



溫嶺浙江工量刀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

2026  
中期報告



\* 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         | 18 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 28 |
| 綜合財務狀況表      | 29 |
| 綜合權益變動表      | 31 |
| 簡明綜合現金流量表    | 32 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 33 |



## 董事

### 執行董事

陳祥標先生(行政總裁)  
郭俊先生  
徐亦先生

### 非執行董事

金國鑫先生(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  
何麗雲女士  
徐春慧女士  
王加威先生

## 審核委員會

王加威先生(主席)  
許偉先生  
何麗雲女士

## 薪酬委員會

何麗雲女士(主席)  
陳祥標先生  
徐春慧女士

## 提名委員會

金國鑫先生(主席)  
許偉先生  
徐春慧女士

## 公司秘書

徐亦先生

## 授權代表

徐亦先生  
王文明先生

## 法人代表

陳祥標先生

## 監事委員會

馮林軍先生(主席)  
周珈申先生  
謝輝輝先生

## 法律顧問

有關中國法律  
六和律師事務所

有關香港法律  
德恒律師事務所(香港)有限法律責任合夥

## 公司資料

### 核數師

畢馬威會計師事務所，於《財務匯報局條例》  
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

### 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  
九龍九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場22樓  
11B室

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 股份代號

1379

### 公司網站

<http://cnglj.com>

截至6月30日止六個月

2026年  
(未經審核)

2025年  
(未經審核)

綜合損益及其他全面收益表的主要項目

|                 |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| 收益(人民幣千元)       | 33,629 | 34,461 |
| 毛利(人民幣千元)       | 25,569 | 26,934 |
| 毛利率             | 76.0%  | 78.2%  |
| 期內溢利(人民幣千元)     | 8,703  | 7,417  |
| 純利率             | 25.9%  | 21.5%  |
| 每股基本及攤薄盈利(人民幣元) | 0.11   | 0.09   |

# 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，高品質的測量及切割功能對於製造過程而言至關重要。

2026年上半年，面對外部環境複雜多變及國內經濟結構調整，中國經濟總體保持平穩運行。根據中國國家統計局數據，2026年上半年國內生產總值(GDP)為人民幣69.57萬億元，同比增長4.7%；同期規模以上工業增加值同比增長5.4%。2026年6月，製造業採購經理指數(PMI)回升至50.3%，其中生產指數及新訂單指數分別為51.4%及51.2%，顯示製造業產需兩端有所改善。

與工量刀具需求密切相關的機床工具行業延續恢復態勢。據中國機床工具工業協會統計及整理，2026年1至5月，中國機床工具全行業完成營業收入人民幣4,319億元，同比增長6.7%；其中，金屬切削機床分行業營業收入同比增長14.4%，金屬加工機床新增訂單及在手訂單均同比增長5.5%，規模以上企業金屬切削機床產量同比增長5.9%。同期，機床工具產品進出口總額同比增長4.7%，顯示國內製造業升級及海外市場需求繼續為行業提供支撐。

然而，行業復甦仍呈結構性分化，上游成本壓力有所加大。高精度、高效率、智能化及面向新能源汽車、航空航天、機器人及精密製造等應用場景的產品和服務，預期將繼續成為行業升級的重要方向；具備品牌、技術、供應鏈整合及國際化營運能力的企業，將更有能力把握國產替代及產業升級機遇。

### 業務回顧

本集團是中國知名工量刀具交易中心營運商。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嶺鎮前洋下村的四層交易中心(浙江工量刀具交易中心) (「**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刀具產品。於2022年10月，本集團位於中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮琛山村的科創園(「**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。於2025年，本集團開始開發位於溫嶺鎮核心發展區的山海天嶠項目(「**山海天嶠項目**」)，進一步拓展物業開發及產業園區經營服務能力。

2026年上半年，本集團緊扣高質量發展主線，圍繞年度經營目標，以省級試點為牽引，統籌推進項目建設、品牌出海、招商去化及資產營運，整體營運保持平穩。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；本集團亦持續推進山海天嶠項目的物業開發工作。截至2026年6月30日止六個月(「**報告期**」)，本集團的業務並無重大變動，收益較去年同期輕微減少約2.4%至約人民幣33.6百萬元，期內溢利較去年同期增加約17.3%至約人民幣8.7百萬元，主要因為截至2026年6月30日止六個月的投資物業估值虧損較去年同期減少約人民幣1.9百萬元。

#### 物業租賃業務－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2026年6月30日，交易中心的價值為人民幣801.0百萬元(2025年12月31日：人民幣812.0百萬元)，有關權益由本集團全資擁有。

## 管理層討論及分析

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，並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營運商。我們將四樓用作辦公室，並將地庫用作停車場；地下停車場已完成智能化改造並設有多個充電樁。我們亦向租戶提供物業管理服務及協助服務，包括「溫嶺•中國工量刀具指數」及工量刀具融資服務。於2026年6月30日，交易中心擁有629名租戶(2025年12月31日：621名租戶)。

下表載列於各所示期間有關本公司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                     |                                 |
|----|---------------------------------|---------------------------------|
|    | 2026年<br>平均每月實際租金<br>(每平方米人民幣元) | 2025年<br>平均每月實際租金<br>(每平方米人民幣元) |
| 一樓 | 386.5                           | 351.44                          |
| 二樓 | 200.2                           | 187.2                           |
| 三樓 | 49.7                            | 49.7                            |
| 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。

截至2026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24,110.68平方米及97.4%(截至2025年12月31日止年度：24,100.68平方米及97.0%)。已出租可出租面積百分比乃按本公司保留及出租予租戶的可出租面積佔各所示期間可出租面積的百分比計算。

2026年2月，交易中心成功入選浙江省首批專業市場高質量發展試點名單，成為溫嶺市唯一上榜市場。報告期內，交易中心以省級試點任務為牽引，積極構建「市場+跨境電商」模式，並堅持市場化營運與資產盤活並重，透過新媒體推廣、線下展會對接等方式推進空置攤位及配套商業物業招商，加強廣告位及倉庫等配套資產的合規營運。交易中心亦完成市場物業、保安及保潔等管理服務單位的公開招標及合同簽訂，以持續提升管理效率及成本效益。此外，交易中心成功創建「溫嶺市模範集體」，企業形象及社會影響力進一步提升。



### 物業租賃業務－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幢標準廠房及2幢綜合行政樓。科創園主要用於製造用途，其目標為提供工廠及車間單位，供上游製造商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進行產品展示、買賣及推廣）。

科創園已於2022年10月投入營運，按照「產貿融合、平台服務、生態創新」的規劃理念，圍繞產業鏈佈局創新鏈、資金鏈及服務鏈，提升特色產業及培育新興企業。本集團亦為租戶的製造業務協助提供融資服務及專業支援。報告期內，本集團持續推進園區空置物業招租，常態化開展消防安全、用電用氣及危險化學品儲存等專項檢查和巡檢，並透過企業走訪加強服務，確保園區安全穩定營運。

於2026年6月30日，科創園的公平值約人民幣171.3百萬元（2025年12月31日：人民幣172.8百萬元），有關權益由本集團全資擁有。

## 管理層討論及分析

於2026年6月30日，科創園共引進企業27家(2025年12月31日：25家)。下表載列各所示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6月30日止六個月            |                        |
|----|------------------------|------------------------|
|    | 2026年                  | 2025年                  |
|    | 平均每月實際租金<br>(每平方米人民幣元) | 平均每月實際租金<br>(每平方米人民幣元) |
| 廠房 | 13.5                   | 15.5                   |
| 宿舍 | 22.0                   | 22.4                   |
| 地庫 | 20.9                   | 20.9                   |

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。

截至2026年6月30日止六個月，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56,365.90平方米及48.3%(截至2025年12月31日止年度：56,365.90平方米及72.0%)。已出租可出租面積百分比乃按本公司保留及出租予租戶的可出租面積佔各所示期間可出租面積的百分比計算。

### 工量刀具產業創新服務綜合體

本集團綜合利用浙江工量刀具交易中心、科創園等工業產業投資平台優勢，成立以研發為中心的工量刀具產業創新服務綜合體。該綜合體是集塗層新材料研發、成果轉化、創業孵化、人才引育及技術改造等要素資源於一體的一站式服務平台。

截至2026年6月30日，綜合體已引入由國家級領軍人才帶領的8人博士團隊；浙江省工量刀具重點實驗室、台州市博士創新站及先進塗層技術國際聯合實驗室等創新平台建設穩步推進。由本集團聯合營運的供需平台已整合逾100家溫嶺企業資料，並吸引近200名行業專家，為企業提供產業政策解讀、供應鏈配對等資源；與台州學院溫嶺研究院共同開發的工量刀具工業互聯網平台亦持續營運。

2026年上半年，本集團聯合舉辦第19屆中國(溫嶺)工量刀具展，設置展位412個，吸引來自全國20個省份的314家企業參展，現場成交額達人民幣2.52億元。展會期間，本集團亦積極推廣山海天嶠項目及溫嶺工量刀具產業帶品牌，推動展會經濟、項目招商及品牌建設協同發展。

### 物業發展－「山海天嶠」項目

「山海天嶠」項目位於溫嶺鎮核心發展區，地盤面積約19,271平方米。根據現有規劃，預計總建築面積約69,850.02平方米，將發展為兩幢16層商業辦公大樓及一幢5層商業大樓。項目預計總投資約人民幣322.7百萬元(包括土地收購成本)，其中約35,024.43平方米的建築面積將由本集團持作投資及租賃用途，其餘約34,825.59平方米將於竣工後可供出售。項目預期於2027年第四季度完成。

報告期內，「山海天嶠」項目樁基工程的水泥攪拌樁施工及靜載試驗已全面完成，支撐樑施工進入收尾階段，地下室二層基礎局部開始施工。2026年5月，本集團同步啟動辦公樓銷售籌備工作並完成營銷策略方案制定，累計收到78家有效意向登記，為後續公開銷售及主體工程施工創造條件。

於2026年6月30日，「山海天嶠」項目累計已投入實際成本約人民幣103.8百萬元，並分別計入待售開發中物業約人民幣51.7百萬元及按公允價值計量的投資物業約人民幣53.6百萬元。

### 跨境電商品牌出海項目

2023年6月，本集團正式啟動工量刀具產業集群跨境電商品牌出海項目，以浙江工量刀具交易中心為基礎，聯合溫嶺市商務局打造產業集群跨境電商品牌。2025年，本集團成立跨渠道營銷部，系統推進自有品牌「WENCERL」的線上及線下業務拓展。

2026年上半年，本集團以省級專業市場高質量發展試點為契機，加快構建「市場+跨境電商」模式。「WENCERL」獨立站錄得成交金額近20萬美元；於第139屆中國進出口商品交易會(廣交會)第一期，「WENCERL」品牌首次公開亮相，現場接洽海外採購商115批次，達成15個合作意向試樣。報告期內，本集團亦啟動獨立站設計改版，推進Google Ads、Facebook Ads精準投放及海外社交媒體內容營運，持續完善品牌海外傳播矩陣。於2026年6月30日，本集團已確認銷售收入約人民幣0.6百萬元。

## 管理層討論及分析

### 未來展望

展望下半年，全球經貿環境及原材料價格仍存在不確定性，下游需求亦可能延續結構性分化。然而，製造業向高端化、智能化及綠色化升級、金屬切削機床需求回升，以及國產替代和企業出海，將繼續為工量刀具行業帶來發展機遇。本集團將密切關注市場需求、原材料價格及外貿政策變化，持續提升平台服務、產業協同及風險管理能力。

本集團將聚焦項目提速及跨境提質，全力推進「山海天嶠」項目主體工程施工、辦公樓公開銷售籌備及銀行項目融資。同時，本集團將持續優化「WENCERL」獨立站及海外社交媒體營運，加快廣交會意向試樣及獨立站詢盤轉化，並推動跨境電商實體營運中心落地，整合線上選品、供應鏈服務及線下市場資源。

在物業租賃方面，本集團將全面啟動交易中心三樓137個攤位的新一輪五年期招租，完成租金底價評估及相關流程，並繼續透過新媒體及展會渠道推進空置攤位和商業物業去化，以提升資產使用效率。本集團亦將持以中國(溫嶺)工量刀具展、機床工具展覽會等平台深化品牌推廣及外貿對接，鞏固交易中心的綜合競爭力及社會影響力。

### 財務回顧

#### 收益

總收益由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣34.5百萬元輕微減少約2.4%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣33.6百萬元，主要因為截至2026年6月30日止六個月的租金及出租予關連方的面積較去年同期有所減少，其部分抵銷新電商業務收入。截至2025年及2026年6月30日止六個月，來自物業租賃的收益分別為約人民幣32.6百萬元及約人民幣31.0百萬元。本集團於2026年初推出有關工量刃具貿易的新電商業務，於截至2026年6月30日止六個月產生收益約人民幣0.6百萬元。

#### 銷售成本

銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元增加約7.1%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣8.1百萬元，乃主要因為在截至2026年6月30日止六個月的新電商業務成本上升，而在截至2025年6月30日止六個月並無該成本。

#### 毛利及毛利率

毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣26.9百萬元減少約5.1%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣25.6百萬元，乃主要因為銷售成本增加所致。因此，毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約78.2%減少至截至2026年6月30日止六個月的約76.0%。

#### 投資物業估值虧損

投資物業估值虧損由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣12.9百萬元減少約15.0%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣11.0百萬元。投資物業估值進一步減少乃主要因為可比市場租金及土地使用權期限減少。

#### 行政開支

行政開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣4.2百萬元減少約43.4%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣2.4百萬元，乃主要因為有關收購用於「山海天嶠」項目的土地的專業費用減少所致。

## 管理層討論及分析

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.4百萬元增加約21.3%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣2.9百萬元，乃主要由於截至2026年6月30日止六個月的遞延稅項較去年減少約人民幣0.5百萬元。實際稅率由截至2025年6月30日止六個月的約24.4%增加至截至2026年6月30日止六個月的約25.1%。

### 期內溢利及純利率

鑒於上文所述，期內溢利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣7.4百萬元增加約17.3%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣8.7百萬元。本集團的純利率由截至2025年6月30日止六個月的約21.5%增加至截至2026年6月30日止六個月的約25.9%，乃主要由於投資物業估值虧損減少所致。

### 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及銀行借款籌集資金。於2025年12月31日及2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣18.9百萬元及人民幣8.4百萬元。現金及現金等價物減少乃主要由於截至2026年6月30日止六個月的經營所用現金及支付「山海天嶠」項目有關投資物業的建造成本及支付股息分別約人民幣31.9百萬元、約人民幣21.0百萬元及約人民幣9.6百萬元，而部分被借款所得款項約人民幣56.9百萬元所抵銷。

### 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以撥付營運資金需求，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。本集團的外匯風險為低。截至2026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2026年6月30日，本集團有短期銀行貸款約人民幣24.6百萬元(2025年12月31日：人民幣零元)，以人民幣計值，實際利率介乎2.9%至3.3%(2025年12月31日：無)。

於2026年6月30日，本集團有長期銀行貸款約人民幣32.3百萬元(2025年12月31日：人民幣零元)，以人民幣計值，實際利率2.95%(2025年12月31日：無)，並將自2029年11月至2041年5月到期。

有關本集團銀行借款的更多詳情，請參閱財務報表附註16及20。

於2026年6月30日，若干一般銀行融資為人民幣578.9百萬元(2025年12月31日：人民幣308.9百萬元)由分別約人民幣363.2百萬元的投資物業及約人民幣51.7百萬元的待售發展中物業作抵押(2025年12月31日：人民幣309.6百萬元及人民幣零元)。

### 資本負債比率

資本負債比率由2025年12月31日的零增加至2026年6月30日的7.1%，該增加是由於銀行貸款增加約人民幣56.9百萬元所致。

資本負債比率乃根據年末之總債務除以總權益計算。總債務包括所有計息銀行貸款。

### 資本開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團資本開支約為人民幣21.0百萬元(2025年6月30日：約人民幣14.4百萬元)。截至2026年6月30日止六個月產生的資本開支增加主要由於支付建造「山海天嶠」項目。

## 管理層討論及分析

### 資本承擔

於2026年6月30日，本集團投資物業的資本承擔約為人民幣205.2百萬元(2025年12月31日：約人民幣214.9百萬元)。

### 或然負債

於2026年6月30日，本集團有關本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保的或然負債約為人民幣64.0百萬元(2025年12月31日：人民幣79.4百萬元)。本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保作為獲授按揭貸款的抵押，而相關物業的物業所有權證作為獲授按揭貸款的抵押，並將於條件獲達成後解除。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，於2026年6月30日及2025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2026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「未來展望」一段所披露者外，於2026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2026年6月30日，本集團擁有共36名僱員(2025年12月31日：36名僱員)。截至2026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2.0百萬元(2025年6月30日：人民幣2.1百萬元)，較截至2025年6月30日止六個月減少約5.4%。

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。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(「全球發售」)。本公司按最終發售價每股H股6.25港元於全球發售發行合共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2026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43.5百萬元。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。

自上市日期起至2026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<br>所載的<br>預算金額<br>人民幣千元 | 自2025年<br>12月31日<br>結轉之<br>所得款項<br>人民幣千元 | 截至2026年<br>6月30日<br>止六個月的<br>使用情況<br>人民幣千元 | 於2026年<br>6月30日<br>的剩餘餘額<br>人民幣千元 | 全額使用<br>餘額的<br>預期時間表 |
|-----------------------------|-------|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| - 為設立及建設科創園之成本及<br>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<br>三樓的整修及翻新 | 20.0  | 10,412                       | 1,865                                    | -                                          | 8,547                             | 2026年12月             |
| - 一般營運資金及其他一般企業用途           | 10.0  | 5,205                        | 5,205                                    | -                                          | -                                 | -                    |
|                             | 100.0 | 52,058                       | 43,511                                   | -                                          | 8,547                             |                      |

## 管理層討論及分析

於2026年6月30日，全球發售所得款項淨額的未動用餘額約人民幣8.5百萬元已存放至銀行短期活期。預期將於2026年12月前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)。

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

### 股本

本公司於2026年6月30日的股本架構載列如下：

| 股份類別 | 股份數目       | 比例<br>(%) |
|------|------------|-----------|
| 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2026年6月30日止六個月之中期股息(2025年：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

董事明白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。

董事會包括三名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事會已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)。截至2026年6月30日止六個月及截至本報告日期，本公司一直遵遁守則條文。

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於本公司及其相聯法團的股份、相關股份和債券之權益及淡倉

於2026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)的任何股份、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。

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2026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(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份及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/姓名                 | 身份/權益性質          | 證券<br>數目及類別<br>(附註1)  | 於相關<br>類別股份之<br>概約股權<br>百分比 | 於本公司<br>總股本之<br>概約股權<br>百分比 |
|-------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                         |                  |                       | (附註2)                       | (附註3)                       |
| 溫嶺市市場集團有限公司<br>(「市場集團」) | 實益擁有人<br>(附註4及5) | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                      | 72.75%                      |

| 股東名稱／姓名                            | 身份／權益性質             | 證券<br>數目及類別<br>(附註1)  | 於相關<br>類別股份之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註2) | 於本公司<br>總股本之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註3) |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司<br>(「嶠嶺投資」)          | 實益擁有人<br>(附註6)      | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶠鎮人民政府<br>(「溫嶠鎮人民政府」)          | 於受控法團的權益<br>(附註4及6) | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市茅威投資有限公司<br>(「茅威投資」)            | 實益擁有人<br>(附註7)      | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶠鎮茅洋村股份經濟合作社<br>(「茅洋村股份經濟合作社」) | 於受控法團的權益<br>(附註7)   | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶠鎮茅洋村村民委員會<br>(「茅洋村委會」)        | 於受控法團的權益<br>(附註4及7) | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市前洋投資有限公司<br>(「前洋投資」)            | 實益擁有人<br>(附註8)      | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |

## 其他資料

| 股東名稱／姓名                                  | 身份／權益性質             | 證券<br>數目及類別<br>(附註1)  | 於相關<br>類別股份之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註2) | 於本公司<br>總股本之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註3) |
|------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 溫嶺市溫嶺鎮前洋下村<br>股份經濟合作社<br>(「前洋下村股份經濟合作社」) | 於受控法團的權益<br>(附註8)   | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶺鎮前洋下村村民委員會<br>(「前洋下村委會」)            | 於受控法團的權益<br>(附註4及8) | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市上宇投資有限公司<br>(「上宇投資」)                  | 實益擁有人<br>(附註9)      | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶺鎮上街村股份經濟合作社<br>(「上街村股份經濟合作社」)       | 於受控法團的權益<br>(附註9)   | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶺鎮上街村村民委員會<br>(「上街村委會」)              | 於受控法團的權益<br>(附註6)   | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |

| 股東名稱／姓名                            | 身份／權益性質              | 證券<br>數目及類別<br>(附註1)  | 於相關<br>類別股份之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註2) | 於本公司<br>總股本之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註3) |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 溫嶺市中街和德投資有限公司<br>(「中街和德投資」)        | 實益擁有人<br>(附註10)      | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶠鎮中街村股份經濟合作社<br>(「中街村股份經濟合作社」) | 於受控法團的權益<br>(附註10)   | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶠鎮中街村村民委員會<br>(「中街村委會」)        | 於受控法團的權益<br>(附註4及10) | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市博濤投資有限公司<br>(「博濤投資」)            | 實益擁有人<br>(附註11)      | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶠鎮許宅村股份經濟合作社<br>(「許宅村股份經濟合作社」) | 於受控法團的權益<br>(附註11)   | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |

## 其他資料

| 股東名稱／姓名                                  | 身份／權益性質              | 證券<br>數目及類別<br>(附註1)  | 於相關<br>類別股份之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註2) | 於本公司<br>總股本之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註3) |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 溫嶺市溫嶺鎮許宅村村民委員會<br>(「許宅村委會」)              | 於受控法團的權益<br>(附註4及11) | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市張老橋投資有限公司<br>(「張老橋投資」)                | 實益擁有人<br>(附註12)      | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶺鎮張老橋村<br>股份經濟合作社<br>(「張老橋村股份經濟合作社」) | 於受控法團的權益<br>(附註12)   | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 溫嶺市溫嶺鎮張老橋村村民委員會<br>(「張老橋村委會」)            | 於受控法團的權益<br>(附註4及12) | 58,200,000股<br>內資股(L) | 97.00%                               | 72.75%                               |
| 嘉興元泰股權投資合夥企業<br>(有限合夥)                   | 於受控法團的權益<br>(附註13)   | 5,980,000股<br>H股(L)   | 29.90%                               | 7.48%                                |
| 香港雷根投資中心有限公司                             | 實益擁有人<br>(附註13)      | 5,980,000股<br>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<br>H股(L)   | 16.38%                               | 4.09%                                |



| 股東名稱／姓名              | 身份／權益性質            | 證券<br>數目及類別<br>(附註1) | 於相關<br>類別股份之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註2) | 於本公司<br>總股本之<br>概約股權<br>百分比<br>(附註3) |
|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 萬邦德(杭州)投資管理有限公司      | 實益擁有人              | 1,605,151股<br>H股(L)  | 8.03%                                | 2.01%                                |
| 溫嶺龍溪企業管理中心<br>(有限合夥) | 於受控法團的權益<br>(附註14) | 1,266,000股<br>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<br>(附註14) | 1,266,000股<br>H股(L)  | 6.33%                                | 1.58%                                |
| 新界泵業(香港)有限公司         | 實益擁有人<br>(附註14)    | 1,266,000股<br>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<br>H股(L)  | 5.49%                                | 1.37%                                |
| 韓軼                   | 實益擁有人              | 1,024,500股<br>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2026年6月30日由60,000,000股內資股及20,000,000股H股組成)計算。

## 其他資料

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，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行使投票權的72.75%，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。

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2026年6月30日止六個月及截至本報告日期，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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納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2026年6月30日止六個月及截至本報告日期一直遵守標準守則的相關條文。

### 報告期後事項

除上述所披露者外，本公司於2026年6月30日後概無任何重大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。

## 其他資料

### 審核委員會

本公司審核委員會已與本公司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2026年6月30日止六個月的中期業績。

承董事會命

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司

主席

金國鑫

中國溫嶺市，2026年8月25日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2026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 | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 收益          | 4  | 33,629         | 34,461         |
| 服務成本        |    | (8,060)        | (7,527)        |
| 毛利          |    | 25,569         | 26,934         |
| 投資物業估值虧損    | 9  | (10,960)       | (12,895)       |
| 其他淨收入       | 5  | 35             | 288            |
| 銷售及營銷開支     |    | (400)          | (318)          |
| 行政開支        |    | (2,365)        | (4,181)        |
| 經營溢利        |    | 11,879         | 9,828          |
| 融資成本        |    | (142)          | (3)            |
| 分佔聯營公司虧損    | 10 | (124)          | (9)            |
| 除稅前溢利       | 6  | 11,613         | 9,816          |
| 所得稅         | 7  | (2,910)        | (2,399)        |
| 期內溢利        |    | 8,703          | 7,417          |
| 期內其他全面收益    |    | —              | —              |
| 期內全面收益總額    |    | 8,703          | 7,417          |
| 每股盈利        | 8  |                |                |
| 基本及攤薄(人民幣元) |    | 0.11           | 0.09           |

第33至53頁的附註構成本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21。

# 綜合財務狀況表

於2026年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

|                | 附註    | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |       |                          |                           |
| 投資物業           | 9     | 1,025,900                | 1,019,700                 |
| 物業、廠房及設備       |       | 6,633                    | 6,933                     |
| 租賃預付款項         |       | 455                      | 467                       |
| 於一間聯營公司之權益     | 10    | 6,599                    | 6,723                     |
| 其他非流動資產        | 11    | 28,510                   | 9,120                     |
| <b>非流動資產總額</b> |       | <b>1,068,097</b>         | 1,042,943                 |
| <b>流動資產</b>    |       |                          |                           |
| 待售發展中物業        | 12    | 51,742                   | 34,677                    |
| 應收關聯方款項        | 24    | 1,805                    | 177                       |
| 貿易及其他應收款項      | 13(a) | 2,115                    | 479                       |
| 預付款項           | 13(b) | 727                      | 318                       |
| 預付所得稅          | 14    | —                        | 119                       |
| 現金及現金等價物       | 15    | 8,407                    | 18,885                    |
| <b>流動資產總額</b>  |       | <b>64,796</b>            | 54,655                    |
| <b>流動負債</b>    |       |                          |                           |
| 短期貸款           | 16    | 24,620                   | —                         |
| 其他應付款項及應計費用    | 17    | 28,110                   | 18,471                    |
| 合約負債           | 18    | 653                      | 1,939                     |
| 預收款項，即期        | 19    | 28,569                   | 54,157                    |
| 即期稅項           |       | 6,622                    | 6,635                     |
| <b>流動負債總額</b>  |       | <b>88,574</b>            | 81,202                    |

第33至53頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2026年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

|          | 附註 | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|----|--------------------------|---------------------------|
| 流動負債淨額   |    | (23,778)                 | (26,547)                  |
| 總資產減流動負債 |    | 1,044,319                | 1,016,396                 |
| 非流動負債    |    |                          |                           |
| 預收款項，非即期 | 19 | 42,033                   | 44,555                    |
| 其他長期應付款項 |    | 3,546                    | 2,559                     |
| 長期貸款     | 20 | 32,299                   | —                         |
| 遞延稅項負債   |    | 167,635                  | 169,579                   |
| 非流動負債總額  |    | 245,513                  | 216,693                   |
| 資產淨額     |    | 798,806                  | 799,703                   |
| 資本及儲備    |    |                          |                           |
| 股本       |    | 80,000                   | 80,000                    |
| 儲備       |    | 718,806                  | 719,703                   |
| 權益總額     |    | 798,806                  | 799,703                   |

已於2026年8月25日獲董事會批准及授權刊發。

陳祥標  
董事

徐亦  
董事

第33至53頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

|                         | 附註 | 股本<br>人民幣千元 | 資本儲備<br>人民幣千元 | 中國法定儲備<br>人民幣千元 | 保留盈利<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----|-------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| 於2025年1月1日結餘            |    | 80,000      | 67,565        | 20,174          | 634,070       | 801,809       |
| 期內溢利                    |    | -           | -             | -               | 7,417         | 7,417         |
| 其他全面收益                  |    | -           | -             | -               | -             | -             |
| 全面收益總額                  |    | -           | -             | -               | 7,417         | 7,417         |
| 過往年度已批准股息               | 21 | -           | -             | -               | (18,400)      | (18,400)      |
| 於2025年6月30日及2025年7月1日結餘 |    | 80,000      | 67,565        | 20,174          | 623,087       | 790,826       |
| 截至2025年12月31日止六個月之權益變動： |    |             |               |                 |               |               |
| 期內溢利                    |    | -           | -             | -               | 8,877         | 8,877         |
| 其他全面收益                  |    | -           | -             | -               | -             | -             |
| 全面收益總額                  |    | -           | -             | -               | 8,877         | 8,877         |
| 提取中國法定儲備                |    | -           | -             | 2,646           | (2,646)       | -             |
| 於2025年12月31日結餘          |    | 80,000      | 67,565        | 22,820          | 629,318       | 799,703       |
| 於2026年1月1日結餘            |    | 80,000      | 67,565        | 22,820          | 629,318       | 799,703       |
| 截至2026年6月30日止六個月之權益變動：  |    |             |               |                 |               |               |
| 期內溢利                    |    | -           | -             | -               | 8,703         | 8,703         |
| 其他全面收益                  |    | -           | -             | -               | -             | -             |
| 全面收益總額                  |    | -           | -             | -               | 8,703         | 8,703         |
| 過往年度已批准股息               | 21 | -           | -             | -               | (9,600)       | (9,600)       |
| 於2026年6月30日結餘           |    | 80,000      | 67,565        | 22,820          | 628,421       | 798,806       |

第33至53頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



# 簡明綜合現金流量表

截至2026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                     | 2026年<br>人民幣千元  | 2025年<br>人民幣千元  |
| <b>經營活動</b>            |                 |                 |
| 經營所用現金                 | (31,905)        | (10,700)        |
| 已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)     | (4,747)         | (5,350)         |
| 已付中國土地增值稅(「土地增值稅」)     | —               | (744)           |
| <b>經營活動所用現金淨額</b>      | <b>(36,652)</b> | <b>(16,794)</b> |
| <b>投資活動</b>            |                 |                 |
| 就購買物業、廠房及設備付款          | —               | (855)           |
| 就購買土地使用權付款             | —               | (10,450)        |
| 增加投資物業付款               | (21,034)        | (3,087)         |
| 投資活動產生的其他現金流量          | 2               | 40              |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>      | <b>(21,032)</b> | <b>(14,352)</b> |
| <b>融資活動</b>            |                 |                 |
| 借款所得款項                 | 56,899          | 9,500           |
| 支付貸款利息                 | (122)           | —               |
| 股息付款                   | (9,571)         | (18,355)        |
| <b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b> | <b>47,206</b>   | <b>(8,855)</b>  |
| <b>現金及現金等價物減少淨額</b>    | <b>(10,478)</b> | <b>(40,001)</b> |
| <b>於1月1日的現金及現金等價物</b>  | <b>18,885</b>   | <b>86,386</b>   |
| <b>於6月30日的現金及現金等價物</b> | <b>8,407</b>    | <b>46,385</b>   |

第33至53頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 1 公司資料

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

本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2026年8月25日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2025年年度財務報表所用相同之會計政策編製，惟預計將於2026年年度財務報表反映之會計政策變動除外。

會計政策任何變動的詳情均載於附註3。

儘管本集團於2026年6月30日之流動負債淨額為人民幣23,778,000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2026年6月30日，本集團從三家第三方銀行獲得人民幣578,940,000元之銀行融資，其中未動用金額為人民幣522,041,000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2026年7月1日至2027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，管理層須作出影響政策應用的判斷、估計及假設，以及按年初至今資產、負債、收入及開支之列報。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

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 2 編製基準(續)

本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，有助於了解自2025年年度財務報表以來本集團財務狀況及表現之變化。簡明綜合中期財務報表及隨附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，但已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2025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2025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獲取。獨立核數師已於其日期為2026年3月26日之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

## 3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項於當前會計期間首次生效的香港財務報告準則會計準則(修訂本)。其中，只有香港財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－財務工具之分類及計量(修訂本)與本集團的財務報表相關。採納該等修訂本的影響詳述如下。

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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 4 收益

#### 收益分類

來自客戶合約的收益按主要產品或服務線分類如下：

|                              |       | 截至6月30日止六個月 |        |
|------------------------------|-------|-------------|--------|
|                              |       | 2026年       | 2025年  |
|                              | 附註    | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
| 香港財務報告準則第15號範圍內<br>來自客戶合約的收益 |       |             |        |
| - 銷售貨品                       | (ii)  | 596         | -      |
| - 其他                         | (iii) | 2,064       | 1,850  |
|                              |       | 2,660       | 1,850  |
| 來自其他來源的收益                    |       |             |        |
| - 物業租賃                       | (i)   | 30,969      | 32,611 |
| 總計                           |       | 33,629      | 34,461 |

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 4 收益(續)

### 收益分類(續)

來自客戶合約的收益按收益確認的時間分類如下：

|             | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| <b>-時間點</b> |                |                |
| 銷售貨品        | 596            | -              |
| <b>-隨時間</b> |                |                |
| 其他          | 2,064          | 1,850          |
| 總計          | 2,660          | 1,850          |

- (i) 本集團的收益主要來自物業租賃收益。
- (ii) 就銷售貨品而言，收益於某一時間點確認。當貨品已交付予客戶並獲客戶接納時，客戶即取得該等貨品的控制權。
- (iii) 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2026年及2025年6月30日止六個月，並無客戶佔本集團收益10%以上。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 4 收益(續)

#### 收益分類(續)

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2026年6月30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<br>人民幣千元 |     |
|-----------------|-----|
| 一年內             | 467 |

### 5 其他淨收入

|           | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 銀行存款的利息收入 | 2              | 40             |
| 政府補助      | —              | 200            |
| 匯兌收益淨額    | 29             | 45             |
| 其他        | 4              | 3              |
| 總計        | 35             | 288            |

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

### (a) 其他項目

|       | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------|----------------|----------------|
|       | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 折舊及攤銷 | 300            | 359            |

## 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    |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 即期稅項              |                |                |
| – 中國企業所得稅         | 4,847          | 4,844          |
| – 過往年度撥備不足／(超額撥備) | 6              | (55)           |
| 遞延稅項              |                |                |
| – 中國企業所得稅         | (1,943)        | (2,390)        |
|                   | 2,910          | 2,399          |

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 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    |                |
|---------------------------------------|-----|----------------|----------------|
|                                       |     | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 除稅前溢利                                 |     | 11,613         | 9,816          |
| 除稅前溢利的名義稅項，按有關<br>稅務司法權區的適用利潤稅率<br>計算 | (i) | 2,904          | 2,454          |
| 過往年度撥備不足／(超額撥備)                       |     | 6              | (55)           |
| 實際稅項開支                                |     | 2,910          | 2,399          |

(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。

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2026年6月30日止六個月歸屬於母公司普通股權持有人的溢利人民幣8,703,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣7,417,000元)及截至2026年6月30日止六個月已發行普通股80,000,000股(截至2025年6月30日止六個月：80,000,000股)的加權平均數計算。

### (b) 每股攤薄盈利

本公司截至2026年6月30日止六個月並無任何發行在外潛在普通股(截至2025年6月30日止六個月：無)。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。



# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 9 投資物業

投資物業之估值已於2026年6月30日由本集團同一名獨立估值師採用與進行於2025年12月31日估值相同之估值方法更新。

由於以上更新，已在期內損益中就投資物業確認公平值淨虧損人民幣10,960,000元(截至2025年6月30日止六個月：虧損人民幣12,895,000元)及相關遞延稅項人民幣2,740,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,224,000元)。

## 10 於一間聯營公司之權益

截至2026年6月30日止六個月，應佔聯營公司虧損為人民幣124,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣9,000元)。

## 11 其他非流動資產

|        | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 投資物業付款 | 23,066                   | 3,938                     |
| 預付營業稅  | 2,122                    | 2,264                     |
| 物業維修基金 | 2,582                    | 2,582                     |
| 可收回增值稅 | 404                      | —                         |
| 其他     | 336                      | 336                       |
|        | 28,510                   | 9,120                     |

## 12 待售發展中物業

截至2026年6月30日止六個月，待售發展中物業增加人民幣17,065,000元(截至2025年6月30日止六個月：無)。

本集團的待售發展中物業位於中國，並按成本與可變現淨值較低者列賬。

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 13 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

### (a) 貿易及其他應收款項

|               | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 貿易應收款項，扣除虧損撥備 | 226                      | 64                        |
| 其他應收款項：       |                          |                           |
| - 可收回增值稅      | 1,587                    | -                         |
| - 代表第三方付款     | 177                      | 336                       |
| - 其他          | 125                      | 79                        |
|               | 2,519                    | 479                       |

於各報告期末，基於收入確認日期並扣除減值撥備的貿易應收款項賬齡分析顯示，所有款項的賬齡均為1年內。

### (b) 預付款項

|        | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 服務預付款項 | 445                      | 36                        |
| 預付營業稅  | 282                      | 282                       |
|        | 727                      | 318                       |

## 14 預付所得稅

|       | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 預付所得稅 | -                        | 119                       |

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 15 現金及現金等價物

|      | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 手頭現金 | 52                       | 54                        |
| 銀行現金 | 8,355                    | 18,831                    |
|      | 8,407                    | 18,885                    |

### 16 短期貸款

|          | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 短期貸款，有按揭 | 24,620                   | —                         |

於2024年1月，本集團從第三方銀行取得人民幣233,000,000元銀行融資，有效期自2024年1月18日起至2034年1月18日止，該融資以一項於2026年6月30日賬面值為人民幣233,690,000元的投資物業作抵押。於2026年5月，本集團根據該融資取得人民幣14,600,000元短期貸款，期限由2026年5月14日至2027年5月18日。於2026年6月30日，本集團於該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣14,613,000元，實際年利率為3.3%。

於2025年7月，本集團從另一間第三方銀行取得人民幣75,940,000元其他銀行融資，有效期自2025年7月2日起至2026年10月31日止，該融資以一項於2026年6月30日賬面值為人民幣75,940,000元的投資物業作抵押。於2026年3月及2026年4月，本集團根據該融資取得合計人民幣10,000,000元的兩筆短期貸款。於2026年6月30日，本集團於該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣10,007,000元，實際年利率為2.9%。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 17 其他應付款項及應計費用

|                                 | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 購買物業、廠房及設備、投資物業及待售發展<br>中物業應付款項 | 15,590                   | 1,246                     |
| 應計薪資                            | 294                      | 1,098                     |
| 其他應付稅項                          | 3,062                    | 4,751                     |
| 租戶按金                            | 7,085                    | 8,075                     |
| 應付專業費用                          | 862                      | 1,983                     |
| 應付物業管理費及水電費                     | 254                      | 237                       |
| 其他                              | 963                      | 1,081                     |
|                                 | 28,110                   | 18,471                    |

所有其他應付款項及應計費用一般於一年內結清或按要求償還。

### 18 合約負債

|          | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 已收預收款項   |                          |                           |
| - 物業管理服務 | 467                      | 1,674                     |
| - 銷售貨品   | 186                      | 265                       |
|          | 653                      | 1,939                     |

就物業管理服務而言，本集團於提供服務時確認收益。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 18 合約負債(續)

期內合約負債變動如下：

|                                      | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 於期初／年初                               | 1,939                    | 2,067                     |
| 因於期內／年內確認計入期初／年初合約<br>負債的收益而導致合約負債減少 | (1,939)                  | (2,067)                   |
| 因預收款項導致合約負債增加                        | 653                      | 1,939                     |
| 於期末／年末                               | 653                      | 1,939                     |

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 19 預收款項

於2026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流動負債，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流動負債。

|             | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 於期初／年初      | 98,712                   | 101,755                   |
| 期內／年內結轉至收益  | (31,096)                 | (57,541)                  |
| 期內／年內收款     | 3,029                    | 55,358                    |
| 按金轉撥至其他應付款項 | (43)                     | (860)                     |
| 於期末／年末      | 70,602                   | 98,712                    |

綜合財務狀況表對賬：

|          | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 預收款項，即期  | 28,569                   | 54,157                    |
| 預收款項，非即期 | 42,033                   | 44,555                    |
|          | 70,602                   | 98,712                    |

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 20 長期貸款

|      | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 長期貸款 | 32,299                   | —                         |

於2026年5月，本集團從一家第三方銀行取得人民幣270,000,000元銀行融資，有效期自2026年5月8日起至2041年5月7日止，該融資以一項土地使用權作抵押。於2026年5月，本集團根據該融資取得合計人民幣32,229,000元的四筆長期貸款。於2026年6月30日，本集團於該銀行融資項下的未償還貸款為人民幣32,229,000元，實際年利率為2.95%。

## 21 股息

### (a) 於中期應付股權持有人之股息

董事不建議就截至2026年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

### (b) 於中期批准及支付過往財政年度應付股權持有人之股息

|                                                                 | 截至6月30日止六個月<br>2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| 於下一個中期期間批准及支付有關過往財政年度之末期股息每股人民幣0.12元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣0.23元) | 9,600                         | 18,400         |

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 22 承擔

於2026年6月30日未於中期財務報告中計提撥備的未履行資本承擔：

|     | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----|--------------------------|---------------------------|
| 已訂約 | 205,197                  | 214,913                   |

### 23 或然負債

|                         | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 本集團以其客戶為受益人向銀行提供的按揭貸款擔保 | 63,997                   | 79,382                    |

本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保作為授出按揭貸款的擔保，而各自物業的產權證書仍然就該等按揭貸款抵押予銀行，並將於若干條件獲達成後解除。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，於2026年6月30日及2025年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何價值。



## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 24 重大關聯方交易

於2026年3月17日，本集團(作為業主)與溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司(作為租戶，其持有本公司已發行股本約14.48%)訂立廠房租賃協議，租期追溯有效自2026年1月1日起至2026年12月31日止，年租金為人民幣2,687,000元。於2026年6月30日，就租賃安排應收該關聯方的金額為人民幣1,343,000元。

於2023年11月，本集團(作為業主)與其聯營公司溫嶺工聯工量刃具科技服務有限公司(作為租戶)訂立廠房及宿舍租賃協議，租期自2023年11月17日起至2027年11月16日止，年租金為人民幣1,114,000元。於2026年6月30日，就租賃安排應收該關聯方的金額為人民幣462,000元。

### 25 報告期後非調整事項

誠如上文有關長期貸款的附註20所述，本集團於2026年7月根據該融資作出其第五次提取人民幣5,568,000元，年利率為2.95%及到期日為2041年5月7日。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 26 截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

多項修訂本及新訂準則尚未於2026年1月1日開始的年度期間強制生效。應用時間可提早，然而，本集團於編製本中期財務報告時，並未提早採納任何新訂或經修訂準則。

上一份年度財務報表提供了有關香港財務報告準則第18號(一經採納，可能對本集團的綜合財務報表構成重大影響)潛在影響的資料，以下為對該等資料的更新。

#### 香港財務報告準則第18號，財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列，於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。

香港財務報告準則第18號就財務報表的呈列及披露引入新規定，包括於損益表中的新類別及界定小計、加強對資訊彙總與拆分的要求，以及關於管理層界定的績效指標的具體披露。本集團現正評估首次應用香港財務報告準則第18號將對其綜合財務報表產生的預期影響。

本集團預期，採用香港財務報告準則第18號將不會改變本集團的資產淨額或純利。然而，預期此舉將影響本集團綜合損益表的呈列方式及相關附註披露。根據迄今為止所進行的工作，本集團對首次應用香港財務報告準則第18號的預期影響的評估概要如下。隨著本集團持續其實施工作，該評估仍可能有所變動。

## 26 截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響(續)

### (a) 損益表的架構

香港財務報告準則第18號規定，實體須在損益表中將收入及支出分類為指定類別，包括經營、投資及融資類別。該準則亦規定，實體須呈列兩項全新界定小計，即「經營溢利」及「扣除融資及所得稅前的溢利或虧損」。「經營溢利」小計預期將有別於本集團目前呈列的「經營溢利」小計。根據迄今為止所進行的工作，本集團亦預期綜合損益表將出現以下變動：

- 收入及支出的分類取決於本集團的主要業務活動。本集團目前預期，就香港財務報告準則第18號而言，投資於投資物業將構成一項特定主要業務活動，因為本集團的收益主要來自物業租賃(見附註4)。因此，本集團預期將投資物業產生的收入及支出分類為經營類別，因此該等收入及開支將計入新的「經營溢利」小計；
- 銀行利息收入以及應佔聯營公司虧損預期將分類為投資類別。分類為投資類別的收入及開支，連同「經營溢利」小計，將共同構成全新的「融資及所得稅前溢利或虧損」小計；
- 本集團現正評估目前計入融資成本明細項下的開支分類，並預期該明細項目將拆分為「純粹因籌集資金而產生之負債相關收入及開支」及「其他負債之利息開支」，並分類為融資類別；
- 本集團須評估將匯兌差額分類為與產生該等差額之項目所產生之收入及開支屬同一類別，除非此舉將涉及過多成本或努力；及

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

### 26 截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響(續)

#### (a) 損益表的架構(續)

- 本集團目前按職能呈列經營開支。本集團現正評估其現行呈列方式抑或按性質與職能混合呈列的方式更能根據香港財務報告準則第18號提供最具實用價值的經營開支架構概要。若本集團繼續按職能呈列一項或多項經營開支明細，則將於財務報表單一附註中提供五項按性質呈列的特定開支的資料。

#### (b) 管理層界定績效指標(「管理層界定績效指標」)

管理層界定績效指標是指在財務報表以外的公開通訊中使用的收入及開支小計，旨在向使用者傳達管理層對實體的整體財務表現某方面的觀點。本集團目前正制定一套程序，用以識別其公開通訊，並評估該等通訊中呈報的指標是否符合管理層界定績效指標的定義。

本集團將按要求於財務報表的單一附註內，披露有關管理層界定績效指標的具體資料。本集團於採納香港財務報告準則第18號後將予披露的管理層界定績效指標，將根據本集團就同一報告期間發佈的公開通訊釐定。

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣千元列示，股份數據或另有註明者除外)

## 26 截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響(續)

### (c) 彙總與拆分原則

香港財務報告準則第18號就如何在財務報表(包括主要財務報表及附註)中對資訊進行分組，提供了更詳盡的原則。該準則亦就主要財務報表中呈列或於附註中披露的項目之標示及描述，提供了指引。

本集團一直貫徹應用基於項目相似與不同特徵進行彙總及拆分之原則。本集團亦現正評估目前於主要財務報表及附註中標示為「其他」之明細項目，並預期在重要資訊可能因此被掩蓋之情況下，採用更具資訊性之標示。

香港財務報告準則第18號亦對香港會計準則第7號「現金流量表」作出相應修訂。本集團現正評估該等修訂的影響，包括在採用間接法呈列經營現金流量時，須將新界定的經營溢利小計作為現金流量表的起點，以及利息與股息現金流量的分類要求。

由於本集團持續評估新規定，並在首次應用日期前敲定其報告流程、控制措施及會計政策的任何變動，因此應用香港財務報告準則第18號的實際影響可能會有所變動。