
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「本公司」)的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

有關收購土地使用權之主要交易

董事會函件載於本通函第4至8頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項向持有已發行股份(賦予權利可出席股東大會並於會上投票)總數50%以上的股東取得股東書面批准，以代替根據上市規則舉行本公司股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准收購事項舉行股東大會。

本通函將寄發予股東，僅供參考。

2025年7月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 該地塊的估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過該宗拍賣收購該地塊的土地使用權
「該公告」	指	本公司日期為2025年6月10日有關收購事項的公告
「該宗拍賣」	指	自然資源局舉行並提呈出售該地塊的公開拍賣
「董事會」	指	本公司董事會
「自然資源局」	指	溫嶺市自然資源和規劃局
「本公司」	指	溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：1379)
「成交確認書」	指	經溫嶺旭日與自然資源局於2025年6月10日(交易時段後)訂立的成交確認書
「代價」	指	人民幣52.06百萬元，即授出該地塊土地使用權的價格
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，於聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，根據上市規則並非本公司關連人士的個人或公司
「該地塊」	指	位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村之地塊，地塊編號為GY100417，總地盤面積約為19,271平方米，於該宗拍賣上提呈出售
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	溫嶺旭日與自然資源局於成交確認書簽署後於2025年6月10日就收購事項訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	2025年7月24日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，就本通函及僅就地域參考而言，本公告提及的「中國」不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	內資股及／或H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「溫嶺旭日」	指	溫嶺市旭日投資有限公司，一間於2018年6月12日根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。



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)

執行董事：

陳祥標先生
郭俊先生
徐亦先生

非執行董事：

金國鑫先生
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
徐春慧女士
王加威先生

註冊辦事處及中國總部：

中國
浙江省
溫嶺市
溫嶺鎮
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

敬啟者：

關收購土地使用權之主要交易

1. 緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)該地塊的估值報告；及(iii)本公司的其他一般資料。

2. 背景

於2025年6月10日，溫嶺旭日(本公司的直接全資附屬公司)與自然資源局訂立成交確認書，確認溫嶺旭日成功競投自然資源局於該宗拍賣上出讓位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村該地塊的土地使用權。由於成功競投，故溫嶺旭日與自然資源局於2025年6月10日訂立國有建設用地使用權出讓合同，據此，自然資源局同意出讓，且溫嶺旭日同意收購該地塊的土地使用權，總代價為人民幣52.06百萬元。

該地塊將用作建設位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮的溫嶺市山海天嶠建設項目。

3. 收購事項

收購事項的主要條款如下：

日期：2025年6月10日

國有建設用地使用權
出讓合同之訂約方：

- (1) 溫嶺旭日(作為受讓方)；及
- (2) 溫嶺市自然資源和規劃局(作為轉讓方)。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，自然資源局及其各自最終實益擁有人為獨立第三方。

代價及支付條款：總代價人民幣52.06百萬元為溫嶺旭日於該宗拍賣上就收購事項提出的競標價，該競標價乃由溫嶺旭日經參考(其中包括)自然資源局就收購事項的最初拍賣價(即人民幣52.06百萬元)、該地塊鄰近及周邊地區之市價及狀況以及該地塊之潛在發展而釐定。

溫嶺旭日於該宗拍賣上支付的人民幣10.45百萬元競買保證金將成為收購事項的國有建設用地使用權出讓合同項下的定金。溫嶺旭日須於國有建設用地使用權出讓合同簽訂之日起30日內支付代價餘額。

代價將由本集團內部資源及／或融資撥付。

該地塊的資料地塊編號： GY100417

該地塊位置： 中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村

總地盤面積： 約19,271平方米

該地塊擬定用途： 商業用途

土地使用權期限： 40年

4. 進行收購事項的理由及裨益

本集團目前擬發展及建設該地塊為溫嶺市山海天嶠建設項目，以配合本集團的發展策略。待相關政府部門最終批准後，預期該地塊將發展為兩座分別樓高11層及14層的商業辦公大樓及一座樓高4層的商業大樓。發展該地塊的建築成本預計為人民幣265.0百萬元，不構成收購事項總成本的一部分，預期將由本集團內部資源及／或融資撥付。收購事項將進一步鞏固及提升本集團於整體工量刀具市場的市場地位，同時擴大其產業園區經營服務及拓展其物業租賃業務的能力，積極推動本集團未來可持續發展。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項的條款屬公平合理，且收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

5. 收購事項之財務影響

鑒於該地塊尚待開發，本公司認為，緊隨根據成交確認書與自然資源局簽署國有建設用地使用權出讓合同後，本集團的盈利將不會受到任何重大影響。

由於本集團預期將使用其內部資源及融資撥付其出資代價，故本集團的投資物業及待售開發中的物業總額增加約人民幣52.06百萬元，而本集團的現金淨額部分則減少約人民幣42.06百萬元，而貸款將增加約人民幣10.0百萬元。因此，本集團的總資產及總負債並無因收購事項而引致任何重大變動。本公司認為，本集團的盈利概無因收購事項而受到任何重大影響。

6. 訂約方的資料

自然資源局

自然資源局為中國政府機構，負責(其中包括)管理公共資源的交易運作。自然資源局符合上市規則第19A.04條「中國政府機構」的定義。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，自然資源局及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

溫嶺旭日

溫嶺旭日為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資、房地產開發及管理、會議及展覽會以及相關服務。

本集團

本集團主要從事工量刃具市場的物業租賃業務，以及工業園區的營運、管理、建設及發展，並提供園區營運服務及綜合專業服務。

7. 上市規則之涵義

由於一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

8. 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，於下列情況下可接受股東給予書面批准代替召開本公司股東大會：(i)若本公司召開股東大會批准收購事項，沒有股東需要放棄表決權利；及(ii)有關的股東書面批准，已由在批准收購事項的本公司股東大會上持有或合共持有投票權50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，倘本公司召開股東大會批准收購事項，亦概無股東或任何彼等各自聯繫人須就批准收購事項的任何決議案放棄投票。

於本通函日期，溫嶺市市場集團有限公司(一名股東)持有58,200,000股內資股(佔本公司股本約72.75%)，已就收購事項發出書面批准，且該書面批准已獲接納以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

9. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項於本集團日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。倘本公司將召開股東特別大會以批准收購事項並須進行投票，基於本函件所載理由，董事將建議股東投票贊成決議案。

10. 一般事項

謹請閣下垂註本通函各附錄所載額外資料。

11. 其他事項

就詮釋而言，本通函之英文版與中文版如有任何歧異，概以英文版為準。

此 致

列位股東 台照

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
金國鑫

2025年7月25日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止財政年度各年的財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://cnglj.com>)上刊載：

- 於2025年4月10日刊發之本公司截至2024年12月31日止年度之年報(第66至128頁)
(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0410/2025041000092_c.pdf查閱)
- 於2024年4月19日刊發之本公司截至2023年12月31日止年度之年報(第65至130頁)
(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900022_c.pdf查閱)
- 於2023年4月21日刊發之本公司截至2022年12月31日止年度之年報(第66至132頁)
(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100250_c.pdf查閱)

2. 債務聲明

於2025年6月23日(即本通函刊發前確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有以下債務：

抵押及擔保

於2025年6月23日營業時間結束時，本集團向銀行抵押賬面值分別約人民幣5.6百萬元及約人民幣817.0百萬元的物業、投資物業及租賃預付款項以獲取銀行融資人民幣233.0百萬元，而未動用款項約為人民幣233.0百萬元。

銀行及其他借款以及應計利息

於2025年6月23日營業時間結束時，本集團並無銀行及其他借款。

租賃負債

於2025年6月23日營業時間結束時，本集團並無租賃負債。

承擔

於2025年6月23日營業時間結束時，本集團用於合約付款的資本承擔約人民幣0.5百萬元。

或然負債

於2025年6月23日，本集團的或然負債約人民幣85.5百萬元，其乃有關本集團向銀行提供按揭貸款擔保，以為其客戶獲授按揭貸款作擔保，而各自物業的業權證仍用作該等按揭貸款的抵押，並將於滿足若干條件後解除。

除上述或上文另有披露者，以及集團內部公司間負債及正常貿易應付款項外，本集團於2025年6月23日營業時間結束時並無任何其他已發行及發行在外或協定將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上述者外，董事並不知悉本集團債務、或有負債及承擔自2025年6月23日(債務聲明編製日期)起至最後實際可行日期止有任何其他重大變動。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳考慮並計及本集團目前可用的內部財務資源、收購事項的影響以及不考慮不可預見情況後信納，本集團將有足夠營運資金滿足自本通函日期起未來至少十二個月的現時需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定取得相關確認。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自2024年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目之編製日期)以來有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及交易前景

概覽

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。

工量刀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。

本集團主營工量刀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，鑒於工量刀具產業持續火熱，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，並通過上下游併購及組建跨境電商團隊，推動業務多元化發展，致力於成為工量刀具產業園區租賃、運營及服務的綜合服務商。

未來展望

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。對工量刀具行業而言，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，浙江工量刀具交易中心將以「打造世界級工量刀具服務平台」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，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；第二，本集團計劃通過併購工量刀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刀具產業綜合服商。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。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估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（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將收購物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於2025年6月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效的《香港測量師學會估值準則（2024年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效的《國際估值準則》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將收購之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價將予調整，就此因應多項因素(例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等)對單位價作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問浙江六和律師事務所於2025年7月22日就位於中國之物業權益之業權所提供之法律意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載有關物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及法律顧問就位於中國的物業權益業權所提供之資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該等物業進行視察，視察期間並無發現重大建築缺陷。儘管於視察時並非所有區域均可進入檢查，吾等已盡力視察該等物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該等物業之任何設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積之準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷之面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司
中華人民共和國
浙江省台州
溫嶺市溫嶠鎮
前洋下村
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理
張翹楚
BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD
皇家特許測量師學會註冊估值師
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

2025年7月25日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過27年經驗。

估值證書

貴集團於中國將收購作未來開發的物業權益

於2025年6月30日
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中國浙江省台州溫嶺市溫嶠鎮前洋下村開元路以東、華祥路以西地塊	該物業包括建於總地盤面積約為19,271.00平方米(「平方米」)的地塊。	根據吾等的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前空置。	人民幣 52,500,000元 (人民幣伍仟貳佰伍拾萬元整)
	根據國有土地使用權出讓合同，該物業的最低及最高地積比率分別為1.5及2.5。		貴集團應佔 100% 權益：
	該物業的土地使用權將於悉數支付所有土地代價後授予商業用途，為期40年。		人民幣 52,500,000元 (人民幣伍仟貳佰伍拾萬元整)

附註：

1. 該物業經註冊估值師徐珊BSc (Hons) MRICS RICS於2025年7月22日進行視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據溫嶺市自然資源和規劃局與溫嶺市旭日投資有限公司訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為19,271.00平方米的主體地盤的土地使用權被授予溫嶺市旭日投資有限公司，總代價為人民幣52,060,000元，為期40年，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情概述如下：

合同編號	簽發日期	用途	期限	土地使用權 代價 (人民幣元)	地盤面積 (平方米)
溫土讓合字 第2025-049號	2025年 6月10日	商業	40年	52,060,000	19,271.00

4. 根據份國有土地使用權出讓合同，該物業的開發潛力受以下條件限制：

地積比率	:	不低於1.5且不高於2.5
廈建築物高度	:	不高於80米
網站覆蓋範圍	:	不高於55%
綠化覆蓋	:	不少於20%
施工期間	:	自簽訂國有土地使用權出讓合同之日起，分別在12個月及36個月內開始及完工

據 貴集團告知，於估值日，該物業尚未取得任何與未來發展有關的許可證或批文。

5. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國浙江省台州溫嶺市溫嶺鎮前洋下村開元路以東、華祥路以西。
交通	:	台州路橋機場、溫嶺火車站及台州鐵路S1線溫嶺第一人民醫院鐵路站分別位於距離該物業大約27.0公里、12.0公里及5.5公里處。
周邊地區環境	:	該地區主要是嶺鎮的工業區，夾雜若干住宅及商業建築。

6. 吾等已獲取浙江六和律師事務所有關該物業日期為2025年7月22日之中國法律意見，其包括(其中包括)以下各項：

- (a) 溫嶺市旭日投資有限公司已妥善履行國有建設用地使用權出讓合同項下的代價結算責任，並已實際交付出讓地塊，目前依法持有該物業的國有土地使用權；
- (b) 溫嶺市旭日投資有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的相關國有土地使用權，惟須完成房地產權登記及符合國有建設用地使用權出讓合同第21條規定的最低開發總投資額的25%；及
- (c) 該物業的國有土地使用權不受任何查封、爭議、抵押或其他權利的限制。

7. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析鄰近的土地出售可比資料。吾等已詳盡收集土地出售可比資料，該等資料在物業類型、用途、時間及地點方面被認為與該物業權益相關。所有可比物業均為於估值日期前六個月內成交且位於台州同一城市之商業用地。採納之可比物業之單位價介乎每平方米人民幣746元至人民幣1,306元(按許可最大樓面面積計算)。經適當調整不同屬性(包括時間、地點及用途)後，採納的可比物業的單位價調整為每平方米人民幣986元至人民幣1,256元(按許可最大總樓面面積計算)，再平均加權得出該物業的採納單位價(按許可最大總樓面面積計算)為每平方米人民幣1,090元。

土地出售可比資料詳情概述如下：

	可比資料一	可比資料二	可比資料三	可比資料四
地塊	溫嶺市地段編號 XQ070110	溫嶺市地段編號 CD020806	玉城分區地段 編號NCB011- 0105	玉城分區地段 編號NCG062- 0111c
地址	神童門村	九龍大道北面， 路澤太一級公路 東面	西青塘	塘里村
區	溫嶺市	溫嶺市	玉環市	玉環市
城市	台州	台州	台州	台州
地盤面積(平方米)	9,363.00	11,022.00	10,466.00	5,608.00
最大總樓面面積 (平方米)	18,726.00	27,555.00	15,699.00	19,628.00
地積比率	2.00	2.50	1.50	3.50
許可用途	商用	商用	商用	商用
土地使用權	出讓	出讓	出讓	出讓
土地使用權期限 (年)	40	40	40	40
代價(人民幣)	15,200,000	20,550,000	20,500,000	19,400,000
單位價格(人民幣／ 平方米) (按許可最高建 築面積計算)	812	746	1,306	988
文據日期	2025年4月	2025年4月	2025年2月	2025年5月

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，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C3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。

(ii) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或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之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指之登記冊內之權益或淡倉：

股東名稱／姓名	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」)(附註15)	實益擁有人(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」)(附註16)	實益擁有人(附註6)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
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」)(附註17)	實益擁有人(附註7)	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」) (附註17)	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」) (附註17)	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8)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%

股東名稱／姓名	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」)(附註17)	實益擁有人(附註9)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
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」) (附註18)	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」) (附註18)	於受控法團的權益(附註6)	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」)(附註18)	實益擁有人(附註10)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%

股東名稱／姓名	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)
溫嶺市溫嶠鎮中街村 股份經濟合作社 (「中街村股份經濟合作社」) (附註19)	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」) (附註19)	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11)	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%
溫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%

股東名稱／姓名	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%
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%

股東名稱／姓名	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(香港)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%
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(其詳情載於本公司日期為2020年12月11日招股章程「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、溫嶺鎮人民政府、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. 溫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，溫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. 溫嶺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，溫嶺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，溫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。
- (15) 金國鑫先生為市場集團的黨委書記、董事兼副總經理。
- (16) 郭俊先生為嶠嶺投資的副總經理。
- (17) 王文明先生為茅威投資及上宇投資的法定代表人，兼茅洋村股份經濟合作社及茅洋村委會的主任。
- (18) 程錦雲先生為上街村股份經濟合作社及上街村委會的主任，兼中街和德投資的法定代表人。
- (19) 葉雲志先生為中街村股份經濟合作社兼中街村委會的主任。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所深知，(i)概無任何其他人士(並非董事及本公司最高行政人員)於本公司股份或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之權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指之登記冊內之權益或淡倉；及(ii)概無其他董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露其於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司擁有任何現有或建議訂立的服務合約(不包括一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

5. 重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租用或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大合約

於最後實際可行日期，除成交確認書及國有建設用地使用權出讓合同外，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

7. 專家及同意書

提供意見或建議以供載入本通函之專家資格如下：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立物業估值師

該專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按各自所示形式及內容收錄其意見函件或引述其名稱，且並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，該專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，該專家概無於2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益。

8. 訴訟及索償

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 一般事項

本公司的公司秘書為徐亦先生，彼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。

本公司註冊辦事處及總部位於中國浙江省溫嶺市溫嶠鎮前洋下村。香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場22樓11B室。本公司H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 展示文件

以下文件的副本於本通函日期起14日期間刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://cnglj.com>):

- (a) 成交確認書；
- (b) 國有建設用地使用權出讓合同；
- (c) 該地塊的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (d) 本通函附錄三「專家及同意書」一節所述的書面同意書。