



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

2024 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	27
綜合財務狀況表	28
綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
未經審核中期財務報告附註	32

董事

執行董事

潘海鴻先生(董事會主席及行政總裁)
徐奕先生(於2024年5月10日獲委任)
周桂林先生(於2024年6月8日逝世)

非執行董事

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)
許偉先生
金洪青先生

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

潘海鴻先生(主席)
許偉先生
金洪青先生

公司秘書

徐亦先生

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

馮林軍先生(主席)
周珈申先生
謝輝輝先生
謝豔麗女士(於2024年5月10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
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
宏光道39號
宏天廣場
22樓11B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

2024年 2023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)	33,887	62,074
毛利(人民幣千元)	27,393	35,073
毛利率	80.8%	56.5%
期內溢利(人民幣千元)	3,307	15,703
純利率	9.8%	25.3%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.04	0.20

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。

2024年上半年，我國經濟總體回升向好的基本趨勢維持不變，支撐機械工業穩定運行。根據中國國家統計局最新公佈數據，中國上半年的經濟增長(GDP)達到5.0%，國民經濟運行總體平穩，穩中有進。其中，2024年上半年規模以上工業增加值年增6.0%，工業增長保持良好回升趨勢。中國機械工業聯合會數據顯示，2024年上半年，機械工業規模以上企業增加值同比增長6.1%，增速略高於全國工業0.1%。

2024年上半年，工量刀具原材料價格出現波動。上游原材料價格快速上漲，長期將對工量刀具產成品價格構成一定的上行壓力，使得商戶未來盈利空間將被進一步壓縮。導致商戶對未來營收持悲觀預期，同時疊加總需求較弱的影響，導致工量刀具行業持續下行。

目前中國的工業系統已經發展成熟，但在精密機床、核心零部件和關鍵材料等領域，仍然在很大程度上依賴國際進口產品。作為高端製造業和智能製造的關鍵消耗品，數控(CNC)刀具未來具有巨大的增長潛力。與此同時，擁有品牌影響力、資本實力和技術優勢的企業將在高端市場領域獲得更多發展機會，從而提高其市場份額，促進整個行業的市場集中度。

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嶠鎮琛山村的科創園(「**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。

上半年，本集團以項目建設和精細化管理為手段，持續發揮「市場+產業」概念優勢，推動各項工作有序開展。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2024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約45.4%及78.9%，主要由於(i)由於本集團於截至2024年6月30日止六個月並無出售物業，已完成物業銷售收入減少，而截至2023年6月30日止六個月的已完成物業銷售收入約為人民幣28.2百萬元；及(ii)由於可比市場租金及土地使用權期限減少，投資物業估值虧損由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣10.4百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣20.5百萬元所致。

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2024年6月30日，交易中心的價值為人民幣829.2百萬元(2023年12月31日：人民幣845.7百萬元)，權益由本集團全資擁有。

管理層討論及分析

2024年上半年，交易中心成功入圍「2024年度國家級知識財產權保護規範化市場培育對象」、獲評「2023年度商品市場創新工作先進單位」及「2023年度台州市商品市場優秀管理方」等榮譽。

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2024年6月30日，我們的交易中心擁有626名租戶(2023年12月31日：617名租戶)。

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	
	2024年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)	2023年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)
一樓	373.4	372.2
二樓	193.6	193.4
三樓	65.0	72.3
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計算。

於截至2024年6月30日止六個月，交易中心總可出租面積(「可出租面積」)及已出租予租戶之可出租面積百分比分別為25,528.80平方米及98.64%(截至2023年12月31日止年度：25,230.9平方米及98.11%)。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。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，按照「產貿融合、平台服務、生態創新」的規劃理念，圍繞產業鏈佈局創新鏈、資金鏈和服務鏈，提升特色產業及培育新興企業。此外，我們為租戶的製造業務協助提供融資服務以及專業支援。

於2024年6月30日，由本集團全資擁有以供租賃的科創園的公平值約人民幣182.0百萬元(2023年12月31日：人民幣185.9百萬元)。

管理層討論及分析

於2024年6月30日，我們的科創園共引進企業13家(2023年12月31日：14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6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	平均每月	平均每月
	實際租金	實際租金
	(每平方米	(每平方米
	人民幣元)	人民幣元)
廠房	15.5	15.5
宿舍	21.5	23.6
地庫	20.9	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2024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39,231.02平方米及68.3% (截至2023年12月31日止年度：37,877.82平方米及64.8%)。已出租可出租面積百分比乃按本集團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。

工量刀具產業創新服務綜合體

本集團綜合利用浙江工量刀具交易中心、溫嶺市工量刀具科創園等工業產業投資平台優勢，成立了以研發為中心的工量刀具產業創新服務綜合體。該綜合體是集塗層新材料研發、成果轉化、創業孵化、人才引育、技術改造等要素資源的一站式服務平台。

本集團已成功搭建以材料檢驗中心、刀具檢測中心及切削試驗中心為主的刀具質檢中心，集聚專利事務所、律師事務所、會計師事務所、稅務所事務所、銀行等16家科技創新服務機構，為工量刀具企業提供知識財產權、品牌建設、金融服務、法務諮詢等創新服務功能。

科研合作方面，本集團積極回應國家一帶一路的號召，聯合台州學院溫嶺研究院、歐洲大學或研究所等相關領域國外優勢高校和科研院所共同組建先進塗層技術聯合實驗室，圍繞先進塗層技術與新材料、高端裝備等領域，集中突破一批關鍵共性技術難題；與台州學院材料科學與工程學院成功簽訂《共育工量刀具產業技術人才》項目協議；持續深化與清華大學、四川大學、天津大學、浙江工業大學等9家國內知名高校，國家數控系統工程技術研究中心等16家科研院所的戰略合作。

電商平台

2023年6月，本集團正式啟動工量刀具產業集群跨境電商品牌出海項目。以浙江工量刀具交易中心市場為基礎，聯合市商務局，打造產業集群跨境電商品牌，搭建工量刀具產業帶獨立站及阿里國際站，進行Google廣告投放以及SEO搜尋引擎優化。

工量刀具品牌出海項目啟動至今，獨立站已完成1,650.61萬次曝光，實現13.33萬次點擊率，海外社媒粉絲數近15,000個，獲取詢盤300+個，寄出樣品單20餘單。開展工量刀具專項跨境培訓6場，培育跨境電商人才50人，跨境電商相關活動7場。

財務回顧

收益

總收益由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣62.1百萬元減少約45.4%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣33.9百萬元，乃主要因為截至2024年6月30日止六個月的銷售已竣工物業收入為零，而截至2023年6月30日止六個月的銷售已竣工物業收入約為人民幣28.2百萬元。截至2023年及2024年6月30日止六個月，來自物業租賃的收益分別穩定維持為約人民幣32.5百萬元及約人民幣32.2百萬元。

管理層討論及分析

銷售成本

銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣27.0百萬元減少約75.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣6.5百萬元，乃主要因為截至2023年6月30日止六個月本集團產生銷售已竣工物業成本約為人民幣21.0百萬元，而截至2024年6月30日止六個月並無錄得有關成本。

毛利及毛利率

毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣35.1百萬元減少約21.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣27.4百萬元，乃主要因為期內進行物業銷售並無所得利潤。然而，毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約56.5%增加至截至2024年6月30日止六個月的約80.8%，乃主要因為銷售已竣工物業的毛利率低於本集團租賃業務的毛利率。

投資物業估值虧損

投資物業估值虧損由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣10.4百萬元增加約人民幣10.1百萬元至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣20.5百萬元，乃主要因為可比市場租金及土地使用權期限減少。

行政開支

行政開支於截至2023年及2024年6月30日止六個月維持穩定為分別約人民幣3.7百萬元及約人民幣3.8百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月的開支約人民幣4.6百萬元轉至截至2024年6月30日止六個月的抵免約人民幣0.5百萬元。該轉變乃主要由於截至2024年6月30日止六個月的即期所得稅減少約人民幣3.3百萬元及遞延稅項增加約人民幣1.8百萬元。實際稅率由截至2023年6月30日止六個月的約22.6%轉至截至2024年6月30日止六個月的約17.1%。該轉變乃主要由於截至2024年6月30日止六個月的應課稅溢利由過往年度的所得稅超額撥備全面抵銷而減少。

期內溢利及純利率

鑒於上文所述，期內溢利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣15.7百萬元減少約78.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣3.3百萬元。本集團的純利率由截至2023年6月30日止六個月的約25.3%減少至截至2024年6月30日止六個月的約9.8%，乃主要由於截至2024年6月30日止六個月由毛利率增加所部分抵銷的投資物業估值虧損增加所致。

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、本公司股東（「股東」）出資所得款項，以及本公司於2020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籌集資金。於2023年12月31日及2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣74.4百萬元及人民幣44.0百萬元。現金及現金等價物減少主要由於截至2024年6月30日止六個月的所得稅及股息付款分別約人民幣8.1百萬元及約人民幣18.5百萬元。

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2024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2024年6月30日，本集團並無任何銀行貸款（2023年12月31日：無）。

於2024年6月30日，若干一般銀行融資為人民幣233百萬元（2023年12月31日：無）由約人民幣829.2百萬元投資物業作抵押。

管理層討論及分析

資本開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團資本開支約為人民幣0.6百萬元(2023年6月30日：約人民幣20.8百萬元)。截至2024年6月30日止六個月產生的資本開支減少主要由於科創園的建設及裝修工程於2023年已竣工。

資本承擔

於2024年6月30日，本集團投資物業的資本承擔約為人民幣0.8百萬元(2023年12月31日：約人民幣0.8百萬元)。

或然負債

於2024年6月30日，本集團有關本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保的或然負債約為人民幣97.5百萬元(2023年12月31日：人民幣103.4百萬元)。本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保作為獲授按揭貸款的抵押，而相關物業的物業所有權證作為獲授按揭貸款的抵押，並將於條件獲達成後解除。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，且董事認為該等財務擔保合約違約的可能性甚微。因此，於2024年6月30日及2023年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何或然負債。

持有的重大投資以及重大收購及出售

截至2024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2024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2024年6月30日，本集團擁有共38名僱員(2023年12月31日：39名僱員)。截至2024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2.2百萬元(2023年6月30日：人民幣2.1百萬元)，較截至2023年6月30日止六個月增加約6.5%。

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2020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2024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2024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2023年 12月31日 結轉之 所得款項	截至2024年 6月30日的 實際使用 情況	於2024年 6月30日 的剩餘餘額	全額使用 餘額的 預期時間表
	%	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	2024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2024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。預期將於2024年12月前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）。

除上文所披露者外，於本報告日期，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2024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

展望未來，中國的刀具製造商將經歷角色上的轉變，從單純的生產和供應刀具，擴展到開發新的切削工藝及其配套技術和產品。這種轉變意味著中國刀具企業將不再僅僅是刀具的供應商，而是成為解決客戶加工問題的重要合作夥伴，提供更全面的服務和技術支援。本集團自成立以來一直深耕行業，從服務對象為零售商到製造商，進一步深入產業。

未來，本集團在立足主業、努力擴大租賃面積規模的同時，通過自營或引入外部優秀的管理團隊，打造物流、物業、電商、配套增值服務與投資管理等配套服務體系，在總結工量刀具科創園一期項目的成功經驗，持續投入開發科創園二期項目及發起三期項目。此外，本集團計劃通過併購工量刀具行業的相關公司或團隊，以實現公司的增量發展，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。

其他資料

中期股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月之中期股息(2023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、三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C1第2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2024年6月30日止六個月及截至本報告日期止，本公司一直遵遁守則條文，惟下列偏離除外。

根據守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之責任應分開，不應由一人兼任。然而，潘海鴻先生（「潘先生」），現為執行董事，於2024年3月27日獲委任為董事會主席。因此，本公司並未將主席及行政總裁職位分開，現由潘先生兼任兩職。董事會認為，主席及行政總裁職務由同一人兼任的優點為確保本集團內領導一致，並使整體策略規劃更具效率及效能。董事會認為，目前安排不會損害權力及職權的平衡，而這種結構將使本公司能夠迅速有效地作出及執行決策。董事會將繼續檢討並考慮在適當時機根據本集團整體情況，將本公司董事會主席及行政總裁的職務分開。

除上文披露者外，截至2024年6月30日止六個月，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2024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C3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。

其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2024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%
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%

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%
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%

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%
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%

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)
溫嶺市溫嶺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%

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)
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%
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2024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，市場開發服務中心、溫嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、中街村委會、上街村委會、許宅村委會及張老橋村委會彼此之間一致行動，彼等均被視為於本公司股東大會上行使或控制行使投票權的72.75%，並因此被視為根據證券及期貨條例擁有權益。
5. 溫嶠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，溫嶠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. 溫嶠鎮人民政府持有嶠嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶠鎮人民政府被視為或當作於嶠嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
7. 茅洋村委會持有茅洋村股份經濟合作社的全部股權，而茅洋村股份經濟合作社持有茅威投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，茅洋村委會及茅洋村股份經濟合作社均被視為或當作於茅威投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
8. 前洋下村委會持有前洋下村股份經濟合作社的全部股權，而前洋下村股份經濟合作社持有前洋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，前洋下村委會及前洋下村股份經濟合作社均被視為或當作於前洋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
9. 上街村委會持有上街村股份經濟合作社的全部股權，而上街村股份經濟合作社持有上宇投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，上街村委會及上街村股份經濟合作社均被視為或當作於上宇投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
10. 中街村委會持有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。

其他資料

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2024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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

證券交易的標準守則

本公司已採納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2024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2024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2024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

潘海鴻

中國溫嶺市，2024年8月23日

綜合損益及其他全面收益表

截至2024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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	33,887	62,074
服務成本		(6,494)	(27,001)
毛利		27,393	35,073
投資物業估值虧損	9	(20,465)	(10,387)
其他淨收入	5	38	111
銷售及營銷開支		(236)	(397)
行政開支		(3,839)	(3,724)
經營溢利		2,891	20,676
分佔聯營公司虧損	10	(67)	(397)
除稅前溢利	6	2,824	20,279
所得稅	7	483	(4,576)
期內溢利		3,307	15,703
期內其他全面收益		-	-
期內全面收益總額		3,307	15,703
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		0.04	0.20

第33至47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17。

綜合財務狀況表

於2024年6月30日 - 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,011,200	1,031,600
物業、廠房及設備		7,363	7,320
租賃預付款項		502	513
於聯營公司之權益	10	7,176	7,243
其他非流動資產		5,604	5,746
非流動資產總額		1,031,845	1,052,422
流動資產			
應收聯營公司款項		895	201
貿易應收款項		598	495
其他應收款項及預付款項	11	1,062	1,495
土地增值稅及預付所得稅	12	751	1,134
現金及現金等價物	13	44,024	74,437
流動資產總額		47,330	77,762
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	16,233	18,970
合約負債	15	611	1,472
預收款項，即期	16	31,518	52,400
即期稅項		6,800	11,507
流動負債總額		55,162	84,349
流動負債淨額		(7,832)	(6,587)
總資產減流動負債		1,024,013	1,045,835

第33至47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2024年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
預收款項，非即期	16	61,497	63,939
遞延稅項負債		172,470	176,757
非流動負債總額		233,967	240,696
資產淨額			
		790,046	801,367
資本及儲備			
股本		80,000	80,000
儲備		710,046	725,139
權益總額		790,046	805,139

已於2024年8月23日獲董事會批准及授權刊發。

潘海鴻
董事

徐奕
董事

第33至47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2024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2023年1月1日結餘		80,000	67,565	13,842	632,522	793,929
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	17	-	-	-	(16,000)	(16,000)
於2023年6月30日及2023年7月1日結餘		80,000	67,565	13,842	632,225	793,632
截至2023年12月31日止六個月之權益變動：						
期內溢利		-	-	-	11,507	11,507
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	11,507	11,507
提取中國法定儲備		-	-	3,626	(3,626)	-
於2023年12月31日結餘		80,000	67,565	17,468	640,106	805,139
於2024年1月1日結餘		80,000	67,565	17,468	640,106	805,139
截至2024年6月30日止六個月之權益變動：						
期內溢利		-	-	-	3,307	3,307
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	3,307	3,307
過往年度已批准股息	17	-	-	-	(18,400)	(18,400)
於2024年6月30日結餘		80,000	67,565	17,468	625,013	790,046

第33至47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2024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	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營(所用)／所得現金	(3,308)	216
(已付)／退還中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	(8,128)	1,681
經營活動(所用)／所得現金淨額	(11,436)	1,897
投資活動		
就購買物業、廠房及設備以及 無形資產付款	(306)	(825)
就購買投資物業付款	(253)	(19,965)
投資活動產生的其他現金流量	69	115
投資活動所用現金淨額	(490)	(20,675)
融資活動		
股息付款	(18,487)	(16,104)
融資活動所用現金淨額	(18,487)	(16,104)
現金及現金等價物減少淨額	(30,413)	(34,882)
於1月1日的現金及現金等價物	74,437	72,826
於6月30日的現金及現金等價物	44,024	37,944

第33至47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

嶺浙江工量刃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2024年8月23日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2023年年度財務報表所用相同之會計政策編製，惟預計將於2024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2024年6月30日之流動負債淨額為人民幣7,832,000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2024年6月30日，本集團從第三方銀行獲得人民幣233,000,000元之銀行融資，其中未動用金額為人民幣233,000,000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2024年7月1日至2025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2023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2023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2023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2024年3月27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：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：分類為流動負債或非流動負債(「2020年修訂」)
- 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：具合約條款之非流動負債(「2022年修訂」)
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回之租賃負債
- 香港會計準則第7號，現金流量表及香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具：披露－供應商融資安排

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：

香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列(「2020年及2022年修訂」，或統稱「香港會計準則第1號修訂」)

香港會計準則第1號修訂影響將負債分類為流動或非流動，並適用於作為一個整體以追溯。

2020年修訂主要明確能以其自身股本工具結算的負債的分類。倘負債的條款可根據對方選擇透過轉讓實體自身的權益工具結算，並且該轉換選擇權被視為股本工具，則該等條款不影響將負債分類為流動或非流動。否則，股本工具的轉讓將構成對負債的支付並影響分類。

2022年修訂規定，於報告日期後實體必須遵守的條款並不會影響負債分類為流動或非流動。然而，實體必須根據該等條款於完整的財務報表中披露有關非流動負債的資料。

於採納修訂後，本集團已重新評估其分類為流動負債或非流動負債，並無確認任何將作出之重新分類。

香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回之租賃負債

修訂闡明實體在交易日期後如何處理售後租回。修訂要求賣方承租人應用租賃負債後續會計的一般要求，以確保其不會確認與其保留的使用權相關的任何收益或損失。賣方承租人須追溯應用修訂至初次應用日期後訂立的售後租回交易。由於本集團並無進行任何售後租回交易，故修訂對該等財務報表並無重大影響。

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)

香港會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－供應商融資安排

修訂引入新披露要求，以提高供應商融資安排及其對實體負債、現金流量及流動性風險的透明度。由於本集團並無訂立該等安排，故修訂對該等財務報表並無重大影響。

4 收益

收益分類

來自客戶合約的收益按主要產品或服務線分類如下：

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
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)	-	28,195
- 其他	(ii)	1,644	1,414
		1,644	29,609
來自其他來源的收益			
- 物業租賃	(i)	32,243	32,465
總計		33,887	62,074

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)

來自客戶合約的收益按收益確認的時間分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
- 於某一時間點		
銷售已竣工物業	-	28,195
- 隨時間		
其他	1,644	1,414
總計	1,644	29,609

- (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2024年6月30日止六個月，並無客戶佔本集團收益10%以上。

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佔本集團收益10%以上。該客戶應佔本集團收益總額約為45%。

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)

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2024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：

	物業管理服務 人民幣千元
一年內	611

5 其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	69	115
政府補助	-	100
匯兌虧損淨額	(87)	(104)
其他	56	-
總計	38	111

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) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊及攤銷	274	168

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
- 中國企業所得稅	4,899	7,341
- 過往年度超額撥備	(1,478)	(1,248)
- 中國土地增值稅	383	1,006
遞延稅項		
- 中國企業所得稅	(4,191)	(2,412)
- 中國土地增值稅	(96)	(111)
	(483)	4,576

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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利		2,824	20,279
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)	706	5,069
過往年度超額撥備		(1,478)	(1,248)
不可扣減開支的稅務影響		2	-
土地增值稅		383	1,006
土地增值稅的稅務影響		(96)	(251)
實際稅項(抵免)/開支		(483)	4,576

(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2024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3,307,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣15,703,000元)及截至2024年6月30日止六個月已發行普通股80,000,000股(截至2023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2024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2024年6月30日由本集團同一個獨立估值師採用與進行於2023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20,465,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣10,387,000元)及遞延稅項人民幣5,116,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,597,000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

截至2024年6月30日止六個月，應佔聯營公司虧損為人民幣67,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣397,000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 其他應收款項及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
服務預付款項	665	670
預付營業稅	282	282
代表第三方付款	84	527
其他	31	16
	1,062	1,495

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。

12 土地增值稅及預付所得稅

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
土地增值稅	751	1,134

- (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%。

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 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	65	50
銀行現金	43,959	74,387
	44,024	74,437

14 其他應付款項及應計費用

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
購買物業、廠房及設備以及投資物業應付款項	6,709	6,897
應計薪資	412	822
其他應付稅項	6,019	7,400
按金	1,133	1,192
應付專業費用	192	1,068
應付物業管理費及水電費	1,097	961
其他	671	630
	16,233	18,970

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 合約負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
物業服務	611	1,472

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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
於期初／年初	1,472	10,331
因期初確認計入合約負債的期內收益 導致合約負債減少	(1,472)	(10,331)
因提供物業管理服務的預收款項 導致合約負債增加	611	1,472
於期末／年末	611	1,472

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 預收款項

於2024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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
於期初／年初	116,339	121,494
期內／年內結轉至收益	(31,402)	(65,076)
期內／年內收款	8,078	59,921
於期末／年末	93,015	116,339

綜合財務狀況表對賬：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
預收款項，即期	31,518	52,400
預收款項，非即期	61,497	63,939
	93,015	116,339

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 股息

(a) 於中期應付股權持有人之股息

董事不建議就截至2024年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2023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	
	2024年 人民幣千元	2023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0.23元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣0.20元)	18,400	16,000

18 承擔

於2024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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
已訂約	752	-
已授權但未訂約	-	824
	752	824

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 或然負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023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	97,474	103,369

本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保作為授出按揭貸款的擔保，而各自物業的產權證書仍然作為該等按揭貸款的抵押，並將於若干條件獲達成後解除。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2024年6月30日及2023年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何價值。

20 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6,420,000元。於2024年6月30日，就租賃安排預收關聯方的金額為人民幣3,136,000元。

於2023年11月，本集團(作為業主)與其聯營公司溫嶺工聯工量刃具科技服務有限公司(作為租戶)訂立廠房及宿舍租賃協議，租期自2023年11月17日起至2027年11月16日止，年租金為人民幣1,115,000元。於2024年6月30日，就租賃安排應收關聯方的金額為人民幣895,000元。