



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
2023



目錄

- 2 管理層討論與分析
 - 6 企業管治及其他資料
 - 12 簡明綜合損益及其他全面收益表
 - 14 簡明綜合財務狀況表
 - 16 簡明綜合權益變動表
 - 17 簡明綜合現金流量表
 - 18 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

本集團於土木工程分部遇到重大挑戰，主要是由於整個行業的勞動力短缺以及上漲趨勢影響材料及勞動力成本。此等困難導致項目時間表延誤，影響我們的僱主就所完成建築工程收入的核證。因此，本集團在及時向分包商支付款項方面遇到困難，不得不動用內部現金流緊急支付款項，以維持工程進度。此類情況不可避免地進一步延誤工程的完成。此外，項目人員在地盤的時間延長導致本集團的間接成本增加。

於報告期內，本集團錄得毛損約1,930萬港元，較去年同期毛損約2,970萬港元有所改善。管理層努力監察情況及採取措施，以監測日常經營成本及減少不必要的間接開支。儘管作出上述努力，鑑於建築行業在獲得政府合約方面競爭激烈，本公司董事（「董事」）仍然認為香港土木工程行業於二零二三年仍會面臨挑戰。

憑藉我們最大股東強大的業務網絡及項目管理團隊的專業知識，本集團積極拓展中國內地及海外建築市場的業務前景。值得注意的是，於報告期內，中國內地及馬來西亞的合約為本集團帶來8,820萬港元的收入，毛利為1,010萬港元。

於物業發展分部，本集團擁有兩幅相連土地，位於550 Jorge Bocobo Extension, Ermita, Manila, National Capital Region, the Philippines（「該物業」）。該等土地的計劃發展項目包括總樓面面積約128,132.00平方米及實用面積約104,294.00平方米。全球爆發疫情對經濟造成嚴重影響，並導致市場變化。然而，當地項目團隊繼續不間斷地進行設計工作及施工前準備工作。管理層一直密切關注市況，進行最新的市場研究，並相應調整設計計劃。本集團亦在探索與一個著名國際酒店品牌合作，開發行政公寓及住宅。商討目前仍在進行，以落實計劃並滿足該品牌的質量要求。管理層有意於不久將來落實設計及施工計劃，致力發揮該物業的發展潛力。



財務回顧

收入

於報告期間的收入由約2億1,040萬港元減至約1億8,770萬港元，主要是由於貿易業務減少7,920萬港元。然而，在建築相關部分，本集團收入由去年同期1億3,120萬港元激增至約1億8,770萬港元。收入增加主要是由於本集團於中國內地及馬來西亞的私人建築項目貢獻收入約8,820萬港元。然而，該積極影響被香港土木工程收入減少約3,150萬港元所削弱。

服務成本

於報告期間的服務成本由約2億4,000萬港元減至約2億700萬港元，與報告期間各自之收入減少相符。

毛損

於報告期間的毛損約為1,930萬港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約2,970萬港元）。毛損主要是由於香港土木工程項目錄得約3,070萬港元的重大毛損（截至二零二二年九月三十日止六個月：約2,970萬港元）所致。然而，毛損部分被馬來西亞的私人建築合約所錄得約1,100萬港元的毛利抵銷。

其他收入

其他收入約為290萬港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約800萬港元）。其他收入減少的主要原因是於上一報告期間並無錄得香港特區政府保就業計劃資助。

行政開支

於報告期間，行政開支約為2,760萬港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,760萬港元）。行政開支增加的主要原因是馬來西亞業務管理建築合約的行政開支約為670萬港元所致。此外，香港辦公室的員工成本較去年同期增加約370萬港元。

財務成本

於報告期間，財務成本合共約為580萬港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約420萬港元）。有關增加主要是由於銀行貸款利率上升所致。

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。於二零二三年九月三十日，本集團銀行結餘及現金約為3,290萬港元（二零二三年三月三十一日：約4,760萬港元），而未償還借貸約為1億6,960萬港元（二零二三年三月三十一日：約1億7,000萬港元）。在借貸中，約1億5,610萬港元（二零二三年三月三十一日：約1億4,920萬港元）將於一年內償還及約1,350萬港元（二零二三年三月三十一日：約2,090萬港元）將於一年後償還。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出淨額約3,950萬港元；(ii)已抵押銀行存款淨增加產生現金流出約1,060萬港元；(iii)銀行借貸淨增加產生現金流入約180萬港元；(iv)支付利息及財務費用的現金流出淨額約990萬港元；及(v)一間關連公司之墊款的現金流入淨額約4,380萬港元。於二零二三年九月三十日，本集團已抵押約1億610萬港元（二零二三年三月三十一日：約9,550萬港元）之銀行存款。於二零二三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1.39倍（二零二三年三月三十一日：約1.58倍）。於二零二三年九月三十日之資產負債比率（按債務淨額（包括合約負債、租賃負債、貿易及其他應付款項、應付聯合經營公司其他合作夥伴之款項、應付一間關連公司之款項、應付一間聯營公司之款項、銀行借貸減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款）除以總權益計算）約為153.4%（二零二三年三月三十一日：約為103.7%）。

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。於二零二三年九月三十日，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4,030萬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1億6,640萬港元以人民幣計值之若干合約資產、約2,870萬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2,570萬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。

於二零二三年九月三十日，本集團概無任何資本承擔（二零二三年三月三十一日：無）。於二零二三年九月三十日，本集團概無重大或然負債（二零二三年三月三十一日：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。

於二零二三年九月三十日，本公司之已發行股本約為18,700,000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

於二零二三年九月三十日，本集團共聘用255名（二零二三年三月三十一日：284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5,340萬港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約4,220萬港元）。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**」)附錄十四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十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

於二零二三年九月三十日，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十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，於二零二三年九月三十日，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，於二零二三年九月三十日，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) 於二零二一年六月二十八日，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8,000萬港元的貸款融資協議（「二零二一年融資協議」），為期一年，並須經審核。

根據二零二一年融資協議，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) 於二零一九年九月六日，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3,000萬港元的貸款融資協議（「二零一九年融資協議」），為期一年，並須經審核。

根據二零一九年融資協議，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(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

供股

於二零二二年八月三日，本公司宣佈按合資格股東於記錄日期(二零二二年八月二十五日，「記錄日期」)每持有四股現有股份獲發一股供股股份(「供股股份」)的基準進行建議供股，每股供股股份認購價為0.15港元(「供股」)。供股已於二零二二年九月十九日完成，而285,159,962股已繳足股款供股股份已據此配發及發行。供股籌得所得款項總額約4,277萬港元，而所得款項淨額約為4,127萬港元(「所得款項淨額」)。每股供股股份的淨價約為0.145港元。於二零二二年八月三日(即釐定供股條款當日)，每股股份的收市價為0.15港元。

供股籌得所得款項淨額的擬定用途及實際用途載列如下：

	所得款項 淨額擬定 用途 千港元	所得款項 淨額之概約 百分比	截至二零二三年 九月三十日 所得款項淨額 實際用途 千港元	於二零二三年 九月三十日 未使用款項 千港元
於香港的建築項目	33,016	80%	33,016	-
一般營運資金	8,254	20%	8,254	-
總計	41,270	100%	41,270	-

有關供股的進一步資料，請參閱本公司日期為二零二二年八月三日、二零二二年八月十一日及二零二二年九月十九日的公告以及本公司日期為二零二二年八月二十六日的供股章程。

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，二零二三年十一月三十日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	5	187,737	210,353
服務成本		(206,994)	(240,045)
毛損		(19,257)	(29,692)
其他收益		2,926	7,953
其他所得收益及虧損		-	24
行政開支		(27,582)	(17,642)
財務成本	6	(5,842)	(4,195)
除稅前虧損		(49,755)	(43,552)
所得稅開支	7	(2,050)	(218)
本期間虧損	8	(51,805)	(43,770)
其他全面開支			
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)/收益		(11,374)	287
		(11,374)	287
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		(9,684)	(37,803)
		(9,684)	(37,803)
本期間其他全面開支		(21,058)	(37,516)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期間全面開支總額		(72,863)	(81,286)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(51,535)	(43,470)
非控股權益		(270)	(300)
		(51,805)	(43,770)
以下人士應佔本期間全面開支總額：			
本公司擁有人		(72,639)	(81,175)
非控股權益		(224)	(111)
		(72,863)	(81,286)
每股虧損			
— 基本及攤薄(港仙)	9	(2.76)	(2.71)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	36,250	39,255
使用權資產	11	5,308	9,229
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	13,580	25,703
其他應收款項	14	5,251	5,644
遞延稅項資產		3,181	3,181
		63,638	83,080
流動資產			
存貨	13	160,924	164,787
貿易及其他應收款項	14	173,239	171,777
合約資產		309,432	291,812
已抵押銀行存款		106,099	95,457
銀行結餘及現金		32,876	47,624
		782,570	771,457
流動負債			
合約負債		32,900	32,977
貿易及其他應付款項	15	260,065	247,907
應付一間關連公司之款項		72,930	29,156
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		5,834	4,056
銀行借貸	16	156,148	149,150
租賃負債		6,233	8,170
應繳所得稅		10,002	9,151
撥備		17,866	8,269
		562,002	488,860
流動資產淨值		220,568	282,597
總資產減流動負債		284,206	365,677

		二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行借貸	16	13,496	20,872
租賃負債		601	2,836
遞延稅項負債		3,316	2,313
		17,413	26,021
資產淨值		266,793	339,656
資本及儲備			
股本	17	18,692	18,692
儲備		250,187	322,826
本公司擁有人應佔權益		268,879	341,518
非控股權益		(2,086)	(1,862)
權益總額		266,793	339,656

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	換算儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備 千港元	儲備資金 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元		
於二零二二年四月一日												
(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)
換算海外業務時產生的 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
於二零二二年四月一日												
(經審核)	15,840	355,478	9,755	(1,216)	22,968	12,544	(14,930)	-	27,088	427,527	(1,384)	426,143
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,470)	(43,470)	(300)	(43,770)
其他全面收益：												
換算海外業務時產生的 匯兌差額	-	-	-	(37,992)	-	-	-	-	-	(37,992)	189	(37,803)
按公平值計入其他全面 收益的金融資產公平 值變動	-	-	-	-	-	-	287	-	-	287	-	287
供股發行	2,852	39,922	-	-	-	-	-	-	-	42,774	-	42,774
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	18,692	395,400	9,755	(39,208)	22,968	12,544	(14,643)	-	(16,382)	389,126	(1,495)	387,631

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(39,476)	(88,615)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(217)	(1,777)
出售物業、廠房及設備之所得現金	-	36
存放已抵押銀行存款	(10,642)	(3,123)
已收銀行利息	276	816
投資活動所用現金淨額	(10,583)	(4,048)
融資活動		
已付租金之資本部份	(4,076)	(3,268)
已付租金之利息部份	(254)	(304)
新造銀行貸款	252,413	364,351
償還銀行貸款	(250,589)	(412,923)
已付利息及財務支出	(5,588)	(5,414)
供股發行所得款項	-	42,774
一間關連公司之墊款	43,774	-
融資活動所得／(所用)現金淨額	35,680	(14,784)
現金及現金等價物減少淨額	(14,379)	(107,447)
外幣匯率變動之影響，淨額	(369)	(323)
期初現金及現金等價物	47,624	149,353
期末現金及現金等價物	32,876	41,583

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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」）證券上市規則附錄十六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，截至二零二三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二零二三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17號 保險合約
- 香港會計準則第8號(修訂本) 會計政策、會計估計變動及錯誤修訂：會計估計之定義
- 香港會計準則第12號(修訂本) 稅項：與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項
- 香港會計準則第12號(修訂本) 稅項：國際稅務改革—支柱二規則範本

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)

截至二零二二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	131,189	-	79,164	210,353
業績				
分部業績	(32,220)	(354)	166	(32,408)
利息收入				816
匯兌收益淨額				992
租賃負債產生的財務成本				(304)
銀行借貸產生的財務成本				(3,891)
中央行政成本及董事酬金				(8,757)
				(43,552)

其他資料

計算分部業績時包含之金額：

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

截至二零二二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	(24)	-	-	(24)
使用權資產折舊	3,771	-	-	3,771
物業、廠房及設備折舊	2,262	-	-	2,262

分部資產及負債

於二零二三年九月三十日

	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	579,831	172,197	-	752,028
報告分部負債	539,149	27,635	-	566,784
其他分部資料：				
添置非流動資產	217	-	-	217

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、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。

於二零二三年三月三十一日

	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	579,003	176,620	-	755,623
報告分部負債	467,715	34,370	-	502,085
其他分部資料： 添置非流動資產	8,358	-	-	8,358

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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
報告分部資產總值	752,028	755,623
按公平值計入其他全面收益的金融資產	13,580	25,703
未分配公司資產－物業、廠房及設備	28,575	28,934
未分配公司資產－銀行結餘及現金、已抵押存款	50,974	39,577
其他未分配公司資產	1,051	4,700
總資產	846,208	854,537

報告分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
報告分部負債總額	563,784	502,085
未分配公司負債－銀行借貸	8,417	8,665
其他未分配公司負債	7,214	4,131
總負債	579,415	514,881

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及其他應收款項除外)乃基於資產的地理位置呈列。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
來自外部客戶的收入		
— 香港(常駐城市)	99,524	131,042
— 中國	11,192	79,164
— 馬來西亞	77,021	147
	187,737	210,353

	非流動資產	
	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
— 香港(常駐城市)	42,416	45,417
— 新西蘭	994	1,731
— 馬來西亞	1,329	1,336
— 泰國	68	68
	44,807	48,552

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
— 客戶A	94,837	125,080
— 客戶B	77,021	-

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	
	二零二三年	二零二二年
	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	187,737	180,630
— 化學材料貿易，於一個時間點確認	-	29,723
	187,737	210,353

6. 財務成本

	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
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項之利息：		
銀行借貸	6,478	5,414
租賃負債	254	304
	6,732	5,718
減：撥充存貨資本的款項	(890)	(1,523)
	5,842	4,195

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7.5%（截至二零二二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
成本						
於二零二二年四月一日	32,882	1,340	6,063	18,709	19,756	78,750
添置	-	-	244	1,525	1,546	3,315
出售	-	-	(819)	(1,169)	(1,693)	(3,681)
匯兌調整	-	-	1	-	6	7
於二零二三年三月三十一日	32,882	1,340	5,489	19,065	19,615	78,391
添置	-	-	12	88	117	217
匯兌調整	-	-	(7)	(8)	(62)	(77)
於二零二三年九月三十日	32,882	1,340	5,494	19,145	19,670	78,531
累計折舊						
於二零二二年四月一日	3,290	1,237	5,657	13,097	12,789	36,070
本年度支出	658	103	71	2,478	3,425	6,735
出售時對銷	-	-	(819)	(1,169)	(1,681)	(3,669)
於二零二三年三月三十一日	3,948	1,340	4,909	14,406	14,533	39,136
本期間支出	329	-	50	1,299	1,471	3,149
出售時對銷	-	-	(1)	(1)	(2)	(4)
於二零二三年九月三十日	4,277	1,340	4,958	15,704	16,002	42,281
賬面值						
於二零二三年九月三十日	28,605	-	536	3,441	3,668	36,250
於二零二三年三月三十一日	28,934	-	580	4,659	5,082	39,255

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%

於二零二三年九月三十日，賬面值約28,605,000港元(二零二三年三月三十一日：28,934,000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。

於二零二三年九月三十日，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28,605,000港元(二零二三年三月三十一日：28,934,000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
成本	
於二零二二年四月一日	25,099
添置	5,043
終止租賃	(656)
匯兌調整	(431)
<hr/>	
於二零二三年三月三十一日	29,055
匯兌調整	(29)
<hr/>	
於二零二三年九月三十日	29,026
<hr/>	
累計折舊	
於二零二二年四月一日	11,183
本年度支出	9,097
終止租賃	(355)
匯兌調整	(99)
<hr/>	
於二零二三年三月三十一日	19,826
本期間支出	3,829
匯兌調整	63
<hr/>	
於二零二三年九月三十日	23,718
<hr/>	
賬面值	
於二零二三年九月三十日	5,308
<hr/>	
於二零二三年三月三十一日	9,229
<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

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	13,580	25,703

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。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團所持IRC的股本權益約為3.3%。

13. 存貨

存貨指位於菲律賓共和國的兩幅永久業權土地上的發展中待售物業。於報告期間並無將存貨撇減至可變現淨值，或撥回有關撇減(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

發展中待售物業之成本具體包括已識別成本(包括土地收購成本、總計直接開發成本、直接稅項及撥充資本之借貸成本)。

於二零二三年九月三十日，本集團之永久業權土地約160,924,000港元(二零二三年三月三十一日：164,787,000港元)已予質押作為授予本集團銀行融資之抵押品。



14. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	8,572	7,509
減：根據預期信貸虧損模式確認貿易應收款項之減值虧損	(554)	(588)
貿易應收款項淨額	8,018	6,921
履約按金(附註(a))	69,008	71,328
其他應收款項(附註(b))	25,602	26,454
	94,610	97,782
減：根據預期信貸虧損模式確認其他應收款項之減值虧損	(25,572)	(25,655)
其他應收款項淨額	69,038	72,127
其他應收稅項	11,756	11,593
預付分包商款項(附註(c))	75,416	70,413
其他預付款項及按金	14,262	16,367
貿易及其他應收款項總額	178,490	177,421
減：分類至非流動資產項下	(5,251)	(5,644)
	173,239	171,777

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28,670,000港元)(二零二三年三月三十一日：約28,670,000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40,338,000港元)(二零二三年三月三十一日：約42,658,000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。

- (b) 計入本集團其他應收款項乃為應收均安一卓裕1附屬公司卓裕工程有限公司非控股權益的款項，於二零二三年三月三十一日約達1,965,000港元（二零二三年：約1,965,000港元）。結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

於二零二三年九月三十日，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（二零二三年三月三十一日：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。於二零二三年九月三十日，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21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。

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	8,572	7,509

於二零二三年九月三十日，本集團並無逾期亦無減值之貿易應收款項（二零二三年三月三十一日：無）。

15. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	86,940	73,526
應付保留金	40,932	42,567
應付一間附屬公司之非控股權益款項—附註	12,698	12,873
應計建築成本	103,297	102,934
其他應付款項及應計費用	16,198	16,007
	260,065	247,907

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)。

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	9,565	6,897
30日後但90日內	24,265	20,028
90日後	53,110	46,601
	86,940	73,526

購貨之信貸期介乎30日至45日不等。

16. 銀行借貸

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
無抵押銀行貸款	-	1,142
有抵押銀行貸款	169,644	168,880
	169,644	170,022

按貸款協議所載預訂還款日期須償還款項之賬面值：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內或按要求償還	148,232	140,996
一年後但不超過兩年	14,014	14,438
兩年後但不超過五年	1,662	8,626
五年後	5,736	5,962
	169,644	170,022
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	(8,416)	(8,154)
— 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	(127,500)	(127,082)
— 須於一年內償還及不包含按要求償還條款的 銀行借貸的賬面值	(20,232)	(13,914)
	(156,148)	(149,150)
分類為非流動部份的金額	13,496	20,872

於報告期間，已抵押銀行借貸按浮動年利率2.63%至9.15%（截至二零二二年九月三十日止六個月：2.25%至7.5%）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。

於二零二三年九月三十日，本集團之銀行借貸及其他銀行融資以下列各項抵押：

- (a) 約106,099,000港元（二零二三年三月三十一日：95,457,000港元）之銀行存款；
- (b) 本公司全資附屬公司Win Vision Holdings Limited（「Win Vision」）簽立之公司擔保以及本集團旗下若干實體作出之公司擔保；
- (c) 約28,605,000港元（二零二三年三月三十一日：28,934,000港元）之租賃土地及樓宇（附註10）；
- (d) 計入存貨的永久業權土地約160,924,000港元（二零二三年三月三十一日：164,787,000港元）（附註13）；及
- (e) 本公司附屬公司Anncore Properties Group Corp之非控股權益Dunfeng Shipping Phils. Corp簽立之公司擔保。

於二零二三年九月三十日之未動用銀行融資約為12,500,000港元（二零二三年三月三十一日：107,257,000港元）。

17. 股本

	數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日	1,869,159,962	18,692

18. 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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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)	28,670	52,207
	應付一間關連公司之 款項(a)	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。

報告期間內的主要管理人員薪酬約為5,565,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：3,176,000港元)。

19. 股息

本公司並無就截至二零二三年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

20. 訴訟

於報告期末，本集團涉及若干訴訟。基於本集團法律顧問對有關訴訟的意見，董事認為，資金流出以結算該等索償的可能性極微及/或已投購足夠保單就損失(如有)提供保障，因此，董事認為不會對本集團產生重大不利影響。

21. 期後事項

於二零二三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
曹累先生

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

股票代號

1559