

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**均安控股**

Kwan On Holdings

**KWAN ON HOLDINGS LIMITED**

**均安控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：1559)

**截至二零二三年九月三十日止六個月之  
中期業績公告**

均安控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核業績連同去年同期之比較數字如下：

**簡明綜合損益及其他全面收益表**

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	5	187,737	210,353
服務成本		<u>(206,994)</u>	<u>(240,045)</u>
毛損		(19,257)	(29,692)
其他收益		2,926	7,953
其他所得收益及虧損		-	24
行政開支		(27,582)	(17,642)
財務成本	6	<u>(5,842)</u>	<u>(4,195)</u>
除稅前虧損		(49,755)	(43,552)
所得稅開支	7	<u>(2,050)</u>	<u>(218)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	8	(51,805)	(43,770)
<b>其他全面收益／(開支)</b>			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
按公平值計入其他全面收益的金融資產 公平值(虧損)／收益		(11,374)	287
		<u>(11,374)</u>	<u>287</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務時產生的匯兌差額		(9,684)	(37,803)
		<u>(9,684)</u>	<u>(37,803)</u>
本期間其他全面開支		<u>(21,058)</u>	<u>(37,516)</u>
本期間全面開支總額		<u><u>(72,863)</u></u>	<u><u>(81,286)</u></u>
<b>以下人士應佔本期間虧損：</b>			
本公司擁有人		(51,535)	(43,470)
非控股權益		(270)	(300)
		<u>(51,805)</u>	<u>(43,770)</u>
<b>以下人士應佔本期間全面開支總額：</b>			
本公司擁有人		(72,639)	(81,175)
非控股權益		(224)	(111)
		<u>(72,863)</u>	<u>(81,286)</u>
<b>每股虧損</b>			
—基本及攤薄(港仙)	9	<u><u>(2.76)</u></u>	<u><u>(2.71)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	36,250	39,255
使用權資產	11	5,308	9,229
於聯營公司之權益		68	68
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	12	13,580	25,703
其他應收款項	14	5,251	5,644
遞延稅項資產		3,181	3,181
		<u>63,638</u>	<u>83,080</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	160,924	164,787
貿易及其他應收款項	14	173,239	171,777
合約資產		309,432	291,812
已抵押銀行存款		106,099	95,457
銀行結餘及現金		32,876	47,624
		<u>782,570</u>	<u>771,457</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		32,900	32,977
貿易及其他應付款項	15	260,065	247,907
應付一間關連公司之款項		72,930	29,156
應付一間聯營公司之款項		24	24
應付聯合經營公司其他合作夥伴 之款項		5,834	4,056
銀行借貸	16	156,148	149,150
租賃負債		6,233	8,170
應繳所得稅		10,002	9,151
撥備		17,866	8,269
		<u>562,002</u>	<u>488,860</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>220,568</u>	<u>282,597</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>284,206</u>	<u>365,677</u>

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 1. 一般資料

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

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

### 2. 編製基準

報告期間的未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。

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

報告期間的未經審核簡明綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

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

### 3. 主要會計政策

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

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所引致會計政策變動外，截至二零二三年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年度財務報表所呈報者相同。

## 應用新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團已於當前會計期間應用下列香港財務報告準則修訂本：

- 香港財務報告準則第17號 保險合約
- 香港會計準則第8號(修訂本) 會計政策、會計估計變動及錯誤修訂：會計估計之定義
- 香港會計準則第12號(修訂本) 稅項：與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項
- 香港會計準則第12號(修訂本) 稅項：國際稅務改革—支柱二規則範本

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

## 4. 分部資料

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

本集團有三個報告分部。以下概要描述本集團各報告分部的營運業務：

建築—提供土木工程合約以及樓宇工程合約之建築及維修工程；

物業發展—供銷售之住宅單位、商用單位及停車位之物業開發；及

貿易—買賣建築及化學材料。

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

## 分部收入及業績

有關分部收入及分部業績的資料如下：

截至二零二三年九月三十日止六個月

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

截至二零二二年九月三十日止六個月

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
收入				
對外銷售	<u>131,189</u>	<u>-</u>	<u>79,164</u>	<u>210,353</u>
業績				
分部業績	<u>(32,220)</u>	<u>(354)</u>	<u>166</u>	<u>(32,408)</u>
利息收入				816
匯兌收益淨額				992
租賃負債產生的財務成本				(304)
銀行借貸產生的財務成本				(3,891)
中央行政成本及董事酬金				<u>(8,757)</u>
				<u>(43,552)</u>

## 其他資料

計算分部業績時包含之金額：

截至二零二三年九月三十日止六個月

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

截至二零二二年九月三十日止六個月

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	(24)	-	-	(24)
使用權資產折舊	3,771	-	-	3,771
物業、廠房及設備折舊	<u>2,262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,262</u>



分部資產及負債

於二零二三年九月三十日

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
報告分部資產	<u>579,831</u>	<u>172,197</u>	<u>-</u>	<u>752,028</u>
報告分部負債	<u>539,149</u>	<u>27,635</u>	<u>-</u>	<u>563,784</u>
其他分部資料： 添置非流動資產	<u>217</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>217</u>

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

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

於二零二三年三月三十一日

	建築 千港元	物業發展 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
報告分部資產	<u>579,003</u>	<u>176,620</u>	<u>-</u>	<u>755,623</u>
報告分部負債	<u>467,715</u>	<u>34,370</u>	<u>-</u>	<u>502,085</u>
其他分部資料： 添置非流動資產	<u>8,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,358</u>

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

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

報告分部資產與總資產之對賬如下：

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

報告分部負債與總負債之對賬如下：

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

## 地理資料

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

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

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

## 主要客戶資料

相應期間來自佔本集團總收入10%以上的客戶的收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
— 客戶A	94,837	125,080
— 客戶B	77,021	—

## 5. 收入

於本期間，本集團收入指已收及應收已進行合約工程以及化學材料貿易的金額。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收入：		
— 提供土木工程合約及樓宇工程合約之建築及維修工程，於一段時間內確認	187,737	180,630
— 化學材料貿易，於一個時間點確認	—	29,723
	<u>187,737</u>	<u>210,353</u>

## 6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項之利息：		
— 銀行借貸	6,478	5,414
— 租賃負債	254	304
	<u>6,732</u>	<u>5,718</u>
減：撥充存貨資本的款項	<u>(890)</u>	<u>(1,523)</u>
	<u>5,842</u>	<u>4,195</u>

特定借貸成本已就發展合資格資產撥充資本。於報告期間的借貸撥充資本比率為7.5%（截至二零二二年九月三十日止六個月：7.5%）。

7. 所得稅開支  
即期稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國企業所得稅	121	218
馬來西亞企業所得稅	990	—
	<u>1,111</u>	<u>218</u>
遞延稅項	939	—
	<u>2,050</u>	<u>218</u>

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月持續虧損，因此於兩段期間並無撥備香港利得稅。

中國附屬公司於兩個年度根據企業所得稅法按25%稅率繳付所得稅。

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。

8. 本期間虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期間虧損乃經扣除下列各項後釐定：		
物業、廠房及設備折舊	3,149	3,374
使用權資產折舊	3,829	3,771
	<u>3,149</u>	<u>3,374</u>
	<u>3,829</u>	<u>3,771</u>

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
用以計算每股基本虧損之虧損	<u>(51,535)</u>	<u>(43,470)</u>
	股份數目	
股份數目	千股	千股
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>1,869,159</u>	<u>1,601,141</u>

由於兩段期間均無已發行潛在攤薄普通股，因此於兩段期間的每股基本及攤薄虧損相同。

## 10. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零二二年四月一日	32,882	1,340	6,063	18,709	19,756	78,750
添置	-	-	244	1,525	1,546	3,315
出售	-	-	(819)	(1,169)	(1,693)	(3,681)
匯兌調整	-	-	1	-	6	7
於二零二三年三月三十一日	32,882	1,340	5,489	19,065	19,615	78,391
添置	-	-	12	88	117	217
匯兌調整	-	-	(7)	(8)	(62)	(77)
於二零二三年九月三十日	<b>32,882</b>	<b>1,340</b>	<b>5,494</b>	<b>19,145</b>	<b>19,670</b>	<b>78,531</b>
<b>累計折舊</b>						
於二零二二年四月一日	3,290	1,237	5,657	13,097	12,789	36,070
本年度支出	658	103	71	2,478	3,425	6,735
出售時對銷	-	-	(819)	(1,169)	(1,681)	(3,669)
於二零二三年三月三十一日	3,948	1,340	4,909	14,406	14,533	39,136
本期間支出	329	-	50	1,299	1,471	3,149
出售時對銷	-	-	(1)	(1)	(2)	(4)
於二零二三年九月三十日	<b>4,277</b>	<b>1,340</b>	<b>4,958</b>	<b>15,704</b>	<b>16,002</b>	<b>42,281</b>
<b>賬面值</b>						
於二零二三年九月三十日	<b>28,605</b>	<b>-</b>	<b>536</b>	<b>3,441</b>	<b>3,668</b>	<b>36,250</b>
於二零二三年三月三十一日	<b>28,934</b>	<b>-</b>	<b>580</b>	<b>4,659</b>	<b>5,082</b>	<b>39,255</b>

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按下列年率折舊：

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

於二零二三年九月三十日，賬面值約28,605,000港元(二零二三年三月三十一日：28,934,000港元)之本集團租賃土地及樓宇已予質押作為授予本集團銀行融資之抵押品。

於二零二三年九月三十日，物業、廠房及設備中包括本集團於香港的長期租賃項下的租賃土地及樓宇28,605,000港元(二零二三年三月三十一日：28,934,000港元)，而本集團為該物業權益(包括相關租賃土地)的註冊擁有人。已預先作出一筆過付款收購該物業權益。僅當能夠以可靠方式攤分付款時，該物業權益的租賃土地部分方會單獨呈列。



## 11. 使用權資產

	租賃物業 千港元
<b>成本</b>	
於二零二二年四月一日	25,099
添置	5,043
終止租賃	(656)
匯兌調整	<u>(431)</u>
於二零二三年三月三十一日	29,055
匯兌調整	<u>(29)</u>
於二零二三年九月三十日	<b><u>29,026</u></b>
<b>累計折舊</b>	
於二零二二年四月一日	11,183
本年度支出	9,097
終止租賃	(355)
匯兌調整	<u>(99)</u>
於二零二三年三月三十一日	19,826
本期間支出	3,829
匯兌調整	<u>63</u>
於二零二三年九月三十日	<b><u>23,718</u></b>
<b>賬面值</b>	
於二零二三年九月三十日	<b><u>5,308</u></b>
於二零二三年三月三十一日	<b><u>9,229</u></b>

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

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

## 12. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資 於菲律賓證券交易所有限公司上市的普通股，按市值	<u>13,580</u>	<u>25,703</u>

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

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

於截至二零一九年三月三十一日止年度，IRC將其已發行普通股數目增加至6,061,578,964股。因此，本集團所持有IRC的股權已被即時攤薄。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團所持IRC的股本權益約為3.3%。

## 13. 存貨

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

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

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

#### 14. 貿易及其他應收款項

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

#### 附註：

- (a) 計入位於菲律賓共和國的建築項目向土地擁有人支付為數198,545,576披索(相等於約28,670,000港元)(二零二三年三月三十一日：約28,670,000港元)之履約按金。該結餘為免息、須於建築項目完成時償還、以土地擁有人全部股本權益作抵押及由本公司一名主要股東擔保。

計入位於中華人民共和國的建築項目向土地擁有人支付為數人民幣37,350,000元(相等於約40,338,000港元)(二零二三年三月三十一日：約42,658,000港元)之履約按金。該結餘為無抵押、免息、須於建築項目完成時償還。

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

於二零二三年九月三十日，本集團其他應收款項包括應收本集團分包商款項約22,684,000港元(二零二三年三月三十一日：約22,684,000港元)。結餘為代表分包商支付的建築及材料採購成本。該分包商自二零二二年七月起為本集團工作。然而，分包商未能完成令本集團信納的分包工程。因此，本集團終止與分包商的分包安排。於二零二三年九月三十日，本集團正與分包商進行訴訟，其向本集團索償應付分包商的分包費及分包終止時的賠償，而本集團將反索償分包商應付的款項。

- (c) 該金額指代表分包商的建築及材料採購成本，預期將於分包商履行相關合約時與本集團應付分包商費用抵銷作結算。

### 貿易應收款項

本集團向其貿易客戶授出之平均信貸期為21日。以下為於各報告期末貿易應收款項按發票日期之賬齡分析。

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

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

15. 貿易及其他應付款項

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

附註： 該結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

以下為於各報告期末貿易應付款項之賬齡分析(按發票日期呈列)。

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

購貨之信貸期介乎30日至45日不等。

## 16. 銀行借貸

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

按貸款協議所載預訂還款日期須償還款項之賬面值：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內或按要求償還	<b>148,232</b>	140,996
一年後但不超過兩年	<b>14,014</b>	14,438
兩年後但不超過五年	<b>1,662</b>	8,626
五年後	<b>5,736</b>	5,962
	<b>169,644</b>	170,022

減：於一年內償還及載列於流動負債項下之金額

— 毋須於一年內償還但包含按要求償還條款的  
銀行借貸的賬面值

**(8,416)** (8,154)

— 須於一年內償還及包含按要求償還條款的  
銀行借貸的賬面值

**(127,500)** (127,082)

— 須於一年內償還及不包含按要求償還條款的  
銀行借貸的賬面值

**(20,232)** (13,914)

**(156,148)** (149,150)

分類為非流動部份的金額

**13,496** 20,872

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

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

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

於二零二三年九月三十日，本集團之銀行借貸及其他銀行融資以下列各項抵押：

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

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

## 17. 股本

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

## 18. 關連方交易

於報告期間，本集團與關連方進行以下交易：

關連方名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
江蘇省建築工程集團有限公司	財務擔保(a)	28,670	52,207
	應付一間關連公司之款項(a)	72,930	—

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

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

## 19. 股息

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

## 20. 訴訟

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

## 21. 期後事項

於二零二三年九月三十日後概無發生任何重大事項。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

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

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

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

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

## 財務回顧

### 收入

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

### 服務成本

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

### 毛損

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

### 其他收入

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

### 行政開支

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

### 財務成本

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

## 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生現金流及銀行融資撥付其營運。於二零二三年九月三十日，本集團銀行結餘及現金約為3,290萬港元(二零二三年三月三十一日：約4,760萬港元)，而未償還借貸約為1億6,960萬港元(二零二三年三月三十一日：約1億7,000萬港元)。在借貸中，約1億5,610萬港元(二零二三年三月三十一日：約1億4,920萬港元)將於一年內償還及約1,350萬港元(二零二三年三月三十一日：約2,090萬港元)將於一年後償還。銀行結餘及現金變動主要由於：(i)其他經營活動產生的現金流出淨額約3,950萬港元；(ii)已抵押銀行存款淨增加產生現金流出約1,060萬港元；(iii)銀行借貸淨增加產生現金流入約180萬港元；(iv)支付利息及財務費用的現金流出淨額約990萬港元；及(vi)一間關連公司之墊款的現金流入淨額約4,380萬港元。於二零二三年九月三十日，本集團已抵押約1億610萬港元(二零二三年三月三十一日：約9,550萬港元)之銀行存款。於二零二三年九月三十日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為1.39倍(二零二三年三月三十一日：約1.58倍)。

本集團主要在香港、菲律賓、中國內地及馬來西亞經營，大部份交易原本以相關當地貨幣計值。外匯風險於未來商業交易或已確認金融資產或負債以非該實體功能貨幣之貨幣計值時產生。於二零二三年九月三十日，本集團承受來自不同貨幣之外匯風險，主要涉及菲律賓披索(「披索」)、人民幣(「人民幣」)及馬來西亞令吉(「令吉」)。

除為數約4,030萬港元以人民幣計值有關向土地擁有人支付履約按金之應收款項、約2,870萬港元以披索計值有關向土地擁有人支付按金之應收款項以及約2,570萬港元以披索計值之若干應收款項之外，本集團並無承受任何其他重大外匯風險。

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

## 資本架構

本集團之股本僅包括普通股。本集團之資本架構於報告期間概無任何變動。

於二零二三年九月三十日，本公司之已發行股本約為18,700,000港元，而已發行普通股數目為1,869,159,962股每股面值0.01港元之普通股。

## 僱傭、培訓及發展

於二零二三年九月三十日，本集團共聘用255名（二零二三年三月三十一日：284名）包括董事在內的僱員。僱員薪酬乃參考市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。報告期間的員工成本約為5,340萬港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約4,220萬港元）。除基本薪金外，表現優異的僱員亦會獲發年終酌情花紅，以吸引及挽留合資格僱員為本集團效力。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治常規

董事會已採納並遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）。於報告期間內，本公司一直遵守企業管治守則之守則條文。

### 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於報告期間內一直遵守標準守則所載之必要標準。

### 審核委員會

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

審核委員會已審閱本集團於報告期間之未經審核簡明綜合財務報表。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

### 股息

董事會並不建議就報告期間派付任何股息。

### 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」）。自採納該計劃以來概無授出任何購股權，而於二零二三年九月三十日亦無任何購股權尚未行使。

### 報告期末後之重大事項

於報告期末後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重大事項。

### 刊發二零二三年中期報告

載有上市規則所規定全部資料的本公司二零二三年中期報告將會寄發予本公司股東，並將於本公司網站<http://www.kwanonconstruction.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>登載。

承董事會命  
均安控股有限公司  
主席  
陳正華

香港，二零二三年十一月三十日

於本公告日期，執行董事為陳正華先生、張方兵先生及曹累先生；而獨立非執行董事為林誠光教授、林柏森先生及龔振志先生。