

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本公佈全部或任何部份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。



KIN YAT HOLDINGS LIMITED 建溢集團有限公司

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

截至二零二三年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

建溢集團有限公司(「建溢」、「本公司」)董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月(「期內」或「二零二四年財政年度上半年」)之未經審核簡明綜合業績，連同去年同期之比較數字及相關解釋附註。本中期財務業績已由本公司之審核委員會審閱，但未經本公司核數師審閱。

簡明綜合收益表

| | 附註 | 未經審核 | |
|----------------------------|----|-----------------------------|--------------|
| | | 截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 收益 | 3 | 552,266 | 697,224 |
| 銷售成本 | | (477,455) | (608,776) |
| 減值前之毛利 | | 74,811 | 88,448 |
| 銷售成本—發展中物業及 持作出售之竣工物業減值 | 5 | — | (187,919) |
| 減值後之毛利／(毛損) | | 74,811 | (99,471) |
| 其他收入及收益，淨額 | 3 | 73,270 | 11,722 |
| 銷售及分銷開支 | | (15,437) | (21,716) |
| 行政開支 | | (66,256) | (46,493) |
| 金融資產之(減值虧損)／ 減值虧損撥回 | | (1,604) | 5,392 |
| 經營溢利／(虧損) | | 64,784 | (150,566) |
| 財務收入 | 4 | 668 | 426 |
| 財務費用 | 4 | (8,813) | (4,590) |
| 財務費用，淨額 | 4 | (8,145) | (4,164) |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 5 | 56,639 | (154,730) |
| 所得稅開支 | 6 | (19,914) | (877) |
| 本公司權益持有人應佔期內溢利／(虧損) | | 36,725 | (155,607) |

簡明綜合全面收益表

| | 未經審核 | |
|----------------------------------|----------------------|------------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 期內溢利／(虧損) | <u>36,725</u> | <u>(155,607)</u> |
| 其他全面(虧損)／收益： | | |
| 可重新分類至收益表之項目： | | |
| 出售物業、廠房及設備後於資產重估儲備計入之 遞延稅項 | 4,491 | — |
| 換算海外業務產生之 匯兌儲備 | <u>(48,508)</u> | <u>(132,874)</u> |
| | <u>(44,017)</u> | <u>(132,874)</u> |
| 於其後期間不會重新分類至收益表 之其他全面(虧損)／收益： | | |
| 土地及樓宇重估虧絀 | — | (48,073) |
| 於資產重估儲備計入之遞延稅項 | <u>—</u> | <u>10,144</u> |
| | <u>—</u> | <u>(37,929)</u> |
| 期內其他全面虧損，扣除稅項 | <u>(44,017)</u> | <u>(170,803)</u> |
| 本公司權益持有人應佔期內全面虧損總額 | <u>(7,292)</u> | <u>(326,410)</u> |
| 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損) | | |
| 基本及攤薄 | <u>8.37港仙</u> | <u>(35.45)港仙</u> |

附註：

截至二零二二年九月三十日止六個月，已於簡明綜合收益表中確認撥備175,695,000港元及12,224,000港元，以分別撇減發展中物業及持作出售之竣工物業至其可變現淨值。已於資產重估儲備扣除重估土地及樓宇產生之重估虧絀48,073,000港元。

簡明綜合財務狀況表

| | | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|-----------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 715,624 | 781,529 |
| 投資物業 | | 52,284 | 54,016 |
| 使用權資產 | 9 | 26,071 | 29,484 |
| 發展中物業 | 10 | 99,908 | 103,216 |
| 無形資產 | | 4,650 | 4,650 |
| 預付款項及按金 | 13 | 31,108 | 24,571 |
| 遞延稅項資產 | | 3,239 | 4,145 |
| | | <u>932,884</u> | <u>1,001,611</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 10 | 209,446 | 207,404 |
| 持作出售之竣工物業 | 11 | 75,151 | 79,128 |
| 存貨 | | 148,469 | 195,559 |
| 應收賬款 | 12 | 247,869 | 210,742 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 13 | 190,303 | 114,333 |
| 透過損益按公平值列賬之金融資產 | | 13,246 | 27,408 |
| 可收回稅項 | | 5,517 | 4,457 |
| 定期存款 | | 43,232 | 10,006 |
| 受限制銀行存款 | | 554 | 1,093 |
| 現金及現金等同物 | | 139,029 | 203,372 |
| | | <u>1,072,816</u> | <u>1,053,502</u> |
| 分類為持作出售資產 | | <u>-</u> | <u>41,100</u> |
| | | <u>1,072,816</u> | <u>1,094,602</u> |
| 總資產 | | <u><u>2,005,700</u></u> | <u><u>2,096,213</u></u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

| | | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|-------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 43,896 | 43,896 |
| 儲備 | | 1,053,497 | 1,060,789 |
| 權益總額 | | 1,097,393 | 1,104,685 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延收入及其他應付款項 | 14 | 25,660 | 36,767 |
| 銀行借貸 | 15 | 68,225 | 82,200 |
| 租賃負債 | | 3,846 | 6,477 |
| 遞延稅項負債 | | 24,175 | 29,387 |
| 非流動負債總額 | | 121,906 | 154,831 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及票據、其他應付款項及撥備 | 14 | 345,109 | 346,325 |
| 合約負債 | | 142,318 | 158,958 |
| 銀行借貸 | 15 | 220,050 | 269,065 |
| 租賃負債 | | 5,357 | 5,596 |
| 應付稅項 | | 73,567 | 56,753 |
| 流動負債總額 | | 786,401 | 836,697 |
| 總負債 | | 908,307 | 991,528 |
| 總權益及負債 | | 2,005,700 | 2,096,213 |

附註

1. 編製基準及會計政策

截至二零二三年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會（「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」而編製。

本簡明綜合中期財務資料應與按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

編製本中期財務報告所採用之會計政策及運用之計算方法與截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所運用者一致，惟按將會適用於預期年度總盈利之稅率估計所得稅以及採納香港會計師公會所頒佈之經修訂準則及修訂除外。

下列準則修訂於二零二三年四月一日開始的財政年度強制生效。

| | |
|----------------------------------------|----------------------|
| 香港財務報告準則第 17 號 | 保險合約及相關修訂 |
| 香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 實務報告第 2 號（修訂本） | 披露會計政策 |
| 香港會計準則第 8 號（修訂本） | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第 12 號（修訂本） | 與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 |
| 香港會計準則第 12 號（修訂本） | 國際稅務改革—支柱二示範規則（修訂） |

1. 編製基準及會計政策(續)

下列已頒佈之新準則及修訂對於二零二三年四月一日開始之財政年度尚未強制生效及尚未由本集團提早採納。

| | | 於以下日期 或之後開始之 年度期間生效 |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 將負債分類為流動或非流動 | 二零二四年 四月一日 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附帶契諾之非流動負債 | 二零二四年 四月一日 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 售後租回之租賃負債 | 二零二四年 四月一日 |
| 香港詮釋第5號(經修訂) | 財務報表之呈列—借款人對載有按要求 償還條文之定期貸款之分類 | 二零二四年 四月一日 |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號(修訂本) | 供應商融資安排 | 二零二四年 四月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資 | 待定 |

本集團將於上述新準則及修訂生效時應用有關準則及修訂。本集團預期應用上述新準則及現行準則之修訂對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有以下三個可呈報業務分類：

- (a) 電器及電子產品分類，包括製造及銷售機械人、少兒產品、嬰兒護理產品、物聯網、智能家居產品及保健產品；
- (b) 電機分類，包括開發、設計、製造及銷售電機驅動器及相關產品；及
- (c) 房地產發展分類。

管理層獨立監察本集團業務單位之經營業績，以便作出與資源分配及表現評核有關的決定。分類表現根據經營溢利或虧損而評估，而有關之經營溢利或虧損之計算方法，在若干方面如下表所解釋，與簡明綜合財務報表中之經營溢利或虧損之計算方法有所不同。

集團融資(包括財務費用及財政收入)及所得稅按集團基準管理，並不會分配至業務分類。

2. 分類資料(續)

業務分類之間的銷售及轉讓乃參考按當時現行市價售予第三方所採用之售價進行。

(a) 業務分類

本集團於期內及二零二三年財政年度上半年之分類業績如下：

二零二三年九月三十日

| | 電器及 電子產品 千港元 | 電機 千港元 | 房地產發展 千港元 | 其他 千港元 | 對銷 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------|--------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 分類收益： | | | | | | |
| 來自外界客戶的收益 | | | | | | |
| 確認收益時間 | | | | | | |
| —在某個時間點 | <u>231,320</u> | <u>319,956</u> | <u>990</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>552,266</u> |
| 分類單位間銷售 | <u>10,899</u> | <u>1,311</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(12,210)</u> | <u>-</u> |
| 總計 | <u>242,219</u> | <u>321,267</u> | <u>990</u> | <u>-</u> | <u>(12,210)</u> | <u>552,266</u> |
| 其他收入及收益，淨額 | <u>73,229</u> | <u>2,188</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>75,417</u> |
| 分類業績 | <u>78,250</u> | <u>152</u> | <u>(2,496)</u> | <u>(454)</u> | <u>-</u> | <u>75,452</u> |
| 未分配虧損，淨額 | | | | | | (2,147) |
| 未分配開支 | | | | | | (8,521) |
| 財務費用，淨額 | | | | | | <u>(8,145)</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | 56,639 |
| 所得稅開支 | | | | | | <u>(19,914)</u> |
| 期內溢利 | | | | | | <u>36,725</u> |

2. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

二零二二年九月三十日

| | 電器及 電子產品 千港元 | 電機 千港元 | 房地產發展 千港元 | 其他 千港元 | 對銷 千港元 | 綜合 千港元 |
|----------------------------|--------------------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 分類收益： | | | | | | |
| 來自外界客戶的收益 | | | | | | |
| 確認收益時間 | | | | | | |
| - 在某個時間點 | 310,919 | 384,987 | 1,318 | - | - | 697,224 |
| 分類單位間銷售 | 10,312 | 914 | - | - | (11,226) | - |
| 總計 | 321,231 | 385,901 | 1,318 | - | (11,226) | 697,224 |
| 銷售成本-發展中物業及 持作出售之竣工物業減值 | - | - | (187,919) | - | - | (187,919) |
| 其他收入/(開支)及 收益/(虧損)，淨額 | 7,017 | 7,930 | (1,729) | - | - | 13,218 |
| 分類業績 | 18,897 | 33,413 | (193,975) | (524) | - | (142,189) |
| 未分配虧損，淨額 | | | | | | (1,496) |
| 未分配開支 | | | | | | (6,881) |
| 財務費用，淨額 | | | | | | (4,164) |
| 除所得稅前虧損 | | | | | | (154,730) |
| 所得稅開支 | | | | | | (877) |
| 期內虧損 | | | | | | (155,607) |

(b) 地域資料

| | 截至九月三十日止六個月未經審核 | | | | | | 綜合 | |
|-----------|-----------------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | 美國 | | 歐洲 | | 亞洲 | | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 二零二三年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | |
| 來自外界客戶的收益 | 102,113 | 192,353 | 43,061 | 79,980 | 407,092 | 424,891 | 552,266 | 697,224 |

上述收益資料乃根據客戶所在地劃分。

3. 收益、其他收入及收益，淨額

收益指扣除退貨及貿易折扣後之已售出貨品發票淨值，惟不包括集團內交易。收益、其他收入及收益，淨額之分析如下：

| | 未經審核 | |
|-------------------|-----------------------------|----------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 收益 | | |
| 製造及銷售： | | |
| 電器及電子產品 | 231,320 | 310,919 |
| 電機 | 319,956 | 384,987 |
| 房地產發展 | 990 | 1,318 |
| | <u>552,266</u> | <u>697,224</u> |
| 其他收入及收益，淨額 | | |
| 透過損益按公平值列賬之金融資產之 | | |
| 公平值虧損，淨額 | (2,158) | (1,694) |
| 投資物業之公平值虧損 | - | (1,729) |
| 出售物業、廠房及設備及使用權資產之 | | |
| 收益／(虧損)，淨額 | 62,950 | (626) |
| 租金收入總額 | 1,691 | 819 |
| 出售廢料 | 1,786 | 1,671 |
| 補貼收入(附註) | 2,505 | 12,035 |
| 其他 | 6,496 | 1,246 |
| | <u>73,270</u> | <u>11,722</u> |

附註：

本公司已自當地政府機構收取各類政府補助以補貼營運活動、研發活動及收購固定資產。期內補貼收入合共2,505,000港元(二零二三年財政年度上半年：12,035,000港元)已於損益內確認，包括確認遞延政府補貼收入2,302,000港元(二零二三年財政年度上半年：6,748,000港元)。

4. 財務費用，淨額

| | 未經審核 | |
|------------|-----------------------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 財務收入 | 668 | 426 |
| 銀行貸款之利息開支 | (8,604) | (8,285) |
| 租賃負債之利息開支 | (209) | (189) |
| | (8,813) | (8,474) |
| 撥充資本金額(附註) | — | 3,884 |
| 財務費用 | (8,813) | (4,590) |
| 財務費用，淨額 | (8,145) | (4,164) |

附註：

期內，本集團並無利息開支(二零二三年財政年度上半年：3,884,000港元)於發展中物業項下資本化。就二零二三年財政年度上半年而言，用於釐定將予資本化的借款成本金額的資本化率為適用於實體借款之加權平均利率3.0%。

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

| | 未經審核 | |
|-------------|-----------------------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 已售存貨成本 | 312,191 | 394,595 |
| 已售物業成本 | 1,464 | 1,949 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 49,951 | 57,818 |
| 使用權資產折舊 | 2,999 | 3,267 |
| 法律及專業費用 | 3,947 | 4,166 |
| 短期租賃開支 | 2,508 | 1,909 |
| 存貨減值撥回，淨額 | (16,398) | (1,964) |
| 發展中物業減值 | — | 175,695 |
| 持作出售之竣工物業減值 | — | 12,224 |
| 撇銷物業、廠房及設備 | 287 | — |

6. 所得稅

香港利得稅乃就期內於香港所產生之估計應課稅溢利按16.5% (二零二三年財政年度上半年：16.5%) 之稅率計提撥備。於其他地區之應課稅溢利之稅項則按本集團經營所在國家現行之適用稅率計算。

| | 未經審核 | |
|------------|-----------------------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 本期—香港 | | |
| 期內支出 | 239 | 1,151 |
| 本期—其他地區 | | |
| 期內支出 | 19,099 | 728 |
| 過往年度即期稅項調整 | — | (2,033) |
| 遞延稅項 | 576 | 1,031 |
| | <u>19,914</u> | <u>877</u> |
| 期內稅項支出總額 | <u>19,914</u> | <u>877</u> |

7. 股息

董事會決議不派付截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息 (二零二三年財政年度上半年：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損) 乃按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損) 除以期內已發行普通股加權平均數。

| | 未經審核 | |
|--------------------|-----------------------------|------------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 本公司權益持有人應佔溢利／(虧損) | <u>36,725</u> | <u>(155,607)</u> |
| 已發行普通股加權平均數 (千股) | <u>438,960</u> | <u>438,960</u> |
| 每股基本盈利／(虧損) (每股港仙) | <u>8.37</u> | <u>(35.45)</u> |

8. 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 攤薄

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止期間，由於有關期間並無具潛在攤薄效應已發行普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

9. 使用權資產

所確認之使用權資產與以下資產類別有關：

| | 預付土地租金 千港元 | 租賃土地 千港元 | 辦公室及 其他物業 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------|---------------|-------------|---------------------|---------------|
| 於二零二三年四月一日 | 17,686 | 186 | 11,612 | 29,484 |
| 折舊 | (259) | (4) | (2,736) | (2,999) |
| 匯兌調整 | (252) | - | (162) | (414) |
| | <u>17,175</u> | <u>182</u> | <u>8,714</u> | <u>26,071</u> |
| 於二零二三年九月三十日 | <u>17,175</u> | <u>182</u> | <u>8,714</u> | <u>26,071</u> |
| 於二零二二年四月一日 | 22,093 | 194 | 12,365 | 34,652 |
| 租約開始 | - | - | 6,984 | 6,984 |
| 轉撥至分類為持作出售資產 | (2,765) | - | - | (2,765) |
| 折舊 | (642) | (8) | (6,076) | (6,726) |
| 終止租賃 | - | - | (996) | (996) |
| 匯兌調整 | (1,000) | - | (665) | (1,665) |
| | <u>17,686</u> | <u>186</u> | <u>11,612</u> | <u>29,484</u> |
| 於二零二三年三月三十一日 | <u>17,686</u> | <u>186</u> | <u>11,612</u> | <u>29,484</u> |

10. 發展中物業

| | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 於期／年初 | 310,620 | 454,115 |
| 添置 | 7,494 | 78,192 |
| 減值 | - | (191,304) |
| 匯兌調整 | (8,760) | (30,383) |
| 於期／年末 即期部分 | 309,354 (209,446) | 310,620 (207,404) |
| 非即期部分 | 99,908 | 103,216 |

11. 持作出售之竣工物業

| | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|-------|-------------------------------|-------------------------------|
| 於期／年初 | 79,128 | 143,954 |
| 已售物業 | (1,464) | (6,226) |
| 減值 | - | (48,774) |
| 匯兌調整 | (2,513) | (9,826) |
| 於期／年末 | 75,151 | 79,128 |

12. 應收賬款

於報告期末，應收賬款之賬齡分析(按發票日)如下：

| | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0至30日 | 103,728 | 113,850 |
| 31至60日 | 79,852 | 52,437 |
| 61至90日 | 31,542 | 24,762 |
| 90日以上 | 42,944 | 28,524 |
| | <u>258,066</u> | <u>219,573</u> |
| 虧損撥備 | <u>(10,197)</u> | <u>(8,831)</u> |
| | <u>247,869</u> | <u>210,742</u> |

本集團與客戶之貿易條款大部分以信貸形式進行，惟新客戶一般需以現金或預付形式買賣除外。信貸期一般為一至兩個月，若干信貸狀況良好之客戶之信貸期則可延長至三個月。每名客戶均有信貸上限。應收賬款並不計息。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 物業、廠房及設備預付款項 | 28,976 | 22,610 |
| 預付建築成本(附註i) | 6,615 | 8,787 |
| 材料預付款項 | 12,958 | 20,742 |
| 可收回增值稅 | 29,315 | 28,641 |
| 公共設施及其他按金 | 8,774 | 10,244 |
| 員工墊款 | 1,657 | 2,009 |
| 其他預付款項 | 630 | 1,738 |
| 其他應收款項(附註ii) | 135,583 | 47,333 |
| | 224,508 | 142,104 |
| 減：減值撥備 | (3,097) | (3,200) |
| | 221,411 | 138,904 |
| 減：即期部分 | (190,303) | (114,333) |
| 非即期部分 | 31,108 | 24,571 |

附註：

- (i) 於二零二三年九月三十日，預付建築成本包括就位於中華人民共和國(「中國」)貴州省(「貴州」)獨山縣(「獨山」)之物業發展項目支付予若干承包商約4,746,000港元(二零二三年三月三十一日：7,107,000港元)之預付建築成本。該等物業於竣工後作銷售用途，並預期於十二個月內竣工，因此，其被分類為流動資產。
- (ii) 於二零二三年九月三十日之其他應收款項包括本公司二零二三年年報所呈報以及本公司日期為二零二三年三月二十四日、三月二十九日、四月十九日及四月二十五日之公佈及日期為二零二三年五月三十一日之通函所披露有關三舊改造項下資產出售交易之未結清代價約人民幣78,415,000元(相當於約85,663,000港元)(二零二三年三月三十一日：無)。於該未結清代價結餘中，透過公開拍賣成功投得重新規劃之該等土地之土地使用權之中標者已於二零二三年十月以現金結清首期補償約人民幣20,083,000元(相當於約21,939,000港元)，並將根據合作協議於最多兩年內結清第二期付款約人民幣57,332,000元(相當於約62,632,000港元)，按年利率5%計息。

14. 應付賬款及票據、其他應付款項及撥備

於報告期末，應付賬款及票據之賬齡分析(按發票日)，以及其他應付款項及撥備之結餘如下：

| | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0至30日 | 46,785 | 57,253 |
| 31至60日 | 59,860 | 43,953 |
| 61至90日 | 43,243 | 37,697 |
| 90日以上 | 54,643 | 63,499 |
| 應付賬款及票據(附註i) | 204,531 | 202,402 |
| 應計開支 | 22,893 | 19,390 |
| 其他借款 | 24,201 | 27,882 |
| 其他應付款項 | 21,548 | 20,756 |
| 建築工程之應付款項 | 9,819 | 7,314 |
| 金融負債 | 282,992 | 277,744 |
| 應計僱員福利開支 | 46,571 | 59,246 |
| 增值稅及其他應付稅項 | 24,855 | 26,869 |
| 遞延收入(附註ii) | 16,351 | 19,233 |
| 應付賬款及其他應付款項總額 | 370,769 | 383,092 |
| 減：遞延收入之非即期部分(附註ii) | (12,106) | (14,553) |
| 其他借款之非即期部分 | (13,554) | (22,214) |
| 即期部分 | 345,109 | 346,325 |

附註：

- (i) 應付賬款及票據及其他應付款項均不計息，通常於兩個月的信貸期內償付，最多可延遲至三個月。
- (ii) 結餘主要指地方政府補貼給本集團位於中國之製造業公司的已收政府補助。該等補助按系統基準於收益表作遞延收入確認以配合資產的可使用年期。期內確認補貼款項2,302,000港元(二零二三年財政年度上半年：6,748,000港元)並計入簡明綜合收益表的「其他收入及收益，淨額」中的補貼收入。

15. 銀行借貸

| | 未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
|-------|-------------------------------|-------------------------------|
| 無抵押 | | |
| 即期部分 | 220,050 | 269,065 |
| 非即期部分 | <u>68,225</u> | <u>82,200</u> |
| | <u>288,275</u> | <u>351,265</u> |

銀行借貸於二零二五年到期，並按平均年利率6.1% (二零二三年三月三十一日：5.3%) 計息。

管理層討論及分析

建溢是領先工業企業之一，致力於開發及生產獨特、先進及優質電器及電子產品，亦為以自家品牌供應電機驅動器及相關產品。近年，本公司亦著手發展位於中國貴州省獨山縣（「獨山」）的兩項房地產項目。

財務回顧

期內，雖然全球進入後新型冠狀病毒時代，但經營環境仍然充滿挑戰。地緣政治事件、通脹及利率持續上升，加上不同資產類別的回報惡化以及儲備自新型冠狀病毒時期起持續減少，均導致消費者的保守主義情緒日益高漲，全球市場的產品銷售速度緩慢。使情況變得更為複雜是，先前供應鏈中斷導致相對較高的渠道庫存，迫使品牌商專注於減少庫存，而非下新訂單及投資新產品開發。因此，本集團的訂單量顯著受壓，期內整體營業額由約697,224,000港元按年減少20.8%至約552,266,000港元。

本集團期內的總對外營業額按業務分類分析如下：

- 電器及電子產品業務分類（「電子產品分類」）：231,320,000港元，佔期內本集團綜合營業額的41.9%（二零二三年財政年度上半年：310,919,000港元，44.6%）。
- 電機業務分類（「電機分類」）：319,956,000港元，佔期內本集團綜合營業額的57.9%（二零二三年財政年度上半年：384,987,000港元，55.2%）。
- 房地產發展業務分類：990,000港元，佔期內本集團綜合營業額的0.2%（二零二三年財政年度上半年：1,318,000港元，0.2%）。

鑑於其訂單所面對的壓力，本集團致力改善其生產計劃、精簡其營運及減少間接開銷，以保持營運效率及利潤率。由於改善成本控制及人民幣（「人民幣」）貶值，於期內整體毛利率（不包括減值）按年減少15.4%至74,811,000港元，而毛利率基本維持於13.5%（二零二三年財政年度上半年：12.7%），部分抵銷規模經濟惡化的影響。

在房地產發展業務分類及製造業務分類於二零二四年財政年度上半年並無產生非經常性及非現金減值虧損的情況下，以及在計入期內出售物業、廠房及設備及使用權資產的一次性收益後，本公司權益持有人應佔期內溢利大幅提升至36,725,000港元，而二零二三年財政年度上半年權益持有人應佔虧損為155,607,000港元。期內每股基本盈利（「每股基本盈利」）為8.37港仙（二零二三年財政年度上半年每股基本盈利：每股基本虧損為35.45港仙）。

業務回顧

製造業務

本集團在中國三個主要生產中心經營兩大製造業務分類。當中兩個生產中心分別位於廣東省深圳市寶安區松崗（「深圳」）及韶關市始興縣（「始興」），第三個生產中心則位於貴州省獨山縣。本集團的生產基地亦包括設於馬來西亞的電機及編碼器相關生產設施及電子產品分類的生產設施。就分配而言，深圳中心繼續專門處理電子產品分類旗下的機械人和智能產品等高增值製造工序，始興中心則作為電機驅動器及其他電器電子產品的主要生產基地。目前獨山中心用於電機生產及組件裝配業務。

電器及電子產品業務分類

電子產品分類提供開發、設計及製造四種主要產品的服務：(i) 機械人；(ii) 少兒產品及嬰兒護理產品；(iii) 智能產品及(iv) 保健產品。

期內，商業環境仍然動盪不安及難以預測。高通脹、利率上升、高能源成本以及地緣政治不確定性均以驚人速度削弱消費者情緒及需求，品牌合作夥伴在高庫存情況下大幅削減訂單。此舉導致本業務分類的銷售額急速下降，尤其是歐洲及美國市場。隨著訂單量下降，生產使用率亦受影響，導致邊際效益下滑及利潤率轉差。雖然本業務分類在最近一個季度出現復蘇跡象，但訂單尚未完全恢復至以往水平。

由於上文所述因素，本業務分類的對外營業額於期內減少25.6%至約231,320,000港元（二零二三年財政年度上半年：310,919,000港元），佔本集團整體收益的41.9%（二零二三年財政年度上半年：44.6%）。雖然本集團已即時採取控制成本及精簡措施以削減經常開支，但銷售下跌的速度仍遠比預期快。鑑於市場後期出現復蘇而保留生產基建設施的決定及成本，在計入期內出售物業、廠房及設備及使用權資產的一次性收益後，整體業務分類的溢利按年增長314.1%，由18,897,000港元增至78,250,000港元。

就行業分類而言，少兒產品及嬰兒護理產品行業分類已呈現逐步復蘇跡象，需求穩步回升。雖然品牌商對開發新型號持審慎態度，但整體全球嬰兒產品市場出現回升，庫存回復正常的水平促使客戶重新下新訂單。另一方面，保健業務持續展示其增長潛力。儘管營運上處於低產量及低收入基礎，但該行業分類在引入新型號產品方面獲得客戶踴躍查詢及討論，包括前述提及獨特的醫療產品。本集團視此為產品多元化及長期增長的良機，並有意利用其於物聯網（「物聯網」）的專業知識及經驗，為其客戶創造更先進及具增值效益的保健產品。

展望未來

展望財政年度下半年，即年度的傳統淡季，本業務分類將採取謹慎方法評估其客戶的訂單，以具策略的方式規劃其生產活動。此舉使本業務分類可以最低營運成本經營，並確保取得最佳效率及成本效益。除生產計劃外，本業務分類亦繼續關注於成本控制，以保持目前的利潤率水平應對淡季所帶來的挑戰。

擴大客戶群組是本業務分類另一個關鍵目標。透過針對不斷增長的行業，本業務分類旨在吸納新客戶及進一步增加多元化其收入來源。特別是，本業務分類將向新開發的保健業務分配更多資源以配合其潛在增長。本集團亦會通過提供優質服務及支援促進現有客戶關係，提升忠誠度、加強訂單的可預見性，以及物色項目合作的新機會。

另一方面，為應對客戶對多元化及靈活生產模式日益增長的需求，本業務分類擬逐步擴充其位於馬來西亞的產能。此策略性擴充將有助本業務分類滿足客戶需求，同時為本業務分類於地區市場提供穩健基礎，有助獲取新客戶及新訂單量。

總體而言，本業務分類致力於審慎管理財務、針對性擴大市場、管理現有關係以及革新產品及製造。此等策略將為本集團帶來長期增長及盈利，並有助日後取得成功。

電機業務分類

電機業務專注於開發、設計、生產及銷售電機驅動器及相關產品，包括直流電（「直流電」）電機以至編碼器及相關產品。最近，本業務分類提供的產品擴充至更大型的電機驅動器、無刷直流電機及「電機+」旗下的齒輪箱，力求緊貼最新技術趨勢及市場需求。本業務分類主要的生產設施位於始興及獨山基地，並以馬來西亞生產設施為輔助，本業務分類已築成一個擁有兩大基地的生產及研究及開發（「研發」）平台，能夠為客戶提供嶄新、靈活、緊貼市場，還具有成本競爭力的製造解決方案。本業務分類分為四個不同應用分類，分別為汽車、辦公室自動化設備、玩具及家居電器。

期內，本業務分類繼續觀察到先前供應鏈中斷帶來的長尾效應。於疫情期間，由於物流成本上升，品牌合作夥伴累積大量庫存，但疫情過後，利率及通脹率高企、投資回報低以及經濟前景的可見度有限，使整體消費者情緒上仍然疲弱。這導致產品吞吐量放緩、品牌合作夥伴減少或延遲新訂單，以及押後推出新產品。因此，本業務分類在整體上於所有行業的銷售額均按年下跌，而期內的對外營業額亦按年減少16.9%至319,956,000港元（二零二三年財政年度上半年：384,987,000港元）。

鑑於訂單減少，本業務分類進一步調整其生產計劃及庫存水平以更好地管理其成本及滿足客戶需求。期內，本業務分類亦受惠於原材料價格輕微下跌及人民幣貶值。然而，使用率受銷售量下降顯著影響，導致邊際效益明顯下滑。儘管盡力控制成本及整合資源，期內的業務分類業績為152,000港元（二零二三年財政年度上半年：33,413,000港元）。

從更正面角度而言，儘管宏觀環境充滿挑戰，本業務分類於期內來自電子駐車制動器（「電子駐車制動器」）電機的貢獻有所改善，收入按年增長約30%。此情況反映本業務分類的技術優勢及創新解決方案，以及主要參與者的市場認受性不斷提高。由於電子駐車制動器通常對其零件有更高要求，從而獲得較佳利潤率，尤其是當電子駐車制動器於市場上取得一定牽引力及訂單時。

展望未來

最近，歐盟進一步調低其有關二零二三年全年的經濟預測，由春季預測的1%下調至0.8%。至於美利堅合眾國(「美國」)，根據商務部人口普查局的數據，零售銷售額亦於二零二三年十月出現七個月來的首次下跌，顯示需求疲弱及整體放緩。面對艱難的消費市場，本業務分類將透過實施一系列成本控制措施以保持審慎，包括密切監控庫存水平、整合不同地點的生產設施、提高員工使用率等。本業務分類亦將保持其生產靈活性，以滿足不斷變化的市場需求及不確定性增加。

過往，本業務分類採用以產量為主導的方法生產同質產品，並以具競爭力的價格出售，以快速建立市場地位。然而，近期承接訂單的經驗進一步加強對研發投資的需求。因此，本業務分類開始為其若干獨特及新客戶共同開發產品，包括售價及利潤率較佳的齒輪箱及大型電機等。展望未來，本業務分類將繼續投資研發，並尋求利用其成功的往績記錄與多個品牌(尤其是電動汽車行業)實現進一步合作機會。此舉不僅可為本業務分類帶來額外收入來源，更可提高其客戶的訂單穩定性、可預見性及粘附性。

在其製造架構方面，本業務分類將繼續推行「中國加一」長遠擴張計劃，與現有客戶就海外擴張的需要進行密切溝通。憑藉其完善的馬來西亞生產設施，本業務分類亦將於地區市場發掘更多潛在客戶，開拓新應用，同時分散其國家及行業特定風險。

業務回顧

非製造業務

房地產發展業務分類

期內，本業務分類繼續擁有獨山經濟開發區兩項住宅物業發展項目，即劍橋皇家及蒙蘇里花園。

儘管中國政府採取一系列刺激措施，但陷入困擾的物業市場復蘇跡象不大。供應方面，根據中國國家統計局（「國家統計局」）的資料，全國物業投資於曆年首九個月下跌9.1%。年內迄今，對內地部分房地產巨擘潛在違約的擔憂日益增加，加上整個行業的信貸風險加劇，令原已陷入困境的房地產行業更為受壓。此情況受到中國青年高失業率及廣泛的經濟放緩進一步打擊購房者的信心而加劇，拖慢房地產行業的復蘇。在疲弱的市況下，本業務分類於期內錄得虧損2,496,000港元（二零二三年財政年度上半年：193,975,000港元）。虧損大幅減少乃主要由於並無錄得於本公司二零二三年中期報告所披露有關因本集團決定終止進一步發展擱置期數（即蒙蘇里花園項目第1B、1C及1D期）而產生之一次性撇減虧損。

劍橋皇家

該項目的總地盤面積約為83,166平方米，分為兩期。截至二零二三年九月三十日，第一期的竣工待售住宅物業的總建築面積（「總建築面積」）為35,338平方米，包含116個別墅單位，而在嚴峻的經濟環境下，第二期的發展正重新考慮及計劃中。期內，售出1個別墅單位，截至二零二三年九月三十日之已售出別墅總數為49個。

蒙蘇里花園

該項目的總地盤面積約為66,666平方米，本業務分類現時正完成其第1A期發展，當中包含合共460個公寓，總建築面積為64,427平方米。截至二零二三年九月三十日，第1A期460個公寓單位中有約61%已訂約出售。然而，由於本業務分類尚未收到該項目的最終合規證書，故此已訂約的銷售尚未能於期內確認為收入。

考慮到前景黯淡，本業務分類於上個財政年度已停止對擱置期數進一步發展。擱置期數地盤包括一幅面積為45,869平方米之土地，而將予開發物業之總建築面積為275,867平方米。就有關入賬決定，擱置期數所產生的全部財務、發展及建築成本（不包括相關土地，其價值乃按照由獨立估值師所進行相關估值予以評估及估價）已於上個財政年度全數撇銷，並預期不會對本業務分類的未來表現有進一步的成本影響。

展望未來

除了來自房地產巨擘的潛在違約風險外，房價持續快速下跌亦影響購房者的消費。根據國家統計局的最新數據，二零二三年九月，70個城市的新建住宅價格（不包括國家補貼房屋）按月下跌0.3%，自二零二二年十月以來最大的按月下跌。穆迪（主要評級機構之一）於二零二三年九月報告表示，預期未來六至十二個月的已訂約銷售將下跌約5%，而政府「近期加強政策支持」的影響屬於短暫，並表示預期中國經濟較弱的城市的物業銷售將出現最大跌幅。作為中國其中一個貧困地區，貴州省獨山縣難以抵禦目前物業市場的不利狀況。

雖然貴陽至南寧高鐵站的首段於二零二三年八月開始投入營運，由於受到疫情及近期行業低迷，仍然難以出售該兩個房地產項目的物業單位。鑑於近期的銷售表現，本業務分類將繼續完成蒙蘇里花園1A期餘下的小規模建築工程及配套設施，並爭取取得相關最終合規證書。誠如本公司二零二三年年報所述，本業務分類將繼續努力向個別最終用戶出售餘下物業單位，同時探索以合理代價變現整個項目的可能性。

前景

展望主要市場的表現，本集團預期下半年將充滿挑戰，但於二零二四年及往後將逐步復蘇。在美國，根據國會預算辦公室的報告，由於利率上升、貸款標準收緊及疫情期間儲蓄支持減少，預期二零二三年的消費支出將受影響。然而，預期消費市場將出現反彈，實際消費支出預期將於二零二四年及二零二五年分別增加1.1%及2.0%。在歐洲，於其最新的新聞發佈會中，亦預期其發達及新興經濟體於二零二四年的增長率將分別上升至1.2%及2.9%。

鑑於渠道庫存的逐步恢復及減少，本集團將積極接觸其現有客戶以獲取訂單。憑藉其已建立的客戶網絡及不斷增長的馬來西亞業務，本集團亦將加大其延攬客戶的力度，以期重新實現收入增長及提高生產使用率。在產品開發方面，本集團將繼續投放更多資源於其電子駐車制動器電機，以及來自少兒及嬰兒護理產品行業及保健行業的其他新產品，以提高利潤率。

本集團亦將審慎管理其營運資金，並繼續採取嚴格的成本控制措施，保留現金以防未來出現任何不確定因素。同時，本集團亦將會定期檢討其資產組合，並密切關注其非核心資源的變現機會，以便為未來的研發投資及市場滲透整合資源。

財務狀況、流動資金及財務資源

本集團主要以其內部產生的現金流及銀行融資為其營運及業務發展提供資金。本集團一向在財務管理方面奉行審慎及保守策略。於二零二三年九月三十日，本集團的定期存款為43,232,000港元（二零二三年三月三十一日：10,006,000港元）、現金及銀行結餘為139,029,000港元（二零二三年三月三十一日：203,372,000港元），而流動資產淨值為286,415,000港元（二零二三年三月三十一日：流動資產淨值為257,905,000港元）。於二零二三年九月三十日，股東權益為1,097,393,000港元（二零二三年三月三十一日：1,104,685,000港元）。於二零二三年九月三十日，本集團從各銀行獲取的綜合銀行融資總額約為472,878,000港元（二零二三年三月三十一日：548,486,000港元）。於二零二三年九月三十日，銀行總借貸為288,275,000港元（二零二三年三月三十一日：351,265,000港元）。

於二零二三年九月三十日，本集團流動比率（流動資產除以流動負債）維持於1.36倍（二零二三年三月三十一日：1.31倍），而本集團資本負債比率（銀行借貸總額除以權益總額）為26.3%（二零二三年三月三十一日：31.8%）。

資本結構

於二零二三年九月三十日，本公司的已發行股本總額為43,896,000港元（二零二三年三月三十一日：43,896,000港元），包括438,960,000股（二零二三年三月三十一日：438,960,000股）每股面值0.10港元的普通股。本公司之股本於期內概無變動。

本集團的資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團之其他借款金額為24,201,000港元（二零二三年三月三十一日：27,882,000港元），其中15,201,000港元（二零二三年三月三十一日：12,882,000港元）以總額為23,775,000港元之若干發展中物業及若干持作出售之竣工物業（二零二三年三月三十一日：19,651,000港元）作為抵押。

外匯風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以港元及人民幣或美元計值。本集團並無就此訂有外幣對沖政策。為了管理及減低外匯風險，管理層會不時對外匯風險作出檢討及監察，並將於適當及需要時考慮對沖重大外匯風險。

重大收購及出售附屬公司及資本資產

誠如本公司二零二三年年報及日期為二零二三年三月二十四日、二零二三年三月二十九日、二零二三年四月十九日及二零二三年四月二十五日之公佈以及日期為二零二三年五月三十一日之通函所呈報，本集團訂立一項交易以出售該等土地（包括位於中國廣東省韶關市始興縣大坪鎮黃華園工業園之三幅土地（「該等土地」）之土地使用權以及其上正進行三舊改造工程之構築物、建築物、機械及其他相關資產。資產出售交易已於二零二三年四月二十七日完成。本集團於期內錄得資產出售交易除稅前收益淨額約62,974,000港元。

除上文所披露者外，期內並無任何重大收購或出售附屬公司。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團聘有約3,800名全職僱員，其中駐守香港總部的僱員不到70名，其餘則於中國及馬來西亞工作。

本公司董事會轄下之薪酬委員會就本公司董事之整體薪酬政策及架構向董事會作出建議，及參照董事會所訂之企業方針及目標、職責和本集團內及於市場上同類職位的實際情況審閱及釐定本公司個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。本集團主要按照現行之行業標準釐定其僱員報酬。於香港，本集團之僱員福利包括員工退休計劃、醫療計劃及績效花紅。於中國及馬來西亞，本集團按照現行勞動法為其僱員提供員工福利及津貼。

中期股息

董事會議決不派付截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零二三年財政年度上半年：無）。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於期內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規

董事會定期檢討企業管治指引及最新發展。除下文所述之偏離外，董事會認為，本公司於期內一直採納及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企管守則」）內守則條文。

根據企管守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之職務應予區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定並以書面列明主席與行政總裁之間的職責分工。

本公司之主席及行政總裁職務並無區分，且由鄭楚傑先生一人兼任。董事會由擁有豐富經驗及才幹，兼具獨立元素之人士所組成，董事會成員定期舉行會議，以就影響本公司營運事宜進行討論，故董事會之運作可確保權力與職權之平衡。董事會相信，此架構有利於穩健及貫徹領導，令本公司可迅速及有效地作出及執行決策。

董事及相關僱員之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為其自身守則，其條款不遜於有關董事進行證券交易之標準守則所載之規定標準。

於向董事進行具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二三年九月三十日止六個月內已遵守標準守則所載之規定標準。該等由於在本集團之職務而可能掌握未公開內幕資料之所有相關僱員亦已被要求遵守標準守則之條文。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並已就核數、風險管理、內部監控及財務申報事宜進行討論，其中包括審閱本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

刊登中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈刊載於香港聯合交易所有限公司網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.kinyat.com.hk，以供閱覽。載有上市規則規定之所有資料之本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並刊載於上述網站。

承董事會命
主席兼行政總裁
鄭楚傑

香港，二零二三年十一月二十九日

於本公佈發表日期，董事會由七位董事組成，包括四位執行董事，分別為鄭楚傑先生、廖達鸞先生、鄭子濤先生及鄭子衡先生；及三位獨立非執行董事，分別為黃拋維先生、張宏業先生及陳炎波先生。