

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之股份有限公司)  
(股份代號：1379)

截至2020年12月31日止年度的年度業績公告  
及  
香港主要營業地點之變更

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
收益	46,743	50,150	-6.8
毛利	37,625	40,887	-8.0
毛利率	80.5%	81.5%	-1.0
年內溢利	28,081	32,447	-13.5
純利率	60.1%	64.7%	-4.6
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.47	0.54	不適用

董事會已決議不提議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息。

## 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2020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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	3	46,743	50,150
銷售成本		<u>(9,118)</u>	<u>(9,263)</u>
毛利		37,625	40,887
投資物業估值收益	9	3,207	10,787
其他淨收入	4	4,883	616
銷售及營銷開支		(113)	(139)
行政開支		<u>(8,158)</u>	<u>(7,224)</u>
經營溢利		37,444	44,927
融資成本	5(a)	<u>—</u>	<u>(1,653)</u>
除稅前溢利	5	37,444	43,274
所得稅	6	<u>(9,363)</u>	<u>(10,827)</u>
年內溢利		<u>28,081</u>	<u>32,447</u>
年內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額		<u>28,081</u>	<u>32,447</u>
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u><u>0.47</u></u>	<u><u>0.54</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	1,027,340	937,000
物業、廠房及設備		7,483	8,597
租賃預付款項		581	604
無形資產		72	178
其他非流動資產		3,674	10,306
		<u>1,039,150</u>	<u>956,685</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		7,344	23,893
限制性現金		2,624	—
現金及現金等價物		85,389	35,371
		<u>95,357</u>	<u>59,264</u>
<b>流動負債</b>			
短期貸款	10	40,462	57,020
其他應付款項及應計費用		26,292	17,122
預收款項，即期		53,114	46,254
即期稅項		10,158	6,308
		<u>130,026</u>	<u>126,704</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(34,669)</u>	<u>(67,440)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,004,481</u>	<u>889,245</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期貸款	10	40,000	–
預收款項，非即期		78,349	83,482
遞延稅項負債		171,429	168,199
		<u>289,778</u>	<u>251,681</u>
<b>資產淨額</b>		<u><b>714,703</b></u>	<u>637,564</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		80,000	60,000
儲備		634,703	577,564
<b>權益總額</b>		<u><b>714,703</b></u>	<u>637,564</u>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

本公司前身溫嶺市溫西工量刃具交易中心有限公司，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60百萬元，為本公司股票在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市做準備。改制完成後，本公司更名為溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司。

於2020年12月30日(「上市日期」)，本公司在聯交所主板上市(「上市」)，並已發行20,000,000股H股。

### 2 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

該等財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製。該等財務報表亦遵守聯交所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2020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。

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。

綜合財務報表乃假設儘管本集團於2020年12月31日擁有流動負債淨額人民幣34,669,000元，但本集團將能夠持續經營予以編製。截至2020年12月31日，本集團從第三方銀行獲得人民幣433,000,000元的銀行融資，其中未動用金額為人民幣351,000,000元。提取信貸融資須受各協議條款及條件的規限。董事認為，根據對本集團自2021年1月1日至2021年12月31日十二個月期間的營運資金預測的詳細審閱，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。

該等估計乃以人民幣(「人民幣」)計值。除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近之千元(「人民幣千元」)。

**(c) 會計政策變動**

本集團於當前會計期間已應用下列由香港會計師公會所頒佈的香港財政報告準則之修訂：

- 香港財政報告準則第3號(修訂本)業務之定義
- 香港財政報告準則第16號(修訂本)新冠疫情－租金優惠

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂香港財務報告準則。採納修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

#### 香港財政報告準則第3號(修訂本)業務之定義

該等修訂釐清業務的定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該修訂引入選擇性的「集中度測試」，倘所收購的總資產的實質上所有公平值集中在單一的可識別資產或一組類似可識別的資產時，允許對一組收購的活動及資產判斷為資產而非業務提供簡化評估。

採納該等修訂並無對綜合財務報表構成重大影響。

#### 香港財政報告準則第16號(修訂本)新冠疫情 - 租金優惠

該修訂本提供一項可行權宜方法，准許承租人無需評估特定直接因新冠疫情產生的合資格租金優惠(「新冠疫情 - 租金優惠」)是否為租賃修訂，相反，承租人須按猶如該等租金優惠並非租賃修訂將其入賬處理。

採納該等修訂並無對綜合財務報表構成重大影響。

### 3 收益

各主要收益類別金額如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業租賃	(i)	43,827	46,925
其他	(ii)	2,916	3,225
總計		<u>46,743</u>	<u>50,150</u>

- (i) 於本年度，本集團的收益主要包括物業租賃及提供物業管理服務收益。當本集團承擔退款責任時，則會於損益中確認租金退款。

由於中國爆發COVID-19疫情(「疫情」)，本集團的交易中心已於2020年1月30日至2020年2月21日關閉。根據政府法規的要求，本公司於2020年第四季度向其租戶提供一次性租金退款，約人民幣4.5百萬元。

- (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。

本集團的客戶群多樣化，並無單一客戶與本集團之交易於本年度佔本集團收益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。

#### 4 其他淨收入

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款的利息收入		66	113
政府補助	(i)	4,817	500
其他		—	3
總計		<u>4,883</u>	<u>616</u>

(i) 於2020年12月，當地政府向本集團提供政府補助約人民幣4.4百萬元，以部分補償本集團向其租戶提供的租金退款。

#### 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

##### (a) 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息開支	4,120	3,696
減：資本化為開發中投資物業的利息開支	<u>(4,120)</u>	<u>(2,043)</u>
	<u>—</u>	<u>1,653</u>

於2020年12月31日止年度借貸成本以每年5.6% (2019年：5.3%)的比率資本化。



(b) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,864	1,829
向中國當地退休計劃供款	<u>249</u>	<u>413</u>
	<u><b>2,113</b></u>	<u><b>2,242</b></u>
計入下列各項：		
銷售成本	899	1,157
行政開支	<u>1,214</u>	<u>1,085</u>
	<u><b>2,113</b></u>	<u><b>2,242</b></u>

本集團僱員需要參與由當地市政府管理及經營的界定供款計劃。本集團按地方市政府協定的僱員薪金之若干百分比計算的金額向計劃供款，從而為僱員退休福利提供資金。

除了上述每年供款以外，本集團並無就該等計劃支付退休福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷	<u>1,263</u>	<u>1,296</u>
核數師酬金	<u>950</u>	<u>200</u>

截至2020年12月31日止年度，租賃期為12個月或更短的短期租賃所產生的租賃成本約為人民幣340,000元(2019年：人民幣零元)。

## 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	<u>6,133</u>	<u>6,258</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	<u>3,230</u>	<u>4,569</u>
	<u><b>9,363</b></u>	<u><b>10,827</b></u>

### (b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利		37,444	43,274
除稅前溢利的名義稅項，按有關稅務司法權區的適用利潤稅率計算	(i)	9,361	10,819
不可扣稅開支的稅務影響		<u>2</u>	<u>8</u>
實際稅項開支		<u><b>9,363</b></u>	<u><b>10,827</b></u>

(i) 本公司及其在中國的附屬公司須按25%之稅率繳納中國所得稅。

## 7 股息

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：

	2020年 人民幣千元	2019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>3,000</u>	<u>-</u>
	<u><b>3,000</b></u>	<u><b>-</b></u>

截至2020年12月31日止年度，本公司就截至2019年12月31日止年度向本公司權益股東宣派及批准人民幣3,000,000元之股息。

董事認為於本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28,081,000元(2019年：人民幣32,447,000元)及年內已發行普通股60,109,589股(2019年：60,000,000股)的加權平均數計算，計算方法如下：

### 普通股加權平均數

	2020年	2019年
於1月1日已發行普通股	60,000,000	60,000,000
公司首次公開發售所發行股份的影響	<u>109,589</u>	<u>-</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u><u>60,109,589</u></u>	<u><u>60,000,000</u></u>

本公司於本年度並無任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 9 投資物業

	已完成之 投資物業 人民幣千元	開發中的 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日	840,000	-	840,000
添置	1,743	84,470	86,213
公平值調整	<u>10,257</u>	<u>530</u>	<u>10,787</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	852,000	85,000	937,000
添置	957	86,176	87,133
公平值調整	<u>(1,957)</u>	<u>5,164</u>	<u>3,207</u>
於2020年12月31日	<u><u>851,000</u></u>	<u><u>176,340</u></u>	<u><u>1,027,340</u></u>

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

本集團已質押於2020年12月31日賬面值為人民幣851,000,000元(2019年：人民幣852,000,000元)的已完成之投資物業，以獲得兩家銀行分別為人民幣233,000,000元及人民幣100,000,000元的銀行融資。此外，本集團已質押於2020年12月31日賬面值為人民幣176,340,000元的開發中的投資物業，以獲得一家銀行提供的人民幣100,000,000元的銀行融資。

本集團的所有投資物業均於2020年12月31日重新評估。估值由香港的一家獨立估值公司高力國際負責，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。

## 10 銀行貸款

於2020年12月31日，應償還銀行貸款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	40,462	57,020
一年後但兩年內	40,000	-
非流動銀行貸款總額	40,000	-
	<u>80,462</u>	<u>57,020</u>

於2020年12月31日，銀行貸款擔保情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>		
- 有抵押	<u>80,462</u>	<u>57,020</u>

附註：

- (i) 於2018年11月，本公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣233,000,000元(有效期自2018年11月28日至2023年11月28日為止)，其由一間截至2020年12月31日之賬面值為人民幣851,000,000元已完成之投資物業抵押。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。於2020年12月31日，本集團在該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣28,462,000元，實際年利率為5.4%。貸款本金及相關利息合共人民幣30,000,000元於2021年3月9日到期並已償還。

- (ii) 於2019年1月，本公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣100,000,000元(有效期自2019年1月3日至2024年1月1日為止)，其由上文附註(i)所述之同一投資物業進行第二次抵押。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。於2020年12月31日，本集團在該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣40,000,000元，實際年利率為5.5%。該項貸款將於2022年6月1日到期償還。
- (iii) 於2020年8月，本公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣100,000,000元(有效期自2020年8月17日至2021年12月28日為止)，其由一間截至2020年12月31日之賬面值為人民幣176,340,000元之投資物業抵押，並由本公司擔保。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。於2020年12月31日，本集團在該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣1200萬元，實際年利率為4.3%。該項貸款特定用於建設正在開發的投資物業，並將於2021年11月10日到期償還。

## 11 承擔

於2020年12月31日及未於財務報表中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已授權但未訂約	132,687	133,814
已訂約	<u>92,912</u>	<u>181,030</u>
	<u><u>225,599</u></u>	<u><u>314,844</u></u>

## 管理層討論及分析

### 行業概覽

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

根據弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司(「弗若斯特沙利文」)的資料，中國近年來已推出多項政策促進製造業發展。機床業為工業製造的基礎。作為機床的主要組成部分，工量刀具製造業已受益於製造業的繁榮，從而驅動工量刀具交易中心的發展，原因為工量刀具交易中心為工量刀具的買賣提供了集中的場所。特別是根據《智能製造「十三五」發展規劃(2016-2020)年》，智能製造將成為一項長期計劃及戰略。傳統製造業將需逐步轉型為數字化製造。根據弗若斯特沙利文的資料，此旨在加快智能製造進程的政策將加速老舊製造機械的更新換代，從而帶來對產品質量更高的工量刀具的額外需求。例如，傳統製造市場(例如需智能轉型的航空航天)對工量刀具產品的需求預期將會增加，從而發展高精度數控機床設備行業及產品更換。此外，新興製造市場(例如使用新一代信息技術及智能製造的工業機器人)將對機床有額外需求，從而刺激工量刀具的需求。由於上述對機床的需求增加，預計將推動工量刀具的需求量，而且工量刀具行業製造商將受到刺激，供應更高產量及更高產品質量的工量刀具。

作為中國工量刀具交易中心運營商市場領導者，本集團相信，我們能受益於智能製造轉型，從而激勵我們的租戶於我們的交易中心(定義見下文)供應更高產量的工量刀具，並提升其產品質量。

## 業務回顧

本集團為中國知名工量刀具交易中心運營商。本公司成立於2003年，我們擁有、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。本集團的主要業務活動及收益來源主要來自經營工量刀具行業交易中心的物業租賃業務。本集團致力於將該項於工量刀具行業的物業租賃業務擴張至中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮深山村土地(「**土地**」)上的產業園(「**產業園**」)。

### 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投資目的及總計約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，作商業用途。於2020年12月31日，交易中心的價值為人民幣851.0百萬元(2019年：人民幣852.0百萬元)。

我們將一樓及二樓的單位出租予銷售工量刀具的公司及個人。我們將三樓的部分區域指定為電子商業園區，以出租予工量刀具電商業務運營商。我們將四樓用作辦公室並將地庫用作停車場。我們亦向我們的租戶提供物業管理服務及協助服務(即指數及工量貸融資服務)。於2019年及2020年12月31日，我們的交易中心分別擁有611名及610名租戶。

截至2020年12月31日止年度，482份租賃協議屆滿，佔我們交易中心已租賃面積的約71.3%。鑒於有關屆滿，我們於2020年8月18日至21日期間舉行就交易中心租賃一樓及二樓有關單位(租賃協議於2020年屆滿)邀請有意公司及人士投標而進行的公開招標(「**2020年公開招標**」)(除二樓G區的有關單位外)。透過2020年公開招標，已於2020年公開招標期間成功出租一樓的344個單位(佔可供投標的一樓單位總數的99.7%)及二樓的159個單位(即可供投標的二樓的全部單位)。此外，就二樓G區的37個可續新單位而言，所有單位已經成功續新。由於2020年公開招標及二樓G區單位的續新，我們實現的一樓及二樓入駐率分別高達約99.8%及100.0%。

與2020年公開招標所出租的503個單位及二樓G區所續新的37個單位有關的租賃協議的期限與彼等原始到期租賃協議的期限基本相同。租金普遍增加，乃歸因於本集團能夠維持我們交易中心之穩定及高入駐率以及市場對我們交易中心單位有強烈需求。

下表載列於各年有關我們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	
	2020年平均 每月實際租金 (每平方米 人民幣元)	2019年平均 每月實際租金 (每平方米 人民幣元)
一樓	341.1	414.0
二樓	95.9	120.5
三樓	20.7	28.4
地庫	14.3	14.3

附註：

- (1) 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。
- (2) 不計入因傳染病而予以租戶的35日的租金退款，一樓、二樓、三樓及地庫截至2020年12月31日止年度的每平方米平均每月實際租金分別為約人民幣376.7元、人民幣132.7元、人民幣28.4元及人民幣14.3元。

於截至2020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25,931.3平方米及99.4%(2019年：24,699.0平方米及98.5%)。已出租可出租面積乃按我們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。

## 產業園

根據弗若斯特沙利文報告，工量刃具行業對產業園存在需求，主要原因為(1)政府對開發工量刃具產業園提供強大有力支持；及(2)中國浙江省溫嶺市現有的工量刃具產業園開發不完善。



考慮到上述因素及憑藉我們多年來作為工量刀具行業活躍市場參與者的經驗、知識及網絡，我們的董事相信開發產業園為我們擴張業務及利用我們於工量刀具行業的市場地位的絕佳機遇。

於2018年12月，我們成功以投標價人民幣63.5百萬元中標建設產業園的土地。產業園之土地使用權已獲授，並將於2069年1月27日屆滿。我們估計產業園的建築面積應約為111,000平方米及我們將為產業園(包括土地收購)投資合計約人民幣405.9百萬元。建築工程已於2020年2月施工，預期於2021年年底竣工。於2020年12月31日，本集團已就土地收購及建築工程花費人民幣170.6百萬元(2019年：人民幣84.5百萬元)。

產業園主要用於製造目的，其目標為提供用作工廠及車間的單位，上游製造商將在此處開展工量刀具的製造及生產(與之相對，交易中心租戶主要將單位用作商舖以進行產品展示、買賣及推廣)。預期擬開辦的產業園的製造單位規模相對較大，介乎約500平方米至2,000平方米，甚至更大。此外，我們預期為租戶的製造業務協助提供融資服務以及專業支持。

## 前景

我們擬維持並進一步增強我們於工量刀具行業之地位，並通過實施以下業務策略擴張我們的業務：

- 進一步增強我們於中國工量刀具市場的市場地位；
- 交易中心三樓的進一步發展；
- 轉型為可支持互聯網的交易中心；
- 進一步提升我們的認知度；及
- 開發工量刀具產業園。

## 財務回顧

### 收益

總收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣50.2百萬元減少約6.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣46.7百萬元，乃主要因為本集團就承擔社會責任及響應政府號召助力疫情後企業復工復產而提供予我們租戶一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元。經扣除該租金退款後，我們的收益約為人民幣51.2百萬元，其相較於截至2019年12月31日止年度之收益約人民幣50.2百萬元而言相對穩定。

### 銷售成本

截至2019年及2020年12月31日止年度，銷售成本分別約為人民幣9.3百萬元及人民幣9.1百萬元，相對平穩。

### 毛利及毛利率

毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣40.9百萬元減少約8.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元，乃主要因為上文提及之一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元導致我們收益減少。因此，毛利率由截至2019年12月31日止年度的約81.5%減少至截至2020年12月31日止年度的約80.5%。

### 投資物業估值收益

我們的投資物業估值收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣3.2百萬元，乃主要因為我們交易中心於2020年12月31日之公平值主要因土地使用權期限於該期間縮短而減少。

### 其他收入淨額

其他淨收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元增加約人民幣4.3百萬元至截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.9百萬元，乃主要由於疫情致使本集團於截至2020年12月31日止年度向其租戶提供租金退款，而獲取政府補助約人民幣4.4百萬元作為補償，於截至2019年12月31日止年度概無產生該收入。

## 行政開支

行政開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元增加約12.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元，乃主要由於我們成為上市公司，專業費用繼而增加。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元減少約13.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣9.4百萬元，乃主要由於產生自投資物業估值收益增加的遞延稅項減少。於截至2019年及2020年12月31日止年度，實際稅率維持穩定，分別為25.0%及25.0%。

## 年內溢利及純利率

年內溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣32.4百萬元減少約13.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣28.1百萬元，乃主要由於投資物業估值收益減少。因此，我們的純利率由截至2019年12月31日止年度的約64.7%減少至截至2020年12月31日止年度的60.1%。

## 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、本公司於2020年12月30日完成的全球發售(「**全球發售**」)所得款項淨額及銀行借款籌集資金。於2020年及2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣85.4百萬元及人民幣35.4百萬元。

## 融資及庫務政策

本集團定期檢查其現金流量及現金結餘，並尋求流動資金的最佳水平以滿足營運資金需求，同時維持業務穩健水平及支持各項增長策略。未來，本集團將繼續依賴經營所得現金流量及其他債務及股權融資撥付營運資金需求，並為業務擴張提供部分資金。

## 銀行貸款及資產抵押

於2020年12月31日，本集團銀行貸款總額約為人民幣80.5百萬元(2019年：人民幣57.0百萬元)，以若干投資物業作抵押，賬面值約為人民幣1,027.3百萬元(2019年：人民幣852.0百萬元)。

於2020年12月31日，所有銀行貸款均按4.3%至5.5%(2019年：年利率5.4%)的固定年利率以人民幣計值。下表載列本集團於所示日期的債務金額：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>還款時間表</b>		
<b>銀行貸款</b>		
一年內	40,462	57,020
一年後但兩年內	40,000	—
	<hr/>	<hr/>
借款總額	<b>80,462</b>	<b>57,020</b>

## 資本負債比率

資本負債比率由2019年12月31日的8.9%升至2020年12月31日的11.3%，該升幅乃由於銀行貸款增加約人民幣23.5百萬元。

資本負債比率乃按於年末的債務總額除以權益總額計算。債務總額包括所有計息銀行貸款。

## 資本開支

截至2020年12月31日止年度，資本開支約為人民幣76.4百萬元(2019年：約人民幣66.1百萬元)。截至2020年12月31日止年度的資本開支主要包括支付興建投資物業的款項。

## 資本承擔

於2020年12月31日，本集團已訂約物業、廠房及設備以及土地使用權的資本承擔為人民幣225.6百萬元(2019年：約人民幣314.8百萬元)。

## 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債或擔保(2019年：零元)。

## 持有的重大投資以及重大收購及出售

截至2020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2020年12月31日，本集團擁有共28名僱員(2019年：27名僱員)。截至2020年12月31日止年度，本集團產生員工成本總額約為人民幣2.1百萬元(2019年：人民幣2.2百萬元)，較截至2019年12月31日止年度減少約5.8%，乃由於疫情之下政府准許豁免社會保險所致。

本集團認為，我們的僱員是我們最寶貴的資產之一，為我們的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。我們相信該等措施已更好地激勵了我們僱員的工作積極性。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。本公司全球發售發行合共20,000,000股新H股的所得款項淨額約為61.9百萬港元(經扣除承銷商佣金及相關上市開支，相當於約人民幣52.1百萬元)，每股H股6.25港元。自上市日期至2020年12月31日期間，本公司未動用全球發售所得款項淨額。本公司擬按本公司日期為2020年12月11日的招股章程「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所得款項淨額。有關所得款項用途之詳情，請參閱本公司將於適當時候刊發的2020年年報。

## 其他信息

### 購買、出售或贖回上市證券

自上市日期至2020年12月31日，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、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。

董事會包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)。自上市日期至2020年12月31日，本公司一直遵遁守則條文。

本公司嚴格遵守企業管治守則。董事將會於各財政年度檢討我們的企業管治政策及遵守企業管治守則的情況。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司有關董事及監事進行證券交易的行為守則。經作出特定查詢後，全體董事及監事確認，彼等自上市日期至2020年12月31日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

除本公告所披露者外，於2020年12月31日後概無任何主要期後事項對本集團於本公告日期的經營及財務表現造成重大影響。

## 末期股息

董事會已決議不提議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息。

據本公司所知，並無任何股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 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2020年12月31日止年度的初步業績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2020年年報

本年度業績公告於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.cnglj.com>)刊登，並將載有上市規則規定的所有信息的2020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。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年5月20日舉行。務請股東參閱本公司將寄發的本公司通函、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

為釐定H股持有人有權出席將於2021年5月20日舉行的股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將自2021年4月20日至2021年5月20日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會辦理本公司的H股股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有本公司的H股股份過戶文件連同相關股票必須不遲於2021年4月19日(即暫停辦理股份過戶登記首日前一個營業日)下午四時三十分前，送達本公司之香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)以辦理登記手續。

## 審核委員會

本公司審核委員會已與本集團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，包括審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績。

## 香港主要營業地點變更

董事會謹此宣佈，本公司於香港主要營業地點由自2021年3月24日起已變更為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

承董事會命  
溫嶺浙江工量刃具  
交易中心股份有限公司  
主席  
黃群

中國，溫嶺市，2021年3月24日

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

\* 僅供識別