

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2021年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2021年	2020年	
收益(人民幣千元)	<b>57,205</b>	46,743	22.4
毛利(人民幣千元)	<b>47,267</b>	37,625	25.6%
毛利率	<b>82.6%</b>	80.5%	2.1%
年內溢利(人民幣千元)	<b>47,317</b>	28,081	68.5%
純利率	<b>82.7%</b>	60.1%	22.6%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<b>0.59</b>	0.47	不適用

董事會已提議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.32元(含稅)(2020年：無)。

## 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2021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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	3	57,205	46,743
服務成本		<u>(9,938)</u>	<u>(9,118)</u>
毛利		47,267	37,625
投資物業估值收益	9	19,905	3,207
其他淨收入	4	8,480	4,883
銷售及營銷開支		(641)	(113)
行政開支		<u>(10,477)</u>	<u>(8,158)</u>
經營溢利		64,534	37,444
融資成本	5(a)	<u>(736)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	5	63,798	37,444
所得稅	6	<u>(16,481)</u>	<u>(9,363)</u>
年內溢利		<u>47,317</u>	<u>28,081</u>
年內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額		<u><u>47,317</u></u>	<u><u>28,081</u></u>
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u><u>0.59</u></u>	<u><u>0.47</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	1,014,600	1,027,340
物業、廠房及設備		6,676	7,483
租賃預付款項		559	581
無形資產		–	72
其他非流動資產		3,392	3,674
		<u>1,025,227</u>	<u>1,039,150</u>
<b>流動資產</b>			
待售開發中物業		121,747	–
其他應收款項及預付款項		10,163	7,344
預付土地增值稅及所得稅		2,970	–
限制性現金		270	2,624
現金及現金等價物		78,734	85,389
		<u>213,884</u>	<u>95,357</u>
<b>流動負債</b>			
短期貸款	10	15,000	40,462
其他應付款項及應計費用		53,594	26,292
合約負債		95,786	–
預收款項，即期		50,999	53,114
即期稅項		9,677	10,158
		<u>225,056</u>	<u>130,026</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(11,172)</u>	<u>(34,669)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,014,055</u>	<u>1,004,481</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020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		73,757	78,349
遞延稅項負債		178,278	171,429
		<u>252,035</u>	<u>289,778</u>
<b>淨資產</b>		<u>762,020</u>	<u>714,703</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		80,000	80,000
儲備		682,020	634,703
<b>權益總額</b>		<u>762,020</u>	<u>714,703</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。本集團的主要業務為物業租賃及物業開發。

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(「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，本公司在聯交所主板上市(「上市」)，並發行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2021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」)。

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2021年12月31日擁有流動負債淨額人民幣11,172,000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2021年12月31日，本集團從第三方銀行獲得人民幣333,000,000元之銀行融資，其中未動用金額為人民幣318,000,000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2022年1月1日至2022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。

該等估計以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有數值均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

#### (c) 會計政策變動

本集團於當前會計年度已將下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之修訂應用於本財務報告：

- 香港財政報告準則第16號(修訂本)2021年6月30日後之新冠疫情租金優惠
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革

除香港財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

#### **香港財務報告準則第16號(修訂本)2021年6月30日後之新冠疫情租金優惠(2021年修訂本)**

本集團此前應用香港財務報告準則第16號中之可行權宜方法，因此如承租人符合資格條件，則無需評估直接因新冠疫情產生的租金優惠是否曾為租賃修訂。其中一項條件要求租賃付款減免僅影響原定於指定時限或之前應付之付款。2021年修訂本將該時限由2021年6月30日延長至2022年6月30日。

採納該等修訂本並無對綜合財務報表構成重大影響。

**香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革 – 第2階段**

該等修訂本就(i)釐定金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量作為修訂之基準變動之會計處理；及(ii)因銀行同業拆息改革(「銀行同業拆息改革」)而導致利率基準被另一基準利率取代之非持續性對沖會計提供針對性緩衝。

由於本集團並無與受銀行同業拆息改革規限之基準利率掛鈎之合約，故該等修訂本對本財務報告並無影響。

### 3 收益

#### 收入之劃分

各主要收益類別金額如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業租賃	(i)	54,786	43,827
其他	(ii)	<u>2,419</u>	<u>2,916</u>
總計		<u><u>57,205</u></u>	<u><u>46,743</u></u>

附註：

- (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。

由於中國爆發新冠疫情，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。經董事會批准，本公司於2021年第四季度向其租戶提供一次性租金退款，約人民幣1.7百萬元(2020年：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。

## 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2021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：

	銷售物業 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元
一年內	94,383	1,403

## 4 其他淨收入

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入		415	66
政府補助	(i)	8,228	4,817
淨匯兌虧損		(163)	-
總計		<u>8,480</u>	<u>4,883</u>

附註：

- (i) 截至2021年12月31日止年度，本公司2020年於聯交所有關H股上市之政府補助金額為人民幣8.0百萬元(2020年：無)。截至2020年12月31日止年度，當地政府向本集團提供政府補助約人民幣4.4百萬元，以補償本集團向其租戶提供的部分租金退款。

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

### (a) 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息開支	3,918	4,120
減：資本化為開發中投資物業及待售開發中物業的 利息開支	<u>(3,182)</u>	<u>(4,120)</u>
	<u>736</u>	<u>-</u>

於截至2021年12月31日止年度借貸成本以每年5.1%(2020年：5.6%)的比率資本化。



(b) 員工成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	2,155	1,864
向中國當地退休計劃供款	<u>449</u>	<u>249</u>
	<b><u>2,604</u></b>	<b><u>2,113</u></b>
計入下列各項：		
服務成本	1,124	899
行政開支	<u>1,480</u>	<u>1,214</u>
	<b><u>2,604</u></b>	<b><u>2,113</u></b>

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
攤銷	<u>72</u>	<u>106</u>
折舊		
- 自有物業、廠房及設備	834	1,134
- 租賃預付款項	<u>22</u>	<u>23</u>
	<b><u>856</u></b>	<b><u>1,157</u></b>
核數師酬金	<u>1,000</u>	<u>950</u>

於截至2021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零元（2020年：人民幣340,000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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
- 中國企業所得稅	9,101	6,133
- 過往年度撥備不足	531	-
	<u>9,632</u>	<u>6,133</u>
<b>遞延稅項</b>	<u>6,849</u>	<u>3,230</u>
	<u><b>16,481</b></u>	<u><b>9,363</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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利		63,798	37,444
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)	15,949	9,361
過往年度撥備不足		531	-
不可扣稅開支的稅務影響		1	2
		<u>16,481</u>	<u>9,363</u>
實際稅項開支		<u><b>16,481</b></u>	<u><b>9,363</b></u>

附註：

- (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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
報告期末後建議的末期股息每股普通股人民幣0.32元 (2020年：無)	<u>25,600</u>	<u>-</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：

	2021年 人民幣千元	2020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>-</u>	<u>3,000</u>
	<u>-</u>	<u>3,000</u>

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47,317,000元(2020年：人民幣28,081,000元)及年內已發行普通股80,000,000股(2020年：60,109,589股)的加權平均數計算，計算方法如下：

### 普通股加權平均數

	2021年	2020年
於1月1日已發行普通股	80,000,000	60,000,000
本公司首次公開發售(「IPO」)所發行股份的影響	<u>-</u>	<u>109,589</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u>80,000,000</u>	<u>60,109,589</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2020年1月1日	852,000	85,000	937,000
添置	957	86,176	87,133
公平值調整	(1,957)	5,164	3,207
	<u>851,000</u>	<u>176,340</u>	<u>1,027,340</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	851,000	176,340	1,027,340
添置	262	77,693	77,955
轉撥至待售開發中的物業	-	(110,600)	(110,600)
公平值調整	14,738	5,167	19,905
	<u>866,000</u>	<u>148,600</u>	<u>1,014,600</u>
於2021年12月31日	<u>866,000</u>	<u>148,600</u>	<u>1,014,600</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「投資物業估值收益」項目中確認。

本集團已質押於2021年12月31日賬面值為人民幣866,000,000元(2020年：人民幣851,000,000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。

於2021年9月，管理層更變開發中投資物業若干部分的用途。該部分開發中投資物業已轉撥至公平值為人民幣110,600,000元之待售開發中物業。

## 10 銀行貸款

於2021年12月31日，應償還銀行貸款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<u>15,000</u>	<u>40,462</u>
一年後但兩年內	<u>-</u>	<u>40,000</u>
非流動銀行貸款總額	<u>-</u>	<u>40,000</u>
	<u>15,000</u>	<u>80,462</u>

於2021年12月31日，銀行貸款擔保情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>		
- 有抵押	<u>15,000</u>	<u>80,462</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2021年12月31日之賬面值為人民幣866,000,000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。
- (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)，其由同一間截至2021年12月31日之賬面值為人民幣866,000,000元之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。截至2021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15,000,000元，實際年利率為5.496%。該項貸款已於2022年1月4日償還。

## 11 承擔

於2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已授權但未訂約	26,294	132,687
已訂約	<u>76,112</u>	<u>92,912</u>
	<u>102,406</u>	<u>225,599</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。

2021年，中國成功戰勝新冠疫情及汛情等多重挑戰，在逆境中砥礪前行，經濟保持穩步恢復，中國國內生產總值(GDP)比上年增長8.1%，超過預期。根據中國家統計局數據，2021年，中國全國規模以上工業增加值比上年增長9.6%，其中裝備製造業增加值比上年增長12.9%，特別是高技術製造業和裝備製造業較快增長，代表工業生產持續發展。

2021年12月，中國工業和信息化部等多部門印發《「十四五」智能製造發展規劃》(下稱「《智能製造規劃》」)，值得注意的是，《智能製造規劃》將增材製造、超精密加工等先進工藝技術攻關列為其中一項首項重點任務。隨着中國製造業加速轉型，汽車、航空航天、3C電子等下游領域對加工精細度的要求與日俱增。以汽車為例，由於車型更新不斷加快、需求檔次不斷提升，對零部件的精細化和高效供應的需求相應增加。機床業為工業製造的基礎，凡是對加工精度要求較高，表面粗糙度要求較細的零部件都需要通過機床加工，而工量刀具是機床的主要組成部分。當製造業進一步優化升級，這將會推動高端數控工量刀具產業創新發展，同時刺激工量刀具的需求。工量刀具行業創建製造業創新中心，將促進產業集群和產業鏈聚集，將使製造業上下游形成聯動效應、協同發展。

## 業務回顧

本集團主要是中國知名工量刃具交易中心運營商。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舖，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。本集團的主要業務活動及收益來源主要來自經營工量刃具行業交易中心的物業租賃業務。本集團亦透過其主要附屬公司溫嶺市旭日投資有限公司從事房地產投資、開發及管理業務。本集團致力於將該項於工量刃具行業的物業租賃業務擴張至中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮琛山村土地(「**土地**」)(其實用面積約為55,425平方米)上的科創園(「**科創園**」)。

### 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出租予我們的租戶作交易目的及產品展示及總計約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(為長期租賃)，作商業用途。於2021年12月31日，交易中心的價值為人民幣886.0百萬元(2020年：人民幣851.0百萬元)，有關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。我們亦向租戶提供物業管理服務及協助服務(即溫嶺·中國工量刃具指數及工量貸融資服務)。於2021年及2020年12月31日，我們的交易中心分別擁有595名及610名租戶。

截至2021年12月31日止年度，110份租賃協議屆滿，佔我們交易中心已租賃面積的約7.8%。鑒於有關屆滿，我們於2021年7月舉行就交易中心租賃三樓電商園區相關單位(租賃協議於2021年屆滿)邀請有意公司及人士投標而進行的公開招標(「2021年公開招標」)。透過2021年公開招標，三樓的全部110個單位已經成功續新，故本公司三樓電商園區入駐率高達100.0%，平均租金較上一年度同比增幅268.7%。

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	
	2021年平均 每月實際租金 (每平方米 人民幣元)	2020年平均 每月實際租金 (每平方米 人民幣元)
一樓	383.6	341.1
二樓	158.4	95.9
三樓	39.6	20.7
地庫	17.1	14.3

附註：

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

於截至2021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25,474.8平方米及98.18%(2020年：25,931.3平方米及99.4%)。已出租可出租面積的百分比乃按本公司保留及出租予租戶的可出租面積較各年度的可出租面積的百分比計算。



## 信息化服務

隨着中國電子商務的快速發展，工量刀具網上商舖於近年來廣受歡迎。於2021年上半年，本公司開展了「工量刀具+互聯網」培訓計劃及工量刀具「直播銷售員」技能培訓計劃，為租客提供相關培訓，將工量刀具行業帶進數碼世界，重點推動抖音、拼多多、快手、B站、小紅書等短視頻電商渠道發展壯大，爭創國家級電子商務進農村示範市。同時，本公司亦開展了「麒麟計劃」，通過跨境電商培訓及合作協議等，務求將交易中心轉型為可支持互聯網的交易中心。目前，本公司在線市場的發展已有一定成效，但本集團仍需加大努力，進一步投放資源，於在線市場發展上給商戶提供人才支撐，不斷提升電商平台專業服務水平，助推在線市場完善發展，助力行業企業良性競爭。

## 增值服務

為了善用交易中心的優勢，於2021年上半年，本集團亦與當地合資格檢測中心合作，成功搭建刀具質檢中心和省級產業質量服務平台，並通過列入省科技廳浙江省產業創新服務綜合體創建名單。為租戶提供產品檢測服務、質量檢定等服務內容，進一步提高租戶產品的質量保證。此外，交易中心協同溫嶺市市場監管局成立工作領導小組，統籌推進市場知識產權保護工作，成功創建省級知識產權保護規範化市場，並持續通過省五化規範市場考核驗收，打造集「便利化、智慧化、人性化、特色化、規範化」為一體的市場服務體系，為租客創造更加健康和可持續的營商環境。

本集團將以科創園為載體，深化與台州學院合作，共建台州學院溫嶺研究院，在先進塗層技術與新材料、高端裝備與工業大數據等產業發展上開展課題研究和技術攻關。以科技技術推動發展，往產業鏈上下游延伸，探索更多高端增值服務。

## 科創園

根據弗若斯特沙利文報告，工量刀具行業對產業園存在需求，主要原因為(1)政府對開發工量刀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刀具產業園開發不完善。考慮到上述因素及憑借本公司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，本公司相信開發科創園為本公司擴張業務及利用本公司於工量刀具行業的市場地位的絕佳機遇。

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)。本集團估計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。本集團將為科創園(包括土地收購)投資合計約人民幣330.0百萬元。科創園主要用於製造目的，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)。

科創園的建築工程已於2020年2月施工，並預期將於2022年下半年投入營運。於2021年9月，本集團取得科創園部份物業預售權證，並完成銷售面積約54,000平方米的33個單位予10家企業，佔可供出售面積約98.28%。於2021年12月31日，該等預售單位已由投資物業轉撥至待售開發中的物業，並按成本約人民幣121.7百萬元入賬。本集團相信科創園正式投入使用後，將會成為創新型工量刀具企業的集聚區，成為區域經濟發展、對外開放、招商引資的重要載體。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。

於2021年12月31日，本集團已就土地收購及建築工程合共花費約人民幣264.8百萬元(2020年：人民幣170.6百萬元)，佔完成建築工程成本總額的80.2%。

於2021年12月31日，作為開發中投資物業的科創園的公平值約為人民幣148.6百萬元(2020年：人民幣176.3百萬元)，有關權益由本集團全資擁有。

## 未來展望

展望2022年，本公司力爭加大交易中心在工量刃具行業之地位，並深入開展「五星級文明規範市場」和「智慧化市場」等創建活動。不斷提升交易中心建設、管理和服務水平，實現互聯網數據、人工智能與實體經濟深度融合，推動向智能市場轉型升級。在新發展格局下，把握直播電商、跨境電商等商業新模式、新業態的機遇。

本集團計劃在成功建設工量刃具科創園一期的規模基礎上，抓住機遇，繼續規劃建設科創園二期項目，實現工量刃具大廈與科創園兩期項目共同推進的一體兩翼的新局面，建設成為研發、生產、服務一體的綜合性產業集聚區，實現良性互動態勢，形成「產業+市場」的區域性集群經濟。

本集團將深化與大學、科研究機構合作，並積極引進知名大學聯合共建實驗室及軌道交通專用刀具研究院，引導溫嶺企業研發對接航海航空航天刀具供應體系、軌道交通裝備製造行業，促進行業健康發展，亦為本集團未來的發展探索更多機遇。

## 財務回顧

### 收益

總收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣46.7百萬元增加約22.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣57.2百萬元，乃主要因為i)本集團於2020年下半年與租戶續訂租賃協議時租金上調；及ii)於2021年因新冠疫情導致的租金退款金額較小所致。

## 服務成本

服務成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣9.1百萬元增加約9.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣9.9百萬元，乃主要因為(i)員工工資增加；及(ii)公用設施及物業管理費有所增加，其原因為交易中心於2020年2月關閉約一個月，以作為新冠疫情控制措施的一部分，導致截至2020年12月31日止年度公用設施及物業管理費較低。

## 毛利及毛利率

毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元增加約25.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣47.3百萬元，乃主要因為租金上調導致本集團收益增加。因此，毛利率由截至2020年12月31日止年度的約80.5%增加至截至2021年12月31日止年度的約82.6%。

## 投資物業估值收益

本集團的投資物業估值收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣3.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣19.9百萬元，乃主要因為截至2021年12月31日止年度，本集團投資物業的可資比較物業的經調整市場租金增加。

## 其他淨收入

其他淨收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.9百萬元增加約人民幣3.6百萬元至截至2021年12月31日止年度的約人民幣8.5百萬元，乃主要由於本集團於截至2021年12月31日止年度在聯交所上市而獲得政府補助約人民幣8.0百萬元，而新冠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，並獲取政府補助約人民幣4.4百萬元作為補償。

## 行政開支

行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元增加約28.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣10.5百萬元，乃主要由於在聯交所上市後，專業費用增加。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣9.4百萬元增加約76.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣16.5百萬元，乃主要由於本集團應課稅溢利增加，以及產生自投資物業估值收益增加的遞延稅項增加。於截至2020年及2021年12月31日止兩個年度，實際稅率分別為25.0%及25.8%。

## 年內溢利及純利率

誠如上文所述，年內溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣28.1百萬元增加約68.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣47.3百萬元，而本集團的純利率由截至2020年12月31日止年度的約60.1%增加至截至2021年12月31日止年度的約82.7%。

## 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2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣85.4百萬元及人民幣78.7百萬元。現金及現金等價物減少乃主要由於償還銀行貸款，該等貸款被於截至2021年12月31日止年度從客戶收到有關待售開發中物業預售的預付款所抵銷。

## 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2021年12月31日，本集團銀行貸款約為人民幣15.0百萬元(2020年：人民幣80.5百萬元)，以若干投資物業作抵押，賬面值約為人民幣866.0百萬元(2020年：人民幣1,027.3百萬元)。

於2021年12月31日，該筆銀行貸款按5.5%(2020年：年利率4.3%至5.5%)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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>還款時間表</b>		
<b>銀行貸款</b>		
一年內	<b>15,000</b>	40,462
一年後但兩年內	<b>—</b>	40,000
借款總額	<b>15,000</b>	80,462

## 資本負債比率

資本負債比率由2020年12月31日的11.3%降低至2021年12月31日的2.0%，該降幅乃由於銀行貸款減少約人民幣65.5百萬元。

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2021年12月31日止年度，資本開支約為人民幣49.1百萬元(2020年：約人民幣76.4百萬元)。截至2021年12月31日止年度的資本開支主要包括支付興建科創園的款項。

## 資本承擔

於2021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約為人民幣102.4百萬元(2020年：約人民幣225.6百萬元)。

## 或然負債

於2021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37.5百萬元(2020年：零元)。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，且董事認為本集團物業買家違約的可能性甚微。因此，截至2021年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何價值。

## 持有的重大投資以及重大收購及出售

除本公告所披露者外，截至2021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2021年12月31日，本集團擁有共27名僱員(2020年：28名僱員)。截至2021年12月31日止年度，本集團產生員工成本總額約為人民幣2.6百萬元(2020年：人民幣2.1百萬元)，較截至2020年12月31日止年度增加約23.2%，乃由於政府並未因應新冠疫情准許豁免支付若干社會保險，以及該期間的員工薪金較2020年同期有所增加所致。

本集團認為，其僱員是最寶貴的資產之一，為其成功做出了巨大貢獻。本集團為僱員提供培訓，以提高彼等的業務效率，並對彼等之表現進行年度審核。本集團相信該等措施已更好地激勵了僱員的工作積極性。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。於上市日期至2021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2021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 %	自上一年度 結轉之 所得款項 人民幣千元	截至2021年		全額使用 餘額的 預期時間表
			12月31日 的實際 使用情況 人民幣千元	於2021年 12月31日 的餘額 人民幣千元	
- 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	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	10,412	700	2022年7月
- 一般營運資金及其他 一般企業用途	10.0	5,205	5,205	5,205	-
	<u>100.0</u>	<u>52,058</u>	<u>52,058</u>	<u>42,346</u>	<u>9,712</u>

於2021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。



截至本公告日期，本公司預計所得款項用途不會發生變動。

## 其他信息

### 購買、出售或贖回上市證券

截至2021年12月31日止年度，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。

### 遵守企業管治守則

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」)。截至2021年12月31日止年度，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。於2022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2022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，彼等截至2021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

報告期結束後，本集團向銀行提供的抵押貸款擔保每個單位介乎人民幣5.32百萬元至人民幣14.09百萬元。該等擔保將於銀行收到各自物業的產權證書後解除，以作為獲授抵押貸款的擔保。董事認為，本集團該等財務擔保合約的公平值於初始確認時屬微不足道，且董事認為該等財務擔保合約違約的可能性微乎其微。

於2021年12月，本公司訂立認購協議，以代價人民幣8.0百萬元認購獨立第三方公司（「目標公司」）20%股份。目標公司的主要業務是提供平台，為科創園租戶提供一站式服務，例如技術支援服務、裝備服務及原材料供應服務。董事認為，目標公司可以且提高提供增值服務的能力，並可從所產生的協同效應中獲益。此外，業務合作亦將為本集團帶來更多商機。本公司已於2022年1月11日悉數支付代價。

## 末期股息

### 2021年度利潤分配預案

本公司於2021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人民幣46.3百萬元。

本公司董事會建議，2021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0.32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2022年6月27日向股東派付股息。

對本公司向於2022年5月20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，根據國家稅務總局《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及內地和香港(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

股東週年大會(「股東週年大會」)將於2022年5月6日舉行。股東應閱讀本公司即將寄出的本公司通函中關於股東週年大會的細節、股東週年大會通告及隨附的代表委任表格。

### 暫停辦理股票過戶手續

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2022年4月28日至2022年5月6日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司H股過戶登記手續。為取得出席上述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2022年4月27日(本公司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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定有權獲派末期股息的股東的資格，本公司將於2022年5月13日至2022年5月20日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，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2022年5月12日(本公司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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於2022年5月20日名列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2021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2021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，而載有上市規則規定的所有信息的2021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2021年12月31日止年度的年度業績。

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，2022年3月30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