

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**KINGWELL GROUP LIMITED**

**京維集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1195)

**截至二零一九年六月三十日止年度  
全年業績公佈**

## 業績

京維集團有限公司（「本公司」或「京維」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止年度（「本年度」）之初步綜合業績，連同截至二零一八年六月三十日止年度同期之比較數字。

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	5	43,179	21,216
銷售成本		<u>(28,584)</u>	<u>(19,527)</u>
毛利		14,595	1,689
其他收入及收益	5	823	1,504
銷售及分銷開支		(406)	(617)
行政開支		(16,091)	(13,769)
其他開支		(677)	(5,410)
融資成本	7	(83)	(70)
應佔一間聯營公司之虧損	11	<u>(2,052)</u>	<u>(2,509)</u>
除稅前虧損	6	(3,891)	(19,182)
所得稅開支	8	<u>(5,954)</u>	<u>(1,600)</u>
年內虧損		<u><b>(9,845)</b></u>	<u><b>(20,782)</b></u>
其他全面收入／(虧損)			
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面 收入／(虧損)：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>3,426</u>	<u>(7,325)</u>
年內其他全面收入／(虧損)		<u>3,426</u>	<u>(7,325)</u>
年內全面虧損總額		<u><b>(6,419)</b></u>	<u><b>(28,107)</b></u>
下列應佔虧損：			
本公司擁有人		(8,493)	(19,811)
非控股權益		<u>(1,352)</u>	<u>(971)</u>
		<u><b>(9,845)</b></u>	<u><b>(20,782)</b></u>
下列應佔全面(虧損)／收入總額：			
本公司擁有人		(6,653)	(23,728)
非控股權益		<u>234</u>	<u>(4,379)</u>
		<u><b>(6,419)</b></u>	<u><b>(28,107)</b></u>

綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 人民幣分	二零一八年 人民幣分
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	10		
基本		<u>(0.29)</u>	<u>(0.69)</u>
攤薄		<u>(0.29)</u>	<u>(0.69)</u>

## 綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,484	1,197
投資物業		6,090	6,604
商譽	15	4,821	–
無形資產		75,663	70,377
於一間聯營公司之投資	11	–	50,260
遞延稅項資產		5,898	6,368
		<u>93,956</u>	<u>134,806</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>93,956</u>	<u>134,806</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		53,896	45,422
應收貿易款項	12	10,434	10
按金及其他應收款項		830	574
已抵押存款		504	503
現金及現金等值項目		61,540	52,666
		<u>127,204</u>	<u>99,175</u>
<b>分類為持作出售之非流動資產</b>			
	11	48,208	–
		<u>48,208</u>	<u>–</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>175,412</u>	<u>99,175</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	13	25,556	1,672
其他應付款項及應計費用		34,075	27,293
合約負債		9,303	–
應付稅項		9,482	7,559
		<u>78,416</u>	<u>36,524</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>78,416</u>	<u>36,524</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>96,996</u>	<u>62,651</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<u>190,952</u>	<u>197,457</u>

綜合財務狀況表（續）

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>190,952</u>	<u>197,457</u>
非流動負債			
不可贖回可換股優先股	14	738	627
遞延稅項負債		<u>6,369</u>	<u>6,566</u>
非流動負債總額		<u>7,107</u>	<u>7,193</u>
資產淨值		<u>183,845</u>	<u>190,264</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		252,856	252,856
不可贖回可換股優先股	14	2,252	2,252
其他儲備		<u>(112,507)</u>	<u>(105,854)</u>
		142,601	149,254
非控股權益		<u>41,244</u>	<u>41,010</u>
總權益		<u>183,845</u>	<u>190,264</u>

附註：

## 1. 編製基準

本公佈所載年度業績並不構成本集團截至二零一九年六月三十日止年度的綜合財務報表，但節選自該等財務報表。

該等財務報表乃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（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列示，且除另有指明外所有數值均約整至千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止年度之財務報表。附屬公司是指由本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。控制體現為本集團涉及，或有權從參與被投資方業務中取得可變動回報，並有能力透過其對被投資方的權力（即現時賦予本集團能力指導被投資方相關活動的現有權利）影響該等回報。

當本公司並未直接或間接擁有被投資方大多數投票權或類似的權利時，本集團會考慮所有相關因素及情況以評估其是否對被投資方具有控制權，包括：

- (a) 與被投資方之其他投票權持有者之間的合約式安排；
- (b) 從其他合約式安排中獲取的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益各部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉可導致非控股權益結餘錄得虧絀亦然。所有集團內與本集團成員公司間之交易有關的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團則會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。於附屬公司擁有權益的變動（倘未失去控制權），入賬列作權益交易。

## 1. 編製基準 (續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份按倘本集團直接出售有關資產或負債須遵照之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

## 2. 會計政策變動及披露

本年度本集團之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號之修訂	釐清香港財務報告準則第15號與客戶合約收入
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

### 香港財務報告準則第9號金融工具

自二零一八年七月一日或其後開始的年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。

本集團已應用香港財務報告準則第9號載列的過渡條文，其中並無重列比較資料。本集團已對於二零一八年七月一日尚未取消確認的金融工具應用分類及計量規定(包括減值)。因此，比較資料未經重列及繼續根據香港會計準則第39號呈報。

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

#### (a) 分類和計量

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益或按公平值計入損益計量。該分類基於兩項標準：(i)本集團管理資產的業務模式；及(ii)工具合約現金流量是否僅為未償還本金及本金利息的款項。

本集團金融資產（包括應收貿易款項、列入按金及其他應收款項的金融資產、已抵押存款及現金及現金等值項目，根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收賬款）已於過渡至香港財務報告準則第9號後重新分類至按攤銷成本列賬的金融資產，原因為該等工具已根據香港財務報告準則第9號通過合約現金流特徵測試，並不存在活躍交易。彼等以持有以收取現金流而並非出售為目的。

根據香港財務報告準則第9號，本集團的金融負債其後按攤銷成本計量。本集團金融負債的會計處理仍與根據香港會計準則第39號的處理方式大致相同。

#### (b) 減值

採納香港財務報告準則第9號從根本上改變本集團對金融資產減值虧損的會計處理。香港會計準則第39號項下所產生虧損法被前瞻性預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）法取代。

香港財務報告準則第9號要求本集團就並非按公允價值計入賬損益的金融資產的預期信貸虧損入賬虧損撥備。就此而言，本集團使用(i)一般方法容許的12個月基準計量計入按金及其他應收款項、已抵押存款及現金及現金等值項目的金融資產，除非信貸風險自最初確認以來已顯著增加，於此情況下，撥備按全期預期信貸虧損計算；及(ii)簡化做法容許的全期基準計量應收貿易賬款。

採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的減值撥備並無重大影響。



## 2. 會計政策變動及披露（續）

### 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號工程合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且除有限例外情況外，適用於客戶合約產生的所有收入。香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以入賬客戶合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供結構更嚴謹的方法。該標準亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括收入總額的分拆、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於不同時期的變動以及重大判斷及估計。相關披露載於附註4及附註5。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已就「載於附註4之收入確認（自二零一八年七月一日起）」改變會計政策。

本集團已採納香港財務報告準則第15號所載列的過渡條文，將首次應用的累計影響確認為對於二零一八年七月一日累計虧損期初結餘的調整，並選擇僅對在首次應用當日尚未完成的合約追溯應用過渡條文。因此，所呈列的比較資料在採納香港財務報告準則第15號後並未重列。

本集團須根據合約條款交付黃金、物業、車位、物業管理服務及建造服務，預期此為合約內唯一履約責任。本集團認為，銷售其產品的收入應在產品控制權轉移予客戶時（通常於產品交付時）確認。物業管理服務及建造服務的控制權隨時間推移轉移。因此，除呈列及披露外，採納香港財務報告準則第15號對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第15號的呈列及披露規定較香港會計準則第18號所規定者更詳盡。按照香港財務報告準則第15號的規定，本集團將所確認與客戶合約收入分為說明收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響的不同類別，並披露有關披露分拆收入與就各報告分部所披露收益資料之間關係的資料。本集團於採納香港財務報告準則第15號後，已於附註5內作出額外披露。

### 3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據其產品組織其業務單位，並擁有以下兩個呈報營運分部：

- (a) 黃金開採分部從事黃金之生產及銷售；及
- (b) 物業發展、物業租賃及物業管理服務分部從事別墅、公寓及商業樓宇之發展、自有物業之物業租賃、銷售車位及提供物業管理服務及建造服務。

管理層分開監察本集團之營運分部業績以作出有關資源分配的決定及評估表現。分部表現乃按呈報分部溢利／虧損進行評估，即經調整除稅前溢利／虧損之計算方式。經調整除稅前溢利／虧損之計算方式與本集團除稅前虧損之計算方式貫徹一致，惟利息收入、融資成本以及總公司及企業開支均不包括在該等計算當中。

由於遞延稅項資產、分類為持作出售之非流動資產及其他未分配總公司及企業資產以集團為基準進行管理，故分部資產不包括此等資產。

由於應付稅項、不可贖回可換股優先股、遞延稅項負債及其他未分配總公司及企業負債以集團為基準進行管理，故分部負債不包括此等負債。

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零一九年六月三十日止年度

	黃金開採 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	-	43,179	43,179
其他收入	-	726	726
	<u>-</u>	<u>43,905</u>	<u>43,905</u>
分部業績	(2,501)	11,761	9,260
<u>對賬：</u>			
利息收入			97
企業及其他未分配開支			(13,165)
融資成本			(83)
除稅前虧損			<u>(3,891)</u>
分部資產	84,383	129,422	213,805
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			7,355
分類為持作出售之非流動資產			48,208
			<u>269,368</u>
分部負債	290	54,351	54,641
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			30,882
			<u>85,523</u>
其他分部資料：			
應佔一間聯營公司之虧損	(2,052)	-	(2,052)
折舊及攤銷	-	492	492
資本開支*	554	3,094	3,648

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及無形資產(包括來自收購一項業務之資產)。

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止年度

	黃金開採 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>分部收入：</b>			
銷售予外界客戶	–	21,216	21,216
其他收入	–	1,427	1,427
	<u>–</u>	<u>22,643</u>	<u>22,643</u>
<b>分部業績</b>	(3,058)	(6,732)	(9,790)
<u>對賬：</u>			
利息收入			77
企業及其他未分配開支			(9,399)
融資成本			<u>(70)</u>
除稅前虧損			<u>(19,182)</u>
<b>分部資產</b>	134,076	91,185	225,261
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			<u>8,720</u>
			<u>233,981</u>
<b>分部負債</b>	111	25,949	26,060
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			<u>17,657</u>
			<u>43,717</u>
<b>其他分部資料：</b>			
應佔一間聯營公司之虧損	(2,509)	–	(2,509)
折舊	–	263	263
於一間聯營公司之投資	50,260	–	50,260
資本開支	<u>29</u>	<u>8</u>	<u>37</u>

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

(a) 收入人民幣43,179,000元(二零一八年:人民幣21,216,000元)乃來自銷售予位於中國大陸的外界客戶。

(b) 非流動資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國大陸	14,259	57,938
香港	186	103
俄羅斯	73,613	70,397
	<u>88,058</u>	<u>128,438</u>

以上非流動資產資料乃根據資產(不包括遞延稅項資產)所在地區編製。

#### 有關主要客戶之資料

於本年度,來自向物業發展、物業租賃及物業管理服務分部單一客戶銷售之收入為人民幣18,356,000元。於截至二零一八年六月三十日止年度內,並無來自與單一外部客戶交易之收入佔本集團總收入10%或以上。

### 4. 收入確認

#### 收入確認(自二零一八年七月一日起)

##### 客戶合約收入

客戶合約收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認,其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約中的代價包括可變金額時,代價金額估計為本集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束,直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決,而確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回,約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分,則收入按應收金額的現值計量,並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資部分,則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間少於一年的合約,交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 銷售物業及車位

銷售物業及車位之收入於買方取得物業及車位之實物管有權或法定所有權及本集團擁有現行權利要求付款並有可能收取代價之時點予以確認。

(b) 提供建造服務

本集團已使用投入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供建築服務的收入，因為本集團的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。投入法根據產生的實際成本佔達成建築服務估計總成本的比例確認收入。

(c) 提供物業管理服務

由於客戶同時收取並消耗本集團所提供物業之溢利，故提供管理服務之收入於計劃期間內按直線基準予以確認。

**其他來源之收入**

租金收入乃按佔租期時間比例之基準確認。

**其他收入**

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

**收入確認（於二零一八年七月一日前）**

收入乃於本集團可能取得有關經濟利益及有關收入被可靠計算時按下列基準確認：

- (a) 銷售貨品所得收入乃於擁有權之重大風險及回報均已轉予買家且本集團並無保留一般視為與擁有權相關之管理權及對已售貨品之有效控制權後方可確認；
- (b) 租金收入乃按租賃年期之時間比例確認；及
- (c) 利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具在預期可使用年期之估計未來現金收入準確貼現至金融資產之賬面淨值的比率予以確認。

## 5. 收入、其他收入及收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<u>客戶合約收入</u>		
銷售物業	15,710	21,216
銷售車位	7,525	—
提供物業管理服務	6,632	—
提供建造服務	13,312	—
	<u>43,179</u>	<u>21,216</u>

### 客戶合約收入

#### (i) 收入資料明細

截至二零一九年六月三十日止年度

分部	黃金開採 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<u>商品或服務類型</u>			
銷售物業	—	15,710	15,710
銷售車位	—	7,525	7,525
物業管理服務	—	6,632	6,632
建造服務	—	13,312	13,312
	<u>—</u>	<u>43,179</u>	<u>43,179</u>
<u>客戶合約之總收入</u>	<u>—</u>	<u>43,179</u>	<u>43,179</u>
<u>地區市場</u>			
中國內地	—	43,179	43,179
	<u>—</u>	<u>43,179</u>	<u>43,179</u>
<u>收入確認時間</u>			
於商品轉移之時點	—	23,235	23,235
於服務轉移之整個時期內	—	19,944	19,944
	<u>—</u>	<u>43,179</u>	<u>43,179</u>
<u>客戶合約之總收入</u>	<u>—</u>	<u>43,179</u>	<u>43,179</u>

## 5. 收入、其他收入及收益（續）

### 客戶合約收入（續）

#### (i) 收入資料明細（續）

下表載列報告期初計入合約負債的本報告期間已確認收入金額：

二零一九年  
人民幣千元

計入報告期初合約負債之已確認收入：

銷售物業

6,322

#### (ii) 履約責任

有關本集團之履約責任資料概述如下：

##### 銷售物業／車位

就與客戶訂立有關銷售物業／車位之合約而言，在轉讓相關物業／車位予客戶前，本集團並無強制收取付款的權利。因此，銷售物業／車位之收入於物業／車位轉讓予客戶之時點（即客戶獲得物業／車位之控制權及本集團擁有現行權利要求付款並有可能收取代價之時點）予以確認。

##### 物業管理服務

於提供服務的整個期間內履約責任及於提供服務前一般須作出短期墊款。物業管理服務合約為期一年。

##### 建造服務

於提供服務的整個時間內履約責任及款項一般於開票日期起180日內支付。

交易價合共人民幣12,631,000元於二零一九年六月三十日獲分配至餘下（未獲履行或獲部分履行）履約責任及預期於一年內予以確認。



## 5. 收入、其他收入及收益（續）

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	97	77
租金收入	395	371
匯兌收益淨額	115	20
其他	105	—
	<u>712</u>	<u>468</u>
<b>收益</b>		
投資物業之公平值收益	106	640
出售投資物業之收益	—	37
出售物業、廠房及設備項目之收益	5	359
	<u>111</u>	<u>1,036</u>
	<u><u>823</u></u>	<u><u>1,504</u></u>

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／（計入）以下各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售存貨成本	14,345	19,527
已提供服務成本	14,239	—
折舊	192	263
攤銷	300	—
經營租約之最低租賃付款	1,122	583
核數師酬金	2,359	2,329
員工成本（不包括董事酬金）：		
薪金及工資	7,575	6,290
退休金計劃供款	457	313
	<u>8,032</u>	<u>6,603</u>
撇減存貨至可變現淨額*	—	4,727
出售投資物業之虧損／（收益）#	129	(37)
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 （包括維修及保養）	<u>68</u>	<u>64</u>

\* 此等金額已計入綜合損益及其他全面收益表內的「其他開支」。

# 此等金額已計入綜合損益及其他全面收益表內的「其他收入及收益」或「其他開支」。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股優先股（附註14）	<u>83</u>	<u>70</u>

## 8. 所得稅

本公司為一間於開曼群島註冊之稅務豁免公司，並透過其於中國大陸成立之附屬公司（「中國附屬公司」）及於俄羅斯成立之附屬公司開展其絕大部份業務。

由於本集團於年內在香港概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備（二零一八年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零一八年：25%）之稅率計算。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期 — 香港	-	-
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	4,072	1,887
土地增值稅（「土地增值稅」）撥備	2,255	2,830
過往年度企業所得稅撥備不足	-	340
遞延	(373)	(3,457)
	<u>5,954</u>	<u>1,600</u>
年內稅項開支總額	<u>5,954</u>	<u>1,600</u>

按本公司主要附屬公司所在中國大陸法定稅率計算之除稅前虧損適用稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(3,891)</u>	<u>(19,182)</u>
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(973)	(4,796)
其他地區有關溢利之較低稅率	3,289	3,407
不可扣稅開支	29	69
過往年度企業所得稅撥備不足	-	340
就本集團中國附屬公司之可分派溢利按10%之預扣稅計算之 之稅務影響／（撥回）	1,316	(273)
應佔一間聯營公司之虧損	513	627
未確認稅項虧損	105	111
過往年度動用之稅項虧損	(16)	(8)
土地增值稅撥備	2,255	2,830
土地增值稅之稅務影響	(564)	(707)
	<u>5,954</u>	<u>1,600</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>5,954</u>	<u>1,600</u>

## 9. 股息

概無就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度建議派發末期股息。

## 10. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股股權持有人應佔年內虧損人民幣8,493,000元（二零一八年：人民幣19,811,000元）及年內已發行普通股之加權平均數2,884,091,737股（二零一八年：2,884,091,737股）計算。

每股攤薄虧損金額乃根據本公司普通股股權持有人應佔年內虧損計算。計算時採用之普通股加權平均數為計算每股基本虧損時採用之年內已發行普通股數目，以及假設所有潛在攤薄普通股被視為行使或兌換為普通股時以零代價方式發行之普通股加權平均數。

由於尚未行使之購股權及不可贖回可換股優先股對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄作用，故並無就攤薄影響對截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

## 11. 於一間聯營公司之投資／分類為持作出售之非流動資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<u>於一間聯營公司之投資</u>		
分佔資產淨值	-	76,672
收購產生之商譽	-	46,646
	-	123,318
減值撥備	-	(73,058)
	-	50,260
<u>分類為持作出售之非流動資產</u>		
於一間聯營公司之投資	<u>48,208</u>	<u>-</u>

## 11. 於一間聯營公司之投資／分類為持作出售之非流動資產（續）

聯營公司之詳情載列如下：

名稱	持有已發行股份詳情	註冊成立／登記 及營業地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主營業務
首港	每股面值1.00美元之 普通股	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）	35	投資控股

首港有限公司（「首港」）為一間投資控股公司，其附屬公司龍口市金鑫黃金有限公司（「龍口金鑫」）及龍口市金匯黃金有限責任公司（「龍口金匯」）於中國大陸從事金礦開採、加工、冶煉及金條銷售業務。

龍口金鑫之金礦位於龍口市萊山生態保護區（「萊山生態保護區」）邊界，但其部份位於萊山生態保護區內。於二零一八年，因為更嚴格地保護環境，龍口金鑫已應當地政府的要求暫停生產。鑑於金礦已於萊山生態保護區設立前開發及投產且部分金礦以及龍口金鑫之加工廠及冶煉廠均位於萊山生態保護區外，當地政府正向相關省級政府申請將龍口金鑫之金礦排除在萊山生態保護區外。截至本公佈日期，相關省級政府尚未對該申請作出任何決定。

龍口金匯已準備按當地政府的要求擴大其產能以重續採礦權。然而，由於龍口金匯的黃金礦區建有一條鐵路，龍口金匯須就礦場的建設及擴大取得鐵路營運商的同意。考慮到鐵路的安全營運，鐵路營運商未作出回應，因此，龍口金匯於二零一八年不得不暫停生產。鑑於鐵路乃在未與龍口金匯協商情況下於龍口金匯開始生產後建成，故龍口金匯已就因暫停生產引致的損失向鐵路營運商提出索償。於上一年度，法院已作出龍口金匯勝訴的判決，並要求鐵路營運商賠償該損失。於二零一八年十月，中級人民法院決定撤銷一審判決，並將該案退回龍口市人民法院重審。

於二零一九年六月二十一日，本公司與胡方成先生（「胡先生」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本公司有條件同意出售，而胡先生有條件同意收購於首港之35%股權，現金代價為人民幣53,000,000元（「出售事項」）。出售事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方可作實，並將於二零二零年六月三十日之前完成。於二零一九年六月二十八日，本集團收到首筆代價分期款項人民幣10,600,000元。於二零一九年六月三十日，出售事項已在進行，及於首港之投資自於一間聯營公司之投資重新分類至持作出售之非流動資產。

出售事項之詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十一日、二零一九年八月七日及二零一九年九月九日之公佈，及本公司日期為二零一九年九月十八日之通函。

首港被視作本集團之重要聯營公司，亦為本集團戰略合作夥伴，從事金礦開採業務，並於二零一九年六月三十日重新分類為持作出售之非流動資產前採用權益法列賬。

## 11. 於一間聯營公司之投資／分類為持作出售之非流動資產(續)

下表列示首港及其附屬公司之財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整以及與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	1,902	7,240
非流動資產	381,710	383,319
流動負債	(66,781)	(65,696)
非流動負債	<u>(87,720)</u>	<u>(87,671)</u>
資產淨值	229,111	237,192
非控股權益	<u>(91,374)</u>	<u>(93,592)</u>
	<b><u>137,737</u></b>	<b><u>143,600</u></b>
與本集團於聯營公司之權益之對賬：		
本集團之擁有權比例	35%	35%
本集團應佔聯營公司資產淨值	48,208	50,260
收購產生之商譽(減累計減值)	-	-
投資賬面值	<b><u>48,208</u></b>	<b><u>50,260</u></b>
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	20,613	4,637
下列應佔年內虧損：		
首港之擁有人	(5,864)	(7,168)
首港之非控股權益	<b><u>(2,401)</u></b>	<b><u>(2,894)</u></b>
下列應佔全面收益總額：		
首港之擁有人	(5,674)	(7,177)
首港之非控股權益	<b><u>(2,401)</u></b>	<b><u>(2,894)</u></b>

## 12. 應收貿易款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貿易款項	10,434	10
減值	—	—
	<u>10,434</u>	<u>10</u>

本集團之應收貿易款項來自物業銷售及提供物業管理服務及建造服務。有關已售物業之代價須由買方根據有關買賣協議之條款支付。本集團向其提供物業管理服務及建造服務之物業發展商獲授之信貸期一般為6個月。本集團向其提供物業管理服務之業主一般須墊付款項。本集團尋求對其尚未收取之應收款項維持嚴格控制。逾期結餘由管理層定期審閱。本集團並無就其應收貿易款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級。應收貿易款項為不計息。

於二零一九年及二零一八年六月三十日之應收貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	8,554	10
1至2個月	618	—
2至3個月	163	—
超過3個月	1,099	—
	<u>10,434</u>	<u>10</u>

### 截至二零一九年六月三十日止年度香港財務報告準則第9號項下減值

本集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貿易款項之虧損撥備。應收貿易款項之預期信貸虧損使用撥備矩陣並參考債務人之過往拖欠記錄及債務人之目前財務狀況分析而作出估計。本集團根據前瞻性信息對過往信貸虧損經驗進行調整以校準撥備矩陣。於各報告日期，已對過往已觀察之逾期率進行更新並對前瞻性假設的變化進行分析。一般而言，應收貿易款項如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。於二零一九年六月三十日，本集團預期，應收貿易款項之全期預期信貸虧損屬極低。

### 截至二零一八年六月三十日止年度香港會計準則第39號項下之減值

於二零一八年六月三十日之按發票日期計賬齡為一個月內之應收貿易款項之結餘並未逾期或減值。根據過往經驗，本公司董事認為，由於該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

### 13. 應付貿易款項

於報告期末之應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一個月內	4,885	-
一至三個月	9,524	-
三個月至一年	9,530	54
超過一年	1,617	1,618
	<u>25,556</u>	<u>1,672</u>

應付貿易款項為免息，並且一般在180天期限內結清。

### 14. 不可贖回可換股優先股

本公司於二零一一年五月三日配發及發行93,000,000股不可贖回可換股優先股（「可換股優先股」），每股可換股優先股1.00港元。可換股優先股持有人有權於發行日期後任何營業日將可換股優先股以每股0.30港元之價格兌換為合共310,000,000股普通股。本公司於發行日期起計各個週年日，以後付方式支付相當於按面值計算年利率2厘的非累計股息，惟須受限於法律不時規定的充足儲備。於過往年度，合共90,000,000股可換股優先股已轉換為普通股。於報告期末，本公司之尚未行使可換股優先股為3,000,000股（二零一八年：3,000,000股）。

於發行日期進行初步確認的可換股優先股之計算如下：

	人民幣千元
可換股優先股之公平值	77,820
可換股優先股之權益部份	<u>(69,801)</u>
可換股優先股之負債部份	<u>8,019</u>



## 14. 不可贖回可換股優先股（續）

可換股優先股的公平值乃使用柏力克—舒爾斯模式估值。該模式之輸入數據如下：

估值日期	二零一一年五月三日
股份價格	0.32港元
行使價格	0.30港元
無風險利率	0.169%
預期波幅	35.577%
預期股息收益率	—

負債部份指本公司向可換股優先股持有人支付利息的合約責任。就可換股優先股負債部份於初步確認時的公平值而言，估值時採納實際利率法。估值時採用之實際利率為12.867%。

年內可換股優先股負債部份之賬面值計算如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	627	572
利息開支（附註7）	83	70
匯兌調整	28	(15)
年終	<u>738</u>	<u>627</u>

## 15. 業務合併

於二零一八年六月二十五日，本公司間接全資附屬公司徐州泰華物業管理有限公司（「徐州泰華」）與佛山天安鴻基物業服務有限公司（「天安鴻基」）訂立買賣協議，據此，徐州泰華有條件同意購買及天安鴻基有條件同意出售佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司（「被收購公司」）之所有資產、負債及業務（「收購事項」），現金代價為人民幣9,000,000元。收購事項已於二零一八年十一月一日完成。被收購公司主要於中國江蘇省徐州市從事提供物業管理服務。收購事項以作為本集團戰略的一部分而作出以提升於物業管理服務的專長。

收購事項詳情載於二零一八年六月二十五日、二零一八年七月十六日、二零一八年七月二十七日、二零一八年八月十日、二零一八年八月二十八日、二零一八年九月七日及二零一八年九月二十一日之公佈，及本公司日期為二零一八年九月二十一日之通函。

## 15. 業務合併(續)

於收購日期被收購公司之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時 確認之公平值 人民幣千元
廠房及設備	3
無形資產	2,580
應收貿易款項	4,278
按金及其他應收款項	310
現金及現金等值項目	715
應付貿易款項	(30)
其他應付款項及應計費用	(1,010)
合約負債	(1,207)
應付稅項	(814)
遞延稅項負債	(646)
	<hr/>
按公平值計量之可識別資產淨值總額	4,179
	<hr/>
收購產生之商譽	4,821
	<hr/>
以現金支付	<u>9,000</u>

於收購日期應收貿易款項及其他應收款項之公平值分別為人民幣4,278,000元及人民幣136,000元。應收貿易款項及其他應收款項之總合約金額分別為人民幣4,278,000元及人民幣136,000元。

本集團就此收購事項產生交易成本人民幣1,442,000元。交易成本人民幣795,000元及人民幣647,000元已予支銷並分別計入截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表。

預期概無已確認商譽可扣減所得稅。

## 15. 業務合併(續)

有關收購事項的現金流量分析如下：

人民幣千元

現金代價	(9,000)
所收購的現金及現金等值項目	<u>715</u>
列入投資活動所得的現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	(8,285)
列入經營活動所得的現金流量之收購事項之交易成本	<u>(647)</u>
	<u><u>(8,932)</u></u>

自收購事項起，截至二零一九年六月三十日止年度，被收購公司向本集團貢獻收入人民幣2,492,000元及溢利人民幣233,000元。

倘合併已於年初進行，本集團本年度之收入及虧損則分別為人民幣45,325,000元及人民幣9,055,000元。

## 16. 承擔

除經營租賃承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購一項業務	<u>-</u>	<u>9,000</u>

於二零一八年六月二十五日，徐州泰華與天安鴻基訂立買賣協議，據此，徐州泰華有條件同意購買，而天安鴻基有條件同意出售佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司之資產、負債及業務，現金代價為人民幣9,000,000元。

收購業務已於二零一八年十一月一日完成。進一步詳情載於附註15。

## 管理層討論與分析

### 業績

於本年度，本集團之收入約為人民幣43,179,000元（二零一八年：人民幣21,216,000元），較去年增加約104%。收入增加主要由於出售車位、物業管理服務收入及建造服務收入所致。

於本年度，本集團分別錄得毛利約人民幣14,595,000元（二零一八年：人民幣1,689,000元）及除稅前虧損約人民幣3,891,000元（二零一八年：人民幣19,182,000元）。毛利增加主要由於出售車位、物業管理服務收入及建造服務收入毛利增加所致。除稅前虧損減少乃主要由於出售車位、物業管理服務收入及建造服務收入之貢獻所致。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣8,493,000元（二零一八年：人民幣19,811,000元）。本年度，每股基本虧損為人民幣0.29分（二零一八年：人民幣0.69分）。

### 業務回顧

#### 黃金開採業務

本公司收購了一家位於俄羅斯聯邦之黃金開採公司之51%股權，並已於二零一二年八月十五日完成收購。黃金開採公司為一家根據俄羅斯聯邦法例成立之有限公司，目前營運一個與礦場有關之開採項目並擁有當中之合法及實益權益。礦場之總礦區面積約為309.3平方公里，由黃金開採公司營運，並位於俄羅斯聯邦阿莫爾州Zeyskiy區Molchan河。本集團擁有礦場之探礦及採礦權(BLG02398BR)，屆滿日期為二零二七年十二月三十一日。

由於礦區面積過大及Molchan區北部之岩石組成複雜，故黃金開採公司計劃於大規模開採前進行小規模生產，此於所有採礦活動中屬常見做法。黃金開採公司於二零一七年十月已向當地政府遞交開採計劃。然而，由於採礦活動於二零一七年內引致之山火及環境破壞事件增加，俄羅斯當局已於二零一八年初提高對開採申請之環保要求。由於本公司已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本公司須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本公司已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及預期於二零一九年年內取得開採批准。根據俄羅斯的新法律規定，難以為中國僱員取得工作簽證。於這種情況下，外包承包商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。本公司及外包承包商已於二零一九年五月為開採工序進行基礎工程。

於二零一五年一月三十日，本公司收購首港有限公司（「首港」）35%的股權。首港之主要資產為其分別於龍口市金鑫黃金有限公司（「金鑫公司」）及龍口市金匯黃金有限責任公司（「金匯公司」）持有之70%股權。

金鑫公司持有之山岔口礦區之採礦許可證及探礦許可證已分別於二零一八年六月一日及二零一八年九月二十八日屆滿，而金匯公司持有之姚家礦區的採礦許可證已於二零一七年十二月三十一日屆滿。雖然金鑫公司及金匯公司已申請重續上述許可證，惟於本公佈日期，由於環境法規收緊，省政府尚未授出續期批准。金鑫公司及金匯公司管理層認為，根據經收緊規例將難以獲得續期許可證。

鑑於(i)首港有限公司的財務表現未盡如人意；(ii)山岔口礦區及姚家礦區的許可證屆滿；(iii)重續採礦許可證之困難；及(iv)黃金採礦業的前景，於二零一九年六月二十一日，本公司宣佈董事會出售其於首港之全部股權之決定，代價為人民幣53,000,000元（「建議出售事項」）。此代價分五期於一年內支付。本公司於收到全部代價，即人民幣53,000,000元後，方告完成。待股東於二零一九年十月十日批准後，出售首港將於二零二零年六月或之前完成。於二零一九年六月三十日，出售正在進行及於首港之投資重新分類為持作出售之非流動資產。

於本年度，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣2,501,000元，而二零一八年虧損約為人民幣3,058,000元。於二零一九年六月三十日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣84,383,000元（二零一八年：人民幣134,076,000元）及分部負債約為人民幣290,000元（二零一八年：人民幣111,000元）。

#### **物業發展、物業租賃及物業管理服務業務**

位於中國湖北省安陸市安陸經濟開發區糧機北路（郵政編碼：432600）的物業發展項目「安陸泰合樂園」由本集團全資擁有，且為本集團帶來正面貢獻。該項目分為三期，總建築面積約為272,568平方米，並已獲准作住宅及商業綜合用途。該等物業之土地使用權年期於二零六五年八月二十二日屆滿。

安陸泰合樂園分為三期，有關建設分別於二零零七年、二零零九年及二零一一年竣工，且大部分單位已售出。於二零一九年六月三十日，存貨包括一期之28幢未售出別墅及14個未售出商舖及公寓及二期之3個未售出商舖。

部分物業由本集團持作投資用途（如商舖及幼稚園）以產生租金收入。本集團於二零一九年六月三十日持作投資用途之物業載列如下：

安陸泰合樂園4棟112-114及115-116號商舖，25棟101-114及201號商舖，及53棟111-112及117-118號商舖。

於本年度，中國物業市況較去年更加困難，從而導致物業銷量下降。

於二零一八年六月二十五日，徐州泰華物業管理有限公司（「徐州泰華」）（本公司之間接全資附屬公司）與佛山天安鴻基物業服務有限公司（「天安鴻基」）訂立買賣協議，據此，徐州泰華有條件同意購買，而天安鴻基有條件同意出售佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司之全部資產、負債及業務（「徐州分公司」）。徐州泰華應付之代價為現金人民幣9,000,000元（相當於約10,800,000港元）。是項收購已於二零一八年十一月一日完成。

徐州泰華就截至二零一九年六月三十日止年度貢獻之物業管理服務收入及建造服務收入分別為約人民幣6,632,000元及人民幣13,312,000元。

本集團已完成收購位於中國徐州市的700個車位。於年內，本集團已出售101個車位，並就截至二零一九年六月三十日止年度貢獻約人民幣7,525,000元。於二零一九年六月三十日，本集團仍有599個車位存貨。

於本年度內，物業發展、物業租賃以及物業管理服務分部錄得收益約為人民幣11,761,000元，而二零一八年之虧損則約為人民幣6,732,000元。於二零一九年六月三十日，物業發展、物業租賃及物業管理服務業務之分部資產約為人民幣129,422,000元（二零一八年：人民幣91,185,000元）及分部負債約為人民幣54,351,000元（二零一八年：人民幣25,949,000元）。

### **地區資料**

經營業務之收入為人民幣43,179,000元（二零一八年：人民幣21,216,000元），乃來自向位於中國大陸之外界客戶之銷售。

## 業務前景

為保持本集團的持續增長以及應對未來的挑戰，本集團開拓其於中國湖北省安陸市的物業發展及物業租賃業務。該房地產項目由各類型的物業組成，其中包括別墅、公寓及商業樓宇。儘管房地產市場仍然面臨巨大壓力，惟董事預期物業發展及物業租賃業務於未來將繼續帶來正面的現金流。

本集團擬拓展現有物業發展及物業租賃業務至包括提供物業管理服務。因此，本集團已與天安鴻基訂立有條件買賣協議，以收購中國江蘇省徐州市的物業管理業務。該業務不僅為本集團提供溢利，其亦將提升本集團於中國物業日常管理之專業知識，令本集團能夠改善現時及未來的物業發展項目之物業管理質素。是項收購已於二零一八年十一月一日完成。

除此之外，本集團已完成收購位於中國徐州市的700個車位。是項收購乃本集團拓展中國物業市場的良機。同時，本集團將就物業發展積極物色合適位置。

本集團預期物業管理服務及出售位於徐州之車位將繼續於來年產生重大收入及正面的現金流量。

就黃金開採業務而言，由於礦區面積過大及Molchan區北部之岩石組成複雜，故俄羅斯黃金開採公司計劃於大規模開採前進行小規模生產，此舉於所有採礦活動中屬常見做法。黃金開採公司於二零一七年十月已向當地政府遞交開採計劃。然而，由於採礦活動於二零一七年引致之山火及環境破壞事件增加，俄羅斯當局已於二零一八年初提高對開採申請之環保要求。由於本公司已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本公司須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本公司已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及預期於二零一九年年內取得開採批准。根據俄羅斯的新法律規定，難以為中國僱員取得工作簽證。於這種情況下，外包承包商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。本公司及外包承包商已於二零一九年五月為開採工序進行基礎工程。外包承建商已於礦區設立其採礦設備，並開始開採加工。然而，由於Molchan區遭遇強降雨及水災，外包承建商於二零一九年八月在礦區進行排除積水工作。開採加工於二零一九年九月上旬開始。由於Molchan區冬季天氣嚴峻，本集團預期已於二零一九年十月下旬至二零二零年三月暫停開採加工，並於二零二零年四月開始開採加工。

展望未來，本集團將會繼續實施其多元化發展戰略，並積極物色潛在投資機會。



## 流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零一九年六月三十日止年度，本集團主要以其內部資源應付營運資金需求。

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目、流動資產淨值及資產總值減流動負債分別約為人民幣61,540,000元（二零一八年：人民幣52,666,000元）、人民幣96,996,000元（二零一八年：人民幣62,651,000元）及人民幣190,952,000元（二零一八年：人民幣197,457,000元）。

於二零一九年六月三十日，本集團並無計息借款（二零一八年：無）。

於二零一九年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣6,653,000元至約人民幣142,601,000元（二零一八年：人民幣149,254,000元）。本集團於二零一九年六月三十日的資產負債比率（以債務淨額比資本加債務淨額之比率計算）為淨現金狀況（二零一八年：淨現金狀況）。

## 重大投資

除上文所披露者外，於本年度內，本集團概無重大投資。

### **有關出售首港有限公司之35%股權之主要交易**

於二零一九年六月二十一日，本公司與胡方成先生（「胡先生」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本公司有條件同意出售，而胡先生有條件同意收購17,500股股份（「出售事項」），相當於首港有限公司（「目標公司」）之35%股權，胡先生應付代價為人民幣53,000,000元（相等於約60,400,000港元）（「代價」）。

出售事項須待買賣協議項下之先決條件（「條件」）獲達成後，方告完成（「完成」）。於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，及目標公司之財務業績將根據權益法不再併入本公司之綜合財務報表內。

於二零一九年八月七日，本公司與胡先生訂立買賣協議之補充協議（「補充協議」）。

根據補充協議，除條件外，完成亦須待本公司收到不少於代價（即人民幣31,800,000元）之60%後，方可作實。

於二零一九年九月九日，本公司與胡先生訂立買賣協議之第二份補充協議（經補充協議所修訂）。

根據第二份補充協議，除條件外，完成僅於本公司悉數收到代價人民幣53,000,000元（等同於約60,400,000港元）後方會進行。



由於根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.07條就出售事項計算之其中一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

出售事項之詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十一日、二零一九年八月七日及二零一九年九月九日之公佈及本公司日期為二零一九年九月十八日之通函。

#### **有關收購徐州車位之須予披露交易**

於二零一九年三月一日，本公司之間接全資附屬公司江蘇天安鴻基物業管理有限公司（「江蘇天安」）與徐州市中維地產有限公司（「徐州中維」）訂立買賣協議，據此，江蘇天安有條件同意收購及徐州中維有條件同意出售中國江蘇省徐州市新城區700個地下車位。江蘇天安應付總代價為現金人民幣28,000,000元（相等於約33,600,000港元）。

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

收購事項之詳情載於本公司日期為二零一九年三月一日之公佈。

#### **重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司**

除上文所披露者外，於本年度，本集團並無進行附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購或出售。

## 僱員資料

於二零一九年六月三十日，本集團合共聘用77名（二零一八年：32名）僱員。本集團之政策乃定期檢討其僱員薪酬水準及表現花紅制度，以確保薪酬政策於相關行業具有競爭力。於本年度內，僱傭成本（包括董事酬金）約為人民幣9,303,000元（二零一八年：人民幣8,290,000元）。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司可根據二零一零年購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」）向員工、董事及顧問授出購股權。於二零一九年六月三十日，尚有183,304,000份二零一零年購股權計劃下的購股權未獲行使。

## 集團資產質押

於二零一九年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零一八年：無）。

## 未來重大投資計劃及預計資金來源

於未來，本集團將繼續實施其多元化發展戰略，並積極物色潛在投資機會。

於二零一九年六月三十日，本集團概無任何未來重大投資計劃及預計資金來源。

## 匯率波動風險

由於若干金融資產及負債以外幣（主要為港元及俄羅斯盧布）列值，本集團面臨外匯風險。本集團預期人民幣兌外幣之任何升值或貶值不會對本集團之經營業績產生重大影響。本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

## 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團概無資本承擔（二零一八年：人民幣9,000,000元）。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，授予本集團若干發展物業買家之銀行融資為人民幣3,000,000元（二零一八年：人民幣3,169,000元）。

## 股息

董事會並不建議就截至二零一九年六月三十日止年度派付末期股息（二零一八年：無）。

## 企業管治

本集團致力達致法定及規定之企業管治標準，並秉持著重問責性、透明度、獨立性、公平性及責任的企業管治原則。

本集團於本年度一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟以下偏離者除外：

### 守則條文第A.2.1條

企業管治守則之守則條文第A.2.1條載述，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。知悉上述偏離守則條文第A.2.1條的情形，但鑑於本集團現時發展迅速，董事會認為在管理層協助下，由穆東升先生兼任本公司主席及行政總裁可高效執行本集團業務策略及提高營運效率。此外，於由三名獨立非執行董事組成的董事會的監察下，股東的權益將獲得充分及公平代表。本公司將於未來物色及委任合適並合資格的人選擔任本公司行政總裁，以尋求重新遵守守則條文第A.2.1條。

### 審核委員會

本公司已於二零零一年五月成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍已修訂至與企業管治守則所載條文大致相同。就本集團審核範圍內之事項，審核委員會擔任董事會與本公司核數師之間之重要聯繫橋樑。審核委員會之職責為審閱及討論本公司外部審核及風險評估之成效，以及本公司年報及中期報告，並向董事會提供建議及意見。審核委員會亦負責檢討及監督本集團之財務申報、風險管理及內部監控體系。審核委員會已與本公司管理層審閱並與外部核數師核對此等年度業績。

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 年後之重大事項

除上文所披露者外，年後概無發生重大事項。

## 刊發全年業績及年報

本集團截至二零一九年六月三十日止年度之業績公佈可在香港交易及結算所有限公司網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://kingwell.todayir.com>)瀏覽。年報將於適當時候寄發予本公司股東，亦將在上述網站供瀏覽。

承董事會命  
京維集團有限公司  
主席  
穆東升

香港，二零一九年九月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事穆東升先生及施明義先生；以及獨立非執行董事張全先生、凌愛文先生及盧霖先生。