



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



年報
2025



目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事及高級管理層履歷	6
管理層討論與分析	10
企業管治報告	17
董事會報告	36
獨立核數師報告	47
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	55
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	59
綜合財務報表附註	61
五年財務摘要	164

公司資料

董事會

執行董事

陳正華先生(主席)

張方兵先生(行政總裁)

曹累先生(於二零二四年九月二日辭任)

孫笑然先生(於二零二五年四月十四日獲委任)

非執行董事

李玉萍女士(於二零二四年十二月十一日獲委任)

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)

林誠光教授

龔振志先生

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

干諾道西118號

3401室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchin 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.kwanonholdings.com

股票代號

1559

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表均安控股有限公司（「**本公司**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」），欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零二五年三月三十一日止年度（「**報告年度**」）的年度報告。

業務回顧

於回顧年度，本集團透過出售其全資附屬公司Win Vision Holdings Limited及其附屬公司（統稱為「**出售集團**」）完成一項重大企業重組，出售集團主要在香港從事土木工程業務。本集團已於二零二五年三月二十七日與名家投資控股有限公司訂立有條件買賣協議，並於二零二五年三月三十一日完成交易。

做出這項戰略決定主要是由於出售集團持續顯著財務表現欠佳所推動。截至二零二五年三月三十一日止年度，出售集團錄得虧損淨額約3,170萬港元（二零二四年：虧損1億550萬港元）。在勞工及材料成本上升、項目週期延長以及市場競爭加劇等行業挑戰持續存在的情況下，本集團難以繼續維持出售集團的財務可行性。儘管進行了管理層重組及項目重組等努力，表現仍持續惡化，最終促使本集團做出這項戰略撤資。

該出售事項帶來一次性收益約1,810萬港元，顯著減輕本集團的財務負擔，亦使本集團能夠重新調配資源並更有效地專注於其在中華人民共和國（「**中國**」）及東南亞的核心業務分部，包括建築及化學材料貿易。

年內，本集團利用其主要股東的龐大業務網絡，成功在柬埔寨王國（「**柬埔寨**」）取得多項新工程合約，包括為一間知名輪胎製造商興建廠房。該項目的合約總值約2億3,080萬港元。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團在中國、柬埔寨及馬來西亞的工程項目收入合共為2億6,090萬港元，溢利總額為560萬港元。



主席報告

菲律賓共和國(「菲律賓」)方面，本集團曾於二零一九年就興建一幢61層高的公寓大廈與一名獨立海外僱主訂立合約，合約總值約為3億9,660萬港元。樁基工程已於二零二四年三月完成。然而，於回顧年度，僱主並未提供進一步指示以展開結構施工。僱主稱延遲的主要原因為財務限制及不利的房地產市場狀況，並正尋求投資者接手整個項目，包括土地及正在進行的建築工程。經過協商後，本集團已與僱主達成共識，決定暫停與該項目相關的所有建築活動。本集團將繼續追討未償還建築應收款項約1,360萬港元及履約按金約2,700萬港元。

管理層持續投入大量精力及資源發展本集團的建築業務，特別是於東南亞及中國的化學材料貿易。透過持續的營運檢討及戰略規劃，本集團繼續致力提升長遠盈利能力，並為可持續增長奠定根基。

前景

於報告年度，本集團在海外市場成功獲得約2億6,180萬港元的新工程項目。這項成就再次印證管理層帶領本集團實現持續增長與成功的信心。

未來，利用我們最大股東的業務網絡支持，以及倚靠經驗豐富的項目管理團隊，本集團將繼續探索潛在商機，特別是於馬來西亞、中國及柬埔寨，其已經發展為世界第二大經濟體，並註定於未來十年內繼續成為全球經濟的引擎。

主席報告

致謝

本人謹藉此機會向各位股東、客戶及供應商寶貴的支持致以衷心謝意，並同時感謝集團上下每一位員工所付出的努力和貢獻。

主席

陳正華

二零二五年六月三十日

董事及高級管理層履歷

執行董事

陳正華先生（「陳先生」），62歲，於二零一七年六月一日獲委任為執行董事兼董事會主席。陳先生畢業於清華大學，取得行政人員工商管理碩士學位。彼為一名高級經濟師，現任中國江蘇省政協常委。陳先生亦為江蘇省建築工程集團有限公司董事總經理。彼曾獲頒「全國建築業優秀企業家」、「全國施工企業優秀企業家」及「全國五一勞動獎章」。此外，陳先生現任中國國際交流協會常務理事、江蘇僑商總會監事長、江蘇省建築行業協會副會長、江蘇省建築市場管理協會副會長、江蘇省蘇商發展促進會副會長，以及南京市僑商投資企業協會名譽會長。

張方兵先生（「張先生」），47歲，於二零一七年六月一日獲委任為執行董事及於二零二零年一月十五日獲委任為行政總裁。張先生畢業於河海大學，取得土木工程學士學位。彼為一名高級工程師及全國註冊一級建造師。

張先生現任江蘇省建築工程集團有限公司國際工程公司董事長。

張先生曾獲頒「中國江蘇省境外優秀項目經理」、「中華人民共和國商務部對外援助成套項目評審專家」及「江蘇省企業國際化專家」名銜。

孫笑然先生（「孫先生」），33歲，現任江蘇省建築工程集團有限公司海外業務部總經理。孫先生畢業於東南大學，獲得工程管理碩士學位。彼為高級工程師、註冊一級建造師（建築工程專業）及註冊一級造價師（建築工程專業）。孫先生亦為江蘇省建築工程集團有限公司工會委員成員。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

李玉萍女士（「李女士」），38歲，現任江蘇省建築工程集團有限公司行政總監。李女士於二零一六年畢業於南京大學商學院，獲得工商管理碩士學位，並具備中級經濟師資格。李女士曾榮獲中國施工企業管理協會頒發的「優秀聯絡員」稱號及中國民主建國會江蘇省直工委頒發的「優秀會員」稱號。

獨立非執行董事

林誠光教授（「林教授」），66歲，於二零一五年三月十六日獲委任為獨立非執行董事。林教授為香港大學經濟及工商管理學院管理及策略學系教授。他曾擔任香港大學學院管理與戰略領域的負責人、亞洲創業及營商價值研究中心總監、經濟管理學院副院長，以及戴義安基金教授席（倫理）。

於加入香港大學前，林教授曾擔任管理顧問及一間銀行之區域經理。彼於企業管治、策略發展及企業融資方面累積豐富經驗。

林教授為華僑城（亞洲）控股有限公司（股票代號：03366）、雅各臣科研製藥有限公司（股票代號：02633）及青瓷遊戲有限公司（股票代號：06633）之獨立非執行董事。此外，彼為Grande Group Limited（一間於美國納斯達克上市的公司，股票代號：GRAN）之獨立董事。

董事及高級管理層履歷

林柏森先生（「林先生」），64歲，於二零一六年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事。林先生於一九九四年在英國華威大學取得工商管理碩士學位，並於二零零二年在英國伍爾弗漢普頓大學 (University of Wolverhampton) 取得法律學士學位。彼分別自一九九六年及一九九三年成為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會非執業資深會員。林先生在貨幣市場和資本市場擁有逾20年工作經驗。

林先生現時及過去三年於其他聯交所上市公司任職之詳情如下：

公司名稱	職位	任期
大中華地產控股有限公司 (股票代號：21)	獨立非執行董事	二零零七年八月至 二零二三年六月
超智能控股有限公司 (股票代號：1402)	獨立非執行董事	二零一五年五月至今
安賢園中國控股有限公司 (股票代號：922)	獨立非執行董事	二零一七年五月至今
新威國際控股有限公司 (股票代號：58)	非執行董事	二零一九年五月至 二零二五年一月
博華太平洋國際控股有限公司 (股票代號：1076)	獨立非執行董事	二零二三年十月至 二零二四年四月

龔振志先生（「龔先生」），54歲，於二零一八年四月二十三日獲委任為獨立非執行董事。龔先生於一九九三年六月畢業於中國南京東南大學，取得工程學士學位機械製造工藝與設備專業。於一九九九年三月，龔先生取得南京航空航天大學管理碩士學位管理科學及工程專業。於二零零八年十月，龔先生取得東南大學管理博士學位管理科學及工程專業。於二零一零年六月，龔先生取得馬里蘭大學公共管理碩士學位。龔先生先後擔任過大型國企高科技產品研發主管、大型國企董事長、大學產業研究院院長等職。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

行政總裁

張方兵先生（「張先生」）於二零二零年一月十五日獲委任為行政總裁。張先生之履歷詳情載於本年報「執行董事」一節。

公司秘書

馮國衛先生（「馮先生」），65歲，於二零一九年二月十四日獲委任為本集團之公司秘書兼財務總監。彼負責監督本集團整體財務及公司秘書事務。馮先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼持有學士學位，並於核數、財務、會計及公司秘書工作方面擁有逾30年經驗。

管理層討論與分析

海外項目方面，本集團於本年度內成功取得中華人民共和國（「中國」）、菲律賓共和國（「菲律賓」）、馬來西亞及柬埔寨王國（「柬埔寨」）的建築合約。

以下載列於二零二五年三月三十一日的主要手頭合約：

客戶	合約詳情	原訂／延長 完成日期	估計合約金額 百萬港元	已確認之 累計收入 百萬港元	預期將予 進一步確認之 收入 百萬港元
海外項目					
由Kwan On Construction (Malaysia) Sdn Bhd投標					
A	工程及管道工程	二五年十月	428.9	411.5	17.4
由南京義年益建築工程有限公司投標					
B	常州商住樓宇建設項目	二五年六月	87.5	82.9	4.6
由CJPCI (Cambodia) Co., Ltd.投標					
C	建設項目	二六年三月	230.2	56.1	174.1

附註(1)：延長完成日期為之前與客戶協定之日期。本集團已就進一步延長時間向客戶提交申請，於本報告年度日期該申請正由客戶考慮。

管理層討論與分析

財務回顧

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度（「**本年度**」）錄得收入約為4億4,860萬港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度（「**上一年度**」）則約為6億5,440萬港元。於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為8,020萬港元（上一年度：虧損約1億5,540萬港元）。虧損減少主要由於虧損的已終止經營業務虧損減少及確認出售收益，惟部分被與出售集團若干銀行借貸的公司擔保相關的財務擔保負債撥備所抵銷。

出售集團

於二零二五年三月二十七日，本公司訂立有條件買賣協議（「**該協議**」），以出售主要在香港從事土木工程業務的出售集團。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」），該出售事項構成本公司之主要交易。由於並無股東於該協議或其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故並無股東須於股東大會上放棄表決。該協議的所有先決條件均已達成，交易已於二零二五年三月三十一日完成。

出售集團的業務已歸類為已終止經營業務。於完成後，Win Vision Holdings Limited的出售股份已轉讓予買方，而與出售集團相關的所有資產及負債均於二零二五年三月三十一日（「**出售日期**」）終止確認。

於出售日期，本公司已就出售集團的若干銀行借貸提供公司擔保，該等借貸包括約1,350萬港元的未償還本金及相關應計利息。本公司目前正與相關銀行商討，以本公司作為借款人取代出售集團。因此，本公司擬於銀行融資到期時或之前償還銀行融資，惟須視乎銀行的處理時間而定。於二零二五年三月三十一日，已就該等財務擔保合約確認撥備約1,360萬港元。

有關該出售事項的進一步詳情載於綜合財務報表附註31(a)，以及本公司日期為二零二五年三月二十七日及二零二五年三月三十一日的公告及日期為二零二五年五月二十三日的通函。於本年度，已在損益確認出售收益淨額約1,810萬港元。

管理層討論與分析

建築及物業發展相關業務－持續經營業務

本年度建築及物業發展分部的收入約為2億6,090萬港元，較上一年度約3億20萬港元減少3,930萬港元或13.1%。

該減少主要是由於本年度中國及馬來西亞多個大型項目已大致完成，導致手頭合約的收入確認減少。此外，因應土地擁有人稱受財務限制及具挑戰性的房地產市場環境影響，本集團與土地擁有人達成共識，本集團正式退出其在菲律賓的工程項目。

然而，本集團在柬埔寨取得新工程合約，包括為一間知名輪胎製造商興建廠房，該項目於本年度為本集團產生收入約5,620萬港元。

按類別劃分的收入分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
中國建築分部	30,582	46,420
馬來西亞建築分部	174,052	213,214
菲律賓建築分部	—	40,598
柬埔寨建築分部	56,246	—
菲律賓物業發展分部	—	108,967
	260,880	409,199

按已施工工程分類劃分的毛利率載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
中國建築分部	1.6%	1.7%
馬來西亞建築分部	2.3%	3.9%
柬埔寨建築分部	2.0%	—
菲律賓建築分部	—	4.8%
菲律賓物業發展分部	—	-46.6%

管理層討論與分析

於本年度，本集團錄得建築及物業發展相關業務毛利約為380萬港元（二零二四年：毛損約3,980萬港元）。毛利轉虧為盈主要是由於上一年度就出售菲律賓一處發展中物業確認一次性虧損約為5,080萬港元。

撇除該一次性虧損，上一年度的毛利應約為1,100萬港元，較本年度多720萬港元。毛利按年減少主要是由於馬來西亞建築分部帶來的貢獻減少，於本年度產生毛利約400萬港元，而上一年度則為830萬港元。毛利減少430萬港元主要是由於多個大型項目已大致完成。

貿易業務

本集團從事化學材料貿易業務。於本年度，本集團錄得收入約5,540萬港元（二零二四年：約7,210萬港元）及毛利約6萬港元（二零二四年：毛利約3萬港元）。

金融及合約資產之減值虧損淨額

於本年度的金融及合約資產之減值虧損淨額約為4,040萬港元（二零二四年：340萬港元）。撥備增加主要是由於對未償還應收款項的信貨風險狀況進行之重新評估，並考慮到過往拖欠率、現行信貸環境及本集團可得的最新資料。減值虧損大幅上升，主要是由於就中國及菲律賓建築分部相關應收款項所作出的撥備所致。具體而言，與菲律賓分部相關的應收款項總額約4,050萬港元中，已確認減值虧損約1,900萬港元，而與中國分部相關的應收款項總額約1億2,280萬港元中，已確認減值虧損約2,170萬港元。該等撥備乃根據對相關地區整體房地產市場狀況的評估，以及對交易對手信貸狀況的個別評估而作出。

其他所得收益／（虧損），淨額

本年度的其他所得收益，淨額約為10萬港元，而上一年度則為其他虧損，淨額約90萬港元。變動主要是由於年內錄得匯兌收益約20萬港元（二零二四年：匯兌虧損約60萬港元）。

管理層討論與分析

行政開支

本年度的行政開支減少至約2,640萬港元，較上一年度約3,130萬港元減少490萬港元。該減少主要是由於員工成本減少約250萬港元及專業費用減少約190萬港元。此外，由於本集團新西蘭辦公室的租賃期屆滿，其使用權資產已全額折舊，導致折舊開支減少約140萬港元。

財務成本

於本年度的財務成本約為30萬港元，較二零二四年約780萬港元大幅減少。該減少主要是由於並無錄得與菲律賓發展中物業相關的財務成本，而該物業於上一年度的財務成本約為690萬港元。由於該物業已於上一年度出售，因此本年度並無產生相關成本。

其他全面開支

於本年度的其他全面開支約為1,280萬港元，而上一年度為1,590萬港元。該減少主要是由於換算海外業務時產生的匯兌虧損減少所致。年內錄得與本集團投資於一家在菲律賓證券交易所上市的公司之普通股相關的公平值虧損約1,020萬港元，而上一年度則錄得類似虧損1,010萬港元。於本年度亦確認匯兌虧損190萬港元，遠低於上一年度錄得的匯兌虧損570萬港元。

流動資金及財務資源

於二零二五年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為1,960萬港元（二零二四年：約7,760萬港元）。本集團於二零二五年三月三十一日的流動比率約為1.13倍（二零二四年：約1.15倍）。

於二零二五年三月三十一日，資產負債比率（按債務淨額除以除以股本總額加債務淨額計算）約為23%（二零二四年：約40%）。債務淨額乃按應付直接控股公司之款項、銀行借貸及租賃負債之總額，扣除現金及現金等價物計算。股本包括本公司擁有人應佔權益。

資本架構

於本年度，本集團之資本架構概無任何變動。

承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零二四年：無）。

有關重大投資及資本資產之未來計劃

本集團並無有關重大投資及資本資產之未來計劃。

管理層討論與分析

重大收購及出售

於二零二五年三月二十七日，本公司訂立有條件買賣協議（「該協議」），以出售出售集團。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該出售事項構成本公司之主要交易。由於並無股東於該協議或其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故並無股東須於股東大會上放棄表決。該協議的所有先決條件均已達成，交易已於二零二五年三月三十一日完成。有關該出售事項的進一步詳情載於綜合財務報表附註31(a)，以及本公司日期為二零二五年三月二十七日及二零二五年三月三十一日的公告及日期為二零二五年五月二十三日的通函。於本年度，已在損益確認出售收益淨額約1,810萬港元。

除本公告披露者外，於本年度，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

或然負債

除涉及若干訴訟外，於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零二四年：無）。

財資政策

本集團採取審慎之財資政策。本集團之信貸風險主要源自與已轉讓建築項目有關的其他應收款項、貿易應收款項及應收保留金以及銀行存款。於本年度，本集團已收取所有餘下應收款項及利息。本集團的貿易應收款項及應收保留金的信貸風險集中，此乃由於在二零二五年三月三十一日該等款項中有92%（二零二四年：73%）乃來自三名主要客戶。本集團的主要銀行結餘乃存放於信譽良好的銀行，故管理層預計不會因該等銀行違約而蒙受損失。在管理流動資金風險方面，本集團之政策為定期監察其流動資金需求藉以維持充足現金儲備，以及從主要銀行獲得足夠承諾貸款以滿足其短期和長期的流動資金需求。

所持重大投資

於二零二五年三月三十一日，本集團並無持有任何價值相當於本集團總資產5%或以上之重大投資。

集團資產押記及銀行融資抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團已抵押約零港元（二零二四年：5,650萬港元）之銀行存款；及賬面值約為2,260萬港元（二零二四年：2,380萬港元）之租賃土地及樓宇作為銀行借貸及其他銀行融資之抵押。

管理層討論與分析



僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團共聘用16名全職員工。於本年度，本集團的員工成本（包括董事酬金）約達1,520萬港元（二零二四年：約1,780萬港元）。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。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。

過往年度調整

概無對本集團於本年度的綜合財務報表作出過往年度調整。

期後事項

於本年度後概無對本集團有重大影響的期後事項。

企業管治報告

企業管治常規

董事會深明，透明度與問責性對一間上市公司而言甚為重要。因此，本公司致力建立及維持良好的企業管治常規及程序。董事相信，良好的企業管治能為有效管理、成功業務增長及健全企業文化提供一個至關重要的框架，從而能為本公司相關人士整體帶來裨益。

董事會已採納並遵守除下文所披露者的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）。

以下為董事會於釐定本公司於截至二零二五年三月三十一日止年度之企業管治政策時所履行之工作概況：

- (1) 制定並檢討本公司於企業管治之政策及常規；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展情況；
- (3) 檢討及監察本公司於遵守法律及監管規定之政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；及
- (5) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

董事會認為，本公司於報告年度已符合企業管治守則之守則條文，惟以下偏離除外。

企業管治報告

企業管治守則之守則條文C.5.1規定，董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。於報告年度，僅召開兩次定期董事會會議。然而，管理層通過電子通訊方式定期向董事會匯報本集團的業務發展及業績回顧。本公司鼓勵全體董事會成員對本公司事務發表意見。本公司就每項重要決定徵求董事會意見，並將書面決議案交予全體董事，以取得董事會同意。因此，本公司認為已採取充足措施以確保本公司的企業管治常規不遜於企業管治守則所載要求。然而，本公司將考慮於日後大約每季恆常舉行董事會會議。

本公司將繼續檢討及提高其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不比上市規則附錄十所載之規定買賣標準寬鬆（「標準守則」）。本公司會定期向其董事發出通知，提醒彼等於刊發本集團業績公告前的禁制期內全面禁止買賣本公司的上市證券。經向董事作出具體查詢後，董事確認彼等於報告年度內一直遵守有關董事進行證券交易的規定買賣標準。

董事會

於二零二五年三月三十一日，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。於本報告日期，董事會由以下董事組成：

執行董事

陳正華先生(主席)

張方兵先生(行政總裁)

曹累先生(於二零二四年九月二日辭任)

孫笑然先生(於二零二五年四月十四日獲委任)

非執行董事

李玉萍女士(於二零二四年十二月十一日獲委任)

獨立非執行董事

林誠光教授

林柏森先生

龔振志先生

董事會相信，執行董事與非執行董事人員為合理且平衡，足以保障股東權益。

企業管治報告

董事會負責本公司業務之整體管理，其肩負著領導及監控本公司之責任，並共同負責指導及監督本公司事務，推動本公司達至成功。全體董事以本公司之利益為依歸，客觀作出決策。本公司之執行董事及高級管理層全力支持董事會履行其職責。

本公司日常管理、行政及營運委派予本公司執行董事及高級管理層負責，所委派職能及工作任務會定期予以檢討。執行董事及高級管理層於訂立任何重大交易之前，均須獲得董事會批准。董事會亦承擔維持高水平企業管治之責任，當中包括制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規、檢討及監察董事與高級管理層之培訓及持續專業發展、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規，以及檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本年報內作出之披露。各董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均為董事會帶來各種不同之寶貴營商經驗、知識及專業，使其有效率及有效地履行董事會之職能。獨立非執行董事獲邀擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（定義見「董事委員會」各段）之成員。

各董事及其他高級管理層之履歷載於本年報第6至9頁「董事及高級管理層履歷」一節。除本年報「董事及高級管理層履歷」一節所披露者外，董事會各成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

行政總裁（「行政總裁」）

本公司已於二零二零年一月十五日委任張方兵先生（「張先生」）出任行政總裁。張先生的履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會多元化政策

本公司自上市日期起直至本企業管治報告日期均有採納董事會成員多元化政策（「**董事會多元化政策**」）。董事會多元化政策的概要連同為執行董事會多元化政策而制定的可計量目標以及達標進度披露如下。

本公司致力在其業務各層面提供平等機會，且不會因種族、性別、殘疾、國籍、宗教或思想信仰、年齡、性取向、家庭狀況或任何其他因素而作出歧視，從而使本公司日後得以為其股東及其他持份者服務。

企業管治報告

本公司將透過維持最高水準的企業管治，並深明及深信董事會成員多元化帶來的裨益，提升董事會的效能。本公司視多元化為一個廣泛的概念，並相信透過考慮上述多種因素，可達致多元化觀點。於形成多元化觀點時，本公司亦將不時考慮根據其本身的業務模式及特定需要而釐定的因素。

董事會竭力確保其在支持業務策略執行及盡量發揮董事會效能所需的技能、經驗及多元化觀點上作出適當平衡。

董事會委任將繼續以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多元化之裨益。董事會將定期檢討董事會多元化政策以確保其持續有效，並披露就此而設的任何可衡量目標（如有）。

為實施董事會多元化政策，本公司採納以下可量化目標：

- (A) 董事會至少有一名女性成員；
- (B) 董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事；
- (C) 董事會至少一名成員取得會計或其他專業資格；
- (D) 董事會至少75%成員在其所專門從事的領域擁有逾5年經驗；及
- (E) 董事會至少一名成員具備中國相關工作經驗。

於報告期內，董事會多元化政策的可量化目標已全部達成。董事會將繼續監察董事會組成，以確保維持董事會多元化。

提名委員會負責監察董事會多元化政策之執行，並將任何擬議更改的建議提交董事會審批。提名委員會將在適當時候不時檢討董事會多元化政策，以確保其行之有效。

董事會轄下提名委員會已檢討董事會多元化政策，以確保其行之有效，委員會認為本集團於報告年度已達到董事會多元化政策的目標。

企業管治報告

性別多元化

本公司重視本集團各職級的性別多元化。下表載列於報告期末本集團僱員（包括董事會及高級管理層）的性別比例：

	女性	男性
董事會	12.5% (1)	87.5% (7)
高級管理層	0.0 (0)	100.0% (2)
其他僱員	23.3% (3)	76.7% (3)
全體僱員	<u>25.0% (4)</u>	<u>75.0% (12)</u>

董事會此前設立的本公司至少有12.5%（一名）女性董事的目標已經達成，且董事會認為目前的性別多元化情況令人滿意。

於報告期內，董事會並不知悉有任何不利因素或情況導致對全體僱員（包括高級管理層）實施性別多元化政策變得更為困難或其重要性降低。

確保董事會可獲取獨立意見及建議的機制

為確保董事會可獲取獨立意見及建議，董事會已設立以下機制：

— 於適當情況下，本公司應安排適當及充足的資源以涵蓋與董事會獲取獨立意見有關的任何事宜，包括但不限於就該目的委聘法律團隊或任何其他專業人士；

— 於適當情況下，為取得獨立意見，董事應向本公司公司秘書至少提前三個工作日發出通知，包括但不限於就該目的委聘專業團隊；

— 董事會須至少每年一次審查其架構、規模、組成（包括技能、知識及經驗）及多元化政策，以確保董事會組成符合上市規則相關規定，包括維持執行及非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會擁有較強獨立性，可有效作出獨立判斷；及

— 倘全體獨立非執行董事已於董事會任職逾九年，本公司應於應屆股東週年大會上委任一名新獨立非執行董事。

董事會已審閱上述機制於截至二零二五年三月三十一日止年度之執行情況及成效，並認為其已獲有效實行，並將繼續每年監督其執行情況及成效。

企業管治報告

會議出席記錄

於報告年度，本公司已召開及舉行兩次董事會常規會議。

本公司會於有需要時召開臨時董事會會議以處理突發事宜。根據細則，任何未能親身出席的董事可透過電子通訊方式，例如電話會議或其他類似通訊設備參加任何董事會會議。

截至二零二五年三月三十一日止年度內，董事會已舉行4次董事會會議並透過書面決議案之方式通過決議案。各董事出席會議之記錄載於本年報第23頁之表格內。

各常規董事會會議須以至少14日的事先通知召開，而其他董事會會議及委員會會議亦需發出合理通知。公司秘書負責協助董事會編製會議通知及議程。各董事均可將任何事項納入議程。議程連同載列足夠且可靠資料的會議文件須於各董事會會議或委員會會議前至少3天送交各董事，以讓董事可就將予討論之事項作出知情決定，除非董事會會議或委員會會議乃為處理任何突發事宜而在非常緊急的情況下召開則作別論。

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿一般在各會議後合理時間內供董事傳閱評註，而最終定稿可供董事查閱。

企業管治報告

於報告年度，本公司曾舉行四次董事會會議、三次審核委員會會議、一次薪酬委員會會議、兩次提名委員會會議、一次風險管理委員會會議及二零二四年度股東週年大會（「股東週年大會」）。各董事出席該等會議之記錄載於下表：

董事	已出席／合資格出席					
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	風險管理委員會會議	股東週年大會
執行董事						
陳正華先生	4/4	不適用	不適用	2/2	不適用	1/1
張方兵先生	4/4	不適用	1/1	不適用	不適用	1/1
曹累先生(於二零二四年九月二日辭任)	1/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
孫笑然先生(於二零二五年四月十四日獲委任)	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
李玉萍女士(於二零二四年十二月十一日獲委任)	1/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事						
林誠光教授	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
林柏森先生	4/4	3/3	1/1	不適用	1/1	1/1
龔振志先生	4/4	3/3	不適用	2/2	1/1	1/1

企業管治報告

企業管治職能

本公司並無成立企業管治委員會，故由董事會負責執行企業管治職能，例如制定及檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展，以及有關遵守法律及監管規定之政策及常規等。董事會於有需要時不時舉行會議。全體董事將獲發至少14日之常規董事會會議通知，彼等可將其認為適合之討論事項納入會議議程。會議議程連同董事會文件會於各董事會會議日期前至少3日送交全體董事以便董事有充足時間審閱有關文件。

各董事會會議之會議記錄會發給全體董事傳閱，以便彼等於確認會議記錄前細讀並提出意見。董事會亦確保及時以適當形式和質素提供包含所有必須資料的會議記錄，以便董事履行職務。

各董事會成員均可全面取得公司秘書的意見和服務，務求確保符合董事會程序以及所有相關規則及規例。各董事亦有權全面取得董事會文件及相關資料，以便作出知情決定及履行彼等之職責與責任。

董事之委任年期及重選董事

各執行董事及非執行董事已於委任時與本公司訂立服務合約，而本集團亦已向各獨立非執行董事發出委任書。執行董事及非執行董事的服務合約自委任日期起生效，初步為期三年。各獨立非執行董事的委任書自委任日期起初步固定為期三年。服務合約及委任書須根據其各自條款予以終止。服務合約可根據細則及適用上市規則予以續期。

細則規定，在上市規則不時規定之董事輪流退任方式之規限下，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事須輪流退任，且每名董事須至少每三年輪流退任一次。

本公司符合上市規則第3.10(1)條之規定，已委任三名獨立非執行董事。於三名獨立非執行董事中，林柏森先生具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。遵照上市規則第3.10A條，獨立非執行董事至少佔董事會人數三分之一。

企業管治報告

獨立非執行董事的任期為三年，並須根據細則規定輪流退任及膺選連任。倘出現任何可能足以影響獨立非執行董事獨立性之變動，各獨立非執行董事均須在切實可行之情況下盡快通知本公司。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提交之年度獨立性確認書，本公司認為，此等獨立非執行董事均為獨立人士。

根據細則第84(1)條，於本公司每屆股東週年大會上，當時為數三分之一的董事須輪流退任，並符合資格膺選連任。此外，須於股東週年大會上就建議重選退任董事向股東提呈獨立的普通決議案。獲重選的董事之任期將由批准重新委任之股東週年大會日期開始，直至隨後第三個本公司股東週年大會結束為止。

本公司已購買董事及主要人員責任保險以承保董事因法律行動而引起之責任。

持續專業發展

每名新委任的董事將獲入職培訓，以確保其對本集團業務及上市規則與相關法規及監管規定下其本身的職務及責任有適當了解。

為協助董事作出持續專業發展，本公司建議董事出席相關座談會，以增進及重溫彼等之知識及技能。全體董事亦明白持續專業發展之重要性，並致力參與任何合適之培訓，以增進及重溫彼等之知識及技能。本公司將於有需要時向董事提供適時及定期培訓以確保彼等知悉上市規則之現行規定。

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序。本公司向新任董事提供全面、正式且特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事均有適當的了解及加強彼等對本集團的業務及運作、其本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認識，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書存置董事接受培訓的正式記錄。

企業管治報告

董事於本年度接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註1)
執行董事	
陳正華(主席)	A, B
張方兵(行政總裁)	A, B
曹累(於二零二四年九月二日辭任)	A, B
孫笑然(於二零二五年四月十四日獲委任)	A, B
非執行董事	
李玉萍(於二零二四年十二月十一日獲委任)	A, B
獨立非執行董事	
林誠光教授	A, B
林柏森	A, B
龔振志	A, B
附註1： A. 企業管治 B. 監管規定	

董事委員會

董事會已設立四個董事委員會，分別為審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)、提名委員會(「**提名委員會**」)及風險管理委員會(「**風險管理委員會**」)。除風險管理委員會之外，各委員會均訂有書面職權範圍，可於聯交所及本公司網站閱覽。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職務，並可在適當情況下提出合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會負責履行企業管治守則載列之企業管治職責，包括制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規、董事之培訓及持續專業發展，以及檢討本公司遵守企業管治守則之守則條文之情況及本年報內之披露事項。

企業管治報告

審核委員會

本公司於二零一五年三月十六日成立審核委員會，並遵照上市規則訂有書面職權範圍。根據企業管治守則所載之條文，該等職權範圍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組成，即林誠光教授、林柏森先生及龔振志先生。審核委員會主席由林柏森先生出任，彼具備合適的會計專業資格及經驗。

審核委員會之主要職責為就外聘核數師的委聘、續聘及罷免向董事會提出推薦建議、檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，以及與外聘核數師討論核數性質及範疇。委員會亦負責：(i)於提交董事會前審閱中期及年度財務報表及(ii)檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度。

本集團於報告年度之綜合財務報表已經由審核委員會審閱。審核委員會認為，本集團於報告年度之綜合財務報表符合適用的會計準則及上市規則，並已作出足夠披露。審核委員會已審閱本集團於報告年度之綜合財務報表。

於報告年度，董事會與審核委員會在選擇及委聘外聘核數師方面並無意見分歧。

薪酬委員會

本公司於二零一五年三月十六日成立薪酬委員會，委員會由一位執行董事，即張方兵先生，以及兩位獨立非執行董事，即林誠光教授及林柏森先生組成。薪酬委員會主席由林誠光教授出任。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站閱覽。

薪酬委員會之職責為就董事及高級管理層所有薪酬方面之適當政策及架構向董事會提出建議。薪酬委員會考慮之因素包括同類公司的薪金、董事所付出的時間及職責、集團內其他職位的僱用條件以及按績效發放薪酬之可行性。於報告年度，薪酬委員會已審閱董事及高級管理層之薪酬待遇及酬金，並認為屬公平合理。

企業管治報告

提名委員會

本公司於二零一五年三月十六日成立提名委員會，委員會由一位執行董事，即陳正華先生，以及兩位獨立非執行董事，即林誠光教授及龔振志先生組成。提名委員會主席由龔振志先生出任。提名委員會之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站閱覽。

提名委員會的主要職責為檢討及評估董事會的架構、人數及多元性，以及獨立非執行董事的獨立性，並就本公司新董事的委任向董事會提供建議。向董事會推薦委任人選時，提名委員會根據客觀標準考慮候選人的長處，並顧及董事會多元化的裨益。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會多元化，包括（但不限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期，以及作為董事付出之時間等。本公司亦會考慮與其本身的業務模式及不時的特定需要相關的因素。最終將按人選的長處及可為董事會帶來的貢獻而作決定。

風險管理委員會

風險管理委員會自二零一五年三月成立，現由三名獨立非執行董事組成。風險管理委員會成員包括林柏森先生（作為主席）、林誠光教授及龔振志先生。

風險管理委員會的主要職責是(i)考慮及制定風險管理框架，(ii)檢討及評估本集團風險管理框架的有效性，及(iii)監察及確保相關風險管理措施有效實行。如有需要，風險管理委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，風險管理委員會舉行一次會議審閱及討論下列事項：

- 二零二四年本集團風險管理工作報告；
- 二零二五年本公司及本集團業務分部重大風險及核心風險指標的更新狀況；
- 風險管理系統的有效性；
- 二零二五年風險管理工作計劃；

企業管治報告

- 二零二四年環境、社會及管治報告；
- 可持續發展督導小組就環境、社會及管治風險管理工作的報告；及
- 本集團二零二五年上半年的風險管理工作報告。

董事及高級管理層薪酬

於報告年度，董事及高級管理層成員之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
少於1,000,000港元	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元或以上	—

根據上市規則附錄十六須予披露的董事薪酬及五名最高薪僱員之詳情載於本年報綜合財務報表附註10及11。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事承認彼等有責任編製本集團之綜合財務報表，以真實兼公平地反映本集團之事務狀況。董事須努力提呈平衡且容易理解之本集團現況及前景之評估，並適時刊發本集團之綜合財務報表。於二零二五年三月三十一日，董事會並不知悉任何可能對本集團持續經營能力構成重大疑問之任何事件或狀況相關的重大不確定因素。

外聘核數師負責根據彼等之審核結果，對董事會所編製之綜合財務報表發表獨立意見，並向本公司股東彙報彼等之意見。外聘核數師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司就本集團綜合財務報表之申報責任聲明載於本年報之獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會知悉其維持及每年檢討本集團風險管理及內部監控制度效能之責任。該等制度乃旨在管理而非根除未能達成業務目標的風險，且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。審核委員會及風險管理委員會負責協助董事會履行其於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控職能方面的監督及企業管治角色。

企業管治報告

該等制度之主要特性

本集團已結合內部監控制度而制訂風險管理框架，其包括（但不限於）董事會、審核委員會及風險管理委員會參與。董事會釐定在達致本集團策略目標時須予承受之風險性質及程度，並對監督風險管理之成效負有整體責任。風險管理委員會每年至少舉行一次會議，以檢討整體風險管理策略及風險承受／接受程度，從而評估本集團消除風險之成效。管理層則每日監察業務營運，以確保內部監控是否一如擬訂而實施。識別出的任何弱點均會由管理層即時補救。

風險識別過程

本集團訂有持續實施之程序以識別、評定及管理本集團之重大風險。該等過程包括以下不同階段：

1. 風險識別 — 識別潛在風險並錄入風險記錄冊，其分為四個類別：報告、營運、策略及合規風險；
2. 風險評估及次序排列 — 按影響及損害程度對風險作出評估，並予以評分及由大至小排列次序；
3. 風險應對 — 風險可予接受、消除、分擔或避免。我們將制訂補救計劃以應對已識別之風險；
4. 風險監察 — 定期監察補救計劃之成效。

處理及發放內幕消息之程序

董事會已制訂有關處理及發放內幕消息之程序及內部監控之政策。凡遇到嚴重違反此政策的情況，董事會將自行或指派合適人選決定糾正問題及避免重犯的行動。本集團會審慎處理及發放內幕消息。所有僱員均須遵守保密條款。只有合適職級之人員方能取得股價敏感資料及內幕消息。

內部審核

本集團已委聘獨立顧問機構（「該機構」）與本集團一同進行內部審核工作。該機構已評估個別經選定程序之主要風險及內部監控。審閱結果及有關建議已呈交高級管理層、審核委員會及風險管理委員會。董事會已透過審核委員會及風險管理委員會審閱該機構就本集團內部監控及風險管理制度之成效進行之工作結果。就任何識別到的重大內部監控缺失，該機構會就監控作出建議。管理層將採納該機構提出的建議以進一步改善其風險管理及內部監控制度。

企業管治報告

董事會持續監管管理層設計、實施及監控風險管理及內部監控（包括財務、營運及合規控制）系統，而管理層向董事會確認（董事會同意）該等系統的有效性與充分性。董事會對本集團風險管理及內部監控系統的有效性與充分性進行年度審閱，包括自上一次年度審閱以來重大風險（包括環境、社會及管治風險）的性質及程度的變化、本集團應對其業務及外部環境變化的能力、管理層對風險及內部監控系統持續監控的範圍及品質、內部稽核職能的工作、向董事會及董事會各委員會傳達監控結果的程度及頻率，以便評估本集團風險管理及內部監控系統的有效性，以及本年度發現的重大監控失誤或薄弱環節，以及該等失誤或薄弱環節對本集團財務業績或狀況造成重大影響的程度。根據上述審閱，審核委員會及董事會認為本年度的風險管理及內部監控系統屬有效及充分。

核數師酬金

本公司核數師就彼等的責任及對本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的財務報表發表意見所出具的報告載於本年報「獨立核數師報告」。董事會已採取措施，確保外聘核數師保持客觀及獨立。於截至二零二五年三月三十一日止年度，就本集團獲得的審計而已付／應付本公司外聘核數師的酬金為約1,030,000港元。服務及所產生費用的詳情如下：

	千港元
審計服務	950
其他服務	80
	<u>1,030</u>

獲准許之彌償條文

本公司已投購董事責任保險，為董事及本公司附屬公司之董事提供合適保障。

企業管治報告

風險管理及內部監控系統的成效檢討

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，在年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為二零二五年。基於其檢討及審核委員會及風險管理委員會的建議，董事會認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

公司秘書

馮國衛先生（「馮先生」）為本公司之公司秘書，其履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。馮先生已通知本公司，指其於報告年度已參加超過15小時的相關專業培訓。本公司認為，於報告年度，公司秘書之培訓已符合上市規則第3.29條之規定。

股息政策

本公司擬透過從股息分派及保留足夠流動資金和儲備以滿足其營運資金要求及抓緊未來增長機會之間取得平衡，為股東創造長遠價值。本公司宣派及派付股息須遵守開曼群島公司法、本公司組織章程大綱及細則以及其他適用法律法規之限制。

董事會採納股息政策（「股息政策」）以決定是否建議宣派股息及在釐定股息金額時，董事會須考慮（其中包括）以下因素：

- 本集團的實際盈利表現；
- 本公司及本集團各附屬公司的保留溢利及可分派儲備；
- 本集團的預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴充計劃；
- 本集團的流動資金狀況；
- 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期及可能對本公司業務、財務業績及財務狀況構成影響的內在或外在因素；及
- 董事會認為適當且相關的任何其他因素。

企業管治報告

董事會將不時檢討股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權決定更新、修訂及／或修改股息政策。本公司概不保證在任何指定期間支付任何特定金額之股息。股息政策不得構成一項具法律約束力的承諾使本公司將以任何特定數額派付任何股息及／或不得使本公司有義務於任何時間或不時宣派股息。

股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利的措施，可於股東大會就各項重大議題（包括推選個別董事）提呈獨立決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以按股數投票方式表決，而投票表決結果將於相關股東大會結束後在聯交所網站及本公司網站刊載。

股東特別大會可由董事會按持有不少於本公司實繳股本十分之一之股東提出呈請而召開，或由根據本公司組織章程細則提出呈請之股東（「呈請人」）（視情況而定）召開。有關呈請須列明大會上將處理之事務，由呈請人簽署，並交回本公司註冊辦事處或本公司香港主要營業地點。股東須依循有關細則所載召開股東特別大會之規定及程序。股東可於本公司股東大會上提呈動議，有關動議須送交本公司之香港主要辦事處。

股東通訊及投資者關係

股東如對其持股量、股份過戶、註冊及派付股息有任何問題，應向本公司的香港股份過戶登記分處提出（其詳情載於本年報「公司資料」一節）。

本公司不斷促進投資者關係，並加強與現有股東及潛在投資者溝通，亦歡迎投資者、股東及公眾人士提供建議。

向董事會及本公司作出之提問及關切事宜可郵寄至本公司之總辦事處及香港主要營業地點，地址為香港干諾道西118號3401室，致董事會及／或公司秘書收。

股東於提問時務請附上詳細聯絡資料，以便本公司於認為合適時可迅速作出回應。

企業管治報告

本公司已對股東通訊政策的實施及有效性進行年度審閱，結論為該政策於截至二零二五年三月三十一日止年度已獲有效實施。

本公司已制訂下列多項與股東及投資者溝通的渠道：

- (a) 企業通訊如年度報告、中期報告及通函等均以印刷形式刊發，同時載於聯交所網站「www.hkexnews.hk」及本公司網站「www.kwanonholdings.com」以供閱覽；
- (b) 定期透過聯交所作出公佈，並將公佈分別刊載於聯交所及本公司之網站；
- (c) 於本公司網站提供企業資料；
- (d) 股東週年大會及股東特別大會提供董事會與股東溝通之機會。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席或（在彼等缺席之情況下）各自委員會之其他成員一般出席本公司股東大會，回答股東之提問。有關本集團在股東提出呈請下召開股東特別大會的通訊政策之進一步詳情，請參閱「股東權利」一節；及
- (e) 本公司之香港股份過戶登記處可為股東提供股份過戶登記、股息派付及相關事宜之服務。

環境政策

本集團於日常業務營運中持續推行環保措施及提高環保意識，這充分體現出集團在保護環境方面的努力。本集團鼓勵僱員保護環境並向僱員宣傳環保意識。本集團實行的環保辦公室做法包括雙面打印及複印、鼓勵紙張循環再用及關掉閒置照明與電器以減低耗電。本集團將不時檢討其環保慣例並將考慮在本集團業務營運中實行進一步環保措施及慣例，以提高環境可持續發展。

環境、社會及管治政策及表現

於報告年度，本集團已遵守環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告指引所載之「不遵守就解釋」條文。有關本公司於報告年度內之環境、社會及管治政策及表現將載於環境、社會及管治報告內，該報告將登載於本公司網站。

章程文件

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司經修訂組織章程大綱及細則概無變動。

企業管治報告

舉報政策

本公司已制定舉報政策及制度，員工及其他與本公司有往來的人士（例如客戶及供應商）可在保密及匿名情況下提出關注。有關進一步詳情，請參閱環境、社會及管治報告。

反貪污政策

本公司已建立反貪污政策及制度，以促進及支持反貪污法律法規。有關進一步詳情，請參閱環境、社會及管治報告。



董事會報告

董事欣然提呈截至二零二五年三月三十一日止年度（「報告年度」）之董事會報告及本集團經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註1。於報告年度內本集團之主要業務並無任何重大變動。

財務業績

本集團於報告年度之業績載於本年報第53及54頁之綜合損益及其他全面收益表。

業務回顧

本集團業務活動的進一步討論及分析（包括本集團於報告年度的業務回顧及本集團可能未來發展的揭示）載於本年報第10至16頁之管理層討論與分析。該等討論構成本董事會報告的一部分。

主要風險及不確定因素

許多因素可能影響本集團的業績及業務經營，而本集團面對之主要風險及不確定因素概述如下：

我們的收入主要來自非經常性質的項目，項目數量大幅減少可能影響我們的營運及財務業績

於報告年度，本集團大部分收入來自於東南亞及中國從事樓宇工程。我們的客戶委聘以項目為基準且屬非經常性質。於本年報日期，我們並無與客戶訂立任何長期協議或服務主協議。於項目完成後，客戶並無責任再次委聘我們進行後續項目，而我們須就每項新項目參與招標程序。我們無法保證現有客戶將向我們批出新項目，亦無法保證我們能與現有客戶維持業務關係。倘我們未能招徠新客戶或向現有客戶取得新項目，則我們的收入將會大幅減少，而營運及財務業績亦將因此而受到不利影響。

董事會報告

本集團業務屬勞動密集型。倘我們或我們的分包商面臨勞工短缺、工業行動、罷工或勞工成本大幅增加，我們的營運及財務業績將受到不利影響

我們的建築工程屬勞動密集性質。於報告年度，本集團或我們的分包商並無經歷任何重大勞工短缺、工業行動、罷工或勞工成本大幅增加。然而，無法確保於未來當建築活動持續高峰負荷時我們不會經歷這些問題。倘勞工成本及需求大幅上漲，而我們須藉加薪挽留工人，則我們的員工成本及／或分包成本將增加，因此我們的盈利能力將下降。另一方面，倘我們或分包商未能挽留現有工人及／或及時招募足夠工人以應對我們現有或未來項目，我們或不能按期在預算內完成項目，本集團的營運及盈利能力可能受到不利影響。

本集團致力於不同市場發掘商機，可能面對海外業務市場的經營風險

為提升整體的業務發展及盈利能力，本集團近年致力於不同市場發掘商機，包括於菲律賓共和國及馬來西亞從事建造工程以及於中國內地從事化學材料貿易業務。儘管本集團於開展新業務時遵循審慎、有序及穩定的原則，惟有關業務、財務狀況及經營業績仍須受經營所在相關國家的風險及不確定因素影響，包括但不限於國際、地區及地方經濟、政治狀況、監管政策、地方政府對基建工程項目的管理政策及門檻要求、外資及盈利匯回方面的限制等。倘該等經營環境及法律法規或政策出現任何不利變動，本集團或須撤銷或修訂在該等國家的現有安排，或會對其的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

按上文所述，本公司認為，透過刊發年度及中期報告定期提供本集團最新的業務及財務資料、與投資者舉行會議及於股東週年大會上會面溝通，上述溝通政策屬有效及充分。

董事會報告

環境政策、表現及遵守法律及規例

本集團致力維持可持續發展的工作常規，並密切注意確保一切資源均得以善用。我們致力成為環境友善企業，我們的每份合約均設有一名環境主任，以監察及實施項目環境管理系統。

我們對於本集團承接的每份合約均制定有環境管理計劃，當中載有本集團全面環境政策、環保團隊的組織架構及責任、公司內部規則及規例、環保成效監控、實施措施、廢物管理措施以及規定查核。

本集團及其業務活動受多條法例的規定所規限。本集團已實施內部規則，當中載列有關確保本集團的營運符合適用法律及規例的措施及工作程序。目前，本公司已在中國內地多個城市及馬來西亞等海外地區委聘當地獨立法律顧問，就其項目尋求法律意見。此外，在對工程分包商的監督過程中，本公司亦確保所有分包商遵守當地相關法律規定，包括與環保及社會責任相關的規定。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

董事認為，僱員、客戶及業務夥伴是本集團可持續發展的關鍵。董事認為，本集團與其僱員及業務夥伴維持良好之工作關係，而本集團亦致力提升對客戶的服務質素。

僱員是本集團最重要和最有價值的資產。我們向僱員提供多種類型的培訓，包括(i)進行內部持續專業發展講座；(ii)資助員工繼續於相關領域進修；及(iii)提供安全培訓課程，令員工提高安全意識。

本集團亦與其客戶及供應商保持聯繫，並透過電話、電郵與親身會面等不同渠道與客戶及供應商溝通，以徵詢他們的意見和建議。

主要客戶及供應商

於報告年度，來自本集團最大客戶之收入佔本集團總收入約20%（二零二四年：35%）。來自本集團五大客戶之收入於報告年度合共佔本集團總收入約82%（二零二四年：82%）。

董事會報告

本集團五大供應商之銷售成本於報告年度合共佔本集團總銷售成本約64%（二零二四年：約18%）。本集團最大供應商於報告年度獨佔本集團總銷售成本約19%（二零二四年：約6%）。

除上段所披露者外，據董事所深知，於報告年度內，概無董事、彼等的緊密聯繫人士（定義見上市規則）或任何擁有超過本公司5%已發行賦投票權股份之股東於本集團任何五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於報告年度之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

購股權計劃

本公司於二零一五年三月十六日採納一項購股權計劃（「該計劃」）。該計劃將於二零一五年三月十六日起計10年期間有效及生效，並於二零二五年三月十五日屆滿。自採納日期起至本年報日期，概無根據該計劃授出或同意授出任何購股權。

股本

本公司股本於報告年度之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

優先購買權

儘管開曼群島法例並無針對有關權利的限制，惟本公司章程大綱並無有關優先購買權之條文。

稅務寬減及寬免

董事會並不知悉股東可因持有股份而享有任何稅務寬減或寬免。

儲備

本公司及本集團儲備於報告年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註36(a)及綜合權益變動表。

於二零二五年三月三十一日，本公司之儲備約為20,440,000港元，可供分派予本公司股東。

董事會報告

購買、出售或贖回上市證券

於報告年度內，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。

足夠公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可公開取得之資料及據董事所知，董事確認，本公司已維持上市規則所規定之最低公眾持股量。

董事

於報告年度內及截至本年報日期的董事如下：

執行董事

陳正華先生(主席)

張方兵先生(行政總裁)

曹累先生(於二零二四年九月二日辭任)

孫笑然先生(於二零二五年四月十四日獲委任)

非執行董事

李玉萍女士(於二零二四年十二月十一日獲委任)

獨立非執行董事

林誠光教授

林柏森先生

龔振志先生

根據本公司之組織章程細則(「細則」)第83(3)條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則僅須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

根據細則第84(1)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪流退任，惟每位董事(包括獲委以指定任期者)必須最少每三年退任一次。

董事會報告

根據本公司之組織章程細則第83(3)及84(2)條，林柏森先生及曹累先生將退任，並符合資格且願意於本公司應屆股東週年大會上重選連任。

董事及高級管理層履歷載於「董事及高級管理層履歷」一節。有關董事及最高行政人員酬金之資料載於綜合財務報表附註10。各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條發出年度獨立確認書。

董事會及高級管理層

本集團董事及高級管理層履歷載於本年報第6至9頁。

董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，初步年期自委任日期起為期三年，其後將繼續直至根據合約條款予以終止為止。各獨立非執行董事的任期初步為三年，其後將繼續直至任何一方以不少於三個月的書面通知予以終止為止。

董事於交易、安排及合約中的權益

本公司並無訂立任何董事或與該董事有關聯的實體直接或間接擁有重大權益而於財政年度末或於截至二零二五年三月三十一日止年度內任何時間有效的交易、安排或重要合約。

於競爭業務之權益

於本年報日期，各董事及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無於直接或間接與本公司及其附屬公司之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

獨立非執行董事亦已審閱各契約方於報告年度遵守承諾之情況。獨立非執行董事確認，就彼等所查明，契約方概無違反彼等作出之承諾。

董事會報告

董事及五名最高薪人士之酬金

有關董事及本集團五名最高薪人士之酬金詳情載於綜合財務報表附註10及11。

本公司薪酬委員會將參考董事的責任、工作量、投入本集團的時間及本集團業績來檢討及釐定董事的薪酬及報酬待遇。為本集團作出寶貴貢獻的董事及其他僱員亦可獲得根據該計劃將予授出的購股權。

董事資料變動

除本年報「董事及高級管理層履歷」一節所披露者外，於報告年度，概無董事資料變動須根據上市規則予以披露。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券或本公司或任何其他相聯法團之任何特定業務中之權益及／或淡倉

於二零二五年三月三十一日，董事及行政總裁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、相關股份或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。

董事會報告

除上文所披露者外，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內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標準守則規定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本公司股份及相關股份之權益及淡倉

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，於二零二五年三月三十一日，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行政總裁之權益。

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

董事會報告

附註：

1. 該1,039,456,250股股份由華冠持有，華冠為江蘇省建之全資附屬公司，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，而綠地控股集團有限公司則由綠地控股及綠地金創科技集團有限公司分別擁有95%及5%的權益，而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，於二零二五年三月三十一日，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。

關連交易

本集團之重大關連人士交易及關連交易詳情載於綜合財務報表附註38。綜合財務報表附註38所載之關連人士交易獲完全豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

於二零二五年三月三十一日，已就菲律賓共和國建築項目向土地擁有人支付為數198,545,576披索(相等於約26,959,000港元)之履約按金。該按金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。有關擔保乃按一般商務條款進行，且並無以本集團之資產抵押。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，應付一名主要股東之款項為28,940,000港元，該款項為無抵押、不計息及須按的要求償還。

董事會報告

獲准許的彌償條文

惠及董事的獲准許彌償條文目前已生效及於整個報告年度有效。本公司已採取及維持合適保險，為有關針對其董事的可能法律行動提供保障。

股本掛鈎協議

除本年報有關購股權計劃作出之披露外，於報告年度內並無訂立任何股本掛鈎協議，於報告年度末亦無任何股本掛鈎協議存續。

控股股東之合約權益

年內，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重大合約，或由本公司控股股東或其附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

管理合約

於報告年度內概無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政之合約。

僱員及薪酬政策

本集團於報告年度之僱員及薪酬政策載於本年報第16頁之「僱員及薪酬政策」分節。有關內容屬於管理層討論與分析一部份。

概無訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的董事服務合約。

購買股份或債券的安排

除上文所披露之股權外，於報告年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲利。

審核委員會

審核委員會已會同管理層及外聘核數師審閱本集團採納之會計原則及政策，並討論內部監控、風險管理及財務報告事宜以及報告年度之經審核綜合財務報表。

董事會報告

核數師

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務報表已由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「**國富浩華**」)審核。本公司將於應屆股東週年大會上提交決議案，續聘國富浩華為本公司的核數師。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司(「**大信梁學濂**」)已於二零二三年二月二十三日辭任本公司核數師，而國富浩華已於二零二三年二月二十三日獲委任為本公司核數師，以填補大信梁學濂辭任後之空缺。董事會確認，大信梁學濂與本公司之間概無意見分歧。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司謹訂於二零二五年九月十八日(星期四)舉行股東週年大會。為釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年九月十一日(星期四)至二零二五年九月十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，該期間內股份的過戶概不受理。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年九月十日(星期三)下午四時三十分前送達卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

代表董事會

主席

陳正華

香港，二零二五年六月三十日

獨立核數師報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited

香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

獨立核數師報告

致均安控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審計第53至163頁所載的均安控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）的綜合財務報表，其包括於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，連同綜合財務報表附註（包括重大會計政策資料）。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港財務報告準則會計準則（「**香港財務報告準則**」）真實而公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況及其於截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

意見基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》（「**香港審計準則**」）進行審計工作。我們就該等準則承擔的責任已於報告內「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（「**守則**」），我們獨立於 貴集團，並根據守則履行我們的其他道德責任。我們相信我們已獲得足夠及適當的審計憑證，以為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項指以我們的專業判斷認為我們對本期間綜合財務報表的審計工作中最為重要的事項。該等事項於我們審計整份綜合財務報表並就此形成有關意見的背景下處理，而我們並不就該等事項發表獨立意見。

獨立核數師報告



關鍵審計事項(續)

A. 確認建築合約收入

茲提述綜合財務報表附註6及第65至67頁的會計政策。

關鍵審計事項

如何於審計中處理該事項

截至二零二五年三月三十一日止年度，貴集團確認建築合約收入約393,183,000港元。

我們就確認建築合約收入所進行的審計程序包括以下項目：

貴集團建築工程之收入基於貴集團履行履約責任所付出的努力或投入相對於預期總努力或投入按完全履行履約責任的進度使用投入法隨時間確認。

- 了解並評估貴集團對合約收入確認及預算估計的流程及控制；
- 測試建築合約所確認的收入及溢利的計算；

大部分建築工程需要數年時間才能竣工，而且工程範圍於施工期間可能會發生變化。管理層於合約開始時估計收入及預算成本並定期評估建築工程進度以及範圍更改、索償、爭議及清盤賠償的財務影響。

- 與管理層商討重大項目的進度及合約成本預測，包括竣工成本估算及重大合約潛在違約賠償的評估；
- 抽查報告期內建築工程產生的實際成本；

管理層須就收入估算、預算成本以及相關建築工程的進度做出重大判斷，該等估計對收入的確認金額及時間有重大影響。

- 抽查預算的證明文件，包括分包合約、材料採購合約／發票及報價單等；及
- 將去年的預算與本年度的預算或主要合約產生的實際成本進行抽查比較。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

B. 貿易及其他應收款項及合約資產之減值評估

茲提述綜合財務報表附註18、19及34(a)以及第77至84頁的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二五年三月三十一日，貴集團的貿易及其他應收款項及合約資產(包括應收保留金)合計約為151,224,000港元，佔貴集團總資產約77%。

評估貿易及其他應收款項及合約資產的可收回性時，管理層須做出重大判斷及估計，包括經考慮個別客戶的信譽、是否有財務困難、拖欠或延遲付款的往績、賬齡分析以及對未來事件及經濟狀況的預測後，評估該等客戶的可收回性。

管理層的判斷及估計對貿易及其他應收款項及合約資產所需的虧損撥備水平有重大影響。

貴公司董事根據獨立專業估值師(「估值師」)進行的估值評估貿易及其他應收款項及合約資產的減值。

如何於審計中處理該事項

我們就評估貿易及其他應收款項及合約資產之可收回性所進行的審計程序包括以下項目：

- 了解並評估管理層對貿易及其他應收款項及合約資產的收款及減值評估進行監控的設計及運作效果；
- 抽查年末貿易應收款項的賬齡；
- 抽查後續結算情況及客戶指定的工料測量師核證的最新金額；
- 對於重大的貿易應收款項及合約資產結餘，檢查相關合約及與客戶的往來信函，評估其過往的付款進度記錄以及是否有拖欠或延遲付款的情況，並根據公開資料(如適用)評估客戶的信譽；
- 評估估值師的資質、能力及客觀性；
- 了解並質疑估值師的估值方法、於估值中採用的重大假設和使用的重要不可觀察輸入數據；
- 抽樣測試預期信貸虧損失計算的數學準確度；及
- 評估綜合財務報表附註中有關貿易及其他應收款項及合約資產減值的披露。



獨立核數師報告

除綜合財務報表及就此出具的核數師報告外的資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括載於年報的資料，惟並不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們就綜合財務報表作出的意見並未涵蓋其他資料，且我們概不就此發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審計工作而言，我們的責任是閱讀該等其他資料，並在此過程中考慮該等其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計工作中所知悉的情況存在重大不一致又或出現重大錯誤陳述。

根據我們所執行的工作，倘我們斷定該等其他資料存在重大錯誤陳述，則我們須報告此事實。我們並無有關此方面的任何事項須作報告。

董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公平的綜合財務報表，以及落實董事認為必要的內部監控，以便編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的綜合財務報表。

於編製綜合財務報表時，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須負責評估 貴集團可持續經營的能力，披露（如適用）與持續經營有關的事項，以及採用持續經營基準會計法。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是合理保證綜合財務報表整體是否不存在任何重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤而導致），並根據我們已協定的委聘條款僅向閣下全體出具載有我們意見的核數師報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證乃屬高水平保證，但並不保證根據香港審計準則進行的審計工作一定能發現重大錯誤陳述（倘存在）。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，而倘若個別或整體合理預期可能影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審計準則進行審計工作的一部分，我們在整個審計工作中運用專業判斷及維持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而出現的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而出現的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營基準會計法的適當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與可能導致對貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況有關的重大不確定因素。倘我們斷定存在重大不確定因素，則我們須在核數師報告中提請垂注綜合財務報表中的相關披露，或倘若有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所獲得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營業務。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

- 評價綜合財務報表的整體呈列方式、結構及內容（包括披露事項）以及綜合財務報表是否公平呈列相關交易及事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團旗下實體或業務單位的財務資料獲取充足適當的審計憑證，以便對集團財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指引、監督及審閱就集團審計而執行的審計工作。我們僅為我們的審計意見承擔責任。

我們與治理層進行溝通，內容有關（其中包括）審計的計劃範圍及時間安排以及重大審計結果，包括我們在審計中發現的任何重大內部監控缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項及（倘適用）為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

從與治理層進行溝通的事項中，我們確定對本期間綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，並因此將該等事項定為關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或於極端罕見情況下，倘合理預期在報告中披露某事項造成的負面後果超過其產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中披露該事項。

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年六月三十日

陳維端

執業證書編號P00712

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務			
收入	6	316,272	481,271
銷售及已提供服務的成本		(312,488)	(521,068)
毛利／(毛損)		3,784	(39,797)
金融及合約資產之減值虧損淨額	34(a)	(40,423)	(3,360)
物業、廠房及設備的減值虧損	14	(539)	(4,479)
出售一間附屬公司收益	31(b)	4,459	—
其他收益	6	5	40
其他所得收益／(虧損)，淨額	6	149	(911)
行政開支		(26,444)	(31,332)
財務成本	7	(286)	(7,857)
除稅前虧損		(59,295)	(87,696)
所得稅(開支)／抵免	8	(6,838)	2,962
持續經營業務之本年度虧損	9	(66,133)	(84,734)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度虧損	32	(31,651)	(105,464)
出售已終止經營業務收益，淨額	31(a)	18,131	—
		(13,520)	(105,464)
本年度虧損		(79,653)	(190,198)
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權益工具投資			
公平值虧損		(10,196)	(10,128)
		(10,196)	(10,128)
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		(1,861)	(5,730)
於出售附屬公司時重新分類匯兌差額		(730)	—
		(2,591)	(5,730)
本年度其他全面開支，已扣除零金額所得稅		(12,787)	(15,858)
本年度全面開支總額		(92,440)	(206,056)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損：			
持續經營業務		(66,640)	(49,939)
已終止經營業務		(13,520)	(105,464)
		<u>(80,160)</u>	<u>(155,403)</u>
非控股權益應佔本年度溢利／（虧損）：			
持續經營業務		507	(34,795)
已終止經營業務		—	—
		<u>507</u>	<u>(34,795)</u>
本年度虧損		<u>(79,653)</u>	<u>(190,198)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額：			
持續經營業務		(81,062)	(66,043)
已終止經營業務		(13,278)	(105,464)
		<u>(94,340)</u>	<u>(171,507)</u>
非控股權益應佔本年度全面收益／（開支）總額：			
持續經營業務		1,900	(34,549)
已終止經營業務		—	—
		<u>1,900</u>	<u>(34,549)</u>
本年度全面開支總額		<u>(92,440)</u>	<u>(206,056)</u>
每股虧損			
持續經營業務及已終止經營業務 基本（港仙）	13	<u>(4.29)</u>	<u>(8.31)</u>
持續經營業務 基本（港仙）	13	<u>(3.57)</u>	<u>(2.67)</u>
已終止經營業務 基本（港仙）	13	<u>(0.72)</u>	<u>(5.64)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	23,693	29,148
使用權資產	15	9	3,245
於聯營公司之權益	16	—	68
按公平值計入其他全面收益的權益工具	17	—	16,442
其他應收款項及預付款項	18	—	4,339
遞延稅項資產	28	—	3,730
		23,702	56,972
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	92,092	133,429
應收聯合經營公司其他合作夥伴之款項	30	—	1,903
合約資產	19(a)	59,519	375,387
按公平值計入其他全面收益的權益工具	17	6,246	—
已抵押銀行存款	22	—	56,510
現金及現金等價物	22	14,487	26,535
		172,344	593,764
流動負債			
合約負債	19(b)	—	29,748
貿易及其他應付款項	23	98,015	337,398
應付直接控股公司之款項	20	28,940	49,481
應付一間聯營公司之款項	21	—	24
銀行借貸	24	7,652	85,058
撥備	25	—	7,200
財務擔保合約	26	13,586	—
租賃負債	27	10	3,172
應繳所得稅		4,506	4,123
		152,709	516,204
流動資產淨值		19,635	77,560
總資產減流動負債		43,337	134,532
非流動負債			
界定福利責任	35(a)	229	229
租賃負債	27	—	234
遞延稅項負債	28	39	469
		268	932
資產淨值		43,069	133,600

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資本及儲備			
股本	29	18,692	18,692
儲備		56,979	151,319
本公司擁有人應佔權益		75,671	170,011
非控股權益	37(b)	(32,602)	(36,411)
權益總額		43,069	133,600

第53至163頁之綜合財務報表已於二零二五年六月三十日經董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

董事

張方兵先生

董事

陳正華先生

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元 (附註(a))	換算儲備 千港元 (附註(e))	實繳盈餘 千港元 (附註(b))	資本儲備 千港元 (附註(c))	投資 重估儲備 千港元 (附註(f))	儲備資金 千港元 (附註(d))	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二四年四月一日	18,692	394,285	9,755	(22,291)	22,968	12,544	(25,908)	245	(240,279)	170,011	(36,411)	133,600
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	34	(34)	-	-	-
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,160)	(80,160)	507	(79,653)
本年度其他全面(開支)/收益	-	-	-	(3,984)	-	-	(10,196)	-	-	(14,180)	1,393	(12,787)
本年度全面開支總額	-	-	-	(3,984)	-	-	(10,196)	-	(80,160)	(94,340)	1,900	(92,440)
出售附屬公司時撥回	-	-	(9,755)	-	-	(5,091)	-	-	14,846	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,909	1,909
於二零二五年三月三十一日	<u>18,692</u>	<u>394,285</u>	<u>-</u>	<u>(26,275)</u>	<u>22,968</u>	<u>7,453</u>	<u>(36,104)</u>	<u>279</u>	<u>(305,627)</u>	<u>75,671</u>	<u>(32,602)</u>	<u>43,069</u>
於二零二三年四月一日	18,692	394,285	9,755	(16,315)	22,968	12,544	(15,780)	223	(84,854)	341,518	(1,862)	339,656
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	22	(22)	-	-	-
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(155,403)	(155,403)	(34,795)	(190,198)
本年度其他全面 (開支)/收益	-	-	-	(5,976)	-	-	(10,128)	-	-	(16,104)	246	(15,858)
本年度全面開支總額	-	-	-	(5,976)	-	-	(10,128)	-	(155,403)	(171,507)	(34,549)	(206,056)
於二零二四年三月三十一日	<u>18,692</u>	<u>394,285</u>	<u>9,755</u>	<u>(22,291)</u>	<u>22,968</u>	<u>12,544</u>	<u>(25,908)</u>	<u>245</u>	<u>(240,279)</u>	<u>170,011</u>	<u>(36,411)</u>	<u>133,600</u>

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度



附註：

- (a) 本集團的合併儲備指投資於附屬公司的成本與本集團附屬公司已發行股本面值之間的差額。截至二零二五年三月三十一日止年度，該金額已於出售附屬公司時撥入累計虧損。
- (b) 約22,968,000港元之實繳盈餘指本公司應佔所收購附屬公司的股本價值的賬面值與本公司就該項收購所發行股份於二零一五年三月十六日集團重組完成時之面值之間的差額。

(c) 權益持有人由於下列事件而注資，因而產生資本儲備：

- (i) 根據於二零一五年三月二十三日作出之書面確認，本公司兩名股東Fortune Decade Investments Limited (「**Fortune Decade**」)與Twilight Treasure Limited (「**Twilight Treasure**」)同意承擔透過於截至二零一五年三月三十一日止年度進行之配售本公司股份而出售120,000,000股待售股份相關之上市開支，並於本公司股份於香港聯合交易所有限公司GEM上市時向本公司彌償彼等應佔之該等開支。該等股東以股東身份彌償約7,453,000港元之款額乃入賬列作向本公司注資；及
- (ii) 本公司若干附屬公司之股東同意以抵銷彼等各自應收本集團該等附屬公司款項之方式以付還彼等之前收取之股息。該等付還股息乃入賬列作向本集團注資。截至二零二五年三月三十一日止年度，約5,091,000港元之金額已於出售附屬公司時撥入累計虧損。

(d) 儲備資金

根據適用的中國法規，中國附屬公司須將其除稅後溢利(抵銷過往年度虧損後)的10%撥入法定儲備，直至該儲備達至附屬公司註冊資本的50%。向法定儲備轉賬必須在向股東分派股息前進行。經有關當局批准後，法定儲備可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增加實繳股本，但發行後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(e) 換算儲備

換算儲備金包括換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。

(f) 投資重估儲備

投資重估儲備包括於報告期末持有的根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具的公平值累計變動淨額。

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動			
持續經營業務除稅前虧損		(59,295)	(87,696)
已終止經營業務除稅前虧損		(31,806)	(109,116)
調整：			
物業、廠房及設備折舊	9	3,440	6,133
使用權資產折舊	9	2,707	6,043
財務成本	7	5,335	17,381
金融及合約資產之減值虧損淨額		40,525	3,420
物業、廠房及設備之減值虧損		539	4,479
使用權資產之減值虧損		3,358	336
訴訟撥備	25	2,800	7,200
長期服務金(「長期服務金」)撥備	35(a)	—	229
應付款項撥回		(1,488)	(2,492)
利息收入	6	(384)	(644)
出售物業、廠房及設備收益	6	(418)	(617)
出售一間附屬公司收益	31(b)	(4,459)	—
租賃修訂之收益	6	(23)	(18)
終止租賃之虧損	6	285	—
營運資金變動前之經營現金流量		(38,884)	(155,362)
存貨減少		—	164,790
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(184,830)	34,681
合約資產減少／(增加)		205,446	(95,256)
應收聯合經營公司其他合作夥伴款項減少／(增加)		1,903	(1,903)
合約負債減少		(25,211)	(2,294)
貿易及其他應付款項增加		26,660	91,477
應付聯合經營公司其他合作夥伴款項增加／(減少)		5,032	(4,056)
經營(所用)／所得現金		(9,884)	32,077
已付所得稅，淨額		(243)	(759)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(10,127)	31,318

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度



	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(63)	(641)
出售物業、廠房及設備之所得款項		593	670
存放已抵押銀行存款		(41,615)	(51,674)
提取已抵押銀行存款		91,657	90,548
出售附屬公司產生之現金流出淨額	31	(7,946)	—
已收利息		384	644
投資活動所得現金淨額		43,010	39,547
融資活動			
新造銀行貸款	41	50,513	188,450
償還銀行借貸	41	(114,406)	(273,375)
已付租賃負債之資本部份	41	(3,048)	(8,241)
已付租賃負債之利息部份	41	(171)	(412)
一間直接控股公司之墊款	41	38,367	101,175
償還一間直接控股公司	41	(14,059)	(80,825)
其他已付利息	41	(5,164)	(16,969)
非控股權益注資		1,909	—
融資活動所用現金淨額		(46,059)	(90,197)
現金及現金等價物減少淨額		(13,176)	(19,332)
年初現金及現金等價物		26,535	47,624
外幣匯率變動之影響，淨額		1,128	(1,757)
年末現金及現金等價物		14,487	26,535
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		14,487	26,535

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

均安控股有限公司（「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，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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（統稱為「本集團」）主要於香港及東南亞從事建築相關業務、物業發展，以及建築及化學材料貿易。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近之千港元。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團在編製綜合財務報表時首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈下列經修訂香港財務報告準則（包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋），該等修訂本於二零二四年四月一日或之後開始的本集團報告期間強制生效：

香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本及附帶契諾之非流動負債
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
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回之租賃負債

除下文所述者外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則（「香港財務報告準則」）（續）
於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號（修訂本）

該等修訂本界定流動負債於報告期末無權將負債之結算延至報告期後至少十二個月。負債條款若可由交易對手選擇以轉讓實體本身權益工具進行結算，則其對負債分類為流動或非流動並無影響。

此外，對於附帶契諾之長期貸款安排之分類，明確指出在報告日期後需遵守之契諾對貸款安排在報告日期分類為流動或非流動並無影響。

相關之香港詮釋第5號因應二零二零年八月頒布之香港會計準則第1號（修訂本）將負債分類為流動或非流動而進行修訂，以使相應措辭保持一致而結論不變。香港會計準則第1號（修訂本）釐清如何將債務及其他負債分類為流動或非流動，但不改變現有規定。特別是，香港會計準則第1號（修訂本）澄清了實體延遲結算之權利必須於報告期末存在，並刪除了分類原則中之「無條件」一詞。

應用該等修訂本對本集團之綜合財務報表並無任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則（「香港財務報告準則」）（續） 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團預計，所有相關宣告將於宣告生效日期後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納。

香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具的分類與計量（修訂本） ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及倚賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則會計準則年度改進 （二零二四年）	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10 號及香港會計準則第7號（修訂本） ²
香港財務報告準則第18號及 對其他香港財務報告 準則作出的相應修訂	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露 ³
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 合營公司之間的資產出售及投入 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

本集團目前正在評估香港財務報告準則第18號的影響，該準則將影響綜合損益及其他全面收益表的呈列以及未來綜合財務報表的披露。本集團預期未來應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並不會對本集團的綜合財務報表造成影響。



3. 重大會計政策資料

此等綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

此等綜合財務報表按歷史成本法編製，惟下文所載會計政策闡述按公平值計量之若干金融工具除外。

歷史成本一般以交換貨品及服務之代價之公平值為依據。

公平值為市場參與者於現時市況下於計量日在主要（或最有利）市場在有序交易中因出售資產而收取或因轉讓負債而支付之價格（即平倉價），不論該價格是否可利用其他估值方法直接觀察或估計。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司所控制實體（即其附屬公司）之財務報表。

本集團獲得控制權之條件如下：(i)對投資對象擁有權力；(ii)對參與投資對象而獲得之可變回報須承擔風險或擁有權利；及(iii)可行使其對投資對象之權力以影響本集團之回報金額。倘本集團於投資對象的投票權少於大多數，可因應所有相關事實及情況，透過下列方式取得投資對象的權力：(i)與其他投票權持有人訂立合約安排；(ii)來自其他合約安排的權力；(iii)本集團的投票權及潛在投票權；或(iv)綜合上述各項。

倘相關事實及情況表明上述控制元素中一項或多項元素發生變動，則本公司會重估是否其對投資對象具有控制權。

當本集團獲得附屬公司之控制權時，附屬公司即開始綜合入賬，而當本集團失去附屬公司之控制權時則附屬公司即終止綜合入賬。

附屬公司之收益及開支從本集團取得控制之日起至本集團不再控制附屬公司之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

3. 重大會計政策資料(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益之各部份歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此情況會導致非控股權益產生虧絀結餘。與本集團成員間之交易有關的所有集團內公司間資產及負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時全數撇銷。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團在整體上對該等權益產生符合金融負債的定義的合約性責任。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益中與本公司擁有人應佔權益分開呈列。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任於綜合財務狀況表中作為金融負債呈列。

於聯合經營公司之權益

聯合經營公司是對合營安排具有共同控制權的各方就與該安排有關的資產及負債分別擁有權利及承擔責任的聯合經營安排。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

本集團確認其於合營業務的資產、負債、收益及開支的直接權利，及其分佔任何共同持有或產生的資產、負債、收益及開支的份額。該等項目已納入綜合財務報表的相應項目下。

客戶合約收入

本集團於(或就此)完成履約責任時(即與特定履約責任相關的貨品及服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。



3. 重大會計政策資料(續)

客戶合約收入(續)

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收入則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 於本集團履約時，本集團履約增設或加強客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無增設對本集團具有替代用途的資產，而本集團對迄今已完成履約的款項擁有強制執行權。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時在某一時點確認。

合約資產及合約負債

合約資產指本集團根據合約所載支付條款就本集團已向客戶轉移的貨品或服務作為交換收取代價但尚未成為無條件的權利。其根據香港財務報告準則第9號「金融工具」評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅須隨時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或到期代價金額)，而須向客戶轉移貨品或服務的責任。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收入前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶的單一合約而言，合約資產淨值或合約負債淨額得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債並無以淨額基準呈列。

當合約包含重要的融資部分時，合約結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

3. 重大會計政策資料(續)

客戶合約收入(續)

在一段時間內確認收入：計量完成履約責任的進度

投入法

完成履約責任的進度是以投入法為基礎計量，此方法乃基於本集團為完成履約責任而付出的努力或投入，相對於其為完成該項履約責任而預期所需的總投入來確認收入，其最能反映本集團於轉移貨品或服務控制權方面的履約情況。

可變代價

就包含可變代價(建築工程的變更定單及延期索償)的合約而言，本集團使用以下其中一種方法估計本集團有權收取的代價金額：(a)預期價值法或(b)最有可能的金額(視乎何種方法更能預測本集團有權收取的代價金額而定)。

可變代價的估計金額僅在以下情況下，方會計入交易價格：於計入交易價格時很大可能不會導致其後關乎可變代價的不確定因素獲得解決時出現收入大幅撥回。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新評估有關可變代價的估計是否受到限制)，以真實反映於報告期末存在的情況以及於報告期內該等情況發生的變化。

存在重大融資部分

釐定交易價格時，倘協定的付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團提供了為向客戶轉讓貨品或服務融資的重大利益，則本集團會根據貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在此情況下，合約包含重大的融資部分。無論於合約中明示或是於合約雙方商定的付款條件中暗示融資承諾，均可能存在重大融資成分。



3. 重大會計政策資料(續)

存在重大融資部分(續)

對於付款與相關貨品或服務轉讓之間的期限少於一年的合約，本集團採用實際權宜方法，即不因任何重大融資部分而調整交易價格。

主事人與代理人

於釐定本集團作為主事人或作為代理人時，其考慮在向客戶轉讓貨品或服務前是否擁有對該商品或服務的控制權。控制權指本集團主導該貨品或服務的使用並從中獲得絕大部份剩餘利益的能力。

物業、廠房及設備

持作生產或提供服務或行政用途之物業、廠房及設備，包括租賃土地及樓宇於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)入賬。

當本集團就於物業(包括租賃土地及樓宇成分)的擁有權權益付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值比例分配。倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地的權益於綜合財務狀況表「使用權資產」呈列。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備項目乃以直線法按其估計可使用年期確認折舊，以分配成本減估計剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討，並將任何估計變更之影響按未來適用基準列賬。

過往成本包括直接應佔收購項目的開支。

當該項目日後相關之經濟利益很可能會流入本集團，且該項目之成本能被可靠計量時，方會將其後成本列入資產賬面值或作為單獨資產確認(如適用)。入賬列為單獨資產的任何部份的賬面值於被取代時終止確認。在報告期內產生的所有其他維修及保養會在損益內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(續)

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後持續使用該資產不會取得經濟利益時終止確認。來自出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額釐定並於出售或報廢當日在損益確認。

非金融資產減值

於報告期末，本集團對其物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額會個別估算。倘不能估計單一資產的可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別合理和一貫分配基準的情況下，企業資產亦被分配至個別現金產生單位，否則或會被分配至可按合理及按一貫分配基準識別的最小現金產生單位組合。可收回金額根據公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組合釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組合的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減銷售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產(或現金產生單位)之獨有風險。



3. 重大會計政策資料(續)

非金融資產減值(續)

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計會少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值將削減至其可收回金額。就不能基於合理及一致分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，本集團將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。分配減值虧損時，減值虧損首先會分配以減低任何商譽(如適用)的賬面值，其後基於單位或現金產生單位組別中各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不得減少至低於公平值減出售成本(倘可計量)、使用價值(倘可釐定)及零(以最高者為準)。分配至資產的減值虧損數額按比例分配至單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產(或現金產生單位或現金產生單位組合)之賬面值增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後之賬面值不能超過該資產(或現金產生單位或現金產生單位組合)過往年度已確認為並無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團於合約開始時評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。當合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分時，本集團選擇不分拆非租賃組成部分，並就所有租賃將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分計算為單一租賃組成部分。於租賃生效日期，本集團就其作為承租人的所有租賃安排確認使用權資產及相應租賃負債，惟短期租賃(定義為租期為12個月或以下的租賃且不包含購買選擇權)及低價值資產的租賃除外。就該等租賃而言，本集團於租期內以直線法確認租賃付款為開支，惟倘有另一系統化基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。



3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日未付的租賃付款(減少任何應收租賃優惠)的現值確認及計量租賃負債。租賃付款按有關租賃隱含之利率貼現。倘該利率難以釐定，則本集團使用增量借款利率。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

計量租賃負債時計入的租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 本集團根據剩餘價值擔保預計應付金額；
- 購買選擇權的行使價，倘本集團有理由確定會行使該選擇權；及
- 終止租賃的罰金付款(倘租期反映本集團行使終止租賃的選擇權)。

租賃負債於綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分按報告期後十二個月內應清償的合約付款現值釐定。

租賃負債隨後透過增加賬面值按攤銷成本計量以反映租賃負債利息(使用實際利率法)及減少賬面值以反映作出的租賃付款計量。

當未來租金因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。



3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該等情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。

使用權資產

租賃資本化時確認的使用權資產最初按成本計量，其包括相應租賃負債、於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠及任何初步直接成本的初步計量。當本集團產生拆除及移除租用資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態之成本責任時，本集團根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認及計量撥備。成本計入相關使用權資產中，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

使用權資產於綜合財務狀況表作為獨立項目呈列。

使用權資產隨後以成本減累計折舊及減值虧損計量，並根據租賃負債的重新計量進行調整。使用權資產乃按租期及相關資產的可使用年期(以較短者為準)折舊。折舊於租賃開始日期開始計算。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否已減值以及入賬處理任何已識別的減值虧損。



3. 重大會計政策資料(續)

外幣

於編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)列值之交易按交易當日之匯率以功能貨幣(即該實體經營所處主要經濟體系之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目均按當日之現行匯率重新換算。當非貨幣項目之公平值收益或虧損於損益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部分亦於損益確認。當非貨幣項目的公平值收益或虧損於其他全面收益確認時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於其他全面收益確認。按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額，均於產生期間於損益確認，惟對於既無計劃亦不可能發生結算(因此構成於海外業務淨投資的一部分)產生的貨幣性項目匯兌差額，在其他全面收益中初始確認，並在出售或部分出售本集團在海外業務中的權益時由權益重新分類至損益。

就綜合財務報表之呈列而言，本集團之外國業務的資產及負債按報告期末的匯率換算為本集團的呈報貨幣(即港元)。收入及開支項目按年內平均匯率換算，除非匯率於期內大幅波動，於此情況下，則使用於交易日期的匯率。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認，並於權益中的換算儲備項下累計(計入非控股權益，如適用)。

退休福利成本

為香港僱員向強制性公積金計劃支付以及為香港以外僱員向定額供款退休金計劃支付之款項，於僱員提供服務令其合資格享有供款時確認為開支。



3. 重大會計政策資料(續)

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預期將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本則作別論。

經扣除任何已付金額後，僱員應得的福利(如工資及薪金、年假及病假)確認為負債。

就其他長期僱員福利確認之負債按預期本集團就僱員截至報告日期所提供服務之估計未來現金流出之現值計量。

界定福利計劃責任

根據香港僱傭條例，本集團將長期服務金列為界定福利計劃責任。

本集團就定額福利計劃承擔之責任淨額乃就計劃進行計算，方法為以僱員於本期間及過往期間所賺取的未來福利金額估算並貼現有關金額。就長期服務金責任而言，未來福利的估計金額乃經扣除本集團已歸屬於僱員的強積金供款所產生的應計福利的負服務成本後釐定，有關供款被視為來自有關僱員的供款。

在獨立精算師的協助下，本集團基於折現率、薪金增長率、離職率及可對沖強積金累算權益的預期投資回報，每年估計長期服務金責任。折現因素乃於接近各年度報告期末時參考政府債券(以權益將予支付的貨幣計值，且到期條款與相關界定福利責任服務金責任條款相若)釐定。

當計劃的福利改變或計劃遭縮減時，有關僱員過去服務的福利改變之部分，或因縮減計劃帶來的損益，會在計劃修訂或縮減時，以及相關重組成本或合約終止補償獲確認兩者中較早時，在綜合損益表中確認為支出或予以資本化。

界定福利計劃引致的重新計量會確認為其他全面收益，並即時在保留溢利中反映。重新計量包含精算損益、於界定福利退休計劃的計劃資產回報(不包括包含在淨界定福利負債／資產內的淨利息金額)及資產上限影響的任何改變(不包括包含在淨界定福利負債／資產內的淨利息金額)。

3. 重大會計政策資料(續)

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故此有別於綜合損益及其他全面收益表所列之除稅前溢利／虧損。本集團之即期稅項負債按報告期末已頒布或實際頒布之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認，惟以可能有應課稅溢利而須動用與之抵銷之可扣稅暫時差額為限。倘暫時差額因商譽或初步確認某項交易(業務合併除外)之資產及負債而產生，而該交易並不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產及負債且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額。

與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額須確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制撥回暫時差額之時間及有可能在可見將來不會撥回暫時差額則除外。自與該等投資及權益有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產僅於有足夠應課稅溢利來應對能夠利用暫時差額利益並預期將於可見未來撥回方會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利來收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率(按報告期末已生效或實質上已生效之稅率)(及稅法)計量。



3. 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項負債及資產計量反映本集團於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。

當有可依法強制執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關時，該等資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收入或直接在權益確認的項目相關者亦分別在其他全面收入或直接在權益確認。倘業務合併的初始會計處理產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的短期存款以及易於轉換為已知金額現金且價值變動風險甚低、於購買時到期日為三個月內的短期高流動性投資。就綜合現金流量表而言，須按要求償還且構成本集團現金管理一部分的銀行透支亦計入現金及現金等價物。現金及現金等價物根據以下政策評估預期信貸虧損。

銀行現金不包括受監管規限導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘。本集團的使用受到第三方合約限制的銀行結餘計入現金的一部分，除非該限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。

附屬公司投資

附屬公司投資乃於本公司財務狀況表按成本減累計減值虧損(如有)呈列。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟來自客戶合約的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量除外。直接因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)而產生之交易成本乃於初步確認時加入或扣減金融資產或金融負債之公平值(視情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

金融資產

所有以正常方式買賣之金融資產均按交易日基準確認及取消確認。以正常方式買賣指需要按市場規則或慣例於制訂之時限內交付資產之金融資產買賣。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。

按攤銷成本計量的金融資產

倘同時符合以下條件，則本集團隨後按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於有關期間攤分利息收入之方法。



3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按攤銷成本計量的金融資產(續)

就購入或產生信貸減值金融資產以外的金融資產(即於初步確認時出現信貸減值的資產)，實際利率指確切地在金融資產的預計年期內或(如適用)較短時期內，將估計未來現金收入(包括所有屬於實際利率一部分的已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓但不包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))折現至初步確認時總賬面值的利率。就購入或產生信貸減值金融資產而言，按將貼現估計未來現金流量(包括預期信貸虧損)至金融資產於初步確認時之攤銷成本計算經信貸調整之實際利率。

隨後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法確認。就購入或產生信貸減值金融資產以外的金融資產而言，利息收入自下一個報告期起按照向金融資產之總賬面值(不包括隨後信貸減值的金融資產)採用實際利率計算。就隨後出現信貸減值的金融資產，其利息收入按照向金融資產之攤銷成本採用實際利率確認。倘於隨後報告期間內，信貸減值金融工具之信貸風險改善令金融資產不再發生信貸減值，利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期起按照向金融資產總賬面值採用實際利率確認。

利息收入於損益賬確認。

指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的權益工具

於初始確認時，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，以指定權益工具投資按公平值計入其他全面收益。倘權益投資乃持作買賣或為收購方於業務合併中確認的或有代價，則不允許指定為按公平值計入其他全面收益。

按公平值計入其他全面收益的權益工具投資初始按公平值加交易成本計量。其後，則按公平值計量，其公平值變動產生的收益或虧損於其他全面收益內確認，並於投資重估儲備內累計並毋須進行減值評估。處置股本投資時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，而將轉撥至保留盈利／(累計虧損)。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

受香港財務報告準則第9號減值評估規限的金融資產及其他項目減值

本集團就受香港財務報告準則第9號減值規限的金融資產及其他項目(包括貿易及其他應收款項、合約資產、按金、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及財務擔保合約)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額在各報告日期更新,以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期的預期信貸虧損指將於相關工具的預期壽命內的所有可能違約事件產生的預期信貸虧損(第2階段及第3階段)。相反,12個月的預期信貸虧損指預期將於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分(第1階段)。評估乃根據本集團過往信用損失經驗(並就債務人的具體因素作出調整)、一般經濟狀況及於報告日期現有狀況及未來狀況的預測評估進行。

本集團就並無重大融資部分的貿易應收款項及合約資產確認全期的預期信貸虧損。

所有其他工具方面,本集團按12個月的預期信貸虧損計量損失撥備,除非本集團自初始確認後信貸風險顯著增加時確認存續的預期信貸虧損。評估是否應確認全期的預期信貸虧損是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。



3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

受香港財務報告準則第9號減值評估規限的金融資產及其他項目減值(續)

信貸風險顯著增加

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本或精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場的信貸風險指標嚴重惡化，如債務人的信用利差及信貸違約掉期價格大幅上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團均假設自合約付款逾期超過30日後的信貸風險自初始確認以來大幅增加，除非本集團有合理及具支持的資料證明其他情況。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

受香港財務報告準則第9號減值評估規限的金融資產及其他項目減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

儘管有上述規定，若於報告日期債務工具被判定為具有較低信貸風險，本集團會假設債務工具信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。在以下情況下，債務工具會被判定為具有較低信貸風險：i)其具有較低違約風險；ii)借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務；及iii)經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。

就本公司發行的財務擔保合約而言，本公司成為不可撤回承諾的一方的日期被視為初步確認日期，以在本公司的財務報表中評估減值。於評估自初步確認財務擔保合約以來信貸風險是否顯著增加時，本公司會考慮指定債務人違約的風險變動。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的金融工具一般無法收回：

- 債務人違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

不論上文所述，除非本集團擁有合理及有理據支持的資料以證明較寬鬆的違約標準更為適合，否則本集團認為金融資產逾期超過90天時即屬發生違約。



3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

受香港財務報告準則第9號減值評估規限的金融資產及其他項目減值(續)

信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人因與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；或
- 金融資產由於財務困難喪失活躍市場。

撤銷政策

倘有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無可能實際收回金融資產時(例如交易對手已清算或進入破產程序時)，則本集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)，已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回款項會直接於損益中確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據及前瞻性資料。

預期信貸虧損之估計乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約之風險為權重釐定。本集團使用實際權宜方法，運用撥備矩陣估計貿易應收款項及合約資產之預期信貸虧損，及／或對單獨評估貿易應收款項及有重大結餘的合約資產的預期信貸虧損。當中考慮過往信貸虧損經驗以及毋須繁苛成本或工作即可獲得之前瞻性資料。

就其他金融資產而言，本集團計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認後顯著增加，在該情況下，本集團確認整個存續期預期信貸虧損。是否應確認整個存續期的預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

受香港財務報告準則第9號減值評估規限的金融資產及其他項目減值(續)

預期信貸虧損的計量及確認(續)

金融資產的預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量(按於初步確認時釐定的實際利率折現)之間的差額估算。

就本公司發行的金融擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本公司僅須於債務人違約時作出付款，預期信貸虧損為償還持有人所產生信貸損失的預計款項現值減本公司預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就本公司發行的金融擔保合約之預期信貸虧損而言，由於實際利率無法釐定，本公司將應用可反映貨幣時間價值及現金流量特有風險之目前市場評估之貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關貼現率。

除本公司發行的金融擔保合約外，本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移予其他實體，則本集團將終止確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部份風險及回報並繼續持續控制該資產，則本集團會確認於該資產的保留權益及可能須支付的相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該項金融資產，亦會確認所收取款項為附屬借貸。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面價值與已收及應收代價總額的差額乃於損益中確認。



3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據所訂立合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體於扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付直接控股公司之款項、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、銀行借貸及租賃負債，其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算於有關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之估計年期或(如適用)較短期間，準確折現估計未來現金付款(包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認的賬面淨值之利率。

金融擔保合約

一份金融擔保合約為要求發行人支付指定款項以補償持有人因指定債務人根據債務工具之條款當到期時並未支付款項而產生的虧損的合約。金融擔保合約負債初始按其公平值計量，其後按以下各項之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號所釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認之金額減(如適用)擔保期內確認之累計攤銷。

終止確認金融負債

金融負債於及僅於本集團之責任已解除、註銷或屆滿後方會取消確認。取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額乃於損益中確認。

3. 重大會計政策資料(續)

公平值計量

於計量公平值時(本集團以股份為基礎之付款交易、租賃交易、物業、廠房及設備之使用價值及就減值評估之使用權資產除外)，若市場參與者於釐定資產或負債之計量日期之定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團會考慮該等特點。

本集團採用在有關情況下屬適當且可獲得充足數據的估值技術計量公平值，盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。具體而言，本集團按輸入數據特性將公平值計量分為以下三個等級：

第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二級 — 估值技術，而其所採用對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為可直接或間接觀察所得。

第三級 — 估值技術，而其所採用對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據並非可觀察所得。

於報告期末，就按經常基準計量公平值的資產及負債而言，本集團藉審閱其各自的公平值計量以釐定各公平值等級之間有否出現轉移。

借貸成本

可直接歸屬於某項需要經過相當長時間籌備才能達到預定可使用或者可銷售狀態的資產的購置、建造或生產的借貸成本，均資本化為該資產的部分成本。其他借貸成本於其發生期間確認為開支。

撥備、或然負債及虧損性合約

撥備及或然負債

倘過往事項導致本集團須承擔法定或推定責任，而履行有關責任可能須撥付經濟利益，且能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣之時間值屬重大，則撥備將以預計結清責任所需開支之現值列賬。



3. 重大會計政策資料(續)

撥備、或然負債及虧損性合約(續)

撥備及或然負債(續)

倘須撥付經濟利益之可能性不大，或無法可靠估計其金額，除非須撥付經濟利益之機會極微，否則有關責任將作為或然負債披露。僅在日後是否出現一項或以上事件時方可確定之有關責任，除非須撥付經濟利益之機會極微，否則亦將披露為或然負債。

倘支付撥備所需的部分或全部開支預期將由另一方償付，則任何預期償付款項於大致上可確定時另行確認為資產。就償付確認的金額限於撥備的賬面值。

虧損性合約

當本集團為履行合約責任所產生的不可避免成本超過其預期可從該合約收取的經濟利益時，即視為存在虧損性合約。虧損性合約撥備按終止合約的預期成本與繼續履行合約的預期成本淨額兩者之間較低者的現值計量，履行合約的成本包括履行該合約責任新增的成本和與履行該合約因直接相關而分配的其他成本。在確認撥備前，本集團先確認任何與該合約相關資產的減值虧損。

關連方

(a) 屬以下人士，即該人士或該人士家族之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 實體與本集團屬同一集團之成員集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為一間集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。

3. 重大會計政策資料(續)

關連方(續)

- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所界定人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層成員服務。

個人之近親家屬成員為預期彼等於與實體進行交易時，可能影響該個人(或受該人士影響)之該等家庭成員。

分部報告

營運分部及財務報表所呈列各分部項目的金額，乃從為向本集團各項業務及地理位置進行資源分配及評估其業績而定期向本集團主要營運決策者提供的財務資料當中識別出來。

個別重大營運分部不予合併以作財務報告用途，但當各分部具有類似經濟性質，以及產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用於分銷產品或提供服務的方法及監管環境的本質均屬類似時，則作別論。倘個別不重大的營運分部符合以上大部分條件，則可能合併。

已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務之組成部分，其業務及現金流量可與本集團其他部分明確區分，並且：

- 代表一項獨立主要業務或經營地區；



3. 重大會計政策資料(續)

已終止經營業務(續)

- 屬於擬出售一項獨立主要業務或經營地區之單一協調計劃之一部分；或
- 僅為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被分類為已終止經營業務，比較損益表會重新呈列，猶如該業務於比較年度開始時已終止。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須對未能即時自其他來源取得的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用本集團會計政策時作出之重大判斷

除涉及估計者外(見下文)，以下乃本公司董事於應用本集團會計政策時對綜合財務報表內確認之金額作出最具影響之重大判斷。

均安－卓裕合營公司1(「均安－卓裕1」)綜合入賬

為簽訂合約，本集團與獨立第三方卓裕工程有限公司(「卓裕」)成立合法合營公司均安－卓裕1。本集團可委任均安－卓裕1董事會大部分成員，從而可管理其相關業務。本集團佔有均安－卓裕1之70%的溢利或虧損。因此，本公司董事釐定本集團擁有對均安－卓裕1的控制權，故本集團的財務報表已將均安－卓裕1的業績綜合入賬。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

應用本集團會計政策時作出之重大判斷(續)

聯合經營公司

為簽訂合約，本集團成立十間非法團合營公司，分別與三名獨立第三方卓裕、永利(聲記)建築有限公司(「永利」)及中國地質工程集團公司(「中地」)成立均安－卓裕合營公司2(「均安－卓裕2」)、均安－卓裕合營公司3(「均安－卓裕3」)、均安－卓裕合營公司4(「均安－卓裕4」)、均安－卓裕合營公司5(「均安－卓裕5」)、永利－義年益合營公司、均安－中地合營公司(「均安－中地」)、均安－中地合營公司2(「均安－中地2」)、均安－中地合營公司3(「均安－中地合營公司1」)及均安－中地合營公司4(「均安－中地合營公司2」)，及與赤道綫有限公司(「赤道綫」)成立均安－赤道綫合營公司。

本集團與卓裕共同控制均安－卓裕2、均安－卓裕3、均安－卓裕4及均安－卓裕5的相關業務。根據合營公司協議，本集團分別分佔均安－卓裕2、均安－卓裕3、均安－卓裕4及均安－卓裕5合約產生或與之履行合約相關的收入、開支、資產、負債、權利及責任之50%、65%、51%及51%。由於相關活動之決定須取得本集團與卓裕一致同意，因此，本公司董事已釐定合營安排為聯合經營。

本集團與永利共同控制永利－義年益合營公司的相關業務。根據合營公司協議，本集團分佔永利－義年益合營公司合約產生或與之履行合約相關的收入、開支、資產、負債、權利及責任之49%。由於相關活動之決定須取得本集團與永利一致同意，因此，本公司董事已釐定合營安排為聯合經營。

本集團與中地共同控制均安－中地、均安－中地2、均安－中地合營公司1及均安－中地合營公司2的相關業務。根據合營公司協議，本集團分佔均安－中地、均安－中地2、均安－中地合營公司1及均安－中地合營公司2合約產生或與之履行合約相關的收入、開支、資產、負債、權利及責任之51%。由於相關活動之決定須取得本集團與中地一致同意，因此，本公司董事已釐定合營安排為聯合經營。



4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

應用本集團會計政策時作出之重大判斷(續)

聯合經營公司(續)

本集團與赤道綫共同控制均安一赤道綫合營公司的相關業務。根據合營公司協議，本集團分佔均安一赤道綫合營公司合約產生或與之履行合約相關的收入、開支、資產、負債、權利及責任之51%。由於相關活動之決定須取得本集團與赤道綫一致同意，因此，本公司董事已釐定合營安排為聯合經營。

估計不明朗因素之主要來源

有關未來之主要假設及於各報告期間末估計不明朗因素之其他主要來源(彼等均具有導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)如下。

建築合約收入確認

本集團根據管理層就合約總成果(包括進行中建築合約的盈利能力)及個別合約建築工程完成進度的估計，確認就有關建築、水務、地盤平整、道路工程及渠務以及斜坡加固之土木工程合約提供建造及維修工程的合約收入。完成階段乃根據迄今已進行工程所產生之合約成本佔估計總合約成本之比例(投入法)釐定。總合約成本乃由管理層基於相關主要承建商／供應商／賣方不時提供之報價及同類項目之過往經驗估計。儘管管理層根據合約的進展程度，審閱及修訂建築合約的合約收入及成本估計，有關合約總收入及成本的實際結果或會高於或低於估計，這將會影響已確認的收入。

委託人與代理人的考慮因素(委託人)

本集團從事建築及化學材料貿易業務。本集團的結論為，本集團作為該等交易的委託人，其於指定貨品轉讓予客戶之前控制該貨品。當本集團履行履約責任時，本集團按合約所訂明本集團預期有權收取的代價總額確認貿易收益。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團就建築及化學材料貿易確認收入55,392,000港元(二零二四年：72,072,000港元)。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

貿易應收款項及其他應收款項及合約資產的虧損撥備

貿易應收款項及其他應收款項及合約資產的預期信貸虧損的虧損撥備乃本集團根據香港財務報告準則第9號的指引基於有關預期信貸虧損的假設作出估計。本集團根據各債務人的賬齡分析及／或信貸評級以及本集團於報告期末的歷史經驗及前瞻性資料，使用判斷作出該等假設及選擇虧損撥備計算的輸入數據。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能需要就綜合損益及其他全面收益表確認額外減值虧損開支。

於二零二五年三月三十一日，經扣除累計減值虧損23,489,000港元(二零二四年：590,000港元)、29,947,000港元(二零二四年：27,346,000港元)及5,297,000港元(二零二四年：13,370,000港元)後，貿易應收款項、其他應收款項及合約資產的賬面值分別為50,701,000港元(二零二四年：53,355,000港元)、41,004,000港元(二零二四年：76,683,000港元)及59,519,000港元(二零二四年：375,387,000港元)。有關預期信貸虧損計算、信貸政策及信貸風險之詳情於本綜合財務報表附註18、19及34(a)披露。

撥備及或然負債

當本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期在履行責任時會導致含有經濟效益的資源外流，及在可以作出可靠的估計時，本集團便會計提撥備。當含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計時，便會將該責任披露為或有負債。

物業、廠房及設備以及使用權資產的減值估算

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減去累計折舊和減值(如有)呈列。於釐定資產是否減值時，本集團須做出判斷及估算，尤其是在評估：(1)是否發生了可能影響資產價值的事件或跡象；(2)資產的賬面值是否能夠獲可收回金額支持。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)，則存在減值。公平值減出售成本乃按類似資產於公平交易中具有約束力的銷售交易的可用數據或可觀察的市場價格減去出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。



4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

物業、廠房及設備以及使用權資產的減值估算(續)

就租賃土地及樓宇的減值評估而言，在公平值減去出售成本的情況下，可收回金額乃根據獨立專業估值師進行的估值釐定，並涉及對市況的某些假設。本公司董事依據估值報告並已作出判斷，並確信估值方法反映當前的市況。該等假設的變化，包括任何市場違規、政策、地緣政治及社會變化的潛在風險，或由於宏觀經濟環境變化、國際貿易緊張局勢地緣政治的複雜性增加、政策方向及／或按揭要求的變化而導致的其他意外事件，將導致公平值減去出售成本後有所變動，而令本集團物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額出現變化。

於二零二五年三月三十一日，須進行減值評估的物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值分別為23,693,000港元及9,000港元(二零二四年：29,148,000港元及3,245,000港元)，並已扣除已確認的物業、廠房及設備以及使用權資產的減值虧損分別為5,018,000港元及零港元(二零二四年：4,479,000港元及329,000港元)。

即期稅項

本公司的附屬公司須在中華人民共和國(「中國」)、香港、馬來西亞、菲律賓共和國(「菲律賓」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時須做出重大判斷。於一般業務過程中，有許多交易的最終稅務釐定並不確定。倘該等事項的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，則該等差額將影響做出該釐定的財務期間的即期稅項及遞延稅項撥備。



4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

遞延稅項資產

於二零二五年三月三十一日，若干經營附屬公司的租賃負債、預期信貸虧損撥備及未動用稅項虧損撥備的遞延稅項資產分別為零港元(二零二四年：65,000港元)、零港元(二零二四年：3,730,000港元)及零港元(二零二四年：16,398,000港元)，已於綜合財務狀況表內確認。遞延稅項資產的可實現性主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅暫時差額，而這亦為估計不確定性的主要來源。倘未來實際產生的應課稅溢利少於或多於預期，或事實及情況發生變化，導致對未來應課稅溢利的估計進行修正，則可能出現遞延稅項資產的重大撥回或進一步確認，並在發生撥回或進一步確認期間的損益中予以確認。

5. 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。

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。行政總裁根據持續經營及已終止經營業務之分部業績(即各分部所賺取的除所得稅前溢利／虧損，惟未分配出售一間附屬公司收益、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、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股本工具及其他公司資產，該等資產乃集中管理。分部負債包括所有經營負債，不包括銀行借貸及其他公司負債，該等負債乃集中管理。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

分部收入及業績

有關持續經營業務及已終止經營業務之分部收入及分部業績的資料如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務	
	建築	物業發展	貿易	小計	建築	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入						
對外銷售	<u>260,880</u>	<u>—</u>	<u>55,392</u>	<u>316,272</u>	<u>132,303</u>	<u>448,575</u>
業績						
分部業績	<u>(48,759)</u>	<u>—</u>	<u>(1,672)</u>	(50,431)	(31,790)	(82,221)
出售一間附屬公司的 未分配收益				4,459	—	4,459
物業、廠房及設備的 未分配減值虧損				(539)	—	(539)
未分配租賃負債的 財務成本				(3)	—	(3)
未分配銀行借貸的 財務成本				(250)	—	(250)
中央行政成本及董事酬金				<u>(12,531)</u>	<u>(16)</u>	<u>(12,547)</u>
除稅前綜合虧損				<u>(59,295)</u>	<u>(31,806)</u>	<u>(91,101)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務	總計
	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	小計 千港元	建築 千港元	
收入						
對外銷售	<u>300,232</u>	<u>108,967</u>	<u>72,072</u>	<u>481,271</u>	<u>173,181</u>	<u>654,452</u>
業績						
分部業績	<u>(4,739)</u>	<u>(51,490)</u>	<u>28</u>	(56,201)	(100,193)	(156,394)
未分配利息收入				35	609	644
未分配匯兌虧損，淨額				(575)	—	(575)
未分配租賃負債的 財務成本				(84)	(328)	(412)
未分配銀行借貸的 財務成本				(7,773)	(9,196)	(16,969)
中央行政成本及董事酬金				<u>(23,098)</u>	<u>(8)</u>	<u>(23,106)</u>
除稅前綜合虧損				<u>(87,696)</u>	<u>(109,116)</u>	<u>(196,812)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料 (續)

其他資料

截至二零二五年三月三十一日止年度

	持續經營業務					已終止經營業務			總計
	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	建築 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	
計算分部業績時包含之金額									
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	(75)	-	-	-	(75)	493	-	493	418
租賃修訂之收益	-	-	-	-	-	23	-	23	23
終止租賃之虧損	-	-	-	-	-	(285)	-	(285)	(285)
物業、廠房及設備折舊	(200)	-	-	(658)	(858)	(2,582)	-	(2,582)	(3,440)
使用權資產折舊	(275)	-	-	-	(275)	(2,432)	-	(2,432)	(2,707)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	(539)	(539)	-	-	-	(539)
使用權資產之減值虧損	-	-	-	-	-	(3,358)	-	(3,358)	(3,358)
訴訟撥備	-	-	-	-	-	(2,800)	-	(2,800)	(2,800)
預期信貸虧損模式									
項下之貿易應收款項之減值虧損	(22,979)	-	-	-	(22,979)	(110)	-	(110)	(23,089)
預期信貸虧損模式									
項下之其他應收款項之(減值虧損)／減值虧損撥回	(25,396)	-	-	-	(25,396)	93	-	93	(25,303)
預期信貸虧損模式									
項下之合約資產之(減值虧損)／減值虧損撥回	7,952	-	-	-	7,952	(85)	-	(85)	7,867
應付款項撥回	-	-	-	-	-	1,488	-	1,488	1,488
利息收入	5	-	-	-	5	379	-	379	384
財務成本	(33)	-	-	(253)	(286)	(5,049)	-	(5,049)	(5,335)
計算分部業績時未包含之金額									
出售已終止經營業務收益，淨額	-	-	-	-	-	-	18,131	18,131	18,131
出售一間附屬公司收益	-	-	-	4,459	4,459	-	-	-	4,459

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

其他資料(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	持續經營業務					已終止經營業務			
	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	建築 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	總計 千港元
計算分部業績時包含之金額									
出售物業、廠房及設備之收益／（虧損）	-	-	-	-	-	617	-	617	617
租賃修訂之收益	-	-	-	-	-	18	-	18	18
物業、廠房及設備折舊	(172)	-	-	(658)	(830)	(5,303)	-	(5,303)	(6,133)
使用權資產折舊	(395)	-	-	-	(395)	(4,306)	(1,342)	(5,648)	(6,043)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	(4,479)	(4,479)	-	-	-	(4,479)
訴訟撥備	-	-	-	-	-	(7,200)	-	(7,200)	(7,200)
使用權資產之減值虧損	-	-	-	-	-	-	(336)	(336)	(336)
預期信貸虧損模式項下之貿易應收款項之減值虧損	(10)	-	-	-	(10)	(30)	-	(30)	(40)
預期信貸虧損模式項下之其他應收款項之（減值虧損）／減值虧損撥回	(1,878)	-	-	-	(1,878)	1	-	1	(1,877)
預期信貸虧損模式項下之合約資產之減值虧損	(1,472)	-	-	-	(1,472)	(31)	-	(31)	(1,503)
應付款項撥回	-	-	-	-	-	2,492	-	2,492	2,492
計算分部業績時未包含之金額									
利息收入	-	-	-	35	35	-	609	609	644
財務成本	-	-	-	(7,857)	(7,857)	-	(9,524)	(9,524)	(17,381)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續) 分部資產及負債

	二零二五年			二零二四年		
	建築 千港元	貿易 千港元	總計 千港元	建築 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
報告分部資產	166,536	307	166,843	570,619	25,636	596,255
報告分部負債	88,678	17,676	106,354	471,196	13,397	484,593

其他分部資料

	二零二五年			二零二四年		
	持續 經營業務	已終止 經營業務	總計	持續 經營業務	已終止 經營業務	總計
	建築 千港元	建築 千港元		建築 千港元	建築 千港元	
添置非流動資產	44	3,749	3,793	463	1,065	1,528

分部資產主要包括若干物業、廠房及設備、使用權資產、貿易及其他應收款項、應付聯合經營公司其他合作夥伴之款項、合約資產、若干已抵押銀行存款、若干銀行結餘及現金以及遞延稅項資產。

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、若干銀行借貸、撥備、租賃負債、應繳所得稅及遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

報告分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
報告分部資產總值	166,843	596,255
按公平值計入其他全面收益的股本工具	6,246	16,442
未分配公司資產－物業、廠房及設備	22,600	23,767
未分配公司資產－銀行結餘及現金	137	426
未分配公司資產－已抵押銀行存款	—	1,403
其他未分配公司資產	220	12,443
總資產	196,046	650,736

報告分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
報告分部負債總額	106,354	484,593
未分配公司負債－銀行借貸	7,652	8,168
未分配公司負債－財務擔保合約	13,586	—
其他未分配公司負債	25,385	24,375
總負債	152,977	517,136

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

地理資料

本集團所有收入均源自香港、中國、馬來西亞、菲律賓及柬埔寨(基於客戶的所在地劃分)。有關本集團非流動資產(按公平值計入其他全面收益的股本工具、其他應收款項及遞延稅項資產除外)乃基於資產的地理位置呈列。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自外部客戶的收入		
持續經營業務		
— 香港(常駐地點)	55,392	—
— 中國	30,582	118,492
— 馬來西亞	174,052	213,214
— 菲律賓	—	149,565
— 柬埔寨	56,246	—
	316,272	481,271
已終止經營業務		
— 香港(常駐地點)	132,303	173,181
	非流動資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
— 香港(常駐地點)	22,600	30,983
— 柬埔寨	9	—
— 馬來西亞	1,093	1,410
— 泰國	—	68
	23,702	32,461

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

主要客戶資料

相應年度來自佔本集團總收入10%以上的客戶的收入如下：

	二零二五年					二零二四年				
	持續經營業務			已終止 經營業務	總計	持續經營業務			已終止 經營業務	總計
	建築	貿易	小計	建築		建築	物業發展	小計	建築	
	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
客戶A	-	-	-	86,791	86,791	-	-	-	163,851	163,851
客戶B	-	55,392	55,392	-	55,392	-	-	-	-	-
客戶C	76,508	-	76,508	-	76,508	-	-	-	-	-*
客戶D	91,190	-	91,190	-	91,190	193,737	-	193,737	-	193,737
客戶E	-	-	-	-	-	-	108,967	108,967	-	108,967
客戶F	56,246	-	56,246	-	56,246	-	-	-	-	-

* 於該年度佔本集團的收入少於10%。

6. 收入、其他收益及其他所得收益／(虧損)，淨額

收入

本集團收入指已收及應收已進行合約工程，以及建築及化學材料貿易的金額。

(i) 客戶合約收入分拆

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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	260,880	300,232	132,303	173,181	393,183	473,413
—銷售物業，於一個時間點確認	-	108,967	-	-	-	108,967
—建築及化學材料貿易，於一個時間點確認	55,392	72,072	-	-	55,392	72,072
	<u>316,272</u>	<u>481,271</u>	<u>132,303</u>	<u>173,181</u>	<u>448,575</u>	<u>654,452</u>



6. 收入、其他收益及其他所得收益／（虧損），淨額（續）

收入（續）

(ii) 客戶合約的履約責任

建築

本集團向客戶提供建築服務。由於本集團創造或提升一項資產而於有關資產被創造或提升時由客戶所控制，因此該等服務被確認為於一段時間內履行的履約責任。該等建築服務的收益乃依據輸入法確認。

合約資產（扣除與同一合約相關的合約負債）於履行建築服務期間確認，其代表本集團就所履行服務收取代價的權利，原因為該等權利以本集團日後實現特定履約里程碑為條件，或建築工程的價值須與客戶商定。當權利變為無條件時，合約資產將轉撥至貿易應收款項。本集團一般於本集團根據獨立工料測量師核實的工程價值向客戶出具發票時將合約資產轉撥至貿易應收款項。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 收入、其他收益及其他所得收益／（虧損），淨額（續）

收入（續）

(ii) 客戶合約的履約責任（續）

建築（續）

於缺陷責任期結束前，應收保留金分類為合約資產，由工程實際竣工日期起計為期一至兩年。當缺陷責任期結束後，合約資產的相關金額將重新分類為貿易應收款項。缺陷責任期乃對所提供的建築服務符合協定規格的保證，而有關保證不可單獨購買。

建築及化學材料貿易

本集團直接向企業客戶銷售建築及化學材料。收入於貨品的控制權轉移時確認，亦即於交付貨品至客戶指定地點的時間點。

(iii) 分配至客戶合約之剩餘履約責任的交易價格

於二零二五年及二零二四年三月三十一日分配至剩餘履約責任（未履行或部分未履行）的交易價格及預期確認收入的時間如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建築服務		
一年內	196,245	205,776
超過一年	—	16,930
	<u>196,245</u>	<u>222,706</u>

建設期由一年至四年不等。上文披露的金額代表本集團估計提供建築服務的時間。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 收入、其他收益及其他所得收益／（虧損），淨額（續）

其他收益及其他所得收益／（虧損），淨額

年內本集團已確認的其他收益以及其他所得收益／（虧損），淨額的分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他收益						
銀行利息收入	5	35	379	609	384	644
廢料銷售	—	—	3,360	3,810	3,360	3,810
保險賠償	—	—	627	1,084	627	1,084
應付款項撥回	—	—	1,488	2,492	1,488	2,492
雜項收入	—	5	366	968	366	973
	<u>5</u>	<u>40</u>	<u>6,220</u>	<u>8,963</u>	<u>6,225</u>	<u>9,003</u>
其他所得收益／（虧損），淨額						
出售物業、廠房及設備（虧損）／收益	(75)	—	493	617	418	617
租賃修訂之收益	—	—	23	18	23	18
終止租賃之虧損	—	—	(285)	—	(285)	—
使用權資產之減值虧損	—	(336)	(3,358)	—	(3,358)	(336)
匯兌收益／（虧損）	224	(575)	—	—	224	(575)
	<u>149</u>	<u>(911)</u>	<u>(3,127)</u>	<u>635</u>	<u>(2,978)</u>	<u>(276)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 財務成本

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息(附註41)	273	7,773	4,891	9,196	5,164	16,969
租賃負債之利息(附註41)	13	84	158	328	171	412
總利息開支	<u>286</u>	<u>7,857</u>	<u>5,049</u>	<u>9,524</u>	<u>5,335</u>	<u>17,381</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項：						
香港	-	-	202	-	202	-
中國	124	195	-	-	124	195
馬來西亞	2,675	90	-	-	2,675	90
菲律賓	-	483	-	-	-	483
柬埔寨	214	-	-	-	214	-
	<u>3,013</u>	<u>768</u>	<u>202</u>	<u>-</u>	<u>3,215</u>	<u>768</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：						
馬來西亞	192	-	-	-	192	-
香港	-	-	47	(4,989)	47	(4,989)
	<u>192</u>	<u>-</u>	<u>47</u>	<u>(4,989)</u>	<u>239</u>	<u>(4,989)</u>
遞延稅項(附註28)	<u>3,633</u>	<u>(3,730)</u>	<u>(404)</u>	<u>1,337</u>	<u>3,229</u>	<u>(2,393)</u>
本年度所得稅開支／(抵免)	<u>6,838</u>	<u>(2,962)</u>	<u>(155)</u>	<u>(3,652)</u>	<u>6,683</u>	<u>(6,614)</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「**條例草案**」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格法團首2,000,000港元溢利之稅率為8.25%，而超過2,000,000港元之溢利稅率為16.5%。

香港利得稅乃按截至二零二五年三月三十一日止年度之應課稅溢利之16.5%計算。

由於本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國附屬公司於兩個年度根據企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)按25%稅率繳付所得稅。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

8. 所得稅開支／(抵免)(續)

菲律賓之企業所得稅乃按兩個年度之應課稅溢利之25%計算。

馬來西亞之企業所得稅乃按兩個年度之應課稅溢利之24%計算。

柬埔寨之企業所得稅乃按截至二零二五年三月三十一日止年度之應課稅溢利之20%計算。

於本年度之所得稅開支／(抵免)可與於綜合損益及其他全面收益表內之除稅前虧損對賬如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前虧損	(59,295)	(87,696)	(31,806)	(109,116)	(91,101)	(196,812)
按適用稅率計算之除稅前虧損之名義稅項	(13,766)	(20,406)	(5,246)	(18,004)	(19,012)	(38,410)
毋須課稅收入之稅務影響	(736)	(26)	(62)	(512)	(798)	(538)
不可扣稅開支之稅務影響	13,819	18,658	4	52	13,823	18,710
未確認稅項虧損之稅務影響	276	–	4,978	18,078	5,254	18,078
動用稅項虧損之稅務影響	–	–	(938)	(774)	(938)	(774)
未確認暫時性差額之稅務影響	7,053	(1,188)	1,062	2,497	8,115	1,309
過往年度超額撥備	192	–	47	(4,989)	239	(4,989)
本年度所得稅開支／(抵免)	6,838	(2,962)	(155)	(3,652)	6,683	(6,614)

遞延稅項詳情載於附註28。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

9. 本年度虧損

本集團於本年度之虧損乃經扣除：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已出售貨品之賬面值	55,330	231,812	-	-	55,330	231,812
提供建築服務的成本(附註i)	257,158	289,256	144,459	251,639	401,617	540,895
核數師酬金						
-審核服務	950	1,200	-	-	950	1,200
-其他服務	80	180	-	-	80	180
物業、廠房及設備折舊(附註i)	858	830	2,582	5,303	3,440	6,133
使用權資產折舊(附註i)	275	395	2,432	5,648	2,707	6,043
短期租賃開支(附註i)	405	621	4,341	5,913	4,746	6,534
董事及最高行政人員酬金(附註10)	926	1,218	-	-	926	1,218
薪金、工資及其他福利(不包括董事酬金)	13,872	16,324	33,610	73,864	47,482	90,188
退休福利計劃供款(不包括董事)	429	170	428	1,263	857	1,433
僱員成本總額(附註i)	15,227	17,712	34,038	75,127	49,265	92,839

附註：

- (i) 提供建築服務的成本包括折舊3,164,000港元(二零二四年：8,215,000港元)、員工成本24,608,000港元(二零二四年：61,599,000港元)及短期租賃開支3,030,000港元(二零二四年：3,691,000港元)，該等項目亦包含在上文個別披露的相應總金額中。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 董事及最高行政人員酬金

已付或應付予七名(二零二四年：六名)董事(包括最高行政人員)各自之酬金如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	行政總裁	執行董事			非執行董事	獨立非執行董事			
			曹果先生 (於二零二四年 九月二日辭任)	孫笑然先生 (於二零二五年 四月十四日 獲委任)	李玉萍女士 (於二零二四年 十二月十一日 獲委任)	龔振志先生	林誠光先生	林柏森先生	總計
	張方兵先生 千港元	陳正華先生 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
就擔任本公司董事提供服務已 獲支付及應付之酬金	-	-	-	-	-	60	150	150	360
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就董事或行政總裁提供關於管理 本公司及其附屬公司事務之 其他服務已獲支付及應付之酬金	440	-	120	-	-	-	-	-	560
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金	-	-	6	-	-	-	-	-	6
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	440	-	126	-	-	60	150	150	926

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內，並無任何董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 董事及最高行政人員酬金（續）

截至二零二四年三月三十一日止年度

	行政總裁	執行董事			獨立非執行董事		
	張方兵先生 千港元	陳正華先生 千港元	曹累先生 (於二零二四年 九月二日辭任) 千港元	龔振志先生 千港元	林誠光先生 千港元	林柏森先生 千港元	總計 千港元
就擔任本公司董事提供服務已 獲支付及應付之酬金							
袍金	-	-	-	60	150	150	360
就董事或行政總裁提供關於管理 本公司及其附屬公司事務之 其他服務已獲支付及應付之酬金							
其他酬金							
薪金	480	-	360	-	-	-	840
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	18	-	-	-	18
酬金總額	480	-	378	60	150	150	1,218

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度



11. 僱員薪酬

在本集團五名最高酬金人士當中，並無人士（二零二四年：無）為本公司行政總裁／董事，彼等之薪酬已載於上文附註10。餘下五名（二零二四年：五名）最高薪人士之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他福利	5,999	7,049
退休福利計劃供款	54	54
	6,053	7,103

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
零至1,000,000港元	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團概無向任何董事或最高行政人員或五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）支付酬金，作為加入本集團或於加盟時之獎勵或離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 股息

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內，本公司概無派發或建議任何股息，自報告期間結束以來亦無建議任何股息。

13. 每股虧損

本公司擁有人應佔持續經營業務及已終止經營業務之每股基本虧損乃基於以下數據計算：

虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損：		
– 持續經營業務	(66,640)	(49,939)
– 已終止經營業務	(13,520)	(105,464)
	<u>(80,160)</u>	<u>(155,403)</u>

普通股數目

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
普通股加權平均數	<u>1,869,160</u>	<u>1,869,160</u>

由於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內概無已發行潛在普通股，故概無呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 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及 二零二四年四月一日	32,882	1,340	5,022	16,962	16,229	72,435
添置	-	-	12	-	51	63
出售	-	-	(2,670)	(3,356)	(3,827)	(9,853)
出售附屬公司 (附註31(a))	-	(330)	(2,209)	(13,422)	(10,728)	(26,689)
匯兌調整	-	-	8	9	69	86
於二零二五年三月三十一日	32,882	1,010	163	193	1,794	36,042
累計折舊						
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及 二零二四年四月一日	4,606	1,340	4,386	14,708	13,768	38,808
本年度支出	658	-	139	1,476	1,167	3,440
出售時對銷	-	-	(2,670)	(3,356)	(3,652)	(9,678)
出售附屬公司 (附註31(a))	-	(330)	(1,794)	(12,752)	(10,377)	(25,253)
匯兌調整	-	-	3	2	9	14
於二零二五年三月三十一日	5,264	1,010	64	78	915	7,331
累計減值						
於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及 二零二四年四月一日	4,479	-	-	-	-	4,479
本年度減值虧損	539	-	-	-	-	539
於二零二五年三月三十一日	5,018	-	-	-	-	5,018
賬面值						
於二零二五年三月三十一日	22,600	-	99	115	879	23,693
於二零二四年三月三十一日	23,797	-	636	2,254	2,461	29,148

14. 物業、廠房及設備(續)

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%

於二零二五年三月三十一日，賬面值約22,600,000港元(二零二四年：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(附註24)。

於二零二五年三月三十一日，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22,600,000港元(二零二四年：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等物業權益。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。

董事會認為，由於本集團之租賃土地及樓宇之市場價值於年內下跌，物業、廠房及設備有減跡象。已委任一名獨立估值師評估租賃土地及樓宇之可收回金額，乃根據公平值減出售成本得出，並經參考類似物業於近期之交易價格、調整樓齡、樓層及面積差異後採用直接比較法計量。

於二零二五年三月三十一日，不可觀察輸入數據(即每平方呎價格)為16,224港元(二零二四年：17,085港元)。

租賃土地及樓宇之公平值減銷售成本歸類為香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之公平值等級第三級。於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

因此，已就截至二零二五年三月三十一日止年度作出減值虧損539,000港元(二零二四年：4,479,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

15. 使用權資產

租賃物業
千港元

成本

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)

於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日 28,005

添置	1,265
租賃修訂	2,465
終止租賃	(8,494)
出售附屬公司(附註31(a))	(22,462)
匯兌調整	(1)

於二零二五年三月三十一日 778

累計折舊

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)

於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日 24,431

本年度支出	2,707
終止租賃	(7,599)
出售附屬公司(附註31(a))	(18,775)
匯兌調整	5

於二零二五年三月三十一日 769

累計減值

於二零二三年四月一日	—
本年度減值虧損	336
匯兌調整	(7)

於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日 329

本年度減值虧損 3,358

出售附屬公司(附註31(a)) (3,687)

於二零二五年三月三十一日 —

賬面值

於二零二五年三月三十一日 9

於二零二四年三月三十一日 3,245

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

15. 使用權資產(續)

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。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，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選項。

租賃負債的詳細到期分析載於本綜合財務報表附註27。

截至二零二五年三月三十一日止年度的租賃現金流出總額為7,965,000港元(二零二四年：15,187,000港元)，詳情如下：

包括於綜合現金流量表的租賃款項包含以下項目：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
包含於		
經營現金流量	4,746	6,534
融資現金流量	3,219	8,653
	<u>7,965</u>	<u>15,187</u>

該等金額與下列項目有關：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已付租金	<u>7,965</u>	<u>15,187</u>

於二零二五年三月三十一日，本集團就短期租賃作出之承擔約為565,000港元(二零二四年：213,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於聯營公司投資之成本	—	3,024
分佔收購後虧損及其他全面開支	—	(2,956)
	—	68
向一間聯營公司貸款(附註(b))	—	5,000
	—	5,068
向一間聯營公司貸款之減值(附註(c))	—	(5,000)
	—	68

附註：

- (a) 於二零二五年三月三十一日，於聯營公司之權益已於出售附屬公司(附註31(a))時終止確認。
- (b) 向一間聯營公司貸款為無抵押、不計息及無須於一年內償還。
- (c) 除附註16(a)所述之向一間聯營公司貸款外，本集團已定期審閱聯營公司總計風險以評估其於聯營公司之權益是否有任何潛在減值。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團擁有下列聯營公司之權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立 國家/經營地點	所持 股份類別	本集團所持擁有權		所持表決權比例		主要業務
				權益或參與股份比例		二零二五年	二零二四年	
Ever Capital Holdings Limited (「Ever Capital」)	註冊成立	香港/香港	普通股	不適用	34.5%	不適用	34.5%	投資控股
Jun An Construction (Thailand) Co., Limited (「Jun An」)	註冊成立	泰國/泰國	普通股	不適用	49%	不適用	49%	提供建築服務

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 按公平值計入其他全面收益的股本工具

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於菲律賓證券交易所有限公司上市的 普通股，按公平值	6,246	16,442
分類為：		
流動資產	6,246	—
非流動資產	—	16,442
	6,246	16,442

有關金額指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股普通股的公平值。於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團所持有IRC的股本權益約為3.3%。本集團有意將該股本工具用於長期戰略目的，而非用於持作買賣。於二零二五年三月三十一日，由於本集團有意於報告期間起計十二個月內出售股本投資，故該股本工具分類為流動資產。

有關股本工具的公平值計量詳情載於該等綜合財務報表附註34(f)。

於二零二四年五月十七日，已暫停IRC的交易，並於二零二四年九月四日恢復交易。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項(附註(d))	74,190	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	(23,489)	(590)
貿易應收款項淨額	50,701	53,355
履約按金(附註(a))	67,082	72,763
其他應收款項(附註(b))	3,429	26,771
減：根據預期信貸虧損模式確認其他應收款項之 減值虧損	(29,947)	(27,346)
其他應收款項淨額	40,564	72,188
其他應收稅項	83	60
預付分包商款項(附註(c))	—	2,955
其他預付款項	304	4,715
其他按金	440	4,495
貿易及其他應收款項總額	92,092	137,768
減：分類至非流動資產項下	—	(4,339)
	92,092	133,429

附註：

- (a) 計入位於菲律賓的建築項目向土地擁有人支付為數198,545,576披索(相等於約26,959,000港元)(二零二四年：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、以土地擁有人於物業項目公司持有之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40,021,000港元)(二零二四年：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。

計入為馬來西亞之建築項目提供擔保而支付予馬來西亞一間金融機構為數58,000令吉(二零二四年：2,787,000令吉)(相等於約102,000港元(二零二四年：4,618,000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。

18. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 於二零二五年三月三十一日，本集團其他應收款項包括應收本集團分包商款項零港元(二零二四年：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，截至二零二三年三月三十一日止年度，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。於二零二四年三月三十一日，本集團與分包商進行訴訟，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。此結餘為長期未償還，並於二零二四年三月三十一日就預期信貸虧損作出全額撥備22,684,000港元。於二零二五年三月三十一日，該結餘已於出售附屬公司時終止確認。
- (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。於二零二五年三月三十一日，該結餘已於出售附屬公司時終止確認。
- (d) 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(二零二四年：30至45日)。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。以下為於報告期末貿易應收款項按發票日期之賬齡分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	54,627	53,362
61至90日	5,402	—
181至365日	13,578	—
超過一年	583	583
	74,190	53,945

貿易應收款項按到期日之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未到期	20,637	53,362
到期少於三個月	39,392	—
到期六個月至一年	13,578	—
到期超過一年	583	583
	74,190	53,945

有關本集團的信貸政策以及貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於本綜合財務報表附註34(a)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 合約資產／合約負債

(a) 合約資產

	於二零二五年 三月三十一日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元	於二零二三年 四月一日 千港元
分析為流動：			
未開發票的建築合約收入(附註(a))	45,996	331,709	269,147
建築合約應收保留金(附註(b))	18,820	57,048	35,097
合約資產總值	64,816	388,757	304,244
減：確認之合約資產減值虧損	(5,297)	(13,370)	(12,432)
合約資產總值	59,519	375,387	291,812
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元

建築合約應收保留金

一年後到期	18,820	57,048
-------	--------	--------

附註：

- (a) 計入合約資產之未開發票收入指本集團就已完成但尚未開發票之工程收取代價之權利，原因為該項權利須待客戶對本集團所完成建築工程表示滿意後方可作實，且有關工程尚有待客戶核證。當該項權利不受條件限制時（一般為本集團已就所完成建築工程取得客戶核證之時），合約資產將轉移至貿易應收款項。
- (b) 計入合約資產之應收保留金指本集團就已完成但尚未開發票之工程收取代價之權利，原因為該項權利須待客戶於合約訂明之一定期間內對服務質素表示滿意後方可作實。當該項權利不受條件限制時（一般為本集團就其所完成建築工程之服務質素提供保證之期間屆滿當日），合約資產將轉移至貿易應收款項。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 合約資產／合約負債(續)

(a) 合約資產(續)

本集團將此等合約資產分類為流動資產，因本集團預期在其正常營運週期內將其變現。

合約資產大幅減少乃由於本年度向客戶開發票之工程進度款項及出售附屬公司所致。

有關本集團的信貸政策以及合約資產產生的信貸風險的進一步詳情載於本綜合財務報表附註34(a)。

(b) 合約負債

	於二零二五年 三月三十一日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元	於二零二三年 四月一日 千港元
以下各項產生之合約負債：			
建築合約	-	29,748	32,977

預期於本集團一般營運週期內償還的本集團合約負債分類為流動負債。

於截至二零二五年三月三十一日止年度已確認並於年初計入合約負債的建築合約收入為29,748,000港元(二零二四年：32,977,000港元)。

20. 應付一間直接控股公司之款項

該應付直接控股公司之款項為無抵押、不計息、按要求償還並以人民幣、美元及港元計值。

21. 應付一間聯營公司之款項

於二零二四年三月三十一日，該款項為無抵押、不計息、按要求償還並以泰銖計值。於二零二五年三月三十一日，該結餘已於出售附屬公司時終止確認。

22. 已抵押銀行存款以及現金及現金等價物

已抵押銀行存款零港元(二零二四年：56,510,000港元)已予質押作為短期銀行貸款／未提取信貸(附註24)之抵押品。

於二零二四年三月三十一日，已抵押銀行存款按年利率介乎0.89%至1.30%計息。於二零二五年三月三十一日，已抵押銀行存款已於出售附屬公司時終止確認。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。視乎本集團的即時現金需求，短期銀行存款的存款期介乎一日至三個月，並按相應短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘乃存於有信譽且近期並無違約歷史的銀行。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

23. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	63,814	117,009
應付保留金	1,934	40,421
應付一間附屬公司之非控股權益款項(附註(a))	12,598	12,929
應計建築成本	16,743	141,013
其他應付稅項	132	4,623
其他應付款項及應計費用	2,794	17,549
應付延後損失(附註(b))	—	3,854
	98,015	337,398

附註：

- (a) 結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。概無結餘以各集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值。
- (b) 截至二零二四年三月三十一日止年度，由於延後完成客戶要求的多項工作，本集團的一個客戶終止了一個項目。該金額指根據與客戶協議中規定的相關條款及條件應付予客戶的違約金，由一名外部獨立測量師估算。於二零二五年三月三十一日，應付延後損失已於出售附屬公司時終止確認。

於報告期末貿易應付款項之賬齡分析(按發票日期呈列)如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	26,087	48,217
30日後但90日內	12,184	5,222
90日後	25,543	63,570
	63,814	117,009

購貨之信貸期介乎30日至45日不等。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

24. 銀行借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無抵押銀行貸款	—	23,390
有抵押銀行貸款	<u>7,652</u>	<u>61,668</u>
	<u>7,652</u>	<u>85,058</u>

概無銀行借貸以各集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值。

按貸款協議所載預訂還款日期須償還款項之賬面值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	546	77,399
一年後但不超過兩年	561	527
兩年後但不超過五年	1,779	1,690
超過五年	<u>4,766</u>	<u>5,442</u>
	<u>7,652</u>	<u>85,058</u>

減：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

(7,106) (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

(546) (77,399)

(7,652) (85,058)

分類為非流動部份的金額

— **—**

於二零二五年三月三十一日，已抵押銀行貸款按浮動年利率2.75%（二零二四年：3.38%至8.55%）計息。

若干銀行借貸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。



24. 銀行借貸(續)

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。有關本集團的流動資金風險管理的進一步詳情載於本綜合財務報表附註34(d)。

於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行借貸23,390,000港元違反若干契諾：

- 未能維持存放於銀行之平均最低銀行結餘10,000,000港元；及
- 未能維持有形淨資產不少於350,000,000港元。

當違反若干契約時，銀行可要求立即償還銀行借貸。

本集團已與銀行協商修訂貸款契諾，及不因違反契諾而要求立即償還現有之銀行借貸。

於二零二四年四月三十日，本集團與銀行達成新銀行融資協議，據此：

- 本集團將自二零二四年四月三十日直至二零二五年二月二十八日止分11個月償還所有未償還的銀行借款；及
- 銀行已撤銷本集團違反的上述所有契諾。

於二零二四年三月三十一日，董事認為，鑑於新還款安排及撤銷該等契諾，故銀行要求本集團即時還款的可能性很小。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已償還所有違反上述契諾之銀行借貸。

於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行借貸及其他銀行融資以下列各項抵押：

- (a) 7,652,000港元(二零二四年：8,168,000港元)之銀行借貸以賬面值22,600,000港元(二零二四年：23,797,000港元)之租賃土地及樓宇(附註14)作抵押；
- (b) 零港元(二零二四年：30,000,000港元)之銀行借貸以零港元(二零二四年：30,000,000港元)之存款作抵押，並由本公司作擔保；
- (c) 零港元(二零二四年：23,390,000港元)之銀行借貸由本公司作擔保；及
- (d) 零港元(二零二四年：23,500,000港元)之銀行借貸以賬面值約零港元(二零二四年：約23,797,000港元)之租賃土地及樓宇(附註14)及本公司簽立之公司擔保作抵押。

於二零二五年三月三十一日之未動用銀行融資約為零港元(二零二四年：156,541,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

25. 撥備

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	
分析作呈報用途：			
流動負債	—	7,200	
	虧損性 訴訟撥備 (附註(a)) 千港元	合約撥備 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	—	8,269	8,269
計提撥備	7,200	—	7,200
撥備撥回	—	(8,269)	(8,269)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	7,200	—	7,200
計提撥備	2,800	—	2,800
出售附屬公司(附註31(a))	(10,000)	—	(10,000)
於二零二五年三月三十一日	—	—	—

附註：

- (a) 截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，多方已就未償還建築相關服務及日常營運應付款項向本集團提起訴訟。其中，個別索償金額超過100萬港元的個案有12宗(二零二四年：12宗)，該等個案的索償金額合計約為1億8,800萬港元(二零二四年：1億8,400萬港元)。董事已考慮本集團法律顧問之意見，並已透過評估解決該等索賠時出現任何資源外流的可能性及／或保險政策是否足以彌補損失(如有)，評估訴訟對截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表的影響。董事結論為，截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度已分別作出訴訟撥備2,800,000港元及7,200,000港元。於二零二五年三月三十一日，應計訴訟撥備10,000,000港元已於出售附屬公司時終止確認。
- (b) 虧損性合約撥備涉及與客戶簽訂的若干合約，根據該等建築合約，由於若干建築成本預計會增加，履行責任所產生的無可避免成本預計超過將獲得的經濟收益。



26. 財務擔保合約

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
財務擔保	13,586	—

於二零二五年三月二十七日，本公司與獨立第三方名家投資控股有限公司（「**名家**」）訂立買賣協議。根據該協議，本公司承諾就本公司或均安建築有限公司（「**均安建築**」）在一間銀行與均安建築就該銀行向均安建築提供未承諾定期貸款（「**銀行融資**」）訂立兩份日期分別為於二零一九年九月六日及二零二二年十二月十九日之融資協議項下的還款責任向名家提供不可撤銷的擔保。於任何情況下，應向名家支付之擔保金額不得超過17,000,000港元。

於二零二五年三月三十一日，未償還擔保借貸總值為13,586,000港元。本集團已考慮財務機構對本集團行使該等擔保的風險，並根據合約義務之最高風險承擔確認財務擔保合約13,586,000港元。

擔保期限將持續至全數償還銀行融資或借款人成功由均安建築改為本集團任何公司為止，以較早發生者為準。

擔保涵蓋償還銀行融資的本金及應計利息。

於二零二五年三月三十一日，本集團確認財務擔保合約撥備為13,586,000港元（二零二四年：零港元），為根據合約義務所承擔之最高風險。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

27. 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	10	3,172
第二年	—	234
	10	3,406
減：呈列於流動負債項下於一年內到期之款項	(10)	(3,172)
呈列於非流動負債項下之款項	—	234

概無結餘以各集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值。

於二零二四年三月三十一日，租賃負債之實際利率為6.98%（二零二四年：3.76%至7.49%）。

28. 遞延稅項

(a) 已確認之遞延稅項資產及負債

於本年度及上一年度之已確認重大遞延稅項負債／（資產）及變動如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	就已完成但 尚未開發票 之工程收取 之未開發票 之收入 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	—	—	2,313	(3,181)	13,095	(13,095)	(868)
於損益扣除／（計入）（附註8）	65	(65)	(1,844)	(549)	3,303	(3,303)	(2,393)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	65	(65)	469	(3,730)	16,398	(16,398)	(3,261)
於損益扣除／（計入）（附註8）	(65)	65	(501)	3,730	(647)	647	3,229
出售附屬公司（附註31(a)）	—	—	71	—	(15,751)	15,751	71
於二零二五年三月三十一日	—	—	39	—	—	—	39

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

28. 遞延稅項 (續)

(a) 已確認之遞延稅項資產及負債 (續)

與綜合財務狀況表對賬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	—	3,730
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(39)</u>	<u>(469)</u>
	<u>(39)</u>	<u>3,261</u>

(b) 未確認之遞延稅項資產

於二零二五年三月三十一日，本集團之未確認可扣減暫時差額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可扣減暫時差額	28,124	7,790
未動用稅項虧損	<u>1,675</u>	<u>150,678</u>
	<u>29,799</u>	<u>158,468</u>

由於有關稅務管轄區及實體不太可能產生可用於抵扣虧損的未來應課稅利潤，本集團並無就未動用稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損不會到期。

(c) 未確認之遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的溢利所宣派的股息徵收預扣稅。

於報告期末，本集團有應課稅暫時差額279,000港元（二零二四年：245,000港元），乃來自中國附屬公司的未分配溢利。由於本集團可控制中國附屬公司的股息政策，並且於可見未來不會分派股息，因此不會就應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

29. 股本

	數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日及 二零二五年三月三十一日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日及 二零二五年三月三十一日	1,869,159,962	18,692

30. 聯合經營公司

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，於聯合經營公司之投資詳情如下：

名稱	成立地點及日期	主要營業地點	主要業務	分佔權益	
				二零二五年	二零二四年
均安－卓裕3	於香港經營之非法團 聯合經營公司， 二零一六年 七月二十五日	香港	土木工程建築	不適用	65%
均安－卓裕4	於香港經營之非法團 聯合經營公司， 二零一七年 七月二十六日	香港	土木工程建築	不適用	51%
均安－卓裕5	於香港經營之非法團 聯合經營公司， 二零二一年九月一日	香港	土木工程建築	不適用	51%
均安－赤道綫 合營公司	於香港經營之非法團 聯合經營公司， 二零一七年十二月一日	香港	土木工程建築	不適用	51%
永利－義年益 合營公司	於香港經營之非法團 聯合經營公司， 二零二一年三月三十日	香港	土木工程建築	不適用	49%



30. 聯合經營公司(續)

上表列出董事認為主要影響本年度的收入及開支或構成本集團絕大部分資產及負債的本集團聯合經營公司。董事認為，提供其他聯合經營公司的細節將導致過為冗長。

根據合營公司協議的條款，聯合經營公司每年的溢利或虧損應按合營商各自的分佔權益比例分派予合營商。

來自／應付聯合經營公司其他合作夥伴之款項為無抵押、不計息、須按要求償還及以港元計值。

31. 出售附屬公司

(a) 出售Win Vision Holdings Limited及其附屬公司

於二零二五年三月二十七日，本公司與名家訂立買賣協議，據此，本公司同意出售，而名家同意收購：

- Win Vision Holdings Limited(於出售前為本公司全資附屬公司)之全部股權；及
- 本公司向Win Vision Holdings Limited提供金額約為32,430,000港元之無抵押免息貸款。

出售事項之代價為100港元，以現金支付。出售事項已於二零二五年三月三十一日完成。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

31. 出售附屬公司(續)

(a) 出售Win Vision Holdings Limited及其附屬公司(續)

Win Vision Holdings Limited及其附屬公司於出售日期之負債淨額如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備	14	1,436
使用權資產	15	—
於聯營公司之權益	16	68
預付款項		3,655
遞延稅項資產	28(a)	71
貿易及其他應收款項		21,912
合約資產		118,780
已抵押銀行存款		6,451
現金及現金等價物		7,936
合約負債		(5,536)
貿易及其他應付款項		(106,585)
應付集團公司之款項		(32,430)
應付直接控股公司之款項		(44,845)
應付一間聯營公司之款項		(24)
應付聯合經營公司其他合作夥伴之款項		(5,032)
銀行借貸		(13,513)
撥備	25	(10,000)
租賃負債		(3,434)
應繳所得稅		(2,843)
所出售之負債淨額		(63,933)

出售已終止經營業務收益計算如下：

	千港元
總代價	—*
所出售之負債淨額	63,933
匯兌儲備撥回	214
豁免已終止經營業務應收款項	(32,430)
出售收益	31,717
減：確認之財務擔保合約	(13,586)
出售收益淨額	18,131
出售的直接成本不大。	
出售產生之現金流出淨額：	
已收取現金代價	—*
所出售之現金及現金等價物	(7,936)
	(7,936)

* 金額少於1,000港元。



31. 出售附屬公司(續)

(b) 出售New Zealand Kwan On Construction Limited

於二零二五年三月三十一日，本公司與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此，本公司同意出售，而買方同意收購New Zealand Kwan On Construction Limited(於出售前為本公司全資附屬公司)之全部權益，代價為1新西蘭元(約5港元)，以現金支付。出售事項已於二零二五年三月三十一日完成。

於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
其他應收款項	24
現金及現金等價物	10
其他應付款項	(3,977)
所出售之負債淨額	(3,943)

出售一間附屬公司收益計算如下：

	千港元
總代價	—*
所出售之負債淨額	3,943
匯兌儲備撥回	516
出售一間附屬公司收益	4,459

出售的直接成本不大。

出售產生之現金流出淨額：

已收取現金代價	—*
所出售之現金及現金等價物	(10)
	(10)

* 金額少於1,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

32. 已終止經營業務

於二零二五年三月三十一日，本集團出售Win Vision Holdings Limited及其附屬公司，並終止於香港提供工程建設的所有業務。

已終止經營業務的業績如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	6	132,303	173,181
銷售及已提供服務的成本		(144,459)	(251,639)
毛損		(12,156)	(78,458)
金融及合約資產之減值虧損淨額		(102)	(60)
訴訟撥備		(2,800)	(7,200)
其他收益	6	6,220	8,963
其他(虧損)/所得收益，淨額	6	(3,127)	635
行政開支		(14,792)	(23,472)
財務成本	7	(5,049)	(9,524)
除所得稅前虧損	9	(31,806)	(109,116)
所得稅抵免	8	155	3,652
已終止經營業務之本年度虧損		<u>(31,651)</u>	<u>(105,464)</u>

已終止經營業務之現金流量如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所得現金流量	6,114	3,891
投資活動所得現金流量	48,493	2,083
融資活動所用現金流量	(68,490)	(22,376)
現金流量淨額	<u>(13,883)</u>	<u>(16,402)</u>

33. 資本風險管理

本集團資本管理旨在保證本集團旗下實體持續經營之能力，並透過優化債務與資本間之平衡，以為股東創造最大回報。本集團之整體策略與過往年度並無差異。

本集團因應經濟環境之變化而管理資本架構並作相應調整。為維持或調節資本架構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以削減債務。

本集團之資本結構包括(i)淨債務(由銀行借貸、應付直接控股公司之款項及租賃負債、扣除現金及現金等價物)；及(ii)本公司擁有人應佔權益(由已發行股本及儲備構成)。

本公司董事採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)檢討資本架構。債務淨額按應付直接控股公司之款項、銀行借貸及租賃負債減無抵押銀行結餘及現金計算。資本包括本公司擁有人應佔權益。本集團之政策為將資本負債比率維持於不多於40%(二零二四年：40%)，乃定期參照本集團資金需要而釐定及檢討。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
債務總額	36,602	137,945
減：無抵押銀行結餘及現金	(14,487)	(26,535)
債務淨額	22,115	111,410
本公司擁有人應佔權益	75,671	170,011
債務淨額及權益	97,786	281,421
資本負債比率	23%	40%

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理及金融工具之公平值

金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
貿易及其他應收款項	91,705	130,038
應收聯合經營公司其他合作夥伴之款項	—	1,903
已抵押銀行存款	—	56,510
現金及銀行結餘	14,487	26,535
按攤銷成本列賬的金融資產	106,192	214,986
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
按公平值計入其他全面收益的股本工具	6,246	16,442
金融負債		
貿易及其他應付款項	97,883	332,775
應付一間直接控股公司之款項	28,940	49,481
應付一間聯營公司之款項	—	24
銀行借貸	7,652	85,058
財務擔保合約	13,586	—
按攤銷成本列賬的金融負債	148,061	470,744



34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

本集團金融工具的主要風險為信貸風險、貨幣風險、利率風險、股權及股價風險及流動性風險。本集團面臨的該等風險以及本集團就管理該等風險而採用的金融風險管理政策及常規如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指本集團的交易對手不履行合約責任而對本集團造成財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項、合約資產、應收聯合經營公司其他合作夥伴之款項、向聯營公司貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及財務擔保合約。除附註18所披露者外，本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級措施以抵禦與金融資產相關的信貸風險。本集團自現金及現金等價物以及已抵押銀行存款而面臨的信貸風險有限，乃由於交易對手為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行，而本集團認為其信貸風險較低。經考慮(i)業主的信貸評級及(ii)剩餘租期以及租金按金所涵蓋的期限，本集團因可退還租金按金(包括其他按金)而面臨的信貸風險被視為較低。

貿易應收款項及合約資產

本集團已制定信貸風險管理政策，據此對所有需要超過一定金額信貸的客戶進行個別信貸評估。該等評估側重於客戶過往到期付款歷史及當前的支付能力，並考慮客戶的特定資料以及客戶經營所在的經濟環境。貿易應收款項自開票日起30至45日(二零二四年：30至45日)內到期。欠款超過三個月的債務人須在授予任何進一步信貸之前結清所有未清餘額。通常，本集團不會向客戶獲取抵押品。

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及合約資產(續)

本集團按地理位置劃分的信貸風險主要集中在中國，佔二零二五年三月三十一日貿易應收款項及合約資產總額的54%(二零二四年：45%)。主要於本集團就個別客戶面臨重大風險時產生重大的集中信貸風險。於報告期末，貿易應收款項及合約資產總額的16%(二零二四年：10%)及40%(二零二四年：86%)分別來自本集團最大客戶及建築分部的五大客戶。

本集團所計量的貿易應收款項及合約資產虧損撥備金額相等於使用撥備矩陣計算的全期預期信貸虧損。由於不同地區的虧損模式不同，本集團根據地理區域對其貿易應收款項及合約資產進行分類。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用債務人賬齡以評估其客戶與其建築業務相關的減值，乃由於該等客戶由各類具有共同風險特徵(指客戶根據合約條款支付所有到期金額的能力)的客戶組成。貿易應收款項及合約資產方面，本集團已採納香港財務報告準則第9號中的簡化方法，以全期預期信貸虧損計量虧損撥備。合約資產與同類合約的貿易應收款項具有基本相同的風險特徵。因此，本集團的結論為，貿易應收款項的虧損率為合約資產虧損率的合理近似值。由於本集團認為應收若干債務人之結餘為重大或已出現信貸減值，因此已對若干債務人進行個別評估。下表提供有關本集團貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

預期信貸虧損撥備

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無出現信貸減值	28,203	13,377
出現信貸減值	583	583
	28,786	13,960

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及合約資產(續)

預期信貸虧損撥備(續)

	預期虧損率	二零二五年 賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	預期虧損率	二零二四年 賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
香港						
按撥備矩陣評估						
即期(未逾期)	不適用	—	—	0.03%	131,992	35
個別地評估						
已逾期超過一年	100%	6	6	100%	39	39
		<u>6</u>	<u>6</u>		<u>132,031</u>	<u>74</u>
中國						
個別地評估						
即期(未逾期)	11%	46,764	5,280	0%	205,190	13,322
已逾期少於一年	46%	33,990	15,566	不適用	—	—
		<u>80,754</u>	<u>20,846</u>		<u>205,190</u>	<u>13,322</u>
菲律賓						
個別地評估						
已逾期少於一年	54%	13,578	7,314	0.01%	47,321	5
馬來西亞						
按撥備矩陣評估						
即期(未逾期)	0.11%	17,779	18	0.03%	57,616	15
已逾期少於一年	0.11%	5,402	5	不適用	—	—
個別地評估						
已逾期超過一年	100%	577	577	100%	544	544
		<u>23,758</u>	<u>600</u>		<u>58,160</u>	<u>559</u>
柬埔寨						
按撥備矩陣評估						
即期(未逾期)	0.11%	20,910	20	不適用	—	—
		<u>139,006</u>	<u>28,786</u>		<u>442,702</u>	<u>13,960</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及合約資產(續)

預期虧損率乃基於過去兩年的實際虧損經驗。該等虧損率會進行調整，以反映收集歷史數據當年的經濟狀況、當前經濟狀況及本集團對應收款項及合約資產預期年限內經濟狀況的看法之間的差異。

於各年度就貿易應收款項所確認的全期預期信貸虧損的虧損撥備賬變動如下：

	全期預期 信貸虧損 (未信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (已信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	2	586	588
轉撥自全期預期信貸虧損(未信貸減值)	(2)	2	—
因於二零二三年四月一日確認的 金融工具而產生的變動：			
— 已確認減值虧損	7	33	40
匯兌調整	—	(38)	(38)
於二零二四年三月三十一日及二零二四 年四月一日	7	583	590
新增金融資產	22,979	—	22,979
因金融工具而產生的變動			
— 已確認減值虧損	149	—	149
— 已撥回減值虧損	(9)	(30)	(39)
出售附屬公司	(142)	(2)	(144)
匯兌調整	(78)	32	(46)
於二零二五年三月三十一日	22,906	583	23,489



34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及合約資產(續)

於各年度就合約資產所確認的全期預期信貸虧損的虧損撥備賬變動如下：

	全期預期 信貸虧損 (未信貸減值) 千港元
於二零二三年四月一日	12,432
新增金融資產	6
因於二零二三年四月一日確認的金融工具而產生的變動：	
– 已確認減值虧損	2,401
– 已撥回減值虧損	(904)
匯兌調整	(565)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	13,370
因金融工具而產生的變動	
– 已確認減值虧損	2,681
– 已撥回減值虧損	(10,548)
出售附屬公司	(116)
匯兌調整	(90)
於二零二五年三月三十一日	5,297

其他應收款項

就其他應收款項而言，本公司董事根據過往付款記錄、過往經驗、合理的定量及定性資料及支持性前瞻性資料，定期對其他應收款項個別進行可收回性評估。除下文所述計提全期預期信貸虧損的已信貸減值應收款項之外，本公司董事認為，自初步確認以來，該等款項的信貸風險並無顯著增加，因此本集團根據12個月的預期信貸虧損計提減值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

其他應收款項(續)

於本年度就其他應收款項所確認的12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損的虧損撥備變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 (未信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (未信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (已信貸減值)	總值
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年四月一日	2,971	–	22,684	25,655
新增金融資產	295	–	–	295
因於二零二三年四月一日確認的 金融工具而產生的變動				
– 已確認減值虧損	1,697	–	–	1,697
– 已撥回減值虧損	(115)	–	–	(115)
匯兌調整	(186)	–	–	(186)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	4,662	–	22,684	27,346
轉撥自12個月預期信貸虧損 (未信貸減值)	(4,373)	4,373	–	–
新增金融資產	–	–	2,052	2,052
因金融工具而產生的變動				
– 已確認減值虧損	–	23,644	–	23,644
– 已撥回減值虧損	(300)	–	(93)	(393)
出售附屬公司	–	–	(22,591)	(22,591)
匯兌調整	11	(106)	(16)	(111)
於二零二五年三月三十一日	<u>–</u>	<u>27,911</u>	<u>2,036</u>	<u>29,947</u>

誠如附註19(b)所披露，於二零二四年三月三十一日，本集團其他應收款項包括應收本集團一名分包商款項22,684,000港元。該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，於截至二零二三年三月三十一日止年度內，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，分包商隨即拖欠餘款。於二零二四年三月三十一日，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。透過內部及外部資源所提供的資料，本公司董事認為該結餘已信貸減值，因此對應收分包商款項的全額計提減值虧損。於二零二五年三月三十一日，上述減值虧損已於出售附屬公司時終止確認。



34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收聯合經營公司其他合作夥伴之款項及向聯營公司貸款

本集團評估認為，自初始確認以來，應收聯合經營公司其他合作夥伴之款項的信貸風險並未大幅增加，並根據12個月預期信貸虧損計提減值。於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團評估認為，應收聯合經營公司其他合作夥伴之款項的預期信貸虧損並不重大。

於報告期末，本集團根據逾期資料審議向聯營公司貸款的信貸風險。因此，本集團認為該金額已出現信貸減值，並已計提全期預期信貸虧損，因此，於二零二四年三月三十一日，向聯營公司貸款5,000,000港元已悉數減值。於二零二五年三月三十一日，上述減值虧損已於出售附屬公司時終止確認。

(b) 貨幣風險

(i) 貨幣風險敞口

本集團所承受貨幣風險主要因以外幣計值(即以業務功能貨幣以外貨幣計值)的應收及應付款項以及銀行結餘所致。導致有關風險的貨幣主要為港元(「港元」)、美元(「美元」)、泰銖(「泰銖」)及馬來西亞令吉(「令吉」)。本集團在必要時以即期匯率買入或賣出外幣，以解決短期失衡問題，從而確保將淨風險敞口保持在可接受的水平。

下表詳列本集團於報告期末以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之已確認貨幣金融資產及貨幣金融負債所產生之貨幣風險。有關風險承擔之金額乃按年度結算日之即期匯率換算為港元，以作呈列之用。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 貨幣風險(續)

(i) 貨幣風險敞口(續)

於二零二五年三月三十一日

	集團公司的 功能貨幣	港元 千港元	外匯風險敞口(以港元呈列)			總計 千港元
			令吉 千港元	美元 千港元	披索 千港元	
銀行結餘及現金	菲律賓披索 (「披索」)	-	-	869	-	869
應付集團公司款項	港元	-	(1,152)	(1,846)	(26,507)	(29,505)
應付集團公司款項	披索	(163,846)	-	-	-	(163,846)
應付集團公司款項	人民幣 (「人民幣」)	(98,100)	-	-	-	(98,100)
		<u>(261,946)</u>	<u>(1,152)</u>	<u>(977)</u>	<u>(26,507)</u>	<u>(290,582)</u>

於二零二四年三月三十一日

	集團公司的 功能貨幣	港元 千港元	外匯風險敞口(以港元呈列)			總計 千港元
			令吉 千港元	美元 千港元	泰銖 千港元	
銀行結餘及現金	港元	-	-	877	-	877
應付一間聯營公司 之款項	港元	-	-	-	(24)	(24)
應付集團公司款項	港元	-	(1,166)	-	-	(1,166)
應付集團公司款項	披索	(168,137)	-	-	-	(168,137)
	新西蘭元 (「新西蘭元」)	(1,632)	-	-	-	(1,632)
應付集團公司款項	人民幣	(110,890)	-	-	-	(110,890)
		<u>(280,659)</u>	<u>(1,166)</u>	<u>877</u>	<u>(24)</u>	<u>(280,972)</u>

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表列示本集團於報告期末面對重大風險之匯率如於該日出現變動將可能導致本集團除稅後虧損及累計虧損出現之即時變動(假設所有其他風險可變動因素維持不變)。在這方面，假定港元與美元之間的聯繫匯率不受美元兌其他貨幣的幣值變動的重大影響。

	外幣匯率 上升／(下降)	除稅後虧損 增加／(減少) 千港元	累計虧損 增加／(減少) 千港元
二零二五年			
披索兌美元貶值	5%	(43)	(43)
披索兌美元升值	(5%)	43	43
港元兌令吉貶值	5%	58	58
港元兌令吉升值	(5%)	(58)	(58)
港元兌披索貶值	5%	1,325	1,325
港元兌披索升值	(5%)	(1,325)	(1,325)
披索兌港元貶值	5%	8,193	8,193
披索兌港元升值	(5%)	(8,193)	(8,193)
人民幣兌港元貶值	5%	4,905	4,905
人民幣兌港元升值	(5%)	(4,905)	(4,905)
二零二四年			
港元兌泰銖貶值	5%	1	1
港元兌泰銖升值	(5%)	(1)	(1)
港元兌令吉貶值	5%	58	58
港元兌令吉升值	(5%)	(58)	(58)
披索兌港元貶值	5%	8,407	8,407
披索兌港元升值	(5%)	(8,407)	(8,407)
新西蘭元兌港元貶值	5%	82	82
新西蘭元兌港元升值	(5%)	(82)	(82)
人民幣兌港元貶值	5%	5,545	5,545
人民幣兌港元升值	(5%)	(5,545)	(5,545)

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

上表呈列之分析結果總結了各集團實體以相關功能貨幣計量之除稅後溢利或虧損及權益之即時影響，有關影響以報告期末之匯率換算為港元呈報。

敏感度分析乃假設匯率變動已用於重新計量本集團所持有令本集團於報告期末承受外匯風險之貨幣金融工具。有關分析按二零二四年之相同基準進行。

(c) 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。

本集團承受與浮動利率銀行結餘(附註22)及按現行市場利率計息的銀行借貸(附註24)有關的現金流量利率風險。

本集團亦承受與固定利率其他應收款項(附註18(b))、已抵押銀行存款(附註22)及租賃負債(附註27)有關的公平值利率風險。

本集團目前並無使用衍生工具對沖利率風險。然而，本集團將監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團的港元計值銀行借貸及菲律賓披索計值銀行借貸分別產生的相關銀行港元最優惠利率及一年期BVAL利率的波動。



34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險(續)

利率風險概況

下表載有本集團於二零二五年及二零二四年三月三十一日的利率風險概況詳情並已向本集團管理層匯報：

	於二零二五年 三月三十一日		於二零二四年 三月三十一日	
	實際利率		實際利率	
	%	千港元	%	千港元
固定利率金融資產				
已抵押銀行存款	—	不適用	0.89%-1.30%	56,510
固定利率金融負債				
租賃負債	6.98%	(10)	3.76%-7.49%	(3,406)
浮動利率金融資產				
銀行結餘	0.01%-0.20%	14,487	0.01%-0.88%	26,535
浮動利率金融負債				
銀行借貸	2.75%	(7,652)	3.38%-8.55%	(85,058)
		6,825		(5,419)

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據報告期末之銀行借貸之利率風險釐定。編製該分析時，已假設於報告期末已發行之金融工具於全年均為已發行。對內向主要管理人員進行利率風險匯報時，乃就銀行借貸採用50個基點(二零二四年：50個基點)之利率升幅或跌幅，其反映管理層對利率之合理可能變動之評估。

概無披露銀行結餘的利率敏感度分析，乃由於本公司董事認為，鑑於報告期末銀行結餘的計息風險較小，利率敏感度分析並不會帶來額外價值。

倘銀行借貸利率增加／減少50個基點(二零二四年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後虧損將增加／減少約34,000港元(二零二四年：293,000港元)。

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 流動資金風險

本集團內個別營運實體自行負責現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌集貸款應付預期現金需求，惟須獲得本公司的董事會批准。本集團的政策旨在定期監察流動資金需求及其遵守貸款契諾的情況，確保其維持充裕現金儲備及取得主要金融機構提供足夠的承諾資金，以應付短期及較長期的流動資金需求。

下表載列於報告期末本集團非衍生金融負債的餘下合約到期時間，此為根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款，倘為浮動利率，則根據於報告期末的當前利率)及本集團可能被要求還款的最早日期計算。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 流動資金風險(續)

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，則未折現金額會根據各報告期末之現行利率計算。

	按要求或 一年內 千港元	一年後但 不超過兩年 千港元	未折現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二五年三月三十一日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	97,883	—	97,883	97,883
應付一間直接控股公司之 款項	28,940	—	28,940	28,940
銀行借貸	7,652	—	7,652	7,652
租賃負債	10	—	10	10
	<u>134,485</u>	<u>—</u>	<u>134,485</u>	<u>134,485</u>
已發行財務擔保：				
最高擔保金額 (附註26)	<u>17,000</u>	<u>—</u>	<u>17,000</u>	<u>13,586</u>
於二零二四年三月三十一日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	332,775	—	332,775	332,775
應付一間直接控股公司之 款項	49,481	—	49,481	49,481
應付一間聯營公司之款項	24	—	24	24
銀行借貸	85,058	—	85,058	85,058
租賃負債	3,257	240	3,497	3,406
	<u>470,595</u>	<u>240</u>	<u>470,835</u>	<u>470,744</u>

具有按要求償還條款之銀行借貸列入上述到期日分析「按要求或一年內」之時間段內。於二零二五年三月三十一日，該等銀行借貸賬面值為7,652,000港元(二零二四年：85,058,000港元)。於二零二五年三月三十一日，誠如附註24所披露，本集團之銀行借貸零港元(二零二四年：23,390,000港元)違反契諾，銀行可要求立刻償還銀行借貸。除上述違反契諾情況外，本公司董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求立刻償還其他銀行借貸。本公司董事認為所有銀行借貸將按照貸款協議所載之既定償還日期償還。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 流動資金風險(續)

附帶按要求償還條款之銀行借貸的到期日分析(根據載於貸款協議的協定還款日期編製)如下：

	一年內	一年後但 不超過兩年	兩年後但 不超過五年	超過五年	未折現現金 流量總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年三月三十一日						
銀行借貸	<u>749</u>	<u>749</u>	<u>2,248</u>	<u>5,246</u>	<u>8,992</u>	<u>7,652</u>
於二零二四年三月三十一日						
銀行借貸	<u>77,667</u>	<u>777</u>	<u>2,331</u>	<u>6,216</u>	<u>86,991</u>	<u>85,058</u>

若浮息之變動有別於報告期末時釐定之利率估計，則上文就屬於非衍生金融負債之浮息工具所包括之金額可能有變。

(e) 股本價格風險

本集團因投資於上市股本證券而面臨股價風險，該投資於綜合財務狀況表分類為按公平值計入其他全面收益的股本工具(附註17)。管理層會於必要時考慮對沖風險。

以下敏感度分析乃根據報告期末所承受之股價風險而釐定。

倘分類為按公平值計入其他全面收益的股本工具的上市投資股價上升／下跌20%(二零二四年：20%)，而所有其他變數保持不變，於二零二五年三月三十一日其他全面開支將減少／增加約1,249,000港元(二零二四年：3,288,000港元)，而投資重估儲備將由於按公平值計入其他全面收益的股本工具公平值變動而增加／減少約1,246,000港元(二零二四年：3,288,000港元)。



34. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(f) 金融工具之公平值計量

下表列出本集團按經常性基準於報告期末計量的金融工具的公平值，按香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定的三個公平值等級分組。公平值計量的分類等級乃根據估值技術中使用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定，如下所示：

- 第一級估值：使用第一級輸入數據(即相同資產及負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)計量的公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即不符合第一級的可觀察輸入數據，以及並無使用重大不可觀察輸入數據)計量的公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

	公平值計量分類			
	第一級	第二級	第三級	公平值
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年三月三十一日				
按公平值計入其他全面收益的股本工具	<u>6,246</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,246</u>
於二零二四年三月三十一日				
按公平值計入其他全面收益的股本工具	<u>16,442</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,442</u>

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，第一級與第二級金融工具之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

以公平值以外的方式入賬的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團管理層採用貼現現金流量分析估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值，並認為於綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債賬面值，與其公平值相若。

35. 退休福利計劃

(a) 界定福利計劃

根據香港僱傭條例，香港僱員只要符合資格準則，即可享有長期服務金。

長期服務金為一項界定福利計劃。界定福利計劃責任的賬面值分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
長期服務金負債，分類為非流動負債	<u>229</u>	<u>229</u>

界定福利責任的變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	229	—
現時服務成本	<u>—</u>	<u>229</u>
於年末	<u>229</u>	<u>229</u>

(b) 界定供款計劃

本集團為全體香港合資格僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。計劃資產與本集團資產分開、由受託人控制之基金持有。本集團每月按相關薪資之5%（上限為1,500港元）向強積金計劃供款，僱員亦作出相應供款。除供款外，本集團概無就退休福利計劃作出實際付款之進一步責任。

中國附屬公司的僱員為中國政府所管理的國營退休福利計劃（「社會保障計劃」）的成員。附屬公司須按僱員工資的一定比例向退休福利計劃供款，以提供該福利計劃的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任為根據社會保障計劃作出所需供款。除供款外，本集團概無就退休福利計劃作出實際付款之進一步責任。



35. 退休福利計劃(續)

(b) 界定供款計劃(續)

根據馬來西亞法律規定，本集團必須每月向僱員公積金供款，僱員公積金為一項法定的定額供款計劃，根據僱員適用薪酬的若干規定比例為所有符合條件的僱員供款。供款會計入相關期間的損益中。僱員公積金供款會單獨披露，而僱員公積金供款則計入工資、獎金、津貼及其他員工福利中。一旦已付供款，本集團則概無進一步支付的責任。概無被沒收的供款可用於減少未來年度的應付供款。

於損益扣除之總成本約為863,000港元(二零二四年：1,451,000港元)，即本集團就本會計期間須向該等計劃作出之供款。本集團對界定供款計劃之供款已於產生時列作開支，且不會就於悉數歸屬供款前退出計劃之僱員所放棄之供款而扣減。



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況表

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		—	—
於附屬公司之投資	37	73,774	95,099
		73,774	95,099
流動資產			
其他應收款項		71	71
應收直接控股公司之款項(附註)		—	12,331
現金及現金等價物		123	405
		194	12,807
流動負債			
其他應付款項		1,403	1,200
銀行借貸		7,652	8,168
應付附屬公司款項(附註)		1,152	1,152
應付一間直接控股公司之款項(附註)		11,043	—
金融擔保合約		13,586	11,106
		34,836	21,626
流動負債淨值		(34,642)	(8,819)
資產淨值		39,132	86,280
資本及儲備			
股本	29	18,692	18,692
儲備	36(a)	20,440	67,588
權益總額		39,132	86,280

附註：

該等款項為無抵押、不計息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況表(續)

(a) 儲備

本集團於本年度及上一年度之儲備金額及其變動情況於綜合財務報表之綜合權益變動表內呈列。本公司於本年度及上一年度之儲備變動如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元 (附註)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	394,285	22,968	7,453	(120,526)	304,180
本年度虧損	—	—	—	(236,592)	(236,592)
於二零二四年三月三十一日 及二零二四年四月一日	394,285	22,968	7,453	(357,118)	67,588
本年度虧損	—	—	—	(47,148)	(47,148)
於二零二五年三月三十一日	394,285	22,968	7,453	(404,266)	20,440

附註：

根據於二零一五年三月二十三日作出之書面確認，兩名股東Fortune Decade與Twilight Treasure以股東身份彌償本公司約7,453,000港元之上市開支，乃入賬列作向本公司注資。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

37. 本公司主要附屬公司之詳情

(a) 附屬公司之一般資料

董事認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出以下對本集團收入、業績、資產、負債或業務前景有重要影響之主要附屬公司之詳情。

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年三月三十一日之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立 及登記／ 營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有已發行				法定實體形式	主要活動
			普通股／註冊股本面值百分比					
			二零二五年 直接 %	二零二四年 直接 %	二零二五年 間接 %	二零二四年 間接 %		
Win Vision Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	不適用	100	不適用	—	全資擁有海外公司	投資控股
Capital Prospect Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	—	—	全資擁有海外公司	投資控股
均安建築有限公司	香港／香港	24,850,000 港元	不適用	—	不適用	100	私人有限公司	土木工程建造
義年益工程有限公司	香港／香港	76,300,200 港元	不適用	—	不適用	100	私人有限公司	提供土木、管道、 消防、保溫、混凝土 修補及相關活動等 承包工程
義年益建築工程 有限公司	香港／香港	1,403,500 港元	不適用	—	不適用	100	私人有限公司	提供土木和管道及 消防工程承包服務
義年益土方有限公司	香港／香港	90,000港元	—	—	100	100	私人有限公司	提供土木和管道工程 承包服務
滙富建設有限公司(前稱 義年益營造有限公司)	香港／香港	10,000港元	不適用	—	不適用	100	私人有限公司	提供建築地盤工人服務
義年益建築資源有限公司	香港／香港	999港元	不適用	—	不適用	100	私人有限公司	提供建築地盤工人服務
南京義年益建築工程 有限公司*	南京／南京	人民幣 12,500,000元	—	—	100	100	私人有限公司	建造樓宇及買賣化學 產品
艾華隧道工程有限公司 (前稱義年益防火及建築 有限公司)	香港／香港	2港元	不適用	—	不適用	100	私人有限公司	買賣柴油機及提供建築 地盤工人服務

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

37. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

(a) 附屬公司之一般資料(續)

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年三月三十一日之詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立 及登記／ 營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有已發行				法定實體形式	主要活動
			普通股本／註冊股本面值百分比					
			二零二五年		二零二四年			
			直接 %	直接 %	間接 %	間接 %		
均安－卓裕1	香港／香港	不適用	不適用	－	不適用	70	非法團合營企業	土木工程建造
金領投資有限公司	塞席爾／香港	1美元	100	100	－	－	私人有限公司	物業控股
綠地華遠(香港)有限公司	香港／香港	100港元	－	－	100	100	私人有限公司	本集團之行政中心
New Zealand Kwan On Construction Limited	新西蘭／ 新西蘭	100新西蘭元	不適用	－	不適用	100	私人有限公司	建築
Jovial Elm Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	－	－	全資擁有海外公司	投資控股
Kwan On Holdings (Philippines) Inc.	菲律賓共和國／ 菲律賓共和國	11,000,000 披索	－	－	100	100	私人有限公司	土木工程建設
Kwan On Construction (Malaysia) Sdn Bhd	馬來西亞／ 馬來西亞	1,000,000 令吉	－	－	100	100	私人有限公司	建造樓宇
Anncore Properties Group Corp.*	菲律賓共和國／ 菲律賓共和國	62,500披索	－	－	40	40	私人有限公司	投資控股
Metrocity Properties Group Inc.*	菲律賓共和國／ 菲律賓共和國	300,000,000 披索	－	－	40	40	私人有限公司	物業發展
CJPCI Cambodia Co., Ltd.	柬埔寨／柬埔寨 柬埔寨瑞爾	2,000,000	－	不適用	51	不適用	私人有限公司	建造樓宇

* 英文版本年報所載於中國註冊成立之公司的英文名稱為本公司管理層竭誠將中文公司名稱直接翻譯為英文名稱，原因為並無登記英文名稱。

本集團有權任命該等公司董事會中過半數董事，因此本集團擁有對該等公司的支配控制權，因此視為本集團的附屬公司。

於兩個報告期間均無附屬公司有發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

37. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

(b) 非控股權益

下表列載有關本集團擁有重大非控股權益(NCI)之附屬公司之資料。下文所呈列財務資料概要乃於任何公司間對銷前之金額。

Metrocity Properties Group, Inc

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非控股權益比例	60%	60%
流動資產	12,432	40,994
流動負債	(38,427)	(67,981)
負債淨額	(25,995)	(26,988)
非控股權益賬面值	<u>(36,966)</u>	<u>(37,651)</u>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	—	115,922
本年度溢利／(虧損)	301	(58,425)
全面收益／(虧損)總額	692	(59,280)
分配予非控股權益之溢利／(虧損)	181	(35,055)
支付予非控股權益之股息	—	—
經營活動所得之現金流量	24,669	99,008
投資活動所得之現金流量	—	—
融資活動所用之現金流量	<u>(24,669)</u>	<u>(98,237)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度



37. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

(b) 非控股權益(續)

CJPCI Cambodia Co. Ltd.

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非控股權益比例	49%	不適用
非流動資產	9	不適用
流動資產	25,047	不適用
流動負債	(20,334)	不適用
資產淨額	4,722	不適用
非控股權益賬面值	2,324	不適用
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	56,246	不適用
本年度溢利	834	不適用
全面收益總額	825	不適用
分配予非控股權益之溢利	408	不適用
支付予非控股權益之股息	—	不適用
經營活動所用之現金流量	(2,820)	不適用
投資活動所得之現金流量	—	不適用
融資活動所得之現金流量	3,873	不適用

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

38. 關連方交易及結餘

除綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團與關連方進行以下重大交易：

關連方名稱	交易／結餘性質	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
江蘇省建築工程集團有限公司	向本集團提供之 財務擔保	(a)	26,959	27,665
華冠集團有限公司(「華冠」)	應付直接控股 公司之款項	20	28,940	49,481

附註：

(a) 江蘇省建築工程集團有限公司(華冠的直接控股公司)為本集團之主要股東。

主要管理人員薪酬

董事及其他管理要員於本年度之薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	4,808	4,728
離職後福利	69	54
	4,877	4,782



39. 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，合共不得超過於批准該計劃當日本公司已發行股本的10%。自採納該計劃以來，概無授出任何購股權。

40. 重大非現金交易

於二零二五年三月三十一日，本集團與一名中國客戶及一名中國分包商訂立一項三方結算協議，據此，於二零二五年三月三十一日，該客戶約155,457,000港元之貿易應收款項已通過與該分包商約155,457,000港元之貿易應付款項進行抵消方式予以結算。

於二零二四年三月三十一日，本集團與其直接控股公司華冠集團有限公司訂立抵銷協議，據此，應收直接控股公司款項12,331,000港元已透過與於二零二四年三月三十一日應付直接控股公司款項合計12,331,000港元抵銷進行償付。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

41. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金流量或未來現金流量已經或將會於本集團綜合現金流量表分類為融資活動之負債。

	應付直接控股			
	公司之款項	銀行借貸	租賃負債	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註20)	(附註24)	(附註27)	
於二零二四年四月一日	49,481	85,058	3,406	137,945
融資現金流量產生之變動：				
新造銀行貸款	—	50,513	—	50,513
償還銀行借貸	—	(114,406)	—	(114,406)
已付利息	—	(5,164)	—	(5,164)
已付租賃負債之資本部份	—	—	(3,048)	(3,048)
已付租賃負債之利息部份	—	—	(171)	(171)
一間直接控股公司之墊款	38,367	—	—	38,367
償還一間直接控股公司	(14,059)	—	—	(14,059)
融資現金流量產生之變動總額	24,308	(69,057)	(3,219)	(47,968)
其他變動：				
年內訂立新租賃產生之				
租賃負債增加	—	—	1,265	1,265
租賃修訂	—	—	2,442	2,442
終止租賃	—	—	(610)	(610)
利息開支(附註7)	—	5,164	171	5,335
出售附屬公司	(44,845)	(13,513)	(3,434)	(61,792)
匯兌調整	(4)	—	(11)	(15)
其他變動總額	(44,849)	(8,349)	(177)	(53,375)
於二零二五年三月三十一日	28,940	7,652	10	36,602

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

41. 融資活動產生之負債對賬(續)

	應付直接控股 公司之款項 千港元 (附註20)	銀行借貸 千港元 (附註24)	租賃負債 千港元 (附註27)	總計 千港元
於二零二三年四月一日	29,156	170,022	11,006	210,184
融資現金流量產生之變動：				
新造銀行貸款	—	188,450	—	188,450
償還銀行借貸	—	(273,375)	—	(273,375)
已付利息	—	(16,969)	—	(16,969)
已付租賃負債之資本部份	—	—	(8,241)	(8,241)
已付租賃負債之利息部份	—	—	(412)	(412)
一間直接控股公司之墊款	101,175	—	—	101,175
償還一間直接控股公司	(80,825)	—	—	(80,825)
融資現金流量產生之變動總額	20,350	(101,894)	(8,653)	(90,197)
其他變動：				
年內訂立新租賃產生之租賃 負債增加	—	—	887	887
終止租賃	—	—	(175)	(175)
利息開支(附註7)	—	16,969	412	17,381
匯兌調整	(25)	(39)	(71)	(135)
其他變動總額	(25)	16,930	1,053	17,958
於二零二四年三月三十一日	49,481	85,058	3,406	137,945

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

42. 直接及最終控股方

於二零二五年三月三十一日，董事認為本集團的直接母公司及最終控股方為華冠集團有限公司及綠地控股集團股份有限公司（「**綠地控股**」）分別在英屬處女群島及中國註冊成立。華冠集團有限公司並不編製供公眾使用的財務報表，而綠地控股（股份代號：600606，一間上海證券交易所的上市公司）則編製供公眾使用的財務報表。

43. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部分所披露之事項外，本集團於報告期後及直至本報告日期並無其他重大事項。

五年財務摘要

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
收入	538,732	515,361	624,187	481,271*	316,272
除所得稅開支前虧損	(22,398)	(70,998)	(112,350)	(87,696)*	(59,295)
所得稅(開支)／抵免	(2,179)	2,144	128	2,962*	(6,888)
本年度虧損	(24,577)	(68,854)	(112,222)	(190,198)	(79,653)
持續經營業務	—	—	—	(84,734)	(66,133)
已終止經營業務	—	—	—	(105,464)	(13,520)
以下人士應佔溢利／ (虧損)：					
本公司擁有人	(24,405)	(67,965)	(111,719)	(155,403)	(80,160)
非控股權益	(172)	(889)	(503)	(34,795)	507
	<u>(24,577)</u>	<u>(68,854)</u>	<u>(112,222)</u>	<u>(190,198)</u>	<u>(79,653)</u>

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
資產總值	959,065	808,940	854,537	650,736	196,046
減：負債總額	(437,912)	(382,797)	(514,881)	(517,136)	(152,977)
權益總額	521,153	426,143	339,656	133,600	43,069
減：非控股權益	(548)	(1,384)	(1,862)	(36,411)	(32,602)
本公司擁有人應佔權益	<u>521,701</u>	<u>427,527</u>	<u>341,518</u>	<u>170,011</u>	<u>75,671</u>

* 於二零二五年三月三十一日，本集團出售Win Vision Holdings Limited及其附屬公司，並終止於香港提供工程建設的所有業務。截至二零二四年三月三十一日止年度之比較數字已相應重列。