

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司
Wenling Zhejiang Measuring and Cutting Tools Trading Centre Company Limited*
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：1379)

截至2022年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	變動
收益(人民幣千元)	230,860	57,205	303.6%
毛利(人民幣千元)	89,234	47,267	88.8%
毛利率	38.7%	82.6%	-43.9
年內溢利(人民幣千元)	57,509	47,317	21.5%
純利率	24.9%	82.7%	-57.8
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.72	0.59	22.0%

董事會已提議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.2元(含稅)(2021年：每股人民幣0.32元)。

年度業績

溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的綜合年度業績，連同上年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	3	230,860	57,205
銷售成本		<u>(141,626)</u>	<u>(9,938)</u>
毛利		89,234	47,267
投資物業估值收益	9	1,706	19,905
其他淨收入	4	754	8,480
銷售及營銷開支		(641)	(641)
行政開支		<u>(11,805)</u>	<u>(10,477)</u>
經營溢利		79,248	64,534
融資成本	5(a)	(8)	(736)
分佔一間聯營公司虧損		<u>(260)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	5	78,980	63,798
所得稅	6	<u>(21,471)</u>	<u>(16,481)</u>
年內溢利		<u>57,509</u>	<u>47,317</u>
年內其他全面收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額		<u><u>57,509</u></u>	<u><u>47,317</u></u>
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u><u>0.72</u></u>	<u><u>0.59</u></u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,047,500	1,014,600
物業、廠房及設備		6,373	6,676
租賃預付款項		536	559
於聯營公司之權益		7,740	–
其他非流動資產		5,692	3,392
		<u>1,067,841</u>	<u>1,025,227</u>
流動資產			
待售開發中物業		–	121,747
已竣工待售物業		21,023	–
應收聯營公司款項		116	–
其他應收款項及預付款項		1,554	10,163
預付土地增值稅及所得稅		6,578	2,970
限制性現金		–	270
現金及現金等價物		72,826	78,734
		<u>102,097</u>	<u>213,884</u>
流動負債			
短期貸款	10	–	15,000
其他應付款項及應計費用		55,361	53,594
合約負債		10,331	95,786
預收款項，即期		52,631	50,999
即期稅項		9,091	9,677
		<u>127,414</u>	<u>225,056</u>
流動負債淨額		<u>(25,317)</u>	<u>(11,172)</u>
總資產減流動負債		<u>1,042,524</u>	<u>1,014,055</u>

	2022年 附註 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債		
預收款項，非即期	68,863	73,757
遞延稅項負債	<u>179,732</u>	<u>178,278</u>
	<u>248,595</u>	<u>252,035</u>
資產淨額	<u>793,929</u>	<u>762,020</u>
資本及儲備		
股本	80,000	80,000
儲備	<u>713,929</u>	<u>682,020</u>
權益總額	<u>793,929</u>	<u>762,020</u>

綜合財務報表附註

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香港聯合交易所有限公司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。

(b) 財務報表編製基準

截至2022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。

儘管本集團於2022年12月31日擁有流動負債淨額人民幣25,317,000元，綜合財務報表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12月31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2023年1月1日至2023年12月31日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。

(c) 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。

3 收益

收益分類

來自客戶合約的收益按主要產品或服務項目分類如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內來自			
客戶合約的收益			
銷售已竣工物業	(i)	171,239	—
其他	(ii)	2,935	2,419
		<u>174,174</u>	<u>2,419</u>
來自其他來源的收益			
物業租賃	(i)	56,686	54,786
		<u>230,860</u>	<u>57,205</u>

來自客戶合約的收益按收益確認的時間分類如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
－於某一時間點		
銷售已竣工物業	<u>171,239</u>	<u>—</u>
－隨時間		
其他	<u>2,935</u>	<u>2,419</u>
總計	<u>174,174</u>	<u>2,419</u>

- (i) 於本年度，本集團的收益主要包括銷售已竣工物業及物業租賃收益。銷售已竣工物業將根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益確認。
- (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。

截至2022年12月31日止年度，來自三名物業開發客戶的收益(2021年：無)佔本集團收益10%以上。三名客戶各自應佔本集團收益總額分別約為12.30%、10.60%及10.00%(2021年：無)。

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(a)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(原有預期期限為一年或更短)的收益的資料。

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2022年12月31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	<u>8,479</u>	<u>1,852</u>

4 其他淨收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	774	415
政府補助	84	8,228
匯兌虧損淨額	<u>(104)</u>	<u>(163)</u>
總計	<u>754</u>	<u>8,480</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息開支	8	3,918
減：資本化為開發中投資物業及待售開發中物業的 利息開支	<u>-</u>	<u>(3,182)</u>
	<u>8</u>	<u>736</u>

截至2022年12月31日止十二個月，並無發生借貸成本資本化。於截至2021年12月31日止年度借貸成本以每年5.1%的比率資本化。

(b) 員工成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	2,869	2,155
向中國當地退休計劃供款	<u>617</u>	<u>449</u>
	<u>3,486</u>	<u>2,604</u>
計入下列各項：		
服務成本	1,457	1,124
行政開支	<u>2,029</u>	<u>1,480</u>
	<u>3,486</u>	<u>2,604</u>

根據中國相關勞工規則及規例，本公司及其在中國的附屬公司參與由地方政府當局組織的定額供款退休福利計劃（「定額供款計劃」），根據計劃，本公司及其在中國的附屬公司須按合資格僱員薪金的若干百分比向計劃供款。地方政府當局對應付已退休僱員的全部退休金負責。

除了上述供款以外，本集團並無向僱員支付退休金及其他退休後福利的其他責任。

本集團對定額供款計劃的供款於作出該等供款後全數歸屬僱員，而定額供款計劃項下並無沒收供款供本集團用以降低現有供款水平。

(c) 其他項目

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
攤銷	-	72
折舊		
- 自有物業、廠房及設備	319	834
- 租賃預付款項	23	22
	<u>342</u>	<u>856</u>
核數師酬金	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
存貨成本	<u>127,093</u>	<u>-</u>

6 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：

	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	17,655	9,101
- 過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1,007)	531
- 中國土地增值稅	3,369	-
	<u>20,017</u>	<u>9,632</u>
遞延稅項		
- 中國企業所得稅	1,343	6,849
- 中國土地增值稅	111	-
	<u>1,454</u>	<u>6,849</u>
	<u>21,471</u>	<u>16,481</u>

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	78,980	63,798
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	19,745	15,949
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1,007)	531
不可扣減開支的稅務影響	206	1
土地增值稅	3,369	-
土地增值稅的稅務影響	(842)	-
實際稅項開支	<u>21,471</u>	<u>16,481</u>

(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。

7 股息

(i) 於本年度應付本公司股權持有人之股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務狀況表日期後建議的末期股息每股 普通股人民幣0.2元(2021年：人民幣0.32元)	<u>16,000</u>	<u>25,600</u>

報告期末後建議的末期股息於報告期末並無確認為負債。

(ii) 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：

	2022年 人民幣千元	2021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	<u>25,600</u>	<u>-</u>

董事認為於截至2022年12月31日止年度宣派及批准之股息並不表示本集團未來股息政策。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按年內溢利人民幣57,509,000元(2021年：人民幣47,317,000元)及年內已發行普通股80,000,000股(2021年：80,000,000股)的加權平均數計算。

普通股加權平均數

	2022年	2021年
於1月1日及12月31日已發行普通股及普通股加權平均數	<u>80,000,000</u>	<u>80,000,000</u>

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。

9 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2021年1月1日	851,000	176,340	1,027,340
添置	262	77,693	77,955
轉撥至待售開發中物業	–	(110,600)	(110,600)
公平值調整	<u>14,738</u>	<u>5,167</u>	<u>19,905</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	866,000	148,600	1,014,600
添置	–	31,194	31,194
轉撥	179,794	(179,794)	–
公平值調整	<u>1,706</u>	<u>–</u>	<u>1,706</u>
於2022年12月31日	<u>1,047,500</u>	<u>–</u>	<u>1,047,500</u>

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2022年12月31日賬面值為人民幣859,100,000元(2021年：人民幣866,000,000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。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。於2022年12月31日，概無提取銀行融資。

10 銀行貸款

截至2021年12月31日，短期有抵押銀行貸款人民幣15,000,000元已於2022年1月4日償還。

11 承擔

於2022年12月31日未於財務報表中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已授權但未訂約	88	26,294
已訂約	<u>2,034</u>	<u>76,112</u>
	<u><u>2,122</u></u>	<u><u>102,406</u></u>

管理層討論及分析

行業概覽

工量刃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。

據中國國家統計局資料，2022年中國國內生產總值(GDP)比上年增長3.0%，但與2021年GDP增長8.4%相比，明顯經濟放緩，主要由於多重因素給經濟帶來了壓力，其中最重要的是疫情在各地爆發和為遏制疫情所採取的防控措施等。此外，疲軟的房地產市場和地緣政治摩擦也帶來了一些影響。2022年中國全國規模以上工業增加值同比增長3.6%，其中製造業增加值同比增長3%，顯示工業活動受疫情持續影響，維持穩定增長。於2023年2月，溫嶺市人民政府預計2022年溫嶺地區生產總值約人民幣1,308億元，增長約2.1%。穩增長壓力較大，當地政府採取一系列舉措，推動經濟企穩回升。

切削加工約佔機械加工工作量的90%，切削加工是指從工件表面切除多餘材料，保證工件的幾何形狀、尺寸精度、表面品質等方面符合設計要求的機械加工方法。切削加工通常由切削機床實現，而刀具是關鍵耗材，作為工業機床的核心，其品質直接影響機械製造業生產的工藝水準、生產效率和產品品質。中國是全球第二大刀具市場，根據中國機床工具工業協會數據，2021年中國刀具市場規模達人民幣477億元，近五年的複合年增長率為8.18%。刀具作為高端製造和智慧製造的關鍵耗材，中國近年來出台多項政策大力支持行業發展。隨著「十三五」規劃的落地，製造業朝著自動化和智能化方向快速前進，推動刀具行業快速發展。

以最主流的硬質合金刀具為例，目前國內以歐美、日韓佔據中高端市場，但國產刀具企業替代正在進行。一方面，受國際貿易摩擦影響，國內航空航天、軍工等行業的製造企業為確保供應鏈安全擴大對國產刀具的需求，為國內刀具公司高端項目的開展提供契機。另外，2022年，海外刀具公司受疫情影響停工停產，進口供應鏈受阻，尤其日韓企業下滑較多；2022年上半年，海外企業進口受阻，再次為國產企業國產替代提供了良好契機。這促使國內刀具公司近年來持續加大生產和研發投入、完善渠道佈局，產品品質在下游企業中的認可度不斷提高，且性價比優勢明顯。國產替代具有不可逆性，將迎來發展機遇期。

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**」)，於2022年10月，本集團新投資位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮琛山村的科創園(「**科創園**」)正式投入服務。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和科創園的物業租賃業務。

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，從而向彼等的下遊客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刀具產品。科創園主要為工量刀具行業提供物業租賃業務，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」，推動專業市場反覆運算升級，助力工量刀具產業的轉型和崛起。此外，為了進一步鞏固在工量刀具行業的優勢，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。

截至2022年12月31日止年度，收益和期內溢利相比去年同期分別增長了約303.6%及21.5%，主要由於科創園一期正式投入，出售的單位於2022年第四季度確認收入所致。

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，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12月31日，交易中心的價值為人民幣859.1百萬元(2021年12月31日：人民幣866.0百萬元)，權益由本集團全資擁有。

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2022年12月31日，我們的交易中心擁有631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12月31日止年度	
	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	372.2	383.6
二樓	193.4	158.4
三樓	72.3	39.6
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25,230.9平方米及97.51%(截至2021年12月31日止年度：25,474.8平方米及98.18%)。已出租可出租面積百分比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，本集團聯手台州學院溫嶺研究院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集團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，本集團相信開發科創園為本集團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)。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。於2022年12月31日，本集團為科創園(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)。

科創園已於2022年10月投入營運，本集團相信科創園將會成為創新型工量刀具企業的集聚區，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12月31日，本集團已出售建築面積約46,714.19平方米的若干個單位，並錄得收入約人民幣171.2百萬元，餘下建築面積約8,681.49平方米及約60,481.19平方米分別可供出售及出租。於2022年12月31日，科創園的公平值約人民幣188.4百萬元，有關權益由本集團全資擁有。

於2022年12月31日，我們的科創園共引進企業18家。下表載列於2022年有關科創園已出租面積每平方米平均每月實際租金的資料。

	截至 2022年 12月31日 止年度 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)
廠房	12.2
宿舍	28.2
地庫	19.7

於截至2022年12月31日止年度，科創園可出租面積及已出租予租戶之可出租面積百分比分別為8,108.5平方米及13.4%。已出租可出租面積百分比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。

未來展望

公司的主營業務為交易中心及科創園運營與管理，計畫通過自建運營開展租賃業務外，進一步提供園區運營服務及專業性綜合服務，將公司打造為工量刃具產業園區租賃、運營及服務的綜合服務提供者。具體舉措如下：

規劃建設科創園二期

在工量刀具產業持續火爆的大背景下，規劃建設科創園二期項目勢在必行。本集團將按照科創園一期的成功模式進行建設招商，以打造集聚高端工業園，促進行業高品質發展，實現工量刀具大樓與科創園兩期項目共同推進的一體兩翼的新局面。通過兩到三年時間開園，實現租金收益，同時能增加園區綜合服務收入。

此外，本集團計畫以自持科創園二期土地的資源，依託溫嶺當地土地資源緊缺的大背景，實現土地資源的靈活使用。公司考慮提前招商，為三至五家重點發展潛力客戶定制廠房，簽訂長期租賃合同並以租金入股相關企業。與相關企業就上市及業績進行對賭，結合相關企業的對賭完成情況，繼續擴大股權比例並最終實現控股或者按照一定收益實現退出。在順利實現退出的情況下，公司可以實現企業增值獲取利潤；在取得控制權的情況下，公司可以合併報表，實現產業園向製造業的產業鏈延伸。

提高綜合服務能力

除自建運營開展租賃業務外，本集團將進一步提供市場、園區運營服務及專業性綜合服務能力。本集團計畫收購工量刀具行業的垂直電商，整合市場租戶資源，打造大型工量刀具電商平台，同時打造集創投評估、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。

本集團計畫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，通過政府授權行使溫嶺區域範圍內產業園的物業管理的職能，從而實現工業園區物業項目收益。

行業上下游開展並購

為實現公司的增量發展，本集團計畫通過並購工量刀具行業的相關公司或團隊。具體而言，以為行業提供服務和技術支援的規模企業為佳，如電子商務、產學研項目等，以實現公司利潤構成的多元化，將公司轉型成製造及科研為發展方向的工量刀具產業綜合服務商。

財務回顧

收益

總收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣57.2百萬元增加約303.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣230.9百萬元，乃主要因為(i)科創園貢獻的租金收入增加；(ii)於2022年並無因新冠疫情而產生租金退款，2021年亦無該退款；及(iii)本集團於2022年確認科創園建築面積約47,000平方米的物業銷售額，金額約為人民幣171.2百萬元。

銷售成本

銷售及服務成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣9.9百萬元增加約人民幣131.7百萬元至截至2022年12月31日止年度的約人民幣141.6百萬元，乃主要因為(i)於2022年物業銷售成本增加約人民幣127.1百萬元；(ii)員工成本增加；及(iii)就科創園於2022年10月開始營運而增加物業管理服務及其他成本。

毛利及毛利率

毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣47.3百萬元增加約88.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣89.2百萬元，乃主要因為於2022年進行物業銷售所得利潤。然而，毛利率由截至2021年12月31日止年度的約82.6%減少至截至2022年12月31日止年度的約38.7%，乃主要因為於2022年，物業銷售的毛利率低於本集團租賃業務的毛利率，物業銷售的毛利率約為25.8%，而租賃業務的毛利率約為75.6%。

投資物業估值收益

本集團的投資物業估值收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣19.9百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.7百萬元，乃主要因為科創園估值增加，部分被交易中心估值下降抵銷，而交易中心估值下降是由於其餘下可使用年期減少及可資比較租賃價格下降。

其他淨收入

其他淨收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣8.5百萬元減少約人民幣7.7百萬元至截至2022年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元，乃主要由於本集團於2022年未獲得政府補助。

行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣10.5百萬元增加約12.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣11.8百萬元，乃主要由於有關不可扣減增值稅的徵稅增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣16.5百萬元增加約30.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣21.5百萬元，乃主要由於(i)2022年與物業銷售相關的土地增值稅增加約人民幣3.4百萬元；及(ii)本集團2022年的應課稅溢利增加。實際稅率由截至2021年12月31日止年度的約25.8%增加至截至2022年12月31日止年度的約27.2%，乃由於2022年土地增值稅增加所致。

年內溢利及純利率

誠如上文所述，年內溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣47.3百萬元增加約21.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣57.5百萬元，而本集團的純利率由截至2021年12月31日止年度的約82.7%降低至截至2022年12月31日止年度的約24.9%，乃由於毛利率降低及投資物業估值收益減少所致。

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、股東出資所得款項及銀行借款籌集資金。於2021年及2022年12月31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72.8百萬元。現金及現金等價物減少乃主要因為於截至2022年12月31日止年度償還銀行貸款及派付股息。

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2022年12月31日，本集團並無銀行貸款(2021年：人民幣15.0百萬元)。截至2022年12月31日，本集團已向銀行質押賬面值約為人民幣859.1百萬元(2021年：約人民幣866.0百萬元)的投資物業，以獲得銀行融資約人民幣333.0百萬元。

於2021年12月31日，該筆銀行貸款按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12月31日	
2022年	2021年
人民幣千元	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12月31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12月31日止年度，資本開支約為人民幣29.4百萬元(2021年：約人民幣49.1百萬元)。截至2022年12月31日止年度的資本開支主要與興建科創園有關。

資本承擔

於2022年12月31日，由於科創園一期已基本竣工，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約為人民幣2.1百萬元(2021年：約人民幣102.4百萬元)。

或然負債

於2022年12月31日，本集團有關本集團向銀行提供抵押貸款擔保的或然負債約為人民幣101.3百萬元(2021年：人民幣37.5百萬元)。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。因此，截至2022年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何價值。

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，作為於聯營公司之權益處理。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。於2022年12月31日，於聯營公司之權益賬面值約為人民幣7.7百萬元。

除本公告所披露者外，截至2022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。

員工及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有共37名僱員(2021年：28名僱員)。截至2022年12月31日止年度，本集團產生員工成本總額約為人民幣3.5百萬元(2021年：人民幣2.6百萬元)，較截至2021年12月31日止年度增加約33.9%，乃主要由於科創園開始營運，本集團聘請新員工經營新業務所致。

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。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。本公司透過其於2020年12月30日完成的全球發售(「全球發售」)按最終發售價每股H股6.25港元發行合共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)。於上市日期至2021年12月31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約人民幣9.7百萬元。

於截至2022年12月31日止年度，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 %	截至2022年 12月31日的 實際使用情況 人民幣千元	截至2022年 12月31日的 餘額 人民幣千元	於2022年 12月31日的 餘額 人民幣千元	全額使用 餘額的 預期時間表
- 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	700	9,712	2023年12月
- 一般營運資金及其他一般 企業用途	10.0	5,205	5,205	-	
	<u>100.0</u>	<u>52,058</u>	<u>42,346</u>	<u>9,712</u>	

於2022年12月31日，全球發售所得款項淨額的未動用結餘約人民幣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2023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，截至本公告日期，本公司預計所得款項使用計劃不會發生任何變動。

其他信息

購買、出售或贖回上市證券

截至2022年12月31日止年度及截至本公告日期，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。

董事及監事的競爭權益

控股股東(定義見上市規則)、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

董事會已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)。截至2022年12月31日止年度，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。於2022年1月1日，企業管治守則之修訂(「新企業管治守則」)生效，而新企業管治守則之規定將適用於2022年1月1日或之後開始之財政年度之企業管治報告。本公司將繼續檢討其企業管治常規，以提升其企業管治水平、遵守日益收緊的監管規定及滿足股東及投資者不斷提高的期望。

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2022年12月31日止年度及截至本公告日期止一直遵守標準守則的相關條文。

報告期後事項

於2023年2月20日，本集團為其客戶向一間銀行提供按揭貸款擔保人民幣21,510,000元。該擔保將於銀行自客戶收到相關物業的物業所有權證作為獲授按揭貸款的抵押後解除。董事認為，本集團該財務擔保合約於初步確認時的公平值並不屬重大，且董事認為本集團物業買家違約的可能性極低。

除所披露者外，於2022年12月31日後，概無會對本集團於本公告日期營運及財務表現造成重大影響的重大事項。

末期股息

2022年度利潤分配預案

本公司於2022年12月31日按照中國企業會計準則計算出來的經審計可供股東分配的利潤約人民幣88百萬元。

本公司董事會建議，2022年度利潤分配以分紅派息股權登記日營業時間結束時登記在冊的股東股數為基數，派發每股人民幣0.2元現金(含稅)末期股息。股息將以人民幣計價和宣派，並以人民幣分配給國內股東，以港元分配給海外股東。以港元計算股息的匯率乃根據中國人民銀行於宣派該股息日期前一周公佈的人民幣兌港元平均基準匯率計算。

本公司預期於2023年6月9日向股東派付股息。

對本公司向於2023年5月23日名列本公司H股股東名冊的股東派發末期股息，本公司將根據中國相關稅收法律法規處理股息紅利所得稅，詳情如下：

1. 對境外非居民企業H股股東，根據國家稅務總局《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函2008897號)相關規定，本公司統一按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。任何以香港中央結算(代理人)有限公司、其他代名人或受託人或其他組織或團體等非居民企業H股股東名義登記的H股，將當作由非居民企業H股股東持有，並因此須預扣企業所得稅。

2. 根據《中華人民共和國個人所得稅法》、《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》、《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協議待遇管理辦法(試行)〉的通知》(國稅發2009124號)及《國家稅務總局關於國稅發199345號文件廢止有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函2011348號)等相關法律法規和規範性文件，境外居民個人股東從境內非外商投資企業在香港發行的股票取得的股息紅利所得，應由扣繳義務人依法代扣代繳個人所得稅，但是，持有境內非外商投資企業在香港發行的股票的境外居民個人股東，可根據其個人身份所屬國家與中國簽署的稅收協議及內地和香港(澳門)間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。對於H股個人股東，一般按10%稅率代扣代繳股息的個人所得稅，稅務法規及相關稅收協議另有規定的除外。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2023年5月9日舉行。務請股東參閱本公司將寄發予股東的本公司通函、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

為確定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年5月2日至2023年5月9日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司H股過戶登記手續。為取得出席上述股東週年大會並於會上投票的資格，所有本公司H股過戶文件連同有關股票，最遲須於2023年4月28日(股東名冊暫停登記過戶首日前營業日)下午4時30分前送達本公司H股過戶登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定有權獲派末期股息的股東的資格，本公司將於2023年5月16日至2023年5月23日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司H股過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，所有本公司H股過戶文件連同有關股票，最遲須於2023年5月15日(股東名冊暫停登記過戶首日前營業日)下午4時30分前送達本公司H股過戶登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2023年5月23日名列H股股東名冊的H股股東將有權收取末期股息。

畢馬威的工作範疇

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就有關本集團截至2022年12月31日止年度的初步公告所載的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的財務數字與本集團本年度的綜合財務報表中所列的金額進行比較，而有關數額屬一致。畢馬威會計師事務所就此方面所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則而進行之審核、審閱或其他核證委聘，故核數師不會作出任何保證。

在聯交所及本公司網站刊登綜合年度業績及2022年年報

本年度業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.cnglj.com>)刊登，而載有上市規則規定的所有信息的2022年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並在聯交所及本公司各自的網站上刊登。

審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師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，包括審閱截至2022年12月31日止年度的年度業績。

承董事會命
溫嶺浙江工量刃具
交易中心股份有限公司
主席
黃群

中國，溫嶺市，2023年3月24日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事潘海鴻先生及周桂林先生；非執行董事黃群先生、王文明先生、程錦雲先生及葉雲志先生；以及獨立非執行董事許偉先生、金洪青先生及王加威先生。

* 僅供識別