



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)

股份代號：1379

2020

年報

中國·浙江工量刃具交易中心

* 僅供識別

目 錄

公司資料	2
四年財務摘要	4
主席報告	5
董事、監事及高級管理人員的履歷詳情	7
管理層討論及分析	13
董事會報告	21
監事會報告	33
企業管治報告	34
環境、社會及管治報告	47
獨立核數師報告	60
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	69
綜合現金流量表	70
綜合財務報表附註	71

董事

執行董事

潘海鴻先生(行政總裁)
周桂林先生

非執行董事

黃群先生(董事會主席)
王文明先生
程錦雲先生
葉雲志先生

獨立非執行董事

許偉先生
金洪青先生
蔡嘉誠先生

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)
潘海鴻先生
蔡嘉誠先生

提名委員會

黃群先生(主席)
許偉先生
金洪青先生

聯席公司秘書

徐亦先生
陳芷瑜女士 ACG, ACS

授權代表

潘海鴻先生
徐亦先生

法人代表

潘海鴻先生

監事委員會

謝豔麗女士
楊夢潔女士
謝輝輝先生

法律顧問

有關中國法律
六和律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所，於《財務彙報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
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

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司溫嶺溫嶠支行
興業銀行台州溫嶺支行

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
大新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

股份代號

1379

公司網站

<http://cnglj.com>

四年財務摘要

	截至12月31日止年度			
	2020年	2019年 (附註1)	2018年 (附註1)	2017年 (附註1)
綜合損益及其他全面收益表的主要項目				
收益(人民幣千元)	46,743	50,150	46,994	43,487
毛利(人民幣千元)	37,625	40,887	38,809	36,760
毛利率	80.5%	81.5%	82.6%	84.5%
年內溢利(人民幣千元)	28,081	32,447	36,961	44,892
純利率	60.1%	64.7%	78.7%	103.2%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.47	0.54	0.62	0.75

	於12月31日			
	2020年	2019年 (附註1)	2018年 (附註1)	2017年 (附註1)
綜合財務狀況報表的主要項目				
非流動資產(人民幣千元)	1,039,150	956,685	866,690	836,924
流動資產(人民幣千元)	95,357	59,264	44,659	48,536
流動負債(人民幣千元)	130,026	126,704	54,222	66,179
流動負債淨額(人民幣千元)	34,669	67,440	9,563	17,643
非流動負債(人民幣千元)	289,778	251,681	252,010	251,125
資產淨額(人民幣千元)	714,703	637,564	605,117	568,156
資本負債比率(附註2)	11.3%	8.9%	不適用	不適用

附註

- 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的業績及資產負債概要摘錄自本公司日期為2020年12月11日的招股章程(「招股章程」)。
- 資本負債比率乃根據各年末之總債務除以總權益計算。總債務包括所有計息銀行貸款。

主席報告

致列位股東

本人謹代表溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)向列位本公司股東(「股東」)提呈本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績及綜合財務報表。

本公司H股(「H股」)於2020年12月30日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)。扣除本集團所承擔的包銷費用及佣金及其他相關上市開支後，本公司所得款項淨額約為人民幣52.1百萬元(約61.9百萬港元)。上市不僅為本集團一大創舉，更是浙江省溫嶺市工量刃具交易中心發展的歷史時刻。

經過17年的發展，本集團從寂寂無名的工業產品綜合市場發展成「浙江省重點市場」及「中國百強市場」。交易中心租戶的工量刃具買賣的銷售收入總額已從約人民幣數百萬元增加至目前逾人民幣50億元。董事相信，上市有利於實施業務策略，持續增長及進一步拓展業務，從而增加本集團的收益以及收益來源。

截至2020年12月31日止年度，本集團的物業租賃收入及其他收入分別錄得人民幣43.8百萬元及人民幣2.9百萬元。毛利為約人民幣37.6百萬元，本公司股東應佔年內溢利為約人民幣28.1百萬元。在COVID-19疫情(「疫情」)下的艱難時刻，本集團就承擔社會責任及響應政府號召助力疫情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。與此同時，本集團成功續簽於2020年9月到期的租賃合約，平均租金錄得增長，特別是中心二樓錄得平均租金增長逾60%。結果出乎我們的意料，代表住戶對我們的中心以及中國經濟的信心。

展望

上市為本集團的一個意義重大的里程碑。誠如招股章程所述，本集團將持續增強我們於工量刃具市場的市場地位、發展交易中心三樓、轉變為可支持互聯網的交易中心、提升品牌認知度及開發工量刃具產業園。

為了為股東帶來回報，本公司積極考慮擴大業務活動及尋找與其他研發機構合作的機會，為租戶提供增值服務。

致謝

本人謹代表董事會藉此機會衷心感謝各租戶、其他商業夥伴及股東的鼎力支持，同時對管理團隊及全體員工於年內作出貢獻深表謝意。

主席
黃群

中國溫嶺市
2020年3月24日

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

董事

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。彼亦為溫嶺市旭日投資有限公司(「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月擔任溫嶺市市場開發服務中心(「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月起成為溫嶺市市場集團有限公司(「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。

周桂林先生，62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。

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。

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、監事及高級管理人員的履歷詳情

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月於溫嶺市溫嶺鎮茅洋村村民委員會(「茅洋村委會」)任職，先後擔任副主任及書記，負責中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮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。

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月起於溫嶺市溫嶺鎮上街村村民委員會(「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。

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月起於溫嶺市溫嶺鎮中街村村民委員會(「中街村委會」)任職，先後擔任中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮中街村(「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、監事及高級管理人員的履歷詳情

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、監事及高級管理人員的履歷詳情

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。

本公司監事(「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。

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。

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

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。

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。

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

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。

聯席公司秘書

徐亦先生及陳芷瑜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。

陳芷瑜女士自2021年2月起獲委任為本公司聯席公司秘書。陳女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司之助理經理。陳小姐於具規模的上市公司及專業的企業服務公司之企業服務領域擁有逾五年的經驗。彼為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會的會員。此外，彼持有香港中文大學經濟學士學位。

管理層討論及分析

行業概覽

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。

根據弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司(「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，預計將推動工量刀具的需求量，而且工量刀具行業製造商將受到刺激，供應更高產量及更高產品質量的工量刀具。

作為中國工量刀具交易中心運營商市場領導者，本集團相信，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(定義見下文)供應更高產量的工量刀具，並提升其產品質量。

業務回顧

本集團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四層交易中心(「交易中心」)，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鋪，從而向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刀具產品。本集團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。本集團致力於將該項於工量刀具行業的物業租賃業務擴張至中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮琛山村土地(「土地」)(其實用面積約為50,757平方米)上的產業園(「產業園」)。

交易中心

我們的交易中心為擁有地庫的建築面積(「**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出租予我們的租戶作交易目的及產品展示及總計約2,387.2平方米的建築面積持作自有辦公室。交易中心之土地使用權已獲授，並將於2046年11月15日屆滿(為長期租賃)，作商業用途。於2020年12月31日，交易中心的價值為人民幣851.0百萬元(2019年：人民幣852.0百萬元)，權益由本集團全資擁有。

我們將一樓及二樓的單位出租予銷售工量刃具的公司及個人。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。我們亦向我們的租戶提供物業管理服務及協助服務(即溫嶺•中國工量刃具指數及工量貸融資服務)。於2019年及2020年12月31日，我們的交易中心分別擁有611名及610名租戶。

截至2020年12月31日止年度，482份租賃協議屆滿，佔我們交易中心已租賃面積的約71.3%。鑒於有關屆滿，我們於2020年8月18日至21日期間舉行就交易中心租賃一樓及二樓有關單位(租賃協議於2020年屆滿)邀請有意公司及人士投標而進行的公開招標(「**2020年公開招標**」)(除二樓G區的有關單位外)。透過2020年公開招標，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)。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年公開招標及二樓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%。

與2020年公開招標所出租的503個單位及二樓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。租金普遍增加，乃歸因於本集團能夠維持我們交易中心之穩定及高入駐率以及市場對我們交易中心單位有強烈需求。

下表載列於各年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	
	2020年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)	2019年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)
一樓	341.1	414.0
二樓	95.9	120.5
三樓	20.7	28.4
地庫	14.3	14.3

管理層討論及分析

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(「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12月31日止年度的每平方米平均每月實際租金分別為約人民幣430.0元、人民幣132.7元、人民幣28.4元及人民幣14.3元。

於截至2020年12月31日止年度，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分別為25,931.3平方米及99.4% (2019年：24,699.0平方米及98.5%)。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。

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，主要原因為(1)政府對開發工量刀具產業園提供強大有力支持；及(2)中國浙江省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，我們成功以投標價人民幣63.5百萬元中標建設產業園的土地。產業園之土地使用權已獲授，並將於2069年1月27日屆滿(為長期租賃)。我們估計產業園的建築面積應約為111,000平方米及我們將為產業園(包括土地收購)投資合計約人民幣405.9百萬元。建築工程已於2020年2月施工，預期於2021年年底竣工。於2020年12月31日，本集團已就土地收購及建築工程花費人民幣170.6百萬元(2019年：人民幣84.5百萬元)，佔完成建築工程42.0%。產業園的權益由本集團全資擁有。

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協助提供融資服務以及專業支持。

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：

- 進一步增強我們於中國工量刀具市場的市場地位；
- 交易中心三樓(「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。

財務回顧

收益

總收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣50.2百萬元減少約6.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣46.7百萬元，乃主要因為本集團就承擔社會責任及響應政府號召助力疫情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51.2百萬元，其相較於截至2019年12月31日止年度之收益約人民幣50.2百萬元而言相對穩定。

銷售成本

截至2019年及2020年12月31日止年度，銷售成本分別約為人民幣9.3百萬元及人民幣9.1百萬元，相對平穩。

毛利及毛利率

毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣40.9百萬元減少約8.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元，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12月31日止年度的約81.5%減少至截至2020年12月31日止年度的約80.5%。

投資物業估值收益

我們的投資物業估值收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣3.2百萬元，乃主要因為我們交易中心於2020年12月31日之公平值主要因土地使用權期限於該期間縮短而減少。

管理層討論及分析

其他收入淨額

其他淨收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元增加約人民幣4.3百萬元至截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.9百萬元，乃主要由於疫情致使本集團於截至2020年12月31日止年度向其租戶提供租金退款，而獲取政府補助約人民幣4.4百萬元作為補償，於截至2019年12月31日止年度概無產生該收入。

行政開支

行政開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元增加約12.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元，乃主要由於我們成為上市公司，專業費用繼而增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元減少約13.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣9.4百萬元，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2019年及2020年12月31日止年度，實際稅率維持穩定，分別為25.0%及25.0%。

年內溢利及純利率

年內溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣32.4百萬元減少約13.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣28.1百萬元，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2019年12月31日止年度的約64.7%減少至截至2020年12月31日止年度的60.1%。

流動資金、財務資源及資本結構

本集團的業務主要以經營活動所得現金、股東出資所得款項、本公司於2020年12月30日完成的全球發售(「**全球發售**」)所得款項淨額及銀行借款籌集資金。於2020年及2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣85.4百萬元及人民幣35.4百萬元。

融資及庫務政策

本集團定期檢查其現金流量及現金結餘，並尋求流動資金的最佳水平以滿足營運資金需求，同時維持業務穩健水平及支持各項增長策略。未來，本集團將繼續依賴經營所得現金流量及其他債務及股權融資撥付營運資金需求，並為業務擴張提供部分資金。

外匯風險

本集團的交易以人民幣計值，大部分資產及所有負債以人民幣計值。本集團需承受的外匯風險為低。年內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

銀行貸款及資產抵押

於2020年12月31日，本集團銀行貸款總額約為人民幣80.5百萬元(2019年：人民幣57.0百萬元)，以若干投資物業作抵押，賬面值約為人民幣1,027.3百萬元(2019年：人民幣852.0百萬元)。

於2020年12月31日，所有銀行貸款均按4.3%至5.5%(2019年：年利率5.4%)的固定年利率以人民幣計值。下表載列本集團於所示日期的債務金額：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
還款時間表		
銀行貸款		
一年內	40,462	57,020
一年後但兩年內	40,000	–
借款總額	80,462	57,020

資本負債比率

資本負債比率由2019年12月31日的8.9%升至2020年12月31日的11.3%，該升幅乃由於銀行貸款增加約人民幣23.5百萬元。

資本負債比率乃按於年末的債務總額除以權益總額計算。債務總額包括所有計息銀行貸款。

資本開支

截至2020年12月31日止年度，資本開支約為人民幣76.4百萬元(2019年：約人民幣66.1百萬元)。截至2020年12月31日止年度的資本開支主要包括支付興建投資物業的款項。

資本承擔

於2020年12月31日，本集團已訂約物業、廠房及設備以及土地使用權的資本承擔為人民幣225.6百萬元(2019年：約人民幣314.8百萬元)。

或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債或擔保(2019年：零元)。

管理層討論及分析

持有的重大投資以及重大收購及出售

截至2020年12月31日止年度，本集團並無持有的重大投資或重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資及資本資產未來計劃

除本年報所披露者外，於2020年12月31日，本集團並無任何即時重大投資及資本資產計劃。

員工及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有共28名僱員(2019年：27名僱員)。截至2020年12月31日止年度，本集團產生員工成本總額約為人民幣2.1百萬元(2019年：人民幣2.2百萬元)，較截至2019年12月31日止年度減少約5.8%，乃主要由於因疫情政府准許豁免支付若干社會保險所致。

本集團認為，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。本集團為僱員提供培訓，以提高彼等的業務效率，並對彼等之表現進行年度審核。本集團相信該等措施已更好地激勵了我們僱員的工作積極性。此外，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。

全球發售所得款項的用途

本公司於2020年12月30日在聯交所主板上市。本公司全球發售發行合共20,000,000股新H股的所得款項淨額約為61.9百萬港元(經扣除承銷商佣金及相關上市開支，相當於約人民幣52.1百萬元)，每股H股6.25港元。自上市日期至2020年12月31日期間，本公司未動用全球發售所得款項淨額。本公司擬按本公司日期為2020年12月11日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中所述的相同方式及比例使用所得款項淨額。

管理層討論及分析

自上市日期起至2020年12月31日止期間，本集團已將所得款項淨額運用如下：

用途	%	招股章程 所載的 預算金額 人民幣千元	截至2020年		全額使用 餘額的 預期時間表
			12月31日 的實際 使用情況 人民幣千元	於2020年 12月31日 的餘額 人民幣千元	
- 設立及建設產業園之成本及 開支提供部分資金	70.0	36,441	-	36,441	2021年12月
- 撥付三樓的進一步發展， 包括三樓的整修及翻新	20.0	10,412	-	10,412	2022年7月
- 於一般營運資金及其他一般 企業用途	10.0	5,205	-	5,205	2021年12月
	100.0	52,058	-	52,058	

截至本報告日期，本公司預計所得款項用途不會發生變動。

董事會報告

董事謹此呈報本集團截至2020年12月31日止年度董事會報告。

主要業務活動及業務回顧

本公司於2003年5月14日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立為股份有限公司。本集團之主要業務活動為物業租賃。

業務回顧

截至2020年12月31日止年度該等活動之進一步討論及分析以及本集團未來發展之討論載於本年報第13至20頁「管理層討論及分析」一節。

主要風險及不確定因素

本集團之主要業務活動為物業租賃，面臨各種的主要風險包括(i)與物業租賃業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；及(iii)與在中國經營業務有關的風險。上述主要風險詳情如下：

與物業租賃業務有關的風險

本集團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。

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本集團的經營業績造成不利影響。

本集團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。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。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。

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。

由於本集團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。

稅務減免及豁免

董事並不知悉任何因股東持有本公司證券而享有的稅務減免及豁免。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，來自本集團最大及五大客戶的收益總額，分別佔本集團銷售業務收益總額約0.8%（2019年：0.6%）及2.8%（2019年12月31日：2.7%）。鑑於本集團的業務性質，其並無任何供應商。

據董事所深知，董事或彼等各自的緊密聯繫人以及現有股東概無擁有本公司已發行股本5%以上，亦無於任何本集團五大客戶中擁有任何權益。

與僱員及客戶的關係

有關與僱員及客戶的關係的進一步討論載於本年報第47至59頁「環境、社會及管治報告」一節。

末期股息

董事會不建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息。截至2020年12月31日止年度，本公司就截至2019年12月31日止年度向本公司權益股東宣派及批准人民幣3,000,000元之股息。

據本公司所知，並無任何股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事會報告

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)，旨在讓股東分享本公司的利潤，同時保留足夠儲備供本集團未來發展之用。

釐定機制

在取得股東的批准並遵守相關法律規定的情況下，本公司可於本集團錄得溢利、市場環境穩定及本集團並無作出重大投資或承擔時向股東派付年度股息。本公司並無訂明派息率的固定股息政策。股息的宣派、派付及金額將由我們經考慮下述標準後酌情決定。其餘純利將用作本集團的發展及營運用途。本股息政策允許本公司除宣派年度股息外，亦能不時宣派特別股息。

本公司派付股息的能力將取決於(其中包括)本集團目前及未來營運、財務狀況、發展項目、當前經濟環境、合約限制、資本及其他儲備規定、自本公司附屬公司及聯營公司收取的股息以及董事會認為相關並經顧及董事受信責任的任何其他條件或因素。

批准及派付程序

本公司股息及其他派付有關程序的詳情載於本公司及聯交所網站所刊載本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)第163條。

檢討及監察本政策

本公司派付股息的形式、次數及金額須受於中國法律及組織章程細則項下的任何限制所規限。董事會保留其全權酌情決定權隨時更新、修訂、修改及/或取消股息政策，而本股息政策於任何方面概不構成本公司有關其未來股息具法律約束力的承擔及/或於任何方面概不構成本公司須於任何時間或不時宣派股息的責任。

股本

本公司於2020年12月31日的股本架構載列如下：

股份類別	股份數目	比例 (%)
內資股	60,000,000	75.00
H股	20,000,000	25.00
總計	80,000,000	100.00

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註24(a)。

遵守有關法律法規

截至2020年12月31日止年度，據本公司所知，本集團並無重大違反或不遵守適用的法律法規而對本集團的業務和運營產生重大影響。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年5月20日舉行。務請股東參閱本公司將寄發的本公司通函、股東週年大會通告及隨附代表委任表格內有關股東週年大會的詳情。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定H股持有人有權出席將於2021年5月20日舉行的股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將自2021年4月20日至2021年5月20日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會辦理H股股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有H股股份過戶文件連同相關股票必須不遲於2021年4月19日(即暫停辦理股份過戶登記首日前一個營業日)下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)以辦理登記手續。

環境保護

本集團秉承可持續發展的理念，在本集團內鼓勵環保並致力提高環保意識。

本公司視員工、股東及潛在投資者、政府當局及供應商為重要利益相關方，同時非常重視各利益相關方在環保方面對我們的期望和意見。本公司已展開多層面風險分析，識別對於本公司自身發展以及有關利益相關方所關注的環境、社會及管治重要性議題，並已發佈環境、社會及管治報告。

更多關於本公司在本財政年度的環境、社會及管治表現及遵守相關環境法律及法規的資料，請參閱本年報第47至59頁「環境、社會及管治報告」一節。

本公司已制定合規程序，以確保遵守(尤其是確保遵守)對其產生重大影響的適用法律、規則及法規。本公司將不時知會相關僱員及相關經營單位有關適用法律、規則及法規的任何變動。

儲備

於2020年12月31日，本公司可供分配之儲備為人民幣47.0百萬元(2019年12月31日：人民幣33.0百萬元)。

董事會報告

優先購買權

根據中國法律及公司章程，概無促使本公司向現有股東按比例發售新股份的優先購買權的條文。

購買、出售或贖回上市證券

於上市日期至截至2020年12月31日止年度及截至本年報日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事

於截至2020年12月31日止年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事

潘海鴻先生(行政總裁)

周桂林先生

非執行董事

黃群先生(董事會主席)

王文明先生

程錦雲先生

葉雲志先生

獨立非執行董事

許偉先生

金洪青先生

蔡嘉誠先生

董事的履歷詳情於本年報第7至12頁「董事、監事及高級管理人員的履歷詳情」一節中披露。

董事及監事的服務合同

根據上市規則第19A.54及19A.55條，各董事及監事已就(其中包括)遵守相關法律及法規、遵守公司章程及與本公司進行仲裁的條文訂立服務合約，自上市日期起為期三(3)年，可根據各自的條款終止。服務合約可根據組織章程細則及適用法律、規則或規例續期。

除上文所披露者外，概無董事或監事與本公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

管理合同

於年內或在截至2020年12月31日止年度為止，概無訂立有關本集團業務整體或任何重大部分管理及行政的合同，亦無有關合同於年內存續。

董事及監事及五位最高薪人士的薪酬

董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9及10。

於2020年，本公司已付監事的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物利益(如適用)總額約為人民幣94,000元。

下表載列監事的薪酬詳情：

截至2020年 12月31日止年度	薪金、 津貼及 退休福利計劃				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	供款 人民幣千元	
監事					
謝豔麗	-	-	-	-	-
楊夢潔	-	-	-	-	-
謝輝輝	-	-	94	-	94
	-	-	94	-	94

董事及監事酬金及高級管理層薪金乃參考同類公司所給予的薪金水平、彼等各自的任職時間及職責以及本集團的業績釐定。

董事、監事及最高行政人員收購股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事及監事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，而截至2020年12月31日止年度，董事及監事、彼等的配偶或18歲以下的子女概無擁有或行使任何認購本公司證券的權利。

董事會報告

董事及監事的競爭權益

控股股東、董事及監事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

遵守企業管治守則

有關本公司所採納的企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

董事、監事及最高行政人員持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份和債券的權益及淡倉

於2020年12月31日，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、本公司相關股份(「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(「標準守則」)將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2020年12月31日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄及根據現有的資料，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及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淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	證券數目及類別 (附註1)	概約股權百分比 (附註2)
溫嶺市市場集團有限公司(「市場集團」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市市場開發服務中心(「市場開發服務中心」)	於受控法團的權益(附註3及4)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司(「嶠嶺投資」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%

董事會報告

股東名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)	概約股權百分比 (附註2)
溫嶺市溫嶺鎮人民政府(「溫嶺鎮人民政府」)	於受控法團的權益(附註3及5)	58,200,000 股內資股(L)	72.75%
溫嶺市茅威投資有限公司(「茅威投資」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮茅洋村股份經濟合作社(「茅洋村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益(附註6)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮茅洋村村民委員會(「茅洋村村民委員會」)	於受控法團的權益(附註3及6)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市前洋投資有限公司(「前洋投資」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮前洋下村股份經濟合作社(「前洋下村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益(附註7)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮前洋下村村民委員會(「前洋下村村民委員會」)	於受控法團的權益(附註3及7)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市上宇投資有限公司(「上宇投資」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮上街村股份經濟合作社(「上街村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益(附註8)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮上街村村民委員會(「上街村村民委員會」)	於受控法團的權益(附註3及8)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市中街和德投資有限公司(「中街和德投資」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮中街村股份經濟合作社(「中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)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮中街村村民委員會(「中街村村民委員會」)	於受控法團的權益(附註3及9)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市博濤投資有限公司(「博濤投資」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%

董事會報告

股東名稱	身份/權益性質	證券數目及類別 (附註1)	概約股權百分比 (附註2)
溫嶺市溫嶺鎮許宅村股份經濟合作社(「許宅村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益(附註10)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮許宅村村民委員會(「許宅村村民委員會」)	於受控法團的權益(附註3及10)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市張老橋投資有限公司(「張老橋投資」)	實益擁有人(附註3)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮張老橋村股份經濟合作社(「張老橋村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益(附註11)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮張老橋村村民委員會(「張老橋村村民委員會」)	於受控法團的權益(附註3及11)	58,200,000股 內資股(L)	72.75%

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. 按全球發售後已發行股份總數80,000,000股股份(於2020年12月31日由60,000,000股內資股及20,000,000股H股組成)計算。
3. 根據一致行動方協議及一致行動方補充協議(其詳情載於招股章程「歷史、發展及重組—一致行動方安排」一段)，緊隨全球發售完成後(並未計及超額配股權獲行使後將予發行的任何H股)，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、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72.75%的行使，並因此被視為根據證券及期貨條例擁有權益。
4. 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。
5. 溫嶺鎮人民政府持有嶺嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶺鎮人民政府被視為或當作於嶺嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
6. 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。

7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。

除上文所披露者外，於本報告日期，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

股票掛鈎協議

截至2020年12月31日止年度，本公司並無訂立任何其他股票掛鈎協議，亦不存在任何其他股票掛鈎協議。

充足的公眾持股量

於刊發年報前的最後實際可行日期(即2021年4月4日)，根據本公司現有的公開資料及據董事所知，本公司的已發行股份符合上市規則所規定的充足指定公眾持股量。

獲准彌償條款

本公司已就彌償董事、監事及高級管理層因從事企業活動所產生的責任而安排適當的責任保險。截至2020年12月31日至年度，並無向董事、監事及高級管理人員提出索賠。

董事會報告

董事及監事於重大交易、安排或合約的權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關，而董事／監事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益，且於截至2020年12月31日止年度結束時或截至2020年12月31日止年度內任何時間仍然有效的重大交易、安排及合約。

控股股東於重大合約的權益

除綜合財務報表所披露者外，於截至2020年12月31日止年度，概無控股股東或其任何附屬公司與本公司或其附屬公司訂立任何重大合約(包括提供服務的重大合約)。

銀行貸款或其他借款

本集團於2020年12月31日的銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註20。

財務概要

本集團過去四個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第4頁。

物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止年度，本集團增購物業、廠房及設備約人民幣2萬元。有關變動詳情載於綜合財務報表附註13。

退休福利計劃

本集團為本集團合資格的中國僱員參與中國地方政府部門管理的定額供款退休福利計劃。有關此等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註7。

確認獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事(即許偉先生、金洪青先生及蔡嘉誠先生)根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

關聯方交易

有關本集團關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註27。截至2020年12月31日止年度，於綜合財務報表附註27披露的關聯方交易概無構成本公司的關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)。因此，本公司一直遵守根據上市規則第十四A章的披露規定。

不競爭契據

本公司已接獲市場集團、市場開發服務中心、橋嶺投資、溫嶠鎮人民政府、茅威投資、茅洋村股份經濟合作社、茅洋村村民委員會、前洋投資、前洋下村股份經濟合作社、前洋下村村民委員會、上宇投資、上街村股份經濟合作社、上街村村民委員會、中街和德投資、中街村股份經濟合作社、中街村村民委員會、博濤投資、許宅村股份經濟合作社、許宅村村民委員會、張老橋投資、張老橋村股份經濟合作社及張老橋村村民委員會(「契諾人」)各自就遵守契諾人就不競爭契據與本公司訂立的不競爭承諾(「不競爭承諾」)條款發出的書面確認。各契諾人已確認並作出聲明，其一直嚴格遵守不競爭承諾，並無違反當中任何條款。全體獨立非執行董事已審閱有關不競爭承諾執行情況的事宜，並認為各契諾人於截至2020年12月31日止年度已遵守不競爭承諾的條款。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由於《財務彙報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師畢馬威會計師事務所審核。

本公司委任畢馬威會計師事務所為本公司截至2020年12月31日止年度的核數師。畢馬威會計師事務所將退任並符合資格願意於應屆股東週年大會重獲委聘。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事會

溫嶠浙江工量刃具交易中心股份有限公司

董事兼行政總裁

潘海鴻先生

中國溫嶠市，2021年3月24日

監事會報告

各位股東：

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監事會（「監事會」）謹守公司法、上市規則和本公司的公司章程，合理謹慎地積極維護本公司利益、維護股東權益。

年內，監事會成員均有列席本年度的董事會會議、本公司股東週年大會及類別股東會議，並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理建議和意見，對本公司管理層進行了嚴格有效的監督，以確保在作出重大決策及具體執行時符合中國法律及法規，以及符合本公司章程要求、股東及員工之利益。

本監事會認真審閱並同意董事會擬於應屆股東週年大會提呈的董事會報告及經審核綜合財務報告，認為本公司董事、行政總裁及其它高級管理人員，已於年內嚴格遵守誠信原則，工作恪盡職守，真誠以本公司最大利益為出發點行使職權。至今未發現董事、行政總裁及其它高級管理人員濫用職權，損害本公司利益及侵犯股東和員工權益之行為。

本監事會對本公司2020年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝全體股東和員工對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命
溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

主席
謝豔麗女士

中國溫嶺市，2021年3月24日

董事認為將良好的企業管治元素納入本集團的管理架構及內部監控程序的重要性，以實現有效的問責制。本公司致力於保持高標準的企業管治，並以公開的方式保護其股東的利益。

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。董事會已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)。截至2020年12月31日止年度及截至本年報日期止，本公司一直遵遁守則條文。

本公司嚴格遵守企業管治守則。董事將會於各財政年度檢討我們的企業管治政策及遵守企業管治守則的情況。

董事會

董事會銳意為本公司提供有效及負責任的領導。董事個別及共同必須秉持真誠行事，以本公司及其股東的最佳利益為依歸。董事會下設三個董事委員會，包括審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)(各自為「董事委員會」及統稱為「董事委員會」)，以監督本公司各方面的事務。董事會已將本集團日常管理及營運的權力授予本集團高級管理層。截至本年報日期止，董事會由下列人士組成：

執行董事：

潘海鴻先生(行政總裁)
周桂林先生

非執行董事：

黃群先生(董事會主席)
王文明先生
程錦雲先生
葉雲志先生

獨立非執行董事：

許偉先生
金洪青先生
蔡嘉誠先生

企業管治報告

董事會主席為黃群先生，而本公司的行政總裁為潘海鴻先生。董事會主席及本公司行政總裁的角色有所區分，確保彼等各自的獨立性、問責性及責任。主席的主要職責為帶領董事會及作出整體企業發展及策略規劃，而行政總裁則負責執行由董事會批准的決策及策略，並在執行董事的支援下管理本集團日常營運。

各名董事的履歷載於年報第7至12頁的「董事、監事及高級管理人員的履歷詳情」一節。本公司網站載有列明董事角色及職能，以及彼等是否為獨立非執行董事的清單。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意出任執行董事，初步任期自2018年11月21日起計為期三年。服務合約的年期將在當時現有任期屆滿後自動重續及延長一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

各非執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意出任執行董事，初步任期自2018年11月21日起計為期三年。服務合約的年期將在當時現有任期屆滿後自動重續及延長一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

各獨立非執行董事均已獲委任，初步任期自2018年8月1日(金洪青先生及蔡嘉誠先生)及2019年11月9日(許偉先生)起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。任期將在當時現有任期屆滿後自動重續及延長兩年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

董事會成員之間概無財務、業務或其他重大／關連關係。

董事會的職能及職責包括但不限於：召開股東大會及於股東大會上匯報董事會的工作；實行股東大會上通過的決議案；制定業務計劃及投資計劃；編製年度預算方案及決算賬目；編製利潤分派及彌補虧損計劃；為增加或削減註冊股本制訂計劃；行使組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。各董事已與本公司訂立服務合約。

董事會亦負責制定、審閱及監察本公司的企業管治以及法律及監管合規政策及常規，以及董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展情況。董事會亦審閱企業管治報告內作出的披露，以確保符合法規。

董事的持續培訓及專業發展

全體董事均了解彼等對股東應負的責任，並已合理審慎、有技巧及勤勉盡責地履行彼等的職責，為本公司的發展作出貢獻。每名新委任的董事將獲提供入職資料，以確保其對本公司的業務及營運有適當了解，並充分理解於適用規則及規定下其作為董事的職責及責任。

上市之前，已向董事提供培訓課程，解釋身為香港上市公司董事的持續責任及職責。此外，各董事亦獲提供有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的簡介及更新資料，以確保合規及提升彼等對良好企業管治常規的意識。

董事姓名	培訓類型	
	參與專業機構舉辦的內部培訓	閱讀有關新規則及法規最新發展的資料
執行董事：		
潘海鴻先生	✓	✓
周桂林先生	✓	✓
非執行董事：		
黃群先生	✓	✓
王文明先生	✓	✓
程錦雲先生	✓	✓
葉雲志先生	✓	✓
獨立非執行董事：		
許偉先生	✓	✓
金洪青先生	✓	✓
蔡嘉誠先生	✓	✓

企業管治報告

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事的角色乃向董事會提供獨立及客觀的意見，為本公司提供充分的制約及平衡，以保障股東及本公司的整體利益。

為遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條，本公司已委任三名獨立非執行董事(即許偉先生、金洪青先生及蔡嘉誠先生)，佔董事會人數超過三分之一。根據上市規則第3.10(2)條的規定，其中一名獨立非執行董事蔡嘉誠先生具備合適會計專業資格或相關財務管理專業知識。

各獨立非執行董事已按上市規則第3.13條的規定向本公司提交年度獨立性確認書。根據該等確認書的內容，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事委員會及監事委員會

董事會獲多個委員會支持，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。各董事委員會均設有經董事會批准的明確書面職權範圍，涵蓋其職責、權力及職能。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自的職權範圍分別載於本公司及聯交所網站。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行職責，包括可於必要時取得管理層或專業意見。

監事委員會由三名監事組成，包括一名僱員代表(即謝輝輝先生)及兩名內部監事(即謝豔麗女士及楊夢潔女士)。謝豔麗女士為監事委員會主席。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。

監事委員會可行使以下權力：(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。

審核委員會

本公司已於2020年12月7日遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則守則第C.3條成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂有其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為就外部核數師的委任及罷免向董事會提供建議、審閱綜合財務報表及財務申報的相關重大意見，並監管本公司的內部監控及風險管理制度。

審核委員會現由一位非執行董事黃群先生及兩名獨立非執行董事蔡嘉誠先生及許偉先生組成。蔡嘉誠先生擔任審核委員會主席。

根據2021年3月24日舉行之審核委員會會議，審核委員會已審閱(其中包括)本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司所採納的會計原則及常規、外部核數師編製的報告，其涵蓋審核期間的主要發現、風險管理及內部監控制度、本公司內部審核職能的整體成效及資源、資歷及員工經驗是否充足以及會計及財務申報事宜，以及甄選及委任外部核數師。自上市日期起至2020年12月31日止期間，審核委員會並無舉行會議，因為緊隨上市後審核委員會並無事宜需與核數師討論。因此，於報告期間，並無審核委員會委員出席審核委員會會議的記錄。

薪酬委員會

本公司已於2020年12月7日遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則守則第B.1條成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，並訂有其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能為就本集團全體董事、監事及高級管理人員的總體薪酬政策及架構向董事會提供建議，並審核績效薪酬。

薪酬委員會現由一名執行董事潘海鴻先生以及兩名獨立非執行董事蔡嘉誠先生及金洪青先生組成。金洪青先生擔任薪酬委員會主席。

根據2021年3月24日舉行之首個薪酬委員會會議，獲授權責任的薪酬委員會參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及報酬的市場水平、董事、監事及高級管理層各自的職責以及本公司的表現，檢討及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及報酬待遇(包括獎勵計劃)。自上市日期起至2020年12月31日止期間，薪酬委員會並無舉行會議。因此，於報告期間，並無薪酬委員會委員出席薪酬委員會會議的記錄。

企業管治報告

董事、監事及高級管理人員薪酬

本公司已就釐定本集團董事、監事及高級管理層薪酬的政策訂立正式及具透明度的程序。於截至2020年12月31日止年度，各董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9，以及於截至2020年12月31日止年度，各監事的薪酬詳情載於本報告第26頁。

於截至2020年12月31日止年度，高級管理層的薪酬組別如下：

薪酬組別(人民幣)	人數
0-1,000,000	5

提名委員會

本公司已於2020年12月7日遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則守則第A.5條成立提名委員會，並訂有其書面職權範圍。提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何擬對董事會組成作出的變動向董事會提供建議；評核獨立非執行董事的獨立性；物色具備合適資格可擔任潛在董事會成員的人士，並挑選候選人填補董事會的空缺或就此向董事會提供建議；以及就董事的委任及重新委任以及董事的繼任計劃向董事會提供建議。

提名委員會現由一名非執行董事黃群先生以及兩名獨立非執行董事許偉先生及金洪青先生組成。黃群先生擔任提名委員會主席。

根據2021年3月24日舉行之首個提名委員會會議，提名委員會已審閱提名董事的政策、董事會的架構、人數及組成，並評核獨立非執行董事的獨立性。自上市日期起至2020年12月31日止期間，提名委員會並無舉行會議。因此，於報告期間，並無提名委員會委員出席提名委員會會議的記錄。

提名政策

董事會已於2019年1月1日採納提名政策(「**提名政策**」)，當中載列物色、甄選及推薦董事人選的甄選標準及提名程序。

1. 甄選標準

- (a) 提名委員會獲董事會授權釐定董事提名、就甄選及建議董事人選所採納的程序、過程及標準，並就董事的委任或重新委任及董事(尤其是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提供建議。
- (b) 於評估建議候選人是否合適時，提名委員會可參考若干標準，如本公司的需要、候選人的資格、能力、工作經驗、領導能力及職業道德(尤其是於交易中心營運及工具刃具行業及／或其他專業領域的經驗)、候選人將用於履行其職務及職責的時間及精力，以及(倘為獨立非執行董事)，是否符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)所載的獨立性規定，並透過考慮多項因素尋求實現董事會成員多元化，當中包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有董事會委任將以用人唯才為原則，並將根據客觀標準及適當考慮董事會成員多元化的裨益考慮候選人。
- (c) 如有需要，提名委員會應尋求獨立專業意見，以接觸更廣泛的潛在候選人。
- (d) 建議候選人將須提交所需個人資料，連同其有關同意獲委任為董事及為或就其參選董事於任何文件或相關網站公開披露其個人資料的書面同意。
- (e) 非執行董事將於獲委任加入董事會時取得正式委任函件，當中訂明對其的要求，包括工作時間、委員會服務及參與董事會會議以外的工作。

企業管治報告

2. 提名程序

提名委員會秘書應邀請董事會成員提名董事(如有)，以供提名委員會考慮。提名委員會亦可推舉並非由董事會成員提名的候選人。

任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事任期將直至其獲委任後的首個股東大會為止，並須於該大會重選連任。任何獲董事會委任以增加現有董事會成員人數的董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時其將合資格重選連任。

董事會就有關其建議候選人於任何股東大會上參選的所有事宜具有最終決定權。

董事會可根據公司章程第103條的規定，撤銷或終止任何董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理的委任。

本公司股東可於提交期間內向本公司發出通知，表明其有意提呈推選若干人士為董事的決議案。有關程序的詳情載於本公司網站所刊載的「股東提名人選參選本公司董事的程序」。

3. 檢討及監察本政策

- (a) 提名委員會應至少每年定期檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)以及董事會成員多元化，以確保董事會具有本公司業務所需適當且均衡的專業知識、技能及經驗以及多樣觀點。
- (b) 提名委員會應持續檢討本公司的領導需要(執行及非執行)，以確保本公司持續具備有效市場競爭的能力。
- (c) 提名委員會應更新及全面知悉有關影響本公司及其經營所在市場的策略議題及商業變動。

4. 董事會成員多元化政策

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，該等方麵包括但不限於性別、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。

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。

提名委員會認為，董事會於截至2020年12月31日止年度在多元化方面維持適當平衡。根據提名委員會的審閱，董事會認為，本公司於截至2020年12月31日止年度已達成為實施董事會成員多元化政策而訂立的可計量目標。

企業管治職能

由於未有成立企業管治委員會，董事會負責執行企業管治職能，如制訂及審查本公司的政策、實踐企業管治、為董事及高級管理層提供培訓及持續專業發展、以及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規等。本企業管治報告已由董事會根據《企業管治守則》的守則條文第D.3條就履行其企業管治職能進行審閱。

企業管治報告

董事的出席記錄

下表載列於截至2020年12月31日止年度舉行的本公司董事會會議以及股東大會上各現任董事的出席記錄詳情。董事並無授權任何替代董事出席董事會或董事委員會會議。

董事姓名	出席情況／會議次數		
	董事會	首次 股東大會	特別 股東大會
潘海鴻先生	2/2	1/1	1/1
周桂林先生	2/2	1/1	1/1
黃群先生	2/2	1/1	1/1
王文明先生	2/2	1/1	1/1
程錦雲先生	2/2	1/1	1/1
葉雲志先生	2/2	1/1	1/1
許偉先生	2/2	1/1	1/1
金洪青先生	2/2	1/1	1/1
蔡嘉誠先生	2/2	1/1	1/1

董事會會議

董事會每年應定期舉行至少四次會議，並由董事會主席召開。倘董事未能出席董事會會議，其可書面授權其他董事代其出席。該授權書應列明授權範圍。代為出席董事會會議的董事將於授權範圍內行使董事的權力。倘董事未能出席董事會會議，亦未有委任代表出席，則視作董事已放棄於該次會議上的投票權。各名董事有一票表決權。於任何董事會會議上提出的問題均須由大多數票決定。倘贊成票與反對票相等，則主席有權多投一票。

自上市日期起至2020年12月31日止期間，由於董事會在上市後不久並無任何事項需要討論，故未召開董事會會議。因此，於報告期內，董事會成員出席會議的記錄僅有兩份。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司有關董事及監事進行證券交易的行為守則。經作出特定查詢後，全體董事及監事確認，彼等於截至2020年12月31日止年度及截至本報告日期止一直遵守標準守則的相關條文。

聯席公司秘書

董事可獲得聯席公司秘書的服務，以確保遵循董事會程序。自2021年2月1日起，霍寶兒女士(「霍女士」)不再為我們的聯席公司秘書之一，而陳芷瑜女士(「陳女士」)代替霍女士成為本公司的聯席公司秘書，自2021年2月1日起生效。詳情請參閱本公司日期為2021年2月1日之公告。

截至2020年12月31日止年度，徐先生及霍女士已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

於本報告日期，本公司聯席公司秘書為徐亦先生(「徐先生」)及陳女士。

徐先生自2016年9月至2018年4月加入本公司並擔任辦公室負責人，自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。

陳女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司之助理經理，且獲委任為聯席公司秘書。陳女士具有上市規則第3.28條及第8.17條所規定的必要資格及經驗。陳女士於本公司的主要聯絡人為徐先生。

有關徐先生及陳女士的詳情，請參閱「董事、監事及高級管理人員的履歷詳情－聯席公司秘書」一節。

財務申報及內部監控

財務申報

董事會確認其有責任根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製本公司財務報表，以真實而公平地反映本公司於年內的事務狀況、業績及現金流量。本公司已根據審慎合理的判斷及估計，選擇合適的會計政策並貫徹採用。董事會認為本公司具備充足資源於可見未來持續經營業務，且並不知悉任何有關重大不確定事件或狀況可能影響本公司業務或使本公司持續經營的能力成疑。

企業管治報告

內部監控及風險管理

董事會確認其須負責風險管理及內部監控制度以及檢討其有效性。

董事會已制定一套內部監控和風險管理程序，以解決所發現與我們業務相關的各種運營、財務、法律和市場風險，包括但不限於採購及銷售管理、存貨管理、研發管理、信用風險、流動性風險、外匯風險、人力資源風險管理以及其他各種財務及運營控制與監督程序。風險管理程序及政策載明各種風險的識別、分類、分析及緩解程序，以及於我們業務中所識別風險的相關匯報層級。董事會擁有管理本公司業務的一般權力，負責風險管理及內部監控制度以及檢討其有效性。經審慎考量後，董事認為我們目前的風險管理及內部監控制度屬充分及有效。

本公司管理層已在運營、財務、法律和市場風險範疇制定一套綜合架構、標準及程序，以防止資產在未經授權下被使用或處置；妥善保存會計記錄及維持穩健的現金管理制度；以及確保財務資料的可靠性，從而有效地確保防止出現欺詐及錯誤。董事會每年檢討風險管理及內部監控。

此外，本公司設有內部審核職能，以就本集團截至2020年12月31日止年度的風險管理、內部監控制度及執行內部審核程序(涵蓋若干重要監控措施，包括財務、運營和合規監控以及風險管理職能)的有效性作出分析及獨立評估。評估報告由審核委員會和董事會審閱。董事會已檢討並滿意截至2020年12月31日止年度的風險管理、內部監控制度及內部審核職能的成效的成效及充足程度。

本公司已就處理及發佈內幕消息制定政策。該政策為本公司董事、高級職員及相關僱員處理機密資料及監察資料披露提供一般指引。

外部核數師薪酬

畢馬威會計師事務所已獲委任為本公司的外部核數師。審核委員會已獲通知畢馬威會計師事務所提供的非核數服務性質及服務收費，並認為有關服務對外部核數師的獨立性並無不利影響。

截至2020年12月31日止年度，就畢馬威會計師事務所為本公司提供年度核數服務應付的費用為人民幣0.95百萬元。本公司在聯交所主板上市而向畢馬威會計師事務所支付及應付的報告會計師服務費用為人民幣5.6百萬元。

於回顧年度，董事會與審核委員會之間對外部核數師的選任及委任事宜並無分歧。

本公司董事確認有編製本集團賬目的責任。

本公司的外部核數師畢馬威會計師事務所就財務申報所承擔的責任，載於本年報「獨立核數師報告」一節。

股東權利

本公司股東大會為股東及董事會提供溝通機會。本公司每年於董事會可能釐定的地點舉行股東週年大會。除股東週年大會外，各股東大會均稱為股東特別大會。

召開股東特別大會及於股東大會上提出建議

一名或多名於遞呈要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司繳足股本十分之一的股東，可要求董事召開股東特別大會。有關要求須以書面形式郵寄予本公司董事會或秘書(地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓)，董事方會召開股東特別大會以處理該要求所指定的任何事務。該大會應在遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的合理開支。

向董事會作出查詢

本公司股東及投資者如對董事會有任何查詢，可將書面查詢郵寄至本公司(地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓)或電郵至enquiry@wenlingworking.com。

投資者關係

本公司已於本身及股東、投資者及其他利益相關者之間設立多個溝通渠道，包括股東週年大會、年度及中期報告、通告、公佈及通函以及本公司網站<http://cnglj.com>及聯交所。

章程文件

現行組織章程細則自上市日期起採納生效。於本報告日期，組織章程細則於上市日期後概無作出修訂。

組織章程細則可於聯交所及本公司網站查閱。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告為本集團截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)，當中概述本集團履行企業社會責任(「企業社會責任」)所秉持的原則及可持續發展理念，並闡述本集團與主要持份者的關係以及其對企業社會責任的願景及承諾。

董事會全面負責本集團的環境、社會及管治策略及匯報。董事會負責評估及確定本集團的環境、社會及管治相關風險，並確保設有適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控制度。管理層會定時向董事會匯報有關情況。

為了遵守報告原則，本集團確保本報告所討論的環境、社會及管治問題對投資者及持份者(包括但不限於股東、政府、僱員、客戶、供應商及社區)具有足夠的重要性及實質性。

為釐定對業務可持續發展而言屬相關及重要之事宜，本集團明白關鍵在於了解持份者最關注之事宜。因此，本集團將持份者界定為影響我們業務或受我們業務影響之人士。本集團在日常業務中透過公開透明之平台積極與持份者交流資訊，同時致力持續改善通訊系統。此外，本集團致力與持份者維持長期夥伴關係，並透過及時採取跟進行動積極參與處理彼等所關注事項。本集團致力為所有持份者的利益創造可持續增長。

截至2020年12月31日止年度(「報告期間」)，本集團繼續以多元化措施提升其履行企業社會責任的表現。環境、社會及管治報告載述本公司於報告期間在環境及社會兩大範疇的政策及常規詳情。

本報告涵蓋截至2020年12月31日止年度本集團兩間附屬公司(即溫嶺工量刃具網有限公司及溫嶺市旭日投資有限公司)的整體環境及社會表現，其詳情載於綜合財務報表附註17。

環境、社會及管治管理方法

隨著我們邁向一個可持續的未來，本集團將環境、社會及管治元素整合至業務之中。本集團繼續加強環境、社會及管治管理，促進整個業務組合的有效管理。本集團正在建立一個指定的環境、社會及管治工作小組，以製訂環境、社會及管治策略，監察環境、社會及管治績效並使環境、社會及管治獲得最佳披露。

環境、社會及管治報告範圍

本集團的核心業務為於中國從事缸體及缸蓋的設計、製造及銷售業務。環境、社會及管治報告內所披露的數據乃自本集團於中國的主要辦事處及生產廠房收集所得。本集團將繼續評估其業務對主要環境、社會及管治範疇的影響並載入環境、社會及管治報告。

報告框架

本集團乃根據上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)編製環境、社會及管治報告。環境、社會及管治報告奉行環境、社會及管治報告指引的匯報原則，並遵循該指引內的「不遵守就解釋」條文。此乃本集團首次披露報告期間若干本集團認為屬重大的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)，本集團將持續優化及改善關鍵績效指標的披露。

查閱環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告備有印刷本及網上版本。網上版本可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://cnglj.com>)閱覽。

本報告備有英文及中文版本。如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

聯絡資料

我們珍視並歡迎閣下對環境、社會及管治報告提出反饋及意見，助我們維護持份者權益及推行可持續發展措施。如有任何查詢或建議，請以書面方式向我們提出，地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

持份者參與

本集團十分重視與持份者的溝通。本集團已確定主要持份者，包括股東、政府及監管機關、僱員、業務夥伴、公眾人士及社區。

主要持份者	參與或溝通渠道	期望
股東	<ul style="list-style-type: none">股東週年大會及其大股東大會年報及中期報告公告及通函公司網站與投資者會面	<ul style="list-style-type: none">投資回報資訊披露及透明度保障股東權益及公平對待股東
政府及監管機關	<ul style="list-style-type: none">政策指引書面回應公眾人士諮詢會面	<ul style="list-style-type: none">遵守法例及法規執行相關監管政策，如安全生產、環境保護及社會責任正當交稅

環境、社會及管治報告

主要持份者	參與或溝通渠道	期望
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 定期會面及培訓• 績效評估• 員工通訊及廣播• 工會	<ul style="list-style-type: none">• 薪金及福利• 安全工作環境• 公平職業發展機會
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 定期會面• 實地參觀• 展覽• 電郵	<ul style="list-style-type: none">• 優質產品及服務• 集團商譽及品牌形象
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 與業務夥伴會面• 實地參觀• 電郵• 招標／投標過程• 採購審查	<ul style="list-style-type: none">• 長期夥伴關係• 雙合作• 公平採購• 按時付款
公眾人士及社區	<ul style="list-style-type: none">• 實地參觀• 電郵• 公眾通訊及廣播	<ul style="list-style-type: none">• 義工• 社區探訪• 捐贈

環境

本公司須遵守中國(我們業務營運所在地區)的環保法律及法規。

本公司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。本公司確認，我們已於報告期間遵守相關環保法律及法規。倘本公司未能遵守現行或未來的法律及法規，本公司將會被處以罰款、暫停營業或終止營運。

節能減排

減低能源消耗及改善能源效益是緩和全球氣候變化之關鍵，因此本集團致力提升營運的環保表現。

廢棄物管理

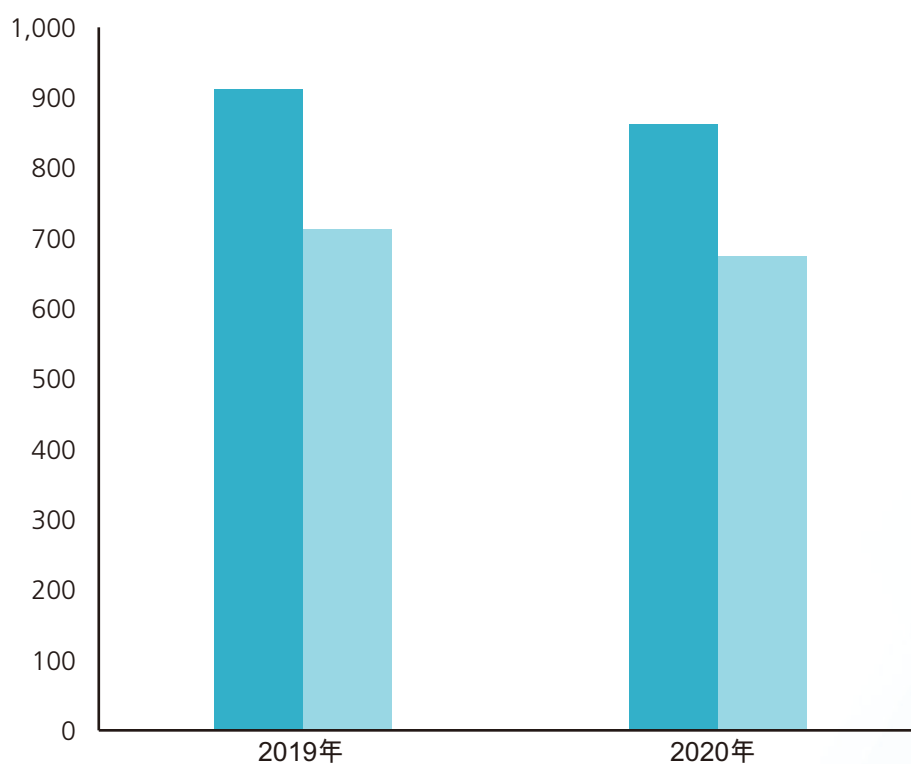
由於本集團從事物租賃，我們於日常業務過程中並無產生重大有害廢棄物。另一方面，因為我們鼓勵僱員無紙化辦公，因此我們認為因行政工作的紙張消耗而產生的主要無害廢棄物乃為最小化。因此，我們於2020年12月31日止年度期間並無記錄有關有害及無害廢棄物的數據。

用電管理

本集團的主要動力是電。本集團就節約用電奉行節能環保原則。為減少耗電量，本集團採用節能照明並制訂了空調使用守則。

2019年及2020年的總用電量和碳排放量變動如下：

用電量和相應碳排放量



■ 用電量 (千個千瓦時)	1,517.1	1,367.3
■ 碳排放量 (噸)	1,186.0	1,068.9

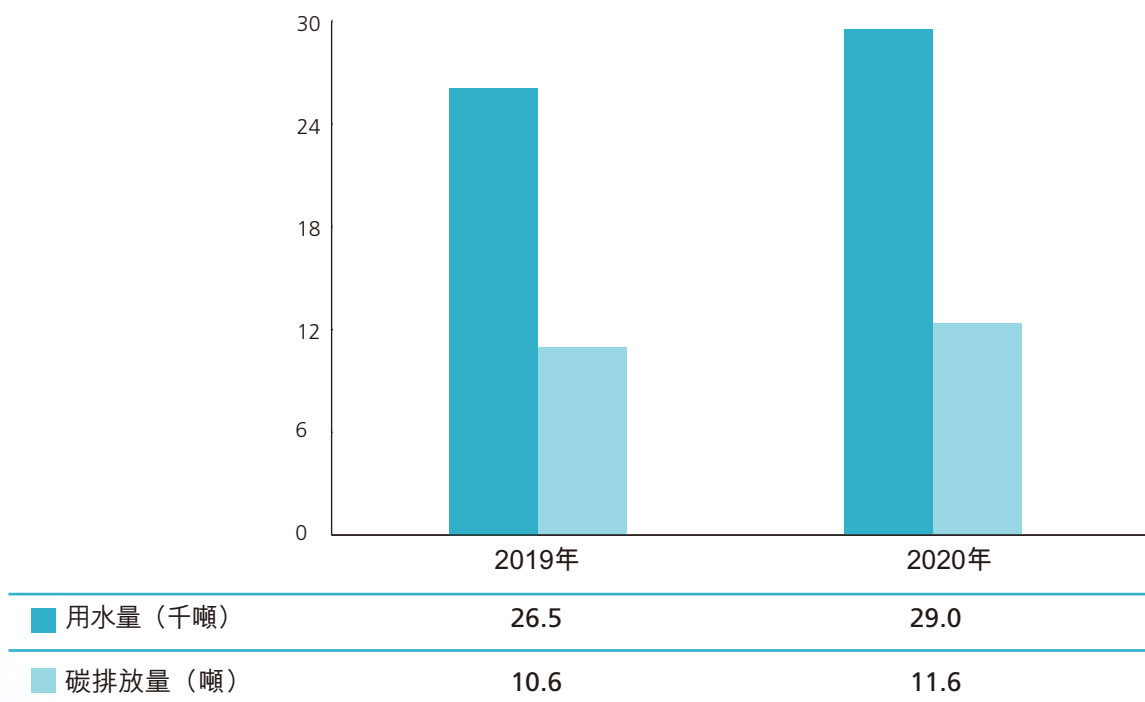
環境、社會及管治報告

用水管理

本集團珍惜水資源，致力管理用水及減少浪費用水，而為鼓勵員工節約用水，本集團已在辦公室張貼標示，提醒員工減少用水量。本集團於求取適用水源上概無任何問題。

2019年及2020年的總用水量及碳排放量變動如下：

用水量和相應碳排放量



截至2020年12月31日止年度，本集團的總用電量約為1,367,300千瓦時，密度約為29.3千瓦時／人民幣百萬元產值，而總用水量則約為28,960噸，密度約為0.6千克／人民幣1百萬元產值。

包裝材料

鑑於本集團的業務性質，本集團概無生產製成品。因此，本公司並無包裝材料消耗。

本集團將繼續密切監察資源的使用情況，並定期進行評估，為環境保護探尋更佳方法。

資源使用符合經濟效益

本集團嚴格遵守中國節約能源法，並制定所有員工應樹立節約用水，節約用電的意識，不用時及時關閉照明燈、水龍頭、空調、電腦等，以減少能源的消耗。

總用電量因上述節能措施而於2019年至2020年下降約9.9%。總用水量於2019年至2020年增加約9.4%。

環境及天然資源

由於業務性質使然，其日常營運並無對環境造成重大不利影響。

本集團認為，促進環境的可持續性發展是企業不可推卸的責任。有鑑於此，本集團已制定相應的環保原則以確保各項措施得以有效推行。在生產及營運活動中，增加使用節能設施並減少能源消耗，以降低或避免廢水、廢氣、溫室氣體、噪音以及有害及無害廢棄物對環境的影響；鼓勵員工提高環保意識及掌握環境保護的相關知識與技能。本集團嚴格遵守中華人民共和國大氣污染防治法、中華人民共和國水污染防治法及危險廢物污染防治技術政策等國家法律法規及政策。於截至2020年12月31日止年度期間，並無報告範圍內有關排放及環境之不合規情況。展望未來，我們將持續評估其環境風險以制定適當應對措施以及定期檢討。

社區

僱員

董事及管理團隊由擁有豐富技術及行業經驗的專業人員組成，並且具備成功營運及拓展業務方面的良好記錄。因此，本集團確保董事即管理人員的薪酬待遇合理並在市場上具競爭力。本集團相信，我們的長期發展有賴於僱員的專長、經驗及發展。本集團僱員的薪金及福利主要取決於彼等的工作類型、職位、任職年限及當地市場狀況。為提升僱員的技能及技術專長，本集團向僱員提供定期培訓。另外，本集團就賠償、解僱、晉升、工作時數及假期等方面在員工手冊中制定了詳細規定。

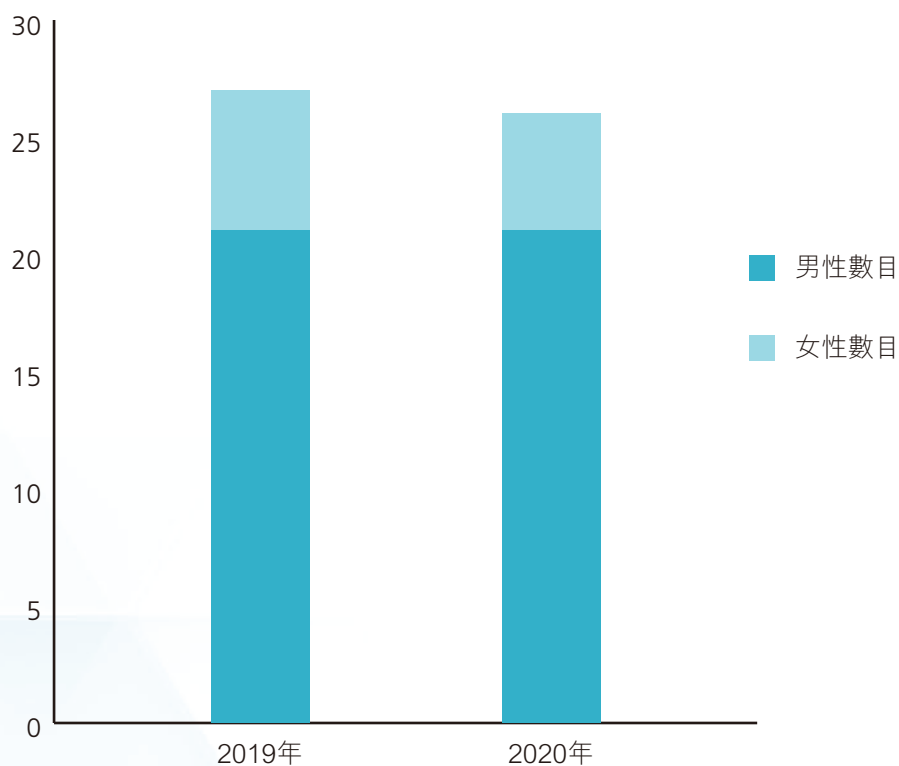
環境、社會及管治報告

本集團主要透過招聘會及校園招聘招聘僱員。於2020年12月31日，本集團共有27名僱員，全部駐於中國總部。下表載列截至2020年12月31日止年度按職能劃分的全職僱員人數及明細：

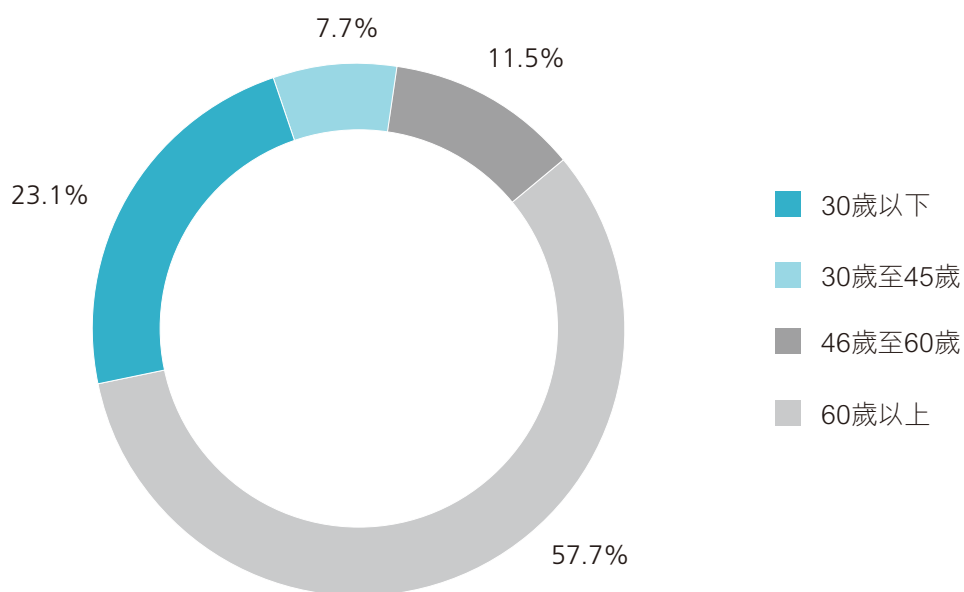
職能	僱員人數
高級管理層	5
人力資源及內部審計	4
財務	3
信息管理	3
零售及租賃管理	12
總計	27

按性別、年齡及學歷水平劃分的僱傭統計數據

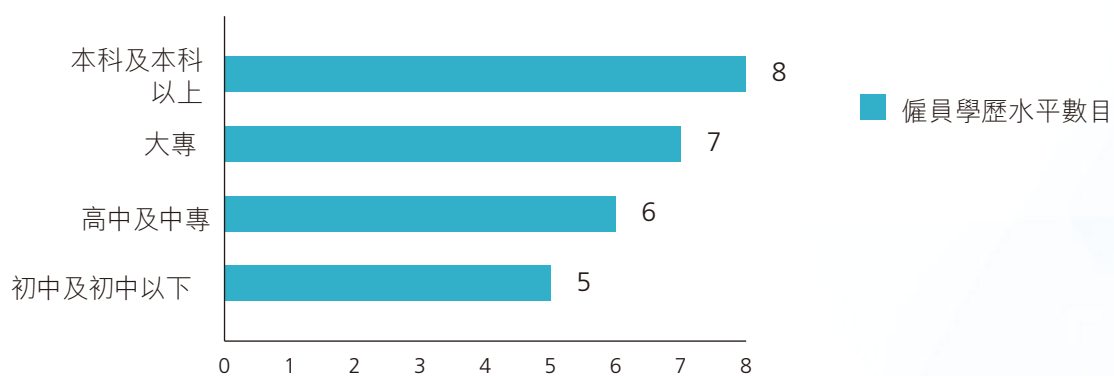
僱員性別分佈



僱員年齡分佈



僱員學歷水平分佈

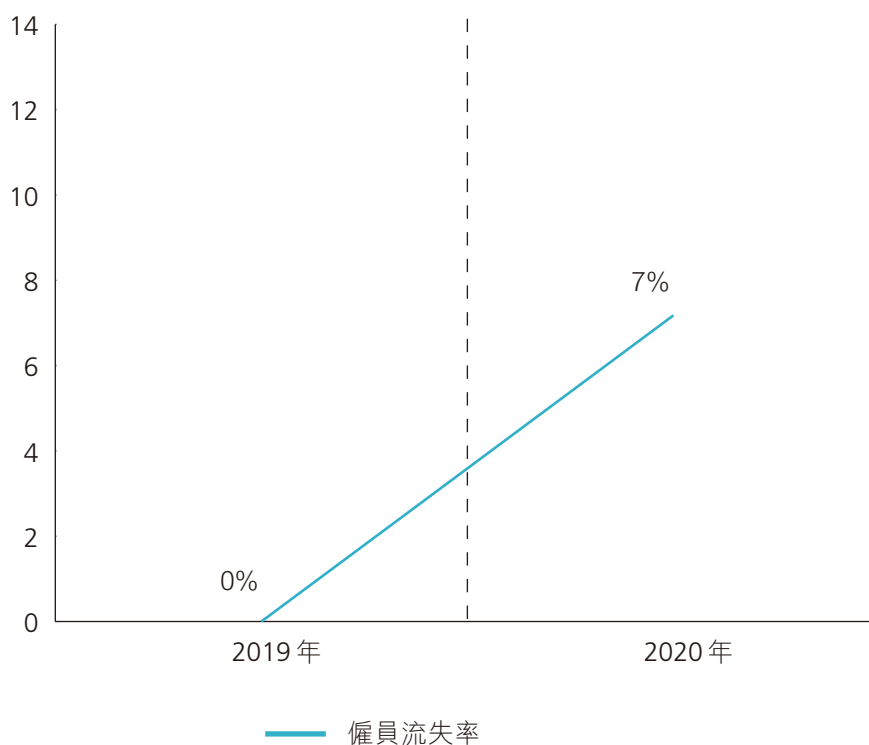


環境、社會及管治報告

福利

僱員的薪酬包括基本薪金及月度績效獎金以及年終獎。本集團根據中國適用法律法規為僱員繳納強制性社會保障基金(包括養老保險、工傷保險、生育保險、醫療保險及失業保險)相關供款。於報告期間，本集團未能為部分僱員足額繳納社會保險計劃供款。本集團亦未註冊住房公積金賬戶，且未根據中國法律法規的規定為部分僱員足額繳納住房公積金供款。

僱員流失率



截至2020年12月31日止年度，僱員流失率上升至7.1%，主要由於於截至2020年12月31日止年度，一名僱員辭任及一名僱員退休，而於截至2019年12月31日止年度並無僱員辭任或退休。

職業健康及安全

安全管理系統

本集團須遵守中國多項安全生產規則及法規。

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。於報告期間，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。

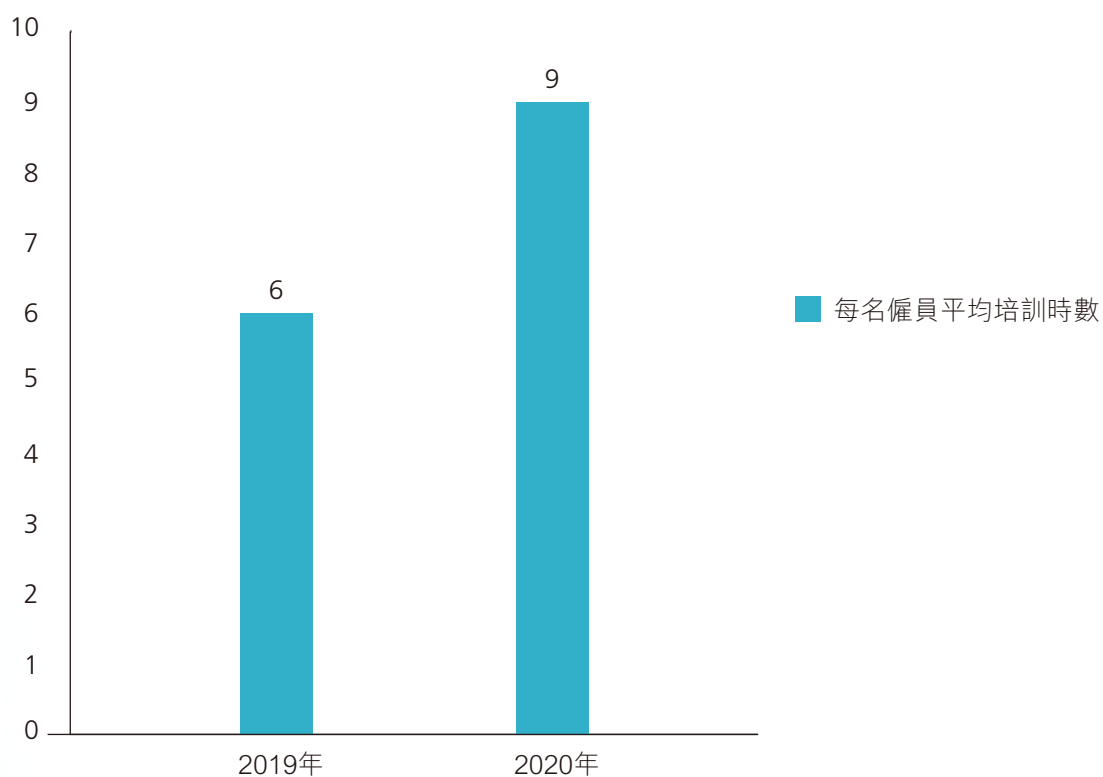
於年內，我們並無因工死亡或受傷事故，亦無任何人身傷害或財產損失方面的索賠或向僱員支付相關賠償。

環境、社會及管治報告

培訓

本集團相信我們的成功取決於僱員提供持續、優質及可靠的服務。為吸引、挽留僱員並豐富其知識、提高其技能水平及資質，本集團極其注重僱員培訓。新僱員在開始工作前須參加強制性崗前培訓課程。此外，本集團亦從第三方研究機構邀請專業培訓師向所有僱員定期提供專業知識、專業技能及安全生產方面的培訓。

每名僱員平均培訓時數



公平招聘及晉升

本集團的招聘工作遵循公平、公開、公正的原則，確保招聘、甄選及晉升的客觀性和一致性。本集團僅以個人才能為考慮因素，不因年齡(不招用未滿16周歲的未成人之政策除外)、國籍、種族、性別、宗教信仰、懷孕或殘障而產生就業歧視，致力向所有求職者提供平等的就業及晉升機會。

僱傭

本集團嚴格遵守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就業促進法等國家及地方法律。本集團依法執行勞工法例及法規，並嚴禁僱用童工及強制勞工。

勞工準則

本集團充份明白到剝削童工及強制勞工違反人權及國際勞工公約，並一律禁止以任何形式僱用任何童工及強制勞工。新僱員於加入本集團時須提供真實準確之個人資料。於截至2020年12月31日止年度期間，本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的相關法例及法規。本集團並無發現重大違反法律及法規的情況。

與僱員及客戶的關係

本集團相信歸屬感實屬每個商業組織健康成長的關鍵，鼓勵僱員與管理層公開直接交流，並定期舉辦團體活動，有助本集團各級員工和諧共處。本集團相信，上述企業文化及和諧的工作環境將自然而然地達到協同合作的效果，從而促使僱員留任及提高生產力。

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)。本集團與租戶已建立穩定關係，其中與我們關係最長久的租戶已向我們租賃物業逾4年。

供應鏈管理

由於業務性質，本集團並無任何供應商。為提高交易中心的競爭力並向租戶提供增值服務，本集團已聘請物業管理服務公司(一名獨立第三方)為租戶提供持續物業管理服務。物業管理服務商的責任 - 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。

為控制該等分包商的質量及表現，甄選基準乃基於下列標準：以往經驗及過往表現、可靠性及回應速度、財務狀況、披露與員工的任何關係(如適用)、服務/產品的費用/價格及信貸條款等。

環境、社會及管治報告

質量控制及管理

本集團相信其管理團隊在包括場地管理、成本控制及質量控制以及高效執行能力在內的廣泛職能中已累積豐富的經驗。

資料保護及私隱政策

根據本集團的保密政策，所有僱員不得披露任何保密資料，包括有關項目資料及其他敏感資料均須受取覽權控制，以確保資料安全，防止任何濫用或誤用。

知識產權

於2020年12月31日，本集團已註冊三項中國商標、一項香港商標及兩個域名。

賄賂、貪污及其他不當行為

本集團的員工手冊從利益衝突、賄賂、貪污及其他不當行為等方面對員工的行為進行規管。本集團向僱員提供定期培訓，以強調僱員行為的重要性，並更新彼等有關僱員不當行為報告系統的知識。本集團亦採取有效的舉報政策(包括但不限於向部門經理、人力資源經理及高級管理層報告)以盡量降低工作場所中出現欺詐、犯罪或非法行為的風險。就董事所知，於報告期間，概無違反賄賂及貪污相關法例及法規的情況。

社區參與／慈善捐獻

本集團致力履行其企業社會責任，繼續投放其資源於慈善活動。於2020年內，本集團為履行企業社會責任捐贈善款約人民幣93,000元，以實際行動助力打贏疫情防控阻擊戰。另外，本集團組織員工參加職工醫療互助活動。

獨立核數師報告

致溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

我們已完成審核列載於第66至120頁之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」)之綜合財務報表，當中包括於2020年12月31日之綜合損益及其他全面收益表，及截至該日止年度之綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2020年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵守香港公司條例的披露要求妥為編製。

意見之基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)以及與中華人民共和國綜合財務報表相關的任何道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行該等要求及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，我們不會單獨對這些事項提供意見。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註12及於第75頁之會計政策。

關鍵審核事項

貴集團的投資物業位於浙江省溫嶺市。貴集團投資物業於2020年12月31日之公平值為人民幣1,027.3百萬元，佔貴集團當日總資產的90.6%。

貴集團投資物業於2020年12月31日之公平值由董事會根據一間外部合資格估值師事務所(「估值師」)編製的估值報告進行評估。截至2020年12月31日，計入綜合損益及其他全面收益表之投資物業估值收益為人民幣3.2百萬元。

我們將投資物業估值評估為關鍵審核事項，原因是投資物業對本集團總資產的重要性以及投資物業估值本身有主觀性並需要作出大量判斷及估計，尤其是在釐定合適估值方法、資本化及折現率、活躍市場的市場租金及經調整報價，以及估計完成發展中投資物業的發展成本時，均會增加出錯或管理偏差的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 了解並評估與投資物業估值有關的關鍵內部控制的設計、實施及運營效果，以及編製及監測物業開發項目的管理預算以及建築及其他成本的預測；
- 取得並檢查由本集團委聘的估值師所編製且作為董事對投資物業的公平值作出評估的基準的估值報告；
- 評估估值師的資歷及其對估物業的經驗及專業知識，並考慮其客觀性；

關鍵審核事項(續)

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註12及於第75頁之會計政策。

關鍵審核事項

我們的審計如何處理該事項

- 在我們內部物業評估專家的協助下，與管理層及估值師討論並評估估值方法，並對估值所採用的主要估計及假設提出質疑，包括資本化及貼現率、市場租金、經調整的市場報價等。以抽樣方式將過往年度的假設與本年度的假設及公開數據進行比較；
- 就已完成之投資物業，以抽樣方式比較租賃資料(包括本集團向估值師提供的承諾租金)與有關為投資目的持有的物業單位數量之詳情的基礎合約及文件，以評估估值模式的輸入數據準確性；及
- 對發展中的投資物業進行實地考察以觀察開發進度，審閱第三方的施工進度報告，並參考市場上有關估計建築成本及已簽訂的建築合約的統計數據，評估管理層在最新預測中反映的開發預算。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標是對綜合財務報表整體是否存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。根據協定的委聘條款，本報告僅向閣下(作為整體)做出。除此以外，不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審計準則進行審計其中一環，吾等於整個審計過程中運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性因素，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營業務。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易情況和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的綜合財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計的方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。吾等相信已取得的審核憑證是充足而適當地為吾等的審計意見提供基礎。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通(其中包括)審計範圍及時間安排及重大審計發現等，包括吾等在審計中識別的內部控制的任何重大不足。

吾等亦向審核委員會提交聲明，表明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等討論可能合理被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下採取措施消除威脅或相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，若合理預期在吾等報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為陳儉德。

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

2021年3月24日

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	5	46,743	50,150
銷售成本		(9,118)	(9,263)
毛利		37,625	40,887
投資物業估值收益	12	3,207	10,787
其他淨收入	6	4,883	616
銷售及營銷開支		(113)	(139)
行政開支		(8,158)	(7,224)
經營溢利		37,444	44,927
融資成本	7(a)	-	(1,653)
除稅前溢利		37,444	43,274
所得稅	8	(9,363)	(10,827)
年內溢利		28,081	32,447
年內其他全面收益		-	-
年內全面收益總額		28,081	32,447
每股盈利	11		
基本及攤薄(人民幣元)		0.47	0.54

第71至120頁的附註構成該等財務報表的一部分。年內溢利應付本公司權益股東股息詳情載於附註24(b)。

綜合財務狀況表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	12	1,027,340	937,000
物業、廠房及設備	13	7,483	8,597
租賃預付款項	14	581	604
無形資產	15	72	178
其他非流動資產	16	3,674	10,306
		1,039,150	956,685
流動資產			
其他應收款項及預付款項	18	7,344	23,893
限制性現金		2,624	–
現金及現金等價物	19	85,389	35,371
		95,357	59,264
流動負債			
短期貸款	20	40,462	57,020
其他應付款項及應計費用	21	26,292	17,122
預收款項，即期	22	53,114	46,254
即期稅項	23(a)	10,158	6,308
		130,026	126,704
流動負債淨額		(34,669)	(67,440)
總資產減流動負債		1,004,481	889,245

綜合財務狀況表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
長期貸款	20	40,000	—
預收款項，非即期	22	78,349	83,482
遞延稅項負債	23(b)	171,429	168,199
		289,778	251,681
資產淨額			
		714,703	637,564
資本及儲備			
股本	24(c)	80,000	60,000
儲備	24(d)	634,703	577,564
權益總額			
		714,703	637,564

已於2021年3月24日獲董事會批准及授權刊發。

潘海鴻先生
董事

周桂林先生
董事

第71至120頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	附註	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	2,014	507,596	605,117
年內溢利		-	-	-	32,447	32,447
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	32,447	32,447
提取中國法定儲備	24(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	3,889	538,168	637,564
年內溢利		-	-	-	28,081	28,081
年內其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	28,081	28,081
首次公開發售時發行普通股 (扣除發行成本)	24(c)	20,000	32,058	-	-	52,058
提取中國法定儲備	24(d)(ii)	-	-	1,839	(1,839)	-
過往年度所宣派股息	24(b)	-	-	-	(3,000)	(3,000)
於2020年12月31日結餘		80,000	67,565	5,728	561,410	714,703

第71至120頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動：			
經營所得現金	19(b)	33,221	32,873
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	23(a)	(2,283)	(3,509)
經營活動所得現金淨額		30,938	29,364
投資活動：			
就購買物業、廠房及設備付款		(20)	(1,223)
支付履約保證金按金		-	(6,350)
收取履約保證金按金		6,350	-
就購買投資物業付款		(76,420)	(64,908)
存放受限制現金以購買投資物業		(12,000)	-
解除受限制現金以購買投資物業		9,376	-
已收利息		66	113
存放逾三個月後到期的銀行存款		-	(10,000)
提取逾三個月後到期的銀行存款		-	10,000
投資活動所用現金淨額		(72,648)	(72,368)
融資活動：			
借款所得款項	19(c)	180,462	97,020
償還銀行貸款	19(c)	(157,020)	(40,000)
貸款利息付款	19(c)	(5,633)	(860)
股息付款		(3,000)	-
為獲得借款支付限制性現金		-	(30,000)
償還借款時提取限制性現金		-	30,000
首次公開發售所得款項減包銷佣金費用		89,441	-
上市開支付款		(12,522)	(6,075)
融資活動所得現金淨額		91,728	50,085
現金及現金等價物增加淨額		50,018	7,081
年初現金及現金等價物		35,371	28,290
年末現金及現金等價物	19(a)	85,389	35,371

第71至120頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

1 一般資料

本公司前身溫嶺市溫西工量刀具交易中心有限公司(「本公司」)，於2003年5月14日在中華人民共和國(「中國」)浙江省溫嶺市註冊成立為有限公司。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)的主要業務為物業租賃。

於2018年5月3日，本公司改制為股份有限公司，註冊股本為人民幣60,000,000元，為本公司股票在香港聯合交易所有限公司上市做準備。改制完成後，本公司更名為溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司。

於2020年12月30日，本公司在香港聯合交易所有限公司主板上市，並發行20,000,000股新普通股。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製。該等財務報表亦遵守聯交所證券上市規則之適用披露條文。本集團採用的重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可供提前採納的香港財務報告準則修訂。由於初步應用該等有關之本集團當前會計期間的發展所引致之任何會計政策變動已反映於該等財務報表中，其資料載於附註2(c)內。

2 重大會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準

截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)。

編製財務報表時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟投資物業除外，其按其公平值列值。

綜合財務報表乃假設儘管本集團於2020年12月31日擁有流動負債淨額人民幣34,669,000元，但本集團將能夠持續經營予以編製。於2020年12月31日，本集團從第三方銀行獲得人民幣433,000,000元的銀行融資，其中未動用金額為人民幣351,000,000元。提取信貸融資須受各協議條款及條件的規限。董事認為，根據對本集團自2021年1月1日至2021年12月31日十二個月期間的營運資金預測的詳細審閱，本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)以確保本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。

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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(c) 會計政策變動

本集團於當前會計期間已應用下列由香港會計師公會所頒佈的香港財政報告準則之修訂：

- 香港財政報告準則第3號(修訂本)業務之定義
- 香港財政報告準則第16號(修訂本)新冠疫情－租金優惠

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂香港財務報告準則。採納修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

香港財政報告準則第3號(修訂本)業務之定義

該等修訂釐清業務的定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該修訂引入選擇性的「集中度測試」，倘所收購的總資產的實質上所有公平值集中在單一的可識別資產或一組類似可識別的資產時，允許對一組收購的活動及資產判斷為資產而非業務提供簡化評估。

採納該等修訂並無對綜合財務報表構成重大影響。

香港財政報告準則第16號(修訂本)新冠疫情－租金優惠

該修訂本提供一項可行權宜方法，准許承租人無需評估特定直接因新冠疫情產生的合資格租金優惠(「**新冠疫情－租金優惠**」)是否為租賃修訂，相反，承租人須按猶如該等租金優惠並非租賃修訂將其入賬處理。

採納該等修訂並無對綜合財務報表構成重大影響。

2 重大會計政策(續)

(d) 附屬公司

附屬公司乃由本集團所控制的實體。當本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，則本集團控制該實體。當評估本集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由本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。

本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。

當本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。

於本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(i)(ii))。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(e) 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。

就投資物業持有之租賃土地指位於中國之租賃土地，供發展為投資物業，初始按成本列賬，隨後於各報告期末進行重估。

開發中投資物業及持作投資物業的租賃土地產生的建築成本資本化為開發中投資物業的部分賬面值。

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。

(f) 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(i)(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款成本(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。

2 重大會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備(續)

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期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。本集團每年對資產的使用年期和殘值(如有)進行審閱。

(g) 租賃

本集團於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本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(e)按公平值列賬。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(g) 租賃(續)

(i) 作為承租人(續)

除下文進一步所述之租賃土地及租期在12個月或以下之短期租賃外，於本年度，本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(e)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

當本集團作為出租人時，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，則本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。

(h) 無形資產

由本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(i)(ii))列賬。

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。

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

本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(即根據合約應付本集團之現金流量與本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本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，本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本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，本集團確認等於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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

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，本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，本集團認為在借款人不可能向本集團悉數支付其信貸責任，而本集團並無有關行動(如變現抵押(如持有))的追索權時產生違約事件。本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
- 對債務人達成其對本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。本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。

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

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，本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。

撇銷政策

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撇銷。該等情況通常出現在本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撇銷的金額時，便會出現這種常見情況。

隨後收回先前撇銷的資產於收回發生期間於損益中確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(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
- 本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。

2 重大會計政策(續)

(j) 貿易及其他應收款項

應收款項於本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(i)(i))。

(k) 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。利息開支根據本集團借款成本之會計政策確認(見附註2(s))。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 受限制現金

受限制現金為存放於銀行但不可供本公司使用的款項，作為若干特殊資本支出的擔保。

(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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(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，惟倘與於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，只限於本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(e)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。

2 重大會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

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。

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。倘本公司或本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，本公司或本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

如果本集團或本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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(r) 收益確認

本集團將於其一般業務過程中租賃項下本集團的其他資產所產生的收入分類為收益。

本集團的絕大部分收益來自經營租賃的租金收入。本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本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。有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 來自經營租賃之租金收入

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

本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。

本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，而由於客戶於本集團履約時同時收到本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本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，而本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。補償本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。補償本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。

2 重大會計政策(續)

(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本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本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，則視為與本集團的有關聯：

- (i) 該實體與本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) 該實體是為本集團或與本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)所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所識別人土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，向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 重大會計政策(續)

(t) 關聯方(續)

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，乃識別自就本集團各地理位置分配資源及評估其表現而定期向本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本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綜合財務報表使用的最重要的判斷及估計。附註25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中期及年度報告期間評估，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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

4 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本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。

本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，並將本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，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

本集團主要於中國內地運營，因此並無提供任何地理資料。

5 收益

各主要收益類別金額如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業租賃	(i)	43,827	46,925
其他	(ii)	2,916	3,225
總計		46,743	50,150

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

由於中國爆發COVID-19疫情，本集團的交易中心已於2020年1月30日至2020年2月21日關閉。根據政府法規的要求，本公司於2020年第四季度向其租戶提供一次性租金退款，約人民幣4.5百萬元。

(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。

本集團的客戶群多樣化，並無單一客戶與本集團之交易於本年度佔本集團收益10%以上。

本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本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(原有預定期限為一年或更短)的收益的資料。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

6 其他淨收入

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款的利息收入		66	113
政府補助	(i)	4,817	500
其他		-	3
總計		4,883	616

(i) 於2020年12月，當地政府向本集團提供政府補助約人民幣4.4百萬元，以部分補償本集團向其租戶提供的租金退款。

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息開支	4,120	3,696
減：資本化為開發中投資物業的利息開支	(4,120)	(2,043)
	-	1,653

於2020年12月31日止年度借貸成本以每年5.6% (2019年：5.3%)的比率資本化。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

7 除稅前溢利(續)

(b) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,864	1,829
向中國當地退休計劃供款	249	413
	2,113	2,242
計入下列各項：		
銷售成本	899	1,157
行政開支	1,214	1,085
	2,113	2,242

本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。本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，本集團並無就該等計劃支付退休福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷	1,263	1,296
核數師酬金	950	200

於截至2020年12月31日止年度，租賃期為12個月或更短的短期租賃所產生的租賃成本約為人民幣340,000元(2019年：人民幣零)。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	23	6,133	6,258
遞延稅項			
暫時差異的產生及撥回	23	3,230	4,569
		9,363	10,827

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利		37,444	43,274
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)	9,361	10,819
不可扣稅開支的稅務影響		2	8
實際稅項開支		9,363	10,827

(i) 本公司及其在中國的附屬公司須按25%之稅率繳納中國所得稅。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

9 董事薪酬

依照香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部規定，董事酬金列報如下：

截至2020年 12月31日止年度	薪金、津貼及			退休福利	總計
	董事袍金(i) 人民幣千元	實物利益(ii) 人民幣千元	酌情花紅(iii) 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	
執行董事					
潘海鴻	-	15	-	-	15
周桂林	-	85	-	-	85
非執行董事					
黃群	-	-	-	-	-
王文明	-	-	-	-	-
程錦雲	-	-	-	-	-
葉雲志	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
許偉	-	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-	-
	-	100	-	-	100

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

9 董事薪酬(續)

截至2019年 12月31日止年度	薪金、津貼及			退休福利	總計
	董事袍金	實物利益	酌情花紅	計劃供款	
	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
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	-	-	-	-	-
葉雲志	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
許偉	-	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-	-
	-	128	-	-	128

(i) 於本年度，本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，以作為加入本集團或加入本集團後的利誘，或作為離職補償。於本年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。於本年度，概無向非執行董事或獨立非執行董事支付任何薪酬。

(ii) 潘海鴻自2015年8月20日起加入本公司並擔任總經理，周桂林自2009年10月8日加入本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。

於2018年5月3日，潘海鴻先生及周桂林先生獲委任為本公司執行董事。黃群先生、王文明先生、程錦雲先生及葉雲志先生獲委任為本公司非執行董事。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本公司獨立非執行董事。

(iii) 酌情花紅乃參照個人與本集團的表現釐定。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

10 最高薪酬人士

於五位最高薪酬人士中，零名(2019年：一名)人士為本公司董事，其薪酬於附註9中披露。有關該五名(2019年：四名)人士之薪酬總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	439	309
酌情花紅	-	-
退休計劃供款	20	72
	459	381

五名(2019年：四名)最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	2020年 人數	2019年 人數
零至1,000,000港元	5	4

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

11 每股盈利

每股基本盈利乃按年內溢利人民幣28,081,000元(2019年：人民幣32,447,000元)及年內已發行普通股60,109,589股(2019年：60,000,000股)的加權平均數計算，計算方法如下：

普通股加權平均數

	2020年	2019年
於1月1日已發行普通股	60,000,000	60,000,000
公司首次公開發售(「IPO」)所發行股份的影響(附註24)	109,589	—
於12月31日之普通股加權平均數	60,109,589	60,000,000

本公司於本年度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。

12 投資物業

	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	總額 人民幣千元
於2019年1月1日	840,000	—	840,000
添置	1,743	84,470	86,213
公平值調整	10,257	530	10,787
於2019年12月31日及2020年1月1日	852,000	85,000	937,000
添置	957	86,176	87,133
公平值調整	(1,957)	5,164	3,207
於2020年12月31日	851,000	176,340	1,027,340

投資物業公平值調整於綜合損益及其他全面收益表賬面上「投資物業估值收益」項目中確認。

本集團已質押於2020年12月31日賬面值為人民幣851,000,000元(2019年：人民幣852,000,000元)的已完成之投資物業，以獲得兩家銀行分別為人民幣233,000,000元及人民幣100,000,000元的銀行融資。此外，本集團已質押於2020年12月31日賬面值為人民幣176,340,000元的開發中的投資物業，以獲得一家銀行提供的人民幣100,000,000元的銀行融資。

12 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值的計量

(i) 公平值層級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團物業的公平值，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

	2020年 12月31日 公平值 人民幣千元	於2020年12月31日之 公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
- 已完成 - 中國內地	851,000	-	-	851,000
- 發展中 - 中國內地	176,340	-	-	176,340
	1,027,340	-	-	1,027,340

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

12 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值的計量(續)

(i) 公平值層級(續)

	2019年	於2019年12月31日之		
	12月31日	公平值計量分類為		
	公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
- 已完成 - 中國內地	852,000	-	-	852,000
- 發展中 - 中國內地	85,000	-	-	85,000
	937,000	-	-	937,000

於截至2019年及2020年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移或轉入或轉出至第三級。本集團之政策會於各報告期末確認公平值等級制度中等級之轉移。

本集團的所有投資物業均於2020年12月31日重新評估。估值由香港的一家獨立估值公司高力國際負責，該估值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。於各中期及年度報告期間開展估值時，本集團的董事及財務經理已就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

12 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值的計量(續)

(ii) 第三級公平值計量的資料：

2019年

	估值技術	不可觀察輸入值	範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
已完成之投資物業	收入資本化法	資本化率及貼現係數	6.00%至7.00%	比率越高， 公平值越低
發展中的投資物業	市場法	每平方米土地樓面價	人民幣714元至 人民幣784元	樓面價越高， 公平值越高

2020年

	估值技術	不可觀察輸入值	範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
已完成之投資物業	收入資本化法	資本化率及貼現係數	6.00%至7.00%	比率越高，公平值越低
發展中的投資物業	市場法	經調整每平方米 市場價格	人民幣3,211元至 人民幣4,587元	經調整市場價格越高， 則公平值越高
		每平方米預算成本	人民幣1,816元	預算成本越高， 公平值越低
		預期開發商的利率	5%至20%	預期開發商的利潤 越高，公平值越低

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

12 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值的計量(續)

(ii) 第三級公平值計量的資料：(續)

本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相關市場中可比較的銷售交易以及根據建造預算、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。

(b) 經營租賃項下租出的投資物業

本集團租出投資物業。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。

本集團於2020年12月31日(2019年：無)並無任何不可撤銷經營租賃項下之重大租賃應收款項。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及設備 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1月1日	10,705	1,352	555	399	240	-	13,251
添置	-	20	-	-	-	-	20
於2020年12月31日	10,705	1,372	555	399	240	-	13,271
累計折舊：							
於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)
年內支出	(720)	(230)	(132)	(5)	(47)	-	(1,134)
於2020年12月31日	(3,651)	(1,136)	(475)	(353)	(173)	-	(5,788)
賬面淨值：							
於2020年12月31日	7,054	236	80	46	67	-	7,483
於2019年12月31日	7,774	446	212	51	114	-	8,597

本集團的所有樓宇均位於中國。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

14 租賃預付款項

	租賃預付款項 人民幣千元
成本：	
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年12月31日	798
累計攤銷：	
於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)
年內支出	(23)
於2020年12月31日	(217)
賬面淨值：	
於2020年12月31日	581
於2019年12月31日	604

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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

15 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年12月31日	532
累計攤銷：	
於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)
年內支出	(106)
於2020年12月31日	(460)
賬面淨值：	
於2020年12月31日	72
於2019年12月31日	178

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

16 其他非流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付營業稅	3,674	3,956
履約保證金按金	-	6,350
	3,674	10,306

本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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	4,238	4,520
年內攤銷	(282)	(282)
於年末	3,956	4,238

預付營業稅於綜合財務狀況表之對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應收款項及預付款項(附註18)	282	282
其他非流動資產	3,674	3,956
	3,956	4,238

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

17 於附屬公司之權益

本集團附屬公司之詳情如下。

公司名稱	成立日期及地點	已發行及 繳足股本	所有權權益比例		主要業務活動
			本集團之 實際權益	本公司持有	
溫嶺工量刃具網有限公司 (「溫嶺工量刃具網」)(i)	2011年7月27日中國溫嶺	人民幣 100,000元	100%	100%	電子商務技術開發服務
溫嶺市旭日投資有限公司 (「溫嶺旭日」)(i)	2018年6月12日中國溫嶺	人民幣 10,000,000元	100%	100%	投資、房地產開發及 管理、會議及展覽會 以及相關服務

(i) 根據中國法律註冊成立之有限公司

18 其他應收款項及預付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
上市開支預付款項	-	23,152
可收回增值稅	7,025	302
預付營業稅	282	282
其他	37	157
	7,344	23,893

上市開支預付款項在本公司於2020年12月30日在香港聯合交易所有限公司主板完成首次公開發售時自權益中扣除。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

19 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金	17	62
銀行現金	85,372	35,309
	85,389	35,371

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		37,444	43,274
調整項目：			
投資物業估值收益	12	(3,207)	(10,787)
折舊及攤銷	7(c)	1,263	1,296
融資成本	7(a)	-	1,653
利息收入	6	(66)	(113)
營運資金變動：			
其他應收款項及預付款項增加		(6,603)	(142)
其他非流動資產減少		282	282
其他應付款項及應計費用增加		2,381	2,431
預收款項增加/(減少)		1,727	(5,021)
經營所得現金		33,221	32,873

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

19 現金及現金等價物(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行貸款及利息 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	-
其他變動	
- 融資成本(附註7(a))	3,696
現金流量	
- 融資活動流入	97,020
- 融資活動流出	(40,860)
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘	59,856
其他變動	
- 融資成本(附註7(a))	4,120
現金流量	
- 融資活動流入	180,462
- 融資活動流出	(162,653)
於2020年12月31日的結餘	81,785

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

20 銀行貸款

於2020年12月31日，應償還銀行貸款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	40,462	57,020
一年後但兩年內	40,000	—
非流動銀行貸款總額	40,000	—
	80,462	57,020

於2020年12月31日，銀行貸款擔保情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	80,462	57,020

- (i) 於2018年11月，本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12月31日之賬面值為人民幣851,000,000元已完成之投資物業抵押。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。截至2020年12月31日，本集團在該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣28,462,000元，實際年利率為5.4%。貸款本金及相關利息合共人民幣30,000,000元於2021年3月9日到期償還。

於2019年1月，本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)，其由上文附註20(i)所述之同一投資物業進行第二次抵押。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。截至2020年12月31日，本集團在該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣40,000,000元，實際年利率為5.5%。該項貸款將於2022年6月1日到期償還。

- (ii) 於2020年8月，本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2020年8月17日至2021年12月28日為止)，其由一間截至2020年12月31日之賬面值為人民幣176,340,000元之投資物業抵押，並由本公司擔保。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。截至2020年12月31日，本集團在該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣1,200萬元，實際年利率為4.3%。該項貸款特定用於建設正在開發的投資物業，並將於2021年11月10日到期償還。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

21 其他應付款項及應計費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備及投資物業應付款項	12,855	6,262
應計薪資	259	232
應付其他稅項	3,291	3,073
應計利息	1,323	2,836
按金	840	646
上市開支應付款項	3,166	1,727
應付專業費用	1,870	170
應付物業管理費及水電費	407	173
其他	2,281	2,003
	26,292	17,122

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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

22 預收款項

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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	129,736	134,757
年內結轉至收益	(50,907)	(49,178)
年內收款	52,634	44,157
於年末	131,463	129,736

綜合財務狀況表對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預收款項，即期	53,114	46,254
預收款項，非即期	78,349	83,482
	131,463	129,736

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

23 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	6,308	3,559
年內即期所得稅撥備(附註8(a))	6,133	6,258
年內付款	(2,283)	(3,509)
於年末	10,158	6,308

(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

於本年度內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2019年1月1日		11,550	152,080	-	-	163,630
於損益內扣除/(計入)	8(a)	1,537	2,697	511	(176)	4,569
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)	1,489	802	1,030	(91)	3,230
於2020年12月31日		14,576	155,579	1,541	(267)	171,429

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

24 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

本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。本公司本年度權益各組成部分的變動詳情如下。

本公司

	附註	中國			權益總額 人民幣千元	
		股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元		保留盈利 人民幣千元
於2018年12月31日及						
2019年1月1日的結餘		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
提取中國法定儲備	24(d)(ii)	-	-	1,875	(1,875)	-
於2019年12月31日及						
2020年1月1日的結餘		60,000	35,507	3,868	536,306	635,681
年內溢利		-	-	-	21,393	21,393
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	21,393	21,393
首次公開發售時發行普通股 (扣除發行成本)	24(c)	20,000	32,058	-	-	52,058
提取中國法定儲備	24(d)(ii)	-	-	1,839	(1,839)	-
過往年度利潤分配	24(b)	-	-	-	(3,000)	(3,000)
於2020年12月31日的結餘		80,000	67,565	5,707	552,860	706,132

24 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

於年內批准及支付過往財政年度應付本公司股權持有人之股息：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年內批准及支付有關過往財政年度之末期股息	3,000	-
	3,000	-

截至2019年12月31日止年度，本公司向本公司權益股東宣派及批准人民幣3,000,000元之股息。股息派付披露於附註19(c)。

董事認為於本年度宣派及批准之股息並不表示本集團未來股息政策。

(c) 股本

普通股，已發行及繳足：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	60,000	60,000
發行H股股份	20,000	-
於12月31日	80,000	60,000

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並享有在本公司會議上每股一票之投票權。所有普通股就本公司之剩餘資產而言享有同等地位。

關於本公司於2020年12月30日在香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售，以6.25港元的價格發行每股面值人民幣1.00元的20,000,000股H股，所得款項總額為125,000,000港元(相當於約人民幣105,239,125元)。首次公開發售所得款項總額減去包銷佣金費用及其他上市開支於權益中確認。因此，股本增加人民幣20,000,000元(即面值)，資本儲備增加人民幣32,057,534元(即股份溢價)。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

24 資本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括本公司之股份溢價。

(ii) 中國法定儲備

根據中國公司法，本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

本集團管理資本的主要目的是維護本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。本集團的整體策略於整個相關年度保持不變。

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

本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。

於整個相關年度，本集團無須遵守外部施加的資本要求。

25 財務風險管理及公平值

本集團正常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。該等風險對本集團業務造成的影響以及本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本集團財務虧損的風險。本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。本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，本集團認為其信貸風險較低。

本集團並無提供將令本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，本集團要求其客戶預付物業租賃費，而本集團並無向客戶取得抵押品。

本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，當本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2019年及2020年12月31日，本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。

本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2020年12月31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，本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。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

25 財務風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險

本集團管理層持續審核本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本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)及本集團須還款的最早日期計算。

	於2020年12月31日合約未貼現現金流量				總計	於12月31日 的賬面值
	一年內 或按要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年		
	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
銀行貸款(不包括 應計利息)	40,462	40,000	-	-	80,462	80,462
銀行貸款應計利息	4,257	922	-	-	5,179	1,323
其他應付款項及 應計費用(不包括 銀行貸款應計利息)	24,969	-	-	-	24,969	24,969
	69,688	40,922	-	-	110,610	106,754
	於2019年12月31日合約未貼現現金流量					
	一年內 或按要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年	總計	於12月31日 的賬面值
	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
銀行貸款(不包括 應計利息)	57,020	-	-	-	57,020	57,020
銀行貸款應計利息	3,027	-	-	-	3,027	2,836
其他應付款項及 應計費用(不包括 銀行貸款應計利息)	14,286	-	-	-	14,286	14,286
	74,333	-	-	-	74,333	74,142

25 財務風險管理及公平值(續)

(c) 利率風險

本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，本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2020年12月31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、銀行貸款及長期貸款之賬面值與其公平值並無重大差別。

26 承擔

於2020年12月31日及未於財務報表中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已授權但未訂約	132,687	133,814
已訂約	92,912	181,030
	225,599	314,844

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

27 重大關聯方交易

(a) 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、指導及控制本集團活動的人士，包括本公司董事。

主要管理人員的薪酬(包括向本公司董事(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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
董事袍金	—	—
薪金、津貼及實物利益	304	354
酌情花紅	—	—
退休計劃供款	20	36
	324	390

主要管理人員的上述薪酬被納入「員工成本」(見附註7(b))。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

28 本公司層面的財務狀況表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	851,000	852,000
物業、廠房及設備	7,483	8,597
租賃預付款項	581	604
無形資產	72	178
其他非流動資產	3,674	3,956
應收一間附屬公司款項 於附屬公司之權益	141,658 10,100	87,559 10,100
	1,014,568	962,994
流動資產		
其他應收款項及預付款項	474	23,834
現金及現金等價物	83,216	21,447
	83,690	45,281
流動負債		
短期貸款	28,462	57,020
其他應付款項及應計費用	13,420	11,858
預收款項，即期	53,114	46,254
應付關聯方款項	-	49
即期稅項	10,158	6,308
	105,154	121,489
流動負債淨額	(21,464)	(76,208)
總資產減流動負債	993,104	886,786

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

28 本公司層面的財務狀況表(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債		
長期貸款	40,000	-
預收款項，非即期	78,349	83,482
遞延稅項負債	168,623	167,623
	286,972	251,105
資產淨額	706,132	635,681
資本及儲備		
股本	80,000	60,000
儲備	626,132	575,681
權益總額	706,132	635,681

29 直接及最終控制方

於2020年12月31日，董事認為，本集團的直接及最終控制方為溫嶺市國有資產監督管理委員會。該實體不會產生可供公眾使用的財務報表。

30 截至2020年12月31日止年度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一項新準則(即香港財務報告準則第17號保險合約)，該等修訂本及新準則於截至2020年12月31日止年度尚未生效，亦未於該等財務報表內採納。該等改進包括下列可能與本集團相關的改進：

	自以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號， 香港財務報告準則第7號，香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革－第2階段	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)，概念框架指引 香港會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備： 於作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)，有償合約－履行合約之成本	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
香港會計準則第1號(修訂本)，分類為流動負債或非流動負債	2023年1月1日
香港財務報告準則第4號(修訂本)，擴大暫時豁免應用 香港財務報告準則第9號	2023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)， 投資者與其聯營公司或合營企業間的資產銷售或出資	尚未釐定強制生效日期

本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，本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。