温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 年報

* 僅供識別

目　錄

公司資料	2
五年財務摘要	4
主席報告	5
董事、監事及高級管理層的履歷詳情	7
管理層討論及分析	12
董事會報告	22
監事會報告	39
企業管治報告	40
環境、社會及管治報告	53
獨立核數師報告	66
綜合損益及其他全面收益表	72
綜合財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	76
綜合財務報表附註	77

公司資料

董事

執行董事

潘海鴻先生(*董事會主席兼行政總裁*)
徐亦先生(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
王加威先生
何麗雲女士(於2024年12月30日獲委任)
金洪青先生(於2024年12月30日辭任)

審核委員會

王加威先生(*主席*)
許偉先生
何麗雲女士(於2024年12月30日獲委任)
金洪青先生(於2024年12月30日辭任)

薪酬委員會

何麗雲女士(*主席*)(於2024年12月30日獲委任)
潘海鴻先生
王加威先生
金洪青先生(於2024年12月30日辭任)

提名委員會

潘海鴻先生(*主席*)
許偉先生
何麗雲女士(於2024年12月30日獲委任)
金洪青先生(於2024年12月30日辭任)

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*)(於2024年5月10日獲委任)
周珈申先生
謝輝輝先生
謝豔麗女士(於2024年5月10日退任)

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

核數師

畢馬威會計師事務所,於《會計及財務匯報局條例》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温嶺温嶠支行
興業銀行台州温嶺支行

公司資料

註冊辦事處及中國總部

中國
浙江省
温嶺市
温嶠鎮
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

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020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)	**68,814**	96,802	230,860	57,205	46,743
毛利(人民幣千元)	**55,451**	63,747	88,234	47,267	37,625
毛利率	**80.6%**	65.9%	38.7%	82.6%	80.5%
年內溢利(人民幣千元)	**15,070**	27,210	57,509	47,317	28,081
純利率	**21.9%**	28.1%	24.9%	82.7%	60.1%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	**0.19**	0.34	0.72	0.59	0.47

	於12月31日				
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
綜合財務狀況報表的主要項目					
非流動資產(人民幣千元)	**1,028,903**	1,052,422	1,067,841	1,025,227	1,039,150
流動資產(人民幣千元)	**87,273**	77,762	102,097	213,884	95,357
流動負債(人民幣千元)	**87,672**	84,349	127,414	225,056	130,026
流動負債淨額(人民幣千元)	**399**	6,587	25,317	11,172	34,669
非流動負債(人民幣千元)	**225,906**	240,696	248,595	252,035	289,778
資產淨額(人民幣千元)	**802,598**	805,139	793,929	762,020	714,703
資本負債比率*(附註1)*	**0.0%**	0.0%	0.0%	2.0%	11.3%

附註：

(1) 資本負債比率乃根據年末之總債務除以總權益計算。總債務包括所有計息銀行貸款。

主席報告

致列位股東：

本人謹代表温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「**本公司**」，連同其附屬本集團統稱「**本集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)向列位本公司股東(「**股東**」)提呈本集團截至2024年12月31日止年度之年度業績及綜合財務報表。

2024年全球經濟格局的複雜性與不確定性依然存在，本集團在行業變革的浪潮中穩步前行。全球製造業復甦步伐呈現區域性分化，工量刃具行業亦面臨多重考驗。國內市場在「十四五」規劃的持續推動下，高端裝備製造、新能源汽車、航空航天等領域的需求穩步增長，帶動精密量具、高效刀具等產品的技術升級。

值得一提的是，本集團旗下的浙江工量刃具交易中心被評為省五星級文明規範市場。為提升服務效率，交易中心按照五星級標準，增設了展示區、商務洽談區、法律顧問工作站和暖流驛站等功能區，並提供物流倉儲、金融支援和電商直播等一站式服務，推動市場向創新型和國際型轉型。

作為全國最大的工量刃具交易市場，本集團聯合協辦2024年温嶺工量刃具產品展示會，展會吸引來自全國各地約400企業參展，有效拓寬了銷售渠道，大大提升了温嶺工量刃具行業知名度。

於2024年12月31日，浙江省温嶺市工量刃具交易中心(「**交易中心**」)的出租率減少至約94.3%，同比去年為約98.1%。截至2024年12月31日止年度，本集團的物業租賃收入及其他於截至2024年及2023年12月31日止年度維持穩定分別為約人民幣68.8百萬元及約人民幣68.6百萬元。

展望

人工智能的浪潮正在席捲全球，中國製造業正借助自動化、機器學習、電腦視覺及其他人工智能技術來滿足不斷提高的用戶需求，並改變其製造產品的方式，以實現生產效率和產品競爭力的突破。

工量刃具作為製造業基礎性支撐產業，在人工智能賦能產業轉型升級的大趨勢下，也面臨著新的機遇和挑戰。本集團作為行業的重要參與者，將積極與客戶探討如何利用本公司的場地和服務，協助他們通過AI、雲計算、大數據等技術手段推動傳統產業數字化轉型，提升企業的生產效率與創新能力。

本集團主營工量刃具市場和產業園區的運營與管理，除開展租賃業務外，還提供園區運營和綜合性專業服務。科創園一期已初具規模，鑒於工量刃具產業持續火熱，集團正規劃建設二期項目。同時，集團計劃整合資源，為客戶提供物流、物業、電商等增值服務，並通過上下游並購及組建跨境電商團隊，推動業務多元化發展，致力於成為工量刃具產業園區租賃、運營及服務的綜合服務商。

致謝

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

主席
潘海鴻

中國溫嶺市
2025年3月31日

董事、監事及高級管理層的履歷詳情

董事

執行董事

潘海鴻先生，48歲，為本公司董事會主席、執行董事、行政總裁及總經理。彼於2018年11月21日調任為執行董事前，於2015年8月獲委任為董事。彼亦為温嶺市旭日投資有限公司(「**温嶺旭日**」)的董事、經理及法人代表。彼主要負責監管本集團的戰略發展、業務規劃及日常運營。自2024年3月起，彼為董事會主席及本公司薪酬委員會主席。

潘先生擁有超過25年的管理相關經驗並對業務發展、企業管治及行政領域具有深刻的了解。於加入本集團之前，潘先生自1997年6月至2015年8月於温嶺市大溪中心菜場有限公司擔任法人代表及場長，負責公司的整體管理、日常運營及監管。潘先生自2015年8月至2018年2月擔任温嶺市市場開發服務中心(「**市場開發服務中心**」)主任助理，負責就該中心的監管、經營管理及人員與整體管理協助董事。潘先生自2018年2月起成為温嶺市市場集團有限公司(「**市場集團**」)黨委委員，負責作出重大決策及向黨委提供判斷。潘先生於2004年6月完成中國湖北省經濟管理幹部學院舉辦的經濟法課程。

徐亦先生，30歲，為我們的執行董事。彼於2018年4月獲委任為本公司信息披露人及自2018年8月任本公司聯席公司秘書，主要負責監管本集團的企業管治、合規事宜、風險管理及公司秘書事宜。

徐先生自2016年9月至2018年4月亦於本公司擔任辦公室負責人，負責監管本公司日常運營、合規及秘書事宜。徐先生於2016年8月畢業於英國威爾士大學，獲得藝術及設計專業(3D電腦動畫)文學學士學位。

非執行董事

王文明先生，57歲，自2018年5月3日起獲委任為董事。王先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

王先生在管理及行政方面擁有超過16年的經驗。於加入本集團之前，王先生自2006年11月起於溫嶺市溫嶠鎮茅洋村村民委員會(「**茅洋村委會**」)任職，先後擔任副主任及書記，負責中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮茅洋村的整體管理及行政管理並向其提供戰略建議。王先生於2017年擔任台州市第五屆全國人民代表大會常務委員會代表，並自2017年2月起成為中國人民政治協商會議第14屆溫嶺市委員會委員。王先生於2011年1月畢業於中國溫嶺市職業技術學院。

程錦雲先生，67歲，於2018年5月3日獲委任為董事。程先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

程先生在管理及行政方面擁有約21年的經驗。於加入本集團之前，程先生自2003年1月起於溫嶺市溫嶠鎮上街村村民委員會(「**上街村委會**」)任職，先後擔任委員及村長，現時為書記，負責該村的整體管理及行政管理並就該村發展做出重大決策。

葉雲志先生，59歲，於2018年5月3日獲委任為董事。葉先生於2018年11月21日調任為非執行董事，主要負責就本集團的企業發展提供戰略建議並就本集團的主要經營及管理決策提供推薦意見。

葉先生在管理及行政方面擁有超過16年的經驗。於加入本集團之前，葉先生自2005年4月起於溫嶺市溫嶠鎮中街村村民委員會(「**中街村委會**」)任職，先後擔任中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮中街村(「**中街村**」)黨支部成員及委員會委員以及主任，負責該村的整體管理及行政管理並向該村提供戰略建議。葉先生於2012年6月獲授溫嶺市委頒發的溫嶺市創先爭優優秀共產黨員稱號。葉先生於2008年7月完成由中國台州行政學院舉辦的農村經濟管理課程。

董事、監事及高級管理層的履歷詳情

獨立非執行董事

許偉先生，54歲，於2018年11月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。

許先生為中國註冊律師，在法律行業內擁有逾31年的經驗。許先生自1993年4月至1999年4月由溫嶺市松門法律服務所聘任為法律幹事，自1999年5月至2012年12月由溫嶺市箬橫法律服務所聘任為工作主任，均主要負責提供法律服務。其後，許先生自2013年1月至2014年3月於浙江明權律師事務所任職實習律師，主要負責協助該律師事務所律師處理法律相關事宜。許先生隨後自2014年4月至2015年4月於浙江乾衡律師事務所擔任律師，主要負責提供法律服務。許先生自2015年5月起於浙江乾衡(温嶺)律師事務所擔任律師，主要負責協助管理該律師事務所管理層並提供法律服務。許先生於2012年3月通過了中國國家司法考試並取得了法律專業資格。許先生於2004年6月通過中國地質大學舉辦的遠程學習完成了法學專業課程。

王加威先生，45歲，於2022年5月6日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司審核委員會主席及本公司薪酬委員會成員。

王先生於2001年11月畢業於香港城市大學並獲得會計學專業工商管理學學士學位，現為英國特許公認會計師公會會員。王先生亦於2007年8月獲得倫敦大學的法學學士學位。加入本集團之前，王先生已於税務及會計領域擁有逾11年經驗。自2001年9月至2004年5月及自2005年4月至2006年7月，王先生擔任畢馬威會計師事務所的税務顧問。自2006年7月至2008年1月，王先生擔任安永會計師事務所税務部高級會計師，其後被調往上海辦事處的税務部擔任經理直至2010年5月。自2010年11月至2011年9月，其擔任巴斯夫東亞地區總部有限公司(一間主要從事化學品、膠粘劑及電子化學品業務的化學公司)經理。自2011年11月至2012年12月，王先生擔任羅兵咸永道會計師事務所個人税務業務單元經理。自2013年1月至2017年3月，王先生擔任Jai Dam Distribution (Hong Kong) Co. Ltd(一間主要從事某歐洲時尚珠寶品牌分銷業務的公司)主席，負責某法國珠寶品牌於中國地區的業務開發及管理。自2017年2月至2017年6月，王先生擔任格林國際控股有限公司(於聯交所主板上市：股份代號：2700)的獨立非執行董事。自2015年8月起，王先生擔任巨匠建設集團股份有限公司(於聯交所主板上市：股份代號：1459)的獨立非執行董事。王先生自2017年5月至2023年6月為瑞豐動力集團有限公司(於聯交所主板上市：股份代號：2025)的財務總監兼公司秘書。

何麗雲女士，52歲，於2024年12月30日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。彼亦為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會各自的成員。

何女士畢業於東北財經大學，取得財務管理學士學位。彼現為中華人民共和國(「**中國**」)稅務師、中國高級會計師及玉環市會計學會理事。1997年1月至2000年1月，彼任浙江利中實業有限公司總帳會計；2000年2月至2002年5月，任玉環龍生水產製品有限公司成本會計；2002年6月至2005年4月，任玉環縣普星汽車零部件有限公司主辦會計；2005年5月至2014年1月，任台州佳先工業有限公司、蕪湖佳先傳動軸有限公司財務總監；2014年2月至2015年10月，任浙江海德曼機床製造有限公司財務部長；自2015年11月起至今，任浙江海德曼智能裝備股份有限公司財務總監，並主要負責監督財務管理及公司合規。自2020年9月起，何女士任浙江開放大學玉環校區商業管理及會計學講師。

本公司監事(「監事」)

馮林軍先生，41歲，於2024年3月27日獲委任為監事委員會主席。

馮先生於管理方面擁有約11年經驗。馮先生自2014年4月起於温嶺市地方政府機關任職，目前擔任温嶺市市場集團有限公司紀委書記。馮先生於2022年6月取得中國江西科技師範大學環境與藝術設計專業副學士學位。

謝輝輝先生，36歲，於2018年5月3日獲委任為僱員代表監事，主要負責監管董事及本集團高級管理層成員履行職責的情況。

謝先生於交易中心運營行業擁有約11年經驗，並對業務及風險管理具有深入的了解。謝先生自2009年10月至2018年4月在本公司商舖管理組擔任組長，負責管理本公司的物業、處理監管機構的問詢及監管本公司運營。謝先生於2008年7月於中國寧波大紅鷹學院完成軟件學院計算機信息管理專業課程。

董事、監事及高級管理層的履歷詳情

周珈申先生，29歲，於交易中心運營行業擁有約七年經驗，並對業務及風險管理具有深入的了解。周先生自2017年9月加入本公司擔任行政部負責人，負責管理本公司的日常行政工作及監管本公司運營。周先生自2016年7月至2017年7月在温嶺市市政府行政中心擔任文員，從事行政相關工作。周先生於2016年6月於中國杭州之江學校完成軟視覺傳達效果專業課程。

高級管理層

潘海鴻先生，48歲，為本公司行政總裁兼總經理。有關潘先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

夏仙法先生，56歲，自2009年10月獲委任為本公司副總經理，主要負責管理本集團物業、安全、人力資源及運營事宜。

夏先生在交易中心運營行業擁有超過11年經驗，並對物業與風險管理領域有深入了解。夏先生自2005年2月至2014年2月擔任前洋下村村長，負責該村的整體管理及行政管理。夏先生於2006年4月及2010年3月分別榮獲中共温嶠鎮委員會温嶠鎮人民政府頒發2005年度村級工作先進個人及2009年度人口與計劃生育工作先進個人榮譽。夏先生於2011年7月完成由中國台州行政學院舉辦之農村經濟管理專業課程。

徐亦先生，30歲，為本公司執行董事。有關徐先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

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，2024年中國國內生產總值(GDP)比上年增長5.0%。中國製造業在全球經濟復甦緩慢、地緣政治複雜多變的背景下，展現出強勁韌性與結構性升級，持續鞏固「全球製造中心」地位。高端裝備、人工智能等領域創新能力進一步提升，生物製造、機器人等新興行業快速成長，一批技術含量高、附加值高的新產品不斷湧現，帶動產業結構進一步優化升級。

2024年中國全國規模以上工業增加值同比增長5.8%，工業生產增勢較好。裝備製造業與高技術製造業成為核心驅動力，前者增加值同比增長7.7%，後者增速達8.9%，顯著高於整體工業水平，顯示產業結構向高端化、智能化加速邁進。

2024年温嶺市實現地區生產總值(GDP)人民幣1417.6億元，按可比價格計算，同比增長6.3%。台州市是中國「製造之都」，是長三角地區先進製造業基地。在精製造領域，尤其是數控機床，台州產業基礎尤其堅實。工量刃具產業是温嶺市四大主導產業之一，擁有全國最大的工量刃具銷售網路。温嶺作為全國工量刃具交易中心，其價格指數雖全年微降1.61點，但刃具類產品(如螺紋刀具、車刀)價格逆勢上漲，反映高端產品市場需求強勁。

工量刃具作為製造業基礎性支撐產業，其發展與宏觀製造業景氣度緊密相關。近年來，得益於中國製造業的強勁需求和工量刃具行業在技術創新、產品品質提升方面的不斷努力，中國工量刃具市場快速發展。但隨著國內製造業的轉型升級、高端裝備製造業的快速發展，以及國家對工業基礎能力提升日益重視，中國工量刃具生產商開始加快淘汰落後產能，促進實體經濟和數字經濟的深度融合，以及高品質產品批量化供給。

2024年，市場呈現頭部企業引領、中小企業差異化競爭格局。龍頭企業通過技術創新鞏固優勢，中小企業則以價格策略爭奪中低端市場份額。同時，短期內，上游原材料價格波動、國際供應鏈不確定性仍對企業利潤形成壓力。然而，政策紅利與技術趨勢為行業創造新機遇。預計未來五年，高端刃具、智能量具等細分領域將成為增長主軸，市場集中度進一步提升。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團是中國知名工量刃具交易中心運營商。本集團成立於2003年，擁有、經營及管理位於中國浙江省温嶺市温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，從而向彼等的下遊客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刃具產品。於2022年10月，本集團新投資位於中國浙江省温嶺市温嶠鎮琛山村的科創園(「**科創園**」)正式投入服務，並擴展工量刃具行業的物業租賃業務，提供更多增值服務。

本集團致力發揮「市場+產業」優勢，助力工量刃具產業的轉型和崛起。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12月31日止年度，本集團業務並無重大變動，而我們的收益及期內溢利與去年同期相比分別減少28.9%及44.6%，主要由於(i)本集團於截至2024年12月31日止年度並無銷售物業收入，而截至2023年12月31日止年度來自銷售已竣工物業收入則約人民幣28.2百萬元，導致來自銷售已竣工物業收入減少；(ii)投資物業估值虧損由截至2023年12月31日止年度的約人民幣20.9百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣24.2百萬元，乃由於可資比較市場租金及土地使用權期限減少；及(iii)其他淨收入減少約人民幣2.8百萬元，與政府補助減少有關。

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2024年12月31日，交易中心的價值為人民幣829.0百萬元(2023年12月31日：人民幣845.7百萬元)，權益由本集團全資擁有。

我們將一樓及二樓的單位出租予銷售工量刃具的本集團及個人。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(即温嶺•中國工量刃具指數及工量貸融資服務)。於2024年12月31日，我們的交易中心分別擁有615名租戶(2023年12月31日：617名租戶)。

下表載列於各年有關本集團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	
	2024年	2023年
	平均每月實際租金（每平方米人民幣元）	平均每月實際租金（每平方米人民幣元）
一樓	**373.2**	372.9
二樓	**193.8**	193.6
三樓	**62.8**	65.0
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2024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24,092.68平方米及94.3%（2023年12月31日止年度：25,390.6平方米及98.11%）。已出租可出租面積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。

2024年3月，交易中心入圍「2024年度國家級知識產權保護規範化市場培育對象」，首次通過浙江省級五星級專業市場認定，獲評「浙江省專業市場黨建示範點」、「2023年度商品市場創新工作先進單位」、「2023年度台州市商品市場優秀管理方」及「企業納稅十強」（溫嶠鎮人民政府）等榮譽。

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12月31日，科創園的公平值約人民幣180.0百萬元(2023年12月31日：人民幣185.9百萬元)，有關權益由本集團全資擁有。

於2024年12月31日，我們的科創園共引進企業19家(2023年12月31日：14家)。下表載列各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12月31日止年度	
	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)
廠房	**15.5**	15.5
宿舍	**20.2**	34.9
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(「**可出租面積**」)計算。

於截至2024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56,365.90平方米及68.6%(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。

工量刃具產業創新服務綜合體

本集團綜合利用浙江工量刃具交易中心、温嶺市工量刃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刃具產業創新服務綜合體。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。

2024年，工量刃具綜合體繼續圍繞區域產業創新需求，整合各項創新資源，推進工量刃具產業高品質發展。截止目前，綜合體服務企業662家，解決企業技術難題56個，開展產學研合作項目34個，今年提供標準化、認證認可、檢驗檢測、質量管理、知識產權、品牌培育等會員服務近100餘家次，服務客戶涵蓋鑫磊、中馬、美機、飛越機電等優質企業。

2024年4月，綜合體與寧波材料研究所開展PVD塗層技術交流活動，積極探索新的合作模式和機制，為PVD塗層技術的未來發展注入新的活力和動力；參與2024年「十鏈百場萬企」發佈活動，發佈PVD及DLC塗層服務和E.HAWK（霍克）系列產品非標定制服務的供應清單。

跨境電商品牌出海項目

2023年6月，本集團正式啟動工量刃具產業集群跨境電商品牌出海項目。以浙江工量刃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，搭建工量刃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。

啟動至今，獨立站已完成1,650.61萬次曝光。同時依託各個搜尋引擎和社交平台，加快品牌曝光。已於Tiktok、亞馬遜等線上平台開展培訓11期，累計培育人才511名，跨境電商相關活動7場，吸引近800人次參會。

未來展望

展望2025年，全球經濟復甦仍將面臨通脹壓力、能源成本高企等不確定因素，但中國製造業將延續向價值鏈高端攀升的趨勢。對工量刃具行業而言，隨著人工智能與物聯網技術的深度融合，智能刀具、在線監測系統的市場需求將進一步釋放。新能源、半導體等戰略性新興產業的爆發式增長，將對超精密加工工具提出更高要求。

面對新形勢，浙江工量刃具交易中心將以「打造世界級工量刃具服務平台」為目標，聚焦以下戰略舉措：第一，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一站式配套服務體系，持續投入開發科創園二期項目及發起三期項目；第二，本集團計劃不斷努力整合現有資源，為客戶提供物流、物業、電商等配套增值服務；第三，本集團計劃通過併購工量刃具行業的公司或團隊，以實現公司的增量發展，將本公司轉型成製造及科研為發展方向的工量刃具產業綜合服商。最後，深化數字化賦能，堅持創新驅動發展，協助客戶探討AI與區塊鏈技術的應用，助力其提升交易效率與透明度。

財務回顧

收益

總收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣96.8百萬元減少約28.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣68.8百萬元，乃主要因為截至2024年12月31日止年度並無科創園的物業銷售額，乃因為科創園的可銷售面積於2023年12月31日已悉數售出。截至2023年及2024年12月31日止年度，物業租賃業務收益維持穩定，分別為約人民幣65.0百萬元及約人民幣64.8百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣33.1百萬元大幅減少約59.6%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣13.4百萬元，乃主要因為本集團於截至2023年12月31日止年度產生銷售已竣工物業成本約人民幣18.5百萬元，而截至2024年12月31日止年度則並無錄得有關成本。

毛利及毛利率

毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣63.7百萬元減少約13.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣55.5百萬元，乃主要因為於2024年並無物業銷售所得利潤。然而，毛利率由截至2023年12月31日止年度的約65.9%增加至截至2024年12月31日止年度的約80.6%，乃主要因為毛利率普遍較低(2023年：34.4%)的物業銷售並無貢獻毛利，而本集團租賃業務於2024年的毛利率為80.6%(2023年：78.8%)。

投資物業估值虧損

本集團於截至2023年及2024年12月31日止年度錄得投資物業估值虧損約人民幣20.9百萬元及人民幣24.2百萬元，其主要由於可資比較市場租金及土地使用權期限減少所致。

其他淨收入

其他淨收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣2.8百萬元減少約98.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣0.04百萬元，乃主要由於截至2024年12月31日止年度政府補助減少約人民幣2.7百萬元。

行政開支

行政開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣9.9百萬元減少約9.3%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣9.0百萬元，乃主要由於本集團於去年已準備就緒，故與缺少電子商務項目及相應維護及支援服務有關的辦公室開支及專業費用有所減少所致。

所得税

所得税由截至2023年12月31日止年度的約人民幣7.3百萬元減少約19.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣5.9百萬元。該減少乃主要由於截至2024年12月31日止年度應課税溢利減少引致即期所得税減少約人民幣2.6百萬元。實際税率由截至2023年12月31日止年度的約21.1%增加至截至2024年12月31日止年度的約28.1%。該增加乃主要由於截至2024年12月31日止年度的應課税溢利由過往年度中國土地增值税約人民幣1.9百萬元超額撥備全面抵銷而減少。

年內溢利及純利率

誠如上文所述，年內溢利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣27.2百萬元減少約44.6%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣15.1百萬元，而本集團的純利率由截至2023年12月31日止年度的約28.1%減少至截至2024年12月31日止年度的約21.9%。

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2024年及2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣86.4百萬元及人民幣74.4百萬元。現金及現金等價物增加乃主要因為於截至2024年12月31日止年度的資本開支減少。

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2024年及2023年12月31日，本集團並無銀行貸款。

於2024年12月31日，本集團從一間銀行獲得人民幣233,000,000元的銀行融資，其中未動用金額為人民幣233,000,000元。

資本開支

截至2024年12月31日止年度，資本開支約為人民幣2.0百萬元(2023年：約人民幣24.3百萬元)。截至2024年12月31日止年度產生的資本開支主要與裝修工程及購買汽車有關。

資本承擔

於2024年12月31日，本集團已訂約物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔約為人民幣1.0百萬元(2023年：約人民幣0.8百萬元)。

或然負債

於2024年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣91.5百萬元(2023年：人民幣103.4百萬元)，乃與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有關，而相關物業的物業所有權證仍就有關按揭貸款作抵押，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方的違約可能性甚微。因此，於2024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2024年12月31日，本集團擁有共39名僱員(2023年：39名僱員)。截至2024年12月31日止年度，本集團產生員工成本總額約人民幣4.4百萬元(2023年：人民幣4.5百萬元)，其維持穩定。

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。

經參考可資比較公司支付的情況、時間投入及本集團表現，董事及本集團高級管理層以袍金、薪金、津貼、酌情花紅、定額供款計劃及其他實物利益形式收取報酬。

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2024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43.1百萬元。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9.0百萬元。

於截至2024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 人民幣千元	截至2024年12月31日的實際使用情況 人民幣千元	於2024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	1,460	8,952	2025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	43,106	8,952	

於2024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9.0百萬元已存放至銀行短期活期。預期將於2025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)的預期時間表。

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。

董事謹此呈報本集團截至2024年12月31日止年度董事會報告。

主要業務活動

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

業務回顧

截至2024年12月31日止年度該等活動之進一步討論及分析以及本集團未來發展之討論載於本年報第12至21頁「管理層討論及分析」一節。

主要風險及不確定因素

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

與物業租賃業務有關的風險

本集團的盈利能力已由於投資物業估值虧損而下降，且我們的前景取決於多種因素，包括但不限於我們物業的估值、有限的收益增長、貸款利息的現金流出增長及我們應對來自不同市場參與者的激烈市場競爭的能力。

與行業有關的風險

房地產、製造及工量刃具行業及科創園的週期性質及中國及全球的宏觀經濟狀況可能對本集團的經營業績造成不利影響。

本集團為工量刃具交易中心及科創園運營商，且我們的主要業務活動及收益來源主要來自經營交易中心的物業租賃業務及物業管理服務。純利的較大部分亦來自於投資物業估值虧損。因此，我們的經營業績受到及將持續受到中國房地產業的週期性質影響。投資物業(即交易中心及科創園)價值有所增值。我們亦得以維持穩定的交易中心租金費率。

與在中國經營業務有關的風險

中國浙江省政治、經濟及社會政策及狀況的任何變動或會對我們的業務運營造成重大不利影響。

由於本集團的全部收益均來自在中國浙江省營運的業務，而我們的主要資產均位於中國浙江省，因此，我們的業務及經營業績受中國浙江省的政治、經濟及社會政策及狀況所影響。我們在中國浙江省經營業務及擴展業務的能力取決於多項非我們所能控制的因素，包括宏觀經濟及其他市況及借貸機構的信貸供應。為控制通脹及促進經濟增長，中國政府已推出若干宏觀經濟政策，例如實施商業銀行借貸指引，該等措施限制若干行業的借貸。部分該等宏觀經濟政策及借貸政策或會限制我們獲取融資的能力，因而削弱我們實行業務策略的能力。概不保證浙江省政府及中國政府整體日後將不會實施更多限制或繁重政策。中國浙江省政治、經濟及社會政策及狀況的任何變動或會給我們的業務運營帶來不確定性，並或會對我們的前景及經營業績造成重大不利影響。

稅務減免及豁免

董事並不知悉任何因股東持有本公司證券而享有的稅務減免及豁免。

主要客戶及供應商

截至2024年12月31日止年度，來自本集團最大及五大客戶的收益總額，分別佔本集團收益總額約9.3%（2023年：29.1%）及13.1%（2023年12月31日：37.9%）。鑒於本集團的業務性質，其並無任何供應商。

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

與僱員及客戶的關係

有關與僱員及客戶的關係的進一步討論載於本年報第53至65頁「環境、社會及管治報告」一節。

末期股息

2024年度利潤分配預案

本公司於2024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為人民幣81.0百萬元。

本公司董事會建議，2024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18.4百萬元現金(含税)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，以港幣分配給海外股東。以人民幣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兑港元平均基準匯率計算。

本公司預期於2025年5月16日(星期五)向內資股持有人派付股息，而本公司預期向H股持有人派付2024年末期股息的日期為2025年5月30日(星期五)。

對本公司向於2025年5月14日(星期三)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税收法律法規處理股息紅利所得税，詳情如下：

1. 對境外非居民企業H股股東，根據《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税有關問題的通知》(國税函2008897號)相關規定，本公司統一按10%的税率代扣代繳企業所得税。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税。

2. 根據《中華人民共和國個人所得税法》、《中華人民共和國個人所得税法實施條例》、《國家税務總局關於印發〈非居民享受税收協議待遇管理辦法(試行)〉的通知》(國税發2009124號)及《國家税務總局關於國税發199345號文件廢止有關個人所得税徵管問題的通知》(國税函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税，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税收協議或內地和香港(澳門)間税收安排的規定，享受相關税收優惠。對於H股個人股東，一般按10%税率代扣代繳股息的個人所得税，税務法規及相關税收協議另有規定的除外。

股息政策

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

釐定機制

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

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

批准及派付程序

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

檢討及監察本政策

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

股本

本公司於2024年12月31日的股本架構載列如下:

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

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註25(a)。

遵守有關法律法規

截至2024年12月31日止年度，據本公司所知，本集團並無重大違反或不遵守適用的法律法規而對本集團的業務和運營產生重大影響。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於2025年4月30日(星期三)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2025年4月23日(星期三)至2025年4月30日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理本公司H股過戶登記手續。為取得出席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2025年4月22日(星期二)(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2025年5月8日(星期四)至2025年5月14日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，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2025年5月7日(星期三)(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2025年5月14日(星期三)名列H股股東名冊的H股股東將有權收取末期股息。

環境保護

本集團秉承可持續發展的理念，在本集團內鼓勵環保並致力提高環保意識。

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

更多關於本公司在本財政年度的環境、社會及管治表現及遵守相關環境法律及法規的資料，請參閱本年報第53至65頁「環境、社會及管治報告」一節。

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

儲備

於2024年12月31日，本公司可供分配之儲備為人民幣81.0百萬元(2023年12月31日：人民幣75.1百萬元)。

優先購買權

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

購買、出售或贖回上市證券

截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事

於截至2024年12月31日止年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事

潘海鴻先生(*董事會主席兼行政總裁*)
徐亦先生(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
王加威先生
何麗雲女士(於2024年12月30日獲委任)
金洪青先生(於2024年12月30日辭任)

董事的履歷詳情於本年報第7至11頁「董事、監事及高級管理層的履歷詳情」一節中披露。

董事及監事的服務合同

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

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

管理合同

於年內，概無訂立或存在有關本集團業務整體或任何重大部分管理及行政的合同，亦無有關合同於截至2024年12月31日止年度末存續。

董事及監事及五位最高薪人士的薪酬

董事及監事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9及10。

於2024年，本公司已付監事的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物利益(如適用)總額約為人民幣0.2百萬元。

下表載列監事的薪酬詳情：

截至2024年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利計劃供款 人民幣千元	就辭任有關管理本集團任何成員公司事務的任何職位的入職獎金或補償 人民幣千元	總計 人民幣千元
監事						
謝豔麗(於2024年5月10日辭任)	–	–	–	–	–	–
周珈申	10	86	–	16	–	112
謝輝輝	10	104	–	16	–	130
馮林軍(於2024年5月10日獲委任)	–	–	–	–	–	–
	239	533	–	74	–	846

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

董事、監事及最高行政人員收購股份或債券的權利

本公司或其任何附屬公司於截至2024年12月31日止年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事及監事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而截至2024年12月31日止年度，董事及監事、彼等的配偶或18歲以下的子女概無擁有或行使任何認購本公司證券的權利。

董事及監事的競爭權益

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

有關本公司所採納的企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

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

於2024年12月31日，概無我們的董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「**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2024年12月31日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄及根據現有的資料，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於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	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)*
温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%
温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%
温嶺市温嶠鎮人民政府(「**温嶠鎮人民政府**」)	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%
温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%
温嶺市温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%
温嶺市温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%
温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%

股東名稱	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)*
温嶺市温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%
温嶺市温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%
温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%
温嶺市温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%
温嶺市温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%
温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%
温嶺市温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%
温嶺市温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%
温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%

股東名稱	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)*
温嶺市温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%
温嶺市温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%
温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%
温嶺市温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%
温嶺市温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%
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)管理有限公司	實益擁有人	1,605,151股H股(L)	8.03%	2.01%
温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	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2024年12月31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、温嶠鎮人民政府、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。

5. 温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，温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. 温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，温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。

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. 温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，温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。

股票掛鈎協議

截至2024年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，亦不存在任何其他股票掛鈎協議。

充足的公眾持股量

於本報告日期，根據本公司現有的公開資料及據董事所知，本公司的已發行股份符合上市規則所規定的充足指定公眾持股量。

獲准彌償條款

本公司已就彌償董事、監事及高級管理人員因從事企業活動所產生的責任而安排適當的責任保險。截至2024年12月31日至年度，並無向董事、監事及高級管理人員提出索賠。

董事及監事於重大交易、安排或合約的權益

除本節「關連交易」及綜合財務報表附註29「重大關聯方交易」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關，而董事／監事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益，且於截至2024年12月31日止年度結束時或截至2024年12月31日止年度內任何時間仍然有效的重大交易、安排及合約。

控股股東於重大合約的權益

除本節「關連交易」及綜合財務報表附註29「重大關聯方交易」所披露者外，於截至2024年12月31日止年度，概無控股股東或其任何附屬公司與本公司或其附屬公司訂立任何重大合約(包括提供服務的重大合約)。

銀行貸款或其他借款

於2024年12月31日，本集團並無任何銀行貸款及其他借款。

財務概要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第4頁。

物業、廠房及設備

截至2024年12月31日止年度，本集團增購物業、廠房及設備以及投資物業分別約人民幣387,000元及約人民幣1,622,000元。有關變動詳情載於綜合財務報表附註13及附註12。

退休福利計劃

本集團為本集團合資格的中國僱員參與中國地方政府部門管理的定額供款退休福利計劃(「**定額供款計劃**」)。本集團向定額供款計劃作出之供款於作出有關供款時全數歸屬予僱員。截至2024年12月31日止年度，定額供款計劃項下並無沒收供款，且於2024年12月31日，本集團並無沒收供款可供減少其對定額供款計劃的現有供款水平。有關此等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註7(a)。

確認獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事(即許偉先生、金洪青先生、何麗雲女士及王加威先生)根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

關聯方交易

關連交易

於截至2024年12月31日止年度，本集團曾進行以下關連交易及持續關連交易(根據上市規則第14A章獲豁免遵守年度申報規定者除外)：

本集團(作為業主)於2024年1月11日與本公司其中一名控股股東兼關連人士(定義見上市規則)溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司(「**嶠嶺投資**」)訂立廠房物業及宿舍租賃協議(「**租賃協議**」)，租期至2026年12月31日止。據此，本集團向嶠嶺出租位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮琛山村旭日工量刃具創業園的廠房(總建築面積26,818.82平方米)及宿舍(總建築面積4,359.00平方米)，月租約人民幣6.9百萬元。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，該等交易的年度上限約為人民幣6.9百萬元。截至2024年12月31日止年度，向嶠嶺投資根據租賃協議收取的租金收入總額為人民幣6.4百萬元。

作為一般原則，租賃物業的月租將按一般商業條款收取，經公平磋商後按與本集團向獨立第三方租戶出租的類似基準釐定，且向租戶提供的條款不優於向獨立第三方租戶提供的條款。

在上文所披露一般原則的規限下，本集團於釐定租賃協議項下擬支付予本集團的月租時曾考慮以下因素：(i)租賃物業的性質；(ii)租賃物業的位置；(iii)租賃物業的規模；及(iv)具有類似性質的週邊物業租金，包括本集團向獨立第三方租戶提供的物業(如有)。

除本文所披露者外，並無交易須根據上市規則的規定作為關連交易予以披露。

本公司獨立非執行董事已確認上述持續相關交易(i)乃在本集團正常及日常業務過程中訂立；(ii)根據正常商業條款或以對本集團不遜於獨立第三方可得到或提供的條款進行；及(iii)根據監管該等交易的相應協議的條款進行，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司核數師已根據上市規則第14A.56條審查上述持續相關交易，並以書面形式向董事會提供建議，並已向聯交所提供副本，表示未發現任何情況致使其相信該等交易：(i)未經本公司董事會批准；(ii)在涉及本集團提供貨物或服務的交易中，在所有重要方面未按照本集團的定價政策進行；(iii)在所有重要方面未按照監管該等交易的相關協議進行；及(iv)超過本公司設定的年度上限。

關聯方交易

於日常業務過程中進行之關聯方交易概要載於綜合財務報表附註29。

綜合財務報表附註29(b)所述有關來自嶠嶺投資的租金收入的關聯方交易乃根據「關連交易」一節所述協議擬進行之持續關連交易。

綜合財務報表附註29(b)所述來自温嶺工聯租金及來自聯營公司物業管理收入的關聯方交易並不構成上市規則第14A章所界定的本公司關連交易，其為全面獲豁免關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守上市規則第14A章所述之披露規定。

不競爭契據

本公司已接獲市場集團、市場開發服務中心、嶠嶺投資、温嶠鎮人民政府、茅威投資、茅洋村股份經濟合作社、茅洋村委會、前洋投資、前洋下村股份經濟合作社、前洋下村委會、上宇投資、上街村股份經濟合作社、上街村委會、中街和德投資、中街村股份經濟合作社、中街村委會、博濤投資、許宅村股份經濟合作社、許宅村委會、張老橋投資、張老橋村股份經濟合作社及張老橋村委會(「**契諾人**」)各自就遵守契諾人就不競爭契據與本公司訂立的不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)條款發出的書面確認。各契諾人已確認並作出聲明，其一直嚴格遵守不競爭承諾，並無違反當中任何條款。全體獨立非執行董事已審閱有關不競爭承諾執行情況的事宜，並認為各契諾人於截至2024年12月31日止年度已遵守不競爭承諾的條款。

報告期後事項

除上文所披露者外，於2024年12月31日後，概無會對本集團於本報告日期營運及財務表現造成重大影響的重大事項。

核數師

本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由於《財務彙報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師畢馬威會計師事務所審核。

本公司委任畢馬威會計師事務所為本公司截至2024年12月31日止年度的核數師。畢馬威會計師事務所將退任並符合資格願意於應屆股東週年大會重獲委聘。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事會
温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

主席
潘海鴻

中國温嶺市，2025年3月31日

監事會報告

各位股東：

截至2024年12月31日止年度，温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司監事會(「**監事會**」)謹守公司法、上市規則及本公司組織章程細則之規定，忠實履行監督職責，合理謹慎地積極維護本公司及股東之利益。

年內，監事會成員均有列席本公司的董事會會議、股東週年大會及類別股東會議，並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理建議和意見，對本公司管理層進行了嚴格有效的監督，以確保在作出重大政策及決策時遵守中國法律及本公司組織章程細則，並符合股東及僱員之利益。

本監事會已審閱並同意董事會擬於應屆股東週年大會提呈的董事會報告及經審核綜合財務報告。我們認為本公司董事、行政總裁及其他高級管理層，已於年內嚴格遵守誠信原則，工作恪盡職守，真誠以本公司及全體股東最大利益為出發點行使職權。概無發現董事、行政總裁及其他高級管理層濫用職權，損害本公司利益及侵犯本公司股東及僱員權益之行為。

本監事會對本公司2024年度取得的經營業績及經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝本公司全體股東及員工對本監事會工作的支持及關心。

承監事會命
温嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

主席
馮林軍先生

中國温嶺市，2025年3月24日

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。

董事會已採納上市規則附錄C1第2部份所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文(「**守則條文**」)。截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期止，本公司一直遵遁守則條文，惟下列偏離除外。

根據企業管治守則附錄C1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，本公司並未將主席及行政總裁職位分開，自從黃群先生於2024年3月27日辭任董事起，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。

除本文披露者外，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2024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2024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。

董事會

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

執行董事：

潘海鴻先生*(董事會主席兼行政總裁)*
徐亦先生

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
何麗雲女士
王加威先生

各名董事的履歷詳情載於年報第7至11頁的「董事、監事及高級管理層的履歷詳情」一節。本公司網站載有列明董事角色及職能，以及彼等是否為獨立非執行董事的清單。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意出任執行董事，初步任期自2022年5月6日起計為期三年。服務合約的年期將在當時現有任期屆滿後自動重續及延長一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

各非執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意出任非執行董事，初步任期自2022年5月6日起計為期三年。服務合約的年期將在當時現有任期屆滿後自動重續及延長一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

各獨立非執行董事均已獲委任，初步任期自2022年5月6日起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。任期將在當時現有任期屆滿後自動重續及延長兩年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

董事會成員之間概無財務、業務或其他重大／關連關係。

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

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

董事的持續培訓及專業發展

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

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

	培訓類型	
董事姓名	參與專業機構舉辦的內部培訓	閱讀有關新規則及法規最新發展的資料
執行董事：		
潘海鴻先生	✔	✔
徐亦先生	✔	✔
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	✔	✔
何麗雲女士	✔	✔
王加威先生	✔	✔

獨立非執行董事的獨立性

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

為遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條，本公司已委任三名獨立非執行董事(即許偉先生、何麗雲女士(於金洪青先生於2024年12月30日辭任後獲委任)及王加威先生)，佔董事會人數三分之一。根據上市規則第3.10(2)條的規定，其中一名獨立非執行董事王加威先生具備合適會計專業資格或相關財務管理專業知識。

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

董事委員會及監事委員會

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

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

監事委員會由三名監事組成，包括一名僱員代表(即謝輝輝先生)及兩名內部監事(即謝豔麗女士及周珈申先生)。謝豔麗女士為監事委員會主席。監事的任期每屆為三年，監事任期屆滿，可連選連任。監事任期屆滿而未及時改選，或監事在任期內辭職導致監事會成員低於法定人數，在正式改選出的監事就任前，原監事仍須依照法律、行政法規和組織章程細則的規定，履行監事職務。

監事委員會可行使以下權力：(i)檢查公司財務狀況；(ii)對董事及高級管理層履行其職務進行監督，對違反任何法律、法規、組織章程細則或股東決議案的董事及高級管理層提出罷免的建議；(iii)當董事或高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事及高級管理層糾正相關行為；(iv)提議召開股東特別大會，在董事會不履行中國公司法規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；(v)向股東大會提出提案；(vi)依照中國公司法相關規定，對董事及高級管理層提起訴訟；及(vii)行使組織章程細則規定的其他職權。

監事可列席董事會會議，並對董事會決議案提出質詢或建議。

審核委員會

本公司已於2020年12月7日遵照上市規則附錄C1所載的企業管治守則守則第D.3條成立審核委員會(「**審核委員會**」),並訂有其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為就外部核數師的委任及罷免向董事會提供建議、審閱綜合財務報表及財務申報的相關重大意見,並監管本公司的內部監控及風險管理制度。

審核委員會現由全體獨立非執行董事王加威先生、許偉先生(於黃群先生於2024年3月27日辭任後獲委任)及何麗雲女士(於金洪青先生於2024年12月30日辭任後獲委任)組成,由王加威先生擔任審核委員會主席。

於截至2024年12月31日止年度,審核委員會已舉行兩次會議。審核委員會已審閱(其中包括)本集團截至2024年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的中期業績的綜合財務報表,包括本公司所採納的會計原則及常規、外部核數師編製的報告,其涵蓋審核期間的主要發現、風險管理及內部監控制度以及彼等之成效、本公司內部審核職能的整體成效及資源、資歷及員工經驗是否充足以及會計及財務申報事宜,以及甄選及委任外部核數師。

薪酬委員會

本公司已於2020年12月7日遵照上市規則附錄C1所載的企業管治守則守則第E.1條成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」),並訂有其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能為就本集團全體董事、監事及高級管理層的總體薪酬政策及架構向董事會提供建議,並審核績效薪酬。

薪酬委員會現由一名執行董事潘海鴻先生以及兩名獨立非執行董事王加威先生及何麗雲女士(於金洪青先生於2024年12月30日辭任後獲委任)組成。何麗雲女士擔任薪酬委員會主席。

於截至2024年12月31日止年度,薪酬委員會已舉行三次會議。獲授權責任的薪酬委員會參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及報酬的市場水平以及董事、監事及高級管理層各自的職責及本公司的表現,檢討及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及報酬待遇(包括獎勵計劃)。

董事、監事及高級管理層薪酬

本公司已就釐定本集團董事、監事及高級管理層薪酬的政策訂立正式及具透明度的程序。於截至2024年12月31日止年度，各董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9，以及於截至2024年12月31日止年度，各監事的薪酬詳情載於本報告第28頁。

於截至2024年12月31日止年度，高級管理層的薪酬組別如下：

薪酬組別(人民幣)	人數
0–1,000,000	4

提名委員會

本公司已於2020年12月7日遵照上市規則附錄C1所載的企業管治守則守則第B.3條成立提名委員會，並訂有其書面職權範圍。提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)及多元化，並就任何擬對董事會組成作出的變動向董事會提供建議；評核獨立非執行董事的獨立性；物色具備合適資格可擔任潛在董事會成員的人士，並挑選候選人填補董事會的空缺或就此向董事會提供建議；以及就董事的委任及重新委任以及董事的繼任計劃向董事會提供建議。

提名委員會現由一名執行董事潘海鴻先生以及兩名獨立非執行董事許偉先生及何麗雲女士(於金洪青先生於2024年12月30日辭任後獲委任)組成。由潘海鴻先生擔任提名委員會主席。

於截至2024年12月31日止年度，提名委員會已舉行三次會議。提名委員會已審閱提名董事的政策、董事會的架構、人數及組成，並評核獨立非執行董事的獨立性及執行董事及獨立非執行董事的委任。

提名政策

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

1. 甄選標準

(a) 提名委員會獲董事會授權釐定董事提名、就甄選及建議董事人選所採納的程序、過程及標準,並就董事的委任或重新委任及董事(尤其是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提供建議。

(b) 於評估建議候選人是否合適時,提名委員會可參考若干標準,如本公司的需要、候選人的資格、能力、工作經驗、領導能力及職業道德(尤其是於交易中心營運及工量刃具行業及/或其他專業領域的經驗)、候選人將用於履行其職務及職責的時間及精力,以及(倘為獨立非執行董事),是否符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)所載的獨立性規定,並透過考慮多項因素尋求實現董事會成員多元化,當中包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有董事會委任將以用人唯才為原則,並將根據客觀標準及適當考慮董事會成員多元化的裨益考慮候選人。

(c) 如有需要,提名委員會應尋求獨立專業意見,以接觸更廣泛的潛在候選人。

(d) 建議候選人將須提交所需個人資料,連同其有關同意獲委任為董事及為或就其參選董事於任何文件或相關網站公開披露其個人資料的書面同意。

(e) 非執行董事將於獲委任加入董事會時取得正式委任函件,當中訂明對其的要求,包括工作時間、委員會服務及參與董事會會議以外的工作。

2. 提名程序

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

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

董事會就有關其建議候選人於任何股東大會上參選的所有事宜具有最終決定權。

董事會可根據組織章程細則第103條的規定,撤銷或終止任何董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理的委任。

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

3. 檢討及監察本政策

(a) 提名委員會應至少每年定期檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)以及董事會成員多元化,以確保董事會具有本公司業務所需適當且均衡的專業知識、技能及經驗以及多樣觀點。

(b) 提名委員會應持續檢討本公司的領導需要(執行及非執行),以確保本公司持續具備有效市場競爭的能力。

(c) 提名委員會應更新及全面知悉有關影響本公司及其經營所在市場的策略議題及商業變動。

4. 董事會成員多元化政策

本公司已採納一項董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」),其中載列實現董事會多元化之方式。提名委員會代表董事會檢討及評估董事會組成,並在考慮多個方面後推薦委任新董事,該等方面包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、民族、專業經驗、技能、知識及工作年限以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。儘管鑒於當前單一性別董事的成員組成,董事會認可董事會內的性別多元化能夠得到提升,但我們委任董事的原則將為用人唯賢,並在考慮人選時考慮客觀條件,並計及基於我們自有的業務模式的因素及不時的特別需求,及董事會成員多元化的裨益,亦考慮到董事會需求而非僅著重於單一的多元化觀點。

本公司重視性別多元化,並將持續採取措施推進本公司所有層面上的性別多元化組成,包括但不限於在我們的董事會及高級管理層中。由於認可性別多元化的重要性,本公司致力於為女性員工提供職業發展機會,並投入更多資源培訓女性員工,旨在使彼等能夠勝任高級管理層或董事職位。本公司亦會繼續基於招聘政策並整體參考董事會多元化政策招聘女性人才。

為確保我們董事會的性別多元化,我們的提名委員會將繼續進行工作,並不時為我們的董事會物色合適的男女候選人,以委任其為董事。為使我們的股東能夠判斷董事會是否達成多元化組成,我們將在本公司股東大會前透過刊發公告及通函向股東提供委任或重選董事會各名候選人的詳細資料。

我們的提名委員會將審閱董事會多元化政策並評估其有效性,並於必要時作出所需的任何修訂,並向董事會推薦任何該等修訂以供考慮及批准。

提名委員會認為,董事會於截至2024年12月31日止年度在多元化方面維持適當平衡。根據提名委員會的審閱,董事會認為,本公司於截至2024年12月31日止年度已達成為實施董事會成員多元化政策而訂立的可計量目標。本公司將不遲於2025年12月31日委任至少一名不同性別的董事。

企業管治職能

由於未有成立企業管治委員會,董事會負責執行審計委員會不時建議的企業管治職能,如制訂及審查本公司的政策、實踐企業管治、為董事及高級管理層提供培訓及持續專業發展、以及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規等。本企業管治報告已由董事會根據企業管治守則的守則條文第A.2條就履行其企業管治職能進行審閱。

董事的出席記錄

下表載列於截至2024年12月31日止年度舉行的本公司董事會會議、委員會會議以及股東大會上各現任董事的出席記錄詳情。董事並無授權任何替代董事出席董事會或董事委員會會議。

	出席情況／會議次數				
董事姓名	**審核委員會**	**薪酬委員會**	**提名委員會**	**董事會**	**股東大會**
潘海鴻先生	–	3/3	–	4/4	2/2
徐亦先生	–	–	–	4/4	2/2
黃群先生	1/1	–	3/3	4/4	2/2
王文明先生	–	–	–	4/4	2/2
程錦雲先生	–	–	–	4/4	2/2
葉雲志先生	–	–	–	4/4	2/2
許偉先生	1/1	–	3/3	4/4	2/2
何麗雲女士	–	–	–	–	–
王加威先生	2/2	3/3	–	4/4	2/2
金洪青先生	2/2	3/3	3/3	4/4	2/2

董事會會議

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

於截至2024年12月31日止年度，已舉行4次董事會會議，全體董事均已出席彼等須出席的會議。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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2024年12月31日止年度及截至本報告日期止一直遵守標準守則的相關條文。

員工多元化

本公司於招聘及甄選主要管理人員及其他人員時亦考慮相關因素，並致力維持性別多元化。於2024年12月31日，本公司全體員工(包括高級管理層)的男女比例分別為79.5%及20.5%。本公司將繼續以維持全體員工的性別多元化為目標，並根據本公司的業務發展及需求，及時檢討其僱員招聘及管理政策。

公司秘書

董事可獲得聯席公司秘書的服務，以確保遵循董事會程序。

於本報告日期，於黎偉略先生於2024年3月27日辭任聯席公司秘書後，本公司公司秘書為徐亦先生(「**徐先生**」)。

徐先生自2016年9月至2018年4月加入本公司並擔任辦公室負責人，自2018年4月起獲委任為本公司信息披露人及自2018年8月起擔任本公司聯席公司秘書。有關徐先生的詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層的履歷詳情」一節。

截至2023年12月31日止年度，徐先生已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

財務申報及內部監控

財務申報

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

內部監控及風險管理

董事會確認其須負責風險管理及內部監控制度以及檢討其有效性。

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

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

此外，本公司設有內部審核職能，以就本集團截至2024年12月31日止年度的風險管理、內部監控制度及執行內部審核程序(涵蓋若干重要監控措施，包括財務、運營和合規監控以及風險管理職能)的有效性作出分析及獨立評估。評估報告由審核委員會和董事會審閱。董事會已檢討並滿意截至2024年12月31日止年度的風險管理、內部監控制度及內部審核職能的成效及充足程度。

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

外部核數師薪酬

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

截至2024年12月31日止年度，就畢馬威會計師事務所為本公司提供年度核數服務應付的費用為人民幣1.0百萬元。除審計服務費外，概無其他應付畢馬威會計師事務所的款項。

於回顧年度，董事會與審核委員會之間對外部核數師的選任及委任事宜並無分歧。

董事確認有編製本集團賬目的責任。

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

股東權利

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

召開股東特別大會及於股東大會上提出建議

一名或多名於遞呈要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司繳足股本十分之一的股東，可要求董事召開股東特別大會。有關要求須以書面形式郵寄予本公司董事會或秘書(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場22樓11B室)，董事方會召開股東特別大會以處理該要求所指定的任何事務。該大會應在遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的合理開支。

向董事會作出查詢

本公司股東及投資者如對董事會有任何查詢，可將書面查詢郵寄至本公司(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場22樓11B室)或電郵至enquiry@wenlingworking.com。

投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至為重要。本公司致力與股東保持持續對話。本公司已於本身及股東、投資者及其他利益相關者之間設立股東溝通政策及多個溝通渠道，包括股東週年大會、年度及中期報告、通告、公告及通函以及本公司網站http://cnglj.com及聯交所。股東週年大會為股東提供一個發表意見及與董事及高級管理層交流觀點的討論場合。董事會已檢討股東溝通政策，並確認其有效性。

章程文件

於年內，對本公司組織章程細則的修訂已於2024年5月10日舉行的股東週年大會上以特別決議案方式獲正式通過，其詳情於日期為2024年4月19日的通函中披露。

組織章程細則可於聯交所及本公司網站查閱。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告為本集團截至2024年12月31日止年度的環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**環境、社會及管治報告**」),當中概述本集團履行企業社會責任(「**企業社會責任**」)所秉持的原則及可持續發展理念,並闡述本集團與主要持份者的關係以及其對企業社會責任的願景及承諾。

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

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

截至2024年12月31日止年度(「**報告期間**」),本集團繼續以多元化措施提升其履行企業社會責任的表現。環境、社會及管治報告載述本公司於報告期間在環境及社會兩大範疇的政策及常規詳情。

環境、社會及管治管理方法

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

環境、社會及管治報告範圍

本報告涵蓋截至2024年12月31日止年度本集團兩間附屬公司(即温嶺工量刃具網有限公司及温嶺市旭日投資有限公司)的整體環境及社會表現,其詳情載於綜合財務報表附註16。本集團將持續更新其近期業務狀況,並考慮於未來進一步擴大報告範圍,以確保更完整地概述及呈列本集團的環境、社會及管治表現。

報告原則

重要性：本集團確保本報告所討論的環境、社會及管治問題對投資者及持份者(包括但不限於股東、政府、僱員、客戶、供應商及社區，(「**持份者**」))具有足夠的重要性及實質性。董事會及管理層主要負責根據持份者的反饋識別關鍵環境、社會及管治因素。

量化：本集團定期收集環境、社會及管治報告指引要求的關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)，並跟進本集團在相關方面的表現優化及改善關鍵績效指標的披露。在適用的情況下，本集團會比較每年的數據，並討論相關趨勢及影響。

一致性：方法及關鍵績效指標均以一致的方法使用及計算。倘一致性出現任何變動而可能影響有意義的比較詳情，將予以披露。

報告框架

本集團乃根據上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引(「**環境、社會及管治報告指引**」)編製環境、社會及管治報告。環境、社會及管治報告奉行環境、社會及管治報告指引的匯報原則，並遵循該指引內的「不遵守就解釋」條文。

查閱環境、社會及管治報告

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

本報告備有英文及中文版本。如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

聯絡資料

我們珍視並歡迎　閣下對環境、社會及管治報告提出反饋及意見，助我們維護持份者權益及推行可持續發展措施。如有任何查詢或建議，請以書面方式向我們提出，地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場22樓11B室。

持份者參與

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

主要持份者	參與或溝通渠道	期望
股東	• 股東週年大會及其他股東大會 • 年報及中期報告 • 公告及通函 • 公司網站 • 與投資者會面	• 投資回報 • 資訊披露及透明度 • 保障股東權益及公平對待股東
政府及監管機關	• 政策指引 • 書面回應公眾人士諮詢 • 會面	• 遵守法律法規 • 執行相關監管政策，如安全生產、環境保護及社會責任 • 正當交稅
僱員	• 定期會面及培訓 • 績效評估 • 員工通訊及廣播 • 工會	• 薪金及福利 • 安全工作環境 • 公平職業發展機會
客戶	• 定期會面 • 實地參觀 • 展覽 • 電郵	• 優質產品及服務 • 集團商譽及品牌形象
業務夥伴	• 與業務夥伴會面 • 實地參觀 • 電郵 • 招標／投標過程 • 採購審查	• 長期夥伴關係 • 雙合作 • 公平採購 • 按時付款
公眾人士及社區	• 實地參觀 • 電郵 • 公眾通訊及廣播	• 義工 • 社區探訪 • 捐贈

環境

本公司須遵守中國(我們業務營運所在地區)的環保法律及法規。

本公司認為保護環境十分重要，並承諾要完全遵守中國環保法律及法規的一切適用規定。本公司確認，我們已於報告期間遵守相關環保法律及法規。倘本公司未能遵守現行或未來的法律及法規，本公司將會被處以罰款、暫停營業或終止營運。

誠如上文所述，除電力消耗(我們溫室氣體(「**溫室氣體**」)排放及能源足跡的主要來源)外，本集團對排放的影響一般較低。儘管如此，本集團致力實現環境可持續發展，並已制定相關規則及法規，以妥善有效管理能源消耗、排放及資源使用以及生活垃圾及污水及其他污染物排放，概述如下：

- 遵守適用的環保法律及法規；
- 定期為我們的環境、社會及管治管理方法確定適當的目標、目的及指標；
- 持續完善環境、社會及管治管理體系，保持嚴格標準；
- 透過定期溝通提高員工的環保意識；及
- 向持份者傳達我們的環境表現，並在適當情況下尋求彼等的參與。

截至2024年12月31日止年度，本集團已遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的適用環保法律及法規。本集團並無違反經營所在地區的任何環保法律或法規，亦無遭受有關環保的重大罰款、非金錢處罰及訴訟。

2030年環境目標

為支持全球應對氣候變化的努力，同時便於評估本集團紓緩氣候變化影響的策略及措施的成效，我們在集團層面設定了以下環境目標：

到2030年的減低排放密度目標，以2021/2022年為基準年度：

電力消耗	用水	無害廢棄物	温室氣體排放
↓5%	↓5%	↓5%	↓5%

上述目標將指引本集團的業務策略。為實現以上目標而採取的行動於下文相應各節詳述。

節能減排

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

廢棄物管理

由於本集團從事物業租賃，我們於日常業務過程中並無產生重大有害廢棄物。另一方面，主要無害廢棄物乃因行政工作的紙張消耗而產生，於截至2024年12月31日止年度，使用的紙張總量為0.1噸(2023年：0.3噸)。因此，我們於截至2023年及2024年12月31日止年度並無記錄其他有關有害及無害廢棄物的數據。本集團將繼續鼓勵僱員減少非必要打印、利用電腦及其他設備，從而盡量減少紙張消耗。

温室氣體排放

於本集團營運過程中，温室氣體排放間接產生於用電消耗。下表載列本集團於截至2024年12月31日止年度的温室氣體排放表現概要。

	2024年		2023年	
	總排放量（噸二氧化碳當量）	**密度*（附註2）*（噸二氧化碳當量／僱員）**	總排放量（噸二氧化碳當量）	密度*（附註2）*（噸二氧化碳當量／僱員）
間接温室氣體排放 電力消耗	**1,988.38**	**50.98**	1,803.0	46.24

附註：

1. 於中國消耗的電力使用每兆瓦時0.792噸二氧化碳當量的合併邊際排放系數計算；及

2. 於2024年12月31日，本集團共有39名僱員。該數據亦用於計算其他密度數據。

用電管理

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

用水管理

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

環境表現

有關我們的一般日常運營，於報告期間之「資源使用」的環保表現載列如下。

		2024年		2023年	
	單位	總量	密度（每名僱員）	總量	密度（每名僱員）
用電	兆瓦時	**2,510.6**	**64.4**	2,276.9	58.4
用水	噸	**66,548**	**1,706.4**	52,808	1,354.1

包裝材料

鑒於本集團的業務性質，本集團概無生產製成品。因此，本公司並無包裝材料消耗。

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

資源使用符合經濟效益

本集團嚴格遵守中國節約能源法的規定，並制定相關規則，要求所有員工樹立節約用水，節約用電的意識，不用時及時關閉照明燈、水龍頭、空調、電腦等，以減少能源的消耗。

環境及天然資源

由於業務性質使然，其日常營運並無對環境造成重大不利影響。

本集團認為，促進環境的可持續性發展是企業不可推卸的責任。有鑒於此，本集團已制定相應的環保原則以確保各項措施得以有效推行。在生產及營運活動中，增加使用節能設施並減少能源消耗，以降低或避免廢水、廢氣、温室氣體、噪音以及有害及無害廢棄物對環境的影響；鼓勵員工提高環保意識及掌握環境保護的相關知識與技能。本集團嚴格遵守中華人民共和國大氣污染防治法、中華人民共和國水污染防治法及危險廢物污染防治技術政策等國家法律法規及政策。截至2023年及2024年12月31日止年度，並無報告範圍內有關排放及環境之不合規情況。展望未來，我們將持續評估其環境風險以制定適當應對措施以及定期檢討。

氣候變化

氣候變化是當今全球最迫切的挑戰之一。急性實體風險可能來自極端天氣狀況，如水災及風暴，慢性實體風險可能來自持續高温，而轉型風險則可能由環境相關法規的變動引起。

為盡量減少生命、財產及財務損失，本集團已採取預防措施，以在極端炎熱及水災等不同極端天氣情景下靈活安排工作。

儘管氣候變化及上述極端天氣狀況不會直接對本集團的業務營運構成重大威脅，但全球氣候變化的影響會損害全球國家及人民的福祉及穩定。然而，我們將繼續監察氣候相關風險，並實施相關措施以盡量減少氣候變化的潛在影響。

社區

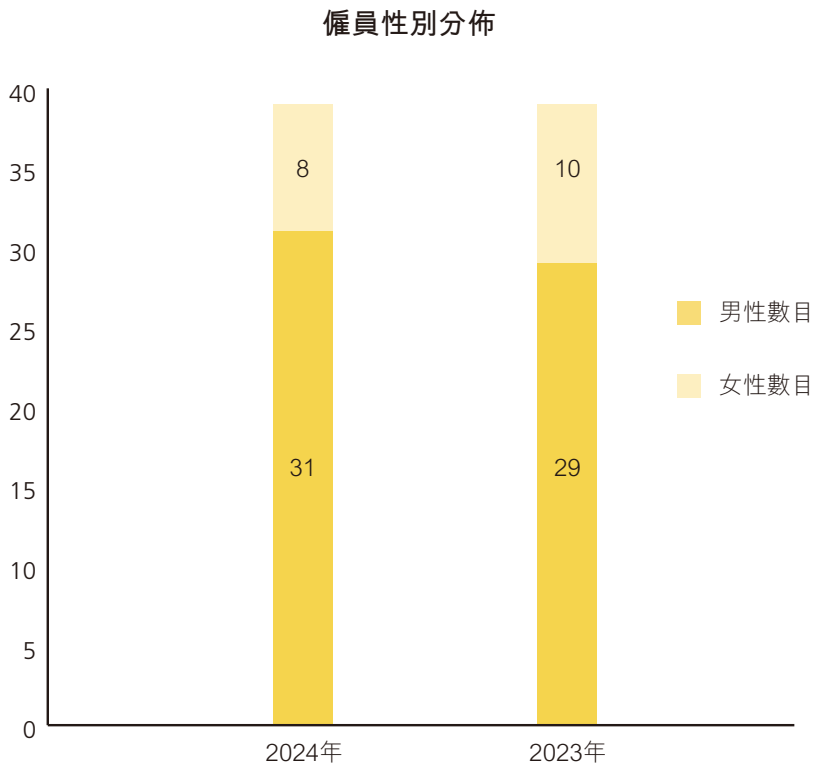
僱員

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

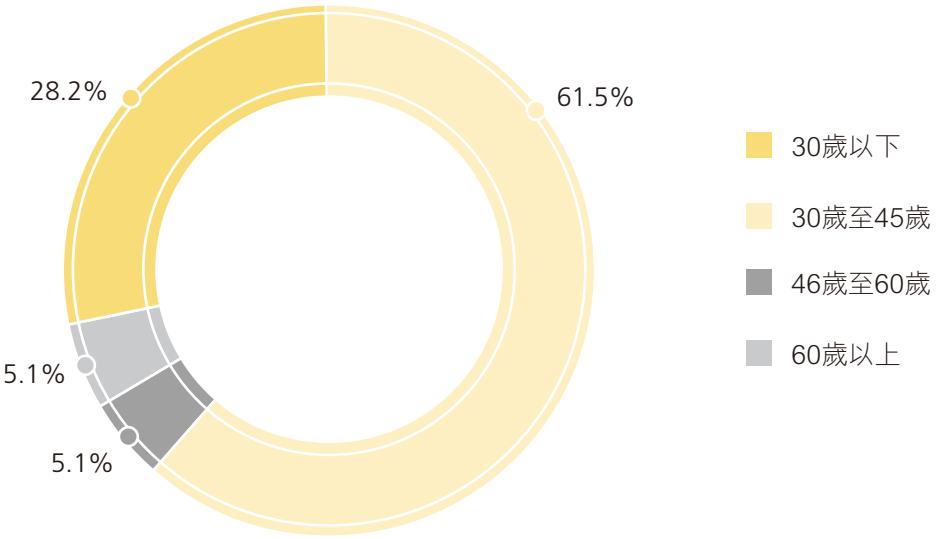
本集團主要透過招聘會及校園招聘招聘僱員。於2024年12月31日，本集團共有39名僱員，全部駐於中國總部。下表載列於2024年12月31日按職能劃分的全職僱員人數及明細：

職能	僱員人數 **2024年**	2023年
高級管理層	**4**	4
人力資源及內部審計	**4**	5
財務	**3**	3
信息管理	**3**	3
零售及租賃管理	**25**	24
總計	**39**	39

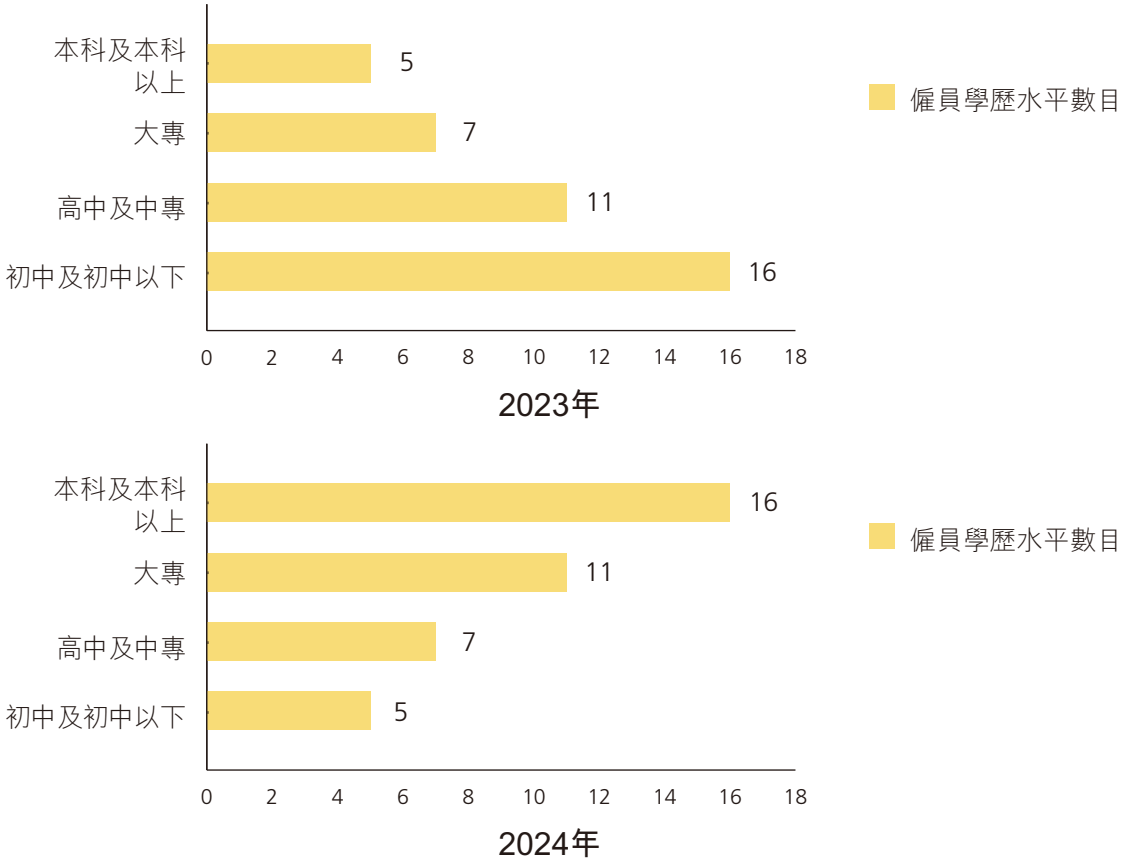
按性別、年齡及學歷水平劃分的僱傭統計數據



僱員年齡分佈



僱員學歷水平分佈



福利

僱員的薪酬包括基本薪金及月度績效獎金以及年終獎。本集團根據中國適用法律法規為僱員繳納強制性社會保障基金(包括養老保險、工傷保險、生育保險、醫療保險及失業保險)相關供款。

截至2024年12月31日止年度，有4名僱員辭任，並無僱員退休(2023年：無及無)。

職業健康及安全

安全管理系統

本集團須遵守中國多項安全生產規則及法規。

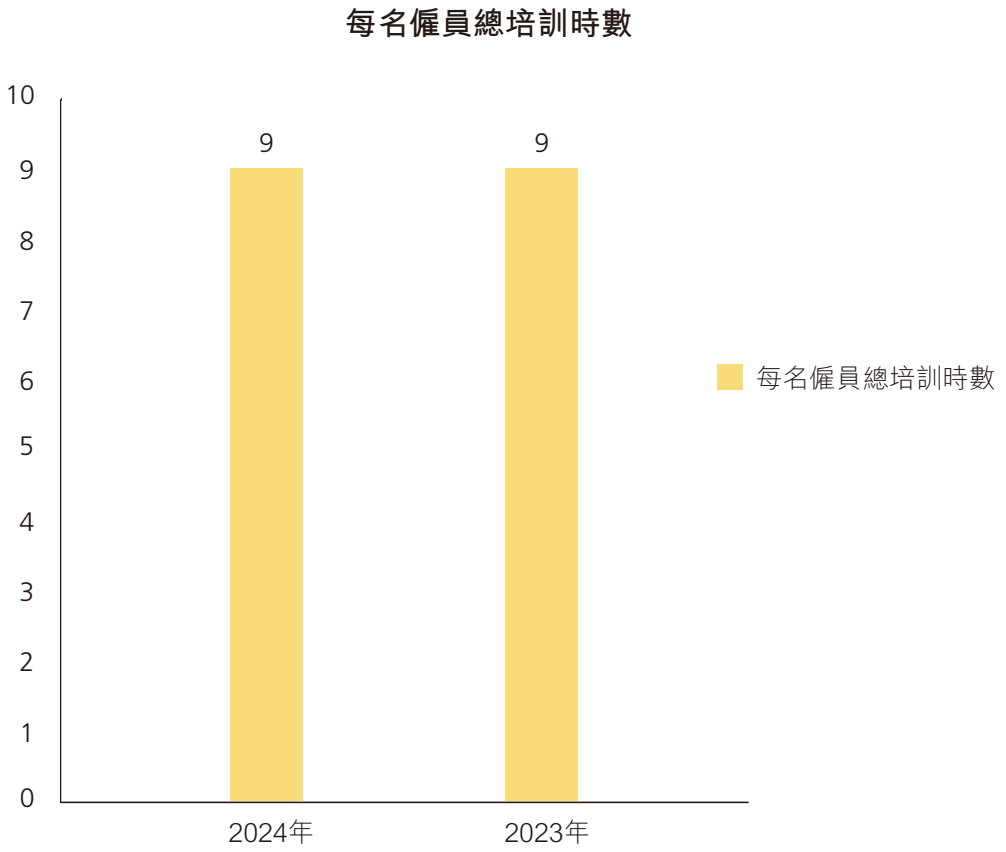
我們的營運受到地方工作安全機構的監管及監督。倘我們未能遵守現行或未來的法律及法規，我們將會被處以罰款、暫停業務或終止營運。

我們已制定工作安全政策及程序，以確保我們的營運符合適用的工作安全法律及法規。我們的工作安全政策載列工作安全相關事宜內部檢查的整體原則及程序。為解決潛在的安全風險並確保及時有效地應對安全事故，我們的工作安全政策還規定了詳細的事故記錄及處理系統，其中(i)安全事故劃分為三個等級，每個等級皆需相應級別的應急響應；及(ii)除內部實時及事故後之記錄與分析外，還將及時向地方工作安全機構及任何其他有關當局報告。我們亦為僱員提供與工作安全相關的培訓，以喚起彼等的職業安全意識，並為彼等提供處理緊急情況所需的知識與技能。於報告期間，我們已於所有重大方面遵守中國的適用工作安全相關法規。

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

培訓

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



截至2023年及2024年12月31日止年度，所有僱員及高級管理層均已參與相同培訓課程。

公平招聘及晉升

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

僱傭

本集團嚴格遵守中華人民共和國勞動法、中華人民共和國勞動合同法及中華人民共和國就業促進法等國家及地方法律。本集團依法執行勞工法例及法規，並嚴禁僱用童工及強制勞工。

勞工準則

本集團充分明白到剝削童工及強制勞工違反人權及國際勞工公約，並一律禁止以任何形式僱用任何童工及強制勞工。新僱員於加入本集團時須提供真實準確之個人資料。於截至2024年12月31日止年度，本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的相關法律法規。本集團並無發現重大違反法律及法規的情況。

與僱員及客戶的關係

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

本集團的客戶為我們的租戶(為工量刃具製造商、供應商、分銷商及批發商)。本集團與租戶已建立穩定關係，其中與我們關係最長久的租戶已向我們租賃物業逾5年。

供應鏈管理

由於業務性質，本集團並無任何供應商。然而，為提高交易中心的競爭力並向租戶提供增值服務，本集團已聘請物業管理服務公司(一名獨立第三方)為租戶提供持續物業管理服務。物業管理服務商的責任－為租戶提供(其中包括)安保服務、清潔服務、水電維修及維護服務。

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

質量控制及管理

本集團相信其管理團隊在包括場地管理、成本控制及質量控制以及高效執行能力在內的廣泛職能中已累積豐富的經驗。基於業務性質，本集團並無有關所提供產品及服務的健康與安全、廣告及標籤事宜。

資料保護及私隱政策

根據本集團的保密政策，所有僱員不得披露任何保密資料。數據(包括有關項目資料)及其他敏感資料(如租戶資料)(公開可得資訊除外)均須受取覽權控制，以確保資料安全，防止任何濫用或誤用。

知識產權

於2024年12月31日，本集團已註冊三項中國商標、一項香港商標及三個域名。

賄賂、貪污及其他不當行為

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

社區參與／慈善捐獻

本集團致力履行其企業社會責任，繼續投放其資源於慈善活動。

獨立核數師報告

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

意見

我們已完成審核列載於第72至128頁之溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)之綜合財務報表,當中包括於2024年12月31日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為,綜合財務報表已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)真實而中肯地反映 貴集團於2024年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵守香港公司條例的披露要求妥為編製。

意見之基礎

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

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項(續)

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註12及於第80頁之會計政策。

關鍵審核事項

貴集團的投資物業位於浙江省温嶺市。 貴集團投資物業於2024年12月31日之公平值為人民幣1,009百萬元，佔 貴集團當日總資產的90%。

貴集團投資物業於2024年12月31日之公平值由董事會根據一間外部合資格估值師事務所(「**估值師**」)編製的估值報告進行評估。截至2024年12月31日止年度，計入綜合損益及其他全面收益表之投資物業估值虧損為人民幣24.2百萬元。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的審計程序包括以下程序：

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

關鍵審核事項(續)

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註12及於第80頁之會計政策。

關鍵審核事項

我們的審計如何處理該事項

- 在我們內部物業評估專家的協助下，與管理層及估值師討論並評估估值方法，並對估值所採用的主要估計及假設提出質疑，包括資本化及貼現率、市場租金、經調整的市場報價等。以抽樣方式將過往年度的假設與本年度的假設及公開數據進行比較；及

- 對已完成之投資物業進行實地考察以觀察完工進度或進一步開發進度，以抽樣方式比較租賃資料(包括 貴集團向估值師提供的承諾租金)與有關為投資目的持有的物業單位數量之詳情的基礎合約及文件，以評估估值模式的輸入數據準確性。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策之適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性因素，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營業務。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易情況和事項。

- 規劃及履行集團審核以獲取就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便作為對集團財務報表發表意見的基礎。吾等負責集團審計的方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為余達威。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2025年3月31日

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度
（以人民幣千元列示）

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	*5*	**68,814**	96,802
銷售成本		**(13,363)**	(33,055)
毛利		**55,451**	63,747
投資物業估值虧損	*12*	**(24,222)**	(20,867)
其他淨收入	*6*	**35**	2,818
銷售及營銷開支		**(888)**	(822)
行政開支		**(8,966)**	(9,886)
經營溢利		**21,410**	34,990
分佔一間聯營公司虧損	*17*	**(440)**	(497)
除稅前溢利	*7*	**20,970**	34,493
所得稅	*8*	**(5,900)**	(7,283)
年內溢利		**15,070**	27,210
年內其他全面收益		**–**	–
年內全面收益總額		**15,070**	27,210
每股盈利	*11*		
基本及攤薄(人民幣元)		**0.19**	0.34

第77至128頁的附註構成該等財務報表的一部分。年內溢利應付本公司權益股東股息詳情載於附註25(b)。

綜合財務狀況表

截至2024年12月31日止年度
(以人民幣千元列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	*12*	**1,009,000**	1,031,600
物業、廠房及設備	*13*	**7,146**	7,320
租賃預付款項	*14*	**490**	513
於一間聯營公司之權益	*17*	**6,803**	7,243
其他非流動資產	*15*	**5,464**	5,746
		1,028,903	1,052,422
流動資產			
應收一間聯營公司款項	*29(c)*	**186**	201
貿易及其他應收款項	*18(a)*	**176**	1,038
預付款項	*18(b)*	**419**	952
預付土地增值税及所得税	*19*	**106**	1,134
現金及現金等價物	*20*	**86,386**	74,437
		87,273	77,762
流動負債			
其他應付款項及應計費用	*21*	**24,752**	18,970
合約負債	*22*	**2,067**	1,472
預收款項,即期	*23*	**52,156**	52,400
即期税項	*24(a)*	**8,697**	11,507
		87,672	84,349
流動負債淨額		**(399)**	(6,587)
總資產減流動負債		**1,028,504**	1,045,835

綜合財務狀況表

截至2024年12月31日止年度
（以人民幣千元列示）

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
預收款項，非即期	*23*	**49,599**	63,939
其他長期應付款項		**3,786**	–
遞延税項負債	*24(b)*	**173,310**	176,757
		226,695	240,696
資產淨額		**801,809**	805,139
資本及儲備			
股本	*25(c)*	**80,000**	80,000
儲備	*25(d)*	**721,809**	725,139
權益總額		**801,809**	805,139

已於2025年3月31日獲董事會批准及授權刊發。

潘海鴻
董事

徐亦
董事

第77至128頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度
（以人民幣千元列示）

	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
年內溢利		–	–	–	27,210	27,210
年內其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	27,210	27,210
提取中國法定儲備	*25(d)(ii)*	–	–	3,626	(3,626)	–
過往年度已批准股息	*25(b)(ii)*	–	–	–	(16,000)	(16,000)
於2023年12月31日及2024年1月1日結餘		**80,000**	**67,565**	**17,468**	**640,106**	**805,139**
年內溢利		–	–	–	**15,070**	**15,070**
年內其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	**15,070**	**15,070**
提取中國法定儲備	*25(d)(ii)*	–	–	**2,706**	**(2,706)**	–
過往年度已批准股息	*25(b)(ii)*	–	–	–	**(18,400)**	**(18,400)**
於2024年12月31日結餘		**80,000**	**67,565**	**20,174**	**634,070**	**801,809**

第77至128頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度
（以人民幣千元列示）

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動：			
經營所得現金	*20(b)*	**42,713**	44,144
退回中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）	*24(a)*	**611**	6,995
已付中國企業所得稅	*24(a)*	**(11,740)**	(8,829)
已付中國土地增值稅（「**土地增值稅**」）	*24(a)*	**–**	(564)
經營活動所得現金淨額		**31,584**	41,746
投資活動			
就購買物業、廠房及設備以及無形資產付款		**(387)**	(1,329)
增加投資物業付款		**(881)**	(22,936)
已收利息		**120**	234
投資活動所用現金淨額		**(1,148)**	(24,031)
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)
現金及現金等價物增加淨額		**11,949**	1,611
年初現金及現金等價物		**74,437**	72,826
年末現金及現金等價物	*20(a)*	**86,386**	74,437

第77至128頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

1 一般資料

本公司前身温嶺市温西工量刃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**」)浙江省温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，本公司更名為温嶺浙江工量刃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**」)及詮釋及香港公司條例之披露規定編製。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2024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**」)以及本集團於聯營公司之權益。

2 重大會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

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2024年12月31日擁有流動負債淨額人民幣399,000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2024年12月31日，本集團從一間第三方銀行獲得的銀行融資為人民幣233,000,000元，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2025年1月1日至2025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。

有關管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及主要不明朗估計來源的討論載於附註3。

2 重大會計政策(續)

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈首次於本集團當前會計期間生效之香港財務報告準則之下列修訂本。其中，以下發展與本集團的財務報表相關：

- 香港會計準則第1號(修訂本)*財務報表的呈列－負債分類為流動負債或非流動負債*(「**2020年修訂**」)及香港會計準則第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*及香港會計準則第7號(修訂本)，*金融工具：披露－供應商融資安排*

該等發展均未對本集團當前或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

(d) 附屬公司

附屬公司乃由本集團所控制的實體。當本集團能透過其於該實體的參與而獲取或有權利獲取可變回報，及有能力透過其對該實體的權力影響該等回報，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表計入綜合財務報表，由控制權開始之日起至控制權終止之日為止。

集團內公司間結餘、交易及現金流量及由集團內公司間交易產生的任何未變現收入及開支(外匯交易收益及虧損除外)均抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有減值證據的情況下。

本集團將不導致喪失控股權的於附屬公司之權益的變動按權益交易方式入賬。

當本集團喪失對一間附屬公司的控股權，則取消確認附屬公司的資產及負債以及其他權益部份。所產生的任何收益或虧損於損益中確認。保留於該前附屬公司的任何權益按喪失控股權日的公平值確認。

於本公司財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j)(iii))，惟分類為持作待售(或計入分類為持作待售的出售組別)者除外。

2 重大會計政策(續)

(e) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司對其財務及經營方面可行使重大影響力，但非控制或共同控制權的實體。

於聯營公司的權益以權益法入賬，惟分類為持作待售(或計入分類為持作待售的出售組別)者除外。於聯營公司的權益最初按成本列賬，其包括交易成本。其後，綜合財務報表包含本集團分佔該等被投資方的損益及其他全面收益(「**其他全面收益**」)，直至重大影響力終止日期為止。

倘本集團分佔虧損超出其於聯營公司的權益，則本集團權益減少至零，且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資方作出付款則除外。就此而言，於相關其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(倘適用)，本集團權益為根據權益法計算的投資賬面值及實質上構成本集團對聯營公司淨投資的任何其他長期權益(見附註2(j)(i))。

與權益入賬的被投資方進行交易所帶來的未變現收益將以本集團分佔被投資方的權益為限對銷投資。非未變現虧損乃與未變現收益相同的方式對銷，惟以並無減值的證據為限。

於本公司財務狀況報表中，於聯營公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j))，惟分類為持作待售(或計入分類為持作待售的出售組別)者除外。

(f) 投資物業

投資物業最初按成本計量，其後按其公平值變動於損益確認。

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

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

出售投資物業產生的任何收益或虧損在損益中確認。來自投資物業的租金收入根據附註2(t)(ii)(a)予以確認。

就從投資物業轉撥至業主佔用物業或存貨而言，該項物業日後會計處理的認定成本為用途變更當日的公平值。

2 重大會計政策(續)

(g) 物業、廠房及設備

以下自用物業乃按其重估值列賬，即重估當日之公平價值減去任何其後的累計折舊：

- 永久業權土地及樓宇；及
- 本集團為物業權益註冊擁有人之租賃土地及樓宇的所有權權益(見附註2(i))。

下列物業、廠房及設備以成本列賬，其包括已資本化借款成本，減累計折舊及任何累計減值虧損(見附註2(i))：

- 因租賃永久業權或租賃物業而產生的而本集團並非物業權益之註冊擁有人的資產使用權；及
- 廠房及設備項目，包括租賃相關廠房及設備產生的使用權資產(見附註2(i))。

如物業、廠房及設備項目中的重大部分有不同的可使用年期，則計作獨立項目(主要組成部分)。

出售物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損在損益內確認。任何相關的重估盈餘會由重估儲備轉入保留溢利，而不會重新分類至損益表。

各項物業、廠房及設備在扣除其預計殘值(如有)後，採用直線法按下列估計使用年期內按足以撇銷其項目成本的折舊率計算，且一般於損益確認：

目前及比較期間的估計可使用年期如下：

- 位於租賃土地上持作自用的樓宇按未屆滿的租期及估計可使用年期折舊，並以時間較短者為準，且不多於竣工當日後50年。
- 電子設備 3至10年
- 汽車 4年
- 機械及設備 10年
- 辦公設備 3至5年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期審閱並調整(倘適用)。

2 重大會計政策(續)

(h) 無形資產

本集團購入及可使用年期為有限的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見附註2(j)(iii))。

攤銷是以直線法將無形資產的成本減其估計剩餘價值在其估計可使用年期(如有)內攤銷，並通常會在損益中確認。

目前及比較期間的估計可使用年期如下：

–	軟件	5年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期審閱並調整(倘適用)。

(i) 租賃資產

於合約開始時，本集團評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶擁有直接使用已識別資產及獲得絕大部分來自該用途的經濟利益的權利時，控制權已轉移。

(i) 作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用日期確認為使用權資產及相應負債。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。倘本集團就一項低價值項目訂立租約時，本集團決定是否按個別租賃基準將租約資本化。如未予以資本化，則相關的租賃付款於租期內按系統基準於損益確認。

倘租賃被資本化，租賃負債初步按租期應付租賃付款的現值確認，並按租賃所內含的利率貼現，倘該利率無法輕易釐定，則使用相關增量借款利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本確認，而利息開支則使用實際利率法計量。不依賴於指數或利率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量中，因此於發生時計入損益。

2 重大會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

使用權資產在租賃資本化時予以確認，初始按成本計量，其包括租賃負債的初始金額，並經於開始日期或之前的任何租賃付款調整，另加所引致的任何初始直接成本及拆卸與移除相關資產或復原相關資產或其所處場地的估計成本，減任何已收租賃獎金。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(g)及2(j)(iii))，惟下列使用權資產類別除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬(見附註2(f))。

租賃中國國有或集體所有土地之已付代價按土地使用權之預付款項進行處理，並包含於租賃預付款項內，按成本減累計攤銷及減值虧損呈列。按成本計量的土地使用權於租期內使用直線法攤銷。

以下擁有有限可使用年期之土地使用權自可供使用之日起予以攤銷，且其估計可使用年期如下：

– 租賃預付款項	37至50年

(ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產所有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃，否則租賃被分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(t)(ii)(a)確認。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損(預期信貸虧損)虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易應收款項、其他應收款項，包括為收取僅為支付本金及利息的合約現金流量而持有的聯營公司貸款)；
- 租賃應收款項；及
- 已發出的貸款承諾(非按透過損益按公平值計量)。

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。一般而言，信貸虧損以合約金額與預期金額之間的所有預期現金短缺金額之現值計量。

對於未提取的貸款承諾，預期現金短缺金額以(i)貸款承諾持有人貸款時應支付本集團的合約現金流量與(ii)本集團預計貸款被提取時會收到現金流量之間的差額計量。

倘影響屬重大，預期現金短缺使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、貿易應收款項、其他應收款項及預付款項：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所用的貼現率；
- 貸款承諾：就現金流量特定風險調整的當前無風險利率。

估計預期信貸虧損所考慮的最長期限為本集團承受的信貸風險的最長合約期限。

預期信貸虧損可按以下其中一種基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：因報告日期後12個月內(或倘該工具預計存續期少於12個月，則為較短期間)可能發生之金融工具違約事件而導致部份預期信用虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期於應用預期信貸虧損模式的項目的預計存續期內所有可能違約事件產生的虧損。

本集團以相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟下述者以12個月內預期信貸虧損金額計量：

- 於報告日釐定為低信貸風險的金融工具；及
- 其他金融工具(包括已發出的貸款承諾)的信貸風險(即金融工具預期存續期間內發生違約的風險)自初次確認以來並未顯著增加。

貿易應收款項的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損金額計量。

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

當釐定金融工具的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘金融資產逾期超過30天，其信貸風險會大幅增加。

對於貸款承諾，為評估預期信貸虧損而初始確認的日期被視為本集團成為不可撤銷承諾的一方的日期。在評估自初步確認貸款承諾以來信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮貸款承諾所涉及的貸款發生違約風險的變動。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：

- 債務人不可能在本集團無追索權(例如：實現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或

- 該金融資產逾期超過90天。

逾期信貸虧損於各報告日期計量以反映金融工具之信貸風險自初始確認以來的變動。逾期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為收益或虧損減值。本集團就所有金融工具確認收益或虧損減值，並透過虧損撥備賬對彼等賬面值作出相應調整，除按公平值計入其他全面收益(回收)計量之非權益證券之投資外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備(回收)累計，而並非於財務狀況表之金融資產賬面值內扣除。

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

信貸減值金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件，則金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或或逾期超過90天；
- 本集團根據其他情況下不會考慮之條款重組貸款或墊款；
- 債務人可能面臨破產或其他財務重組；或
- 由於發行人財務困難而致使證券失去活躍市場。

撇銷政策

金融資產賬面值總額會被撇銷，惟以實際上不可收回款項為限。當資產逾期90天或本集團另行釐定債務人並無資產或收入來源，以產生足夠的現金流量來償還須予撇銷的金額時，通常便會出現這種情況。

隨後收回先前撇銷的資產於收回發生期間於損益中確認為減值撥回。

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 來自已發出財務擔保之信貸虧損

財務擔保為要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能按照債務工具條款到期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「**持有人**」)損失的合約。

已發出的財務擔保初步按公平值確認，而公平值乃經比較貸款人於有擔保下收取的實際利率與於無擔保下貸款人會收取的估計利率(倘有關資料可作出可靠估計)後，參考類似服務的公平交易中所收取的費用(於可獲得有關資料時)或利率差異而釐定。倘就發出該擔保收取或應收代價，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策而予以確認。倘並無收取或應收有關代價，則於損益中確認一筆即時開支。

初始確認為遞延收入的金額其後於擔保期內於損益中攤銷。

本集團監察特定債務人違約的風險，並於財務擔保的預期信貸虧損確定為高於該等擔保的賬面值時重新以更高金額計量上述負債。

計量12個月預期信貸虧損，除非自發出擔保以來特定債務人的違約風險大幅增加，在此情況下則計量全期預期信貸虧損。附註2(j)(i)所述的相同違約定義及信貸風險顯著增加的相同評估標準適用於此。

由於根據擔保工具條款，本集團僅須於特定債務人違約時作出付款，預期信貸虧損乃按照償還持有人所產生信貸虧損的預期付款現值減本集團預期自擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額之預期付款估計。現金流特定風險調整的即期無風險利率用於對金額進行貼現。

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團審閱其非金融資產(以重估價值入賬之物業、投資物業、存貨及其他合約成本、合約資產及遞延稅項資產除外)以釐定是否存在任何減值跡像。如存在任何有關跡象，則估計資產可收回金額。商譽每年作出減值測試。

就減值測試而言，有關資產將分為可從持續使用產生大致獨立於其他資產或現金產生單位(「**現金產生單位**」)的現金流量的最小資產組合。因業務合併產生的商譽，將分配至預期將可從合併的協同效益中得益的現金產生單位或現金產生單位組別。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及公平值(減去出售成本)兩者中的較高者。使用價值時乃根據估計未來現金流量，按能反映現時市場對貨幣時間價值及資產或現金產生單位特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。

當資產或其現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認，首先減少已分配至該現金產生單位的任何商譽的賬面值，其後按比例減少該現金產生單位內其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不會撥回。至於其他資產，只有當減值虧損所產生的賬面值不超逾未確認減值虧損的情況下(扣除折舊或攤銷)，方會撥回減值虧損。

(iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期結束時，本集團採用於財政年度結束時應採用的相同減值測試、確認及撥回條件(見附註2(j)(i)及(ii))。

2 重大會計政策(續)

(k) 已竣工待售物業

倘本集團於根據合約所載條款無條件符合資格收取代價之前確認收益(見附註2(t))，則確認合約資產。本集團對合約資產評估預期信貸虧損(見附註2(j)(i))，並在收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(l))。

倘客戶於本集團確認相關收益前支付不設退款代價，則確認合約負債(見附註2(t))。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取不設退款代價，亦將確認合約負債。在後者的情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(l))。

倘合約包含重大融資部分，則合約餘額包括根據實際利率法計算的應計利息(見附註2(t)(i))。

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價且該代價僅隨時間推移即會成為到期應付時確認。

並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項初步按其交易價格計量。包含重大融資組成部分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項隨後乃按攤銷成本呈列(見附註2(j)(i))。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、來自為滿足短期現金承諾而持有的銀行與其他金融機構之活期存款及可隨時兑換為已知數額現金之其他短期高流動性投資，而該等投資之價值變動風險並不重大，且於購入起計三個月內到期。現金及現金等價物會就預期信貸虧損作出評估(見附註2(j)(i))。

(n) 受限制現金

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

(o) 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用按公平值初始確認。初始確認後，其他應付款項及應計費用按攤銷成本入賬，除非折現影響並不重大，則按發票金額入賬。

2 重大會計政策(續)

(p) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本計量。其後，該等借款使用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據附註2(u)確認。

(q) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

短期僱員福利於提供有關服務時列為開支。倘因員工提供服務而本集團須承擔現有法律責任或推定責任，並在責任金額能夠可靠作出估算之情況下，則需要為支付的金額確認負債。

根據中國相關勞工規則及法規，中國當地退休計劃供款在產生時於損益中確認為開支。

(r) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。所得稅在損益內確認，惟倘與業務合併有關或於權益或其他全面收益直接確認的項目除外。

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應繳或應收稅項，以及就以往年度對應付或應收稅項作出的任何調整。應繳或應收即期稅項的金額為預期將予支付或收取稅項金額的最佳估計，該金額反映與所得稅有關的任何不明朗因素。即期稅項按報告日期已實施或實際上已實施的稅率計算。即期稅項亦包括股息導致的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅於達成若干條件後方獲抵銷。

遞延稅項乃就資產與負債就財務報告目的而言之賬面值與就稅務目的所用數額之暫時差異而確認。下列各項不確認遞延稅項：

- 於初始確認業務合併以外交易之資產或負債所產生之暫時差異，且不影響會計處理或應課稅溢利或虧損，以及不會產生相等應課稅及可扣減暫時差異；
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資而本集團能控制其撥回時間且不大可能於可見將來撥回的暫時差額；
- 初始確認商譽產生的應課稅暫時差額；及
- 對於由實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二示範規則所頒佈的實質性頒佈的稅法所產生之所得稅有關者。

2 重大會計政策(續)

(r) 所得税(續)

本集團就其租賃負債及使用權資產獨立確認遞延所得税資產及遞延税項負債。

遞延税項資產在未來有應課税溢利可用於抵扣暫時差異時就未動用税項虧損、未動用税項抵免及可扣減暫時差異確認。未來應課税溢利乃根據撥回相關應課税暫時差異而確定。倘應課税暫時差異的金額不足以完全確認遞延税項資產，則根據本集團個別附屬公司的業務計劃，考慮未來應課税溢利並對現有的暫時差異撥回進行調整。於各報告日期檢討遞延税項資產，倘相關税項利益不再可能變現則予以減少；有關減少在產生未來應課税溢利的可能性增加時予以撥回。

當投資物業根據附註2(f)按公平值列賬，除該物業是可折舊的及以一業務模式持有，而其目的為隨時間而並非通過出售消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益，已確認遞延税項的金額於報告日期以按賬面值出售該等資產的適用的税率計算。在所有其他情況下，遞延税項的計量反映本集團於報告日期時預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的税務影響。

遞延税項資產及負債僅在切合若干標準時方會予以抵銷。

(s) 撥備及或然負債

一般而言，以按反映現時市場評估的貨幣時間價值及有關負債特定風險的税前貼現率，以貼現現未來預期現金流量的方式進行撥備。

當相關產品或服務售出時，則根據歷史保固資料以及可能結果之相關概率權重確認保固撥備。

虧損性合約之撥備乃按終止合約預期成本及繼續合約成本淨額(以較低者為準)的現值計量，其乃根據履行該合約責任所需的遞增成本以及分配至履行該合約的其他相關直接成本。於計提撥備前，本集團就該合約相關資產確認任何減值虧損(見附註2(j)(iii))。

如果經濟利益需要流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果責任僅須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該責任為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

2 重大會計政策(續)

(s) 撥備及或然負債(續)

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償付，就實質確定有任何預期償付時確認獨立資產。確認的償付金額不超過撥備的賬面值。

(t) 收益及其他收入

本集團將於其一般業務過程中來自銷售物業、提供服務及以租賃形式提供本集團的資產予他人使用所產生的收入分類為收益。

本集團的絕大部分收益來自銷售物業及經營租賃的租金收入。本集團亦從提供物業管理服務中獲得一小部分收益。收益在物業或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時按本集團預期有權將獲得的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等款項)確認。收益不包括增值税或其他銷售税項並經扣除任何貿易折扣。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 來自客戶合約的收益

(a) 銷售物業

於日常業務過程中出售待售開發中物業所產生的收益於法定轉讓完成時確認，即客戶有能力指示物業使用並獲得物業絕大部分餘下利益的時間點。收益確認日期前出售物業收取的按金及分期付款計入合約負債項下的財務狀況表(見附註2(k))。

於釐定交易價格時，倘所協定付款時間(不論明文或暗示)為客戶或本集團就向客戶轉讓貨品或服務提供重大融資利益，則本集團會就貨幣時間價值的影響調整已承諾的代價金額。在此等情況下，合約包含重大融資部分。不論融資承諾是在合約中明確訂明或透過合約訂約方協定的付款條款暗示，均可能存在重大融資部分。就付款與轉讓相關貨品或服務之間的期間少於一年的合約而言，本集團應用可行權宜方法而不就任何重大融資部分調整交易價格。

2 重大會計政策(續)

(t) 收益及其他收入(續)

(i) 來自客戶合約的收益(續)

(a) 銷售物業(續)

倘客戶的預付款被視為向本集團提供重大融資利益，則合約項下確認的收益包括在支付日期及於法定轉讓完成日期期間合約負債根據實際利息法所產生利息開支。所採用貼現率反映合約起始時本集團與客戶訂立的獨立融資交易中的比率。根據附註2(u)所載的政策，除非根據香港會計準則第23號借貸成本資本化，否則利息按應計費用支銷。

(b) 物業管理服務費

本集團根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益確認提供物業管理服務的收益。

本集團於履行履約責任時(即當特定履約責任所依據的服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

控制權在一段時間內轉移，而由於客戶於本集團履約時同時收到本集團履約所提供的利益，收益會按一段時間內完全滿足相關履約責任的進度確認。物業管理服務的收益隨著本集團向客戶提供相關服務而確認。

(c) 應用的其他可行權宜方式

此外，本集團已應用以下可行權宜方式：

- 就原訂預期期限為一年或以內之物業管理服務，本集團根據香港財務報告準則第15號第121(a)段並無披露有關分配予剩餘履約責任交易價之總額之資料。

- 本集團已根據香港財務報告準則第15號第94段將獲得與銷售已竣工物業及服務相關之合約的遞增成本於產生時確認為開支，原因是本集團本應確認的資產的攤銷期與訂立合約當日的報告期間相同。

2 重大會計政策(續)

(t) 收益及其他收入(續)

(ii) 來自其他來源之收益及其他收入

(a) 來自經營租賃之租金收入

來自經營租賃之租金收入在租賃期所涵蓋的期間以直線法在損益中予以確認。所授予租賃獎勵在租賃期所涵蓋的期間確認為租金收入總額的組成部分。

(b) 利息收入

利息收入以實際利率法確認。「實際利率」為透過金融資產的預期年期準確貼現估計未來現金收入至金融資產賬面總值的利率。在計算利息收入時，將實際利率應用於該資產的賬面總值(當該資產並未信貸減值)。然而，就初始確認後成為信貸減值的金融資產而言，透過將實際利率應用於該金融資產的攤銷成本而計算利息收入。若資產不再信貸減值，則恢復使用總額基準計算利息收入。

(c) 政府補助

倘可合理確定能夠收取政府補助，而本集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初始確認。

補償本集團所產生開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。

補償本集團資產成本的補助在資產賬面值中扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支方式於損益內實際確認。

(u) 借貸成本

購置、建造或生產某項資產，且該資產須一段長時間方可撥作其擬定用途或銷售，所直接應佔的借貸成本，均資本化為該項資產的一部分成本。其他借貸成本則於產生期內支銷。

2 重大會計政策(續)

(v) 關聯方

(a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與本集團有關聯：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員之成員。

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為與本集團有關聯：

(i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。

(ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一間實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體是第三方實體的合營企業，而另一間實體是第三方實體的聯營公司。

(v) 該實體是為本集團或與本集團有關聯之實體的僱員福利而設的離職福利計劃。

(vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理層人員成員。

(viii) 該實體，或其所在集團的任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

任何人士的近親為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

2 重大會計政策(續)

(w) 分部報告

經營分部及財務資料內所呈報的各分部項目的金額，乃識別自就本集團各地理位置分配資源及評估其表現而定期向本集團最高行政管理層提供的財務資料。

個別重大經營分部不會合併以供財務申報之用，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及規管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

3 會計判斷及估計

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策時行使其判斷，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下認為屬合理的對未來事件的預測持續評估會計政策。

以下關鍵會計政策涉及編製綜合財務報表使用的最重要的判斷及估計。附註26包含有關假設及與金融工具有關的風險因素的資料。其他估計不確定性的主要來源如下：

(a) 投資物業估值

除非投資物業於各報告期末仍在建設或開發過程中，且其公平值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃按市值載入綜合財務狀況表。投資物業的市值由獨立合資格估值師在考慮到淨收入後於各中期及年度報告期間評估，從而顧及到物業之復歸潛力與再開發潛力。

物業估值中採納的假設乃根據各報告期末的現有市場狀況，並參考適當的資本化率。

4 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層定期審閱分配予分部資源及評估其業績的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

本集團主要於中國內地運營，因此並無提供任何地理資料。

5 收益

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	2024年 人民幣千元	2023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)*	**－**	28,195
－物業管理服務收入及其他		**4,055**	3,632
		4,055	31,827
來自其他來源的收益			
－物業租賃	*(i)*	**64,759**	64,975
總計		**68,814**	96,802

5 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：

	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		
物業管理服務收入及其他	**4,055**	3,632
總計	**4,055**	31,827

(i) 於本年度，本集團的收益主要包括物業租賃收益。

截至2024年12月31日止年度，並無客戶收益佔本集團收益10%以上(截至2023年12月31日止年度：來自一名物業開發客戶的收益佔本集團收益10%以上)。

本集團已就其提供物業管理服務採用香港財務報告準則第15號第121(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2024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：

	物業管理服務 人民幣千元
一年內	2,067

6 其他淨收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	120	234
政府補助	2	2,688
匯兑虧損淨額	(87)	(104)
總計	35	2,818

7 除税前溢利

除税前溢利已扣除以下項目：

(a) 員工成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	3,604	3,652
向中國當地退休計劃供款	840	857
	4,444	4,509
計入下列各項：		
服務成本	2,249	2,288
行政開支	2,195	2,221
	4,444	4,509

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。

7 除税前溢利(續)

(b) 其他項目

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	**561**	382
– 租賃預付款項	**23**	23
	584	405
有關短期租賃的開支	**–**	381
核數師酬金	**1,000**	1,000
存貨成本	**–**	21,023

8 綜合損益及其他全面收益表中的所得税

(a) 綜合損益及其他全面收益表中税項指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期税項		
– 中國企業所得税	**9,033**	11,634
– 過往年度超額撥備	**(1,564)**	(1,248)
– 中國土地增值税撥備不足／(超額撥備)	**1,878**	(128)
	9,347	10,258
遞延税項		
– 中國企業所得税	**(3,163)**	(3,148)
– 中國土地增值税	**(284)**	173
	(3,447)	(2,975)
	5,900	7,283

8 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利	**20,970**	34,493
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項	**5,243**	8,623
過往年度超額撥備	**(1,564)**	(1,248)
不可扣減開支的稅務影響	**24**	4
過往年度並無確認的遞延稅項	**789**	–
土地增值稅	**1,878**	(128)
土地增值稅的稅務影響	**(470)**	32
實際稅項開支	**5,900**	7,283

(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。

9 董事薪酬

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

截至2024年12月31日止年度	董事袍金*(i)*	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅*(ii)*	退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
潘海鴻	30	161	–	–	191
周桂林（於2024年6月8日逝世）	13	66	–	–	79
徐亦（於2024年5月10日獲委任）	23	116	–	42	181
非執行董事					
黃群（於2024年3月27日辭任）	–	–	–	–	–
王文明	–	–	–	–	–
程錦雲	–	–	–	–	–
葉雲志	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
許偉	30	–	–	–	30
金洪青（於2024年12月10日辭任）	30	–	–	–	30
王加威	93	–	–	–	93
何麗雲（於2024年12月30日獲委任）	–	–	–	–	–
監事					
謝豔麗（於2024年5月10日辭任）	–	–	–	–	–
周珈申	10	86	–	16	112
謝輝輝	10	104	–	16	130
馮林軍（於2024年5月10日獲委任）	–	–	–	–	–
	239	533	–	74	846

9 董事薪酬(續)

截至2023年12月31日止年度	董事袍金(i) 人民幣千元	薪金、津貼及實物利益 人民幣千元	酌情花紅(ii) 人民幣千元	退休福利計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
潘海鴻	13	204	–	–	217
周桂林	30	140	–	–	170
非執行董事					
黃群	30	–	–	–	30
王文明	–	–	–	–	–
程錦雲	–	–	–	–	–
葉雲志	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
許偉	30	–	–	–	30
金洪青	30	–	–	–	30
王加威	91	–	–	–	91
監事					
謝豔麗	–	–	–	–	–
周珈申	10	85	–	15	110
謝輝輝	10	100	–	15	125
	244	529	–	30	803

(i) 於本年度，本集團並未向董事、監事或下文附註10中所載的五名最高薪酬人士中任何一名人士支付任何酬金，以作為加入本集團或加入本集團後的利誘，或作為離職補償。於2024年度，五名(2023年：三名)董事放棄董事袍金及兩名(2023年：一名)監事放棄監事袍金。

(ii) 酌情花紅乃參照個人與本集團的表現釐定。

10 最高薪酬人士

於五位最高薪酬人士中，三名(2023年：三名)人士為本公司董事或監事，其薪酬於附註9中披露。有關另外兩名(2023年：兩名)人士之薪酬總額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	207	336
退休計劃供款	31	54
	238	390

兩名(2023年：兩名)最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	2024年 人數	2023年 人數
零至1,000,000港元	2	2

11 每股盈利

每股基本盈利乃按年內溢利人民幣15,070,000元(2023年：人民幣27,210,000元)及年內已發行普通股80,000,000股(2023年：80,000,000股)的加權平均數計算。

本公司於本年度並無任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

12 投資物業

	已完成之投資物業 人民幣千元
於2023年1月1日	1,047,500
添置	4,967
公平值調整	(20,867)
於2023年12月31日及2024年1月1日	1,031,600
添置	1,622
公平值調整	(24,222)
於2024年12月31日	1,009,000

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「投資物業估值虧損」項目中確認。

(a) 投資物業公平值的計量

(i) 公平值層級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團物業的公平值，該值根據香港財務報告準則第13號公平值計量分為三個公平值層級。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值技術所用輸入值的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅以第一級輸入值(即以相同資產或負債於計量日期在活躍市場中的未經調整報價)計量的公平值
- 第二級估值：以第二級輸入值(即不符合第一級的可觀察輸入值)但未使用重大不可觀察輸入值計量的公平值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

12 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值的計量(續)

(i) 公平值層級(續)

	2024年12月31日公平值	於2024年12月31日之公平值計量分類為		
		第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
－已完成－中國內地	**1,009,000**	**–**	**–**	**1,009,000**

	2023年12月31日公平值	於2023年12月31日之公平值計量分類為		
		第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
－已完成－中國內地	1,031,600	–	–	1,031,600

於截至2023年及2024年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移或轉入或轉出至第三級。本集團之政策為於轉移發生之各報告期末確認公平值層級中等級之轉移。

本集團的所有投資物業均於2024年12月31日重新評估。估值由香港的一家獨立估值公司泓亮諮詢及評估有限公司負責，該估值公司的僱員中有香港測量師學會資深會員，其在所估值物業的地理位置及類別方面擁有近期從業經驗。於各中期及年度報告期間開展估值時，本集團的董事及財務經理已就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

12 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值的計量(續)

(ii) 第三級公平值計量的資料：

2024年

	估值技術	不可觀察輸入值	範圍	不可觀察輸入值與公平值的關係
已完成之投資物業	收入資本化法	資本化率及貼現係數	6.00%至7.50%	比率越高，公平值越低

2023年

	估值技術	不可觀察輸入值	範圍	不可觀察輸入值與公平值的關係
已完成之投資物業	收入資本化法	資本化率及貼現係數	6.00%至7.50%	比率越高，公平值越低

本集團有兩個均位於中國內地的已竣工投資物業。於估值日期，其中一項投資物業部分為業主佔用，部分仍在現有租約的規限下。而另一項投資物業於2022年竣工，於估值日期，其部分空置，部分仍在現有租約的規限下。為此，對於空置管有的物業權益，其公平值確定時假設空置管有權於估值日期可立即取得。對於租賃物業權益，公平值乃以當前租約產生之淨收入的資本化為基礎確定，並考慮到各物業的復歸收入潛力，以及(如適當)參考可資比較市場交易。

(b) 經營租賃項下租出的投資物業

本集團租出投資物業。租約的初始期限一般為1至20年。

符合投資物業之定義的經營租賃下的所有物業均歸為投資物業一類。

本集團於2024年12月31日(2023年：無)並無任何不可撤銷經營租賃項下之重大租賃應收款項。

13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於2023年1月1日	10,705	1,415	555	399	240	13,314
添置	–	893	138	–	298	1,329
於2023年12月31日及2024年1月1日	10,705	2,308	693	399	538	14,643
添置	–	–	306	81	–	387
於2024年12月31日	10,705	2,308	999	480	538	15,030
累計折舊：						
於2023年1月1日	(4,598)	(1,223)	(527)	(363)	(230)	(6,941)
年內支出	(213)	(106)	(25)	(5)	(33)	(382)
於2023年12月31日及2024年1月1日	(4,811)	(1,329)	(552)	(368)	(263)	(7,323)
年內支出	(211)	(219)	(69)	(5)	(57)	(561)
於2024年12月31日	(5,022)	(1,548)	(621)	(373)	(320)	(7,884)
賬面淨值：						
於2024年12月31日	5,683	760	378	107	218	7,146
於2023年12月31日	5,894	979	141	31	275	7,320

本集團的所有樓宇均位於中國。

14 租賃預付款項

	土地使用權 人民幣千元
成本：	
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024年12月31日	798
累計攤銷：	
於2023年1月1日	(262)
年內支出	(23)
於2023年12月31日及2024年1月1日	(285)
年內支出	(23)
於2024年12月31日	(308)
賬面淨值：	
於2024年12月31日	490
於2023年12月31日	513

租賃預付款項指與根據香港財務報告準則第16號進行的租賃相關的使用權資產。

15 其他非流動資產

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預付營業税	(i)	**2,546**	2,828
物業維修基金	(ii)	**2,582**	2,582
其他		**336**	336
		5,464	5,746

(i) 本公司預付之營業税乃關於租戶預付之物業租賃費用，該費用於有關預付租賃費用確認為收益時自損益扣除。

(ii) 金額主要包括支付予温嶺市住房和城鄉建設局的物業維修基金。

預付營業税之變動

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	**3,110**	3,392
年內攤銷	**(282)**	(282)
於年末	**2,828**	3,110

預付營業税於綜合財務狀況表之對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他應收款項及預付款項*(附註18)*	**282**	282
其他非流動資產	**2,546**	2,828
	2,828	3,110

16 於附屬公司之權益

本集團附屬公司之詳情如下。

公司名稱	註冊成立及業務日期及地點	已發行及繳足股本	所有權權益比例 本集團之實際權益	本公司持有	附屬公司持有	主要業務活動
温嶺工量刃具網有限公司(「**温嶺工量刃具網**」)*(i)*	2011年7月27日 中國温嶺	人民幣100,000元/人民幣100,000元	100%	100%	–	電子商務技術開發服務
温嶺市旭日投資有限公司(「**温嶺旭日**」)*(i)*	2018年6月12日 中國温嶺	人民幣10,000,000元/人民幣10,000,000元	100%	100%	–	投資、房地產開發及管理、會議及展覽會以及相關服務
温嶺市晨曦物業管理有限公司	2021年7月5日 中國温嶺	人民幣1,000,000元/人民幣0元	100%	–	100%	物業管理服務

(i) 根據中國法律註冊成立之有限公司

17 於聯營公司之權益

下表載列本集團聯營公司的詳情，該公司為未上市法團實體，其市場報價不可得：

聯營公司名稱	營業結構形式	註冊成立及業務地點	註冊資本(人民幣元)	所有權權益比例 本集團之實際權益	本公司持有	附屬公司持有	主要業務活動
温嶺工聯工量刃具科技服務有限公司(「**温嶺工聯**」)	註冊成立	中華人民共和國(「**中國**」)	人民幣10,000,000元	20%	20%	–	物業租賃及技術支援服務

於2021年12月，本公司與温嶺工聯訂立協議以認購其20%股權，代價為人民幣8,000,000元，有關代價已於2022年1月11日悉數支付。截至2024年12月31日止年度，分佔聯營公司虧損為人民幣440,000元。

18 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

(a) 貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項，扣除虧損撥備	**45**	495
其他應收款項：		
– 代表第三方付款	**100**	527
– 其他應收款項	**31**	16
	176	1,038

所有貿易應收款項及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

賬齡分析

於報告期末，根據發票日期及扣除虧損撥備之貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1個月內	**–**	–
1至3個月	**45**	495
	45	495

貿易應收款項由賬單日期起計90天內到期。有關本集團信貸政策及貿易應收款項產生之信貸風險之進一步詳情載於附註26(a)。

(b) 預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
服務預付款項	**137**	670
預付營業税	**282**	282
	419	952

19 土地增值税及預付所得税

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
土地增值税	–	1,134
預付所得税	106	–
	106	1,134

(i) 土地增值税按介乎30%至60%的累進税率就土地價值增值(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税項)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%。

20 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
手頭現金	79	50
銀行現金	86,307	74,387
	86,386	74,437

20 現金及現金等價物(續)

(b) 除税前溢利與經營所得現金的對賬

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動			
除税前溢利		**20,970**	34,493
調整項目：			
投資物業估值虧損	*12*	**24,222**	20,867
折舊及攤銷	*7(b)*	**584**	405
分佔一間聯營公司虧損	*17*	**440**	497
利息收入	*6*	**(120)**	(234)
匯兑虧損		**87**	104
營運資金變動：			
已竣工待售物業減少		**–**	21,023
應收聯營公司款項減少／(增加)		**15**	(85)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		**862**	(209)
預付款項減少／(增加)		**533**	(227)
其他非流動資產減少／(增加)		**282**	(54)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		**5,041**	(18,422)
預收款項減少，淨額		**(10,798)**	(5,155)
合約負債增加／(減少)		**595**	(8,859)
經營所得現金		**42,713**	44,144

21 其他應付款項及應計費用

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備以及投資物業應付款項	**7,638**	6,897
應計薪資	**949**	822
其他應付稅項	**6,114**	7,400
按金	**6,929**	1,192
應付專業費用	**1,649**	1,068
應付物業管理費及水電費	**877**	961
其他	**596**	630
	24,752	18,970

所有其他應付款項及應計費用一般於一年內結清或按要求償還。

22 合約負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已收預收款項		
– 物業管理服務	**2,067**	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。

22 合約負債(續)

年內合約負債變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,472	10,331
因確認於年初計入合約負債的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	2,067	1,472
於12月31日的結餘	2,067	1,472

所有自提供物業管理服務收取的預收款項預期於一年內確認為收益。

23 預收款項

預收款項主要指租戶預付的物業租賃費用。預期於資產負債表日期起一年內入賬為收益之預收款項入賬為流動負債，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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	116,339	121,494
年內結轉至收益	(64,279)	(65,076)
年內收款	59,201	59,921
按金轉撥至其他應付款項	(9,506)	–
於年末	101,755	116,339

23 預收款項(續)

綜合財務狀況表對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預收款項，即期	**52,156**	52,400
預收款項，非即期	**49,599**	63,939
	101,755	116,339

24 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	**10,373**	2,513
年內即期所得稅撥備*(附註8(a))*	**9,347**	10,258
年內退款	**611**	6,995
年內付款	**(11,740)**	(9,393)
於年末	**8,591**	10,373
指：		
可收回稅項*(附註19)*	**(106)**	(1,134)
應付稅項	**8,697**	11,507
	8,591	10,373

24 綜合財務狀況表中的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

於本年度內綜合財務狀況表中確認的遞延稅項(資產)／負債組成部分及變動如下：

來自下列各項的遞延稅項	附註	折舊及攤銷撥備 人民幣千元	投資物業重新估值 人民幣千元	權益資本化 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日		17,579	160,981	1,210	111	(149)	179,732
於損益內扣除／(計入)	*8(a)*	2,514	(5,217)	(146)	173	(299)	(2,975)
於2023年12月31日及2024年1月1日		20,093	155,764	1,064	284	(448)	176,757
於損益內扣除／(計入)	*8(a)*	3,307	(6,054)	(54)	(284)	(362)	(3,447)
於2024年12月31日		23,400	149,710	1,010	–	(810)	173,310

25 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司個別權益組成部分於年初至年末期間的變動詳情載列如下。

本公司

	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12月31日及2023年1月1日的結餘		80,000	67,565	10,722	587,292	745,579
年內溢利		–	–	–	21,729	21,729
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	21,729	21,729
提取中國法定儲備	*25(d)(ii)*	–	–	2,727	(2,727)	–
過往年度已批准股息		–	–	–	(16,000)	(16,000)
於2023年12月31日及2024年1月1日的結餘		80,000	67,565	13,449	590,294	751,308
年內溢利		–	–	–	17,966	17,966
其他全面收益		–	–	–	–	–
全面收益總額		–	–	–	17,966	17,966
提取中國法定儲備	*25(d)(ii)*	–	–	2,706	(2,706)	–
過往年度已批准股息		–	–	–	(18,400)	(18,400)
於2024年12月31日的結餘		80,000	67,565	16,155	587,154	750,874

25 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 於本年度應付本公司股權持有人之股息：

	2024年 人民幣千元	2023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0.23元(2023年：人民幣0.23元)	**18,400**	18,400

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。

	2024年 人民幣千元	2023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	**18,400**	16,000

董事認為於截至2024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。

(c) 股本

普通股，已發行及繳足：

	2024年 股份數目 （千股）	 人民幣千元	2023年 股份數目 （千股）	 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於12月31日	**80,000**	**80,000**	80,000	80,000

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

25 資本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括本公司之股份溢價。

(ii) 中國法定儲備

根據中國公司法，本公司及其中國附屬公司須將其稅後溢利(經抵銷過往年度虧損)的10%(根據中國會計法規釐定)轉入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。

轉撥至該儲備必須於向股東分派股息之前進行。

法定公積金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可透過按股東現有的持股比例向其發行新股或增加其現時持有之股份面值的方式轉化為股本，惟上述發行後的結餘不低於註冊資本的25%。

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，以便透過與風險水平相稱的租金與管理費用之定價，以及以合理的成本取得融資，從而繼續為權益股東提供回報及為其他持份者帶來利益。本集團的整體策略於整個相關年度保持不變。

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

本公司董事定期審核資本結構。董事根據經營預算考慮資本成本以及與每類資本相關的風險，並透過支付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

於整個相關年度，本集團無須遵守外部施加的資本要求。

26 財務風險管理及公平值

本集團正常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。該等風險對本集團業務造成的影響以及本集團採用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施在下文載述。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任導致本集團財務虧損的風險。本集團之信貸風險主要歸屬於現金及現金等價物及其他應收款項及預付款項。本集團面臨之現金產生之信貸風險有限，因為交易對手為信譽評級良好之銀行，本集團認為其信貸風險較低。

除附註28所載本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供將令本集團承受信貸風險之任何其他擔保。於報告期末，有關該等財務擔保的最高信貸風險於附註28披露。

管理層備有信貸政策，而有關該等信貸風險之風險敞口持續受到監控。管理層於各報告期末檢討各債務的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。一般而言，本集團要求其客戶預付物業租賃費，而本集團並無向客戶取得抵押品。

本集團的信貸風險敞口主要受各客戶的個別特徵影響，而非客戶經營的行業，因此，當本集團對個別客戶有重大風險時，主要產生高度集中的信貸風險。於2023年及2024年12月31日，本集團並無任何已逾期但未因個別或集體評估而減值的應收賬款。

本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項的虧損撥備，並按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量其他應收款項及預付款項的虧損撥備，除非特定債務人的違約風險大幅增加，在此情況下，則會計量全期預期信貸虧損。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且餘額仍被視為可全數收回。於2023年及2024年12月31日，按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損率並不重大，原因為1)由於大部分物業租賃收入均提前至少一年收取，本集團並無任何重大貿易應收款項；及2)根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可悉數收回，因而不需要就應收關聯方款項計提減值撥備。

26 財務風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險

本集團管理層持續審核本集團的流動資金狀況(包括審核預期現金流入及流出以及貸款及借款的到期情況)，以確保其維持充足的現金儲備及獲主要金融機構及／或其他集團公司承諾提供充足的資金額度，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表列示於各報告期末本集團金融負債的剩餘合約到期情況，此乃基於合約未貼現現金流量(包括於各報告期末採用合約利率或(倘為浮動利率)當時利率計算的利息付款)及本集團須還款的最早日期計算。

	於2024年12月31日合約未貼現現金流量					
	一年內或按要求	超過一年但少於兩年	超過兩年但少於五年	超過五年	總計	於12月31日的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計費用	24,752	–	–	–	24,752	24,752
其他長期應付款項	–	1,701	285	1,800	3,786	3,786
	24,752	1,701	285	1,800	28,538	28,538

	於2023年12月31日合約未貼現現金流量					
	一年內或按要求	超過一年但少於兩年	超過兩年但少於五年	超過五年	總計	於12月31日的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計費用	18,970	–	–	–	18,970	18,970

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要產生自現金及現金等價物。

由於銀行現金利率預計不會出現重大變動，因此，本集團不會面臨有關現金及現金等價物的重大利率風險。

26 財務風險管理及公平值(續)

(d) 外匯風險

本集團主要於中國內地經營業務，大部分交易以人民幣結算。本集團面臨的外匯風險主要源於持有以港元計值的現金及現金等價物。本集團並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。本集團定期審閱其外匯風險，並認為其並無重大外匯風險。

(e) 公平值計量

於2023年及2024年12月31日，其他應收款項及預付款項、其他應付款項及應計費用及銀行貸款之賬面值與其公平值並無重大差別。

27 承擔

於2024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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已訂約	**1,007**	824

28 或然負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保	**91,531**	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獲授按揭貸款的抵押，而相關物業的物業所有權證仍作為獲授按揭貸款的抵押，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屬重大，且董事認為本集團物業買家違約的可能性極低。

因此，於2024年及2023年12月31日，於擔保合約開始時並無確認價值。

29 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是指有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括本公司董事。

主要管理人員的薪酬(包括向本公司董事(於附註9披露)及若干最高薪酬僱員(於附註10披露)支付的款項)載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	979	1,109
退休計劃供款	105	84
	1,084	1,193

薪酬總額被納入「員工成本」(見附註7(a))。

(b) 關聯方交易

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自聯營公司之租金收入		
－温嶺市嶠嶺投資發展有限公司(「**嶠嶺投資**」)	6,431	6,370
－温嶺工聯	1,115	1,233
來自一間聯營公司之物業管理收入	86	83
	7,632	7,686

29 重大關聯方交易（續）

(c) 應收關聯方款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
温嶺工聯	**186**	201

(d) 應付關聯方款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
温嶺工聯	**59**	241
嶠嶺投資	**16**	–
	75	241

(e) 上市規則就關於關連交易之適用性

誠如上文附註29(b)所披露，有關來自嶠嶺投資的租金收入之關連人士交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定之有關披露載列於董事會報告之「關連交易」一節。

誠如上文附註29(b)所披露，有關來自温嶺工聯的租金及物業管理收入的關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。然而，由於該等交易低於上市規則第14A.76(1)條項下的最低限度，故獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定。

30 本公司層面的財務狀況表

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	**829,000**	845,700
物業、廠房及設備	**5,854**	6,104
租賃預付款項	**490**	513
其他非流動資產	**2,542**	2,825
於一間聯營公司之權益	**6,803**	7,243
於附屬公司之權益	**132,024**	132,024
	976,713	994,409
流動資產		
其他應收款項及預付款項	**366**	722
現金及現金等價物	**69,784**	61,691
	70,150	62,413
流動負債		
其他應付款項及應計費用	**12,784**	6,538
合約負債	**1,433**	1,361
預收款項，即期	**51,841**	51,885
即期稅項	**8,139**	10,243
	74,197	70,027
流動負債淨額	**(4,047)**	(7,614)
總資產減流動負債	**972,666**	986,795
非流動負債		
預收款項，非即期	**49,599**	63,939
其他長期應付款項	**3,786**	–
遞延稅項負債	**168,407**	171,548
	221,792	235,487
資產淨額	**750,874**	751,308
資本及儲備		
股本	**80,000**	80,000
儲備	**670,874**	671,308
權益總額	**750,874**	751,308

31 報告期後非調整事項

報告期末後，董事提議派發末期股息。進一步詳情於附註25(b)中披露。

32 直接及最終控制方

於2024年12月31日，董事認為，本集團的直接母公司及最終控制方為温嶺市國有資產監督管理委員會。該實體不會產生可供公眾使用的財務報表。

33 截至2024年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本財務報表刊發日期，香港會計師公會頒佈了多項新訂準則或修訂本，該等新訂準則或修訂本於截至2024年12月31日止年度尚未生效，亦未於該等財務報表內採納。該等改進包括下列可能與本集團相關的改進。

	自以下日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第21號(修訂本)，*匯率變動的影響－缺乏可換性*	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)，*金融工具*及香港財務報告第7號，*金融工具：披露－財務工具之分類及計量(修訂本)*	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號，*財務報表之呈列及披露*	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號，*不負有公共受託責任之附屬公司：披露*	2027年1月1日

本集團目前正評估該等改進預期將於初步應用期間產生的影響。迄今為止，本集團認為採用該等準則對綜合財務報表產生重大影響的可能性不大。