



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



2022
中期報告

* 僅供識別

目錄

| | |
|--------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 財務摘要 | 4 |
| 管理層討論及分析 | 5 |
| 其他資料 | 17 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 25 |
| 綜合財務狀況表 | 26 |
| 綜合權益變動表 | 28 |
| 簡明綜合現金流量表 | 29 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 30 |

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
王加威先生(於2022年5月6日獲委任)
蔡嘉誠先生(於2022年5月6日退任)

審核委員會

王加威先生(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
王加威先生

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
黎偉略先生(於2022年7月31日獲委任)
陳芷瑜女士(於2022年7月31日辭任)

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
周珈申先生(於2022年5月6日獲委任)
謝輝輝先生
楊夢潔女士(於2022年5月6日辭任)

法律顧問

有關中國法律
六和律師事務所

有關香港法律
鍾氏律師事務所
與德恒律師事務所聯營

公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所，於《財務匯報局條例》
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

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司溫嶺溫嶠支行
興業銀行股份有限公司台州溫嶺支行

註冊辦事處及中國總部

中國
浙江省
溫嶺市
溫嶠鎮
前洋下村

香港主要營業地點

香港
九龍九龍灣
宏開道8號
其士商業中心
9樓920室

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

1379

公司網站

<http://cnglj.com>

財務摘要

截至6月30日止六個月

2022年

2021年

綜合損益及其他全面收益表的主要項目

| | | |
|-----------------|---------------|--------|
| 收益(人民幣千元) | 28,973 | 29,150 |
| 毛利(人民幣千元) | 24,407 | 24,339 |
| 毛利率 | 84.2% | 83.5% |
| 期內溢利(人民幣千元) | 13,179 | 24,246 |
| 純利率 | 45.5% | 83.2% |
| 每股基本及攤薄盈利(人民幣元) | 0.16 | 0.30 |

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，高品質的測量及切割功能對於製造過程而言至關重要。

隨著穩經濟政策加快落地生效，2022年上半年中國國內生產總值同比增長2.5%，經濟運行企穩回升、穩中有進。中國國家統計局資料顯示，上半年規模以上工業增加值同比增長3.4%，重點產業鏈加快恢復，有力支撐工業經濟穩定增長。公司所在的溫嶺市加大產業升級力度，上半年溫嶺市國內生產總值成功實現突破，達到了人民幣606.9億。溫嶺市是「中國工具名城」，機床工具是溫嶺市傳統產業之一，行業穩定發展對地區經濟社會發展具有重要意義。

機床業為工業製造的基礎，凡是對加工精度要求較高，表面粗糙度要求較細的零部件都需要通過機床加工，而工量刀具是機床的主要組成部分。根據中國機床工具工業協會資料，2020年至今，受益於疫情之後中國製造業復蘇強勁、機床行業設備更新需求托底以及機床國產化替代等多重有利條件，中國機床行業開始回暖，2021年金屬切削機床產量為60.20萬台，同比增長34.98%。

機床行業的發展直接影響中國製造業轉型升級的進程，對於中國發展成為製造強國具有戰略性意義。多年來，中國對於機床行業一直保持較大的扶持力度，並持續出台相關政策指引行業發展，包括《中國製造2025》《國家創新驅動發展戰略綱要》《智能製造發展規劃（2016-2020年）》。中國機床行業具有一定週期性，新一輪上行週期是中國製造業產業轉移、產業升級和需求升級的發展進程，未來機床更新升級和進口替代將成為行業主增長動力。政策驅動下，機床行業發展潛力巨大，也必將帶動產業鏈上游的工量刀具需求增長。

業務回顧

本集團是中國知名工量刀具交易中心運營商。本公司成立於2003年，擁有、經營及管理位於中國浙江省溫嶺市溫嶠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來自經營工量刀具行業交易中心的物業租賃業務。此外，為了進一步鞏固在工量刀具行業的優勢，本集團正在中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮琛山村土地(「**土地**」)(其實用面積約為55,425平方米)上興建科創園(「**科創園**」)，將擴展工量刀具行業的物業租賃業務，並提供更多增值服務。本集團致力發揮「市場+產業」優勢，把握智能製造與數字經濟「雙引擎」，推動專業市場迭代升級，助力工量刀具產業的轉型和崛起。

截至於2022年6月30日止六個月，本集團的業務並沒有重大變動，但收益和期內溢利相比去年同期分別減少了約0.6%及45.6%。截至2022年6月30日止六個月與去年同期相比，因聯交所上市有關的政府補助減少及投資物業估值虧損，期內溢利減少。

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2022年6月30日，交易中心的價值為人民幣863.0百萬元(2021年12月31日：人民幣866.0百萬元)，權益由本集團全資擁有。

管理層討論及分析

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(即溫嶺•中國工量刀具指數及工量貸融資服務)。於2022年6月30日，我們的交易中心擁有621名租戶(2021年12月31日：595名租戶)。

2022年上半年，交易中心與溫嶺市人民政府經濟和信息化局聯合運營供需平台，該平台定位為國內最權威的產業發展資源和服務平台，推動形成機床工具等主導產業特色鮮明、創新要素高度集聚、網路化協作緊密和產業生態體系完整的先進製造業集群。

下表載列於各年有關本公司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6月30日止六個月 | |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 2022年 平均每月實際租金 (每平方米 人民幣元) | 2021年 平均每月實際租金 (每平方米 人民幣元) |
| 一樓 | 383.6 | 423.9 |
| 二樓 | 158.5 | 193.7 |
| 三樓 | 57.2 | 26.2 |
| 地庫 | 17.1 | 17.1 |

附註：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。

於截至2022年6月30日止六個月，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26,474.4平方米及98.57%(2021年12月31日止年度：25,474.8平方米及98.18%)。已出租可出租面積乃按本公司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。

信息化服務

隨著中國電子商務的快速發展，工量刀具網上商鋪於近年來廣受歡迎。於2021年上半年開始，本公司開展了「工量刀具+互聯網」培訓計畫及工量刀具「直播銷售員」技能培訓計畫，為租客提供相關培訓，將工量刀具行業帶進數碼世界。同時，本公司亦開展了「麒麟計畫」，通過跨境電商培訓及合作協定等，務求將交易中心轉型為可支援互聯網的交易中心。

為全面實施數字經濟，加速推進產業數字化轉型和數字產業化發展，打造經濟高品質發展的新引擎，本集團創建了旭日工量刀具科創園工量刀具工業互聯網平台項目，構建產業數字化展廳，為企業生產經營提供數字化賦能，為產業生態建設提供數字化服務，為經濟治理提供數字化手段。

科創園

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援；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本公司多年來作為工量刀具行業活躍市場參與者的經驗、知識及網路，本公司相信開發科創園為本公司擴張業務及利用本公司於工量刀具行業的市場地位的絕佳機遇。

於2018年12月，本集團成功以投標價人民幣63.5百萬元中標建設科創園的土地。科創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)。本集團估計科創園的建築面積應約116,000平方米，包括廠房建築面積約78,000平方米，涉及13幢標準廠房和2幢綜合行政樓。本集團將為科創園(包括土地收購)投資合計約人民幣330.0百萬元。科創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鋪以進行產品展示、買賣及推廣)。

管理層討論及分析

科創園的建築工程已於2020年2月施工，並預期將於2022年9月底前後投入營運。於2021年9月，本集團取得科創園部份物業預售權證，截至2022年6月30日本集團已預售銷售面積約54,000平方米的33個單位予10家企業，佔可供出售面積約98.28%。於2022年6月30日，該等預售單位已由投資物業轉撥至待售開發中的物業，並按成本約人民幣138.6百萬元(2021年12月31日：人民幣121.7百萬元)入賬。本集團相信科創園正式投入使用後，將會成為創新型工量刃具企業的集聚區，成為區域經濟發展、對外開放、招商引資的重要載體。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援。

於2022年6月30日，本集團已就土地收購及建築工程合共產生開支約人民幣302.3百萬元(2021年12月31日：人民幣264.8百萬元)，佔完成建築工程91.2%(2021年12月31日：80.2%)。

於2022年6月30日，作為開發中投資物業的科創園的公平值約為人民幣168.2百萬元(2021年12月31日：人民幣148.6百萬元)，有關權益由本集團全資擁有。

財務回顧

收益

總收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣29.2百萬元減少約0.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣29.0百萬元，乃主要因為截至2022年6月30日止六個月的出租率較2021年同期略有下降。交易中心可出租予租客的可出租面積百分比由2021年6月30日的99.94%下降至2022年6月30日的98.57%。

銷售成本

銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.8百萬元減少約5.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣4.6百萬元，乃主要因為維修及保養費減少，其乃由於截至2021年6月30日止六個月交易中心的重大翻新及維修工程完成，而截至2022年6月30日止六個月概無發生有關工程。

毛利及毛利率

毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣24.3百萬元略微增加約0.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣24.4百萬元，乃主要因為銷售成本減少(由上述之租金減少所抵銷)。因此，毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約83.5%增加至截至2022年6月30日止六個月的約84.2%。

投資物業估值(虧損)/收益

本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得投資物業估值虧損約人民幣0.8百萬元，而於截至2021年6月30日止六個月錄得投資物業估值收益約人民幣5.3百萬元。若干變動乃主要因為交易中心於截至2022年6月30日止六個月的可比較市場租金減少。

其他淨收入

其他淨收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣8.2百萬元減少約人民幣7.8百萬元至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.4百萬元，乃主要由於就於聯交所上市授予本集團的政府補貼由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣8.0百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣50,000元，部分由截至2022年6月30日止六個月的銀行存款利息收入較2021年同期增加人民幣0.3百萬元所抵銷。

行政開支

行政開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.7百萬元增加約57.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元，乃主要由於在聯交所上市後的專業費用增加以及有關不可扣減增值稅的徵稅所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣8.1百萬元減少約62.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3.1百萬元，乃主要由於本集團於過往年度有關投資物業公平值變動及中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)超額撥備的應課稅溢利及遞延稅項減少。實際稅率由截至2021年6月30日止六個月的約25.0%減少至截至2022年6月30日止六個月的約18.8%。有關減少主要由於過往年度中國企業所得稅超額撥備。

期內溢利及純利率

誠如上文所述，期內溢利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣24.2百萬元減少約45.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣13.2百萬元，而本集團的純利率由截至2021年6月30日止六個月的約83.2%減少至截至2022年6月30日止六個月的約45.5%。

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、本公司股東(「**股東**」)出資所得款項、本公司於2021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2021年12月31日及2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣78.7百萬元及人民幣69.1百萬元。現金及現金等價物減少主要由於購買投資物業付款及截至2022年6月30日止六個月的股息付款。

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。本集團的外匯風險為低。截至2022年6月30日止六個月，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2022年6月30日，本集團已償還所有銀行貸款(2021年12月31日：人民幣15.0百萬元)，相關貸款以本集團一項投資物業作抵押，於2021年12月31日賬面值約為人民幣866.0百萬元。

於2021年12月31日，所有銀行貸款均按5.5%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2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 還款時間表 | | |
| 銀行貸款 | | |
| 一年內 | - | 15,000 |

資本負債比率

資本負債比率由2021年12月31日的約2.0%降低至2022年6月30日的零，乃由於本集團於2022年1月4日償還所有銀行貸款。

資本負債比率乃按於年／期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2022年6月30日止六個月，本集團資本開支約為人民幣18.3百萬元(2021年6月30日：約人民幣27.9百萬元)。截至2022年6月30日止六個月的資本開支主要包括支付興建科創園相關的款項。

管理層討論及分析

資本承擔

於2022年6月30日，本集團投資物業的資本承擔約為人民幣22.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣102.4百萬元)。資本承擔減少乃由於科創園於2022年6月30日已完成約91.2%的建築工程。

或然負債

於2022年6月30日，本集團有關本集團向銀行提供按揭貸款擔保的或然負債約為人民幣116.8百萬元(2021年12月31日：人民幣37.5百萬元)。本集團以科創園預售單位客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保，每個預售單位介乎人民幣5.32百萬元至人民幣16.67百萬元。該等擔保將於銀行收到各自物業的產權證書後解除，以作為授出按揭貸款的擔保。董事認為，本集團該等財務擔保合約於初步確認時的公平值並不重大，且董事認為該等財務擔保合約違約的可能性甚微。

持有的重大投資以及重大收購及出售

於2022年1月11日，本公司以代價人民幣8.0百萬元認購獨立第三方公司溫嶺工聯工量刃具科技服務有限公司(「溫嶺工聯」)20%股權。溫嶺工聯的主要業務乃從事提供平台，為科創園的租戶提供技術支持服務、設備服務及原材料供應服務等一站式服務。本公司相信此項投資可讓及加強本集團提供增值服務，並受惠於創造的協同效應。此外，商業協作亦將為本集團帶來更多商機。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資及任何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

除本報告所披露者外，於2022年6月30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2022年6月30日，本集團擁有共37名僱員(2021年12月31日：27名僱員)。截至2022年6月30日止六個月，本集團產生員工成本總額約為人民幣1.6百萬元(2021年6月30日：人民幣1.5百萬元)，較截至2021年6月30日止六個月增加約5.1%，乃主要由於員工人數增加，以及該期間的員工薪金較2021年同期有所增加所致。

本集團認為，其僱員是最寶貴的資產之一，為其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僱員的工作積極性。本集團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2021年12月30日(「上市日期」)在聯交所主板上市。本公司按最終發售價每股H股6.25港元全球發售發行合共20,000,000股新H股的所得款項淨額約為61.9百萬港元(經扣除承銷佣金及相關上市開支，相當於約人民幣52.1百萬元)。自上市日期至2022年6月30日期間，本公司已動用全球發售所得款項淨額約人民幣42.3百萬元。本公司擬按本公司日期為2020年12月11日的招股章程(「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餘下所得款項淨額。

管理層討論及分析

自上市日期起至2022年6月30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 | 自2021年 | 截至2022年 | | 於2022年 6月30日 的餘額 | 全額使用 餘額的 預期時間表 |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------|------------------------|----------------------|
| | | 12月31日 結轉之 所得款項 | 6月30日的 實際使用 情況 | 6月30日 的餘額 | | |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| - 為設立及建設科創園之成本及 開支提供部分資金 | 70.0 | 36,441 | - | 36,441 | - | - |
| - 撥付三樓的進一步發展，包括 三樓的整修及翻新 | 20.0 | 10,412 | 9,712 | 700 | 9,712 | 2022年12月 |
| - 一般營運資金及其他一般企業用途 | 10.0 | 5,205 | - | 5,205 | - | - |
| | 100.0 | 52,058 | 9,712 | 42,346 | 9,712 | |

於2022年6月30日，全球發售所得款項淨額的未動用餘額約人民幣9.7百萬元已存放至銀行短期活期。動用剩餘餘額撥付三樓的進一步發展(包括三樓的整修及翻新)的預期時間表已延長至2022年12月，乃因為該發展計劃受新冠疫情影響。

除上文所披露者外，截至本報告日期，本公司預計所得款項用途不會發生變動。

股本

本公司於2022年6月30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 |

未來展望

本集團預計工量刀具行業將會持續保持增長，因此，本集團已積極規劃建設科創園二期項目，按照科創園一期的成功模式進行建設招商，以打造更集中的高端工業園，促進行業高品質發展，實現交易中心與科創園的良性互動態勢，形成「市場+產業」的區域性集群經濟，具備銷售、研發、生產、服務一體的綜合性產業集聚區。

此外，我們正計劃與工量刀具行業的垂直電商(刀具聯盟等)合作，整合市場租戶資源，打造大型工量刀具電商平台，同時提供金融服務，以打造集貸款、信用擔保及抵押登記、創投評估、融資諮詢、財稅諮詢、會計代理等資源庫對接服務於一體的供應鏈金融收益體系。培養管理團隊將工量刀具產業園建設、運營、管理服務打造為成熟的園區物業管理體系。本集團也在物色為行業提供服務和技術支援的初創及初具規模企業，如電子商務、產學研項目等，進行合作或併購，以協助本集團多元化的發展，擴大業務及收入基礎，將公司轉型成以製造及科研為發展方向的工量刀具產業綜合服務商。

其他資料

中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年：無)。

董事及監事的競爭權益

控股股東、董事及本公司監事(「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

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。董事會已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)。截至2022年6月30日止六個月及截至本報告日期止，本公司一直遵循守則條文。

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、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2022年6月30日，概無董事、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(「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2022年6月30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或本公司及聯交所獲另行知會者及根據現有的資料，下列人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)於股份及本公司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／姓名 | 身份／權益性質 | 證券 數目及類別 (附註1) | 於相關 | 於本公司 |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | | | 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2) | 總股本之 概約股權 百分比 (附註3) |
| 溫嶺市市場集團有限公司 (「市場集團」) | 實益擁有人(附註4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市國有資產投資集團有限公司 (「溫嶺國有資產投資」) | 於受控法團的權益 (附註5) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |

其他資料

| 股東名稱／姓名 | 身份／權益性質 | 證券 數目及類別 (附註1) | 於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2) | 於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3) |
|--|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司 (「嶠嶺投資」) | 實益擁有人(附註4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠鎮人民政府 (「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) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市茅威投資有限公司 (「茅威投資」) | 實益擁有人(附註4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠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7) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠鎮茅洋村村民委員會 (「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) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市前洋投資有限公司 (「前洋投資」) | 實益擁有人(附註4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠鎮前洋下村股份 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8) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠鎮前洋下村村民委員 會(「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) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市上宇投資有限公司 (「上宇投資」) | 實益擁有人(附註4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |

| 股東名稱／姓名 | 身份／權益性質 | 證券 數目及類別 (附註1) | 於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2) | 於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3) |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 溫嶺市溫嶠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9) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠鎮上街村村民委員會 (「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) | 97.00% | 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4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠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10) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠鎮中街村村民委員會 (「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) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市博濤投資有限公司 (「博濤投資」) | 實益擁有人(附註4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠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11) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶠鎮許宅村村民委員會 (「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) | 97.00% | 72.75% |

其他資料

| 股東名稱／姓名 | 身份／權益性質 | 證券 數目及類別 (附註1) | 於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2) | 於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3) |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 溫嶺市張老橋投資有限公司 (「張老橋投資」) | 實益擁有人(附註4) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 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12) | 58,200,000股 內資股(L) | 97.00% | 72.75% |
| 溫嶺市溫嶺鎮張老橋村村民委員會 (「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) | 97.00% | 72.75% |
| 嘉興元泰股權投資合夥企業 (有限合夥) | 於受控法團的權益 (附註13) | 5,980,000股 H股(L) | 29.90% | 7.48% |
| 香港雷根投資中心有限公司 | 實益擁有人 (附註13) | 5,980,000股 H股(L) | 29.90% | 7.48% |
| 浙江錢江摩托股份有限公司 | 實益擁有人 | 3,275,813股 H股(L) | 16.38% | 4.09% |
| 萬邦德(杭州)投資管理有限公司 | 實益擁有人 | 1,605,151股 H股(L) | 8.03% | 2.01% |
| 溫嶺龍溪企業管理中心(有限合夥) | 於受控法團的權益 (附註14) | 1,266,000股 H股(L) | 6.33% | 1.58% |

| 股東名稱／姓名 | 身份／權益性質 | 證券 數目及類別 (附註1) | 於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2) | 於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3) |
|--------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 新界泵業(浙江)有限公司 | 於受控法團的權益 (附註14) | 1,266,000股 H股(L) | 6.33% | 1.58% |
| 新界泵業(香港)有限公司 | 實益擁有人 (附註14) | 1,266,000股 H股(L) | 6.33% | 1.58% |
| 浙江中馬傳動股份有限公司 | 實益擁有人 | 1,097,395股 H股(L) | 5.49% | 1.37% |
| 韓軼 | 實益擁有人 | 1,024,500股 H股(L) | 5.12% | 1.28% |

附註：

1. 字母「L」代表有關人士於內資股或H股的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 按於相關類別股份之股權百分比計算。
3. 按已發行股份總數80,000,000股股份(於2022年6月30日由60,000,000股內資股及20,000,000股H股組成)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)，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72.75%的行使，並因此被視為根據證券及期貨條例擁有權益。

其他資料

5. 溫嶺國有資產投資持有市場集團的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶺國有資產投資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. 溫嶺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，溫嶺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。
13. 嘉興元泰股權投資合夥企業(有限合夥)持有香港雷根投資中心有限公司的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，嘉興元泰股權投資合夥企業(有限合夥)被視為或當作於香港雷根投資中心有限公司所實益擁有的全部股份中擁有權益。
14. 溫嶺龍溪企業管理中心(有限合夥)持有新界泵業(浙江)有限公司40%股權，而新界泵業(浙江)有限公司持有新界泵業(香港)有限公司的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶺龍溪企業管理中心(有限合夥)及新界泵業(浙江)有限公司均被視為或當作於新界泵業(香港)有限公司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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2022年6月30日止六個月及截至本報告日期，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。

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2022年6月30日止六個月及截至本報告日期止一直遵守標準守則的相關條文。

報告期後事項

本公司於2022年6月30日後概無任何主要事項對本集團於本報告日期的經營及財務表現造成重大影響。

審核委員會

本公司審核委員會已與本集團管理層共同審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論本集團內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的中期業績。

承董事會命

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司

主席

黃群

中國，溫嶺市，2022年8月19日

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------|------|----------------|----------------|
| | | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 收益 | 4 | 28,973 | 29,150 |
| 服務成本 | | (4,566) | (4,811) |
| 毛利 | | 24,407 | 24,339 |
| 投資物業估值(虧損)/收益 | 9 | (819) | 5,336 |
| 其他淨收入 | 5 | 429 | 8,203 |
| 銷售及營銷開支 | | (307) | (475) |
| 行政開支 | | (7,464) | (4,728) |
| 經營溢利 | | 16,246 | 32,675 |
| 融資成本 | 6(a) | (9) | (345) |
| 分佔聯營公司虧損 | 10 | (7) | — |
| 除稅前溢利 | 6 | 16,230 | 32,330 |
| 所得稅 | 7 | (3,051) | (8,084) |
| 期內溢利 | | 13,179 | 24,246 |
| 期內其他全面收益 | | — | — |
| 期內全面收益總額 | | 13,179 | 24,246 |
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本及攤薄(人民幣元) | | 0.16 | 0.30 |

第30至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息詳情載於附註20。

綜合財務狀況表

於2022年6月30日 - 未經審核
(以人民幣列示)

| | 附註 | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------|----|--------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 1,031,200 | 1,014,600 |
| 物業、廠房及設備 | | 6,502 | 6,676 |
| 租賃預付款項 | | 547 | 559 |
| 於聯營公司之權益 | 10 | 7,993 | - |
| 其他非流動資產 | | 3,666 | 3,392 |
| 非流動資產總額 | | 1,049,908 | 1,025,227 |
| 流動資產 | | | |
| 待售開發中物業 | 11 | 138,570 | 121,747 |
| 其他應收款項及預付款項 | 12 | 7,498 | 10,163 |
| 預付土地增值稅及所得稅 | 13 | 6,091 | 2,970 |
| 受限制現金 | 14 | 1,386 | 270 |
| 現金及現金等價物 | 15 | 69,148 | 78,734 |
| 流動資產總額 | | 222,693 | 213,884 |
| 流動負債 | | | |
| 短期貸款 | 16 | - | 15,000 |
| 其他應付款項及應計費用 | 17 | 58,080 | 53,594 |
| 合約負債 | 18 | 180,339 | 95,786 |
| 預收款項，即期 | 19 | 27,201 | 50,999 |
| 即期稅項 | | 7,092 | 9,677 |
| 流動負債總額 | | 272,712 | 225,056 |
| 流動負債淨額 | | (50,019) | (11,172) |
| 總資產減流動負債 | | 999,889 | 1,014,055 |

第30至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

| | 附註 | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|----------------|----|--------------------------|---------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 預收款項，非即期 | 19 | 71,595 | 73,757 |
| 遞延稅項負債 | | 178,695 | 178,278 |
| 非流動負債總額 | | 250,290 | 252,035 |
| 資產淨額 | | 749,599 | 762,020 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 80,000 | 80,000 |
| 儲備 | | 669,599 | 682,020 |
| 權益總額 | | 749,599 | 762,020 |

已於2022年8月19日獲董事會批准及授權刊發。

潘海鴻
董事

周桂林
董事

第30至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月 - 未經審核
(以人民幣列示)

| | 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2021年1月1日結餘 | 80,000 | 67,565 | 5,728 | 561,410 | 714,703 |
| 截至2021年6月30日止六個月之權益變動： | | | | | |
| 期內溢利 | - | - | - | 24,246 | 24,246 |
| 其他全面收益 | - | - | - | - | - |
| 全面收益總額 | - | - | - | 24,246 | 24,246 |
| 於2021年6月30日及2021年7月1日結餘 | 80,000 | 67,565 | 5,728 | 585,656 | 738,949 |
| 截至2021年12月31日止六個月之權益變動： | | | | | |
| 期內溢利 | - | - | - | 23,071 | 23,071 |
| 其他全面收益 | - | - | - | - | - |
| 全面收益總額 | - | - | - | 23,071 | 23,071 |
| 提取中國法定儲備 | - | - | 2,677 | (2,677) | - |
| 於2021年12月31日結餘 | 80,000 | 67,565 | 8,405 | 606,050 | 762,020 |
| 於2022年1月1日結餘 | 80,000 | 67,565 | 8,405 | 606,050 | 762,020 |
| 截至2022年6月30日止六個月之權益變動： | | | | | |
| 期內溢利 | - | - | - | 13,179 | 13,179 |
| 其他全面收益 | - | - | - | - | - |
| 全面收益總額 | - | - | - | 13,179 | 13,179 |
| 過往年度已批准利息 | - | - | - | (25,600) | (25,600) |
| 於2022年6月30日結餘 | 80,000 | 67,565 | 8,405 | 593,629 | 749,599 |

第30至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月 - 未經審核
(以人民幣列示)

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經營活動 | | |
| 經營所得／(所用)現金 | 65,246 | (8,227) |
| 已付中國企業所得稅(「企業所得稅」) | (5,943) | (6,521) |
| 已付中國土地增值稅(「土地增值稅」) | (2,397) | - |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 56,906 | (14,748) |
| 投資活動 | | |
| 就購買投資物業付款 | (18,298) | (27,801) |
| 就於聯營公司投資付款 | (8,000) | - |
| 存放受限制現金以購買投資物業 | - | (15,000) |
| 解除受限制現金以購買投資物業 | 74 | 17,624 |
| 投資活動產生的其他現金流量 | 472 | 136 |
| 投資活動所用現金淨額 | (25,752) | (25,041) |
| 融資活動 | | |
| 借款所得款項 | - | 65,000 |
| 償還銀行貸款 | (15,000) | (63,462) |
| 貸款利息付款 | (32) | (3,403) |
| 股息付款 | (25,708) | - |
| 上市開支付款 | - | (3,166) |
| 融資活動所用現金淨額 | (40,740) | (5,031) |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (9,586) | (44,820) |
| 於1月1日的現金及現金等價物 | 78,734 | 85,389 |
| 於6月30日的現金及現金等價物 | 69,148 | 40,569 |

第30至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(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

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司(「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，並於2018年5月3日改制為股份有限公司。本公司於2020年12月30日完成其首次公開發售並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2 編製基準

本中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文，包括遵守由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告之規定編製。此報告於2022年8月19日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2021年年度財務報表所用相同之會計政策編製，惟預計將於2022年年度財務報表反映之會計政策變動除外。任何會計政策變動詳情載列於附註3。

儘管本集團於2022年6月30日之流動負債淨額為人民幣50,019,000元，中期財務報告乃假設本集團將能夠以持續經營基準繼續經營而編製。於2022年6月30日，本集團從第三方銀行獲得人民幣333,000,000元之銀行融資，其中未動用金額為人民幣333,000,000元。提取信貸融資須受各協議條款及條件所規限。董事認為，根據對本集團自2022年7月1日至2023年6月30日止十二個月期間之營運資金預測之詳細審閱，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)以確保本集團將具備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。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出影響政策應用的判斷、估計及假設，以及按年初至今資產、負債、收入及開支之列報。實際結果可能與該等估計不同。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 編製基準(續)

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括事件及交易之說明，有助於了解自2021年年度財務報表以來本集團財務狀況及表現之變化。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則編製全套財務報告所需之所有資料。

中期財務報告未經審核，但已經本公司審核委員會審閱。

中期財務報告所載作為比較資料之有關截至2021年12月31日止財政年度之財務資料，並不構成本公司該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至2021年12月31日止年度之法定年度綜合財務報表可於本公司註冊辦事處獲取。獨立核數師已於其日期為2022年3月30日之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

3 會計政策變動

本集團於當前會計期間已將下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之修訂應用於本中期財務報告：

- 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
- 香港會計準則第37號(修訂本)撥備、或然負債及或然資產：有償合約－履行合約之成本

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

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

該修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本扣除出售該資產可使用前所生產項目之所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。該修訂本對該等財務報表並無重大影響，原因是本集團並無出售物業、廠房及設備項目可使用前所生產之項目。

香港會計準則第37號(修訂本)撥備、或然負債及或然資產：有償合約－履行合約之成本

該修訂本澄清在評估合約是否構成有償合約時，履行合約之成本包括履行合約之增量成本及與履行合約直接相關之其他成本之分攤金額。

過往，本集團在釐定合約是否構成有償合約時僅包括增量成本。根據過渡條款，本集團已將新會計政策應用於其在2022年1月1日尚未履行其全部責任之合約，並認為概無合約屬有償合約。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

4 收益

收益分類

各主要收益類別金額如下：

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|------|------|----------------|----------------|
| | | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 物業租賃 | (i) | 27,986 | 28,089 |
| 其他 | (ii) | 987 | 1,061 |
| 總計 | | 28,973 | 29,150 |

- (i) 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。
- (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，於本期間並無交易額佔本集團收益10%以上的單一客戶。

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。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

4 收益(續)

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2022年6月30日分配至餘下履約責任(未達成)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

| | 銷售物業 人民幣千元 | 物業管理服務 人民幣千元 |
|-----|---------------|-----------------|
| 一年內 | 179,796 | 543 |

5 其他淨收入

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 銀行存款的利息收入 | 472 | 164 |
| 政府補助 | 61 | 8,200 |
| 匯兌虧損淨額 | (104) | (161) |
| 總計 | 429 | 8,203 |

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 融資成本

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 利息開支 | 9 | 2,200 |
| 減：資本化為開發中投資物業的 利息開支 | - | (1,855) |
| | 9 | 345 |

截至2022年6月30日止六個月概無借貸成本資本化(截至2021年6月30日止六個月：以每年5.16%的比率資本化)。

(b) 其他項目

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 折舊及攤銷 | 186 | 602 |

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

7 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的稅項

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | |
| - 中國企業所得稅 | 3,641 | 5,708 |
| - 過往年度超額撥備 | (1,007) | - |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差異的產生及撥回 | 417 | 2,376 |
| | 3,051 | 8,084 |

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

7 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅(續)

(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6月30日止六個月 | |
|---------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| | | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 除稅前溢利 | | 16,230 | 32,330 |
| 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) | 4,058 | 8,083 |
| 過往年度超額撥備 | | (1,007) | - |
| 不可扣減開支的稅務影響 | | - | 1 |
| 實際稅項開支 | | 3,051 | 8,084 |

(i) 本公司及其在中國的附屬公司須按25%之稅率繳納中國法定所得稅。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2022年6月30日止六個月的溢利人民幣13,179,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣24,246,000元)及截至2022年6月30日止六個月已發行普通股80,000,000股(截至2021年6月30日止六個月：80,000,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

本公司截至2022年6月30日止六個月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。

9 投資物業

投資物業之估值已於2022年6月30日由本集團同一個獨立估值師採用與進行於2021年12月31日估值相同之估值方法更新。

由於以上更新，公平值淨虧損為人民幣819,000元(截至2021年6月30日止六個月：公平值淨收益為人民幣5,336,000元)及遞延稅項為人民幣205,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,334,000元)已在期內損益中就有關投資物業確認。

10 於聯營公司之權益

本公司於2021年12月與第三方公司訂立協議，以代價人民幣8,000,000元認購其20%股權，且於2022年1月11日悉數支付代價。截至2022年6月30日止六個月，應佔聯營公司虧損為人民幣7,000元。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

11 待售開發中物業

於2021年9月22日取得物業預售許可證後，本集團與第三方客戶訂立預售合約。代價合共約為人民幣217,488,000元(含增值稅)。誠如附註18所披露，本集團收取預收款項人民幣179,796,000元確認為合約負債。餘下代價預期於六個月內收取。

本集團以其預售物業客戶為受益人向銀行提供抵押貸款擔保，更多詳情於附註22披露。

本集團之待售開發中物業位於中國，並以成本及可變現淨值的較低者列值。

12 其他應收款項及預付款項

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 服務預付款項 | 762 | 689 |
| 可收回增值稅 | 5,777 | 9,112 |
| 預付營業稅 | 282 | 282 |
| 其他 | 677 | 80 |
| | 7,498 | 10,163 |

所有其他應收款項及預付款項預計於一年內收回或確認為開支。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

13 預付土地增值稅及所得稅

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 土地增值稅 | 3,596 | 1,199 |
| 預付所得稅 | 2,495 | 1,771 |
| | 6,091 | 2,970 |

- (i) 土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率就土地價值增值(即物業銷售所得款項減可扣減開支，包括收購土地使用權所付款項、開發土地或興建新樓宇及配套設施的成本及開支，或舊樓宇及構築物的評估價值、有關轉讓房地產及財政部規定的其他可扣減項目的應付稅項)徵收。除上述扣減外，物業開發商享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發及興建新樓宇或相關設施的成本的20%。

14 受限制現金

於2022年1月24日，本集團將受限制現金人民幣1,386,000元存入第三方銀行，以預售物業客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保。該受限制現金已於2022年7月28日解除。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

15 現金及現金等價物

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 手頭現金 | 59 | 21 |
| 銀行現金 | 69,089 | 78,713 |
| | 69,148 | 78,734 |

16 短期貸款

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 短期貸款，有抵押 | - | 15,000 |

於2021年12月31日之貸款人民幣15,000,000元已於2022年1月4日償還。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

17 其他應付款項及應計費用

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 購買物業、廠房及設備、投資物業及待售 開發中物業應付款項 | 37,989 | 38,868 |
| 應計薪資 | 78 | 220 |
| 其他應付稅項 | 18,206 | 11,236 |
| 應計利息 | — | 23 |
| 按金 | 956 | 1,002 |
| 應付專業費用 | 420 | 1,601 |
| 應付物業管理費及水電費 | 57 | 221 |
| 其他 | 374 | 423 |
| | 58,080 | 53,594 |

18 合約負債

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
| 物業服務 | 543 | 1,403 |
| 物業開發 - 已收預收款項 | 179,796 | 94,383 |
| | 180,339 | 95,786 |

就物業開發而言，本集團根據合約確定的付款安排向客戶收取按金及預付款項。該等按金及預付款項於物業完成並合法分配予客戶後確認為合約負債。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

18 合約負債(續)

就物業管理服務而言，本集團於提供服務時確認收益，並確認本集團有權開具發票。

期內合約負債變動如下：

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 於期初/年初 | 95,786 | - |
| 因期初確認計入合約負債的期內/年內收益 導致合約負債減少 | (893) | - |
| 因年內就期末/年末仍在建的物業收取預 收款項導致合約負債增加 | 85,413 | 94,383 |
| 因提供物業管理服務的預收款項導致合約 負債增加 | 33 | 1,403 |
| 於期末/年末 | 180,339 | 95,786 |

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

19 預收款項

於2022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流動負債，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流動負債。

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| 於期初／年初 | 124,756 | 131,463 |
| 期內／年內結轉至收益 | (28,121) | (57,795) |
| 期內／年內收款 | 2,161 | 51,088 |
| 於期末／年末 | 98,796 | 124,756 |

綜合財務狀況表對賬：

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 預收款項，即期 | 27,201 | 50,999 |
| 預收款項，非即期 | 71,595 | 73,757 |
| | 98,796 | 124,756 |

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

20 股息

(i) 於中期應付股權持有人的股息

董事不建議就截至2022年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

(ii) 於中期批准及支付過往財政年度應付股權持有人的股息

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 於下一個中期期間批准及支付有關過往財政年度之末期股息 每股人民幣0.32元 (截至2021年6月30日止六個月：無) | 25,600 | - |

21 承擔

於2022年6月30日未於中期財務報告中計提撥備的未償還資本承擔

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|---------------------------|
| 已訂約 | 3,427 | 76,112 |
| 已授權但未訂約 | 19,379 | 26,294 |
| | 22,806 | 102,406 |

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

22 或然負債

| | 於2022年 6月30日 人民幣千元 | 於2021年 12月31日 人民幣千元 |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 本集團以客戶為受益人向銀行提供的按揭 貸款擔保 | 116,750 | 37,510 |

誠如附註11所指出，本集團以預售物業客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保。該等擔保將於銀行自客戶收到抵押作為授出按揭貸款的擔保的各自物業的產權證書後解除。董事認為，本集團該等財務擔保合約於初步確認時的公平值並不重大，且董事認為本集團物業買家違約的可能性甚微。

因此，於2022年6月30日及2021年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何價值。