

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)

## 截至二零二二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」)截至二零二二年九月三十日止六個月(「期內」或「二零二三年財政年度上半年」)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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	3	697,224	1,364,779
銷售成本		(608,776)	(1,196,121)
毛利		88,448	168,658
其他收入及收益，淨額	3	11,722	43,230
銷售及分銷開支		(21,716)	(37,797)
行政開支		(46,493)	(79,768)
發展中物業及持作出售之竣工物業減值		(187,919)	-
金融資產之減值虧損撥回／(減值虧損)		5,392	(2,000)
財務費用，淨額	4	(4,164)	(4,770)
除所得稅前(虧損)／溢利	5	(154,730)	87,553
所得稅開支	6	(877)	(11,279)
本公司權益持有人應佔期內(虧損)／溢利		(155,607)	76,274
本公司權益持有人應佔每股(虧損)／盈利 基本及攤薄	8	(35.45)港仙	17.38港仙

## 簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
期內(虧損)／溢利	<u>(155,607)</u>	<u>76,274</u>
其他全面(虧損)／收益：		
可重新分類至收益表之項目：		
換算海外業務產生之匯兌儲備	<u>(132,874)</u>	<u>6,408</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)	—
於資產重估儲備之遞延稅項抵免	<u>10,144</u>	<u>—</u>
	<u>(37,929)</u>	<u>—</u>
期內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<u>(170,803)</u>	<u>6,408</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u><u>(326,410)</u></u>	<u><u>82,682</u></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 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		830,308	983,239
投資物業		59,074	65,280
使用權資產	9	29,872	34,652
發展中物業	10	39,014	42,217
無形資產		10,857	10,857
透過損益按公平值列賬之金融資產		12,822	12,684
預付款項及按金	13	93,513	85,843
遞延稅項資產		5,690	5,745
		<u>1,081,150</u>	<u>1,240,517</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	238,635	411,898
持作出售之竣工物業	11	119,386	143,954
存貨		213,636	286,886
應收賬款及票據	12	253,585	289,319
預付款項、按金及其他應收款項	13	192,276	236,397
透過損益按公平值列賬之金融資產		12,814	14,508
可收回稅項		8,993	11,339
已抵押存款		11,391	12,326
定期存款		13,360	13,355
受限制銀行存款		613	650
現金及現金等同物		265,022	256,934
		<u>1,329,711</u>	<u>1,677,566</u>
<b>總資產</b>		<u><u>2,410,861</u></u>	<u><u>2,918,083</u></u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		43,896	43,896
儲備		1,219,604	1,546,014
<b>權益總額</b>		<b>1,263,500</b>	<b>1,589,910</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延收入及其他應付款項	14	17,050	17,515
銀行借貸	15	102,544	111,800
租賃負債		4,660	6,941
遞延稅項負債		28,459	40,075
<b>非流動負債總額</b>		<b>152,713</b>	<b>176,331</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據、其他應付款項及撥備	14	377,228	478,742
合約負債		161,578	180,761
銀行借貸	15	386,851	417,347
租賃負債		4,764	5,979
應付稅項		64,227	69,013
<b>流動負債總額</b>		<b>994,648</b>	<b>1,151,842</b>
<b>總負債</b>		<b>1,147,361</b>	<b>1,328,173</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>2,410,861</b>	<b>2,918,083</b>

## 附註

### 1. 編製基準及會計政策

截至二零二二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」）編製之本集團截至二零二二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二零二二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。

下列準則修訂於二零二二年四月一日開始的財政年度強制生效。

香港會計準則（「香港會計準則」）第16號 （修訂本）	擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本
香港會計準則第3號（修訂本）（經修訂） 年度改進項目（修訂本）	更新對概念框架之提述 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進
會計指引第5號（經修訂）	共同控制下合併之合併會計處理

採納上述準則修訂對此等簡明綜合中期財務資料的編製並無任何顯著影響。

## 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二零二二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 會計期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)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	二零二三年 四月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	二零二三年 四月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項	二零二三年 四月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 四月一日
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號(修訂本)	二零二三年 四月一日
香港財務報告準則第17號	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料	二零二三年 四月一日
香港會計準則第1號(修訂本) (經修訂)	將負債分類為流動或非流動	二零二四年 四月一日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還 條文的定期貸款的分類	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及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。本集團預期採納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，包括製造及銷售人工智能機械人、物聯網及智能家居產品、電子娛樂產品及其他相關產品；
- (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，以及編碼器菲林片；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

本集團於期內及二零二二年財政年度上半年之分類業績如下：

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	<u>310,919</u>	<u>384,987</u>	<u>1,318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>697,224</u>
分類單位間銷售	<u>10,312</u>	<u>914</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,226)</u>	<u>-</u>
總計	<u>321,231</u>	<u>385,901</u>	<u>1,318</u>	<u>-</u>	<u>(11,226)</u>	<u>697,224</u>
其他收入／(開支)及 收益／(虧損)，淨額	<u>7,017</u>	<u>7,930</u>	<u>(1,729)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,218</u>
分類業績	<u>18,897</u>	<u>33,413</u>	<u>(193,975)</u>	<u>(524)</u>	<u>-</u>	<u>(142,189)</u>
未分配虧損，淨額						<u>(1,496)</u>
未分配開支						<u>(6,881)</u>
財務費用，淨額						<u>(4,164)</u>
除所得稅前虧損						<u>(154,730)</u>
所得稅開支						<u>(877)</u>
期內虧損						<u>(155,607)</u>

## 2. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

二零二一年九月三十日

	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>801,883</u>	<u>562,896</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,364,779</u>
分類單位間銷售	<u>22,027</u>	<u>2,519</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(24,546)</u>	<u>–</u>
總計	<u>823,910</u>	<u>565,415</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(24,546)</u>	<u>1,364,779</u>
其他收入及收益，淨額	<u>10,872</u>	<u>27,789</u>	<u>117</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>38,778</u>
分類業績	<u>53,341</u>	<u>48,850</u>	<u>(7,020)</u>	<u>(1,163)</u>	<u>–</u>	<u>94,008</u>
未分配收益，淨額						4,452
未分配開支						(6,137)
財務費用，淨額						(4,770)
除所得稅前溢利						87,553
所得稅開支						(11,279)
期內溢利						<u>76,274</u>

### (b) 地域資料

	截至九月三十日止六個月未經審核							
	美國		歐洲		亞洲		綜合	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分類收益：								
來自外界客戶的收益	<u>192,353</u>	<u>641,783</u>	<u>79,980</u>	<u>129,783</u>	<u>424,891</u>	<u>593,213</u>	<u>697,224</u>	<u>1,364,779</u>

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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
<b>收益</b>		
製造及銷售：		
電器及電子產品	310,919	801,883
電機	384,987	562,896
房地產發展	1,318	—
	<u>697,224</u>	<u>1,364,779</u>
<b>其他收入及收益，淨額</b>		
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值 (虧損)／收益，淨額	(1,694)	5,758
投資物業之公平值虧損	(1,729)	—
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益，淨額	(626)	33
租金收入總額	819	604
出售廢料	1,671	8,349
補貼收入(附註)	12,035	23,768
其他	1,246	4,718
	<u>11,722</u>	<u>43,230</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12,035,000港元(二零二二年財政年度上半年：23,768,000港元)已於損益內確認，包括確認遞延政府補貼收入6,748,000港元(二零二二年財政年度上半年：19,518,000港元)。

#### 4. 財務費用，淨額

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
銀行貸款之利息開支	4,401	5,093
租賃負債之利息開支	189	64
銀行利息收入	(426)	(387)
	<u>4,164</u>	<u>4,770</u>

期內利息開支3,884,000港元(二零二二年財政年度上半年：3,395,000港元)於發展中物業項下資本化。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期內借款之加權平均利率，即3.0%(二零二二年財政年度上半年：3.0%)。

#### 5. 除稅前(虧損)／溢利

本集團之除稅前(虧損)／溢利已(計入)／扣除下列各項：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
已售存貨成本	394,595	855,011
已售物業成本	1,949	—
物業、廠房及設備折舊	57,818	62,517
使用權資產折舊	3,267	1,271
法律及專業費用	4,166	4,142
短期租賃開支	1,909	1,261
存貨減值撥回，淨額	(1,964)	(1,279)
發展中物業減值(附註10)	175,695	—
持作出售之竣工物業減值(附註11)	12,224	—
	<u>12,224</u>	<u>—</u>

## 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% (二零二二年財政年度上半年：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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
本期－香港		
期內支出	1,151	5,215
本期－其他地區		
期內支出	728	4,055
過往年度即期稅項調整	(2,033)	(3,614)
遞延稅項	1,031	5,623
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出總額	877	11,279
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 股息

董事會決議不派付截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息 (二零二二年財政年度上半年：無)。

## 8. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按下列項目相除計算：

- － 本公司權益持有人應佔期內虧損155,607,000港元 (二零二二年財政年度上半年：溢利76,274,000港元)，
- － 除以期內已發行普通股加權平均數438,960,000股 (二零二二年財政年度上半年：438,960,000股)。

### 每股攤薄(虧損)／盈利

於計算每股攤薄(虧損)／盈利金額時，乃根據本公司權益持有人應佔期內虧損155,607,000港元 (二零二二年財政年度上半年：溢利76,274,000港元) 及期內已發行股份數目438,960,000股 (二零二二年財政年度上半年：438,960,000股) 普通股計算，並已就期內已發行並可能構成攤薄影響之潛在普通股作出調整。於期內及二零二二年財政年度上半年，由於未行使購股權並無攤薄效果，本集團之每股攤薄(虧損)／盈利與其每股基本(虧損)／盈利相同。

## 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
於二零二二年四月一日	22,093	194	12,365	34,652
折舊	(322)	(4)	(2,941)	(3,267)
終止租賃	-	-	(97)	(97)
匯兌調整	(908)	-	(508)	(1,416)
	<u>22,093</u>	<u>194</u>	<u>12,365</u>	<u>34,652</u>
於二零二二年九月三十日	<u>20,863</u>	<u>190</u>	<u>8,819</u>	<u>29,872</u>
於二零二一年四月一日	22,406	202	3,726	26,334
租約開始	-	-	13,182	13,182
折舊	(653)	(8)	(4,552)	(5,213)
匯兌調整	340	-	9	349
	<u>22,406</u>	<u>202</u>	<u>3,726</u>	<u>26,334</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>22,093</u>	<u>194</u>	<u>12,365</u>	<u>34,652</u>

## 10. 發展中物業

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
於期／年初	454,115	357,830
添置	25,406	85,679
減值(附註5)	(175,695)	-
匯兌調整	(26,177)	10,606
	<u>277,649</u>	<u>454,115</u>
於期／年末 即期部分	<u>(238,635)</u>	<u>(411,898)</u>
非即期部分	<u>39,014</u>	<u>42,217</u>

## 11. 持作出售之竣工物業

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
於期／年初	143,954	143,905
已售物業	(1,949)	(4,002)
減值(附註5)	(12,224)	-
匯兌調整	(10,395)	4,051
	<u>119,386</u>	<u>143,954</u>

## 12. 應收賬款及票據

於報告期末，應收賬款及票據之賬齡分析(按發票日)如下：

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
0至30日	119,834	151,965
31至60日	86,603	66,476
61至90日	30,414	43,003
90日以上	25,537	42,873
	<u>262,388</u>	<u>304,317</u>
虧損撥備	(8,803)	(14,998)
	<u>253,585</u>	<u>289,319</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。應收賬款及票據並不計息。

### 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備預付款項	87,391	76,206
預付建築成本(附註)	79,773	93,148
材料預付款項	30,297	43,299
可收回增值稅	20,783	37,820
應收銀行保理款項	-	11,521
公共設施及其他按金	8,570	11,667
員工墊款	4,308	2,102
其他預付款項	2,142	5,549
其他應收款項	55,597	45,755
	<b>288,861</b>	327,067
減：減值撥備	<b>(3,072)</b>	(4,827)
	<b>285,789</b>	322,240
減：即期部分	<b>(192,276)</b>	(236,397)
非即期部分	<b>93,513</b>	85,843

#### 附註：

於二零二二年九月三十日，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73,928,000港元（二零二二年三月三十一日：83,843,000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。

#### 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 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
0至30日	74,508	100,493
31至60日	58,475	50,208
61至90日	45,449	62,118
90日以上	59,018	100,584
應付賬款及票據(附註i)	237,450	313,403
應計開支	16,682	24,695
其他應付款項	21,986	22,883
建築工程之應付款項	7,827	8,907
金融負債	283,945	369,888
應計僱員福利開支	62,522	73,763
增值稅及其他應付稅項	26,038	27,007
遞延收入(附註ii)	21,773	25,599
應付賬款及其他應付款項總額	394,278	496,257
減：遞延收入之非即期部份(附註ii)	(17,050)	(17,515)
即期部份	377,228	478,742

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) 結餘主要指貴州省獨山縣人民政府(「獨山縣政府」)補貼給本集團位於中國貴州獨山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該等項目根據與獨山縣政府訂立之協議擬補償之成本或資產的可使用年期。期內已確認補貼款項6,748,000港元(二零二二年財政年度上半年：19,518,000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 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
<i>無抵押</i>		
即期部分	381,976	412,071
非即期部分	<u>102,544</u>	<u>111,800</u>
	<u>484,520</u>	<u>523,871</u>
<i>已抵押</i>		
即期部分	<u>4,875</u>	<u>5,276</u>

本集團之銀行融資以本公司及本公司若干附屬公司所提供之公司擔保、投資物業及銀行存款為抵押。

銀行借貸於二零二五年到期，並按平均年利率3.0% (二零二二年三月三十一日：2.8%) 計息。

## 管理層討論及分析

建溢是領先工業企業之一，以科技生產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的優質供應商。近年，本公司亦於中國貴州省獨山縣從事兩項房地產開發項目。

近期全球宏觀經濟環境艱難（其中包括美元走強、加息、通脹飆升、地緣政治緊張局勢加劇），導致客戶對我們製造業務的整體商品及服務需求減弱。因此，在截至二零二三年三月三十一日的財政年度上半年，本公司難免要面對整個製造業務的營業額錄得按年（「按年」）減少。中國作為我們經營的主要地區，當前房地產市場低迷加劇對本公司的非製造業務（就獨山兩項房地產開發項目的估值而言）造成不利影響的壓力。因此，本公司須於期內財務業績中就其房地產開發項目資產確認減值虧損總額189,648,000港元（二零二二年財政年度上半年：無）（詳情請參閱以下房地產發展業務分類的部分）。該減值虧損（儘管為非現金開支）導致本公司於期內的中期業績轉盈為虧。

然而，我們確信憑藉部署多管齊下的策略，包括設於多個地區的生產基地以及加強產品及客戶組合，能夠在中期顯著提高製造業務的業務韌性及可持續發展。作為重塑其產品組合以在短及中期基礎上增加其收入來源的第一步，本集團亦運用現有的先進生產設備及技術知識，於二零二零年初建立自家保健產品品牌。本公司管理層認為憑藉本公司四十年的行業經驗及雄厚的研究與開發（「研發」）實力，本集團已準備就緒應對近期多變的地緣政治及宏觀經濟形勢的專門技術。

## 財務回顧

無可否認，二零二三年財政年度上半年為本集團帶來重大挑戰。2019新型冠狀病毒疫情揮之不去，中國反覆實施封城措施，加上俄烏戰爭，將已中斷的供應鏈問題更為明顯並導致能源供應短缺，令其價格上漲，引發全球通脹率居高不下。由於對通脹及利率憂慮加劇以及庫存積壓，加上鑑於全球消費市場需求隨著消費能力減弱及經濟放緩而萎縮，品牌商推出新產品及下達訂單時普遍採取謹慎態度。對此，本集團亦難以置身度外，電器及電子產品分類（「電子產品業務分類」）及電機業務分類（「電機分類」）其銷售量於期內均錄得下跌，無視了本集團為其長期客戶保持具競爭力價格以維持長遠合作關係及營運規模的成果。基於上述因素，加上失去來自本集團主要客戶群中一位重要客戶的收入，本集團於期內的整體營業額按年減少48.9%，由約1,364,779,000港元減少至約697,224,000港元。

本集團期內營業總額按業務分類分析如下：

- 電器及電子產品業務分類：310,919,000港元，佔期內本集團綜合營業額的44.6%（二零二二年財政年度上半年：801,883,000港元，58.8%）。
- 電機業務分類：384,987,000港元，佔期內本集團綜合營業額的55.2%（二零二二年財政年度上半年：562,896,000港元，41.2%）。
- 房地產發展業務分類：1,318,000港元，佔期內本集團綜合營業額的0.2%（二零二二年財政年度上半年：無，0%）。

整體而言，本集團於期內毛利按年減少47.6%至88,448,000港元（二零二二年財政年度上半年：168,658,000港元）。為減輕品牌商普遍抱有保守態度的負面影響，本集團以成本控制為重點，主動與客戶溝通其最新計劃並迅速調整相應的原材料採購、人力分配及生產計劃。憑藉上述措施，本集團為應對營業額減少，其經營成本（包括銷售及分銷開支和行政開支）均有所縮減，由於整體使用率下降，本集團整體毛利率按年微升0.3%至12.7%。儘管期內本集團受惠於人民幣（「人民幣」）兌美利堅合眾國（「美國」）美元（「美元」）貶值，惟被房地產業務產生減值虧損達189,648,000港元所抵銷。因此，本公司股東應佔虧損為155,607,000港元，而二零二二年財政年度上半年的股東應佔溢利為76,274,000港元。

## 業務回顧

### 非製造業務

#### 房地產發展業務分類

期內，本業務分類繼續於獨山經濟開發區參與兩項住宅物業發展項目，即*劍橋皇家*及*蒙蘇里花園*。

期內本業務分類虧損為193,975,000港元（二零二二年財政年度上半年：虧損7,020,000港元），主要由於持作租賃用途的物業公平值變動以及上述獨山兩個物業發展項目之持作出售之竣工物業以及發展中物業之未出售單位賬面值下跌，導致減值虧損189,648,000港元（二零二二年財政年度上半年：無）。當中除*蒙蘇里花園*（為獨山住宅物業開發項目）一期已落成單位外，餘下在建中部份均已暫停開發多年並於二零二三年財政年度上半年決定擱置發展，導致該在建部分的賬面值需作出減值撥備。於期內，由於*蒙蘇里花園*的最終合規證書還未發出，故此，該項目中已訂約的銷售尚未能確認為收入。

中國房地產市場於二零二三年財政年度上半年仍然持續疲弱，並受到多種不利因素困擾，其中包括受2019新型冠狀病毒封城影響的住宅物業需求及中國房地產市場氣氛低迷。儘管政府已推出若干政策振興房地產行業，包括減低按揭利率、向合資格置業者退還所得稅等，但即使在中國大城市，其市場情緒亦持續低迷。

在此背景下，兩個物業發展項目於期內向住宅／商業單位買家的銷售均停滯不前，於期內僅以低於成本的價格售出一個劍橋皇家的住宅單位。儘管如此，本業務分類已設法與建築承包商達成協議，透過向承包商出售蒙蘇里花園的12個住宅單位代替付款，結付部分尚未償還的建築開支，令截至二零二二年九月三十日，蒙蘇里花園的已訂約出售住宅單位總數為259個，總代價約為人民幣113,000,000元。

本業務分類經主要考慮到中國房地產市場前景黯淡，尤其是蒙蘇里花園所在地被視為相對低開發的獨山，自開始預售日期起其銷售往績記錄均未如理想，加上貴州省棚戶區拆遷政策連續性的不確定因素亦日益增加，為更有效部署及利用本集團的財務資源，本業務分類已決定擱置蒙蘇里花園之第1B、1C及1D期的物業發展項目（「擱置期數」）（即現時第一期發展項目之餘下部分）。擱置期數地盤包括一幅總地盤面積為45,887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。鑑於上述將蒙蘇里花園餘下期數之進一步開發擱置的策略性行動，二零二三年財政年度上半年已就擱置期數計提減值撥備175,695,000港元（即在建中部份的價值）。

展望本財政年度的下半年，為使蒙蘇里花園第1A期能正式竣工，本業務分類將集中人力及資源完成其餘下的小規模建築工程及配套設施。根據本業務分類的可行估算，相關的最終合規證書將可能於二零二三年第一季度發出。本業務分類將於隨後制定對餘下已竣工項目單位的銷售策略。

## 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（「獨山」）。本集團的生產基地亦包括電機分類旗下設於馬來西亞的電機及編碼器相關產品廠房。期內，深圳中心繼續專門處理電機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

電子產品業務分類繼續提供開發、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。

值得一提的是，本業務分類經歷了從主要由機械人行業分類中單一客戶所主導，過渡至在不同行業中探索新應用及新客戶務求更高利潤。即使於短期內機械人行業分類的收入有所減少，惟該策略卻釋放了必要的生產能力，令本業務分類得以於期內審慎物色新客戶。然而，受艱難的宏觀環境影響，品牌商的取態普遍保守，尤其是歐美等地之品牌商，其庫存積壓的問題愈趨嚴重。因此，大部分現有項目及新客戶磋商均被暫時擱置，品牌商著眼於更穩定的市場情緒及進一步提高其知名度。

由於上文所述的原因，本業務分類的對外營業額於期內按年減少61.2%至310,919,000港元(二零二二年財政年度上半年：801,883,000港元)，佔本集團整體營業額的44.6%(二零二二年財政年度上半年：58.8%)。面對訂單減少，其生產工廠的使用率亦維持於較低水平。儘管本集團盡力調整產品價格及控制成本，惟期內整體業務分類溢利仍按年下降64.6%，由約53,341,000港元下降至18,897,000港元。

就行業分類而言，鑑於保健行業分類於本業務分類仍處於起步發展階段，惟已展示出增長潛力。儘管本行業分類的基數仍然較低，惟仍然與不同的客戶取得數個新項目，其中一個項目專注於利基醫療產品。本集團認為本行業分類可成為產品多元化及長遠的增長動力，並希望利用其物聯網(「物聯網」)能力及經驗，開發智能及更尖端的保健產品。

同時，我們對少兒產品及嬰兒護理產品行業分類的長遠潛力仍十分樂觀 — 根據 Grand View Research 的研究報告，二零二一年全球嬰兒產品市場價值為2,141.3億美元，受惠於對嬰兒健康及衛生意識提高，以及對高質且實用的頂級嬰兒產品的支出上升，預計該市場於二零二二年至二零三零年期間將以5.7%的複合年率擴張。儘管期內項目推出略有延遲，惟客戶為本行業分類帶來信心，並將會持續推出的新產品和模組開發來刺激明年或更長期客戶的需求。

智能產品行業分類為本集團的另一個長期重點。Grand View Research的另一份研究報告指出，二零二一年全球智能家居市場價值為626.9億美元，預計自二零二二年至二零三零年將以複合年率27.0%擴張。市場迅速採納人工智能、物聯網、區塊鏈等先進技術，推動智能吸塵器和飲料機等智能設備在家居環境使用。

### **展望未來**

展望本財政年度的下半年，為每年的傳統淡季，為盡量降低經營成本，本集團將謹慎評估客戶的訂單，並提前規劃生產。同時，本業務分類將繼續採取嚴格的成本控制及精簡架構，以維持其利潤水平。

此外，本業務分類將繼續擴大其客戶組合，專注在增長的行業分類，同時將更多資源投入至新開發的保健業務，以提高市場份額及擴大規模。現有客戶方面，本集團將致力維持良好的關係，並支持現有品牌商，以確保穩定的現金流，同時利用其優秀的研發及製造能力物色其他可能機遇。

由於現有客戶對「中國加一」製造解決方案的需求不斷增加，本業務分類亦將逐步擴大其於馬來西亞基地的生產能力，以滿足客戶需求並提升客戶的黏著度。憑藉其於中國及馬來西亞的多元化生產解決方案，本業務分類有信心於未來獲得更多的客戶及訂單。

### **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。

全球經濟於期內仍然受到2019新型冠狀病毒疫情的影響，尤其是中國採取清零政策。同時，供應鏈瓶頸、地緣政治緊張局勢升級及通脹率攀升均打擊經濟表現及消費者情緒。本業務分類的大多數客戶於下達訂單時更趨保守以避免庫存過多，令銷量難免遭受影響。因此，本業務分類來自各行業分類的訂單均有所減少。整體而言，本業務分類的對外營業額為384,987,000港元（二零二二年財政年度上半年：562,896,000港元），按年下降31.6%。

本業務分類在逆境中仍與客戶持續緊密的溝通，適時地調整採購策略及生產計劃，以在訂單規模減少期間保持經營效率。此外，本業務分類亦透過優化位於始興及獨山的兩大主要生產設施資源緩解成本壓力，以加強成本控制及提高效益。銷售收入以及政府補助的減少，部份則受惠於人民幣貶值所抵銷，業務分類溢利按年下降31.6%至33,413,000港元（二零二二年財政年度上半年：48,850,000港元）。

### 展望未來

展望未來，高通脹、俄烏衝突、航運及商品成本上漲等不利因素難以於短期內得到舒緩，品牌所有者的保守情緒預計將會繼續瀰漫。短期內，本業務分類將與客戶保持有效的溝通，以便提前規劃生產進度，保持利潤率水平。為增強抵禦潛在經濟衰退的韌力，本業務分類亦致力實施嚴格的成本控制措施，維持供應鏈的靈活度，以便在市場波動時保持競爭力。

面對全球不明朗因素，多元化產品組合一直是本集團實現可持續增長的策略之一。本業務分類將繼續加大研發力度，探索現有技術的新應用。例如，本業務分類正考慮開發功能更先進（具成本效益及節能）的電機，並與客戶合作開發其他相關的電機+產品，以長遠提升本業務分類的整體利潤率。本業務分類將以其廣泛的產品系列為後盾，繼續透過不斷擴大的客戶群來發掘更多商機。

本業務分類憑藉「中國加一」策略將繼續擴大其於東南亞的製造優勢，以滿足特定客戶的需求並實現更高的長遠成本效益。透過本地化供應鏈，本業務分類可受惠於較低的勞動力成本，並為客戶提供更靈活及更具成本效益的製造解決方案，有助本業務分類在現有客戶獲得額外訂單，同時透過其擴大的網絡獲得新客戶。

## 前景

面對不利的宏觀環境，國際貨幣基金組織於十月公佈了最新預測，預計二零二二年全球經濟增長3.2%，同時將二零二三年的預測下調至2.7%，並預測在三大經濟體美國、中國及歐洲市場持續疲弱，明年整體將全面放緩。

為應對艱巨的經營環境，本集團將繼續審慎靈活管理其生產進度及成本結構，致力為客戶提供高質及具成本競爭力的製造解決方案。儘管面臨各種挑戰，本集團將繼續執行其營銷計劃，在上述目標行業分類中物色各種機遇以推動日後增長。本集團還亦將繼續進行研發投資，以提高產品質素，推出全新且價值更高的產品，務求提高訂單量及利潤。

為了分散業務風險及把握區域市場機遇，本集團將逐步擴大馬來西亞生產基地的產能，以迎合「中國加一」解決方案的需求。長遠而言，本集團會考慮進軍東南亞另一個可提供較低勞工成本、穩定供應鍊及政治環境的地點。同時，本集團亦將就中國建設方面評估及重新平衡其於國內的生產資源，以進一步提高成本效率並為新訂單做好準備。

自一九八一年以來，建溢一直努力面對無數的起伏跌盪。憑藉其豐富的經驗及專業管理知識，本集團相信上述策略將有助本集團再次克服障礙，於未來向持份者締造長遠價值。

## 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。於二零二二年九月三十日，本集團的定期存款為13,360,000港元(二零二二年三月三十一日：13,355,000港元)、現金及銀行結餘為265,635,000港元(二零二二年三月三十一日：257,584,000港元)，而流動資產淨值為335,063,000港元(二零二二年三月三十一日：流動資產淨值為525,724,000港元)。於二零二二年九月三十日，股東權益為1,263,500,000港元(二零二二年三月三十一日：1,589,910,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團從各銀行獲取的綜合銀行融資總額約為717,430,000港元(二零二二年三月三十一日：661,742,000港元)。於二零二二年九月三十日，銀行總借貸為489,395,000港元(二零二二年三月三十一日：529,147,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團流動比率（流動資產除以流動負債）維持於1.34倍（二零二二年三月三十一日：1.46倍），而本集團資本負債比率（銀行借貸總額除以權益總額）為38.7%（二零二二年三月三十一日：33.3%）。

### 資本結構

於二零二二年九月三十日，本公司的已發行股本總額為43,896,000港元（二零二二年三月三十一日：43,896,000港元），包括438,960,000股（二零二二年三月三十一日：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

於二零二二年九月三十日，本集團為數11,391,000港元（二零二二年三月三十一日：12,326,000港元）之銀行存款及42,159,000港元（二零二二年三月三十一日：46,789,000港元）之一項投資物業已抵押予一間位於中國的銀行以取得56,955,000港元銀行融資（二零二二年三月三十一日：61,631,000港元）。

### 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幣風險。

### 重大收購、出售及重大投資

期內本集團並無參與任何重大投資及任何附屬公司之任何重大收購或出售。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團聘有約4,900名全職僱員，其中駐守香港總部的僱員不到100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二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零二二年財政年度上半年：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（「企業管治守則」）內守則條文。

根據企業管治守則之守則條文第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二零二二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二零二二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](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.kinyat.com.hk](http://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二零二二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，二零二二年十一月二十九日

於本公佈發表日期，董事會由九位董事組成，包括五位執行董事，分別為鄭楚傑先生、廖達鸞先生、鄭子濤先生、鄭子衡先生及李劍華先生；一位非執行董事，為馮華昌博士；及三位獨立非執行董事，分別為黃弛維先生、孫季如博士及張宏業先生。