



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



ZJTTC

中 期 報 告
2 0 2 3

* 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	15
綜合損益及其他全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	28
未經審核中期財務報告附註	29

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

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

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
謝輝輝先生

法律顧問

有關中國法律
六和律師事務所

有關香港法律
德恒律師事務所(香港)有限法律責任合夥

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

2023年 2022年
(未經審核) (未經審核)

綜合損益及其他全面收益表的主要項目

收益(人民幣千元)	62,074	28,973
毛利(人民幣千元)	35,073	24,407
毛利率	56.5%	84.2%
期內溢利(人民幣千元)	15,703	13,179
純利率	25.3%	45.5%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.20	0.16

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。

根據中國國家統計局最新公佈數據，2023年中國第二季國內生產總值(GDP)按年增長6.3%，上半年的GDP增長達到5.5%，超過2023年3月舉行全國人民代表大會和全國人民政治協商會議時定下的全年5%左右的增長目標。其中，2023年上半年規模以上工業增加值按年增3.8%，工業增長保持良好回升趨勢，工業投資保持擴張，2023年上半年同比增長8.9%，增速較2023年第一季度加快0.3個百分點。工業活動恢復及增長都帶動了工量刀具的產品需求，有助於工量刀具行業發展。

中國工量刀具消費水平較低，2020年中國的刀具消費佔機床消費比例為29%，而發達國家刀具佔機床消費的比例約50%，有廣闊的消費增長空間。此外，中國電動汽車行業崛起及機器人應用增加亦為刀具行業帶來了良好的發展機遇。

隨著國內工量刀具企業技術實力的不斷積累、發展與提高，已經逐步縮小了與國際先進水準的差距，產品結構不斷向中高端邁進，越來越多的企業選擇國產工量刀具，為國內具有較強技術實力的工量刀具企業創造了很大的商機。國內產品水準的進步也為出口至不斷增長的海外市場建立了基礎。

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舖，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。於2022年10月，本集團新投資位於中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮琛山村的科創園(「**科創園**」)正式投入服務，並擴展工量刀具行業的物業租賃業務，提供更多增值服務。

本集團的主要業務活動及收益來源來自經營交易中心和科創園的物業租賃業務及出售部分科創園單位。截至2023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增加約114.2%及19.2%，主要由於本集團於期內確認科創園的物業銷售額所致。

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及產品展示目的，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2023年6月30日，交易中心的價值為人民幣854.1百萬元(2022年12月31日：人民幣859.1百萬元)，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2023年6月30日，我們的交易中心擁有626名租戶(2022年12月31日：631名租戶)。

管理層討論及分析

下表載列於各期間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	
	2023年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)	2022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	158.5
三樓	72.3	57.2
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2023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25,546.8平方米及98.71%（截至2022年12月31日止年度：25,230.9平方米及97.51%）。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。

科創園

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2023年6月30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，目標是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刃具的製造及生產（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）。

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。除繼續通過自建運營開展租賃業務外，本集團將進一步為租戶提供園區運營服務、配套服務(包括協助物色財務資源)及其他專業服務，旨在將公司打造為工量刀具產業園區租賃、運營及服務的綜合服務提供者。

本集團已累計出售建築面積約7,727.06平方米的若干個單位，並於截至2023年6月30日止六個月錄得收入總額約人民幣28.2百萬元。於2023年6月30日，餘下建築面積約954.02平方米及約60,481.19平方米分別可供出售及出租。於2023年6月30日，由本集團全資擁有的科創園餘下部分的公平值約人民幣187.1百萬元(2022年12月31日：人民幣188.4百萬元)。

於2023年6月30日，我們的科創園共引進企業18家(2022年12月31日：18家)。下表載列本期間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2023年 6月30日止 六個月 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)
廠房	15.5
宿舍	23.6
地庫	20.9

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計算。

於截至2023年6月30日止六個月，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39,893.5平方米及69.46%(截至2022年12月31日止年度：8,108.5平方米及13.4%)。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

總收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣29.0百萬元增加約114.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣62.1百萬元，乃主要因為(i)截至2023年6月30日止六個月科創園貢獻的租金收入較2022年同期增加至人民幣4.2百萬元；及(ii)於截至2023年6月30日止六個月確認科創園建築面積約7,727.06平方米的物業銷售額，金額約為人民幣28.2百萬元，而2022年同期收益為零。

銷售成本

銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣4.6百萬元增加約491.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣27.0百萬元，乃主要因為(i)期內物業銷售成本約為人民幣21.0百萬元，而截至2022年6月30日止六個月成本為零；及(ii)就科創園於2022年10月開始營運而增加員工成本、物業管理服務及其他成本。

毛利及毛利率

毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣24.4百萬元增加約43.7%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣35.1百萬元，乃主要因為期內進行物業銷售所得利潤。然而，毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約84.2%減少至截至2023年6月30日止六個月的約56.5%，乃主要因為截至2023年6月30日止六個月，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25.4%，而租賃業務的毛利率約為82.4%。

投資物業估值虧損

投資物業估值虧損由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.8百萬元增加約人民幣9.6百萬元至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣10.4百萬元，乃主要因為期內交易中心的可出租年限縮短及科創園的可資比較市場租金減少。

其他淨收入

其他淨收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.4百萬元減少約人民幣0.3百萬元至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣0.1百萬元，乃主要由於截至2023年6月30日止六個月銀行存款的利息收入較2022年同期減少至約人民幣0.4百萬元。

行政開支

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元減少約50.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3.7百萬元，乃主要由於截至2023年6月30日止六個月的專業費用較同期有所減少，且沒有不可扣減增值稅的徵稅。

所得稅開支

所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3.1百萬元增加約50.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣4.6百萬元，乃主要由於(i)與物業銷售相關的土地增值稅增加約人民幣1.0百萬元；及(ii)本集團截至2023年6月30日止六個月的應課稅溢利較2022年同期有所增加，部分被遞延稅項抵免約人民幣2.5百萬元所抵銷。實際稅率由截至2022年6月30日止六個月的約18.8%增加至截至2023年6月30日止六個月的約22.6%。有關增加主要由於2023年的土地增值稅增加所致。

期內溢利及純利率

鑒於上文所述，期內溢利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣13.2百萬元增加約19.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣15.7百萬元。然而，本集團的純利率由截至2022年6月30日止六個月的約45.5%減少至截至2023年6月30日止六個月的約25.3%，乃主要由於截至2023年6月30日止六個月物業銷售的利潤率降低及估值虧損所致。

管理層討論及分析

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2022年12月30日完成的全球發售(「全球發售」)收到的所得款項淨額及銀行借款籌集資金。於2022年12月31日及2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣72.8百萬元及人民幣37.9百萬元。現金及現金等價物減少主要由於支付購買投資物業及建設待售物業的應付款項及截至2023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以撥付營運資金需求，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2023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2023年6月30日，本集團並無任何銀行貸款(2022年12月31日：無)。

於2023年6月30日，若干一般銀行融資為人民幣333.0百萬元(2022年12月31日：人民幣333.0百萬元)，分別由約人民幣14.1百萬元及約人民幣854.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣14.2百萬元及約人民幣859.1百萬元)的樓宇及投資物業作抵押。

資本開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團資本開支約為人民幣20.8百萬元(2022年6月30日：約人民幣18.3百萬元)。截至2023年6月30日止六個月產生的資本開支主要與就購買投資物業付款有關。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團投資物業的資本承擔約為人民幣0.4百萬元(2022年12月31日：約人民幣2.1百萬元)。

或然負債

於2023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111.2百萬元(2022年12月31日：人民幣101.3百萬元)。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

截至2023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2023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2023年6月30日，本集團擁有共40名僱員(2022年12月31日：37名僱員)。截至2023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2.1百萬元(2022年6月30日：人民幣1.6百萬元)，較截至2022年6月30日止六個月增加約35.0%，乃主要由於科創園自2022年10月開始營運，所需的員工數量增加所致。

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。

管理層討論及分析

全球發售所得款項的用途

本公司於2022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港元於全球發售發行合共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2023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。

自上市日期起至2023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 人民幣千元	自2022年 12月31日 結轉之 所得款項 人民幣千元	截至2023年 6月30日的 實際使用 情況 人民幣千元	於2023年 6月30日 的剩餘餘額 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	9,712	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	-	-
	100.0	52,058	9,712	42,346	9,712	

於2023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，截至本報告日期，本公司預計所得款項使用計劃不會發生任何變動。

股本

本公司於2023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

本集團的管理團隊在交易中心及產業園運作、場地管理、成本控制及質量控制等方面已積累豐富經驗，並具備高效執行能力。未來，本集團將會圍繞本集團的主要業務，力圖拓展其上下游服務，包括打造自主的園區物流、智慧園區物業管理體系，優化園區物流配送通道及倉儲配套服務，支撐園區拓展建設與日常運營管理要求；持續規劃科創園二期項目的可行性，以便發揮本集團「市場+產業」優勢；及適當時候尋求投資合作機會，擴大本集團業務範圍。

此外，為應對海外市場工量刀具需求的增長，集團工量刀具產業集群跨境電商品牌出海項目已於6月正式啟動。以浙江省工量刀具交易市場為依託，集團聯合市商務局，通過搭建工量刀具產業集群獨立國際站、組建數字貿易品牌出海團隊、建設工量刀具數字貿易運營中心、開啟工量刀具亞馬遜專場招商會及專場孵化班等手段打造全球標準化工量刀具產業集群品牌，以把握海外市場機遇。

其他資料

中期股息

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月之中期股息(2022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

董事明白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2023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2023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)的任何股份、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2023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)於本公司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/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)
溫嶺市市場集團有限公司 (「市場集團」)	實益擁有人 (附註4及5)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	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6)	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7)	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8)	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%

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)
溫嶺市上宇投資有限公司 (「上宇投資」)	實益擁有人 (附註9)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
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6)	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10)	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%

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)
溫嶺市博濤投資有限公司 (「博濤投資」)	實益擁有人 (附註11)	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%
溫嶺市張老橋投資有限公司 (「張老橋投資」)	實益擁有人 (附註12)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮張老橋村 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%
溫嶺市溫嶠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%

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)
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%
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%

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)
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2023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，市場集團、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行使投票權的72.75%，並因此被視為根據證券及期貨條例擁有權益。
5. 溫嶺市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，溫嶺市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。

其他資料

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2023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2023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2023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公司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2023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，2023年8月23日

綜合損益及其他全面收益表

截至2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	62,074	28,973
服務成本		(27,001)	(4,566)
毛利		35,073	24,407
投資物業估值虧損	9	(10,387)	(819)
其他淨收入	5	111	429
銷售及營銷開支		(397)	(307)
行政開支		(3,724)	(7,464)
經營溢利		20,676	16,246
融資成本	6(a)	-	(9)
分佔聯營公司虧損	10	(397)	(7)
除稅前溢利	6	20,279	16,230
所得稅	7	(4,576)	(3,051)
期內溢利		15,703	13,179
期內其他全面收益		-	-
期內全面收益總額		15,703	13,179
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		0.20	0.16

第29至44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18。

綜合財務狀況表

於2023年6月30日 - 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,041,200	1,047,500
物業、廠房及設備		7,041	6,373
租賃預付款項		525	536
於聯營公司之權益	10	7,343	7,740
其他非流動資產		5,551	5,692
非流動資產總額		1,061,660	1,067,841
流動資產			
已竣工待售物業	11	-	21,023
應收聯營公司款項		-	116
其他應收款項及預付款項	12	2,060	1,554
土地增值稅及預付所得稅	13	-	6,578
現金及現金等價物	14	37,944	72,826
流動資產總額		40,004	102,097
流動負債			
其他應付款項及應計費用	15	18,096	55,361
合約負債	16	669	10,331
預收款項，即期	17	31,714	52,631
即期稅項		11,293	9,091
流動負債總額		61,772	127,414
流動負債淨額		(21,768)	(25,317)
總資產減流動負債		1,039,892	1,042,524

第29至44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2023年6月30日 - 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
預收款項，非即期	17	66,551	68,863
遞延收入		2,500	—
遞延稅項負債		177,209	179,732
非流動負債總額		246,260	248,595
資產淨額		793,632	793,929
資本及儲備			
股本		80,000	80,000
儲備		713,632	713,929
權益總額		793,632	793,929

已於2023年8月23日獲董事會批准及授權刊發。

潘海鴻
董事

周桂林
董事

第29至44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2023年6月30日止六個月 - 未經審核
(以人民幣列示)

	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2022年1月1日結餘		80,000	67,565	8,405	606,050	762,020
期內溢利		-	-	-	13,179	13,179
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	13,179	13,179
過往年度已批准股息	18	-	-	-	(25,600)	(25,600)
於2022年6月30日及2022年7月1日結餘		80,000	67,565	8,405	593,629	749,599
截至2022年12月31日止六個月之權益變動：						
期內溢利		-	-	-	44,330	44,330
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	44,330	44,330
提取中國法定儲備		-	-	5,437	(5,437)	-
過往年度已批准股息		-	-	-	-	-
於2022年12月31日結餘		80,000	67,565	13,842	632,522	793,929
於2023年1月1日結餘		80,000	67,565	13,842	632,522	793,929
截至2023年6月30日止六個月之權益變動：						
期內溢利		-	-	-	15,703	15,703
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	15,703	15,703
過往年度已批准股息	18	-	-	-	(16,000)	(16,000)
於2023年6月30日結餘		80,000	67,565	13,842	632,225	793,632

第29至44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2023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	
附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	216	65,246
退還/(已付)中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	1,681	(5,943)
已付中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	(2,397)
經營活動所得現金淨額	1,897	56,906
投資活動		
就購買物業、廠房及設備以及 無形資產付款	(825)	-
就購買投資物業付款	(19,965)	(18,298)
就於聯營公司投資付款	-	(8,000)
解除受限制現金以購買投資物業	-	74
投資活動產生的其他現金流量	115	472
投資活動所用現金淨額	(20,675)	(25,752)
融資活動		
償還銀行貸款	-	(15,000)
貸款利息付款	-	(32)
股息付款	(16,104)	(25,708)
融資活動所用現金淨額	(16,104)	(40,740)
現金及現金等價物減少淨額	(34,882)	(9,586)
於1月1日的現金及現金等價物	72,826	78,734
於6月30日的現金及現金等價物	14	69,148

第29至44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 公司資料

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2023年8月23日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2022年年度財務報表所用相同之會計政策編製，惟預計將於2023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2023年6月30日之流動負債淨額為人民幣21,768,000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2023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2023年7月1日至2024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2022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2022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2022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2023年3月24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新訂及經修訂香港財務報告準則應用於本中期財務報告：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第8號(修訂本)，*會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革－支柱二立法模板*

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)

3 會計政策變動(續)

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：

香港財務報告準則第17號，保險合約

香港財務報告準則第17號取代香港財務報告準則第4號，載列適用於保險合約發行人的確認、計量、呈列及披露規定。該準則對該等財務報表並無重大影響，原因是本集團概無屬香港財務報告準則第17號範圍內的合約。

香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義

該等修訂本就區分會計政策變動及會計估計變動提供進一步指引。該等修訂本對該等財務報表並無重大影響，原因是本集團區分會計政策變動及會計估計變動的方法與該等修訂本一致。

香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

該等修訂本收窄初始確認豁免之範圍，致使其不適用於初始確認時產生相等及抵銷的暫時差異之交易(如租賃及清拆負債)。就租賃及清拆負債而言，相關遞延稅項資產及負債將須自己呈列的最早比較期間開始時確認，並於該日將任何累計影響確認為保留盈利或其他權益組成部分的調整。

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)

3 會計政策變動(續)

就所有其他交易而言，該等修訂本適用於已呈列的最早期間開始後進行的交易。該等修訂本對該等財務報表並無重大影響，原因是本集團並無租賃及清拆負債。

香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革－支柱二立法模板*

該等修訂本就執行由經濟合作與發展組織(「經濟合作與發展組織」)發佈的支柱二立法模板而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅引進遞延稅項會計處理臨時強制性例外(該等稅法所產生的所得稅於下文簡稱「**支柱二所得稅**」)，當中包括實施該等規則所描述的合資格國內最低補足稅的稅法。該等修訂本亦引進有關該稅項的披露規定。該等修訂本一經發佈後即時生效，並須追溯應用。該等修訂本對該等財務報表並無重大影響。

4 收益

收益分類

各主要收益類別金額如下：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售已竣工物業	(i)	28,195	-
物業租賃	(i)	32,465	27,986
其他	(ii)	1,414	987
總計		62,074	28,973

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)

收益分類(續)

- (i) 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2023年6月30日止六個月，來自一名物業開發客戶的收益(截至2022年6月30日止六個月：無)佔本集團收益10%以上。該客戶應佔本集團收益總額約為45%(截至2022年6月30日止六個月：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2023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	-	669

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)

5 其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	115	472
政府補助	100	61
匯兌虧損淨額	(104)	(104)
總計	111	429

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息開支	-	9

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊及攤銷	168	186

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稅項

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項		
-中國企業所得稅	7,341	3,641
-過往年度超額撥備	(1,248)	(1,007)
-中國土地增值稅	1,006	-
遞延稅項		
-中國企業所得稅	(2,412)	417
-中國土地增值稅	(111)	-
	4,576	3,051

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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利		20,279	16,230
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)	5,069	4,058
過往年度超額撥備		(1,248)	(1,007)
土地增值稅		1,006	-
土地增值稅的稅務影響		(251)	-
實際稅項開支		4,576	3,051

(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2023年6月30日止六個月歸屬於母公司普通股權持有人的溢利人民幣15,703,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣13,179,000元)及截至2023年6月30日止六個月已發行普通股80,000,000股(截至2022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2023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2023年6月30日由本集團同一個獨立估值師採用與進行於2022年12月31日估值相同之估值方法更新。

由於以上更新，公平值淨虧損人民幣10,387,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣819,000元)及遞延稅項人民幣2,597,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣205,000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元購買其20%股權，且於2022年1月11日悉數支付代價。截至2023年6月30日止六個月，應佔聯營公司虧損為人民幣397,000元(截至2022年6月30日止六個月：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 已竣工待售物業

於2023年2月，餘下賬面值約為人民幣21,023,000元之已竣工待售物業已轉移予客戶，相應金額確認為銷售成本。

本集團以該等物業的客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保，更多詳情於附註20披露。

本集團之已竣工待售物業位於中國，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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
服務預付款項	591	107
無形資產預付款項	336	336
預付營業稅	282	282
存款及擔保	14	167
其他	837	662
	2,060	1,554

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 土地增值稅及預付所得稅

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
土地增值稅	-	442
預付所得稅	-	6,136
	-	6,578

- (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，物業開發商可享有額外扣減，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 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	63	47
銀行現金	37,881	72,779
	37,944	72,826

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 其他應付款項及應計費用

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022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 物業應付款項	8,685	41,041
應計薪資	285	201
其他應付稅項	6,663	10,874
按金	1,178	1,167
應付專業費用	210	1,276
應付物業管理費及水電費	673	355
其他	402	447
	18,096	55,361

16 合約負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
物業服務	669	1,852
物業開發 - 已收預收款項	-	8,479
	669	10,331

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。

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。

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)

16 合約負債(續)

期內合約負債變動如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
於期初／年初	10,331	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	(9,703)	(87,307)
因提供物業管理服務的預收款項導致合約負債增加	41	1,852
於期末／年末	669	10,331

17 預收款項

於2023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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
於期初／年初	121,494	124,756
期內／年內結轉至收益	(32,661)	(58,613)
期內／年內收款	9,432	55,351
於期末／年末	98,265	121,494

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 預收款項(續)

綜合財務狀況表對賬：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
預收款項，即期	31,714	52,631
預收款項，非即期	66,551	68,863
	98,265	121,494

18 股息

(a) 於中期應付股權持有人之股息

董事不建議就截至2023年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

(b) 於中期批准及支付過往財政年度應付股權持有人之股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022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0.20元(截至2022年6月30日 止六個月：人民幣0.32元)	16,000	25,600

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 承擔

於2023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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
已訂約	126	2,034
已授權但未訂約	290	88
	416	2,122

20 或然負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
本集團以其客戶為受益人向銀行提供的按揭 貸款擔保	111,216	101,274

誠如附註11所指出，本集團以其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2023年6月30日及2022年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何價值。

21 重大關聯方交易

於2023年1月，本集團(作為業主)與溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司(作為租戶，其持有本公司已發行股本約14.48%)訂立廠房及宿舍租賃協議，租期自2023年1月1日起至2025年12月31日止，年租金為人民幣6,370,000元。於2023年6月30日，就租賃安排應付關聯方的金額為人民幣3,185,000元。