



Kwan On Holdings Limited

均安控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1559



中 期 報 告

2024

# 目錄



- 2 管理層討論與分析
- 6 企業管治及其他資料
- 11 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 13 簡明綜合財務狀況表
- 15 簡明綜合權益變動表
- 16 簡明綜合現金流量表
- 17 簡明綜合財務報表附註
- 34 公司資料

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

於回顧財政期間，本集團繼續加快現有合約的進度，並透過簽署補充協議撤銷合約HA20170102、GE201801及HY201812，以糾正已發現的缺陷及完成已協定的特定工程。於報告期內，項目地盤已成功交付予政府。

在繼續努力完成現時政府合約的同時，本公司董事（「董事」）意識到，由於建築行業競爭激烈，香港土木工程行業仍然充滿挑戰。為應對該等挑戰及優化資源，管理層持續致力於出售虧損合約或業務，並於香港、馬來西亞及中國內地的私營建築市場發掘新的商機。

### 財務回顧

#### 收入

就建築相關分部而言，本集團的收入由去年同期的1億8,770萬港元下跌至約1億3,400萬港元。該項減少乃主要由於香港政府建築項目收入減少4,450萬港元及馬來西亞私營建築項目收入減少3,070萬港元所致。該等影響部分被香港及中國內地的私營建築項目收入增加2,150萬港元所抵銷。

貿易分部方面，本集團錄得收入約5,540萬港元（二零二三年：無）。

#### 服務成本

建築相關分部於報告期間的服務成本由2億700萬港元減少至約1億3,650萬港元，與收入減少一致。貿易分部之成本為5,410萬港元。

## 毛損

本集團於報告期間錄得毛損約120萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月的毛損約1,930萬港元顯著改善。毛損減少的主要原因是香港大部分土木工程項目已基本完工，合約進度加快，導致成本下降。此外，中國內地、馬來西亞及香港的私營合約於本報告期間貢獻溢利210萬港元。

## 行政開支

報告期間的行政開支約為1,940萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月的2,760萬港元有所減少。該項減少主要是由於管理層實施增效舉措，致使香港辦事處的員工成本較去年同期減少約390萬港元所致。

## 財務成本

報告期間的財務成本合共約為420萬港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則約為580萬港元。該項減少主要是由於報告期內銀行貸款結餘減少所致。

## 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生現金流及銀行融資撥付其營運。於二零二四年九月三十日，本集團銀行結餘及現金約為3,660萬港元(二零二四年三月三十一日：約2,650萬港元)，而未償還借貸約為6,930萬港元(二零二四年三月三十一日：8,510萬港元)。銀行結餘及現金變動主要由於：(i)其他經營活動產生的現金流入淨額約1,060萬港元；(ii)已抵押銀行存款淨減少產生現金流入約520萬港元；(iii)銀行借貸淨減少產生現金流出約1,570萬港元；(iv)支付利息及財務費用的現金流出淨額約380萬港元；及(v)一間關連公司之墊款的現金流入淨額約1,380萬港元。於二零二四年九月三十日，本集團已抵押約6,170萬港元(二零二四年三月三十一日：約5,650萬港元)之銀行存款。於二零二四年九月三十日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為1.11倍(二零二四年三月三十一日：約1.15倍)。資產負債比率(按債務淨額除以股本總額加債務淨額計算)約為75.0%(二零二四年三月三十一日：約72.5%)。債務淨額乃按貿易及其他應付款項、應付一間關連公司之款項、應付一間聯營公司之款項、銀行借貸及租賃負債之總額減無抵押銀行結餘及現金計算。股本包括本公司擁有人應佔權益。

本集團主要在香港、菲律賓、中國內地及馬來西亞經營，大部份交易原本以相關當地貨幣計值。外匯風險於未來商業交易或已確認金融資產或負債以非該實體功能貨幣之貨幣計值時產生。於二零二四年九月三十日，本集團承受來自不同貨幣之外匯風險，主要涉及菲律賓披索(「披索」)、人民幣(「人民幣」)及馬來西亞令吉(「令吉」)。

除為數約4,140萬港元以人民幣計值有關向土地擁有人支付履約按金之應收款項、約2億1,610萬港元以人民幣計值之若干合約資產、約2,760萬港元以披索計值有關向土地擁有人支付按金之應收款項以及約1,900萬港元以披索計值之若干應收款項之外，本集團並無承受任何其他重大外匯風險。此外，本集團目前並無使用衍生工具對沖利率風險。然而，本集團將監控利率風險，並於必要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二四年九月三十日，本集團概無任何資本承擔(二零二四年三月三十一日：無)。於二零二四年九月三十日，本集團概無重大或然負債(二零二四年三月三十一日：無)。

## 資本架構

本集團之股本僅包括普通股。本集團之資本架構於報告期間概無任何變動。

於二零二四年九月三十日，本公司之已發行股本約為1,870萬港元，而已發行普通股數目為1,869,159,962股每股面值0.01港元之普通股。

## 僱傭、培訓及發展

於二零二四年九月三十日，本集團共聘用97名(二零二四年三月三十一日：255名)包括董事在內的僱員。僱員薪酬乃參考市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。報告期間的員工成本約為2,630萬港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約5,340萬港元)。除基本薪金外，表現優異的僱員亦會獲發年終酌情花紅，以吸引及挽留合資格僱員為本集團效力。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治常規

董事會(「**董事會**」)已採納並遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)。於報告期間內，本公司一直遵守企業管治守則之守則條文。

### 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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**」)，作為其有關董事證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於報告期間內一直遵守標準守則所載之必要標準。

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並備有書面職權範圍，其可於聯交所及本公司網站閱覽。審核委員會現由三位獨立非執行董事，即林柏森先生、林誠光教授及龔振志先生組成。審核委員會主席為林柏森先生，彼具備合適的會計專業資格及經驗。

審核委員會已審閱本集團於報告期間之未經審核簡明綜合財務報表。

審核委員會亦已基於(i)本集團採納的會計政策及常規；及(ii)本集團於報告期間之未經審核簡明綜合財務報表審閱本報告。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第 571 章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）的股份、相關股份及債券中擁有證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊所記錄的權益及淡倉如下：

姓名	身份	所擁有權益之 已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
陳正華先生（「陳先生」）（附註1）	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%

附註：

1. 陳先生之權益由華冠集團有限公司（「華冠」）持有，而華冠為江蘇省建築工程集團有限公司（「江蘇省建」）之全資附屬公司，而江蘇省建則由綠地大基建集團有限公司（「綠地大基建」）、江蘇華遠投資集團有限公司（「江蘇華遠」）及南京城開股權投資合夥企業（有限合夥）（「南京城投」）分別擁有50%、35%及15%權益。江蘇華遠由陳先生及竇正紅女士分別擁有99%及1%權益。

除上文所披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之任何其他權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3所指上市發行人董事進行證券交易的必守標準須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條規定須予存置之主要股東登記冊所示，於二零二四年九月三十日，本公司獲知會下列主要股東持有本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉。此等權益並未包括於上文披露之董事及本公司最高行政人員之權益。

名稱	身份	所擁有權益之 已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
華冠集團有限公司	實益擁有人(附註1)	1,039,456,250	55.61
江蘇省建築工程集團有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,039,456,250	55.61
江蘇華遠投資集團有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,039,456,250	55.61
綠地大基建集團有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,039,456,250	55.61
綠地控股集團有限公司	受控制法團權益(附註1)	1,039,456,250	55.61
綠地控股集團股份有限公司 (「綠地控股」)	受控制法團權益(附註1)	1,039,456,250	55.61
陳正華先生(「陳先生」)	受控制法團權益(附註1)	1,039,456,250	55.61

附註：

1. 該1,039,456,250股股份由華冠持有，華冠由江蘇省建全資擁有，而江蘇省建則由綠地大基建、江蘇華遠及南京城投分別擁有50%、35%及15%權益。

綠地大基建由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股擁有綠地控股集團有限公司95%權益，綠地控股為一間根據中國法律成立及於上海證券交易所上市的公司（股票代號：600606）。綠地控股由上海格林蘭投資企業（有限合夥）、上海地產（集團）有限公司及上海城投（集團）有限公司分別擁有25.88%、25.82%及20.55%權益。

江蘇華遠由陳先生及竇正紅女士分別擁有99%及1%權益。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，本公司並未獲任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）知會於本公司之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內之權益或淡倉。

## 控股股東的特定履約契據

- (i) 於二零二四年六月二十八日，本公司（作為擔保人）通過其全資附屬公司（作為借款人）與銀行訂立2,200萬港元的貸款融資協議（「二零二四年融資協議」），為期一年，並須經審核。

根據二零二四年融資協議，除非得到銀行的書面同意，否則華冠集團有限公司須繼續為本公司的單一主要股東，直接或間接持有不少於25%的股權。

- (ii) 於二零二四年八月一日，本公司（作為擔保人）通過其全資附屬公司（作為借款人）與銀行訂立2,300萬港元的貸款融資協議（「二零二四年融資協議」），為期一年，並須經審核。

根據二零二四年融資協議，除非得到銀行的書面同意，否則華冠集團有限公司須繼續為本公司的單一最大股東。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

## 董事資料變更

根據自董事取得的確認，於報告期內，根據上市規則第13.51B(1)條規定須披露的董事資料於本報告日期並無變動及更新。

## 股息

董事會議決不就報告期間宣派任何中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

## 購股權計劃

本公司股東於二零一五年三月十六日批准並採納購股權計劃(「該計劃」)。

該計劃概述如下：

該計劃自二零一五年三月十六日起生效，為期十年。根據該計劃，本公司董事可全權酌情選出任何合資格參與者並向其作出認購本公司股份的要約，認購價不低於下列最高者：(i)本公司股份於提呈日期在聯交所每日報價表所報的收市價；或(ii)本公司股份於緊接提呈日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於提呈日期的面值。授出購股權之要約可於提呈日期後21日內接納。

根據該計劃於任何時間授出而未行使的全部購股權連同根據本公司當時任何其他購股權計劃可能授出的購股權於行使時將予發行的股份數目上限，合共不得超過於股東批准購股權限額當日本公司已發行股本的10%。自採納購股權計劃以來，概無授出任何購股權。

## 致謝

董事會謹藉此機會向本集團各位股東、客戶、供應商、業務夥伴、銀行、專業人士及僱員一直以來的支持致以衷心謝意。

承董事會命  
均安控股有限公司  
主席  
陳正華

香港，二零二四年十一月二十八日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入	5	<b>189,396</b>	187,737
服務成本		<b>(190,580)</b>	(206,994)
毛損		<b>(1,184)</b>	(19,257)
其他收益		<b>1,571</b>	2,926
其他所得收益及虧損		<b>393</b>	-
行政開支		<b>(19,839)</b>	(27,582)
財務成本	6	<b>(4,153)</b>	(5,842)
除稅前虧損		<b>(23,212)</b>	(49,755)
所得稅開支	7	<b>(78)</b>	(2,050)
本期間虧損	8	<b>(23,290)</b>	(51,805)
<b>其他全面開支</b>			
其後不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益的金融資產			
公平值虧損		<b>(4,783)</b>	(11,374)
		<b>(4,783)</b>	(11,374)
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生的匯兌差額		<b>370</b>	(9,684)
		<b>370</b>	(9,684)
本期間其他全面開支		<b>(4,413)</b>	(21,058)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
本期間全面開支總額		<b>(27,703)</b>	(72,863)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		<b>(23,431)</b>	(51,535)
非控股權益		<b>141</b>	(270)
		<b>(23,290)</b>	(51,805)
以下人士應佔本期間全面開支總額：			
本公司擁有人		<b>(28,453)</b>	(72,639)
非控股權益		<b>750</b>	(224)
		<b>(27,703)</b>	(72,863)
每股虧損			
— 基本及攤薄(港仙)	9	<b>(1.25)</b>	(2.76)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	27,425	29,148
使用權資產	11	2,155	3,245
於聯營公司之權益		68	68
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	12	11,660	16,442
其他應收款項及預付款項	13	3,849	4,339
遞延稅項資產		3,810	3,730
		<b>48,967</b>	56,972
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	92,399	133,429
應收聯合經營公司其他合作夥伴之 款項		-	1,903
合約資產		404,402	375,387
已抵押銀行存款		61,686	56,510
銀行結餘及現金		36,587	26,535
		<b>595,074</b>	593,764
<b>流動負債</b>			
合約負債		63,519	29,748
貿易及其他應付款項	14	327,453	337,398
應付一間直接控股公司之款項		63,305	49,481
應付一間聯營公司之款項		24	24
應付聯合經營公司其他合作夥伴 之款項		4	-
銀行借貸	15	69,320	85,058
租賃負債		1,636	3,172
應繳所得稅		4,326	4,123
撥備		7,200	7,200
		<b>536,787</b>	516,204
<b>流動資產淨值</b>		<b>58,287</b>	77,560
<b>總資產減流動負債</b>		<b>107,254</b>	134,532

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
撥備	<b>229</b>	229
租賃負債	<b>569</b>	234
遞延稅項負債	<b>479</b>	469
	<b>1,277</b>	932
<b>資產淨值</b>	<b>105,977</b>	133,600
<b>資本及儲備</b>		
股本	16	18,692
儲備	<b>122,946</b>	151,319
本公司擁有人應佔權益	<b>141,638</b>	170,011
非控股權益	<b>(35,661)</b>	(36,411)
<b>權益總額</b>	<b>105,977</b>	133,600

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	股份溢價	合併儲備	換算儲備	實繳盈餘	資本儲備	重估儲備	儲備資金	保留盈利	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年四月一日 (經審核)	18,692	394,285	9,755	(22,291)	22,968	12,544	(25,908)	245	(240,279)	170,011	(36,411)	133,600
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,431)	(23,431)	141	(23,290)
其他全面收益：												
換算淨外業務時產生的 匯兌差額	-	-	-	(159)	-	-	-	-	-	(159)	609	450
按公平值計入其他全面 收益的金融資產公平值 變動	-	-	-	-	-	-	(4,783)	-	-	(4,783)	-	(4,783)
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	<b>18,692</b>	<b>394,285</b>	<b>9,755</b>	<b>(22,450)</b>	<b>22,968</b>	<b>12,544</b>	<b>(30,691)</b>	<b>245</b>	<b>(263,710)</b>	<b>141,638</b>	<b>(35,661)</b>	<b>105,977</b>
於二零二三年四月一日 (經審核)	18,692	394,285	9,755	(16,315)	22,968	12,544	(15,780)	223	(84,854)	341,518	(1,862)	339,656
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,535)	(51,535)	(270)	(51,805)
其他全面開支：												
按公平值計入其他全面 收益的金融資產公平值 變動	-	-	-	-	-	-	(11,374)	-	-	(11,374)	-	(11,374)
換算淨外業務時產生的 匯兌差額	-	-	-	(9,730)	-	-	-	-	-	(9,730)	46	(9,684)
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	18,692	394,285	9,755	(26,045)	22,968	12,544	(27,154)	223	(136,389)	268,879	(2,086)	266,793

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	<b>10,594</b>	(39,476)
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備	<b>(51)</b>	(217)
出售物業、廠房及設備之所得現金	<b>403</b>	-
存放已抵押銀行存款	<b>5,176</b>	(10,642)
已收銀行利息	<b>237</b>	276
<b>投資活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>5,765</b>	(10,583)
<b>融資活動</b>		
已付租金之資本部份	<b>(1,749)</b>	(4,076)
已付租金之利息部份	<b>(57)</b>	(254)
新造銀行貸款	<b>50,513</b>	252,413
償還銀行貸款	<b>(66,251)</b>	(250,589)
已付利息及財務支出	<b>(4,096)</b>	(5,588)
一間關連公司之墊款	<b>13,824</b>	43,774
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(7,816)</b>	35,680
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>	<b>8,543</b>	(14,379)
<b>外幣匯率變動之影響，淨額</b>	<b>1,509</b>	(369)
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>26,535</b>	47,624
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>36,587</b>	32,876

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 1. 一般資料

本公司為於二零一二年十二月六日根據開曼群島公司法（二零零四年修訂版）第22章於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。主要營業地點為香港干諾道西118號3401室。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於香港及中國內地從事建築相關業務、物業發展以及化學材料貿易。

### 2. 編製基準

報告期間的未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄D2的適用披露規定而編製。

報告期間的未經審核簡明綜合財務報表並未經本公司獨立核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

報告期間的未經審核簡明綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元（「港元」）呈列。

根據香港會計準則第34號編製中期報告時，管理層需要作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設影響政策之應用以及按年初至今基準呈報的資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能有別於該等估計。

### 3. 主要會計政策

除按公平值計量(如適用)之若干金融工具外，此等簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所引致會計政策變動外，截至二零二四年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年度財務報表所呈報者相同。

#### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團已於當前會計期間應用下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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

該等發展並無對本集團於本中期財務報告編製或呈列當期或過往期間的業績及財務狀況的方法產生重大影響。本集團尚未應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

### 4. 分部資料

經營分部的報告方式與提供予主要經營決策者(「主要經營決策者」)的內部報告一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部業績，於本公司負責作出決策的行政總裁被視為主要經營決策者。

本集團有三個報告分部。以下概要描述本集團各報告分部的營運業務：

建築—提供土木工程合約以及樓宇工程合約之建築及維修工程；

物業發展—供銷售之住宅單位、商用單位及停車位之物業開發；及

貿易—買賣建築及化學材料。

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。行政總裁根據分部業績(即各分部所賺取的除所得稅前虧損，惟未分配利息收入、匯兌收益／虧損淨額、租賃負債的財務成本、銀行借貸的財務成本及中央行政成本及董事酬金)評估經營分部的表現。分部資產包括所有經營資產，不包括按公平值計入其他全面收益的金融資產及其他公司資產，該等資產乃集中管理。

## 分部收入及業績

有關分部收入及分部業績的資料如下：

截至二零二四年九月三十日止六個月

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
收入				
對外銷售	134,004	-	55,392	189,396
業績				
分部業績	(13,927)	329	1,374	(12,224)
利息收入				237
匯兌收益淨額				1,668
租賃負債產生的財務成本				(57)
銀行借貸產生的財務成本				(4,096)
中央行政成本及董事酬金				(8,740)
				(23,212)

截至二零二三年九月三十日止六個月

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
收入				
對外銷售	187,737	-	-	187,737
業績				
分部業績	(35,142)	(345)	-	(35,487)
利息收入				276
匯兌收益淨額				(294)
租賃負債產生的財務成本				(254)
銀行借貸產生的財務成本				(5,588)
中央行政成本及董事酬金				(8,408)
				(49,755)

## 其他資料

計算分部業績時包含之金額：

截至二零二四年九月三十日止六個月

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	393	-	-	393
使用權資產折舊	1,681	-	-	1,681
物業、廠房及設備折舊	1,346	-	-	1,346

截至二零二三年九月三十日止六個月

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
使用權資產折舊	3,829	-	-	3,829
物業、廠房及設備折舊	2,147	-	-	2,147

## 分部資產及負債

於二零二四年九月三十日

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
報告分部資產	607,155	32	-	607,187
報告分部負債	512,577	12,908	-	525,485
其他分部資料：				
添置非流動資產	51	-	-	51

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、貿易及其他應收款項、合約資產、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金。

分部負債主要包括合約負債、貿易及其他應付款項、應付一間關連公司之款項、應付一間聯營公司之款項、應付聯合經營公司其他合作夥伴之款項、銀行借貸、租賃負債、應繳所得稅及遞延稅項負債。

於二零二四年三月三十一日

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
報告分部資產	570,619	25,636	-	596,255
報告分部負債	471,196	13,397	-	484,593
其他分部資料：				
添置非流動資產	1,528	-	-	1,528

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、存貨、貿易及其他應收款項、合約資產、遞延稅項資產、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金。

分部負債主要包括合約負債、貿易及其他應付款項、應付一間關連公司之款項、應付一間聯營公司之款項、應付聯合經營公司其他合作夥伴之款項、銀行借貸、租賃負債、應繳所得稅及遞延稅項負債。

報告分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
報告分部資產總值	<b>607,187</b>	596,255
按公平值計入其他全面收益的金融資產	<b>11,660</b>	16,442
未分配公司資產－物業、廠房及設備	<b>23,523</b>	23,767
未分配公司資產－銀行結餘及現金	<b>66</b>	426
未分配公司資產－已抵押銀行存款	<b>1,479</b>	1,403
其他未分配公司資產	<b>126</b>	12,443
總資產	<b>644,041</b>	650,736

報告分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
報告分部負債總額	<b>525,485</b>	484,593
未分配公司負債－銀行借貸	<b>7,917</b>	8,168
其他未分配公司負債	<b>4,662</b>	24,375
總負債	<b>538,064</b>	517,136

## 地理資料

本集團所有收入均源自香港及中華人民共和國（「中國」）。有關本集團非流動資產（按公平值計入其他全面收益的金融資產、遞延稅項資產及其他應收款項除外）資料乃基於資產的地理位置呈列。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
來自外部客戶的收入		
— 香港(常駐城市)	125,170	99,524
— 中國	17,911	11,192
— 馬來西亞	46,315	77,021
	<b>189,396</b>	187,737

	非流動資產	
	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
— 香港(常駐城市)	28,084	30,983
— 馬來西亞	1,496	1,410
— 泰國	68	68
	<b>29,648</b>	32,461

## 主要客戶資料

相應期間來自佔本集團總收入10%以上的客戶的收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
— 客戶A	50,293	94,837
— 客戶B	33,179	77,021
— 客戶C	55,392	-

## 5. 收入

於本期間，本集團收入指已收及應收已進行合約工程以及化學材料貿易的金額。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收入：		
— 提供土木工程合約及樓宇工程合約之建築及維修工程， 於一段時間內確認	134,004	187,737
— 化學材料貿易，於一個時間點確認	55,392	—
	<b>189,396</b>	187,737

## 6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項之利息：		
銀行借貸	4,096	6,478
租賃負債	57	254
	<b>4,153</b>	6,732
減：撥充存貨資本的款項	—	(890)
	<b>4,153</b>	5,842

特定借貸成本已就發展合資格資產撥充資本。於報告期間的借貸撥充資本比率為零(截至二零二三年九月三十日止六個月：7.5%)。



## 10. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零二三年四月一日	32,882	1,340	5,489	19,065	19,615	78,391
添置	-	-	180	137	324	641
出售	-	-	(640)	(2,232)	(3,637)	(6,509)
匯兌調整	-	-	(7)	(8)	(73)	(88)
於二零二四年三月三十一日	32,882	1,340	5,022	16,962	16,229	72,435
添置	-	-	-	-	51	51
出售	-	-	-	-	(1,071)	(1,071)
匯兌調整	-	-	20	25	173	218
於二零二四年九月三十日	32,882	1,340	5,042	16,987	15,382	71,633
<b>累計折舊</b>						
於二零二三年四月一日	3,948	1,340	4,909	14,406	14,533	39,136
本年度支出	658	-	117	2,535	2,823	6,133
出售時對銷	-	-	(640)	(2,232)	(3,584)	(6,456)
匯兌調整	-	-	-	(1)	(4)	(5)
於二零二四年三月三十一日	4,606	1,340	4,386	14,708	13,768	38,808
本期間支出	276	-	66	953	661	1,956
出售時對銷	-	-	-	-	(1,071)	(1,071)
匯兌調整	-	-	5	7	24	36
於二零二四年九月三十日	4,882	1,340	4,457	15,668	13,382	39,729
<b>累計減值</b>						
於二零二二年四月一日、 二零二三年三月三十一日 及二零二三年四月一日	-	-	-	-	-	-
本年度減值虧損	4,479	-	-	-	-	4,479
於二零二四年三月三十一日	<b>4,479</b>	-	-	-	-	<b>4,479</b>
本期間減值虧損	-	-	-	-	-	-
於二零二四年九月三十日	4,479	-	-	-	-	4,479
<b>賬面值</b>						
於二零二四年九月三十日	<b>23,521</b>	-	<b>585</b>	<b>1,319</b>	<b>2,000</b>	<b>27,425</b>
於二零二四年三月三十一日	23,797	-	636	2,254	2,461	29,148

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	50年或租期，以較短者為準
租賃物業裝修	38%或租期，以較短者為準
傢俬及裝置	20%-25%
機器	15%-25%
汽車	25%

於二零二四年九月三十日，賬面值約23,521,000港元(二零二四年三月三十一日：23,797,000港元)之本集團租賃土地及樓宇已予質押作為授予本集團銀行融資之抵押品。

於二零二四年九月三十日，物業、廠房及設備中包括本集團於香港的長期租賃項下的租賃土地及樓宇23,521,000港元(二零二四年三月三十一日：23,797,000港元)，而本集團為該物業權益(包括相關租賃土地)的註冊擁有人。已預先作出一筆過付款收購該物業權益。僅當能夠以可靠方式攤分付款時，該物業權益的租賃土地部分方會單獨呈列。

## 11. 使用權資產

	租賃物業 千港元
<b>成本</b>	
於二零二三年四月一日	29,055
添置	887
終止租賃	(1,712)
匯兌調整	(225)
<hr/>	
於二零二四年三月三十一日	28,005
添置	1,154
終止租賃	(8,494)
匯兌調整	(2)
<hr/>	
<b>於二零二四年九月三十日</b>	<b>20,663</b>
<hr/>	
<b>累計折舊</b>	
於二零二三年四月一日	19,826
本年度支出	6,043
終止租賃	(1,281)
匯兌調整	(157)
<hr/>	
於二零二四年三月三十一日	24,431
本期間支出	1,681
終止租賃	(7,599)
匯兌調整	(5)
<hr/>	
<b>於二零二四年九月三十日</b>	<b>18,508</b>
<hr/>	
<b>賬面值</b>	
<b>於二零二四年九月三十日</b>	<b>2,155</b>
<hr/>	
於二零二四年三月三十一日	3,245
<hr/>	

本集團透過租賃協議取得其他物業的使用權，作為辦公室物業用途。該等租賃一般初步為期2至5年。

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團並無任何附帶可變租賃付款的租賃。租賃協議不設任何僅可由本集團而非相關出租人行使之延期及終止選項。

## 12. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資		
於菲律賓證券交易所有限公司上市的普通股，按市值	11,660	16,442

於二零一八年五月九日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司Jovial Elm Limited訂立一份股份銷售協議，藉以按280,000,000披索(相當於約42,351,000港元)之代價收購Philippine Infradev Holdings, Inc. (一間在菲律賓證券交易所有限公司上市的公司(股份代號：IRC))(「IRC」)的200,000,000股普通股，相當於IRC於收購日期之股本權益約13.3%。

有關進一步詳情載於本公司日期分別為二零一八年五月十日及二零一八年五月二十四日的公告。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，IRC將其已發行普通股數目增加至6,061,578,964股。因此，本集團所持有IRC的股權已被即時攤薄。於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團所持IRC的股本權益約為3.3%。

### 13. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<b>8,239</b>	53,945
減：根據預期信貸虧損模式確認貿易應收款項之減值虧損	<b>(661)</b>	(590)
<b>貿易應收款項淨額</b>	<b>7,578</b>	53,355
履約按金(附註(a))	<b>74,163</b>	72,763
其他應收款項(附註(b))	<b>22,684</b>	26,771
	<b>96,847</b>	99,534
減：根據預期信貸虧損模式確認其他應收款項之減值虧損	<b>(27,410)</b>	(27,346)
<b>其他應收款項淨額</b>	<b>69,437</b>	72,188
其他應收稅項	<b>80</b>	60
預付分包商款項(附註(c))	<b>10,383</b>	2,955
其他預付款項	<b>5,695</b>	4,715
其他按金	<b>3,075</b>	4,495
<b>貿易及其他應收款項總額</b>	<b>96,248</b>	137,768
減：分類至非流動資產項下	<b>(3,849)</b>	(4,339)
	<b>92,399</b>	133,429

附註：

- (a) 計入位於菲律賓共和國的建築項目向土地擁有人支付為數198,545,576披索(相等於約27,559,000港元)(二零二四年三月三十一日：約27,665,000港元)之履約按金。該結餘為免息、須於建築項目完成時償還、以土地擁有人全部股本權益作抵押及由本公司一名主要股東擔保。

計入位於中華人民共和國的建築項目向土地擁有人支付為數人民幣37,350,000元(相等於約41,350,000港元)(二零二四年三月三十一日：約40,480,000港元)之履約按金。該結餘為無抵押、免息、須於建築項目完成時償還。

計入向馬來西亞一間金融機構支付為數2,787,000令吉(相當於約5,253,000港元)(二零二四年三月三十一日：約4,618,000港元)之履約按金，以就位於馬來西亞的建築項目提供擔保。結餘為無抵押、不計息及須於建築工程完工後支付。

- (b) 於二零二四年九月三十日，本集團其他應收款項包括應收本集團分包商款項約22,684,000港元（二零二四年三月三十一日：約22,684,000港元）。結餘為代表分包商支付的建築及材料採購成本。該分包商自二零二二年七月起為本集團工作。然而，分包商未能完成令本集團信納的分包工程。因此，本集團終止與分包商的分包安排。於二零二四年九月三十日，本集團正與分包商進行訴訟，其向本集團索償應付分包商的分包費及分包終止時的賠償，而本集團將反索償分包商應付的款項。
- (c) 該金額指代表分包商的建築及材料採購成本，預期將於分包商履行相關合約時與本集團應付分包商費用抵銷作結算。

#### 貿易應收款項

本集團向其貿易客戶授出之平均信貸期為30至45日。以下為於各報告期末貿易應收款項按發票日期之賬齡分析。

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
45日內	7,545	53,362
超過1年	694	583
	<b>8,239</b>	53,945

於二零二四年九月三十日，本集團有約1,000港元已逾期及減值（二零二四年三月三十一日：約1,000港元）。

#### 14. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	89,898	117,009
應付保留金	40,604	40,421
應付一間附屬公司之非控股權益款項—附註	12,879	12,929
應計建築成本	163,789	141,013
其他應付款項及應計費用	14,415	17,549
應繳其他稅項	2,014	4,623
應付延遲損害款項	3,854	3,854
	<b>327,453</b>	<b>337,398</b>

附註：該結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

以下為於各報告期末貿易應付款項之賬齡分析（按發票日期呈列）。

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	29,054	48,217
30日後但90日內	806	5,222
90日後	60,038	63,570
	<b>89,898</b>	<b>117,009</b>

購貨之信貸期介乎30日至45日不等。

#### 15. 銀行借貸

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
無抵押銀行貸款	11,890	23,390
有抵押銀行貸款	57,430	61,668
	<b>69,320</b>	<b>85,058</b>

按貸款協議所載預訂還款日期須償還款項之賬面值：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內或按要求償還	<b>61,922</b>	77,399
一年後但不超過兩年	<b>535</b>	527
兩年後但不超過五年	<b>1,719</b>	1,690
五年後	<b>5,144</b>	5,442
	<b>69,320</b>	85,058
減：於一年內償還及載列於流動負債項下之金額		
— 毋須於一年內償還但包含按要求償還條款的 銀行借貸的賬面值	<b>(7,398)</b>	(7,659)
— 須於一年內償還及包含按要求償還條款的 銀行借貸的賬面值	<b>(61,922)</b>	(77,399)
	<b>(69,320)</b>	(85,058)
分類為非流動部份的金額	-	-

於報告期間，已抵押銀行借貸按浮動年利率3.13%至9.43% (截至二零二三年九月三十日止六個月：2.63%至9.15%) 計息。

若干銀行貸款須履行與金融機構的貸款安排中常見的契諾。倘本集團違反契諾，則所提取的融資將變為按要求償還。此外，本集團的若干貸款協議中包含條款，賦予貸款人隨時全權酌情要求立即償還之權利，而不論本集團是否已遵守契諾並履行定期還款之責任。

管理層定期監察是否已遵守該等契諾，並且認為只要本集團繼續達到該等要求，則銀行不大可能行使其酌情權要求立即償還。

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行借貸及其他銀行融資以下列各項抵押：

- (a) 30,000,000港元 (二零二四年三月三十一日：30,000,000港元) 之銀行借貸以30,000,000港元 (二零二四年三月三十一日：30,000,000港元) 之存款作抵押，並由本公司擔保；
- (b) 19,513,000港元 (二零二四年三月三十一日：23,500,000港元) 之銀行借貸以賬面值約23,521,000港元 (二零二四年三月三十一日：約23,797,000港元) 之租賃土地及樓宇 (附註10) 及本公司簽立之公司擔保作抵押；
- (c) 7,916,000港元 (二零二四年三月三十一日：8,168,000港元) 之銀行借貸以賬面值23,521,000港元 (二零二四年：23,797,000港元) 之租賃土地及樓宇 (附註10) 作抵押；

於二零二四年九月三十日之未動用銀行融資約為17,280,000港元 (二零二四年三月三十一日：26,510,000港元)。

## 16. 股本

	數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	1,869,159,962	18,692

## 17. 關連方交易

於報告期間，本集團與關連方進行以下交易：

關連方名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
江蘇省建築工程集團有限公司	財務擔保(a)	27,559	28,670
	應付一間關連公司之 款項(a)	63,305	72,930

(a) 江蘇省建築工程集團有限公司為本集團的主要股東。該應付關連公司之款項為無抵押、不計息及按要求償還。

報告期內的主要管理人員薪酬約為4,162,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：5,565,000港元)。

## 18. 股息

本公司並無就截至二零二四年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

## 19. 訴訟

截至二零二四年九月三十日止期間，多方已向本集團提出訴訟，要求償還未付之應付建築相關服務及日常營運款項。其中，有十宗個案的個別申索金額超過100萬港元，該等個案的申索金額合共約為1億8,400萬港元。董事已考慮本集團法律顧問的意見，並透過評估資金流出以結算該等索償的可能性及/或是否已投購足夠保單就損失(如有)提供保障，就訴訟對截至二零二四年九月三十日止期間的綜合財務報表的影響進行評估。董事認為，於二零二四年九月三十日已就訴訟計提7,200,000港元撥備。

## 20. 期後事項

於二零二四年九月三十日後概無發生任何重大事項。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

陳正華先生(主席)

張方兵先生

#### 獨立非執行董事

林誠光教授

林柏森先生

龔振志先生

### 公司秘書

馮國衛先生

### 監察主任

張方兵先生

### 授權代表

張方兵先生

馮國衛先生

### 審核委員會

林柏森先生(主席)

林誠光教授

龔振志先生

### 薪酬委員會

林誠光教授(主席)

林柏森先生

張方兵先生

### 提名委員會

龔振志先生(主席)

林誠光教授

陳正華先生

### 風險管理委員會

林柏森先生(主席)

龔振志先生

林誠光教授

### 核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

### 法律顧問

姚黎李律師行

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港

西營盤干諾道西118號

34樓3401室

### 主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 股份過戶登記處香港分處

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

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中信銀行(國際)有限公司

### 公司網站

[www.kwanonconstruction.com](http://www.kwanonconstruction.com)

### 股票代號

1559