



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

2021

中期報告

A 3D architectural rendering of the trading center building, featuring a modern design with a curved facade and large glass windows. The building is surrounded by a landscaped area with trees and a road with cars. The text '中国·浙江工量刃具交易中心' is visible on the building's facade.

中国·浙江工量刃具交易中心

* 僅供識別

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
其他資料	14
綜合損益及其他全面收益表	22
綜合財務狀況表	23
綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	26
未經審核中期財務報告附註	27

董事

執行董事

潘海鴻先生(行政總裁)
周桂林先生

非執行董事

黃群先生(董事會主席)
王文明先生
程錦雲先生
葉雲志先生

獨立非執行董事

許偉先生
金洪青先生
蔡嘉誠先生

審核委員會

蔡嘉誠先生(主席)
黃群先生
許偉先生

薪酬委員會

金洪青先生(主席)
潘海鴻先生
蔡嘉誠先生

提名委員會

黃群先生(主席)
許偉先生
金洪青先生

聯席公司秘書

徐亦先生
陳芷瑜女士ACG·ACS

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

謝豔麗女士
楊夢潔女士
謝輝輝先生

法律顧問

有關中國法律
六和律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所，於《財務彙報局條例》
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

公司資料

合規顧問

信達國際融資有限公司

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司溫嶺溫嶠支行
興業銀行股份有限公司台州溫嶺支行

註冊辦事處及中國總部

中國
浙江省
溫嶺市
溫嶠鎮
前洋下村

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

股份代號

1379

公司網站

<http://cnglj.com>

財務摘要

截至6月30日止六個月

	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)	29,150	20,011
毛利(人民幣千元)	24,339	15,571
毛利率	83.5%	77.8%
期內溢利(人民幣千元)	24,246	10,791
純利率	83.2%	53.9%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.30	0.18

管理層討論及分析

業務回顧

本公司為中華人民共和國(「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嶺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。交易中心主要目標為向租戶提供單位以用作商鋪，從而向彼等的下遊客戶展示、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嶺鎮琛山村土地(「土地」)(其實用面積約為50,757平方米)上的產業園(「產業園」)。

截至2021年6月30日止六個月，本集團的業務並沒有重大變動。本集團於截至2021年6月30日止六個月的收益和溢利分別增長了約45.7%及124.7%，相比去年同期。期內業績讓人鼓舞，也體現公司一直追求向其股東(「股東」)及本公司潛在投資者獲得最大回報。

交易中心

中國國家統計局公佈最新經濟資料，今年二季度中國國內生產總值(「GDP」)同比增長7.9%。雖然今年上半年的增速比今年一季度18.3%的增速有所回落，但是中國GDP增速達到12.7%。截至2021年6月30日止六個月，受惠於中國經濟環境復甦，工量刀具製造業也有較好的表現，市場需求增加。

為了鞏固及提升本集團於工量刀具市場的市場地位，本集團於2020年12月30日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)後積極進行宣傳推廣。截至2021年6月30日止六個月，本集團發生了銷售費用約人民幣0.5百萬元，用於拍攝了本公司宣傳片、製作本公司股票代碼看板及本公司新增商戶資訊的宣傳手冊進行宣傳推廣活動。

管理層討論及分析

為了把握智慧製造轉型機遇，本公司於2021年上半年，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。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援互聯網的交易中心。為了善用交易中心的優勢，於2021年上半年，本集團與亦當地合資格檢測中心合作，為租戶提供產品檢測服務、品質檢定等服務內容，進一步提高租戶產品的質量保證。

下表載列於截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月有關交易中心已出租面積每平方米平均每月實際租金的資料。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 平均每月 實際租金 ⁽¹⁾ (每平方米 人民幣元)	2020年 平均每月 實際租金 ⁽¹⁾⁽²⁾ (每平方米 人民幣元)
一樓	423.9	339.8
二樓	193.7	96.8
三樓	26.2	23.6
地庫	17.1	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) 不計入截至2020年6月30日止六個月因COVID-19疫情(「疫情」)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6月30日止六個月的每平方米平均每月實際租金分別為約人民幣413.1元、人民幣120.5元、人民幣28.0元及人民幣14.3元。

於截至2021年6月30日止六個月，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平方米及99.94%(2020年6月30日：25,584平方米及98.6%)。已出租可出租面積乃按保留及出租予本公司租戶的可出租面積較各期間的可出租面積的百分比計算。

管理層討論及分析

產業園

於2018年12月，本公司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（為長期租賃，作工業用途）。預期產業園的建築面積應約為111,000平方米及我們包括土地收購成本的投資成本合計約人民幣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2021年6月30日，本集團已就土地收購及產業園建築工程花費人民幣231.3百萬元（2020年12月31日：人民幣170.6百萬元），佔工程進度約68.0%，其中簡易廠房的工程已經接近完工，並準備在辦理各項政府手續。產業園的權益由本集團全資擁有。

產業園的主要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，本公司預期為租戶的製造業務提供融資服務以及其他專業支持。

業務策略

本集團擬維持並進一步增強其於工量刃具行業之地位，並通過實施以下業務策略擴張其業務：

- 進一步增強本集團於中國工量刃具市場的市場地位；
- 交易中心三樓（「三樓」）的進一步發展；
- 交易中心轉型為可支援互聯網的交易中心；
- 進一步提升其認知度；及
- 開發產業園。

財務回顧

收益

總收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣20.0百萬元增加約45.7%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣29.2百萬元，乃主要因為本集團於2020年下半年與租戶續簽租賃協議時上調租金及截至2021年6月30日止六個月並無獲得於2020年同期因新冠疫情的一次性35天租金退款約為人民幣4.5百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4.4百萬元增加約8.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.8百萬元，乃主要因為管理費上升，而交易中心於2020年2月關閉約一個月(作為疫情防控措施之一部分)，導致截至2020年6月30日止六個月的管理費減少。

毛利及毛利率

毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣15.6百萬元增加約56.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣24.3百萬元，乃主要因為上文提及之租金上調及並無獲得一次性35天租金退款約人民幣4.5百萬元導致本集團收益增加。因此，毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約77.8%增加至截至2021年6月30日止六個月的約83.5%。

投資物業估值收益

本集團投資物業估值收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1.0百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣5.3百萬元，乃主要因為產業園於2021年6月30日之公平值主要因截至2021年6月30日止六個月與本集團投資物業可比擬的物業的市價增加而增加。

管理層討論及分析

其他收入淨額

其他淨收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣0.07百萬元增加約人民幣8.1百萬元至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣8.2百萬元，乃主要由於本集團在聯交所上市而獲取政府補助約人民幣8.0百萬元。

行政開支

行政開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣2.3百萬元增加約107%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.7百萬元，乃主要由於在聯交所上市後，專業費用繼而增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣3.6百萬元增加約125%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣8.1百萬元，乃主要由於本集團的應課稅溢利增加。截至2020年及2021年6月30日止六個月，實際稅率維持穩定，均為25.0%。

期內溢利及純利率

誠如上文所述，期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣10.8百萬元增加約125%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣24.2百萬元，而本集團的純利率由截至2020年6月30日止六個月的約53.9%增加至截至2021年6月30日止六個月的約83.2%。

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12月31日及2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣40.6百萬元及人民幣85.4百萬元。現金及現金等價物減少主要由於支付購買投資物業款項及經營活動所致。

管理層討論及分析

融資及庫務政策

本集團定期檢查其現金流量及現金結餘，並尋求維持流動資金的最佳水平以滿足營運資金需求，同時維持業務營運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。截至2021年6月30日止六個月，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

銀行貸款及資產抵押

於2021年6月30日，本集團銀行貸款總額約為人民幣82.0百萬元(2020年12月31日：人民幣80.5百萬元)，以本集團若干投資物業作抵押，賬面值約為人民幣1,093.6百萬元(2020年12月31日：人民幣1,027.3百萬元)。

於2021年6月30日，所有銀行貸款均按固定年利率4.3%至5.5%(2020年12月31日：年利率4.3%至5.5%)以人民幣計值。下表載列本集團於所示日期的債務金額：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
還款時間表		
銀行貸款		
一年內	82,000	40,462
一年後但兩年內	-	40,000
借款總額	82,000	80,462

管理層討論及分析

資本負債比率

資產負債比率維持相對穩定，於2020年12月31日約為11.3%，而於2021年6月30日約為11.1%。

資本負債比率乃按於年／期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6月30日止六個月，資本開支約為人民幣27.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣76.4百萬元)。截至2021年6月30日止六個月的資本開支主要包括支付興建產業園相關的款項。

資本承擔

於2021年6月30日，本集團投資物業的資本承擔約為人民幣161.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣225.6百萬元)。

或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債或擔保(2020年12月31日：零元)。

持有的重大投資以及重大收購及出售

截至2021年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資及任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資及資本資產未來計劃

除本報告所披露者外，於2021年6月30日，本集團並無任何即時重大投資及資本資產計劃。

員工及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團擁有共28名僱員(2020年12月31日：28名僱員)。截至2021年6月30日止六個月，本集團產生員工成本總額約為人民幣1.5百萬元(2020年6月30日：人民幣1.1百萬元)，較截至2020年6月30日止六個月增加約38.5%，乃主要由於並無因疫情政府准許豁免支付若干社會保險及期內員工薪酬較2020年同期上升所致。

本集團認為，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。本集團相信該等措施已更好地激勵了僱員的工作積極性。本集團僱員薪資主要經參考彼等的資歷及表現釐定，且總報酬包括薪金、績效獎金及特別獎勵。

全球發售所得款項的用途

本公司於2020年12月30日(「上市日期」)在聯交所主板上市。本公司按最終發售價每股H股6.25港元全球發售發行合共20,000,000股新H股的所得款項淨額約為61.9百萬港元(經扣除承銷佣金及相關上市開支，相當於約人民幣52.1百萬元)。自上市日期至2021年6月30日期間，本公司已動用全球發售所得款項淨額約人民幣34.8百萬元。本公司擬按本公司日期為2020年12月11日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節中所述的相同方式及比例使用餘下所得款項淨額。

管理層討論及分析

自上市日期起至2021年6月30日止期間，本集團已將所得款項淨額運用如下：

用途	招股章程 所載的 預算金額 %	截至2021年 6月30日的 實際使用情況 人民幣千元	於2021年 6月30日 的餘額 人民幣千元	全額使用 餘額的 預期時間表	
- 設立及建設產業園之成本及 開支提供部分資金	70.0	36,441	29,573	6,868	2021年12月
- 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	2022年7月
- 於一般營運資金及其他一般 企業用途	10.0	5,205	5,205	-	2021年12月
	100.0	52,058	34,778	17,280	

於2021年6月30日，全球發售所得款項淨額之未動用餘額約人民幣17.3百萬元已用於短期需求。

截至本報告日期，本公司預計所得款項用途不會發生變動。

股本

本公司於2021年6月30日的股本架構載列如下：

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

中期股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

董事及監事的競爭權益

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

遵守企業管治守則

董事認為將良好的企業管治元素納入本集團的管理架構及內部監控程序的重要性，以實現有效的問責制。本公司致力於保持高標準的企業管治，並以公開的方式保護其股東的利益。

董事會包括兩名執行董事、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」)。截至2021年6月30日止六個月及截至本報告日期止，本公司一直遵遁守則條文。

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。

其他資料

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2021年6月30日，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)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2021年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄及根據現有的資料，下列人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)於股份及本公司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)
溫嶺市市場集團有限公司 (「市場集團」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市市場開發服務中心 (「市場開發服務中心」)	於受控法團的權益 (附註4及5)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司 (「嶠嶺投資」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%

其他資料

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)
溫嶺市溫嶠鎮人民政府 (「溫嶠鎮人民政府」)	於受控法團的權益 (附註4及6)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市茅威投資有限公司 (「茅威投資」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮茅洋村股份經濟合 作社(「茅洋村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註7)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮茅洋村村民委員會 (「茅洋村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及7)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市前洋投資有限公司 (「前洋投資」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮前洋下村股份 經濟合作社 (「前洋下村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註8)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮前洋下村村民委員 會(「前洋下村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及8)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市上宇投資有限公司 (「上宇投資」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%

其他資料

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)
溫嶺市溫嶠鎮上街村股份經濟合作社(「上街村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註9)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮上街村村民委員會 (「上街村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及9)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市中街和德投資有限公司 (「中街和德投資」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮中街村股份經濟合作社(「中街村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註10)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮中街村村民委員會 (「中街村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及10)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市博濤投資有限公司 (「博濤投資」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮許宅村股份經濟合作社(「許宅村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註11)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫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%

其他資料

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)
溫嶺市張老橋投資有限公司 (「張老橋投資」)	實益擁有人(附註4)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮張老橋村股份 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%
溫嶺市溫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)投資管理有限公司	實益擁有人	1,605,151股 H股(L)	8.03%	2.01%
溫嶺龍溪企業管理中心(有限合夥)	於受控法團的權益 (附註14)	1,266,000股 H股(L)	6.33%	1.58%

其他資料

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2021年6月30日由60,000,000股內資股及20,000,000股H股組成)計算。
4. 根據一致行動方協議及一致行動方補充協議(其詳情載於招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段)，緊隨全球發售完成後(並未計及超額配股權獲行使後將予發行的任何H股)，市場開發服務中心、溫嶠鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、中街村委會、上街村委會、許宅村委會及張老橋村委會彼此之間一致行動，彼等均被視為於本公司股東大會上行使或控制投票權的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. 市場開發服務中心持有市場集團的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，市場開發服務中心被視為或當作於市場集團所實益擁有的全部股份中擁有權益。
6. 溫嶠鎮人民政府持有嶠嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶠鎮人民政府被視為或當作於嶠嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
7. 茅洋村委會持有茅洋村股份經濟合作社的全部股權，而茅洋村股份經濟合作社持有茅威投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，茅洋村委會及茅洋村股份經濟合作社均被視為或當作於茅威投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
8. 前洋下村委會持有前洋下村股份經濟合作社的全部股權，而前洋下村股份經濟合作社持有前洋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，前洋下村委會及前洋下村股份經濟合作社均被視為或當作於前洋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
9. 上街村委會持有上街村股份經濟合作社的全部股權，而上街村股份經濟合作社持有上宇投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，上街村委會及上街村股份經濟合作社均被視為或當作於上宇投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
10. 中街村委會持有中街村股份經濟合作社的全部股權，而中街村股份經濟合作社持有中街和德投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，中街村委會及中街村股份經濟合作社均被視為或當作於中街和德投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
11. 許宅村委會持有許宅村股份經濟合作社的全部股權，而許宅村股份經濟合作社持有博濤投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，許宅村委會及許宅村股份經濟合作社均被視為或當作於博濤投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
12. 張老橋村委會持有張老橋村股份經濟合作社的全部股權，而張老橋村股份經濟合作社持有張老橋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，張老橋村委會及張老橋村股份經濟合作社均被視為或當作於張老橋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
13. 嘉興元泰股權投資合夥企業(有限合夥)持有香港雷根投資中心有限公司的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，嘉興元泰股權投資合夥企業(有限合夥)被視為或當作於香港雷根投資中心有限公司所實益擁有的全部股份中擁有權益。
14. 溫嶠龍溪企業管理中心(有限合夥)持有新界泵業(浙江)有限公司40%股權，而新界泵業(浙江)有限公司持有新界泵業(香港)有限公司的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶠龍溪企業管理中心(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。

其他資料

除上文所披露者外，於本報告日期，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至2021年6月30日止六個月至本報告日，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。

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2021年6月30日止六個月及截至本報告日期止一直遵守標準守則的相關條文。

報告期後事項

除本報告所披露者外，本公司於2021年6月30日後概無任何主要期後事項對本集團於本報告日期的經營及財務表現造成重大影響。

審核委員會

本公司審核委員會已與本集團管理層共同審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論本集團內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的中期業績。

代表董事會

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司

主席

黃群

中國溫嶺市，2021年8月17日

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月 - 未經審核
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	29,150	20,011
銷售成本		(4,811)	(4,440)
毛利		24,339	15,571
投資物業估值收益	9	5,336	1,037
其他淨收入	5	8,203	66
銷售及營銷開支		(475)	(6)
行政開支		(4,728)	(2,280)
經營溢利		32,675	14,388
融資成本	6(a)	(345)	-
除稅前溢利	6	32,330	14,388
所得稅	7	(8,084)	(3,597)
期內溢利		24,246	10,791
期內其他全面收益		-	-
期內全面收益總額		24,246	10,791
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		0.30	0.18

第27至38頁的附註構成該等中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息詳情載於附註15。

綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,093,620	1,027,340
物業、廠房及設備		6,973	7,483
租賃預付款項		570	581
無形資產		18	72
其他非流動資產		4,508	3,674
非流動資產總額		1,105,689	1,039,150
流動資產			
其他應收款項及預付款項	10	11,744	7,344
限制性現金		-	2,624
現金及現金等價物	11	40,569	85,389
流動資產總額		52,313	95,357
流動負債			
短期貸款	12	82,000	40,462
其他應付款項及應計費用	13	50,436	26,292
預收款項，即期	14	28,015	53,114
即期稅項		9,345	10,158
流動負債總額		169,796	130,026
流動負債淨額		(117,483)	(34,669)
總資產減流動負債		988,206	1,004,481

第27至38的附註構成該等中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2021年6月30日 - 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
長期貸款		-	40,000
預收款項，非即期	14	75,453	78,349
遞延稅項負債		173,804	171,429
總非流動負債		249,257	289,778
資產淨額		738,949	714,703
資本及儲備			
股本		80,000	80,000
儲備		658,949	634,703
權益總額		738,949	714,703

已於2021年8月17日獲董事會批准及授權刊發。

潘海鴻
董事

周桂林
董事

第27至38頁的附註構成該等中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	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2020年1月1日結餘	60,000	35,507	3,889	538,168	637,564
截至2020年6月30日止六個月 之權益變動：					
期內溢利	-	-	-	10,791	10,791
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	10,791	10,791
利潤分配	-	-	-	(3,000)	(3,000)
於2020年6月30日及2020年7月1日結餘	60,000	35,507	3,889	545,959	645,355
截至2020年12月31日止六個月 之權益變動：					
期內溢利	-	-	-	17,290	17,290
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	17,290	17,290
首次公開發售時發行普通股 (扣除發行成本)	20,000	32,058	-	-	52,058
提取中國法定儲備	-	-	1,839	(1,839)	-
於2020年12月31日結餘	80,000	67,565	5,728	561,410	714,703
於2021年1月1日結餘	80,000	67,565	5,728	561,410	714,703
截至2021年6月30日止六個月 之權益變動：					
期內溢利	-	-	-	24,246	24,246
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	24,246	24,246
於2021年6月30日結餘	80,000	67,565	5,728	585,656	738,949

第27至38頁的附註構成該等中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月 - 未經審核
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動		
經營所用現金	(8,227)	(8,200)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(6,521)	(2,125)
經營活動所用現金淨額	(14,748)	(10,325)
投資活動		
支付履約保證金按金	-	6,350
就購買投資物業付款	(27,801)	(30,975)
存放受限制現金以購買投資物業	(15,000)	-
解除受限制現金以購買投資物業	17,624	-
投資活動產生的其他現金流量	136	34
投資活動所用現金淨額	(25,041)	(24,591)
融資活動		
借款所得款項	65,000	128,462
償還銀行貸款	(63,462)	(107,020)
貸款利息付款	(3,403)	(4,320)
股息付款	-	(3,000)
上市開支付款	(3,166)	(1,475)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(5,031)	12,647
現金及現金等價物減少淨額	(44,820)	(22,269)
於1月1日的現金及現金等價物	85,389	35,371
於6月30日的現金及現金等價物	11 40,569	13,102

第27至38頁的附註構成該等中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

1 一般資料

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司(「本公司」)，於2003年5月14日在中華人民共和國(「中國」)浙江省溫嶺市註冊成立為有限公司，並於2018年5月3日改制為股份有限公司。本公司於2020年12月30日完成其首次公開發售並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2 編製基準

中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文，包括遵守由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告之規定編製。此報告於2021年8月17日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2020年年度財務報表所用相同之會計政策編製，惟預計將於2021年年度財務報表反映之會計政策變動除外。任何會計政策變動詳情載列於附註3。

儘管本集團於2021年6月30日之流動負債淨額為人民幣117,483,000元，中期財務報告乃假設本集團將能夠以持續經營基準繼續經營而編製。於2021年6月30日，本集團從第三方銀行獲得人民幣433,000,000元之銀行融資，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所規限。董事認為，根據對本集團自2021年7月1日至2022年6月30日止十二個月期間之營運資金預測之詳細審閱，本集團將採取必要措施(包括從現有可用銀行融資中提取額外貸款)以確保本集團將具備必要流動資金償還到期債務及撥付其營運資金及資本開支要求。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策之應用，以及按年初至今資產、負債、收入及費用之列報。實際結果可能與該等估計不同。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 編製基準(續)

中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括事件及交易之說明，有助了解自2020年年度財務報表以來，本集團之財務狀況及表現之變化。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則編製全套財務報告所需之所有資料。

中期財務報告未經審核，但經本公司審核委員會審閱。

中期財務報告所載作為比較資料之有關截至2020年12月31日止財政年度之財務資料，並不構成本公司該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至2020年12月31日止年度之法定年度綜合財務報表可於本公司註冊辦事處索取。獨立核數師已於其日期為2021年3月24日之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

3 會計政策變動

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香港財務報告準則之修訂應用於本中期財務報告：

- 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
- 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，故該等修訂本對本中期財務報告並無影響。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

4 收益

各主要收益類別金額如下：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業租賃	(i)	28,089	18,900
其他	(ii)	1,061	1,111
總計		29,150	20,011

- (i) 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。
- (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期間佔本集團收益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。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

5 其他淨收入

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款的利息收入		164	34
政府補助	(i)	8,200	32
匯兌虧損淨額		(161)	—
總計		8,203	66

(i) 截至2021年6月30日止六個月，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8,000,000元(截至2020年6月30日止六個月：無)。

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息開支	2,200	2,024
減：資本化為開發中投資物業的 利息開支	(1,855)	(2,024)
	345	—

截至2021年6月30日止六個月借貸成本以每年5.16%(截至2020年6月30日止六個月：5.73%)的比率資本化。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

6 除稅前溢利(續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷	602	634

截至2021年6月30日止六個月，租賃期為12個月或更短的短期租賃並無產生租賃成本(截至2020年6月30日止六個月：人民幣170,000元)。

7 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中稅項

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	5,708	2,123
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	2,376	1,474
	8,084	3,597

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

7 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅(續)

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利		32,330	14,388
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)	8,083	3,597
不可扣稅開支的稅務影響		1	-
實際稅項開支		8,084	3,597

(i) 根據2008年1月1日實施之中華人民共和國企業所得稅法，中國法定所得稅率為25%。除非另有指明，本公司及其附屬公司須按25%之稅率繳付中國所得稅。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2021年6月30日止六個月母公司溢利人民幣24,246,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣10,791,000元)及截至2021年6月30日止六個月已發行普通股80,000,000股(截至2020年6月30日止六個月年：60,000,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

本公司截至2021年及2020年6月30日止六個月並無任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 投資物業

投資物業之估值已於2021年6月30日由本集團同一個獨立估值師採用與進行於2020年12月31日估值相同之估值方法更新。

由於以上更新，公平值淨收益為人民幣5,336,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,037,000元)及遞延稅項為人民幣1,334,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣259,000元)已在期內損益中就有關投資物業確認。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

10 其他應收款項及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
服務預付款項	2,263	-
可收回增值稅	8,980	7,025
預付其他稅項	282	282
其他	219	37
	11,744	7,344

所有其他應收款項及預付款項預計於一年內收回或確認為開支。

11 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	20	17
銀行現金	40,549	85,372
	40,569	85,389

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

12 短期貸款

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
短期貸款，有抵押	47,000	40,462
長期貸款即期部分，有抵押	35,000	-
	82,000	40,462

於2021年6月30日之貸款人民幣55,000,000元(2020年12月31日：人民幣28,462,000元)以本集團於2021年6月30日賬面值為人民幣852,000,000元(2020年12月31日：人民幣851,000,000元)之投資物業作抵押。

於2021年6月30日之貸款人民幣27,000,000元(2020年12月31日：人民幣15,000,000元)以本集團於2021年6月30日之賬面值為人民幣241,620,000元(2020年12月31日：人民幣176,340,000元)之另一項發展中投資物業作抵押。

13 其他應付款項及應計費用

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
購買物業、廠房及設備及投資物業應付款項	44,143	12,855
應計薪資	480	259
應付其他稅項	1,922	3,291
應計利息	120	1,323
按金	1,245	840
上市開支應付款項	-	3,166
應付專業費用	200	1,870
應付物業管理費及水電費	386	407
其他	1,940	2,281
	50,436	26,292

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

14 預收款項

於2021年6月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費用。預期於資產負債表日期起一年內入賬為收益之預收款項入賬為即期，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即期。

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
於期初／年初	131,464	129,736
期內／年內結轉至收益	(29,074)	(50,907)
期內／年內收款	1,078	52,634
於期末／年末	103,468	131,463

綜合財務狀況表對賬：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
預收款項，即期	28,015	53,114
預收款項，非即期	75,453	78,349
	103,468	131,463

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

15 股息

(i) 中期應付權益股東股息

董事不建議就截至2021年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

(ii) 於中期批准及支付過往財政年度應付權益股東股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於期內批准及支付有關 過往財政年度之末期股息	-	3,000

16 承擔

於2021年6月30日及未於中期財務報告中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
	已訂約	31,131
已授權但未訂約	130,456	132,687
	161,587	225,599