值計量

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貿易應收款項、其他應收款項及預付款項、其他應付款項及應計費用、短期貸款及長期貸款之賬面值與其公平值並無重大差別。

附錄一

會計師報告

30 承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日及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2019年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
已授權但未訂約	-	-	133,814	132,975
已訂約	-	56,850	181,030	151,975
	-	56,850	314,844	284,950

31 重大關聯方交易

除本財務資料其他地方披露的關聯方資料外，貴集團於相關期間內訂立下列重大關聯方交易。

(a) 關聯方的名稱及與關聯方的關係

於相關期間，與下列各方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方的名稱	與 貴集團的關係
溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司 ⁽¹⁾	控股股東 ⁽²⁾
溫嶺市前洋投資有限公司 ⁽¹⁾ (前洋投資)	控股股東 ⁽²⁾
溫嶺市購物中心服務有限公司 ⁽¹⁾ (溫嶺市購物中心)	溫嶺市市場集團有限公司之附屬公司 ⁽¹⁾ (市場集團)

⁽¹⁾ 實體之英文譯名僅供參考。該等實體之正式名稱均為中文。

⁽²⁾ 根據市場集團、嶠嶺投資、溫嶺市茅威投資有限公司、前洋投資、溫嶺市上宇投資有限公司、溫嶺市中街和德投資有限公司、溫嶺市博濤投資有限公司及溫嶺市張老橋投資有限公司(統稱為「控股股東」)於2017年訂立的一致行動方協議及一致行動方補充協議(統稱「一致行動方協議」)，控股股東已確認自彼等各自成為股東之日期起，彼等就所有重大管理事宜合作及一致行動。

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是指有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制 貴集團活動的人士，包括 貴公司董事。

主要管理人員的薪酬(包括向 貴公司董事(於附註9披露)及若干最高薪酬僱員(於附註10披露)支付的款項)載列如下：

	截至12月31日止年度			截至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
董事袍金	-	-	-	-	-
薪金、津貼及實物利益	219	310	354	185	145
酌情花紅	-	-	-	-	-
退休計劃供款	10	33	36	17	10
	<u>229</u>	<u>343</u>	<u>390</u>	<u>202</u>	<u>155</u>

主要管理人員的上述薪酬被納入「員工成本」(見附註7(b))。

(c) 非經常性交易

	附註	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
支付貸款利息						
溫嶺市購物中心	(i)	<u>3,192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
自關聯方收取貸款還款						
嶠嶺投資	(ii)	<u>2,280</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
出售一間聯營公司						
嶠嶺投資		<u>-</u>	<u>279</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
以應付股息抵銷向關聯方提供之貸款						
嶠嶺投資	(ii)	<u>5,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 向溫嶺市購物中心償還的貸款利息涉及的貸款達人民幣24,000,000元，年利率為3.36%，其本金已於2015年償還。

附錄一

會計師報告

- (ii) 於2015年向嶠嶺投資墊付的貸款為無抵押、免息及並無固定還款期限。相關還款金額為抵銷應付予嶠嶺投資的股息後之餘下結餘。
- (iii) 貴公司董事已確認，貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]後，上述交易將不會於未來持續。

(d) 與關聯方的結餘

貴集團

應付一名關聯方款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
前洋投資	77	—	—	—

貴公司

應收一名關聯方款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
向一間附屬公司墊款				
溫嶺旭日	—	13,000	87,559	107,759

向一間附屬公司墊款預期將於一年後償還予貴公司。

應付關聯方款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
前洋投資	77	—	—	—
溫嶺工量刃具網	49	49	49	49
	126	49	49	49

應收／應付關聯方款項為非貿易性質、無擔保、免息及無固定還款期。貴公司董事確認結餘將於貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]前結清。

32 於2020年1月1日開始之期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發日期，香港會計師公會頒佈了多項修訂本及準則，該等修訂本及準則於相關期間尚未生效，亦未於該等財務報表內採納。該等改進包括下列可能與 貴集團相關的改進：

	自以下日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>Covid-19</i> 相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2021年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)， <i>分類為流動負債或非流動負債</i>	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)， <i>概念框架指引</i>	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備： 於作擬定用途前之所得款項</i>	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)， <i>有償合約－履行合約之成本</i>	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)， <i>投資者與其聯營公司或合營企業間的資產銷售或出資</i>	待釐定

貴集團目前正評估該等改進預期將於初步應用期間產生的影響。迄今為止， 貴集團認為採用該等準則對綜合財務報表產生重大影響的可能性不大。

33 報告期後非調整事項

自2020年年初以來，COVID-19大流行病已為 貴集團的經營環境帶來更多不確定因素，並已影響 貴集團的經營及財務狀況。

貴集團一直密切監測疫情發展對 貴集團業務發展的影響，並已採取應變措施。隨著形勢的發展， 貴集團將不斷審核應變措施。

於本報告日期， 貴集團並未知悉因COVID-19爆發而對財務報表造成的任何重大不利影響，惟如附註24所披露的向其租戶支付一次性租金退款約人民幣4.7百萬元的影响除外。於2020年4月，當地政府同意於租金退款獲結算後向 貴公司提供政府補貼約人民幣3.3百萬元以部分補償租金退款。預計將在2020年第四季度於租金退款獲結算後獲得政府補貼。

於2020年8月， 貴集團自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣100,000,000元(有效期自2020年8月17日至2021年12月28日為止)，其由一項截至2020年6月30日之賬面值為人民幣120,000,000元之開發中投資物業進行抵押並由 貴公司進行擔保。提取信貸融資須受協議條款及條件的規限。

34 期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製2020年6月30日後任何期間的經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料不構成本[編纂]文件附錄一所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之會計師報告之部分，且載於本附錄僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本[編纂]文件「財務資料」一節及本[編纂]文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下文溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，載於下文以說明本公司建議[編纂]其股份(「[編纂]」)對於2020年6月30日本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2020年6月30日落實。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅作說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映本集團在[編纂]已於2020年6月30日或任何未來日期完成的情況下的財務狀況。

	於2020年 6月30日之綜合 有形資產淨值 (人民幣千元) (附註1)	[編纂] 估計[編纂] (人民幣千元) (附註2、4)	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 (人民幣千元)	每股未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 (人民幣元) (附註3)	(港元) (附註4)
基於[編纂]每股 [編纂]港元	645,230	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股 [編纂]港元	645,230	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 本集團於2020年6月30日之綜合有形資產淨值乃自本集團於2020年6月30日之綜合資產淨值人民幣645,355,000元(摘錄自本[編纂]文件附錄一所載會計師報告)中扣除無形資產人民幣125,000元後計算。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (2) [編纂]估計[編纂]乃基於指示性[編纂]每股[編纂]港元(即最低[編纂])及[編纂]港元(即最高[編纂])，及假設[編纂]中新增已發行股份[編纂](經扣除估計[編纂]佣金及其他本集團已付及應付[編纂]相關開支(不包括於往績記錄期已於損益中扣除的[編纂]開支)，且不計及任何可能根據行使[編纂]而將予發行的股份)。
- (3) 計算本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值所用股份數目乃基於緊隨[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]股份(包括於[編纂]後新發行的[編纂]股份)。
- (4) 供說明用途，[編纂]估計[編纂]及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.9134元之匯率自港元換算為人民幣，該匯率為於2020年6月30日中國人民銀行(「中國人民銀行」)規定之現行匯率。並不表示港元金額已經、應已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣(反之亦然)，或能夠進行換算。
- (5) 概無對本公司權益擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2020年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。

B. 未經審核備考每股基本盈利預測

以下截至2020年12月31日止年度的未經審核備考每股基本盈利預測，乃根據下文所載附註編製，旨在說明[編纂]的影響，猶如其已於2020年1月1日進行。本未經審核備考每股基本盈利預測僅為說明用途而編製，基於其假設性質，其未必能真實反映本集團截至2020年12月31日止年度或任何未來期間的財務業績。

截至2020年12月31日止年度

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]（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。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的有關本集團備考財務資料之報告全文，以供載入本文件。



C. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出的核證報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

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載於本文件「財務資料－截至2020年12月31日止年度的盈利預測」一節

A. 基準及假設

在並無發生不可預見事件的情況下，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、基於截至2020年10月31日止四個月本集團的管理賬目作出的本集團未經審核綜合業績以及本集團截至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日止年度本公司擁有人應佔綜合盈利預測。編製該預測所依據的會計政策在所有重大方面均與本文件附錄一所概述本集團目前採用者一致，且該預測已按以下主要基準及假設編製：

1. 中國大陸、香港或我們當前經營所在的其他任何國家或地區現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況或其他對我們業務而言屬重大的方面不會出現重大變動。
2. 中國大陸、香港或我們經營所在或我們與其訂有其安排或協議的任何其他國家或地區的立法、法規或規則將不會出現對我們業務造成重大不利影響的重大變動。
3. 本集團經營及業務將不會受到任何不可抗力事件或其他不可預見因素或任何超出董事會控制的不可預見原因的嚴重干擾，包括政府行動、自然災害或災難、傳染病或嚴重事故。
4. 關於COVID-19疫情，我們董事經計及i)因傳染病而導致我們租戶於截至2020年6月30日止六個月收到約人民幣4.5百萬元的一次性35天租金退款；及ii)溫嶺市財政局於盈利預測期間就上述租金退款提供的約人民幣3.3百萬元的財政補貼。

5. 本集團將不會受到本文件「風險因素」一節所載任何風險因素的重大不利影響。
6. 於盈利預測期間，租金協議將不會大幅取消且出租單位保持穩定。
7. 本集團經營將不會受到諸如勞工短缺及勞資糾紛等情況發生的不利影響。本集團將有能力於盈利預測期間招聘足夠的僱員實現計劃經營水平。此外，本集團於盈利預測期間的經營將不會受到第三方服務、設備及其他用品供應中斷的不利影響。
8. 該盈利預測已計及與董事身份、主要高級管理層成員及本集團運營發展中的其他人才相關的因素。董事及主要高級管理層成員將不會發生重大變動。
9. 本集團截至2020年12月31日止兩個月持有的投資物業將不會出現估值收益或虧損。
10. 截至2020年12月31日止年度，約人民幣[編纂]元的[編纂]開支總額預計將於損益內扣除。

B. 申報會計師函件

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的函件全文，僅供載入本文件，其內容有關截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合盈利預測。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)

截至2020年12月31日止年度的盈利預測

吾等提述 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)「財務資料」一節所載截至2020年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔綜合盈利預測(「盈利預測」)。

董事的責任

盈利預測由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合業績、基於 貴集團截至2020年10月31日止四個月的管理賬目作出的 貴集團未經審核綜合業績以及 貴集團截至2020年12月31日止餘下兩個月的綜合業績預測編製。

貴公司董事對盈利預測全權負責。

吾等的獨立性與質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的建立在誠信、客觀、專業能力、盡職、保密和專業行為的基本原則的基礎上的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「對財務報表進行審計及審閱以及從事其他保證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括制定有關遵守操守要求、專業準則及適用法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的步驟對盈利預測的會計政策及計算發表意見。

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關盈利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及參考香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行吾等的委聘。該等準則規定吾等規劃及進行吾等的工作以就會計政策及計算而言合理確定 貴公司董事是否依據董事採用的基準及假設妥為編製盈利預測，以及盈利預測的呈列基準於所有重大方面與 貴集團一般採納的會計政策是否一致。吾等的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則要求的審計範圍少，故吾等概不發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，盈利預測已根據文件附錄三所載董事採用的基準及假設妥為編製，且呈列基準於所有重大方面與日期為[編纂]的會計師報告（其全文載於文件附錄一）所載 貴集團一般採納的會計政策一致。

其他事宜

吾等謹請注意文件第III-1至III-2頁附錄三A節「基準及假設」，當中載列 貴公司董事就 貴集團投資物業於2020年12月31日的公平值所採納的假設。在編製預測時， 貴公司董事已假設 貴集團持有的投資物業於截至2020年12月31日止兩個月內不會有估值收益或虧損。 貴集團投資物業的公平值的實際增加或減少可能與估計或預測的金額不同。與 貴公司董事所估計的金額相比， 貴集團於2020年11月1日至2020年12月31日期間投資物業的公平值的實際增加或減少的任何差異將使 貴公司擁有人應佔 貴集團截至2020年12月31日止年度的綜合盈利增加或減少。吾等對此事宜並無保留意見。

此 致

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司

信達國際融資有限公司

列位董事 台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

C. 獨家保薦人盈利預測函件

以下為獨家保薦人就截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合盈利預測而向董事發出的函件全文，以供載入本文件。



香港
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

敬啟者：

吾等提述 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)「財務資料—截至2020年12月31日止年度的盈利預測」一節所載截至2020年12月31日止年度溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)擁有人應佔綜合盈利預測(「盈利預測」)。

盈利預測由 貴公司董事(「董事」)根據文件附錄一 貴集團會計師報告所載截至2020年6月30日止六個月的 貴集團經審核綜合業績、基於 貴集團截至2020年10月31日止四個月的管理賬目作出的未經審核綜合業績以及 貴集團截至2020年12月31日止餘下兩個月的綜合業績預測編製。董事須對盈利預測承擔全部責任。

吾等已與 閣下討論董事於編製盈利預測時所作出的基準及假設(載於文件附錄三)。吾等亦已考慮並倚賴畢馬威會計師事務所就編製盈利預測所依據的會計政策及計算方法而向 閣下及吾等發出日期為[編纂]的函件。

根據組成預測的資料及根據閣下所採納並經畢馬威會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為盈利預測(閣下作為貴公司董事對其全權負責)乃經審慎周詳查詢後編製。

此 致

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司
董事會 台照

為及代表
信達國際融資有限公司
執行董事
Karen Chan

[編纂]

1. 證券持有人的稅項

[編纂]持有人的所得稅及資本利得稅乃根據中國及[編纂]持有人為其居民或因其他原因須繳稅之司法權區的法律及慣例所規定。以下若干相關稅收規定概要以現行法律及慣例為基礎，或會變動，且不屬法律或稅務建議。有關討論無意涵蓋[編纂]投資可能造成的一切稅務後果，亦無考慮任何個別投資者的特定情況，其中部分情況可能受特別規定所規限。因此，閣下應就[編纂]投資的稅務後果諮詢稅務顧問的意見。有關討論乃基於最後實際可行日期有效的法律及相關解釋作出，或會變動，並可能具追溯效力。

討論中並無述及所得稅、資本稅、印花稅及遺產稅以外的任何中國或香港稅務問題。有意投資者務請就擁有和出售[編纂]方面涉及的中國、香港及其他稅務後果諮詢其財務顧問。

A. 中國稅項

股息涉及的稅項

個人投資者

根據最新的《中華人民共和國個人所得稅法》(「《個人所得稅法》」)及最新的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，中國企業分派的股息須按20%的統一稅率繳納中國預扣稅。就非中國居民的境外個人而言，收取中國企業的股息通常須繳納20%的預扣稅，除非獲國務院稅務機關特別豁免或由適用稅收協定予以減免。

根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈的《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，在香港發行股份的國內非外商投資企業於分派股息時可按10%的稅率預扣個人所得稅。對於身為協定國家居民而收取股息的[編纂]個人持有人，倘其國家已與中國訂立稅率低於10%的稅收協定，則香港上市的非外商投資企業可代表該等持有人辦理享受較低稅收優惠待遇的權利申請，一旦獲稅務機關批准，於預扣稅款中多扣繳的款項將予退還。對於身為協定國家居民而收取股息的[編纂]個人持有人，

倘其國家已與中國訂立稅率高於10%但低於20%的稅收協定，則非外商投資企業須根據該稅收協定的協定稅率預扣，毋須辦理申請。對於身為境外居民而收取股息的[編纂]個人持有人，倘其國家並無與中國訂立任何稅收協定或其他情況，則非外商投資企業須預扣稅率為20%的稅款。

根據2006年8月21日頒佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司向香港居民派付的股息徵收稅款，數額不得超過中國公司應付股息總額的10%。倘香港居民直接持有一間中國公司股權的25%或以上，則該稅款不得超過中國公司應付股息總額的5%。根據於2015年12月29日生效的《國家稅務總局關於〈內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排〉第四議定書》，上述條文不適用於任何主要就獲得上述稅收福利目的而作出的安排。

企業投資者

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）以及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，倘非居民企業在中國境內並無機構或場所，或在中國境內有機構或場所，但其來自中國的收入與上述位於中國的機構或場所無實際聯繫，則一般須就來自中國的收入（包括中國居民企業在香港發行股票取得的股息紅利所得）繳納10%的企業所得稅。該預扣稅可根據適用條約減免以避免雙重徵稅。對非居民企業應繳納的前述預扣稅，實行源泉扣繳，收入支付人須於向非居民企業支付或到期應支付的款項中預扣所得稅。

國家稅務總局於2008年11月6日頒佈的《關於中國居民企業向境外[編纂]非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號）進一步闡明，中國居民企業派發2008年及以後年度股息時，必須就派付予境外[編纂]非居民企業股東的股息按稅率10%預扣企業所得稅。此外，國家稅務總局於2009年7月24日頒佈的《國家稅務總局關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批復》（國稅函[2009]394號）進一

步規定，任何在海外證券交易所上市的中國居民企業必須就派付予非居民企業的2008年及以後年度的股息按稅率10%預扣企業所得稅。上述稅率可根據中國與相關司法權區訂立的稅收協定或協議(如適用)進一步變更。

根據2006年8月21日頒佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司向香港居民(包括自然人和法律實體)支付的股息徵稅，但該稅項不得超過中國公司應付股息總額的10%。如果一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。根據於2015年12月29日生效的《國家稅務總局關於內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排第四議定書》，上述條文不適用於任何主要就獲得上述稅收福利目的而作出的安排。

稅收協定

非中國居民及所居住的國家及地區已經與中國簽有避免雙重徵稅協定的投資者可享有的從中國公司收取股息的預扣稅寬減待遇。中國已與多個國家和地區(包括而不限於香港、澳門、澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國)訂立安排以避免雙重徵稅。根據有關所得稅協定或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還超過協定稅率的預扣稅項，且退款付款有待中國稅務機關批准。

股份轉讓所得涉及的稅項

個人投資者

根據《個人所得稅法》及其實施條例，出售中國居民企業股本權益所變現的收益須繳納20%的所得稅。根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，自1997年1月1日起，個人轉讓上市公司股票所得繼續暫免徵收個人所得稅。根據最新《個人所得稅法》(於2011年6月30日修訂)及其最新實施條例(於2011年7月19日修訂)，國家稅務總局並未明確規定是否繼續豁免對個人轉讓上市股票所得徵收所得稅。

然而，財政部、國家稅務總局及中國證監會於2009年12月31日聯合發佈《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，規定個人轉讓若干國內證券交易所上市股份所得將繼續免徵個人所得稅，但《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的補充通知》(財稅[2010]70號)中所界定的若干限售股份除外。於最後實際可行日期，前述條文未明確規定就非中國居民個人轉讓中國居民企業於海外證券交易所上市的股份所得徵收個人所得稅。就我們所知，實踐操作中，中國稅務機關就非中國居民個人轉讓中國居民企業於海外證券交易所上市的股份所得收益尚未徵收所得稅。

企業投資者

根據《企業所得稅法》及其實施條例，倘非居民企業在中國境內並無機構或場所，或在中國境內有機構或場所，但其來自中國境內的收入與上述機構或場所無關，則非居民企業一般須就來自中國境內的收入(包括來自出售中國居民企業股權所得的收益)繳納10%的企業所得稅。對非居民企業應繳納的前述所得稅，實行源泉扣繳，收入支付人須於向非居民企業支付或到期應支付的款項中預扣所得稅。該預扣稅項可根據有關避免雙重徵稅的適用協定或協議減免或取消。

中國印花稅

根據於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及於2004年11月5日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》，於中國受法律約束及受中國法律規管的文件須繳納中國印花稅。因此，中國印花稅不適用於中國境外[編纂]的收購或出售。

遺產稅

根據中國法律，於最後實際可行日期，中國境內概無徵收遺產稅。

2. 本公司於中國的主要稅項

企業所得稅

根據《企業所得稅法》規定，在中國境內取得收入的企業及其他組織為企業所得稅的納稅人，須依照25%的稅率繳納企業所得稅。

營業稅

根據於2008年11月5日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，我們須就我們於中國的經營業務繳納5%的營業稅。

根據財政部及國家稅務總局頒佈且於2011年11月16日生效的《營業稅改徵增值稅(「增值稅」)試點方案》(財稅[2011]110號)，2012年1月1日起已經對若干服務行業(如有形動產租賃)陸續在若干試點地區開始營業稅改徵增值稅的試點改革。根據財政部及國家稅務總局的進一步通知，該等改革自2013年8月1日起在全國範圍開展。

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈且於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始試點改革，不動產租賃營業稅納稅人納入試點改革範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

增值稅

中國政府從2012年起逐步開始在若干地區及行業推行營業稅改徵增值稅試點改革。根據財政部和國家稅務總局於2016年3月23日發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，不動產租賃自2016年5月1日起被納入營業稅改徵增值稅試點範圍。根據與上述通知同時頒佈及生效的《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》，除非該實施辦法另有規定，發生應稅活動的納稅人通常需繳納6%的增值稅。我們於同日起開始由計繳營業稅改為計繳增值稅。

中國法律及法規

A. 中國的法律體系

中國的法律體系以《中華人民共和國憲法》(「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、自治條例、單行條例、國務院部門規章、地方政府規章、特別行政區法律及中國政府為簽署方的國際條約和其他規範性文件構成。法院判例並不構成具有法律約束力的先例，但可用作司法參考和指引。

全國人民代表大會(「全國人大」)及其常務委員會有權行使國家的立法權力。全國人大有權制定和修改國家機關、民事、刑事及其他事項的基本法律。全國人大常務委員會獲授權制定和修改除須由全國人大制定的法律以外的其他法律，在全國人大閉會期間，對全國人大制定的法律進行部分補充和修改，惟相關補充和修改不得與該等法律的基本原則相抵觸。全國人大常務委員會有權詮釋、制定及修改毋須由全國人大制定的法律。

國務院是國家最高行政機關，有權根據《憲法》和法律制定行政法規。

省、自治區和直轄市的人民代表大會及其各自的常務委員會可根據各自行政區的具體情況和實際需要制定地方性法規，惟須符合《憲法》、法律和行政法規。設區的市人民代表大會及彼等各自的常務委員會根據各市的具體情況和實際需要，在不抵觸《憲法》、法律、行政法規和各省或自治區的地方性法規的前提下，可以制定有關城鄉建設與管理、環境保護及歷史文化保護等方面的地方性法規。倘法律對設區的市制定地方性法規另有規定的，則以法律所規定者為準。設區的市地方性法規須報相關省或自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行。省或自治區的人民代表大會常務委員會須審查報請批准之地方性法規的合法性，並在不抵觸《憲法》、法律、行政法

規和相關省或自治區的地方性法規的情況下，在四個月內發出批准。倘省或自治區的人民代表大會常務委員會在對報請批准的設區的市地方性法規進行審查時，發現其同本省或自治區的人民政府、省或自治區人民代表大會常務委員會規章相抵觸，應當作出處理。

國務院各部委、中國人民銀行、中華人民共和國審計署（「審計署」）和具行政職能的各國務院直屬機構，可根據法律和行政法規以及國務院的決定和命令在各自部門的授權範圍內制定規章。部門規章的條文須屬於執行法律和行政法規以及國務院的決定及命令有關的事項。沒有法律或者行政法規、國務院的決定及命令的條文，部門規章不得設定減損公民、法人和其他組織權利或者增加其義務的規範，不得增加各部門的權力或者減少各部門的法定職責。省、自治區、直轄市和設區的市或自治州的人民政府，可根據法律、行政法規和有關省、自治區和直轄市的地方性法規制定規章。設區的市及自治州的人民政府制定地方性法規，限於城鄉建設與管理、環境保護及歷史文化保護等方面的事項。已經制定的地方性法規，涉及上述事項範圍以外的，繼續有效。

《憲法》具有最高的法律效力，所有法律、行政法規、地方性法規、自治條例和單行條例以及規章都不得與《憲法》相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級和下級地方政府的規章。省或自治區的人民政府制訂的規章的效力高於本行政區域內的設區的市、自治州的人民政府所制訂的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由其常委會制訂的不適當法律，亦有權撤銷任何由其常委會批准但違背《憲法》或立法的自治條例或單行條例。全國人大常務委員會有權撤銷任何與憲法和法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區或直轄市的人民代表大會常務委員會批准但違背《憲法》和立法的自治條例或單行

條例。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章和地方政府規章。省、自治區或直轄市的人民代表大會也有權改變或者撤銷任何由彼等各自常務委員會制訂或批准的不適當地方性法規。地方人民代表大會常務委員會有權撤銷本級人民政府制定的任何不適當的規章。省及自治區人民政府有權改變或者撤銷任何下一級人民政府制訂的不適當規章。

根據《憲法》，法律的解釋權歸全國人大常務委員會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，屬於法律進一步澄清或補充的問題，由全國人大常務委員會解釋或提供，屬於法院審判工作中適用法律的問題，由最高人民法院解釋，屬於檢察院檢察工作中適用法律的問題，由最高人民檢察院解釋，不屬於審判和檢察工作中的其他法律問題，由國務院及主管部門解釋。國務院及其部委亦有權對其頒佈的行政法規及部門規章進行解釋。在地方層面，凡屬於地方性法規條文本需要進一步明確界限或作補充規定的，由制定法規的省、自治區及直轄市人大常務委員會進行解釋或作出規定，凡屬於地方性法規如何具體應用的問題，由省、自治區及直轄市人民政府主管部門進行解釋。

B. 中國的司法體系

根據《憲法》和《中華人民共和國人民法院組織法》，中國的司法體系由最高人民法院、地方人民法院、軍事法院以及其他專門人民法院組成。地方人民法院分為基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院三級。基層人民法院進一步分為民事審判庭、刑事審判庭和經濟審判庭，並可以根據地區、人口和案件性質設立若干人民法院。中級人民法院的劃分與基層人民法院類似，並可按需要設立其他專門法庭（例如知識產權法庭）。上述兩級人民法院須受較高級人民法院監管。最高人民檢察院有權對各級人民法院已發生法律效力的判決和裁定實行審判監督，上級人民檢察院亦有權對下級人民法院已發生法律效力的判決和裁定實行審判監督。最高人民法院是中國的最高司法機構，監督各級人民法院的司法執行。

附錄五

主要法律及監管規定概要

人民法院審理案件時採用雙層上訴制度，據此，人民法院的二審判決或裁定乃終審判決或裁定。當事人可就地方人民法院一審判決或裁定提出上訴。人民檢察院可根據法律規定程序向上一級人民法院提出抗訴。倘在規定時間內當事人並無提出任何抗議而人民檢察院亦無提出抗訴，則該人民法院的判決或裁定為終審判決或裁定。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院作出的二審判決或裁定為終審判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦是終審判決或裁定。然而，倘最高人民法院或上一級人民法院發現任何下級人民法院已生效且具約束力的終審判決或裁定有誤，或人民法院院長發現其法院作出的已生效且具約束力的終審判決有誤，可根據司法監督程序重審該案件。

於1991年4月9日採納並於2017年6月27日修改的《中華人民共和國民事訴訟法》（「《中國民事訴訟法》」）對提出民事訴訟的條件、人民法院的司法管轄權、民事訴訟的程序以及民事判決或裁定的執程序均有規定。在中國境內進行民事訴訟的各方須遵守《中國民事訴訟法》。民事案件一般在被告住所所在地的法院審理。合同各方亦可以明文協議選擇民事訴訟的管轄法院，惟擁有司法管轄權的人民法院須為在原告或被告的住所所在地、合同履行地或合同簽署地或訴訟目標所在地等與爭議有直接聯繫的地點的法院。然而，相關選擇在任何情況下均不得違反級別管轄和專屬管轄的規定。

外國個人、無國籍人士或外國企業或組織一般與中國公民或法人享有同等的訴訟權利和責任。倘某外國法院限制中國公民或企業的訴訟權利，則中國法院可對該外國的公民和企業實行對等的限制。外國個人、外國企業和組織在人民法院起訴或應訴，需要委託律師代理訴訟的，必須委託中華人民共和國的律師。根據中華人民共和國締結或者參加的國際條約，或者按照互惠原則，中國法院和外國法院可以相互請求，代為送達法律文書、調查取證以及進行其他訴訟行為。外國法院請求協助的事項有損中華人民共和國主權、安全或者社會公共利益的，中國法院不予執行。

附錄五

主要法律及監管規定概要

具有法律效力的民事訴訟判決及裁定，當事人必須履行。倘民事訴訟的任何一方拒絕遵守人民法院作出的判決或裁定，或中國仲裁庭作出的裁決，則另一方在兩年內可向人民法院申請執行相關判決或裁定，惟可申請延期執行或撤銷。倘在規定期限內，該方仍未履行法院發出執行許可的判決，則法院可根據另一方的申請強制執行判決。

倘一方針對另一方申請執行人民法院作出的判決或裁定，而被針對方或其資產位於中國境外，則提出申請的一方可向擁有該案件的司法管轄權的外國法院申請承認及執行該判決或裁定。同理，倘中國與外國訂有相關司法執行條約或相關國際公約，則根據對等原則，相關外國判決和裁定亦可由中國法院根據中國的執行程序承認和執行，除非人民法院認為相關判決或裁定的承認或執行會違反中國的基本法律原則、其主權或國家安全或不符合社會公共利益。

C. 中國公司法、特別規定和必備條款

1993年12月29日，第八屆全國人大常務委員會第五次會議採納中國公司法，於1994年7月1日生效，並先後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。經修訂的中國公司法於2018年10月26日生效。

國務院第二十二次常務委員會會議於1994年7月4日通過《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「特別規定」），並於1994年8月4日頒佈及施行。於2019年10月17日，《國務院關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批复》獲國務院批准以修訂特別規定的第20條至22條條文。特別規定包括股份有限公司境外募股及上市事宜的相關規定。原國務院證券委員會及原國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合頒佈《到境外上市公司章程必備條款》（「必備條款」），規定相關條文須納入境外證券交易所上市股份有限公司之組織章程細則。因此，必備條款已載於組織章程細則（其概要載於本文件附錄六一「組織章程細則概要」）。本附錄中，「公司」一詞指根據中國公司法成立且可發行[編纂]的股份有限公司。

中國公司法、特別規定和必備條款的主要規定概述如下。

總則

「股份有限公司(「公司」)」指依照中國公司法在中國境內成立的企業法人，有獨立的法人財產並享有法人財產權。公司的責任以其擁有的全部資產總額為限，股東的責任以其認購的股份為限。

註冊成立

公司可以發起或募集方式註冊成立。公司可由至少兩名但不超過200名發起人註冊成立，至少半數的發起人須在中國境內有住所。以發起方式註冊成立的公司，其全部註冊資本必須由發起人認購。在註冊資本繳足前，不得向他人發售以發起方式註冊成立的公司的股份。以募集方式註冊成立的公司，公司的註冊資本應為根據法律、行政法規以及國務院決定規定的實繳註冊資本及註冊資本最低限額向相關登記機關註冊登記的實繳資本總額。

以發起方式註冊成立的公司，發起人須以書面認購組織章程細則規定的股份，並按照組織章程細則規定繳納出資。作為資本出資的資產須妥善完成向非貨幣資產的業權轉讓。倘發起人未能按照前述規定繳付出資額，則須按照發起人協議的約定承擔違約責任。發起人根據組織章程細則規定出資後，須選舉董事會和監事會，董事會須向公司註冊登記機關報送組織章程細則，以及法律或行政法規規定的其他文件，申請註冊成立公司。

以募集設立方式註冊成立的公司，發起人須認購的股份不得少於公司股份總數的35%，惟法律及行政法規另有規定除外。發起人向公眾發售股份時，須刊發股份發售文件並製作股份認購表格，由認購人填寫擬認購股數、金額、住址，並簽名及蓋章。認購人須按照所認購股數繳納股款。倘發起人向公眾發售股份，該發售須由根據中國法律設立的證

附錄五

主要法律及監管規定概要

券經營機構包銷，並須就此簽訂[編纂]。向公眾發售股份的發起人亦須與銀行就收取認購股款簽訂協定。收款銀行須代收和保存認購股款，向繳納認購股款的認購人出具收據，以及向相關部門提供認購股款的收款證明。股份發行的認購股款繳足後，須經根據中國法律設立的驗資機構驗資並出具相關報告。發起人須於認購股款繳足30日內召開創立大會。會議通知應當在會議開始前15日寄發認購人或公佈。創立大會應有代表股份總數過半數的發起人、認股人出席，方可舉行。於創立大會應採納組織章程細則及選舉董事會成員及監事會成員。僱員代表擔任的董事及監事應由僱員或僱員代表通過民主程序選舉產生。倘股份於股份發售文件規定的截止日期前認購不足，或發起人未能於認購股款繳足後30日內召開創立大會，則認購人可要求退還認購股款並按照銀行同期存款利率加算利息。董事會須於創立大會結束後30日內，向公司注冊登記機關申請辦理公司成立的注冊登記。經相關工商行政管理局核准注冊登記及簽發營業執照後，公司即告正式成立並擁有法人地位。

公司發起人須承擔下列責任：

- (i) 公司不能注冊成立時，對注冊成立所產生的債務和費用負連帶責任；
- (ii) 公司不能注冊成立時，對退還認購人的認購股款並加算銀行同期存款利率負連帶責任；及
- (iii) 賠償公司於注冊成立過程中因發起人的過失而蒙受的損失。

股本

發起人可以貨幣或實物或知識產權或土地使用權等可以貨幣估價並依法轉讓的非貨幣資產(法律或行政法規禁止作為出資的資產除外)作價出資。倘以非貨幣資產出資，則必須根據相關估值的法律或行政法規的規定對出資的資產進行估值，且不得有任何高估或低估。

股份應以公平及公正的原則發行。同種類的股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股份應有相同的發行條件和價格。任何認購人、單位或者個人須就每股股份支付相同的價格，且可等於或高於股份面值，但不得低於面值。

公司必須獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據特別規定和必備條款，向境外投資者（包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣特別行政區的投資者）發行並在境外上市的股份（「境外上市外資股」）須採取記名股票形式，以人民幣標明面值並以外幣認購。向境外投資者及香港、澳門和台灣地區的投資者發行並在香港上市的股份列為**[編纂]**，而向中國境內（上述地區除外）的投資者發行的股份稱為內資股。根據特別規定，經中國證監會批准，公司可在發行**[編纂]**的**[編纂]**中同意於包銷股數之外預留不超過擬發行境外上市外資股總數的15%，惟將發行股份總數不得超過擬發行股份總數。預留股份應為擬發行股份的一部分。

根據中國公司法，公司發行記名股票的，應當置備股東名冊，記載下列事項：

- (i) 各股東的姓名或者名稱及住所；
- (ii) 各股東所持股份數；
- (iii) 各股東所持股份的編號；及
- (iv) 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，倘公司擬發行新股，股東大會須依照組織章程細則就釐定新股類別、數額及發行價、新股發行的起止日期及向現有股東將發行新股的類別及數額通過決議。

公司經中國證監會批准後向公眾公開發行新股時，須公告新股發售文件和財務報告，並製作認購表格。公司新股發行的股款繳足後，須向相關工商行政管理局辦理變更登

記，並刊發公告。公司發行新股增加註冊資本時，股東認購新股須按照註冊成立公司認購股款的相關付款規定進行。

削減股本

公司可依據中國公司法規定的下述程序削減註冊資本：

- (i) 公司須編製資產負債表和資產清單；
- (ii) 削減註冊資本須經股東於股東大會上批准；
- (iii) 公司須自批准削減註冊資本的決議案通過之日起10日內通知其債權人股本削減，並於30日內於報章上公告有關削減；
- (iv) 公司債權人可以在收到通知之日起30日內或者刊發公告後45日內要求公司清償債務或為該債務提供擔保；及
- (v) 公司須向相關工商行政管理局申請登記變更及削減註冊資本。

購回股份

公司不得購回自身股份，惟於下列任一情形下除外：

- (i) 減少公司註冊資本；
- (ii) 與持有公司股份的其他公司合併；
- (iii) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (iv) 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；
- (v) 將股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；

(vi) 上市公司為維護公司價值及股東權益所必需；

本公司因前款第(i)項、第(ii)項規定的情形需收購其自身股份的，應當經股東大會決議；本公司因前款第(三)項、第(五)項、第(六)項規定的情形需收購其自身股份的，可以依照公司章程的規定或者股東大會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議批准。

本公司依照本條第一款規定收購其自身股份後，屬於第(一)項情形的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於第(二)項、第(四)項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；屬於第(三)項、第(五)項、第(六)項情形的，本公司合計持有的本公司股份數不得超過本公司已發行股份總額的10%，並應當在三年內轉讓或者註銷。

上市公司收購其自身股份的，應當依照《中華人民共和國證券法》的規定履行信息披露義務。上市公司因本條第一款第(三)項、第(五)項、第(六)項規定的情形收購其自身股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。

公司不得接受本其自身股份作為質押權的標的。

股份轉讓

股東持有的股份可依照相關法律及法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易所進行或按照國務院規定的任何其他方式進行。股東在股票背頁背書或按法律或行政法規指定的任何其他方式背書後可轉讓記名股票。記名股票轉讓後，公司須將承讓人的姓名及地址記入股東名冊。在相關上市公司股東名冊變更登記的任何其他規定的法律條文的規限下，股東大會召開前20日內或公司決定分配股息的基準日前5日內，不得進行前述規定的股東名冊變更登記。不記名股票的轉讓，自股東將該股票交付

予承讓人起生效。必備條款要求公司股東大會召開前30日內或者決定分配股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊變更登記。

根據中國公司法，發起人持有的股份自公司成立起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份自公司在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事及高級管理層須向公司申報所持公司股權及任何相關變更。上述人士在任期間每年轉讓的股份不得超過其所持公司股份總數的25%。所持公司股份自公司於證券交易所上市之日起一年內及自離職起六個月內不得轉讓。組織章程細則可對公司董事、監事及高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

股東

根據中國公司法，股東的權利包括：

- (i) 收取資產回報、參與重大決策和選擇管理人員；
- (ii) 請求人民法院撤銷以違法、違反行政法規或違反組織章程細則的方式召集或以無效的方式進行投票表決的股東大會或董事會會議上通過的任何決議案，或內容違反組織章程細則的任何決議案，惟該等請求須自該等決議案通過之日起60日內提呈；
- (iii) 根據適用法律和法規及組織章程細則轉讓股東股份；
- (iv) 出席或任命代理人出席股東大會並行使投票權；
- (v) 查閱組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會決議案、監事會決議案及財務會計報告及對公司的經營提出建議或質詢；
- (vi) 按所持股份數目收取股息；
- (vii) 於公司清算時按持股比例收取公司剩餘財產；及

(viii) 法律、行政法規、監管文件及組織章程細則規定的任何其他股東權利。

股東義務包括遵守公司的組織章程細則，就所認購的股份繳納認購股款，以其同意就所接納股份支付的認購股款為限承擔公司的債務和責任，以及法律、行政法規、監管文件及組織章程細則規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，依照中國公司法行使權力。股東大會可行使下列權力：

- (i) 決定公司的經營方針和投資計劃；
- (ii) 選舉和更換（非由職工代表擔任的）董事及監事，決定相關董事及監事薪酬的事宜；
- (iii) 審批董事會報告；
- (iv) 審批監事會報告或監事報告；
- (v) 審批公司的年度財務預算方案及決算方案；
- (vi) 審批公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (vii) 決定公司註冊資本的任何增加或減少；
- (viii) 決定公司債券的發行；
- (ix) 決定公司的合併、分立、解散和清算或變更公司形式事宜；
- (x) 修改公司的組織章程細則；及
- (xi) 行使組織章程細則規定的其他職權。

股東大會須每年召開一次。倘發生下列任何一項情形，則須在兩個月內召開臨時股東大會：

- (i) 董事人數少於法律規定人數，或少於組織章程細則所規定人數的三分之二；
- (ii) 公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一；
- (iii) 單獨或合共持有公司股份10%或以上的股東請求召開臨時股東大會；
- (iv) 董事會認為必要；
- (v) 監事會如此要求；或
- (vi) 組織章程細則規定的任何其他情形。

股東大會須由董事會召集，由董事長主持。倘董事長不能履行職務或不履行職務，則由副董事長主持大會。倘副董事長不能履行職務或不履行職務，則由半數或以上董事推舉一名董事主持大會。倘董事會不能履行或不履行職責召集股東大會，則監事會須及時召集和主持該大會。倘監事會不能召集和主持該大會，則連續90日或以上單獨或合共持有公司股份10%或以上的股東可以自行召集和主持該大會。

根據中國公司法，列明召開會議的日期和地點和審議事項的股東大會通告須於會議召開前20日向全體股東發出。臨時股東大會通告須於會議召開前15日向全體股東發出。倘發行不記名股票，則須於會議召開前30日公佈會議召開的時間和地點和審議事項。

根據中國公司法，單獨或者合計持有公司百分之三或以上股份的股東，可以在股東大會舉行十日前提出臨時提案並書面提交董事會。董事會應當在收到提案後兩日內通知其

他股東，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

股東大會不得對向股東發出的通知中未列明的事項作出決議。

倘不記名股票的持有人出席股東大會，應當於會議召開五日前至股東大會閉會時將股票交存於公司。

出席股東大會的股東每持有一股股份即有一票表決權，惟公司持有的股份並無表決權。股東大會決議案須經出席會議的股東所持表決權的半數以上通過，惟有關公司合併、分立或解散、增加或減少註冊股本、變更公司形式或修改組織章程細則的決議，須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。倘根據中國公司法和組織章程細則規定，公司轉讓或收購重大資產或對外提供擔保須經股東大會通過決議案批准，則董事須盡快召集股東大會就上述事項表決。股東大會選舉董事及監事可根據組織章程細則的規定或股東大會決議案實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或監事時，每股股份擁有與應選董事或監事人數相同的表決權，股東投票時可就一名或多名董事或監事集中使用表決權。

股東大會須就所審議事項編製會議紀錄，出席會議的股東須在會議紀錄上簽名。會議紀錄須與出席股東的簽名冊及代表委任表格一併保存。

根據必備條款，增減股本、發行任何類別的股份、認股權證或其他類似證券以及債券、公司的分立、合併、解散和清算、組織章程細則的修改及股東大會以普通決議案議決可能對公司有重大影響且須通過特別決議案方式採納的任何其他事項，須由出席大會持不少於三分之二表決權的股東以特別決議案採納。

必備條款規定，倘類別股東的類別權利有變更或廢除，須經股東大會以特別決議案通過並舉行類別股東大會經受影響的類別股東通過。就此而言，內資股及[編纂]持有人被視為不同類別股東。

董事會

公司須設立董事會，成員為5至19人。董事會成員中可包括職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或其他方式民主選舉產生。董事任期由組織章程細則規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的董事就任前，原董事仍須依照法律、行政法規和組織章程細則規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會可行使以下權力：

- (i) 召集股東大會，並向股東大會匯報工作；
- (ii) 執行股東在股東大會通過的決議案；
- (iii) 決定公司的經營計劃和投資方案；
- (iv) 制定公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (v) 制定公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (vi) 制定公司的註冊資本增減方案及公司債券的發行方案；
- (vii) 制定公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；
- (viii) 決定公司內部管理機構的設立；

- (ix) 任免公司總經理及決定其薪酬，並根據總經理的推薦，任免公司的副總經理及財務負責人並決定彼等的薪酬；
- (x) 制定公司的基本管理制度；及
- (xi) 行使組織章程細則規定的其他職權。

董事會每年須至少召開兩次會議。會議通告須於會議召開前10日向全體董事和監事發出。代表10%以上表決權的股東、三分之一以上董事或監事會，可以提議召開董事會臨時會議。董事長須自接到提議後10日內，召集和主持會議。董事會可另定發出召集董事會臨時會議通告的方式和通知時限。董事會會議由過半數的董事出席方可舉行，董事會決議案須經全體董事的過半數通過。每名董事須對將由董事會批准的決議案擁有一票表決權。董事須親身出席董事會會議。倘董事因故不能出席，可以書面授權另一董事代為出席會議，授權書須載明代其出席會議代表的授權範圍。董事會會議的決議案應由董事會全體成員的簡單多數通過。

倘董事會的決議案違反任何法律、行政法規或組織章程細則或股東大會決議，並致使公司蒙受嚴重損失，參與該決議案的董事須對公司負賠償責任。然而，惟經證明在就決議案表決時曾表明異議並記載於會議紀錄，該董事可以免除對該決議案的責任。

根據中國公司法，以下人士不得出任公司董事：

- (i) 無民事行為能力或限制民事行為能力；
- (ii) 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞社會主義經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；

附錄五

主要法律及監管規定概要

- (iii) 曾擔任破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，且對該公司或企業的破產負有個人責任，自該公司或企業破產清算完結之日起未逾三年；
- (iv) 曾擔任因違法被吊銷營業執照或依法責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自吊銷營業執照之日起未逾三年；及
- (v) 個人所承擔數額較大的債務到期未清償。

倘公司選舉或委派具有前述情形的董事，則該選舉或委派無效。倘董事在任職期間出現前述情形，公司須解除其職務。

必備條款載有不得出任公司董事的其他情況。

董事會須任命一名董事長，並可任命一名副董事長。

董事長和副董事長由全體董事的過半數選舉產生。董事長須召集和主持董事會會議，審查董事會決議案的實施情況。副董事長須協助董事長履行其職務。倘董事長不能履行職務或不履行職務，須由副董事長履行職務。倘副董事長不能履行職務或不履行職務，須由半數以上董事共同推舉一名董事履行其職務。

監事會

公司須設立監事會，由不少於三名成員組成。監事會由股東代表和適當比例的公司職工代表組成。實際比例須由組織章程細則規定，但公司職工代表的比例不得低於三分之一。監事會中公司的職工代表由公司的職工通過職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生。監事會須任命一名主席，並可任命副主席。監事會主席和副主席由全體監事過半數選舉產生。

根據《中國證監會海外上市部、國家體改委生產體制司關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》，監事會主席由全體監事三分之二以上選舉產生。

監事會主席須召集和主持監事會會議。倘監事會主席不能履行職務或不履行職務，須由監事會副主席召集和主持監事會會議。倘監事會副主席不能履行職務或不履行職務，由半數以上監事提名一名監事召集和主持監事會會議。董事及高級管理層不得同時出任監事。

監事的任期每屆為三年，監事任期屆滿，可連選連任。監事任期屆滿未及時改選，或監事在任期內辭職導致監事會成員低於法定人數，在正式改選出的監事就任前，原監事仍須依照法律、行政法規和組織章程細則的規定，履行監事職務。

監事會可行使以下權力：

- (i) 檢查公司財務狀況；
- (ii) 對董事及高級管理層履行其職務進行監督，對違反任何法律、法規、組織章程細則或股東決議案的董事及高級管理層提出罷免的建議；
- (iii) 當董事或高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事及高級管理層糾正相關行為；
- (iv) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行中國公司法規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；
- (v) 向股東大會提出提案；
- (vi) 依照中國公司法相關規定，對董事及高級管理層提起訴訟；及

(vii) 行使組織章程細則規定的其他職權。

監事可列席董事會會議，並對董事會決議案提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常可以進行調查，及(如必要)可以聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

必備條款所載取消任何人士成為公司董事資格的情況，亦將適用於監事資格。

經理及高級管理層

公司設總經理一名，由董事會任免。總經理向董事會報告，可行使以下職權：

- (i) 主持公司的生產、經營和管理工作，安排實施董事會決議案；
- (ii) 組織實施公司年度業務計劃及投資方案；
- (iii) 制訂公司內部管理機構的設置方案；
- (iv) 制訂公司的基本管理制度；
- (v) 制定公司的具體規章；
- (vi) 提請聘任或解聘公司任何副經理及財務負責人；
- (vii) 聘任或解聘須由董事會聘任或解聘以外的管理人員；及
- (viii) 行使董事會授予的任何其他職權。

組織章程細則對總經理職權另有其他規定的亦須遵守。總經理須列席董事會會議。然而，除非總經理兼任董事，否則在董事會會議上並無表決權。

根據中國公司法，高級管理層指總經理、副經理、財務負責人、上市公司的董事會秘書和組織章程細則規定的其他人員。

董事、監事、總經理與其他高級管理層的職責

根據中國公司法，董事、監事、總經理、副經理及高級管理層須遵守相關的法律、法規和組織章程細則，忠實且勤奮地履行職務。

董事、監事、高級管理層不得收受賄賂或其他非法收入，且不得挪用公司的財產。董事及高級管理層不得：

- (i) 挪用公司資金；
- (ii) 將公司資金存入以其個人名義或以其他個人名義開立的賬戶；
- (iii) 違反組織章程細則的規定或未經股東大會或董事會同意，將公司資金借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- (iv) 違反組織章程細則的規定或未經股東大會或董事會同意，與公司訂立合同或進行交易；
- (v) 未經股東大會同意，利用職務便利為自己或他人謀取原應屬於公司的商業機會，自營或為他人經營與公司同類的業務；
- (vi) 就第三方與公司的交易自行收取佣金；
- (vii) 擅自披露公司秘密資料；及
- (viii) 違反對公司忠實責任的其他行為。

董事或高級管理層違反前述規定所得的收入歸公司所有。

附錄五

主要法律及監管規定概要

董事、監事或高級管理層履行公司職務時違反任何法律、法規或公司的組織章程細則對公司造成損失須對公司承擔賠償責任。

股東大會要求董事、監事或高級管理層列席會議，董事、監事或高級管理層須列席會議並接受股東的質詢。董事及高級管理層須向監事會或(不設監事會的有限公司的)監事提供全部事實和數據，不得妨礙監事會或監事行使職權。

董事或高級管理層履行其職務時違反任何法律、法規或公司的組織章程細則對公司造成損失，連續至少180日單獨或合共持有公司不少於1%股份的股東，可以書面請求監事會代其向人民法院提起訴訟。倘監事會在執行公司職務時違反法律或行政法規或組織章程細則對公司造成損失，前述股東可以書面請求董事會代其向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到前述規定的股東書面請求後拒絕提起訴訟，或自收到請求之日起30日內未能提起訴訟，或倘情況緊急不能立即提起訴訟，將會使公司利益受到難以彌補的損害，前述規定的股東有權為公司的利益以自身名義直接向人民法院提起訴訟。就其他方侵犯公司合法權益導致公司損失，前述股東可以依照前述規定向人民法院提起訴訟。倘董事或高級管理層違反任何法律、行政法規或組織章程細則而侵害股東利益，股東亦可向人民法院提起訴訟。

特別規定及必備條款規定公司的董事、監事、總經理及其他高級管理層須向公司履行誠信責任。彼等須忠誠履行其職務以保障公司權益，且不得利用其於公司的職務謀取私利。必備條款對該等職責有詳細的規定。

財務及會計

公司須依照法律、行政法規和國務院財政主管部門的法規建立公司的財務及會計制

附錄五

主要法律及監管規定概要

度。公司須在每一財政年度結束時編製財務報告，並須依法經會計師事務所審計。財務會計報告須依照法律、行政法規和國務院財政部門的法規編製。

公司的財務報告須在股東週年大會召開前20日置備於公司，供股東查閱。公開發行股票的股份有限公司必須公佈其財務報告。

公司分配每年稅後溢利時，須將其除稅後溢利的10%撥入公司的法定公積金，當公司法定公積金累計額達公司註冊資本50%或以上時，可不再提取。當公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損時，在提取法定公積金之前，須先用當年內溢利彌補虧損。公司從除稅後溢利中提取法定公積金後，經股東大會決議案通過可從除稅後溢利中再提取任意公積金。公司彌補虧損和提取任意公積金後所餘除稅後溢利按照股東持有的股份比例分配，惟組織章程細則規定不按持股比例分配的除外。

倘股東大會或董事會決議案違反前述規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配溢利，則股東必須將違反規定分配的溢利退還公司。公司持有的本身股份無權獲分派任何溢利。

公司以超過發行時股份面值金額的溢價及政府主管部門規定列入資本公積金的其他收入，須列為資本公積金。公司的公積金須用於彌補公司的虧損、擴大公司業務經營或增加公司資本。然而，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的25%。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得存入以任何個人名義開立的賬戶。

核數師的委任與退任

根據中國公司法，公司任命或解聘負責公司審計的會計師事務所，須由股東於股東大會或董事會依照組織章程細則的規定釐定。在股東大會或董事會於各自召開的會議上就解聘會計師事務所進行表決時，須允許會計師事務所陳述意見。公司須向新聘用的會計師事務所提供真實及完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿及謊報資料。

特別規定要求公司聘用合資格的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並審核和查證公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於股東週年大會結束時起直至下一屆股東週年大會結束時止。本公司會計師事務所的委聘、罷免及任期屆滿均應向中國證監會報告。

溢利分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及提取法定公積金之前分配溢利。特別規定要求公司向H股持有人支付的任何股息及其他分派，須以人民幣宣派和計算，並以外幣支付。根據必備條款，公司須通過收款代理人向股東支付外幣。

修改組織章程細則

根據中國公司法，公司股東大會作出修改組織章程細則的決議案，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。根據必備條款，公司可根據法律、行政法規及組織章程細則的規定修改組織章程細則。組織章程細則的修改，涉及必備條款內容的，經國務院授權的公司審批部門和證券監管部門批准後生效；涉及公司註冊事項的組織章程細則的修改，應當根據適用法律向有關部門辦理變更登記。

解散及清算

公司因以下原因須予解散：

- (i) 組織章程細則規定的經營期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事由出現；
- (ii) 股東於股東大會議決解散公司；
- (iii) 因公司合併或分立需要解散公司；
- (iv) 依法被吊銷公司營業執照或公司被責令關閉或被撤銷；或
- (v) 公司經營管理發生不能通過其他途徑解決的嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有代表公司全部股東投票權10%以上股份的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

倘公司有上述第(i)項情形，可以通過修改組織章程細則而存續。依照前段所載規定修改組織章程細則，須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

倘公司因上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)項情形解散，須在解散事由出現之日起15日內成立清算組。清算組成員須由董事或股東大會釐定的人員組成。倘逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定相關人員組成清算組進行清算。人民法院須受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

清算組在清算期間可行使以下權力：

- (i) 處置公司資產，編製資產負債表及資產清單；
- (ii) 通知公司的債權人或刊發公告；

- (iii) 處理與清算有關的任何未了結業務；
- (iv) 清繳任何逾期稅款以及清算過程中產生的稅款；
- (v) 清算公司的財務債權及債務；
- (vi) 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- (vii) 代表公司參與民事訴訟。

清算組須自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。

債權人須自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須在債權申報中說明有關其債權的所有事項，並提供相關憑證。清算組須登記相關債權人的債權。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在處置公司財產及編製所需資產負債表和資產清單後，須制定清算方案，並提交股東大會或人民法院確認。公司在分別支付清算費用、職工工資、社會保險費用和法定補償金，清繳所欠稅款及清償公司債務後的剩餘資產，按照股東持有的股份比例分配。清算期間，公司存續，但不得參與與清算無關的經營活動。公司財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清算公司財產及編製所需資產負債表和資產清單後，倘發現公司資產不足以清償債務，須依法向人民法院申請宣告破產。公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須將清算事務移交給人民法院。

清算結束後，清算組須將清算報告於股東大會或人民法院確認。之後，報告須報送公司登記機關，以註銷公司登記，並公告公司終止。清算組成員須忠於職守，並遵守相關

法律。清算組成員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。倘清算組成員因故意或重大過失引致公司或其債權人任何損失，須負責對公司或其債權人賠償。

倘公司依法被宣告破產，須依照相關企業破產的法律實施破產清算。

海外上市

公司的股份需獲得中國證監會批准後方可在境外上市，且上市必須根據國務院指定的步驟進行。

根據特別規定，公司經中國證監會批准，可以向境外的投資人發行股份，其股票可以在境外上市。經中國證監會批准的公司發行境外上市外資股和內資股的計劃，公司董事會可以分別作出兩類待發行股份的實施安排，並可以自中國證監會批准之日起十五(15)個月內分別實施。

股票遺失

倘記名股票被盜、遺失或損毀，股東可依照《中國民事訴訟法》規定的公示通告程序，請求人民法院宣告該等股票失效。取得人民法院的相關宣告後，股東可向公司申請補發股票。

必備條款對中國境外上市外資股股東遺失股票及[編纂]股票另有規定，該等規定載於組織章程細則。

合併與分立

倘公司合併，須簽訂合併協定，且相關的公司須編製各自的資產負債表及資產清單。公司須自通過合併決議案之日起10日內通知其各自的債權人，並在30日內發佈合併公告。債權人自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告日期起45日內，可要求公司清償任何未償還債務或提供相應的擔保。倘公司合併，合併各方的債權和債務，須由存續的公司或新設公司承繼。

倘公司分立，其資產須作相應的分割，並須編製資產負債表及資產清單。倘公司分立的決議案獲通過，公司須自通過上述決議案之日起10日內通知其所有債權人，並於30日內在報章上公告。除債權人就債務清償達成書面協議外，公司分立前的相關負債責任須由分立後的公司承擔連帶責任。

公司合併或分立引起登記事項的變更，必須向相關工商行政管理局辦理變更登記(若有此要求)。

倘公司解散，須依法辦理公司註銷登記。註冊成立新公司須依法辦理公司註冊成立的登記。

D. 中國證券法律、法規及監管體制

中國已頒佈多項與股份發行與買賣及信息披露有關的法規。於1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調草擬證券法規、制定證券政策、規劃證券市場發展、指引、協調及監督中國的所有證券相關機構及管理中國證監會。中國證監會為證券委員會的監管執行機構，負責草擬證券市場的監管條文、監督證券公司、規管中國公司證券在中國或海外的公開發售、規範證券買賣、收集證券相關統計資料及進行相關研究和分析。於1998年3月29日，國務院合併上述兩個部門，並改組中國證監會。

於1993年4月22日，由國務院頒佈之《股票發行與交易管理暫行條例》規定相關公開發售股本證券的申請及批准手續、股本證券的交易、上市公司的收購、上市股本證券的保管、清算及過戶、及上市公司的信息披露、調查、處罰及爭議的解決。

於1995年12月25日，國務院頒佈《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等規定主要規管境內上市外資股的發行、認購、交易及股息宣派和其他分派事項，以及擁有境內上市外資股的股份有限公司的信息披露。

《中國人民共和國證券法》(「《中國證券法》」)於1999年7月1日生效，並先後於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日修訂。此乃中國第一部全國性的證券法律，分為12章及240個條目，規管(其中包括)證券發行及買賣、上市公司收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的職責。《中國證券法》全面規範中國證券市場活動。《中國證券法》第238條規定國內企業的股份在境外上市前須取得國務院證券監督管理機構的事先批准。目前，境外發行證券(包括股份)的發行及買賣主要由國務院及中國證監會頒佈的規則及法規管制。

於2019年11月14日，中國證券監督管理委員會(中國證監會)頒佈《[編纂]公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引中國證券監督管理委員會(中國證監會)公告》([2019]22號)，並於當日生效。該規定是為規範在香港聯交所上市的境內股份有限公司(以下簡稱[編纂]公司)境內未上市股份(包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內發行的未上市內資股以及外資股東持有的未上市)到香港聯交所上市流通(以下簡稱「全流通」)行為。其中，[編纂]公司申請「全流通」的，應當按照股份有限公司境外公開募集股份及上市(包括增發)審批行政許可程序向中國證券監督管理委員會(中國證監會)提出申請。[編纂]公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請。尚未上市的境內股份有限公司可在申請境外首次公開發行上市時一併提出「全流通」申請。

E. 仲裁及仲裁裁決的執行

全國人大常務委員會於1994年8月31日頒佈《中華人民共和國仲裁法》(「《中國仲裁法》」)，該法於1995年9月1日生效並於2017年9月1日修訂。仲裁法適用於當各方已訂立書面協議將事項呈交根據《中國仲裁法》組成的仲裁委員會仲裁的涉及外方的經濟糾紛。《中國仲裁法》規定，中國仲裁協會頒佈仲裁規則前，仲裁委員會可以根據《中國仲裁法》及《中國民事訴訟法》制定仲裁暫行規定。倘當事人各方協議以仲裁作為解決爭議方法時，如一方向人民法院起訴，該人民法院將拒絕受理該案件，但仲裁協議已無效時則除外。

附錄五

主要法律及監管規定概要

香港上市規則及必備條款規定，香港上市公司的組織章程細則須載入仲裁條款，而香港上市規則亦規定公司與各董事或監事訂立的合同，均須載入仲裁條款。該等規定表明(i)境外上市外資股持有人與公司之間；(ii)境外上市外資股持有人與內資股持有人之間；或(iii)境外上市外資股持有人與公司的董事、監事或其他管理人員之間，基於組織章程細則、中國公司法或其他相關法律與行政法規規定的任何權利或義務發生的涉及公司事務的爭議或權利主張，相關當事人各方須把該項爭議或權利主張在中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心進行仲裁。有關股東界定的爭議和有關公司股東名冊的爭議可以不用仲裁方式來解決。倘申請仲裁的一方選擇在香港國際仲裁中心仲裁爭議或權利主張，則任何一方根據香港國際仲裁中心的證券仲裁規則可申請在深圳進行仲裁。

根據《中國仲裁法》，仲裁實行一裁終局的制度，對仲裁當事人各方均有約束力。倘其中一方未能遵守仲裁決定，則裁決另外一方可向人民法院申請強制執行該仲裁決定。倘仲裁程序違法（包括仲裁委員會的組成違反法定程序，或裁決事項不屬於仲裁協議的範圍或仲裁委員會無權仲裁），則法院可拒絕強制執行仲裁委員會作出的仲裁決定。

一方尋求向另一方強制執行中國涉外仲裁機構的裁決，而被執行方或其財產並非在中國境內，可向對相關執行事宜具管轄權的海外法院申請強制執行該裁決。同樣，中國法院可根據互惠原則或中國已簽訂或加入的任何國際公約，承認及執行由海外仲裁機構作出的仲裁裁決。

於1986年12月2日全國人大常務委員會通過決議，中國加入於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「《紐約公約》」）。《紐約公約》規定，《紐約公約》的各簽訂國對《紐約公約》的另一簽訂國作出的所有仲裁裁決均予承認及執行，但各國保留在若干情況下（包括強制執行該仲裁裁決違反該國公共政策的情況）拒絕強制執行的權利。全國人大常務委員會於中國加入該公約時同時宣稱，(i)中國僅會在互惠原則的基礎上承認和強制執行外國仲裁裁決；及(ii)《紐約公約》僅可應用於根據中國法律視為合同或非合同商業法律關係所引起的爭議。

附錄五

主要法律及監管規定概要

於1999年6月18日，香港與中國就仲裁裁決的交互強制執行訂立安排，且該項安排於2000年2月1日生效。按照該安排，中國的仲裁機構作出的裁決可在香港執行，香港的仲裁機構的裁決亦可在中國執行。倘該香港仲裁機構的裁決之執行被認為不符合中國的公共利益，則中國法院可能會拒絕執行該裁決。

香港與中國公司法的重大差異概要

適用於香港註冊成立公司的香港法例乃以公司條例為依據，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。作為於中國成立並擬將股份於聯交所第一[編纂]的股份有限公司，我們須遵守中國公司法及所有其他根據中國公司法頒佈的規則及法規。

下文概述香港註冊成立公司適用的香港公司法與按中國公司法註冊成立及存續的股份有限公司適用的中國公司法的若干重大差異概要。然而，此概要不擬作出全面比較。

公司存續

根據香港公司法，擁有股本的公司須向香港公司註冊處處長註冊成立，香港公司註冊處處長於本公司註冊成立後向其發出公司註冊證書，而公司此後可以獨立公司身份存續。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的組織章程細則須載有若干優先購買權的條文。而公眾公司的組織章程細則毋須載有該等優先購買權的條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或公開募集形式註冊成立。

股本

根據新公司條例，香港公司股票的面值(亦稱面值)概念已被廢除，且該等公司已通過(i)增加其股本；(ii)資本化利潤；(iii)於增加或不增加股本的額情況下配發或發行紅股；(iv)將其股份轉換為較大或較小數目之股份；及(v)撤銷其股份等增加靈活性的方式修改其股本。法定股本的概念亦不再適用於2014年3月3日或之後成立的香港公司。因此，香港公司的董事可在經得股東

附錄五

主要法律及監管規定概要

的事先同意(如有規定)下，敦促發行公司新股份。中國公司法並無法定股本的規定。我們的註冊資本為我們已發行股本之金額。如要增加註冊資本，須經股東大會和相關中國政府及監管機構批准。

根據證券法，已獲相關證券監管機構授權將股份於證券交易所上市的公司，股本總額不得少於人民幣30百萬元。香港法例對香港註冊成立公司並無最低資本要求。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣財產(根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外)認購。倘以非貨幣財產出資，則須進行估值並辦理資產核證，確保並無高估或低估其價值。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國法律，我們以人民幣計值和認購的內資股，只可由國家、中國法人、自然人、合資格外國機構投資者或符合條件的外國戰略投資者認購或買賣。以人民幣計值及以人民幣以外貨幣認購的海外上市股份，只可由香港、澳門和台灣或中國境外任何國家及地區或合資格國內機構投資者認購和買賣。此外，根據中國證監會及香港證券及期貨事務監察委員會於2014年11月10日聯合公佈的《批准啟動滬港股票交易互聯互通機制試點的公告》(「滬港股票交易互聯互通公告」)，合資格中國投資者可通過滬港通等系統購買指定的海外上市股份。

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。我們的文件前已發行的股份自股份於證券交易所[編纂]起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與管理人員任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，所持公司股份自股份[編纂]起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。組織章程細則可對公司董事、監事與管

理人員轉讓所持公司股份作出其他限制規定。除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期外，香港法例並無持股量與股份轉讓的相關限制，正如本文件「股本」一節中我們及控股股東向聯交所作出的承諾中所述。

購買股份的財務資助

中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助購買本身或其控股公司的股份。然而，必備條款載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助購買上述股份的特定限制條文，與香港公司法的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份頒佈規定。必備條款載有解釋條文，指明有關視為修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦的批准手續。相關條文已納入組織章程細則，有關詳情，請參閱本文件「附錄六一組織章程細則概要」一節。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案批准，(ii)相關類別股份總面值達四分之三的持有人書面同意，(iii)公司所有股東一致同意，或(iv)倘組織章程細則載有關於該等權利變動的條文，則遵從其規定。

董事、高級管理層和監事

中國公司法有別於香港公司法，並無有關董事申報重大合同的權益、限制董事作出重大處置的權力、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，必備條款對重大處置設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

附錄五

主要法律及監管規定概要

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和管理人員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。必備條款規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

根據香港法例，倘董事違反對公司的誠信責任，而同時控制股東大會多數表決權，則少數股東可代表全體股東提出衍生訴訟，從而有效避免公司以本身名義控告董事違反責任。

中國公司法賦予股份有限公司股東權利，倘董事及高級管理層違反對公司的誠信責任和勤勉義務，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可書面請求監事會向人民法院提起訴訟。而監事會違反對公司的誠信責任和勤勉義務時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，不立即提起訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向法院提起訴訟。

必備條款亦規定董事、監事和高級管理層違反對公司所負責任時的其他補救措施。另外，作為股份在聯交所上市的條件，股份有限公司各董事和監事(作為股東代理)須向公司作出承諾。此舉讓少數股東在公司董事和監事失責時可採取行動。

保障少數股東權益

根據香港法例，倘在香港註冊成立公司的股東投訴公司從業務務的方式對其利益造成損害，則可以向法院請求清盤或發出適當命令監管公司事務。此外，倘股東申請達到特定數目，香

附錄五

主要法律及監管規定概要

港財政司司長可指派獲授廣泛法定權力的督察員調查香港註冊成立公司的事務。中國法律並無類似規定。然而，必備條款規定，控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會通知須於大會舉行日期前至少20日寄發。根據特別規定及必備條款，須於大會舉行前至少45日向所有股東發出書面通知，擬出席大會的股東須於大會舉行日期前至少20日將書面回覆送達公司。倘屬香港註冊成立的公司，召開股東大會(股東週年大會除外)的最短通知期為14日。股東週年大會最短通知期為21日。

股東大會法定人數

根據香港法例，除非組織章程細則另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。中國公司法並無訂明股東大會法定人數，惟特別規定及必備條款規定，公司股東大會僅於擬舉行大會日期最少20日前收到代表公司有投票權股份至少50%的股東答覆後方可召開，或倘股東的回覆未能達到50%投票權的要求，則公司須於五日內再次以公告通知股東，股東大會隨後即可舉行。

投票表決

根據香港法例，普通決議案須經出席股東大會人員或代理人投票數一半以上支持，方可通過，而特別決議案則須經出席股東大會人員或受委代表投票數不少於四分之三的票數通過。根據中國公司法，決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改組織章程細則、增減註冊資本、公司合併、分立或解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱。另外，公開發行股份的股份有限公司須公告其財務報告。公司條例要求香港註冊成立的公司股東週年大會至少21日前向各股東寄發財務報表、審計報告和董事報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。根據中國法律，股份有限公司須按中國企業會計準則編製財務報表。必備條款規定，有關公司除須按照中國企業會計準則編製財務報表外，還須按照國際或香港會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表還須說明與根據中國企業會計準則編製的財務報表的重大差異(如有)造成的財務影響。

特別規定要求在中國境內外披露的信息內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事與股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司組織章程細則、股東大會會議紀錄和財務會計報告的權利。根據組織章程細則，股東有權查閱並複印(須支付合理費用)有關股東和董事的若干資料，與香港法例要求賦予香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據中國公司法和香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的債務。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。必備條款要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表境外上市外資股份持有人接收已宣派的股息和公司因有關股份欠付的所有其他款項。

附錄五

主要法律及監管規定概要

公司重組

香港註冊成立公司的公司重組可以多種方式進行，如根據公司(清盤及雜項條文)條例在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例在公司與債權人或公司與股東之間達成妥協或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院的法律程序解決。必備條款規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

強制提取

根據中國公司法，股份有限公司須按指定百分比提取除稅後溢利撥充法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司組織章程細則，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的細則載有與香港法例規定的類似公司補救措施(包括取消有關合同及向董事、監事或高級職員追索溢利)。

股息

在若干情況下，公司有權在應付予股東的任何股息或其他分派中預先扣除及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務(包括追討股息)的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。在適用期限屆滿前，公司不得行使權力沒收股份的任何未領股息。

信託責任

在香港，普通法中有董事信託責任的概念。根據特別規定，董事及監事不得從事任何競業活動或有損於公司利益的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停辦理公司股東登記的股份過戶手續的時間不得超過30日（在特殊情況下可延長至60日），而根據中國公司法及必備條款規定，在股東大會日期前30日內或為分配股息設定的基準日前五日內不得登記股份轉讓。

本附錄載有本公司組織章程細則之主要條文及其後修訂概要，其將於[編纂]起生效。本附錄主要目的在於為有意投資者提供本公司組織章程細則的概覽，故可能未有盡錄對於有意投資者而言重要的信息。如本文件附錄九「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述，組織章程細則的中文全文可供查閱。

董事

分配及發行股份的權力

組織章程細則並無載有授權董事會配發或發行股份的條文。董事會須為配發或發行股份編製建議書，經股東在股東大會以特別決議案形式批准。任何該等配發或發行須按照適用法律及行政法規所規定的程序進行。

處置中國發行人或其附屬公司資產的權力

董事會在處置固定資產時，如擬處置固定資產的預期價值，與此項處置建議前四個月內已處置了的本公司固定資產所得到的價值的總和，超過股東大會最近審核的資產負債表所顯示的固定資產價值的33%，則董事會在未經股東大會批准前不得處置或者同意處置該固定資產。

上述所指對固定資產的處置，包括轉讓某些資產權益的行為，但不包括以固定資產提供擔保的行為。

本公司處置固定資產進行的交易的有效性，不因違反組織章程細則中上述限制而受影響。

就失去職位所獲得的補償或款項

本公司在與本公司董事、監事訂立的有關報酬事項的合同中應當規定，當本公司將被收購時，本公司董事、監事在股東大會事先批准的條件下，有權取得因失去職位或者退休而獲得的補償或者其他款項。本公司被收購是指下列情況之一：

- (一) 任何人向全體股東提出收購要約；或

- (二) 任何人提出收購要約，旨在使要約人成為控股股東。控股股東的定義與組織章程細則中的定義相同。

如果有關董事、監事不遵守本條規定，其收到的任何款項，應當歸那些由於接受前述要約而將其股份出售的人所有，該董事、監事應當承擔因按比例分發該等款項所產生的費用，該費用不得從該等款項中扣除。

提供予董事、監事和其他高級管理人員的貸款

本公司不得直接或者間接向本公司和其母公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保；亦不得向前述人員的相關人提供貸款、貸款擔保。

前款規定不適用於下述情形：

- (一) 本公司向其附屬公司提供貸款或者為附屬公司提供貸款擔保；
- (二) 本公司根據經股東大會批准的聘任合同，向本公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或者其他款項，使之支付為了本公司目的或者為了履行其對本公司之職責所發生的費用；
- (三) 如本公司的正常業務範圍包括提供貸款、貸款擔保，本公司可以向有關董事、監事、經理和其他高級管理人員及其相關人員提供貸款、貸款擔保，但提供貸款、貸款擔保的條件應當是正常商業條件。

若本公司違反前述有關貸款的條款，不論其貸款的條件如何，貸款款項的收款人須立即向本公司償還款項。

本公司違反上述規定所提供的貸款擔保，不得強制本公司執行；但下列情況除外：

- (一) 向本公司或者其母公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員的相關人提供貸款時，提供貸款人不知情的；

(二) 本公司提供的擔保物已由提供貸款人合法地售予善意購買者的。

前述中所稱擔保，包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務的行為。

提供財務資助以購買中國發行人或其附屬公司的股份

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的人士提供任何財務資助。前述所指購買本公司股份的人士，包括因購買股份而直接或者間接承擔義務的人。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

下列行為不視為前款規定禁止的行為：

- (一) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了公司利益，並且該項財務資助的主要目的並不是為了購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；
- (二) 本公司依法以其財產作為股利進行分配；
- (三) 以股份的形式分配股利；
- (四) 依據組織章程細則減少註冊資本，購回股份，調整股權結構等；
- (五) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)；
- (六) 本公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)。

上述所稱財務資助，包括(但不限於)下列方式：

- (一) 饋贈；
- (二) 提供擔保(包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務)、提供補償(但不包括因本公司本身的過錯所引起的補償)、解除或者放棄權利；
- (三) 提供貸款或者訂立由本公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；
- (四) 本公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

上述所稱承擔義務，包括義務人因訂立合同或者作出安排(不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔)，或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

披露在與中國發行人或其附屬公司簽訂的合約中的利益

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，直接或者間接與本公司已訂立的或者計劃中的合同、交易，安排有重要利害關係時(本公司與董事、監事、經理和其他高級管理人員的聘任合同除外)，不論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准同意，均應當盡快向董事會披露其利害關係的性質和程度。

除非有利害關係的本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員按照前款的要求向董事會做了披露，並且董事會在不將其計入法定人數，亦未讓其參加表決的會議上批准了該事項，本公司有權撤銷該合同、交易或者安排；但在對方是對有關董事、監事、經理和其他高級管理人員違反其義務的行為不知情的善意當事人的情形下除外。

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的相關人與某合同、交易、安排有利害關係的，有關董事、監事、經理和其他高級管理人員也應被視為有利害關係。

酬金

本公司應當就報酬事項與公司董事、監事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。前述報酬事項包括：

- (一) 作為本公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；
- (二) 作為本公司的附屬公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；
- (三) 為本公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；
- (四) 該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項。

除按前述合同外，董事或監事不得因前述事項為其應獲取的利益向本公司提出訴訟。

卸任、委任、免職

有下列情況之一的，不得擔任本公司的董事、監事、經理或者其他高級管理人員：

- (一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- (二) 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；
- (三) 擔任因經營管理不善破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；

- (四) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；
- (五) 個人所負數額較大的債務到期未清償；
- (六) 因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；
- (七) 法律、行政法規規定不能擔任企業領導；
- (八) 非自然人；
- (九) 被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或者不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年。

本公司董事、經理和其他高級管理人員代表公司的行為對善意第三人的有效性，不因其任職、選舉或資格上有任何不規範行為而受任何影響。

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止。其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務及職責的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與本公司董事、監事、經理或其他高級管理層成員離任之間時間的長短，以及與本公司的關係在何種情形和條件下結束。

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員因違反某項具體義務所負的責任，可以由股東大會在知情的情況下解除；但是組織章程細則第61條所規定的情形除外。

本公司設董事會，董事會由9名董事組成，設董事長1人，副董事長1人，其中獨立非執行董事3人。

董事由股東大會選舉產生，任期三年。董事任期屆滿，可以連選連任。

附錄六

組織章程細則概要

有關提名董事候選人的意圖以及候選人表明願意接受提名的書面通知，應當在股東大會召開七天前發給本公司。

在不違反本公司[編纂]相關法律法規及監管規則的前提下，如董事會委任新董事以填補董事會某臨時空缺或增加董事名額的任何人士，其任期至本公司的下屆股東週年大會為止，並於其時有資格重選連任。

董事長、副董事長由全體董事的過半數選舉和罷免，董事長、副董事長任期三年，可以連選連任。

董事無須持有本公司股份。

組織章程細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

本公司的董事會必須最少包括三分之一成員（且必須至少三名）為獨立非執行董事；及其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。此外，公司至少須有一名獨立非執行董事通常居於香港。

借款權力

在遵守中國法律法規的情況下，本公司擁有集資及借款權。組織章程細則規定：(a)董事會有權制定本公司發行公司債券的方案，以及(b)發行本公司債券須由股東在股東大會上通過特別決議案批准。除此以外，組織章程細則並無就董事可行使借款權的方式及就可修改有關權利的方式作出任何特別規定。

組織文件的修改

本公司根據法律、行政法規及組織章程細則的規定，可以修改組織章程細則。

組織章程細則的修改，涉及必備條款內容的，經國務院授權的公司審批部門和中國證監會

批准後生效；涉及本公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

現有股份或股份類別的權利的修改

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和組織章程細則的規定，享有權利和承擔義務。如發行人的股本包括無投票權的股份，則該等股份的名稱須加上「無投票權」的字樣。

如股本資本包括附有不同投票權的股份，則每一類別股份(附有最優惠投票權的股份除外)的名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」的字樣。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按組織章程細則第97條至第101條另行召集的股東會議上通過，方可進行。該類別股東會議(但不包括續會)，所需的法定人數，必須是該類別的已發行股份至少三分之一的持有人。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或者累積股利的權利；
- (四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得本公司證券的權利；

- (六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；
- (七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；
- (八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；
- (九) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；
- (十) 增加其它類別股份的權利和特權；
- (十一) 本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；
- (十二) 修改或者廢除本章所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會上具有表決權。但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

除其它類別股份股東外，內資股股東和非上市外資股股東應視為同類別股東，內資股股東和境外上市外資股股東視為不同類別股東，非上市外資股股東和境外上市外資股股東視為不同類別股東。

下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- (一) 經股東大會以特別決議批准(獲無條件授權或受決議所訂條款及條件所規限)，公司每間隔十二個月單獨或者同時認可、分配或發行公司當時已發行的內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的20%的；
- (二) 該等股份為公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃的一部分，而有關計劃自中國證監會或國務院轄下其他有資格的證券監管機構發出批准之日起15個月內完成的。

特別決議－需獲大多數股東通過的

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的二分之一以上通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的三分之二以上通過。

投票權(一般性的有關投票表決的權利)

股東(包括股東代理人)在股東大會表決時，以其代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上的表決權的股東(包括股東代理人)，不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票。

當反對和贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主席有權多投一票。

有關股東大會的規定

股東大會分為股東週年大會和臨時股東大會。股東大會由董事會召集，股東週年大會每年召開一次，並應於上一會計年度完結之後的六個月之內舉行。

會計與審計

財務與會計政策

本公司依照法律、行政法規和財政部制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務及會計制度。

本公司應當在每一會計年度終止時編製財務報告，並依法經審查驗證。

董事會應當在每次股東週年大會上，向股東呈交有關法律、行政法規、地方政府及主管部門頒佈的規範性文件所規定的相關財務報告。本公司編製年度賬目的結算日期，距離該會計年度或年度財務報表有關的會計參考期間結束日，不得超過6個月。

本公司的財務報告應當在召開股東週年大會的20日以前備置於本公司，供股東查閱。本公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際會計準則或者本公司股份境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則分別編製的財務報表有重大出入，應當在財務報表附註中加以注明。本公司在分配有關財政年度的除稅後溢利時，以根據(i)中國會計準則及法規編製的財務報表；或(ii)國際會計準則或者本公司股份境外上市地會計準則編製的財務報表，除稅後溢利中較少者為準。

本公司公佈或者披露的中期業績或者財務資料應當按中國會計準則及法規編製，同時按國際或者境外上市地會計準則編製。

本公司每一會計年度公佈兩次財務報告，即在一會計年度的前六個月結束後的60天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的120天內公佈年度財務報告。倘本公司股票上市地證券交易所及證券監督管理機構的有關條例另有規定，則以該等條例為準。

本公司除法定的會計賬冊外，不得另立會計賬冊。對本公司資產，不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師的聘任及罷免

本公司應當聘用符合國家有關規定的獨立的會計師事務所，審計本公司的年度財務報告，並審核本公司的其他財務報告。為本公司組織章程細則目的，本公司隨時委任的會計師事務所將是本公司的核數師。

附錄六

組織章程細則概要

本公司聘用會計師事務所的聘期，自本公司本次股東週年大會結束時起至下次股東週年大會結束時止。

經本公司聘用的會計師事務所享有下列權利：

- (一) 隨時查閱公司的賬簿、記錄或者憑證，並有權要求本公司的董事、經理或者其他高級管理人員提供有關資料和說明；
- (二) 要求本公司採取一切合理措施，從其附屬公司取得該會計師事務所為履行職務必需的資料和說明；
- (三) 出席股東會議，得到任何股東有權收到的會議通知或者與會議有關的其他信息，在任何股東會議上就涉及其作為本公司的會計師事務所的事宜發言。

無論會計師事務所與本公司訂立的合同條款如何規定，股東大會可以在任何會計師事務所任期屆滿前，通過普通決議決定將該會計師事務所解聘。有關會計師事務所如有因被解聘而向本公司索償的權利，其權利不因此而受影響。

會計師事務所的報酬或者確定報酬的方式由股東大會決定。由董事會聘任的會計師事務所的報酬由董事會確定。

聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所由股東大會作出決定，並報中國證監會備案。

股東大會通知及議程

股東大會是本公司的權力機構，依法行使職權。

非經股東大會事前批准，本公司不得與董事、監事、經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。

有下列情形之一的，董事會應當在兩個月內召開臨時股東大會：

- (一) 董事人數不足公司法規定的人數或者少於組織章程細則要求的數額的三分之二時；

- (二) 本公司未彌補虧損達股本總額的三分之一時；
- (三) 持有公司發行在外的有表決權的股份10%或以上的股東以書面形式要求召開股東特別大會時；
- (四) 董事會認為必要或者監事會提出召開時。

本公司召開股東週年大會，應當於會議召開20日前通知各股東；而本公司召開臨時股東大會，應當於會議召開15日前通知各股東。

本公司召開股東大會，單獨或者合計持有本公司有表決權的股份總數百分之三以上(含百分之三)的股東，有權以書面形式向本公司提出新的提案，本公司應當將提案中屬股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程。

股東大會的通知應當符合下列要求：

- (一) 以書面形式作出；
- (二) 指定會議的地點、日期和時間；
- (三) 說明於會上將討論的事項；
- (四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同(如果有的話)，並對其起因和後果作出認真的解釋；
- (五) 如任何董事、監事、經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
- (六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；

- (七) 以明顯的文字說明，有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，而該股東代理人不必為本公司股東；
- (八) 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點；及
- (九) 股東大會常設聯繫人姓名及電話號碼。

股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或以郵資已付的郵件送出，受件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

前款所稱公告，應當於股東週年大會召開二十日前或於臨時股東大會召開十五日前，在中國證監會指定的一家或者多家報紙上刊登。一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。

因意外遺漏未向某有權得到通知的人送出會議通知或者該等人沒有收到會議通知，會議及會議的決議並不因此無效。

下列事項由股東大會的普通決議通過：

- (一) 董事會和監事會的工作報告；
- (二) 董事會擬訂的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (三) 董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法；
- (四) 本公司年度預、決算報告，資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- (五) 除法律、行政法規規定或者組織章程細則規定應當以特別決議通過以外的其它事項。

下列事項由股東大會的特別決議通過：

- (一) 增加或減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券；
- (二) 發行公司債券；
- (三) 本公司的分立、合併、解散和清算、變更公司形式；
- (四) 組織章程細則的修改；
- (五) 股東大會以普通決議通過認為會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其它事項。

股東要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (一) 單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%或以上的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (二) 如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議。召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東大會由董事長召集並擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，應當由副董事長召集會議並擔任會議主席。董事長和副董事長均無法出席會議的，董事會可以指定一名本公司董事代其召集會議並擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任會議主

席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

股份的轉讓

所有股本已繳清的[編纂]，皆可依據組織章程細則自由轉讓；但是除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，且無需申述任何理由：

- （一）與任何股份所有權有關的或會影響股份所有權的轉讓文件及其他文件，均須登記，並須就登記按上市規則規定的費用標準向本公司支付費用；
- （二）轉讓文據只涉及[編纂]；
- （三）轉讓文據已付應繳的印花稅；
- （四）應當提供有關的股票，以及董事會所合理要求的證明轉讓人有權轉讓股份的證據；
- （五）如股份擬轉讓予聯名持有人，則聯名持有人之數目不得超過四位；
- （六）有關股份沒有附帶任何公司的留置權；
- （七）任何股份均不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

中國發行人回購其股份的權力

在下列情況下，經中國有關主管機構批准，本公司可以根據本組織章程細則規定的程序購回其發行在外的股份：

- （一）減少本公司註冊資本；
- （二）與持有本公司股份的其他公司合併；
- （三）將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- （四）股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求本公司收購其股份；
- （五）將股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；

(六) 上市公司為維護公司價值及股東權益所必需。

本公司因前款第(一)項、第(二)項的原因收購本公司股份的，應當經股東大會決議。本公司依照前款規定收購本公司股份後，屬第(一)項情形的，應當自收購之日起10日內註銷；屬第(三)項、第(四)項情形的，應當在6個月內轉讓或者註銷。本公司依照第(三)項、第(五)項、第(六)項規定收購的本公司股份，應當經三分之二以上董事出席的董事會會議決議，本公司合計持有的本公司股份數不超過本公司已發行股份總數的10%，並應當在3年內轉讓或者註銷。

本公司經國家有關主管機構批准購回股份，可以下列方式之一進行：

- (一) 向全體股東按照相同比例發出購回要約；
- (二) 在證券交易所通過公開交易方式購回；
- (三) 在證券交易所外以協議方式購回。

本公司依法購回股份後，應當依照法律、行政法規的規定註銷或者轉讓該部分股份，並向浙江省台州市市場監督管理局申請辦理註冊資本或者股權的變更登記並給予公告。

被註銷股份的票面總值應當從本公司的註冊資本中核減。

中國發行人的附屬公司擁有該附屬公司的母公司股份的權力

組織章程細則並無禁止本公司任何附屬公司持有股份的規定。

股息及其他分派方法

本公司稅後利潤應按以下順序使用：

- (一) 彌補虧損；
- (二) 提取法定公積金；

附錄六

組織章程細則概要

(三) 經股東大會決議，可以提取任意公積金；

(四) 支付普通股股利。本公司未彌補虧損和提取法定公積金之前，不得分配股利或以紅利形式進行其他分配。

於催繳股款前已繳付的股款均可享有利息，但股份持有人無權就預繳股款收取於其後宣派的股息。

關於行使權利終止以郵遞方式發送股息單，如該等股息單未予提現，則該項權利須於該等股息單連續兩次未予提現後方可行使。然而，在該等股息單初次未能送達收件人而遭退回後，亦可行使該項權利。

在遵守中國有關法律、法規及香港聯合交易所有限公司的規定的前提下，對於無人認領的股利，本公司可行使沒收權力，但該權力在適用的有關時效屆滿前不得行使。

關於行使權力發行認股權證予不記名持有人，除非本公司在無合理疑點的情況下確信原本的認股權證已被銷毀，否則不得發行任何新認股權證代替遺失的認股權證。

資本公積金包括下列款項：

- (一) 超過股票面額發行所得的溢價款；
- (二) 國務院財政主管部門規定列入資本公積金的其他收入。

本公司的公積金的用途限於下列各項：

- (一) 彌補虧損，資本公積金不得用於彌補虧損。
- (二) 轉增資本。若以資本化方式將法定公積金轉增資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前本公司註冊資本的25%。
- (三) 擴大本公司生產經營。

本公司股利的分配方案由股東大會決定。經董事會考慮公司的財務狀況之後並遵守有關法律和法規，股東可通過普通決議授權董事會分配和支付股利。

本公司可以現金或股票形式分配股利。

本公司應當為持有境外上市外資股股份的股東於香港委任收款代理人。

收款代理人應當代有關股東收取公司就境外上市外資股股份分配的股利及其他應付的款項，由他代該等股東保管該等款項，以待支付予該等股東。本公司委任的收款代理人應當符合上市地法律或證券交易所有關規定的要求。本公司就在香港聯合交易所有限公司上市的[編纂]委任的收款代理人應為根據香港《受託人條例》註冊的信託公司。

股東委託代理人

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權委任一人或者數人(該人可以不是股東)作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照股東的委託，可以行使下列權利：

- (一) 該股東在股東大會上的發言權；
- (二) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；及
- (三) 以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委託的代理人或人員簽署。如委託數人為股東代理人，委託書應注明每名股東代理人所代表的股份數額。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。委託書由委託人授權他人簽署的，授權簽署的授權書或者其他授權文件應當經過公證。經公證的授權書或者其他授權文件，應當和表決代理委託書同時備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

委託人為法人的，其法定代表人或董事會或經其它決策機構決議授權的人士應作為代表出席本公司股東大會。

附錄六

組織章程細則概要

任何由本公司董事會發給股東用於任命股東代理人的委託書的格式，應當讓股東自由選擇指示股東代理人投贊成票或者反對票，並就會議每項議題所要作出表決的事項分別作出指示。委託書應當注明如果股東不作指示，股東代理人可以按自己的意思表決。

表決前委託人已經去世、喪失行為能力、撤回委任、撤回簽署委任的授權或者有關股份已被轉讓的，只要公司在有關會議開始前沒有收到該等事項的書面通知，由股東代理人依委託書所作出的表決仍然有效。

催繳股款及股份的沒收

本公司有權行使權利終止以郵遞方式向某境外上市外資股持有人發送股息單，如該等股息單未予提現，則該項權利須於該等股息單連續兩次未予提現後方可行使。然而，在該等股息單初次未能送達受件人而遭退回後，亦可行使該項權利。

本公司有權出售未能聯絡的股東的股份的權利，除非符合下列各項規定，否則不得行使該項權利：

- (i) 有關股份於十二年內至少已派發三次股息，而於該段期間無人認領股息；及
- (ii) 公司在十二年屆滿後於報章上刊登廣告，說明其擬將股份出售的意向，並通知聯交所有關該意向。

查閱股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (一) 各股東的姓名(名稱)、地址(住所)、職業或性質；
- (二) 各股東所持股份的類別及其數量；
- (三) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (四) 各股東所持股份的編號；
- (五) 各股東登記為股東的日期；

(六) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

股票的轉讓和轉移，須登記在股東名冊內。

本公司可以依據中國證監會與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。

在香港上市的境外上市外資股股東名冊正本的存放地為香港。本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於公司處所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

本公司召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日。股權確定日終止時，在冊股東為本公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

股東大會的法定人數

本公司根據股東大會召開前20日時收到的書面回復，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一以上的，本公司可以召開股東大會；達不到的，本公司應當在五日以內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，本公司可以召開股東大會。

少數股東在詐騙或欺壓事件中的權利

除法律、行政法規或者本公司股份上市的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東(根據以下條款的定義)在行使其股東的權利時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

- (一) 免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任；
- (二) 批准董事、監事(為自己或者他人利益)以任何形式剝奪本公司財產，包括(但不限於)任何對本公司有利的機會；
- (三) 批准董事、監事(為自己或者他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的本公司改組。

前條所稱控股股東是具備以下條件之一的人：

- (一) 該人單獨或者與他人一致行動時，可以選出半數以上的董事；
- (二) 該人單獨或者與他人一致行動時，可以行使本公司30%或以上的表決權或者可以控制公司的30%或以上的表決權的行使；
- (三) 該人單獨或者與他人一致行動時，持有本公司發行在外30%或以上的股份；
- (四) 該人單獨或者與他人一致行動時，以其他方式在事實上控制本公司。

清盤程序

本公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

- (一) 股東大會決議解散；
- (二) 因本公司合併或者分立需要解散；

(三) 本公司因不能清償到期債務被依法宣告破產；

(四) 本公司違反法律，行政法規被依法責令關閉；

(五) 營業期限屆滿。

本公司因前條(一)、(五)項規定解散的，應當在15日之內成立清算組，並由股東大會以普通決議的方式確定其人選。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組，進行清算。

本公司因前條(三)項規定解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

本公司因前條(四)項規定解散的，由有關主管機關組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

如董事會決定本公司進行清算(因本公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後12個月內全部清償本公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，本公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，本公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上至少公告三次。清算組應當對債權進行登記。

債權人應自接到書面通知之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人申報其債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。

清算組在清算期間行使下列職權：

- (一) 清理本公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
- (二) 通知或者公告債權人；
- (三) 處理與清算有關的本公司未了結的業務；
- (四) 清繳所欠稅款；
- (五) 清理債權、債務；
- (六) 處理本公司清償債務後的剩餘財產；
- (七) 代表本公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表及財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者有關主管機關確認。

本公司財產應按法律法規上所要求的順序清償，如若沒有適用的法律，應按清算組所決定的公正、合理的順序進行。

本公司財產按前款規定清償後的剩餘財產，由本公司股東按其持有股份種類和比例進行分配。

清算期間，本公司不得開展新的業務活動。

因本公司解散而清算，清算組在清理本公司財產、編製資產負債表及財產清單後，發現本公司財產不足清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告破產。本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

本公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經一家在中國註冊的會計師驗證後，報股東大會或者有關主管機關確認。

清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認之日起30日內，將前述文件報送浙江省台州市工商行政管理局，申請註銷本公司登記，公告本公司終止。

對中國發行人或其股東具有重大意義的任何其他規定

一般規定

本公司為永久存續的股份有限公司。

本公司是獨立的企業法人。

本公司的全部資本分為等額股份，本公司股東以其所持股份為限對本公司承擔責任，本公司以其全部資產對其債務承擔責任。

股東可以依據組織章程細則起訴本公司；本公司可以依據組織章程細則起訴股東；股東可以依據組織章程細則起訴股東；股東可以依據組織章程細則起訴本公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員。

股東

本公司股東為依法持有本公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。

股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同等義務。本公司各類別股東在以股利或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。

本公司普通股股東享有下列權利：

- (一) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；
- (二) 參加或者委派股東代理人參加股東會議，並行使表決權；

- (三) 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
- (四) 依照法律、行政法規及組織章程細則的規定轉讓股份；
- (五) 依照組織章程細則的規定獲得有關信息，包括：
 - 1. 在繳付成本費用後得到組織章程細則；
 - 2. 在繳付合理費用後有權查閱和復印：
 - (1) 所有各部分股東的名冊；
 - (2) 本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：
 - (a) 現在及以前的姓名、別名；
 - (b) 主要地址(住所)；
 - (c) 國籍；
 - (d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；
 - (e) 身份證明文件及其號碼；
 - (3) 本公司股本狀況；
 - (4) 本公司最近一期的經審計的財務報表，及董事會、核數師及監事會報告；
 - (5) 本公司的特別決議；
 - (6) 自上一會計年度以來本公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告；
 - (7) 已呈交中國工商行政管理部門或其他主管機關備案的最近一期的年檢報告副本；及

- (8) 股東會議的會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議。

本公司須將以上除第(2)項外第(1)至(8)項的文件及任何其他適用文件按上市規則的要求備置於其香港地址，以供公眾人士及股東免費查閱(其中第(8)項僅供股東查閱)。

股東提出查閱上述有關信息或索取資料的，應當向本公司提供證明其持有公司股份的種類以及持有數量的書面文件，本公司核實股東身份後按照股東要求予以提供；

- (六) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；

- (七) 法律、行政法規及組織章程細則所賦予的其他權利。

本公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其權益而行使任何權力，以凍結或以其他方式損害其任何附於股份的權利。

本公司普通股股東承擔下列義務：

- (一) 遵守組織章程細則；
- (二) 依其所認購股份和入股方式繳納股金；
- (三) 法律、行政法規及組織章程細則規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，不承擔其後追加任何股本的責任。

監事會

本公司設監事會。監事會負責對董事會、董事、經理及本公司其他高級管理人員的監督，防止其濫用職權，侵犯股東、本公司和其員工的權益。

附錄六

組織章程細則概要

監事會由三人組成，其中一人出任監事會主席。監事任期三年，可於任期屆滿後連選連任。

監事會成員由兩名股東代表和一名本公司職工代表組成。股東代表由股東大會選舉和罷免，職工代表由本公司職工民主選舉和罷免。

監事會主席的選舉或罷免應由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集和主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務的，由過半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會會議。

本公司董事、經理、財務負責人和高級管理人員不得兼任監事。

監事會至少每六個月召開一次會議，由監事會主席負責召集。監事可以提議召開臨時監事會會議。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- (一) 檢查本公司的財務；
- (二) 對董事、經理和其他高級管理人員執行本公司職務時違反法律、行政法規或者組織章程細則的行為進行監督；
- (三) 當董事、經理和其他高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求前述人員予以糾正；
- (四) 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以本公司名義委託註冊會計師、執業核數師幫助復審；
- (五) 提議召開股東特別大會；
- (六) 代表本公司與董事交涉或者對董事起訴；
- (七) 股東大會授予的其它職權。

附錄六

組織章程細則概要

監事可列席董事會會議。

監事會行使職權時聘請律師、註冊會計師、執業核數師等專業人員所發生的合理費用，應當由本公司承擔。

監事應當依照法律、行政法規及組織章程細則的規定，忠實履行監督職責。

董事會秘書

本公司設董事會秘書一人，董事會秘書為本公司的高級管理人員。

本公司董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事會委任。

本公司董事或者其他高級管理人員可以兼任董事會秘書。本公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任董事會秘書。

本公司董事會秘書由董事兼任時，如某一行為應當由董事及董事會秘書分別作出，則該兼任董事及董事會秘書的人不得以雙重身份作出。

爭議的解決

本公司遵從下述爭議解決規則：

- (一) 凡(i)本公司與其董事或監事或高級管理人員之間；及(ii)外資股股東(包括境外上市外資股股東及非上市外資股股東)與本公司之間，外資股股東(包括境外上市外資股股東及非上市外資股股東)與董事、監事、經理或者其它高級管理人員之間，境外上市外資股股東與非上市外資股股東、內資股股東之間，基於組織章程細則、公司法和特別規定及其它有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與本公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決。

前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，如果其身份為本公司或本公司股東、董事、監事、經理或者其他高級管理人員，應當服從仲裁。

有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。

- (二) 申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。

申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。

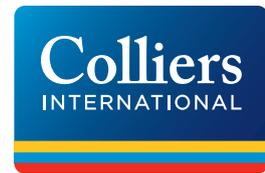
如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行。

- (三) 以仲裁方式解決因(一)項所述爭議或者權利主張，適用中華人民共和國的法律；但法律、行政法規另有規定的除外。

- (四) 仲裁機構作出的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團持有之物業權益於2020年10月31日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務部
公司執照編碼：C-006052
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述 閣下指示吾等對溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文連同 貴公司統稱為「貴集團」)持有的位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對物業權益於2020年10月31日(「估值日」)的市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自2017年12月30日起生效的香港測量師學會估值準則(2017年版)，並參考國際估值準則委員會頒佈自2017年7月1日起生效的國際估值準則(2017年版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定進行。

附錄七

物業估值報告

估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設出售人於市場出售該物業權益，且並無得益於將影響該物業權益的價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無計入所評估的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設業主可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受幹擾地使用該物業。

估值方法

在對 貴集團持作投資的物業權益進行估值時，已採用收入資本化法。收入資本化法按全部租出基準將租金收入資本化，以按市場基準估計物業或資產的價值。此方法用於在特定期限內租出之物業或資產。其同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及日後潛在復歸收入之市場水平，再按恰當的比率將兩者資本化。

在對 貴集團持作自用之物業權益估值時，吾等已採用市場法，其中假設該物業權益按其現狀銷售並參考了相關市場中可得之比較銷售交易。

於估值日，在對 貴集團所持建設項目項下之物業權益估值時，吾等已採用市場法，並參考相關市場中可得之比較銷售交易以評估擬開發項目之總開發價值。經考慮未償還開發成本、未開發期間及潛在利潤率後，吾等調整總開發價值以達致吾等之物業估值意見。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業權益業權的文件副本(包括國有土地使用權出讓合同、房地產權證及正式圖則)，並在可能的情況下作出有關查詢。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團中國法律顧問上海市錦天城律師事務所就中國物業權益之業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任。

本函件所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件所載涉及該物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問就該等物業權益於中國的業權所提供的資料。吾等亦已接納 貴集團就物業識別、佔用詳情、法定通告、地役權、土地年期、面積、工地平面圖及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知所提供的資料中並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地視察

吾等已視察物業外觀，並盡可能視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無發現影響該物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實物業權益的面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

董事會 台照

中國

浙江省

溫嶺市

溫嶺鎮

前洋下村

為及代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估值及諮詢服務部

高級副董事

Jason Fung

中國註冊房地產估價師

BSc Hons MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA

謹啟

[編纂]

附註：Jason Fung為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師（產業測量）。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾12年經驗。

附錄七

物業估值報告

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於2020年10月31日 現況下之市值 人民幣元
1	位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村的交易中心地庫至3樓	850,000,000

第二類－ 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	於2020年10月31日 現況下之市值 人民幣元
2	位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村的交易中心4樓	14,300,000

第三類－ 貴集團於中國持作發展之物業權益

編號	物業	於2020年10月31日 現況下之市值 人民幣元
3	位於中國浙江省台州市溫嶺市溫嶠鎮的工業用途開發區	154,050,000

總計：1,018,350,000

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年10月31日 現況下之市值
1	位於中國浙江省 台州市溫嶺市 前洋下村的 交易中心的 地庫至3樓	該物業包括一處於一幅地盤面積 約為32,078.00平方米的土地之上 建設的交易中心的4個樓層(地庫 至3樓)。該物業於2009年前後完 工。 該物業建築面積約為71,817.50平 方米。 該標的用地之土地使用權授予期 限為2046年11月15日，作商業用 途(請參閱下文附註第4點)。	該物業目前以67.7% 的入駐率出租予不同 租戶，每月租金收入 約人民幣4,000,000元 (不包括管理費及開 支)，而最新租約於 2035年10月到期。	人民幣 850,000,000元 (人民幣捌佰伍拾 百萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會會員)於2018年5月7日進行視察。
2. 該物業之估值由Jason Fung(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)及徐珊(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據中華人民共和國浙江省溫嶺市國土資源局與溫嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司(「工量」)訂立日期為2006年11月16日之一份國有土地使用權出讓合同(溫土合讓字第(2006)號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權已出讓予工量，代價為人民幣16,120,000元，作商業用途，為期40年。
4. 根據溫嶺市國土資源局於2018年1月3日發出不動產產權證(浙(2018)溫嶺市不動產權第000D091號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權及標的樓宇(建築面積約74,245.72平方米)之房屋所有權已合法轉歸予工量。土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途。

5. 該物業之概況及市場資料概述如下：

- 地點 ： 該物業位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村
- 交通 ： 溫州龍灣國際機場及溫嶺火車站分別位於距該物業大約120公里及13公里處。
- 周邊地區環境 ： 標的區域主要為農村地區。

6. 吾等已獲取上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包括(其中包括)以下各項：

- a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；
- b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權；及
- c) 物業產權已抵押予浙商銀行股份有限公司台州分行及浙江民泰商業銀行股份有限公司台州溫嶺支行。

7. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近零售及停車場租金之可資比較資料。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。就時間、位置、規模、樓層及質量等因素而言，吾等已對單位租金作出有關調整。考慮到各可資比較數據之特性，已作出相應加權處理。所採用的市場租金乃按可資比較數據之經調整單位租金加權平均數計算。於估值日期所採用的物業之平均零售市場租金及平均停車場市場租金分別為每平方米每月人民幣214元及每個停車位每月人民幣400元。

附錄七

物業估值報告

第二類－ 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年10月31日 現況下之市值
2	位於中國浙江省 台州市溫嶺市 前洋下村的 交易中心4樓	該物業包括一處於一幅地盤面積 約為32,078.00平方米的土地之上 建設的交易中心的4樓。該物業 於2009年前後完工。 該物業的建築面積約為2,387.20 平方米(請參閱下文附註4)。 該標的用地之土地使用權授予期 限為2046年11月15日，作商業用 途(請參閱下文附註第4點)。	該物業現時由 貴集 團用作輔助辦公室用 途。	人民幣 14,300,000元 (人民幣壹仟肆佰 叁拾萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會會員)於2018年5月7日進行視察。
2. 該物業之估值由Jason Fung(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)及徐珊(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據中華人民共和國浙江省溫嶺市國土資源局與溫嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司(「工量」)簽訂日期為2006年11月16日的一份國有土地使用權出讓合同(溫土合讓字第(2006)號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權已出讓予工量，代價為人民幣16,120,000元，作商業用途，為期40年。
4. 根據溫嶺市國土資源局於2018年1月3日發出之不動產產權證(浙(2018)溫嶺市不動產權第000D091號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權及標的樓宇(建築面積約74,245.72平方米)之房屋所有權已合法轉歸予工量。土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途。

附錄七

物業估值報告

5. 該物業之概述及市場資料概述如下：

- 位置 ： 該物業位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村
- 交通 ： 溫州龍灣國際機場及溫嶺火車站分別位於距該物業約120公里和13公里處。
- 周邊地區環境 ： 標的區域主要為農村地區。

6. 吾等已獲得上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包含(其中包括)以下內容：

- a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；
- b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權；及
- c) 物業產權已抵押予浙商銀行股份有限公司台州分行及浙江民泰商業銀行股份有限公司台州溫嶺支行。

7. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近商業單位的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位的可資比較銷售資料的單位費率介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣9,800元。估值所採用的單位費率經就地點、房齡、規模及質量等作出適當調整後與相關可資比較銷售單位費率一致。所採用的物業單位費率為每平方米人民幣6,000元。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年10月31日 現況下之市值
3	位於中國浙江省 台州市溫嶺市溫 嶺鎮的工業用途 開發區	該物業將包括工業單位，總建築 面積約為119,459平方米。 該標的用地之土地使用權授予期 限於2069年1月27日屆滿，作工 業用途(請參閱下文附註第4點)。	該物業目前正在施工 建設，計劃於2021年 完成。	人民幣 154,050,000元 (人民幣一億伍仟肆 佰零伍萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會會員)於2018年5月7日視察。
2. 該物業之估值由Jason Fung(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)及徐珊(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據中華人民共和國浙江省溫嶺市國土資源局與溫嶺市旭日投資有限公司(「旭日」)訂立日期為2018年12月29日之一份國有土地使用權出讓合同(溫土讓合字第2018-103號)，標的用地(地盤面積約50,757.00平方米)之土地使用權已出讓予旭日，代價為人民幣63,500,000元，作工業用途，為期50年。
4. 根據溫嶺市自然資源和規劃局於2019年5月24日發出之不動產產權證(浙(2019)溫嶺市不動產權第0011450號)，標的用地之地盤面積約為50,757.00平方米。土地使用權授予期限至2069年1月27日屆滿，作工業用途。
5. 根據溫嶺市自然資源和規劃局出具的日期為2019年8月19日地字第(2019)年1150007號建設用地規劃許可證，有關地塊的土地用途已獲審批。
6. 根據溫嶺市自然資源和規劃局出具的日期為2019年12月4日的建字第(2019)年1150015號建設工程規劃許可證，該項目地塊之發展已獲審批。
7. 根據溫嶺市住房和城鄉建設局出具的日期為2019年12月13日的第331081201912130201號建設工程施工許可證，該開發項目已獲批准施工。
8. 經假設該物業已於估值日竣工，該物業的竣工後價值約人民幣465,890,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建造成本及已產生的建造成本分別約人民幣257,811,179元及人民幣84,051,421元。

附錄七

物業估值報告

9. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國浙江省台州市溫嶺市溫嶺鎮

交通：溫州龍灣國際機場及溫嶺火車站分別位於距該物業大約110公里及9公里處。

周邊地區環境：標的區域主要為工業及農村地區。

10. 吾等已獲取上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包括(其中包括)以下各項：

a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；及

b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權。

11. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近的可資比較工業銷售單位。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。可資比較工業銷售單位的單位費率介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣5,000元。估值所採用的單位費率經就地點、規模及質量等因素作出適當調整後與相關可資比較工業銷售單位費率一致。所採用的該物業單位費率為每平方米人民幣3,900元。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司前身溫嶺市溫西工量刀具交易中心有限公司於2003年5月14日在中國成立為有限公司。本公司於2006年6月27日更名為溫嶺市浙江工量刀具交易中心有限公司。於2018年5月3日，本公司根據中國法律改制為股份有限公司，註冊股本為人民幣60百萬元。改制後，本公司再次更名為溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司。

本公司已成立香港主要營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)，並於2018年9月20日根據公司條例第16部在香港登記為非香港公司。霍寶兒女士(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)已獲委任為我們的代理，在香港接收法律程序文件。

由於本公司在中國成立，我們的公司架構及組織章程細則受相關中國法律及法規的規限。我們組織章程細則相關條文的概要載於本文件附錄六。中國法律及法規若干相關方面的概要載於本文件附錄五。

2. 本公司股本的變動

本公司於2003年5月14日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000元。下文載列自本公司成立以來本公司股本的變動：

- (a) 於2006年6月16日，根據股東決議案，本公司將其註冊資本由人民幣100,000元增加人民幣1.70百萬元至人民幣1.80百萬元；
- (b) 於2009年3月5日，根據股東決議案，本公司將其註冊資本由人民幣1.80百萬元增加人民幣16.20百萬元至人民幣18百萬元；
- (c) 於2017年12月8日，市場開發服務中心以零代價轉讓其於本公司的全部19.90%股權予市場集團，市場集團由市場開發服務中心直接全資擁有；

- (d) 於2017年12月18日，溫嶠鎮人民政府以零代價轉讓其於本公司的全部19.30%股權予嶠嶺投資，嶠嶺投資由溫嶠鎮人民政府直接全資擁有；
- (e) 於2017年12月18日，前洋下村委會以零代價轉讓其於本公司的全部17.50%股權予前洋投資，前洋投資由前洋下村委會間接全資擁有；
- (f) 於2017年12月18日，茅洋村委會以零代價轉讓其於本公司的全部11.50%股權予茅威投資，茅威投資由茅洋村委會間接全資擁有；
- (g) 於2017年12月18日，中街村委會以零代價轉讓其於本公司的全部9.65%股權予中街和德投資，中街和德投資由中街村委會間接全資擁有；
- (h) 於2017年12月18日，上街村委會以零代價轉讓其於本公司的全部9.65%股權予上宇投資，上宇投資由上街村委會間接全資擁有；
- (i) 於2017年12月18日，許宅村委會以零代價轉讓其於本公司的全部6.50%股權予博濤投資，博濤投資由許宅村委會間接全資擁有；
- (j) 於2017年12月18日，張老橋村委會以零代價轉讓其於本公司的全部3.00%股權予張老橋投資，張老橋投資由張老橋村委會間接全資擁有；
- (k) 於2018年5月3日，本公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣60百萬元，由60,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股組成，該等股份獲全體當時股東按彼等當時各自於緊接該改制前佔本公司之股權比例認購；及
- (l) 緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，我們的註冊資本將為[編纂]，包括[編纂][編纂]及[編纂]內資股，分別佔本公司全部已發行股本的[編纂]及[編纂]。

有關本公司自其成立起的註冊資本變動的詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組」一節。

除本文件「歷史、發展及重組」一節所披露者外，於本文件日期前兩年內，本公司股本並無發生任何變動。

3. 本公司於2020年12月7日召開的股東特別大會通過的股東決議案

根據本公司於2020年12月7日召開的股東特別大會通過的股東決議案，我們的股東通過(其中包括)以下決議案：

- (a) 批准及採納組織章程細則，自[編纂]起生效，惟須待[編纂]完成後方可作實；
- (b) 批准發行每股面值人民幣1.00元的[編纂](就此發行的[編纂]數目不得超過[編纂]股份，佔[編纂]後本公司已發行股份總數的[編纂])，並就不超過[編纂][編纂](約佔上述所發行[編纂]數目的[編纂])授出[編纂]；及
- (c) 授權董事會處理有關(其中包括)發行[編纂]及[編纂]在聯交所[編纂]的所有事項。

4. 重組

為籌備[編纂]，本集團進行重組。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組」一段。

B. 我們的附屬公司

本公司的附屬公司載列於本文件附錄一會計師報告的財務報表內。

除本文件「歷史、發展及重組」一節所披露者外，於本文件日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無任何變動。

C. 有關本集團業務的其他資料

1. 重大合同概要

於本文件日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 彌償契據；
- (b) 我們的控股股東及本公司（為其本身及作為附屬公司的受托人）於2020年12月7日訂立的不競爭契據，內容有關若干不競爭承諾；及
- (c) [編纂]。

2. 知識產權

(i) 商標

- (a) 於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重要的商標：

商標	註冊人		註冊地點	註冊編號	類別	有效期
	名稱					
ZJTTC	本公司	中國	9918488	35	2012年11月7日至 2022年11年6日	
	本公司	中國	9918361	35	2012年11月7日至 2022年11月6日	
	本公司	中國	6385198	35	2020年7月21日至 2030年7月20日	

附錄八

法定及一般資料

- (b) 於最後實際可行日期，我們已在香港註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重要的商標：

商標	註冊人		註冊地點	註冊編號	類別	有效期
	名稱					
	本公司		香港	304516533	35	2018年5月4日至 2028年5月3日

(ii) 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重要的域名：

註冊人	域名	生效日期／註冊日期	到期日期
本公司	cnglj.com	2010年6月23日	2021年6月23日
本公司	glrjzs.com	2016年6月22日	2021年6月22日

D. 有關董事、監事、高級管理層及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(i) 董事、監事及本公司最高行政人員的權益披露

緊隨[編纂]完成後並假設[編纂]並無獲行使，一旦[編纂][編纂]，概無我們的董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當做或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條將須登記於該條所規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 我們主要股東的權益披露

據我們的董事所知，緊隨[編纂]後(不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何[編纂])，以下各人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益：

股東	身份／權益性質	[編纂]後所持 股份數目 ^(附註1)	[編纂]後 估相關類別 股份的 股權 ^(附註2)	[編纂]後 佔本公司 股本總額的 權益 百分比 ^(附註3)
市場集團	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
市場開發服務中心	於受控法團的權益 ^(附註4及5)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
嶠嶺投資	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
溫嶠鎮人民政府	於受控法團的權益 ^(附註4及6)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
茅威投資	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
茅洋村股份經濟 合作社	於受控法團的權益 ^(附註7)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
茅洋村委會	於受控法團的權益 ^(附註4及7)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]

附錄八

法定及一般資料

股東	身份／權益性質	[編纂]後所持 股份數目 ^(附註1)	[編纂]後 佔相關類別 股份的 股權 ^(附註2)	[編纂]後 佔本公司 股本總額的 權益 百分比 ^(附註3)
前洋投資	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
前洋下村股份經濟 合作社	於受控法團的權益 ^(附註8)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
前洋下村委會	於受控法團的權益 ^(附註4及8)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
上宇投資	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
上街村股份經濟 合作社	於受控法團的權益 ^(附註9)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
上街村委會	於受控法團的權益 ^(附註4及9)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
中街和德投資	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
中街村股份經濟 合作社	於受控法團的權益 ^(附註10)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
中街村委會	於受控法團的權益 ^(附註4及10)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
博濤投資	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]

附錄八

法定及一般資料

股東	身份／權益性質	[編纂]後所持 股份數目 ^(附註1)	[編纂]後 佔相關類別 股份的 股權 ^(附註2)	[編纂]後 佔本公司 股本總額的 權益 百分比 ^(附註3)
許宅村股份經濟 合作社	於受控法團的權益 ^(附註11)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
許宅村委會	於受控法團的權益 ^(附註4及11)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
張老橋投資	實益擁有人 ^(附註4)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
張老橋村股份經濟 合作社	於受控法團的權益 ^(附註12)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]
張老橋村委會	於受控法團的權益 ^(附註4及12)	[編纂] 股內資股(L)	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 字母「L」代表有關人士於內資股的好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）。
2. 按於內資股股權的百分比計算。
3. 按[編纂]後已發行股份總數[編纂]股份計算。
4. 根據一致行動方協議及一致行動方補充協議（其詳情載於本文件「歷史、發展及重組—一致行動方安排」一段），緊隨[編纂]完成後（並未計及[編纂]獲行使後將予發行的任何[編纂]），市場開發服務中心、溫嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、中街村委會、上街村委會、許宅村委會及張老橋村委會及彼等各自之受控法團彼此之間一致行動，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於本公司股東大會上行使或控制行使合共[編纂]投票權。

5. 市場開發服務中心持有市場集團的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，市場開發服務中心被視為或當作於市場集團所實益擁有的全部股份中擁有權益。
6. 溫嶠鎮人民政府持有嶠嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶠鎮人民政府被視為或當作於嶠嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
7. 茅洋村委會持有茅洋村股份經濟合作社的全部股權，而茅洋村股份經濟合作社持有茅威投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，茅洋村委會及茅洋村股份經濟合作社均被視為或當作於茅威投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
8. 前洋下村委會持有前洋下村股份經濟合作社的全部股權，而前洋下村股份經濟合作社持有前洋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，前洋下村委會及前洋下村股份經濟合作社均被視為或當作於前洋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
9. 上街村委會持有上街村股份經濟合作社的全部股權，而上街村股份經濟合作社持有上宇投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，上街村委會及上街村股份經濟合作社均被視為或當作於上宇投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
10. 中街村委會持有其中街村股份經濟合作社的全部股權，而中街村股份經濟合作社持有中街和德投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，中街村委會及中街村股份經濟合作社均被視為或當作於中街和德投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
11. 許宅村委會持有許宅村股份經濟合作社的全部股權，而許宅村股份經濟合作社持有博濤投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，許宅村委會及許宅村股份經濟合作社均被視為或當作於博濤投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
12. 張老橋村委會持有張老橋村股份經濟合作社的全部股權，而張老橋村股份經濟合作社持有張老橋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，張老橋村委會及張老橋村股份經濟合作社均被視為或當作於張老橋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

除本文件所披露者外，據我們的董事所知，緊隨[編纂]後，概無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況下有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益。

2. 董事及監事服務合同

根據上市規則第19A.54及19A.55條，各董事及監事已與本公司就(其中包括)遵守相關法律及法規、遵從組織章程細則及仲裁條文訂立服務合同，自[編纂]起計為期三(3)年，可根據其各自條款予以終止。服務合同可根據我們的組織章程細則及適用法律、規則或法規予以續新。

除上文所披露者外，我們的董事或監事與我們概無訂立或擬訂立服務合同(於一年內屆滿或僱主可於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同則另作別論)。

3. 董事及監事薪酬

於往績記錄期，我們支付予董事的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物利益(倘適用)之總額分別約為人民幣63,000元、人民幣100,000元、人民幣128,000元及人民幣62,000元。

於往績記錄期，我們支付予監事之袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物利益(倘適用)之總額分別約為人民幣62,000元、人民幣86,000元、人民幣94,000元及人民幣34,000元。

除上文所披露者外，於往績記錄期，我們概未向董事及監事支付或應付任何其他款項。

任何董事或監事概無根據任何安排放棄或同意放棄日後酬金，亦無任何董事或監事於本財政年度內放棄任何酬金。

根據現行安排，我們的董事有權根據於本文件日期的有效安排向本公司收取截至2020年12月31日止年度的薪金(包括薪酬及實物利益)，預期合共約為人民幣400,000元。

根據現行安排，我們的監事有權根據於本文件日期的有效安排向本公司收取截至2020年12月31日止年度的薪金(包括酬金及實物利益)，預期合共約為人民幣150,000元。

各董事及監事均有權就其履行職責過程中適當產生的所有合理開支享有補償。

4. 已付或應付代理費或佣金

除本文件「**[編纂]**」一節所披露者外，於緊接刊發本文件日期前兩年內，並無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而獲授任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 關聯方交易

於本文件日期前兩年內，我們已訂立重大關連方交易，有關資料載於本文件附錄一會計師報告附註31。

6. 免責聲明

除本文件披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 董事概不知悉有任何其他人士（並非董事或監事或本公司最高行政人員）於緊隨**[編纂]**完成後將在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司股東大會上於任何情況有表決權的任何類別股份中擁有10%或以上的權益；
- (b) 概無董事或監事或本公司最高行政人員在本公司、我們的附屬公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文其應被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條文所指登記冊的任何權益及／或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（在上述各情況下均指股份一經**[編纂]**後）；

- (c) 概無董事或監事或本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所列任何各方於本公司任何成員公司創辦中或於緊接本文件日期前兩年內在由本公司任何成員公司所收購、出售或租賃或本公司任何成員公司所建議收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益；
- (d) 概無董事或監事或本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所列任何各方在於本文件日期仍屬有效且對本公司整體業務意義重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (e) 概無本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所述任何專家在本集團任何成員公司的任何股份中依法或實益擁有權益，或擁有可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券的權利或購股權（不論可否依法強制執行）；及
- (f) 概無董事、監事或彼等各自的聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期持有股份總數5%以上的任何股東在本公司五大客戶或分包商中擁有任何權益。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償

控股股東已訂立以本公司（為其本身及作為我們各附屬公司的受託人）為受益人的彌償契據，以共同及個別就（其中包括）在[編纂]成為無條件當日或之前因與本集團任何成員公司的任何行動、不履約、遺漏或其他行為有關而針對本集團任何成員公司的任何訴訟、仲裁及／或法律程序（不論是否為刑事、行政、合約、不法或其他任何性質）而令本集團招致或蒙受的任何索償、付款、訴訟、損害、和解款項、成本及開支，因或經參考所賺取、應計或收取（或視為所賺取、應計或收取）的收入、溢利或收益而可能支付的稅項及本集團任何成員公司所涉及應付的任何其他申索，以及其就本集團任何成員公司於[編纂]或之前作出之重大不合規行為產生的所有責任作出彌償保證。

根據彌償契據，控股股東於以下範圍並無任何稅項或款項責任：

- (a) 本文件附錄一會計師報告所載本公司的經審核綜合賬目或本集團相關成員公司於往績記錄期的經審核賬目（「賬目」）中已就有關稅項作出撥備；
- (b) 如屬因於[編纂]成為無條件之日後生效的任何具追溯力法律變更而所產生或招致的有關稅項或款項，或於[編纂]成為無條件之日後稅率增加並具追溯效力所產生或招致的有關稅項或款項（惟就各公司於本期間或任何較早財政期間之溢利施加或增加香港利得稅稅率或世界其他地方之任何稅率除外）；
- (c) 如非因本集團任何成員公司在並無經控股股東事先書面同意或協議而自願進行的任何作為或不作為或交易（根據[編纂]成為無條件當日或之前所訂立具法律約束力的承諾除外）；或
- (d) 倘有就賬目內的稅項或款項作出撥備或儲備，有關稅項或款項被列作超額撥備或超額儲備。

2. 遺產稅

董事獲悉，根據中國法律，我們不大可能承擔重大遺產稅責任。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序。據我們所知，亦無任何尚未了結或面臨威脅的訴訟、仲裁或行政程序。

4. 股份購回限制

有關詳情，請參閱本文件「附錄五－主要法律及監管規定概要－C.中國公司法、特別規定和必備條款－購回股份」。

5. 獨家保薦人

獨家保薦人已根據上市規則第3A.07條聲明其獨立性。本公司已同意就獨家保薦人擔任本公司[編纂]的獨家保薦人向其支付費用[編纂]港元。

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准我們的[編纂][編纂]及買賣。本公司已作出所有必要安排以令[編纂]獲准納入中央結算系統。

6. 開辦費用

我們的開辦費用約為人民幣130,000元。與[編纂]相關的所有開辦費用及所有開支由本公司承擔。

7. 專家資格

已於本文件發出報告、函件或發表意見(視具體情況而定)的專家(定義見上市規則)的資格如下：

名稱	資格
信達國際融資有限公司	可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師 根據財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
上海市錦天城律師事務所	有關中國法律的法律顧問
高力國際物業顧問(香港)有限公司	物業估值師
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問

8. 合規顧問

根據上市規則要求，本公司將委聘信達國際融資有限公司為其合規顧問，以向本公司提供諮詢服務，確保於[編纂]起至本公司就[編纂]起計首個完整年度財務業績遵守上市規則第13.46條當日或協議終止(以較早時間為準)止期間遵守上市規則。

9. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，我們的財務或交易狀況自2020年6月30日及直至本文件日期以來概無任何重大不利變動。

10. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件即具效力，致使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(懲罰性條文除外)約束。

11. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。

12. 其他事項

除本文件所披露者外，

- (a) 於本文件日期前兩年內，我們概無發行或同意發行繳足或部分繳足股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (b) 本公司的股份或借貸資本(如有)並不附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (c) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (d) 本公司並無任何未償還可換股債權證券或債券；

- (e) 於緊接刊發本文件日期前兩年內，概無就發行或銷售本公司或本集團任何成員公司的任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (f) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (g) 於本文件日期前過去12個月，我們的業務並無受到幹擾而可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響；
- (h) 本公司概無任何股權及債權證券(如有)在任何其他證券交易所或交易系統上市或交易，亦無尋求或擬尋求進行上市或獲准交易；
- (i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合資企業或作為或以合作經營或契約式合資企業經營業務；及
- (j) 於最後實際可行日期，並無任何限制會影響本公司自香港境外將溢利匯入或將資本調入香港。

13. 專家同意書

本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一段所述各專家已各自就本文件之刊發發出同意書，同意按本文件所採用的形式及涵義轉載彼等各自的報告及／或函件及／或估值證書及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述專家概無擁有本公司任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

14. 發起人

本公司之發起人為市場集團、嶠嶺投資、前洋投資、茅威投資、中街和德投資、上宇投資、博濤投資、張老橋投資及黃玉根先生。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就[編纂]或本文件所述的關聯交易向上述發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

附錄九

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

1. 送呈公司註冊處處長的文件

連同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) [編纂]副本；
- (b) 本文件附錄八「法定及一般資料－E.其他資料－13.專家同意書」所提述的同意書；及
- (c) 本文件附錄八「法定及一般資料－C.有關本集團業務的其他資料－1.重大合同概要」所提述的重大合同副本。

2. 備查文件

以下文件的副本於本文件日期起14天(包括該日)內的正常營業時間內，在史蒂文生黃律師事務所(與錦天城律師事務所聯營)的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈39樓)可供查閱：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 本公司於往績記錄期的經審核綜合財務報表；
- (d) 畢馬威會計師事務所編製的本公司未經審核備考財務資料報告，其全文載於本文件附錄二；
- (e) 畢馬威會計師事務所及獨家保薦人就本集團截至2020年12月31日止年度的盈利預測發佈之函件，其全文載於本文件附錄三；
- (f) 中國法律顧問就一般事宜及本公司在中國的物業權益出具的中國法律意見；
- (g) 高力國際物業顧問(香港)有限公司編製的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本文件附錄七；

附錄九

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

- (h) 弗若斯特沙利文報告；
- (i) 中國公司法、特別規定及必備條款，連同其非官方的英譯本；
- (j) 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－1.重大合同概要」一節所述的重大合同；
- (k) 本文件附錄八「法定及一般資料－E.其他資料－13.專家同意書」一節所述的同意書；
及
- (l) 本文件附錄八「法定及一般資料－D.有關董事、監事、高級管理層及主要股東的其他資料－2.董事及監事服務合同」一節所述的服務合同。