

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



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

截至2023年12月31日止年度的年度業績公告
及建議修訂公司章程

財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	變動
收益(人民幣千元)	96,802	230,860	58.1%
毛利(人民幣千元)	63,747	88,234	28.6%
毛利率	65.9%	38.7%	27.2
年內溢利(人民幣千元)	27,210	57,509	52.7%
純利率	28.1%	24.9%	3.2
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.34	0.72	52.8%

董事會已提議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.23元(含稅)(2022年：每股人民幣0.20元)。

年度業績

溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的綜合年度業績，連同上年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	3	96,802	230,860
銷售成本		<u>(33,055)</u>	<u>(141,626)</u>
毛利		63,747	89,234
投資物業估值(虧損)/收益	9	(20,867)	1,706
其他淨收入	4	2,818	754
銷售及營銷開支		(822)	(641)
行政開支		<u>(9,886)</u>	<u>(11,805)</u>
經營溢利		32,460	79,248
融資成本	5(a)	-	(8)
分佔一間聯營公司虧損		<u>(497)</u>	<u>(260)</u>
除稅前溢利	5	34,493	78,980
所得稅	6	<u>(7,283)</u>	<u>(21,471)</u>
年內溢利		<u>27,210</u>	<u>57,509</u>
年內其他全面收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額		<u>27,210</u>	<u>57,509</u>
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.34</u>	<u>0.72</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,031,600	1,047,500
物業、廠房及設備		7,320	6,373
租賃預付款項		513	536
於聯營公司之權益		7,243	7,740
其他非流動資產		5,746	5,692
		<u>1,052,422</u>	<u>1,067,841</u>
流動資產			
已竣工待售物業		—	21,023
應收聯營公司款項		201	116
貿易及其他應收款項		1,038	829
預付款項		952	725
預付土地增值稅及所得稅		1,134	6,578
現金及現金等價物		74,437	72,826
		<u>77,762</u>	<u>102,097</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		18,970	55,361
合約負債		1,472	10,331
預收款項，即期		52,400	52,631
即期稅項		11,507	9,091
		<u>84,349</u>	<u>127,414</u>
流動負債淨額		<u>(6,587)</u>	<u>(25,317)</u>
總資產減流動負債		<u>1,045,835</u>	<u>1,042,524</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債		
預收款項，非即期	63,939	68,863
遞延稅項負債	176,757	179,732
	<u>240,696</u>	<u>248,595</u>
資產淨額	805,139	793,929
資本及儲備		
股本	80,000	80,000
儲備	725,139	713,929
權益總額	805,139	793,929

綜合財務報表附註

1 一般資料

本公司前身溫嶺市溫西工量刀具交易中心有限公司(「本公司」)，於2003年5月14日在中華人民共和國(「中國」)浙江省溫嶺市註冊成立為有限公司。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)的主要業務為物業租賃。

於2018年5月3日，本公司改制為股份有限公司，註冊股本為人民幣60,000,000元，為本公司股票在香港聯合交易所有限公司上市做準備。改制完成後，本公司更名為溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司。

於2020年12月30日，本公司在香港聯合交易所有限公司主板上市，並發行20,000,000股新普通股。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。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2023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。

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2023年12月31日擁有流動負債淨額人民幣6,587,000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1月，本集團從一間第三方銀行獲得一項人民幣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1月1日至2024年12月31日十二個月期間之營運資金預測之詳細審閱，本集團將採取必要措施(包括從現有可用銀行融資中提取額外貸款)以確保本集團將擁有必要流動資金償還到期債務及撥付其營運資金及資本開支要求。

編製符合香港財務報告準則的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及費用的列報。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在當時被認為合理的其他因素，所得結果構成未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值時作出的判斷基準。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。會計估計的修訂如只影響該修訂期，則於該修訂期內確認，或修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

本集團於當前會計期間已將下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則應用於該等財務報表：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第8號(修訂本)*會計政策、會計估計變更及錯誤：會計估計及定義*
- 香港會計準則第1號(修訂本)*財務報表的呈報*及香港財務報告準則實務公告第2號就重要性作出判斷：*會計政策的披露*
- 香港會計準則第12號(修訂本)*所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號(修訂本)*所得稅：國際稅務改革－支柱二示範規則*

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。採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

香港財務報告準則第17號，保險合約

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

香港會計準則第8號(修訂本)會計政策、會計估計變更及錯誤：會計估計及定義

該等修訂為區分會計政策變更及會計估計變更提供進一步指引。由於本集團區分會計政策變更及會計估計變更的方法符合該等修訂的要求，因此該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)財務報表的呈報及香港財務報告準則實務公告第2號就重要性作出判斷：會計政策的披露

該等修訂要求各實體披露重要會計政策資料，並為在會計政策披露中應用重要性概念提供指引。本集團重新審視了過往披露的會計政策資料，並認為有關資料符合該等修訂的要求。

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

該等修訂收窄初步確認豁免的範圍，使其不再適用於初始確認時產生等值而對銷的暫時差額(例如租賃及棄置責任)的交易。就租賃及棄置責任而言，相關遞延稅項資產及負債須自呈列的最早比較期間開始時確認，並於該日將任何累計影響確認為保留盈利或其他權益組成部分的調整。

就所有其他交易而言，該等修訂適用於已呈列的最早期間開始後發生的交易。由於本集團並無租賃及退役負債，故該等修訂對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)所得稅：國際稅務改革－支柱二示範規則

該等修訂本在遞延所得稅入賬中引入一個暫時性強制例外，即實施由經濟合作與發展組織(「經濟合作與發展組織」)發佈的第二支柱示範規則而頒佈或實質性頒佈的稅法產生的所得稅(該等稅法產生的所得稅在下文稱為「**第二支柱所得稅**」)，包括實施該等規則中所述的符合條件的國內最低補足稅的稅法。該修訂本亦引入有關該等稅務的披露規定。該修訂本一經發佈立即生效，並需追溯申請。該等修訂本對該等財務報表並無重大影響。

3 收益

收益分類

來自客戶合約的收益按主要產品或服務項目分類如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022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	171,239
- 其他	(ii)	<u>3,632</u>	<u>2,935</u>
		<u>31,827</u>	<u>174,174</u>
來自其他來源的收益			
- 物業租賃	(i)	<u>64,975</u>	<u>56,686</u>
總計		<u><u>96,802</u></u>	<u><u>230,860</u></u>

來自客戶合約的收益按收益確認的時間分類如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
- 於某一時間點		
銷售已竣工物業	28,195	171,239
- 隨時間		
其他	<u>3,632</u>	<u>2,935</u>
總計	<u><u>31,827</u></u>	<u><u>174,174</u></u>

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

(ii) 其他主要指提供物業管理服務的收益，且根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益隨時間確認。

截至2023年12月31日止年度，來自一名物業開發客戶的收益(2022年：三名)佔本集團收益10%以上。一名客戶應佔本集團收益總額約為29.13%。

本集團已就其提供物業管理服務採用香港財務報告準則第15號第121(a)段之實際權宜方法，因而上述資料不包括有關本集團將於滿足合約下剩餘履約責任時有權收取的提供物業管理服務(原有預期期限為一年或更短)的收益的資料。

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2023年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	<u>1,472</u>

4 其他淨收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	234	774
政府補助	2,688	84
匯兌虧損淨額	<u>(104)</u>	<u>(104)</u>
總計	<u>2,818</u>	<u>754</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息開支	<u> -</u>	<u> 8</u>

(b) 員工成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	3,652	2,869
向中國當地退休計劃供款	<u> 857</u>	<u> 617</u>
	<u> 4,509</u>	<u> 3,486</u>
計入下列各項：		
服務成本	2,288	1,457
行政開支	<u> 2,221</u>	<u> 2,029</u>
	<u> 4,509</u>	<u> 3,486</u>

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

除了上述供款以外，本集團並無向僱員支付退休金及其他退休後福利的其他責任。

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

(c) 其他項目

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊		
- 自有物業、廠房及設備	382	319
- 租賃預付款項	23	23
	<u>405</u>	<u>342</u>
有關短期租賃的開支	<u>381</u>	-
核數師酬金	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
存貨成本	<u>21,023</u>	<u>127,093</u>

6 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項		
- 中國企業所得稅	11,634	17,655
- 過往年度超額撥備	(1,248)	(1,007)
- 中國土地增值稅	-	3,369
- 中國土地增值稅超額撥備	(128)	-
	<u>10,258</u>	<u>20,017</u>
遞延稅項		
- 中國企業所得稅	(3,148)	1,343
- 中國土地增值稅	173	111
	<u>(2,975)</u>	<u>1,454</u>
	<u>7,283</u>	<u>21,471</u>

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	34,493	78,980
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	8,623	19,745
過往年度超額撥備	(1,248)	(1,007)
不可扣減開支的稅務影響	4	206
土地增值稅	(128)	3,369
地增值稅的稅務影響	32	(842)
實際稅項開支	<u>7,283</u>	<u>21,471</u>

(i) 本公司及其在中國的附屬公司須按25%之稅率繳納中國法定所得稅。

7 股息

(i) 於本年度應付本公司股權持有人之股息：

	2023年 人民幣千元	2022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(2022年：人民幣0.20元)	<u>18,400</u>	<u>16,000</u>

報告期末後建議的末期股息於報告期末並無確認為負債。

(ii) 於年內批准及支付過往財政年度應付本公司股權持有人之股息。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年內批准及支付有關過往財政年度之末期股息	<u>16,000</u>	<u>25,600</u>

董事認為於截至2023年12月31日止年度宣派及批准之股息並不表示本集團未來股息政策。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按年內溢利人民幣27,210,000元(2022年：人民幣57,509,000元)及年內已發行普通股80,000,000股(2022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。

9 投資物業

	已完成之 投資物業 人民幣千元	開發中的 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年1月1日	866,000	148,600	1,014,600
添置	–	31,194	31,194
轉撥	179,794	(179,794)	–
公平值調整	1,706	–	1,706
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,047,500	–	1,047,500
添置	4,967	–	4,967
公平值調整	(20,867)	–	(20,867)
於2023年12月31日	<u>1,031,600</u>	<u>–</u>	<u>1,031,600</u>

投資物業公平值調整於綜合損益及其他全面收益表賬面上「投資物業估值(虧損)/收益」項目中確認。

10 承擔

於2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已授權但未訂約	–	88
已訂約	<u>824</u>	<u>2,034</u>
	<u>824</u>	<u>2,122</u>

管理層討論及分析

行業概覽

工量刃具是指在機械製造過程中用於測量及切割或作為測量及切割輔助工具的工具或產品，主要包括量具、刀具及其他工具。為了提高生產效率及降低系統誤差的可能性，高品質的測量及切割功能對於製造過程而言至關重要。

據中國國家統計局資料，2023年中國國內生產總值(GDP)比上年增長5.2%，增速比2022年加快2.2個百分點，回升向好。2023年疫情防控措施取消後中國經濟活動顯著反彈。此一復甦主要是由多項因素推動，包括對服務需求的增加，製造業投資的抗壓力以及實施公共基礎設施刺激措施。然而，經濟的表現仍有波動，通貨緊縮壓力持續存在，房地產市場疲軟和消費者信心依然不足。

2023年中國全國規模以上工業增加值同比增長4.6%，其中製造業增加值同比增長4.4%。特別是製造業向高端化、智慧化、綠色化方向升級取得了明顯成效，實現量的增長和質的提升，新動能不斷聚集增強，有力推動了製造業高品質發展。

2023年溫州市實現GDP人民幣8,730.6億元，按可比價格計算，同比增長6.9%。溫嶺市政府緊緊圍繞工量刃具產業高質量發展，採取一繫列舉措，推動產業發展。整體來看，2023年工量刃具行業景氣呈現「漲－落－漲」運行態勢，上半年行業景氣沖高回落，下半年隨著經濟政策出台市場信心增強及「金九銀十」效應觸底回暖。

切削加工約占機械加工工作量約90%，切削加工是指從工件表面切除多餘材料，保證工件的幾何形狀、尺寸精度、表面品質等方面符合設計要求的機械加工方法。切削加工通常由切削機床實現，而刀具是關鍵耗材，作為工業機床的核心，其品質直接影響機械製造業生產的工藝水準、生產效率和產品品質。

國內品牌企業憑藉品牌認知、資本支援和技術優勢逐步向中高端及整體解決方案方向拓展，擁有更廣闊的發展空間，預計也將佔據更大的市場份額。根據中國機床工具工業協會的資料，我國刀具出口呈現增長趨勢，而進口呈現下降趨勢，導致整體呈現顯著的順差，進出口比值逐年降低。2023年中國刀具出口額為人民幣233.65億元。此外，隨著機床數控化率提高，數控刀具逐漸取代傳統刀具，競爭力較弱的小企業面臨被淘汰或並購的風險，行業集中度穩步提升。

業務回顧

本集團是中國知名工量刀具交易中心運營商。本集團成立於2003年，擁有、經營及管理位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村的四層交易中心（「**交易中心**」）。交易中心主要用作產品展示及交易目的，因而其主要目標為向租戶提供單位以用作商鋪，從而向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刀具產品。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。

本集團致力發揮「市場+產業」優勢，助力工量刀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。截至於2023年12月31日止年度，收益和期內溢利相比去年同期分別減少了約58.1%及52.7%，主要由於(i)截至2023年12月31日止年度銷售物業數字下降；及(ii)截至2022年12月31日止年度錄得的投資物業重估收益，於截至2023年12月31日止年度變為錄得投資物業重估虧損。

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2023年12月31日，交易中心的價值為人民幣845.7百萬元(2022年12月31日：人民幣859.1百萬元)，權益由本集團全資擁有。

我們將一樓及二樓的單位出租予銷售工量刀具的本集團及個人。我們將三樓的部分區域指定為電子商業園區，以出租予工量刀具電商業務運營商。我們將四樓用作辦公室並將地庫用作停車場。我們亦向我們的租戶提供物業管理服務及協助服務(即溫嶺·中國工量刀具指數及工量貸融資服務)。於2023年12月31日，我們的交易中心分別擁有617名租戶(2022年12月31日：631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	
	2023年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)	2022年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)
一樓	372.9	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(「**可出租面積**」)計算。

於截至2023年12月31日止年度，交易中心可出租面積及已出租予租戶之可出租面積百分比分別為25,390.6平方米及98.11% (2022年12月31日止年度：25,230.9平方米及97.51%)。已出租可出租面積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。

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，本集團將科創園建設成為集研發、生產、服務於一體的綜合性產業集聚區，形成「產業+市場」的區域性集群經濟。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2023年12月31日，本集團已累計出售建築面積約55,395.68平方米的若干個單位，並截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度分別錄得收入約人民幣28.2百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣171.2百萬元)，科創園建築面積約58,421.51平方米可供出租。於2023年12月31日，科創園的公平值約人民幣185.9百萬元(2022年12月31日：人民幣188.4百萬元)，有關權益由本集團全資擁有。

於2023年12月31日，我們的科創園共引進企業14家(2022年12月31日：18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	
	2023年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)	2022年 平均每月 實際租金 (每平方米 人民幣元)
廠房	15.5	12.2
宿舍	34.9	28.2
地庫	20.9	19.7

附註：

平均每月實際租金乃按租金收入總額除以所示期間加權平均已出租可出租面積(「可出租面積」)計算。

於截至2023年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37,877.82平方米及64.8%(於截至2022年12月31日止年度：8,108.5平方米及13.9%)。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。

電商平台

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。該項目已入選2023年度「之江創客」全球電子商務創業創新大賽跨境電商賽區三等獎。

未來展望

本集團的主營業務為工量刀具市場及產業園區運營與管理，計畫通過自建運營開展租賃業務外，進一步提供園區運營服務及專業性綜合服務，將本集團打造為工量刀具產業園區租賃、運營及服務的綜合服務提供者。具體舉措如下：

規劃建設科創園二期

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

豐富增值服務

除自建運營開展租賃業務外，本集團計畫篩選和推薦服務商，面向園區入駐企業推出集采服務，同時整合現有資源，為客戶提供體系化的配套增值服務。本集團擬進一步提高市場、園區運營服務及專業性綜合服務能力，打造物流、物業、電商等配套增值服務板塊：打造自主的園區物流、智慧園區物業管理體系，優化園區物流配送通道及倉儲配套服務，支撐園區拓展建設與日常運營管理要求。

同時本集團培養管理團隊將產業園建設、運營、管理服務打造為成熟的園區管理體系，授權溫嶺區域範圍內國有產業園由本集團運營管理，實現每個園區項目的管理收益。

開展行業上下游並購

本集團在立足主業的同時將利用自身特色，通過現金出資、「先租後讓」等方式參與溫嶺規模製造業企業，積極向外拓展，打造第二主業，實施行業上下游開展並購。

具體來說，本集團計畫通過並購工量刀具行業的相關公司或團隊，以實現本集團的增量發展，依託市場土地及政府背景資源，創新對外投資模式，以土地和資金等多種方式投資溫嶺當地有潛力的製造業企業，做到在資本端也能夠為企業助力，實現本集團利潤構成的多元化，將本集團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。

組建跨境電商出海團隊

本集團計劃通過對接商貿綜合服務，打通工量刀具產業帶「品牌出海」快車道，通過企業孵化、人才引育、活動舉辦、服務對接等，構建溫嶺工量刀具跨境電商生態圈，實現溫嶺工量刀具跨境電商銷售的高速增長。

未來，本集團將始終立足交易中心及科創園項目，通過自營或引入外部優秀的管理團隊，努力擴大租賃面積規模，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，通過一步一個腳印的扎實建設，不斷夯實科創園二期項目建設以及專業市場2.0版本的打造。

財務回顧

收益

總收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣230.9百萬元大幅減少約58.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣96.8百萬元，乃主要因為截至2023年12月31日止年度科創園的物業銷售額減少約人民幣143.0百萬元至約人民幣28.2百萬元，乃因為科創園的可銷售面積於2023年12月31日已悉數售出，該減少被截至2023年12月31日止年度物業租賃業務收益增加約人民幣8.3百萬元至約人民幣65.0百萬元所抵銷，乃因為科創園貢獻的租金收入增加。

銷售成本

銷售及服務成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣141.6百萬元大幅減少約76.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣33.1百萬元，乃主要因為物業銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣127.1百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣18.5百萬元。

毛利及毛利率

毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣89.2百萬元減少約28.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣63.7百萬元，乃主要因為於2023年進行物業銷售所得利潤減少。然而，毛利率由截至2022年12月31日止年度的約38.7%增加至截至2023年12月31日止年度的約65.9%，乃主要因為物業銷售貢獻的毛利減少，乃因為物業銷售的毛利率為34.4% (2022年：25.8%)，而本集團租賃業務於2023年的毛利率為78.8% (2022年：75.6%)。

投資物業估值(虧損)/收益

本集團於截至2023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，其主要由於餘下可使用年期減少及可資比較租賃價格下降所致。

其他淨收入

其他淨收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元增加約2.7倍至截至2023年12月31日止年度的約人民幣2.8百萬元，乃主要由於截至2023年12月31日止年度政府政府補助增加約人民幣2.6百萬元。

行政開支

行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣11.8百萬元減少約16.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣9.9百萬元，乃主要由於並無有關不可扣減增值稅的徵稅所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣21.5百萬元減少約66.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣7.3百萬元，乃主要由於(i)本集團於截至2022年12月31日止年度錄得與物業銷售相關的土地增值稅約人民幣3.4百萬元，而截至2023年12月31日止年度並無有關稅項；(ii)本集團2023年的應課稅溢利減少；及(iii)遞延稅項開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元變動至截至2023年12月31日止年度的遞延稅項抵免約人民幣3.0百萬元。實際稅率由截至2022年12月31日止年度的約27.2%減少至截至2023年12月31日止年度的約21.1%，乃由於2023年土地增值稅減少所致。

年內溢利及純利率

誠如上文所述，年內溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣57.5百萬元減少約52.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣27.2百萬元，而本集團的純利率由截至2022年12月31日止年度的約24.9%上升至截至2023年12月31日止年度的約28.1%。

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2023年及2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣74.4百萬元及人民幣72.8百萬元。現金及現金等價物增加乃主要因為於截至2023年12月31日止年度銷售物業。

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2023年及2022年12月31日，本集團並無銀行貸款。

於2023年12月31日，並無可動用銀行融資。

資本開支

截至2023年12月31日止年度，資本開支約為人民幣24.3百萬元(2022年：約人民幣29.4百萬元)。截至2023年12月31日止年度產生的資本開支主要與裝修科創園有關。

資本承擔

於2023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0.8百萬元(2022年：約人民幣2.1百萬元)。

或然負債

於2023年12月31日，本集團有關本集團向銀行提供抵押貸款擔保的或然負債約為人民幣103.4百萬元(2022年：人民幣101.3百萬元)。董事認為，本集團該等財務擔保合約於初步確認時的公平值並不重大，且董事認為該等財務擔保合約違約的可能性甚微。因此，截至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2023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2023年12月31日，本集團擁有共39名僱員(2022年：37名僱員)。截至2023年12月31日止年度，本集團產生員工成本總額約為人民幣4.5百萬元(2022年：人民幣3.5百萬元)，較截至2022年12月31日止年度增加約29.3%，乃主要由於科創園於2022年10月開始營運，本集團聘請新員工經營新業務所致。

本集團認為，其僱員是最寶貴的資產之一，為其成功做出了巨大貢獻。本集團為僱員提供培訓，以提高彼等的業務效率，並對彼等之表現進行年度審核。本集團相信該等措施已更好地激勵了僱員的工作積極性。此外，僱員薪資主要經參考彼等的資歷及表現釐定，且總報酬包括薪金、績效獎金及特別獎勵。

全球發售所得款項的用途

本公司於2020年12月30日在聯交所主板上市。本公司透過其於2020年12月30日完成的全球發售(「**全球發售**」)按最終發售價每股H股6.25港元發行合共20,000,000股新H股的所得款項淨額約為61.9百萬港元(經扣除承銷商佣金及相關上市開支，相當於約人民幣52.1百萬元)。於上市日期至2023年12月31日期間，本公司已動用全球發售所得款項淨額約人民幣42.3百萬元。本公司擬按本公司日期為2020年12月11日的招股章程(「**招股章程**」)「未來計劃及所得款項用途」一節中所述的相同方式及比例使用餘下所得款項淨額約人民幣9.7百萬元。

於截至2023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	截至2023年				全額使用 餘額的 預期時間表
	招股章程 所載的 預算金額 %	人民幣千元	12月31日 的實際 使用情況 人民幣千元	於2023年 12月31日的 餘額 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	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	-	
	<u>100.0</u>	<u>52,058</u>	<u>42,346</u>	<u>9,712</u>	

於2023年12月31日，全球發售所得款項淨額的未動用結餘約人民幣9.7百萬元已存放至銀行短期活期。動用剩餘餘額撥付三樓的進一步發展(包括三樓的整修及翻新)的預期時間表已延長至2024年12月。

除上文所披露者外，截至本公告日期，本公司預計所得款項使用計劃不會發生任何變動。

其他信息

購買、出售或贖回上市證券

截至2023年12月31日止年度及截至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事及監事的競爭權益

控股股東(定義見上市規則)、董事及監事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

遵守企業管治守則

董事會已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文(「**守則條文**」)。截至2023年12月31日止年度及截至本公告日期止，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。

除本文上文披露者外，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2023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2023年1月1日或之後開始之財政年度之企業管治報告。本公司將繼續檢討其企業管治常規，以提升其企業管治水平、遵守日益收緊的監管規定及滿足股東及投資者不斷提高的期望。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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2023年12月31日止年度及截至本公告日期止一直遵守標準守則的相關條文。

報告期後事項

於2024年1月18日，本集團從一間第三方銀行獲得一項人民幣233,000,000元之銀行融資，有效期由2024年1月18日至2034年1月18日，並已質押於2023年12月31日賬面值為人民幣845,700,000元(2022年：人民幣859,100,000元)的已完成之投資物業。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。

末期股息

2023年度利潤分配預案

本公司於2023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75.1百萬元。

本公司董事會建議，2023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(含稅)末期股息。股息將以人民幣計價和宣派，並以人民幣分配給國內股東，以港幣分配給海外股東。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兌港元平均基準匯率計算。

本公司預期於2024年5月27日(星期一)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2023年末期股息的日期為2024年6月11日(星期二)。

對本公司向於2024年5月24日名列本公司H股股東名冊的股東派發末期股息，本公司將根據中國相關稅收法律法規處理股息紅利所得稅，詳情如下：

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

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

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2024年5月10日(星期五)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2024年5月3日(星期五)至2024年5月10日(星期五)(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2024年5月2日(星期四)(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2024年5月17日(星期五)至2024年5月24日(星期五)(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2024年5月16日(星期四)(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2024年5月24日(星期五)名列H股股東名冊的H股股東將有權收取末期股息。

畢馬威的工作範疇

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就有關本集團截至2023年12月31日止年度的初步公告所載的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的財務數字與本集團本年度的綜合財務報表中所列的金額進行比較，而有關數額屬一致。畢馬威會計師事務所就此方面所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則而進行之審核、審閱或其他核證委聘，故核數師不會作出任何保證。

在聯交所及本公司網站刊登綜合年度業績及2023年年報

本年度業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.cnglj.com>)刊登，而載有上市規則規定的所有信息的2023年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並在聯交所及本公司各自的網站上刊登。

審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師共同審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論本集團內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2023年12月31日止年度的年度業績。

建議採納新組織章程細則

董事會建議修訂(「**建議修訂**」)本公司現有組織章程細則(「**章程細則**」)，以便(i)更新章程細則並使其與上市規則的修訂一致，有關修訂規定上市發行人自2023年12月31日起必須採用電子形式向其證券持有人發送公司通訊；及(iii)納入相應及其他內務修訂。

建議修訂和新章程細則的採納須於股東週年大會上提呈的特別決議案得到股東的批准，倘若獲得批准，將自批准後生效。在股東週年大會上獲通過相關特別決議案之前，現有章程細則仍然有效。

本公司將適時刊登一份通函載有(其中包括)章程細則的建議採納的詳情連同召開股東週年大會的通告。

承董事會命
溫嶺浙江工量刃具
交易中心股份有限公司
主席
潘海鴻

中國，溫嶺市，2024年3月27日

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

* 僅供識別