

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，概不對因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)

截至二零二三年三月三十一日止年度之

### 全年業績公佈

建溢集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年同期之比較數字及相關解釋附註載列如下：

#### 綜合收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	2	1,209,602	2,316,315
銷售成本	4	(1,082,937)	(2,070,783)
減值前之毛利		126,665	245,532
銷售成本—物業、廠房及設備之減值虧損	4	(50,790)	—
銷售成本—發展中物業及持作出售之竣工物業減值	4	(240,078)	—
減值後之(毛損)／毛利		(164,203)	245,532
其他收入及收益，淨額	3	36,579	67,030
銷售及分銷開支	4	(38,185)	(64,916)
行政開支	4	(119,183)	(162,847)
商譽之減值虧損	4	(6,207)	—
金融資產之減值虧損撥回／(減值虧損)		5,139	(1,786)
經營(虧損)／溢利		(286,060)	83,013
財務收入		1,599	1,101
財務費用		(13,262)	(9,707)
財務費用，淨額		(11,663)	(8,606)
除所得稅前(虧損)／溢利		(297,723)	74,407
所得稅抵免／(開支)	5	3,554	(17,549)
年內(虧損)／溢利		(294,169)	56,858
以下各項應佔(虧損)／溢利：			
本公司權益持有人		(294,169)	56,858

## 綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內(虧損)／溢利		<u>(294,169)</u>	<u>56,858</u>
來自持續經營業務之其他全面收益： 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>(156,631)</u>	<u>51,929</u>
		<u>(156,631)</u>	<u>51,929</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：			
土地及樓宇重估虧拙		(43,527)	(23,859)
於資產重估儲備計入之遞延稅項		<u>9,102</u>	<u>5,486</u>
		<u>(34,425)</u>	<u>(18,373)</u>
年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項		<u>(191,056)</u>	<u>33,556</u>
年內全面(虧損)／收益總額		<u>(485,225)</u>	<u>90,414</u>
以下人士應佔年內全面(虧損)／收益 總額：			
本公司權益持有人		<u>(485,225)</u>	<u>90,414</u>
本公司權益持有人應佔 每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	7	<u>(67.01)港仙</u>	<u>12.95港仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		781,528	983,239
投資物業		54,016	65,280
使用權資產		29,484	34,652
發展中物業		103,216	42,217
無形資產		4,651	10,857
透過損益按公平值列賬之金融資產		–	12,684
預付款項及按金		24,571	85,843
遞延稅項資產		4,145	5,745
		<u>1,001,611</u>	<u>1,240,517</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		207,404	411,898
持作出售之竣工物業		79,128	143,954
存貨		195,559	286,886
應收賬款	8	210,742	289,319
預付款項、按金及其他應收款項		114,333	236,397
透過損益按公平值列賬之金融資產		27,408	14,508
可收回稅項		4,457	11,339
已抵押存款		–	12,326
定期存款		10,006	13,355
受限制銀行存款	9	1,093	650
現金及現金等同物		203,372	256,934
		<u>1,053,502</u>	<u>1,677,566</u>
分類為持作出售資產	10	<u>41,100</u>	<u>–</u>
		<u>1,094,602</u>	<u>1,677,566</u>
<b>總資產</b>			
		<u>2,096,213</u>	<u>2,918,083</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 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		1,060,789	1,546,014
<b>權益總額</b>		<b>1,104,685</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		36,767	17,515
銀行借貸	12	82,200	111,800
租賃負債		6,477	6,941
遞延稅項負債		29,387	40,075
<b>非流動負債總額</b>		<b>154,831</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	11	346,325	478,742
合約負債		158,958	180,761
銀行借貸	12	269,065	417,347
租賃負債		5,596	5,979
應付稅項		56,753	69,013
<b>流動負債總額</b>		<b>836,697</b>	<b>1,151,842</b>
<b>總負債</b>		<b>991,528</b>	<b>1,328,173</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>2,096,213</b>	<b>2,918,083</b>

## 附註

### 1. 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港法例第622章公司條例之披露規定編製。

#### (b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，惟下列各項除外：

- 若干以公平值或重估值計量之金融資產、若干種類之物業、廠房及設備以及投資物業，及
- 以賬面值與公平值減出售成本之較低者計量之持作出售資產。

#### (c) 持續經營基準

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前虧損297,723,000港元，主要是由於失去一名主要客戶導致收益減少47.8%至1,209,602,000港元、持作出售及發展中物業減值撥備合共240,078,000港元、物業、廠房及設備減值撥備總額為50,790,000港元，以及無形資產減值撥備總額達6,207,000港元。於二零二三年三月三十一日，本集團的流動及非流動銀行借貸分別為269,065,000港元及82,200,000港元，而其現金及現金等同物則為203,372,000港元。

鑑於本集團的財務表現轉差、營商環境競爭激烈以及中國內地房地產市場低迷，本公司董事在評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營時已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現以及其可用資金來源。為減輕流動資金壓力及改善財務狀況，本集團已採取若干計劃及措施，包括但不限於下列各項：

- (i) 截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團預期將不會遵守有關其金額為58,683,000港元的借貸之若干限制性財務契約，而該等限制性財務契約可能會導致相關銀行的借貸即時到期應付。因此，於二零二三年三月三十一日之前，本集團成功獲得相關銀行對遵守借貸限制性財務契約的豁免。管理層將繼續監察本集團遵守其銀行融資項下契約要求的情況。倘本集團預期其將無法遵守相關契約要求，管理層將與各銀行討論及協商，並在必要情況下尋求進一步修訂條款及契約要求或獲得該等銀行對遵守契約要求的豁免；

## 1. 編製基準(續)

### (c) 持續經營基準(續)

- (ii) 於二零二三年三月，本集團(a)與中國內地廣東省韶關市地方政府訂立土地收回協議，以交還若干土地使用權及其他相關資產，及(b)與一家表示有興趣開發上述收回土地的地產發展商訂立合作協議，總現金補償約為人民幣107,300,000元(相當於約123,395,000港元)。於二零二三年六月，本集團根據土地收回協議收取首筆付款人民幣15,000,000元(相當於約為16,929,000港元)。參考土地收回協議及合作協議所載的付款期，本公司董事預期將於二零二三年三月三十一日起計12個月內收取不少於人民幣35,000,000元(相當於約39,502,000港元)；
- (iii) 本集團與所有銀行保持持續溝通，且董事認為，鑒於本集團與相關銀行的長期關係，於二零二三年三月三十一日本集團現有銀行融資，包括合共約197,221,000港元的未使用金額，在當前合約到期後將成功續期並繼續可供本集團使用。因此，董事認為，本集團如有需要時將能夠提取該等融資額以撥付其營運。此外，本集團成功於二零二三年五月獲得新銀行融資額度35,000,000港元；
- (iv) 於年末後，若干銀行完成對本集團為數143,880,000港元的現有銀行融資作出年度審閱，並已向本集團提供確認函延長該等融資；
- (v) 截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團產生經營現金流入。本公司董事認為，由於2019新型冠狀病毒病疫情結束後經濟復甦，本集團未來十二個月將產生持續經營現金流；及
- (vi) 本集團將在有需要時繼續尋求其他替代融資(包括但不限於出售非核心資產)，為償還其現有財務債務及應付未來營運和資本支出提供資金。

本公司董事已審閱由管理層所編製之本集團現金流量預測，該現金流量預測涵蓋二零二三年三月三十一日起計不少於十二個月期間。彼等認為，考慮到本集團經營活動產生的預期現金流量並計及經營業績可能發生的變化以及上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金於二零二三年三月三十一日起計十二個月內撥付經營所需及履行到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

## 1. 編製基準(續)

### (d) 本集團採納對現有準則、年度改進及會計指引之修訂本

本集團已於二零二二年四月一日開始的年度報告期間首次應用下列對現有準則、年度改進及會計指引之修訂本：

年度改進項目(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本)	狹義修訂
會計指引第5號(修訂本)	共同控制下合併之合併會計處理

上文所列對現有準則、年度改進及會計指引之修訂本對過往期間確認之金額並無影響及預期對現時或往後期間並無重大影響。

## 1. 編製基準(續)

### (e) 尚未採納之新訂準則及現有準則修訂本

下列新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈，但尚未於二零二二年四月一日或之後開始的財政年度生效，且本集團並無提早採納。

		於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修改	二零二三年四月一日
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	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
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或 非流動及附帶契諾的 非流動負債	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16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	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

香港會計準則第12號(修訂本)要求公司就於初始確認時產生等額應課稅及可扣稅暫時差異的交易確認遞延稅項。該等修改一般適用於承租人租賃及除役義務等交易，並要求確認額外遞延稅項資產及負債。

因此，本集團預期將會確認若干使用權資產及租賃負債所產生的遞延稅項。本集團現正評估及量化有關影響。

就於二零二三年四月一日或之後開始的年度期間強制生效者而言，本集團於現階段無意於其生效日期前採納準則。

除上述修訂本外，該新訂會計準則及其他現有準則的修訂本及詮釋預期不會對本集團當前或未來報告期以及可見將來的交易造成重大影響。



## 2. 分類資料

本公司董事（「董事」）會被認定為主要營運決策者（「主要營運決策者」）。主要營運決策者審閱本集團之內部報告以評估表現、分配資源及釐定業務分類。

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、少兒產品、嬰兒護理產品、物聯網、智能家居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量方法，在若干方面如下表所解釋，與綜合財務報表中之經營溢利或虧損之計量方法有所不同。

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

分類單位間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。

由於未分配資產乃按集團基準管理，因此分類資產不包括該等資產。

由於未分配負債乃按集團基準管理，因此分類負債不包括該等負債。

## 2. 分類資料(續)

### (a) 業務分類

下表呈列本集團於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，業務分類之收益、業績及若干資產、負債及支出資料。

二零二三年三月三十一日

	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	459,846	745,516	4,240	-	-	1,209,602
分類單位間銷售	<u>19,507</u>	<u>1,346</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,853)</u>	<u>-</u>
總計	<u><u>479,353</u></u>	<u><u>746,862</u></u>	<u><u>4,240</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(20,853)</u></u>	<u><u>1,209,602</u></u>
銷售成本—物業、廠房及 設備減值	<u>(14,076)</u>	<u>(36,714)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50,790)</u>
銷售成本—發展中物業及 持作出售之竣工物業 減值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(240,078)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(240,078)</u>
其他收入及收益，淨額	<u>35,302</u>	<u>10,839</u>	<u>(9,906)</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>36,236</u>
分類業績	<u><u>(15,211)</u></u>	<u><u>322</u></u>	<u><u>(257,521)</u></u>	<u><u>(1,053)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(273,463)</u></u>
未分配收益，淨額						343
未分配開支						(12,940)
財務費用，淨額						<u>(11,663)</u>
除所得稅前虧損						(297,723)
所得稅抵免						<u>3,554</u>
年度虧損						<u><u>(294,169)</u></u>

## 2. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

二零二三年三月三十一日(續)

	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
分類資產	947,602	856,385	495,943	73,743	(525,653)	1,848,020
未分配資產						<u>248,193</u>
總資產						<u><u>2,096,213</u></u>
分類負債	173,263	240,255	631,196	282,597	(525,653)	801,658
未分配負債						<u>189,870</u>
總負債						<u><u>991,528</u></u>
其他分類資料：						
資本支出	19,523	104,607	3,904	-	-	<u><u>128,034</u></u>
無形資產減值	6,207	-	-	-	-	<u><u>6,207</u></u>
折舊及攤銷	56,736	67,956	119	1,367	-	<u><u>126,178</u></u>
出售物業、廠房及設備之 (收益)/虧損	<u>(11)</u>	<u>624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><u>613</u></u>
直接於權益確認之土地及 樓宇之重估虧絀	19,331	21,629	-	2,567	-	<u><u>43,527</u></u>
投資物業之公平值虧損	-	-	9,906	-	-	<u><u>9,906</u></u>

## 2. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

二零二二年三月三十一日

	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	1,267,957	1,044,052	4,306	–	–	2,316,315
分類單位間銷售	<u>34,582</u>	<u>4,021</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(38,603)</u>	<u>–</u>
總計	<u>1,302,539</u>	<u>1,048,073</u>	<u>4,306</u>	<u>–</u>	<u>(38,603)</u>	<u>2,316,315</u>
其他收入/(開支)及 收益/(虧損), 淨額	<u>14,713</u>	<u>51,419</u>	<u>(2,370)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>63,762</u>
分類業績	<u>37,648</u>	<u>71,350</u>	<u>(13,503)</u>	<u>(3,497)</u>	<u>–</u>	<u>91,998</u>
未分配收益, 淨額						3,268
未分配開支						(12,253)
財務費用, 淨額						<u>(8,606)</u>
除所得稅前溢利						74,407
所得稅開支						<u>(17,549)</u>
年度溢利						<u>56,858</u>

## 2. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

二零二二年三月三十一日(續)

	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
分類資產	1,687,514	1,103,991	769,864	38,170	(1,064,859)	2,534,680
未分配資產						<u>383,403</u>
總資產						<u><u>2,918,083</u></u>
分類負債	277,238	313,556	853,433	282,693	(1,064,859)	662,061
未分配負債						<u>666,112</u>
總負債						<u><u>1,328,173</u></u>
其他分類資料：						
資本支出	7,969	36,149	6	-	-	<u><u>44,124</u></u>
折舊及攤銷	61,903	71,122	132	1,644	-	<u><u>134,801</u></u>
出售物業、廠房及設備之 收益	-	(34)	-	-	-	<u><u>(34)</u></u>
直接於權益確認之土地及 樓宇之重估虧絀	10,950	10,384	-	2,525	-	<u><u>23,859</u></u>
投資物業之公平值虧損	-	-	2,601	-	-	<u><u>2,601</u></u>

## 2. 分類資料(續)

### (b) 地域資料

	美國		歐洲		亞洲		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分類收益：								
來自外界客戶的收益	<u>260,571</u>	<u>997,524</u>	<u>132,082</u>	<u>288,741</u>	<u>816,949</u>	<u>1,030,050</u>	<u>1,209,602</u>	<u>2,316,315</u>

上述收益資料乃根據客戶所在地劃分。

	香港		中國內地		馬來西亞		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他分類資料：								
非流動資產	<u>5,993</u>	<u>6,206</u>	<u>955,129</u>	<u>1,182,063</u>	<u>36,344</u>	<u>33,819</u>	<u>997,466</u>	<u>1,222,088</u>

上述分類資料之非流動資產包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、無形資產以及預付款項、按金及其他應收款項，但不包括遞延稅項資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

### 3. 其他收入及收益，淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益，淨額	274	4,155
投資物業之公平值虧損，淨額	(9,906)	(2,601)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(613)	34
出售一間附屬公司之收益(附註i)	-	605
終止租賃之收益	21	-
租金收入總額	2,669	1,767
出售廢料	5,320	11,257
補貼收入(附註ii)	15,556	44,970
一間附屬公司撤銷註冊時收益(附註iii)	18,142	-
其他	5,116	6,843
	<b>36,579</b>	<b>67,030</b>

#### 附註：

- (i) 於二零二一年十月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣400,000元(相等於486,000港元)出售本公司一間間接全資附屬公司的全部股權，該公司主要從事模具生產及買賣。有關交易已於同日完成並產生出售收益約605,000港元。
- (ii) 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。於截至二零二三年三月三十一日止年度，補貼收入合共15,556,000港元(二零二二年：44,970,000港元)已於損益內確認，包括確認遞延政府補貼收入9,158,000港元(二零二二年：39,895,000港元)。
- (iii) 截至二零二三年三月三十一日止年度，管理層已撤銷註冊本公司位於英屬處女群島的一間間接全資附屬公司。收益為18,142,000港元，主要由於根據香港會計準則第21號將先前計入外匯儲備的累計匯兌差額重新分類至收益表所致。

#### 4. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已售存貨成本	688,333	1,443,250
已售物業成本	6,226	4,002
物業、廠房及設備折舊	119,452	129,588
使用權資產折舊	6,726	5,213
僱員福利開支	350,270	499,341
核數師酬金	3,500	3,180
法律及專業費用	8,228	7,018
短期租賃開支	140	233
存貨減值撥備，淨額	5,801	4,583
物業、廠房及設備之減值虧損(附註i)	50,790	—
商譽之減值虧損(附註i)	6,207	—
發展中物業減值(附註ii)	191,304	—
持作出售之竣工物業減值(附註ii)	48,774	—

附註：

- (i) 於截至二零二三年三月三十一日止年度，由於電器及電子產品現金產生單位的表現不佳，管理層認為電器及電子產品現金產生單位的非金融資產存在減值指標。根據使用價值評估，物業、廠房及設備以及商譽分別確認減值虧損14,076,000港元及6,207,000港元。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團決定縮減一間生產工廠，導致相關非流動資產計提減值撥備合共36,714,000港元。

- (ii) 截至二零二三年三月三十一日止年度，分別計提191,304,000港元及48,774,000港元的減值虧損，以將發展中物業(包括管理層於本年度決定停止進一步開發之擱置項目，以及持作出售之竣工物業)撇減至其可變現淨值。



## 5. 所得稅

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度－香港		
年內支出	1,668	6,459
過往年度即期稅項調整	(6,047)	938
本年度－其他地區		
年內支出	212	3,555
過往年度即期稅項調整	–	(3,856)
遞延稅項	613	10,453
	<u>          </u>	<u>          </u>
年內稅項(抵免)／支出總額	<u><u>(3,554)</u></u>	<u><u>17,549</u></u>

## 6. 股息

董事會議決不會宣派截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

## 7. 每股(虧損)／盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)／溢利除以年內已發行普通股加權平均數。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利	<u>(294,169)</u>	<u>56,858</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u><u>438,960</u></u>	<u><u>438,960</u></u>
每股基本(虧損)／盈利(每股港仙)	<u><u>(67.01)</u></u>	<u><u>12.95</u></u>

### (b) 攤薄

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，由於有關年度並無具潛在攤薄效應已發行普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8. 應收賬款

於報告期末，應收賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	113,850	151,965
31至60日	52,437	66,476
61至90日	24,762	43,003
90日以上	28,524	42,873
	<b>219,573</b>	304,317
虧損撥備	<b>(8,831)</b>	(14,998)
	<b>210,742</b>	289,319

## 9. 受限制銀行存款

於二零二二年三月三十一日，本集團的已抵押存款以人民幣計值並存入銀行作為銀行融資的抵押(附註12)。於二零二三年三月三十一日之受限制銀行存款包括為貿易融資而存入銀行之人民幣968,000元(相等於約1,093,000港元)(二零二二年：人民幣527,000元(相等於約650,000港元))。

## 10. 分類為持作出售資產

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團與始興縣自然資源局訂立土地收回協議，據此，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，包括但不限於與三舊改造有關之政策，同意收回及本集團同意交還位於中國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區之三幅土地的土地使用權及若干資產，並與一家地產發展商訂立合作協議，代價為現金補償約人民幣107,300,000元(相當於約123,395,000港元)，惟須受限於透過公開拍賣獲成功競投。協議已於年結前簽訂，而管理層認為有關交易的完成並無條件，且完成機會很大。因此，於二零二三年三月三十一日，相關物業、廠房及設備及使用權資產分別約38,335,000港元及2,765,000港元已呈列為持作出售資產。

根據香港財務報告準則第5號，分類為持作出售資產按緊接分類為持作出售前之賬面值與公平值減出售成本兩者之較低者計量。於初始分類為持作出售之日，資產之賬面值低於該日之公平值減出售成本。因此，於初始分類時並無因重新計量而確認虧損。

## 11. 應付賬款

於二零二三年三月三十一日，應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	57,253	100,493
31至60日	43,953	50,208
61至90日	37,697	62,118
90日以上	63,499	100,584
	<u>202,402</u>	<u>313,403</u>

## 12. 銀行借貸

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<i>無抵押</i>		
即期部分	269,065	412,071
非即期部分	82,200	111,800
	<u>351,265</u>	<u>523,871</u>
<i>已抵押</i>		
即期部分	-	5,276
	<u>-</u>	<u>5,276</u>

於二零二三年三月三十一日，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(二零二二年：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5.3%(二零二二年：2.8%)計息。

於二零二三年三月三十一日，按合約還款期計算(包括按要求償還條款)，本集團之銀行借貸到期分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一年內或按要求	269,065	417,347
超過一年但不超過兩年	82,200	21,350
超過兩年但不超過五年	-	90,450
	<u>351,265</u>	<u>529,147</u>

## 12. 銀行借貸(續)

下表概述附有按要求償還條款之銀行借貸的到期分析，乃根據原定還款日期編製：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一年內	30,289	17,500
超過一年但不超過兩年	28,394	21,875
超過兩年但不超過五年	—	26,250
	<u>58,683</u>	<u>65,625</u>

於二零二三年三月三十一日，本集團之未提取非承諾銀行融資為197,221,000港元(二零二二年：165,512,000港元)。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團預期將不會遵守有關其金額為58,683,000港元的借貸之若干限制性財務契約。因此，於二零二三年三月三十一日之前，本集團成功獲得相關銀行對遵守借貸限制性財務契約的豁免。於二零二二年三月三十一日，本集團已遵守所有銀行借貸契諾。

## 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，以及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

截至二零二三年三月三十一日止年度（「本年度」或「二零二三財年」），由於經營環境嚴峻，對本集團而言亦為充滿挑戰的一年。自2019新型冠狀病毒病於二零二零年初首次爆發以來，但其繼續對供求帶來揮之不去的影響。就本集團生產設施所在地中國而言，本年度已實施一套相當全面的防疫措施。持續的封城措施對本集團的營運造成顯著的壓力，並影響勞動力供應、原材料供應、生產效率及出口物流。與此同時，俄烏衝突引發了全球供應鏈的重新洗牌及大宗商品價格飆升。該等不確定性，加上不斷上升的利率及通脹，令全球消費者變得更加保守，優先考慮儲蓄和必需品，而非消費。因此，美利堅合眾國（「美國」）及歐洲品牌擁有人在訂及開發新產品時亦變得更加謹慎，導致銷量下降，尤其是本集團電器及電子產品業務分類。本集團於本年度的整體營業額按年減少47.8%，由約2,316,315,000港元減少至約1,209,602,000港元。本集團營業總額按業務分類分析如下：

- 電器及電子產品業務分類（「電子產品業務分類」）：459,846,000港元，佔本集團於本年度之綜合營業額的38.0%（截至二零二二年三月三十一日止年度（「二零二二財年」）：1,267,957,000港元，54.7%）。
- 電機業務分類（「電機分類」）：745,516,000港元，佔本集團於本年度之綜合營業額的61.6%（二零二二財年：1,044,052,000港元，45.1%）。
- 房地產發展業務分類：4,240,000港元，佔本集團於本年度之綜合營業額的0.4%（二零二二財年：4,306,000港元，0.2%）。

為應對整體製造業務分類訂單減少的影響，本集團迅速精簡其營運以保持營運效率及利潤率。於本年度，減值前整體毛利按年減少48.4%至126,665,000港元，儘管營業額減少，毛利率仍徘徊於10.5%（二零二二財年：10.6%）。此乃由於本年度成本控制的改善、失去以往一位重要但利潤較低的客戶，以及人民幣（「人民幣」）兌美元（「美元」）貶值因素結合所致。在計入房地產發展業務分類及整個製造業務分

類產生的非經常性及非現金減值虧損分別為240,078,000港元及50,790,000港元後，本集團於本年度錄得減值後毛損164,203,000港元（二零二二財年：毛利245,532,000港元）。

面對不確定因素，本集團亦努力控制間接開支。本集團進一步整合生產基地以減少開銷，同時亦變現部分閒置非核心資產，以提升現金水平。然而，由於中國的房地產市場長期低迷以及製造業市場格局嚴峻，本集團業績於本年度因房地產發展業務分類及整個製造業務分類產生的非經常性及非現金虧損297,075,000港元而受影響。扣除上述減值虧損後，本公司於本年度錄得虧損294,169,000港元，相比之下，二零二二財年則錄得年度溢利56,858,000港元。本年度每股基本虧損為67.01港仙（二零二二財年：每股基本盈利12.95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。本集團的生產基地亦包括電機分類及電子產品分類，兩個分類分別設於馬來西亞的生產設施。

### **電器及電子產品業務分類**

電子產品業務分類提供開發、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。

二零二三財年繼續為該業務帶來前所未有的困難。在短短十二個月內，全球社會遇到零星爆發的2019新型冠狀病毒病疫情、中國於全國實施封城措施導致製造瓶頸、經濟放緩、客戶情緒疲弱、通脹及利率風險上升，以及供應鏈中斷。二零二三財年動盪亦導致品牌擁有人的取態普遍保守，尤其是歐美等地之品牌擁有人，其庫存積壓的問題愈趨嚴重。面對不斷萎縮的需求，品牌擁有人自然減少訂單量，並選擇等待經濟復甦後再下達訂單及開發新產品。

儘管面對該等挑戰，二零二三財年為本業務分類首年在缺少一名以往重大客戶的情況下，從低利潤貢獻的單一客戶，過渡至來自不同應用的多元化客戶，可在正常市場常態下提供更高利潤。雖然此策略導致機械人行業分類的銷售量及收入暫時減少，但本公司預期，該策略將通過為新應用及新客戶釋放必要的生產能力及資源，為未來的可持續發展奠定堅實的基礎。

由於上文所述因素，電子產品業務分類於本年度的對外營業額減少63.7%至約459,846,000港元(二零二二財年：1,267,957,000港元)，佔本集團整體收益的38.0%(二零二二財年：54.7%) (僅供說明：二零二三財年的有關對外營業額與二零二二財年在撇除上述重大客戶的營業額貢獻後的經調整對外營業額645,937,000港元相比，下降約28.8%)。本年度整體業績由二零二二財年溢利37,648,000港元轉為本年度虧損15,211,000港元，反映在此過渡期內營運中的非典型成本架構。

就行業分類而言，雖然近期建立的保健產品行業分類於本業務分類仍處於早期發展階段，惟已展示出良好的增長潛力。其已成功與不同的客戶取得多個新項目，包括一個將進一步使本集團提供的產品多樣化的利基醫療產品。本集團視本行業分類可成為潛在多元化及長期的增長動力，並有意利用其物聯網(「物聯網」)專業知識及經驗，開發創新及智能保健產品。

#### 展望未來

展望未來，雖然整體消費市場因全球經濟放緩而繼續呈現猶豫及不確定性，但本業務分類致力把握此機會，透過建立多元化客戶群組合、加強其管理團隊及整合其生產設施打穩基礎，加上審慎落實「中國加一」策略，為隨後的經濟復甦和消費市場情緒改善創造有利條件。

為應付對「中國加一」製造解決方案日益增長的需求，本業務分類於本年度首先整合其在中國的生產設施，同時擴大在馬來西亞的產能，以善用各國的比較優勢，並為客戶提供更靈活及具有成本競爭力的解決方案。鑑於同步基礎設施已就緒，預計一旦使用率提高，中國及馬來西亞的雙生產線將顯著提高營運效率及利潤率。長遠而言，本業務分類亦將繼續探索東南亞其他可能目標，以實現快速的地區市場滲透及具有成本效益的生產。

在此方面，本業務分類善用現有資源來提升其水平，特別是來自不同市場的少兒產品及嬰兒護理產品行業分類。其將在增長中的行業分類全力推進，並將更多資源分配至新開發的保健業務，並集中在提升研究及開發（「研發」）能力，以提高規模及市場份額。

### **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，作為緊貼最新技術趨勢及市場需求的舉措，以推高售出產品的平均單價。本業務分類主要的生產設施位於始興縣的基地，並以馬來西亞生產設施為輔助，本業務分類已築成的生產及研發平台，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。

2019新型冠狀病毒病爆發以來，多國政府施行相關限制措施，使人們的日常生活出現明顯變化。在家工作成為趨勢，而增加家居設備，亦使對家庭電器的需求上升。不過，隨著多國撤銷限制，消費者行為在二零二二年出現明顯變化，人們追求調和式的工作方式，一般需要減少家居電器的支持。加上商品價格上升及生活開支上升，對有關電器的需求（尤其是歐美國家）在本年度出現銷售額下降。

此外，受2019新型冠狀病毒病疫情引起的供應鏈危機及俄烏衝突的長尾效應影響，本年度通漲上升，導致全球消費者情緒受到明顯影響。鑑於下游需求萎縮，本業務分類的大多數客戶亦決定調整了訂單，來避免庫存過多。因此，本業務分類於本年度的對外營業額為745,516,000港元（二零二二財年：1,044,052,000港元），按年減少28.6%。

面對充滿挑戰的經營環境，本業務分類迅速調整相應的生產計劃，同時密切監測庫存水平並對沖關鍵原材料價格及人民幣風險，保持營運效率及利潤。本業務分類亦整合其位於始興及獨山的兩個主要生產設施的資源，以努力提高中國生產設施的整體使用率，從而進一步提升生產效能。



經計及與整合生產設施及優化產品組合相關的重大非經常性物業、廠房及設備減值36,714,000港元(此舉乃為降低往後財政年度減值金額鋪排)，本年度錄得本業務分類業績322,000港元(二零二二財年：71,350,000港元)。

### 展望未來

展望二零二四年，零售存貨及抗通脹議題有可能繼續積壓及延續。為在此艱難的環境中保持競爭力，本業務分類將精簡及整合其在中國的產能，努力提升生產使用率，進而優化營運效率，並將保持與客戶持續溝通，以提高訂單。其亦將繼續採取嚴格的成本控制措施，並保持健康現金水平，以防出現任何不確定因素。鑑於其長遠裨益及巨大投資，「中國加一」長遠擴張計劃亦將予審慎評估及實施，而本業務分類亦將繼續提升其整體自動化水平，以提升其競爭力。

就銷售收購而言，本業務分類受惠於早期銷售計劃，獲得若干新管道，並將其產品組合進一步多元化。與純電機等標準化產品不同，管道中大多數均為潛在的電機+項目，屬價位更高的定製解決方案。

本業務分類亦將繼續進行研發投資，以支持其產品多元化策略，持續以更高的價格和利潤以及穩定的業務量，在水泵和車門手把顯示器等行業和應用領域建立業務。於本年度，其電子駐車制動器(「電子駐車制動器」)電機於本年度因其良好的電流及噪音控制質素而獲市場認可。基於安全原因，電子駐車制動器對零部件有更高的要求，並將推高電機價位及利潤率。隨著中國重新開放經濟，客戶情緒有望逐步恢復。本業務分類將積極向更多汽車行業的潛在客戶推廣產品，以搶佔更多市場份額。

## 非製造業務

### 房地產發展業務分類

於本年度，本業務分類繼續持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。

於二零二二年，中國房地產市場仍然持續疲弱。儘管有一系列幫助購房者及房地產開發商的政策出台，但市場缺乏復甦信心及動力。根據中國國家統計局數據（「國家統計局」），二零二二年中國全國房地產行業按年下降了5.1%。獨山為中國貧困縣，當地地產市場情況更受到不利影響。誠如在本集團二零二三財年的中期報告內管理層討論及分析（「管理層討論及分析」）中所披露，本集團管理層經考慮就本業務分類估值及前景的評估後作出策略性決定，擱置進一步發展蒙蘇里花園項目第1B、1C及1D期（「擱置期數」）。就有關決定入賬時，擱置期數所產生的全部財務、發展及建築成本總額120,373,000港元已於二零二三財年全數撇銷。鑑於獨山地產市場情緒低迷，因此，由於價值下跌，故於本年度已就該兩個項目的住宅單位及商業物業中竣工待售物業之未出售庫存以及發展中物業產生及確認合共119,705,000港元之減值虧損。因此，在計入上述非現金及非經常性減值撥備合共240,078,000港元後，本業務分類於本年度錄得虧損257,521,000港元（二零二二財年：13,503,000港元）。

### 劍橋皇家

該項目的總地盤面積約為83,166平方米，分為兩期。截至二零二三年三月三十一日，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，而本業務分類於本年度仍暫停第二期的發展。於本年度，已售出4個單位，使截至二零二三年三月三十一日之已售出別墅總數為48個。該4個單位當中，有3個已售單位乃用作結付及抵銷蒙蘇里花園部分支付的建築及工程費用。由於獨山地產市場情緒低迷，就住宅單位及商業物業而言，其現行相關可比較物業價格均低於發展中物業及竣工物業的賬面值，故本項目於本年度產生減值虧損48,774,000港元（二零二二財年：無）。

## 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，於竣工後可供出售。本業務分類已積極設法與建築承包商達成協議，透過向承包商出售34個住宅單位，結付部分尚未償還的建築及工程費用，令已訂約出售住宅單位達至總數為280個，總代價約為人民幣120,186,000元。截至二零二三年三月三十一日，第1A期460個單位中有約61%已訂約出售。然而，於本年度，由於該項目的最終合規證書還未發出，故此，已訂約的銷售尚未能確認為收入。

考慮到中國（尤其是獨山）房地產市場前景黯淡，加上本集團二零二三財年中期報告管理層討論及分析所述的其他原因，本業務分類於本年度決定不再繼續擱置期數的進一步發展。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。就有關決定入賬時，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評值）總額120,373,000港元已於本年度全數撇銷（二零二二財年：無）。於獨山地產市場情緒低迷，故於本年度已就住宅單位及商業物業中的發展中物業及竣工待售物業錄得70,931,000港元之減值虧損。連同上述撇銷120,373,000港元，本項目於本年度產生減值虧損191,304,000港元（二零二二財年：無）。

## 展望未來

根據國家統計局最新統計，70個城市的新房價格（不包括國家補貼房屋）由二零二三年三月的0.44%下降至四月的0.32%。縱使在歷史性連跌約18個月之後，銷售額及價格均曾出現短暫反彈，但住宅物業市場疲弱的跡象仍然顯而易見。路透最近期的調查亦顯示中國地產市場極度疲弱，在二零二三年仍會錄得住所銷售連續第二年下降，降幅中位數為8%，儘管對比二零二二年下跌約25%有所放緩。因此，本集團對本業務分類的前景仍然審慎。展望下一個財政年度，促使蒙蘇里花園第1A期能達至竣工，本業務分類預期將能夠完成其餘下的小規模建築工程及配套設施，使其實際竣工。根據估算，相關的最終竣工證書將於二零二三年第三季度發出，而本業務分類將繼續努力於不久將來出售餘下已竣工或即將竣工的物業單位。鑑於獨山目前住宅市場狀況低迷，兩項房地產物業發展項目之物業單位的銷售將為一項極具挑戰性的任務。但我們審慎預期當鄰近項目現址的貴陽—南寧高鐵站於今年即將啓用，或可刺激銷售增長。本業務分類一直探索以合理代價變現整個項目的可能性，而本業務分類亦致力將物業單位售予個別最終用戶。

## 前景

國際貨幣基金組織近期發佈二零二三年四月《世界經濟展望》報告，預測二零二三年增長2.8%，而二零二二年為3.4%。在大宗商品價格下跌的背景下，全球通脹率亦將從二零二二年的8.7%下降至二零二三年的7.0%。組織在五月進一步上調二零二三年亞洲經濟展望，預計中國及印度將佔全球增長的一半，而中國重新開放及經濟增長有可能產生積極溢出效應。

鑑於中國重新開放，本集團將積極擴大中國的客戶群，以把握經濟復甦後帶來的機遇。隨著消費者情緒回升，本集團相信汽車及家居電器行業亦將觸底回升，為本集團提供更多機會，尤其是與電子駐車制動器電機有關的業務。

同時，本集團將謹慎管理營運資金，並繼續採取嚴格的成本控制措施，以保持較高的現金水平，以應對面前的不確定因素。同時，本集團亦會不斷檢討其資產，並密切留意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。

## 股息

董事會議決不宣派本年度之末期股息（二零二二年：無）。

## 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政策。於二零二三年三月三十一日，本集團的定期存款為10,006,000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203,372,000港元（二零二二年三月三十一日：256,934,000港元），而流動資產淨值為257,905,000港元（二零二二年三月三十一日：525,724,000港元）。於二零二三年三月三十一日，股東權益為1,104,685,000港元（二零二二年三月三十一日：1,589,910,000港元）。於二零二三年三月三十一日，本集團從各銀行獲取的綜合銀行融資總額約為587,648,000港元（二零二二年三月三十一日：661,742,000港元）。於二零二三年三月三十一日，銀行總借貸為351,265,000港元（二零二二年三月三十一日：529,147,000港元）。

於二零二三年三月三十一日，本集團須於一年內償還之銀行借貸為269,065,000港元（二零二二年三月三十一日：417,347,000港元），須於兩年至五年內償還之餘額為82,200,000港元（二零二二年三月三十一日：111,800,000港元）。

於二零二三年三月三十一日，本集團流動比率（流動資產除以流動負債）維持於1.31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31.8%（二零二二年三月三十一日：33.3%）。

### 資本結構

於二零二三年三月三十一日，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。本公司之股本於本年度概無變動。

### 本集團的資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團並無將銀行存款（二零二二年三月三十一日：12,326,000港元）及投資物業（二零二二年三月三十一日：46,789,000港元）抵押予銀行以取得銀行融資（二零二二年三月三十一日：61,631,000港元）。於二零二三年三月三十一日，本集團之部分其他借款金額為12,882,000港元以總額為19,651,000港元之若干發展中物業及若干持作出售之竣工物業（二零二二年三月三十一日：無）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幣風險。

### 利率風險

本集團之財務融資以港元及人民幣計值，而銀行借貸之利息乃按香港銀行同業拆息及中國人民銀行貸款利率加若干息差計算，因此其性質為浮動利率。於本年度，本集團並未進行任何利率風險對沖以減輕利率風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團聘有約4,600名全職僱員，其中駐守香港總部的僱員不到70位，其餘主要於中國及馬來西亞工作。

本公司之董事會轄下薪酬委員會就本公司有關全體董事薪酬的政策及架構向董事會提出建議，及參照董事會所訂之企業方針及目標、職責和本集團及市場內同類職位的實際情況，來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。

## 重大收購、出售及重大投資

於二零二三年三月二十日，本公司之全資附屬公司五福企業有限公司（為其本身及代表其全資附屬公司始興縣新法實業有限公司及韶關德寶電子科技有限公司）（統稱「五福」）與始興縣自然資源局（「始興縣自然資源局」）訂立土地收回協議，據此，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，包括但不限於與中國政府頒佈與「三舊改造」有關之政策，同意收回及五福同意交還包括位於中國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區之三幅土地（「該等土地」）的土地使用權及其上之構築物、建築物、機械及其他相關資產（「該等相關資產」）（統稱「目標資產」），並與一家地產發展商訂立合作協議，代價為現金補償合共約人民幣107,300,000元（相當於約123,395,000港元），包括目標資產之補償及其他相關補償，惟須受限於重新規劃之該等土地的土地使用權透過公開拍賣獲成功競投（「該等交易」）。根據土地收回協議，本集團將收取始興縣自然資源局就該等土地之土地使用權支付的補償約人民幣29,000,000元（相當於約33,350,000港元），而剩餘補償款項約人民幣78,300,000元（相當於約90,045,000港元）將由上述地產發展商（如果彼所控制的項目公司為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）支付。

公開拍賣已於二零二三年四月十二日至二零二三年四月二十四日舉行，而重新規劃之該等土地已售予公開拍賣中就該等土地之土地使用權出價最高之競投人。

該等交易之進一步詳情載於本公司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，以及本公司日期為二零二三年五月三十一日之通函。

除上文披露者外，於本年度，本集團並無參與任何重大投資或任何附屬公司之重大收購或出售。

## 關連交易

誠如本公司於二零一九／二零二零年年報、二零二一／二零二二年年報及二零二二／二零二三年年報所呈報，於二零二零年四月一日，裕康投資有限公司（「裕康」或「業主」）與本公司的間接全資附屬公司建溢實業有限公司（「租戶」）訂立租賃協議（「現有租賃協議」），內容有關租回位於香港九龍新蒲崗六合街25-27號嘉時工廠大廈7字樓的物業（「該物業」）作為本公司之香港主要營業地點，租期由二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止，為期三年，每月租金為124,800港元（連地租、差餉及管理費）。現有租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

於現有租賃協議屆滿後，租戶於二零二三年三月三十一日與業主訂立重續租賃協議（「重續租賃協議」），以就其後三年租用該物業重續現有租賃協議，每月租金為124,800港元（連地租、差餉及管理費）。交易詳情載於本公司日期為二零二三年三月三十一日之公佈。

鑑於裕康由本公司之執行董事、主席兼行政總裁及本公司之控股股東（定義見上市規則）鄭楚傑先生（「鄭先生」）全資擁有，就此而言，鄭先生及裕康均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立重續租賃協議及據此擬進行之交易構成本公司之一次性關連交易。由於根據重續租賃協議將予確認之使用權資產之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，據此擬進行之交易須遵守申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

除上文所述者外，根據上市規則，本公司於本年度及截至本年報日期概無其他須予披露的非豁免關連交易。

## 購買、贖回或出售上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 根據上市規則第13.21條作出之披露

附帶向本公司控股股東(定義見上市規則)施加須特定履行責任之銀行融資：

於二零二一年十一月，本公司(作為借款人)與銀行甲訂立一項有關一筆70,000,000港元的定期貸款的銀行融資協議(「11/2021融資」)。11/2021融資為期36個月，以取代、替代及再融資根據當時存在於二零二零年五月訂立之銀行融資已提取而未償還貸款餘額。

於二零二一年九月，銀行乙分別向本公司及其間接全資附屬公司(「附屬公司甲」)(作為借款人)提供新定期貸款融資。該兩項新定期貸款融資協議的期限為貸款提取日期起計36個月，於二零二一年十月簽立。向本公司提供的新定期貸款融資的總額最高為175,566,000港元，其中包括115,566,000港元的定期貸款，用於為根據當時存在於二零二零年二月訂立之銀行融資(「02/2020融資」)自銀行乙提取的未償還貸款結欠進行再融資，以及60,000,000港元的新定期貸款，用於為本公司之資本開支進行再融資。向附屬公司甲提供的新定期貸款的金額最高為33,000,000港元，以取代、替代及再融資根據當時存在於二零一九年一月訂立之銀行融資(「01/2019融資」)所提取的未償還定期貸款。

上述01/2019融資及02/2020融資隨着本公司及附屬公司甲分別於二零二一年十月接受並簽立兩項新定期貸款融資協議後已失效。

於二零二三年五月，本公司收到銀行乙提供總額35,000,000港元之新定期貸款融資，用於為本集團之現有資本開支進行再融資及為本集團之新資本開支進行融資(「05/2023融資」)。預期05/2023融資將於二零二三年六月簽立。新定期貸款將於24個月內分八期每季償還一次。

銀行丙於二零二二年五月向本公司之間接全資附屬公司(「附屬公司乙」)(作為借款人)提供新造一般銀行信貸(「05/2022融資」)，以取代及替代當時存在於二零二一年五月訂立之一般銀行融資(包括定期貸款及貿易融資)。05/2022融資包括一筆指定用於支付利得稅的新定期貸款(還款期為提款日期起計24個月)，以及指定用於償還當時存在銀行融資項下合計約為33,700,000港元之未償還貸款餘額，以及最高限額為62,000,000港元之貿易融資。



除一般條款及條件外，上述融資協議各自施加(其中包括)一項條件，即鄭先生及彼之直系家庭成員須共同實益或直接或間接維持不少於本公司已發行股本之50%股權。根據與銀行丙訂立的融資協議，鄭先生須繼續擔任董事會主席。該等條件共同構成本公司控股股東須特定履行的責任(「特定履行責任」)。若違反特定履行責任將構成相關融資函件項下之違約事件。於發生有關事件後，貸款各自即時到期並須按要求償還。

## 報告期後重大事項

除「重大收購、出售及重大投資」一節所披露者外，概無須通知本公司股東之報告期後重大事項。

## 企業管治常規

董事會定期檢討企業管治指引並向董事會主席匯報其最新發展。董事會認為，除本企業管治報告(「企業管治報告」)內「主席及行政總裁」一節所述之偏離外，本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企管守則」)內之守則條文。

董事會亦已審閱企業管治報告並信納本公佈已全面遵守上市規則附錄14之企業管治報告內訂明之所有規定。

## 主席及行政總裁

根據企管守則第C.2.1條，主席及行政總裁之職務應予區分，並不應由同一人同時擔任，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之職務並無區分，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就影響本公司營運之事項進行討論，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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為自身守則，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本年度已遵守標準守則所載之規定標準。由於在本集團之職務而可能掌握未公開價格敏感資料之本集團所有相關僱員亦已被要求遵守標準守則之條文。

## **審閱全年業績**

董事會轄下之審核委員會已審閱本集團於本年度的綜合業績（包括綜合財務報表）。

## **羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍**

本公佈所載有關本集團於本年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註的數字已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所核對，與本集團於本年度綜合財務報表草擬本所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此所執行的工作並無構成核證委任工作，因此羅兵咸永道會計師事務所就本公佈並無發表任何意見或核證結論。

## **暫停辦理股份過戶登記**

本公司之股東名冊將於二零二三年八月二十三日（星期三）至二零二三年八月二十八日（星期一）（包括首尾兩日）期間內暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格出席本公司於二零二三年八月二十八日（星期一）舉行之股東週年大會及於大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二三年八月二十二日（星期二）下午四時三十分前送交至本公司位於香港灣仔夏慤道16號遠東金融中心17樓之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，以辦理股份過戶登記手續。

## 刊登全年業績公佈及年報

本業績公佈刊載於香港聯合交易所有限公司之網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及可於本公司網站[www.kinyat.com.hk](http://www.kinyat.com.hk)閱覽。本年度之年報將寄發予本公司股東，並於適當時候刊載於上述網站。

代表董事會  
主席兼行政總裁  
鄭楚傑

香港，二零二三年六月二十九日

於本公佈發表日期，董事會包括(a)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；(b)一位非執行董事，為馮華昌博士；及(c)三位獨立非執行董事，分別為黃拋維先生、孫季如博士及張宏業先生。