

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或依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)

**截至二零一九年十二月三十一日止六個月
中期業績公佈**

業績

京維集團有限公司（「京維」或「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）謹此呈列本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止六個月
(以人民幣列值)

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	20,187	10,884
銷售成本		<u>(11,798)</u>	<u>(5,720)</u>
毛利		8,389	5,164
其他收入及收益	4	451	331
銷售及分銷開支		(568)	(141)
行政開支		(7,270)	(8,750)
融資成本	5	(44)	(43)
分佔一間聯營公司虧損		<u>-</u>	<u>(1,025)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	958	(4,464)
所得稅開支	7	<u>(3,718)</u>	<u>(1,708)</u>
期內虧損		<u><u>(2,760)</u></u>	<u><u>(6,172)</u></u>
其他全面收入／(虧損)			
將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>1,957</u>	<u>(3,800)</u>
期內其他全面收入／(虧損)		<u>1,957</u>	<u>(3,800)</u>
期內全面虧損總額		<u><u>(803)</u></u>	<u><u>(9,972)</u></u>
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(2,044)	(5,371)
非控股權益		<u>(716)</u>	<u>(801)</u>
		<u><u>(2,760)</u></u>	<u><u>(6,172)</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表（續）
截至二零一九年十二月三十一日止六個月
（以人民幣列值）

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 （未經審核） 人民幣千元	二零一八年 （未經審核） 人民幣千元
附註		
下列應佔全面（虧損）／收入總額：		
本公司擁有人	(1,215)	(8,082)
非控股權益	<u>412</u>	<u>(1,890)</u>
	<u>(803)</u>	<u>(9,972)</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	8	
基本		
一期內虧損	<u>人民幣(0.07)分</u>	<u>人民幣(0.19)分</u>
攤薄		
一期內虧損	<u>人民幣(0.07)分</u>	<u>人民幣(0.19)分</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,378	1,484
投資物業		6,090	6,090
商譽		4,821	4,821
無形資產		78,111	75,663
遞延稅項資產		5,898	5,898
		<u>96,298</u>	<u>93,956</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		45,350	53,896
應收貿易款項	10	4,619	10,434
按金及其他應收款項		6,213	830
已抵押存款		505	504
現金及現金等值項目		75,593	61,540
		<u>132,280</u>	<u>127,204</u>
分類為持作出售之非流動資產			
		48,208	48,208
		<u>180,488</u>	<u>175,412</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付貿易款項	11	15,554	25,556
其他應付款項及應計費用		55,092	34,075
合約負債		7,732	9,303
應付稅項		8,107	9,482
		<u>86,485</u>	<u>78,416</u>
流動負債總額			
流動資產淨值			
		94,003	96,996
資產總值減流動負債			
		<u>190,301</u>	<u>190,952</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
 於二零一九年十二月三十一日
 （以人民幣列值）

	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
資產總值減流動負債	<u>190,301</u>	<u>190,952</u>
非流動負債		
不可贖回可換股優先股	794	738
遞延稅項負債	<u>6,465</u>	<u>6,369</u>
非流動負債總額	<u>7,259</u>	<u>7,107</u>
資產淨值	<u>183,042</u>	<u>183,845</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	2,252	2,252
其他儲備	<u>(113,722)</u>	<u>(112,507)</u>
	<u>141,386</u>	<u>142,601</u>
非控股權益	<u>41,656</u>	<u>41,244</u>
總權益	<u>183,042</u>	<u>183,845</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月
(以人民幣列值)

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得之現金流量		
經營活動所用現金流量淨額	<u>(4,366)</u>	<u>(3,563)</u>
投資活動所得之現金流量		
已收利息	54	53
購買物業、廠房及設備項目	(205)	(83)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	250	–
建議出售一間聯營公司所得款項	21,200	–
收購一項業務	–	(8,164)
添置無形資產	<u>(2,448)</u>	<u>–</u>
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	<u>18,851</u>	<u>(8,194)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	14,485	(11,757)
於七月一日之現金及現金等值項目	61,540	52,666
匯率變動影響淨額	<u>(432)</u>	<u>704</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	<u><u>75,593</u></u>	<u><u>41,613</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<u><u>75,593</u></u>	<u><u>41,613</u></u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

1. 編製基準

此等截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「財務報表」)乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,且除另有指明外,所有數值均調整至近千元。

財務報表並不包含年度財務報表所須載列之所有資料及披露事項,並應與本集團截至二零一九年六月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 會計政策變動及披露

本集團已就此等財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本)

除下文有關香港財務報告準則第16號之影響所解釋者外,採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無構成重大財務影響。

2. 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈報及披露租賃之原則，並要求承租人在單一資產負債表模式中計算所有租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，初始應用日期為二零一九年七月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年七月一日之期初累計虧損結餘之調整，且二零一九年比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約透過轉易可識別資產在一段時間內的用途控制權來換取代價，該合約即屬租賃或包含租賃。在客戶有權獲取來自使用已識別資產的絕大部份經濟利益及有權管理已識別資產用途之情況下，控制權即屬已轉易。本集團選擇使用可行權宜過渡處理方法，使有關準則僅適用於先前在首次應用日期應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號獲確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未獲確定為租賃之合約並無作出重新評估。因此，在香港財務報告準則第16號下之租賃定義僅應用於二零一九年七月一日或之後訂立或變更之合約。

作為承租人－原先分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號產生影響之性質

本集團有辦公室物業的租賃合約。作為承租人，本集團原先根據租賃會否把資產擁有權絕大部份回報及風險轉讓予本集團之評估把租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，除了兩項可選擇的租賃豁免(低價值資產之租賃(按個別租賃基準決定)及租期為或少於十二個月的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別決定)外，本集團應用單一處理方法就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

2. 會計政策變動及披露（續）

過渡之影響

本集團於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 對於租期自首次應用日期起計12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃期限

由於本集團所有租賃合約之租賃條款均於12個月內終止，此符合準則許可的豁免標準，故採納香港財務報告準則第16號不會對財務報表產生影響。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃商業物業（持有目的為賺取租金收入及／或資本增值）而言，於二零一九年七月一日，本集團已繼續將該等物業作為投資物業入賬。其繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務組織其業務單位，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、出售停車位、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和評估表現。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。經調整除稅前溢利／虧損之計算方式與本集團除稅前溢利／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)

截至二零一九年十二月三十一日止期間

	黃金開採 (未經審核) 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	-	20,187	20,187
其他收入	-	186	186
	<u>-</u>	<u>20,373</u>	<u>20,373</u>
分部業績：	(1,461)	7,359	5,898
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			265
企業及其他未分配開支			(5,161)
融資成本			<u>(44)</u>
除稅前溢利			<u>958</u>

截至二零一八年十二月三十一日止期間

	黃金開採 (未經審核) 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	-	10,884	10,884
其他收入	-	191	191
	<u>-</u>	<u>11,075</u>	<u>11,075</u>
分部業績：	(2,657)	3,960	1,303
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			140
企業及其他未分配開支			(5,864)
融資成本			<u>(43)</u>
除稅前虧損			<u>(4,464)</u>

3. 經營分部資料(續)

	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
分部資產			
二零一九年十二月三十一日(未經審核)	<u>85,846</u>	<u>121,196</u>	<u>207,042</u>
二零一九年六月三十日(經審核)	<u>84,383</u>	<u>129,422</u>	<u>213,805</u>
分部負債			
二零一九年十二月三十一日(未經審核)	<u>591</u>	<u>51,778</u>	<u>52,369</u>
二零一九年六月三十日(經審核)	<u>290</u>	<u>54,351</u>	<u>54,641</u>

4. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益分析呈列如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,724	8,537
提供物業物業管理服務	<u>7,463</u>	<u>2,347</u>
	<u>20,187</u>	<u>10,884</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	54	53
匯兌收益	-	13
其他	<u>397</u>	<u>265</u>
	<u>451</u>	<u>331</u>

5. 融資成本

融資成本分析呈列如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股股份	<u>44</u>	<u>43</u>

本集團於兩段期間內並無任何利息撥充資本。

6. 除稅前溢利／虧損

本集團除稅前溢利／虧損已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	8,542	4,876
所提供之物業管理服務成本	3,256	844
折舊	109	65
經營租約項下之最低租賃付款	-	448
並無計入計量租賃負債之租賃付款	268	-
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及薪酬	<u>2,828</u>	<u>3,277</u>

7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
即期－中國大陸		
企業所得稅撥備	(3,621)	(1,708)
遞延	<u>(97)</u>	<u>-</u>
期內稅項開支總額	<u>(3,718)</u>	<u>(1,708)</u>

由於本集團於本期間在香港概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一八年：無)。在其他地方就應課稅溢利繳納之稅款已按本集團業務經營所在國家之當前稅率並根據有關國家之現行法例、詮釋及慣例計算。

8. 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期內虧損人民幣2,044,000元(二零一八年:人民幣5,371,000元)及期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)而計算。

每股攤薄虧損金額乃根據本公司普通股股權持有人應佔期內虧損而計算。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期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十二月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

9. 股息

概不就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止六個月宣派中期股息。

10. 應收貿易款項

	二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	4,619	10,434
減值	-	-
	<u>4,619</u>	<u>10,434</u>

本集團之應收貿易款項來自銷售物業及提供物業管理服務及建造服務。已售物業之代價由買家根據相關買賣協議之條款支付。一般授予本集團向其提供物業管理服務及建造服務之物業發展商六個月之信貸期。本集團向其提供管理服務之物業業主通常須作出預付款。本集團尋求對其尚未償還應收款項維持嚴緊控制。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貸升級。應收貿易款項為免息。

11. 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 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一個月內	-	4,885
一至三個月	-	9,524
三個月至一年	14,250	9,530
一年以上	1,304	1,617
	<u>15,554</u>	<u>25,556</u>

應付貿易款項為免息，並且一般按180天期限結付。

12. 於二零一九年六月三十日之經營租賃安排（作為承租人）

本集團根據不可撤銷經營租約之總未來最低租賃付款的到期情況如下：

	二零一九年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一年內	<u>581</u>

本集團為租賃項下有關辦公室物業之承租人，該等租賃先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。本集團已透過使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。此外，本集團根據該等財務報表附註2所載之政策對租期自首次應用當日起計十二個月內終止之租賃應用短期租賃豁免。

管理層討論與分析

營運回顧

截至二零一九年十二月三十一日止六個月（「期間」），本集團之收入約為人民幣20,187,000元（二零一八年：人民幣10,884,000元），較去年同期增加約85%。收入增加乃主要由於銷售物業及提供物業管理服務貢獻所致。

於期間內，本集團分別錄得毛利約為人民幣8,389,000元（二零一八年：人民幣5,164,000元）及除稅前溢利約為人民幣958,000元（二零一八年：除稅前虧損為人民幣4,464,000元）。毛利增加及除稅前溢利增加乃分別主要由於期間內銷售物業及提供物業管理服務之毛利貢獻及分佔一間聯營公司虧損減少所致。

本公司普通股股權持有人應佔期間虧損約為人民幣2,044,000元（二零一八年：人民幣5,371,000元）。本公司普通股股權持有人應佔虧損減少乃由於期間內毛利增加及分佔一間聯營公司虧損減少所致。期間每股基本虧損為人民幣0.07分（二零一八年：人民幣0.19分）。

業務回顧

黃金開採業務

本集團擁有商興有限公司之34,229股股份（「51%股權」）及投資成本為13,000,000美元（人民幣81,700,000元）。商興有限公司擁有Zolotoy Standart Limited（「黃金開採公司」）之100%股權。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。由於本集團已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本集團須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本集團已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及預期於二零二零年內取得開採批准。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，外包承建商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。倘於中國及俄羅斯等遠東地區爆發之二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)得到穩定控制，則本集團及外包承建商將恢復開採工序。

於期間內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣1,461,000元，而二零一八年同期虧損約為人民幣2,657,000元。於二零一九年十二月三十一日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣85,846,000元（二零一九年六月三十日：人民幣84,383,000元）及分部負債約為人民幣591,000元（二零一九年六月三十日：人民幣290,000元）。黃金開採分部分佔本集團資產總值之31%。於期間內並無自黃金開採分部錄得股息收入。

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」由安陸泰合房地產開發有限公司開發及由本集團全資擁有，且為本集團帶來正面貢獻。該項目分為三期，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，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。安陸泰合之已發行股本為人民幣30,000,000元並由本集團擁有100%權益。安陸泰合全資擁有徐州泰華物業管理有限公司（「徐州泰華」）之100%股本（人民幣2,000,000元）並於徐州開始開展物業管理業務。

物業發展、物業租賃及物業管理服務業務分部現將未出售別墅、商舖、公寓及停車位持為存貨。

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十二月三十一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。

於期間內，中國物業市況較前期更加困難，但銷售物業及於中國江蘇省徐州市提供物業管理業務為本集團貢獻正面現金流量。

於期間內，物業發展、物業租賃及物業管理服務分部錄得溢利約為人民幣7,359,000元，而二零一八年同期之溢利則約為人民幣3,960,000元。於二零一九年十二月三十一日，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121,196,000元（二零一九年六月三十日：人民幣129,422,000元）及分部負債約為人民幣51,778,000元（二零一九年六月三十日：人民幣54,351,000元）。安陸泰合分佔本集團資產總值之44%。

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。二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)對安陸泰合於湖北省之日常經營產生重大影響。本集團現實施防禦措施抵抗二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)以保護我們的員工及客戶。該等情況將會對本年度下半年之銷售收入產生影響。儘管房地產市場面臨巨大壓力，惟董事預期安陸泰合將繼續產生正面的現金流。

中國江蘇省徐州市的物業管理業務將提升本集團於中國物業日常管理之專業知識，令本集團能夠改善物業發展項目之物業管理質素。徐州市之物業管理業務現實施防禦措施抵抗二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)以保護我們的員工及客戶。由於防禦措施而暫停開展部分業務及該等情況將會對本年度下半年之非常規服務費收入產生影響。然而，物業管理業務將繼續為本集團貢獻正面的現金流。

除此之外，本集團已完成收購位於中國徐州市的700個停車位。是項收購乃本集團拓展中國物業市場的良機。然而，由於中國爆發二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)而暫停停車位銷售活動及其將會對徐州市之停車位銷售狀況產生影響。同時，本集團將就物業發展或管理項目積極物色合適位置。

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。由於本集團已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本集團須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本集團已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及預期於二零二零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，外包承建商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。本集團及外包承建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重新開始。由於Molchan區冬季天氣嚴峻，本集團預期於二零一九年十月下旬至二零二零年三月暫停開採加工。倘於中國及俄羅斯等遠東地區爆發之二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)得到穩定控制，則本集團及外包承建商將恢復開採工序。

由於於二零二零年二月爆發二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，故本集團將密切監察本集團業務所面臨的影響。

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

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團主要以內部資源應付營運資金需求。

於二零一九年十二月三十一日，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75,593,000元（二零一九年六月三十日：人民幣61,540,000元）、人民幣94,003,000元（二零一九年六月三十日：人民幣96,996,000元）及人民幣190,301,000元（二零一九年六月三十日：人民幣190,952,000元）。

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額減少人民幣1,215,000元至人民幣141,386,000元（二零一九年六月三十日：人民幣142,601,000元）。本集團於二零一九年十二月三十一日的資產負債比率（以債務淨額與資本加債務淨額之比率計算）為淨現金狀況（二零一九年六月三十日：淨現金狀況）。

重大投資

除上文所披露者外，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內並無持有重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除本公佈所披露者外，本集團於期間內並無進行附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購及出售。

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，本集團與胡方成先生（「胡先生」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本集團有條件同意出售，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」）。

本公司於二零一五年一月三十日以代價人民幣150,000,000元收購目標公司，然而，目標公司之業績並不理想。因此，本集團繼續分攤虧損及並無自目標公司產生股息收入。本集團亦於截至二零一七年六月三十日止年度錄得減值虧損約人民幣73,100,000元。

由於出售事項，本集團預期錄得未經審核收益約人民幣4,800,000元，此金額相當於代價人民幣53,000,000元及於目標公司之股權比例約人民幣48,200,000元之間的差額。

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，本集團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集團之綜合財務報表內。

於二零一九年八月七日，本集團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，完成亦須待本集團收到不少於代價（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，本集團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，完成僅於本集團悉數收到代價人民幣53,000,000元（相等於約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。

於本公司在二零一九年十月十日舉行之股東特別大會上，有關出售事項之普通決議案已獲本公司股東以投票表決之方式正式通過。

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。

僱員資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團合共聘用77名（二零一八年：77名）僱員。本集團之政策乃定期檢討其僱員薪酬水平及表現花紅制度，以確保酬金政策於相關行業內具有競爭力。於期間內，僱傭成本（包括董事酬金）約為人民幣2,828,000元。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司將根據二零一零年購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」）及本公司二零一九年購股權計劃（「二零一九年購股權計劃」）向員工、董事及顧問授出購股權。二零一零年購股權計劃已告終止及二零一九年購股權計劃已於二零一九年十二月十二日獲採納。於二零一九年十二月三十一日，尚有96,304,000份二零一零年購股權計劃下的購股權未獲行使。

本集團資產質押

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，概無質押本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押。

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，譬如於徐州市之車位及為物業發展物色合適的位置。

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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，故本集團面臨外幣風險。本集團預期人民幣兌外幣之任何升值或貶值均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

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無資本承擔（二零一八年：無）。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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（二零一九年六月三十日：人民幣3,000,000元）。

股息

董事會並無宣派截至二零一九年十二月三十一日止六個月之任何中期股息（二零一八年：無）。

發行可換股優先股

於二零一九年十二月三十一日，本公司有本金總額為3,000,000港元之3,000,000份不可贖回可換股優先股可根據日期為二零一一年四月二十六日之收購協議發行10,000,000股普通股。不可贖回可換股優先股可按每股0.30港元之換股價轉換為本公司之普通股。

假設不可贖回可換股優先股獲悉數轉換，於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份總數將為2,894,091,737股股份。倘於二零一九年十二月三十一日本公司尚未行使之不可贖回可換股優先股已獲悉數轉換，對本公司主要股東之股權之攤薄影響載列如下：

主要股東	於二零一九年 十二月三十一日		於二零一九年 十二月三十一日 不可贖回可換股優先股 獲悉數轉換	
	股份數目	佔本公司已 發行股份之 概約百分比	股份數目	佔本公司已 發行股份之 概約百分比
施明義先生（附註）	384,198,376	13.32%	384,198,376	13.28%

附註： 施明義先生於受控制法團朝聯集團有限公司持有之384,198,376股股份中擁有權益，而朝聯集團有限公司由彼擁有72%權益。

按截至二零一九年十二月三十一日止六個月本公司擁有人應佔虧損及攤薄虧損約為人民幣2,044,000元計算，本公司每股基本及攤薄虧損為人民幣0.07分。由於尚未行使之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十二月三十一日止六個月所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

由於根據條款及條件已發行不可贖回可換股優先股乃不可贖回，故並無證券持有人將具有同等的財務優勢予以兌換或贖回之股價。

購股權

下表披露根據本公司二零一零年購股權計劃由董事、本集團僱員及顧問持有之本公司購股權以及期間內有關持股變動之詳情：

參與人姓名或類別	授出日期	於 二零一九年 七月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內 註銷/失效	於 二零一九年 十二月三十一日 尚未行使	行使期	行使價 港元	於購股權 授出日期 每股市值 港元
(a) 董事									
穆東升先生	二零一五年十月十四日	13,000,000	-	-	(13,000,000)	-	二零一五年十月十四日至 二零一九年十月十三日	0.300	0.300
(b) 合資格僱員									
	二零一五年一月九日	15,808,000	-	-	-	15,808,000	二零一五年一月九日至 二零二零年一月八日	0.560	0.550
	二零一五年十月十四日	61,000,000	-	-	(61,000,000)	-	二零一五年十月十四日至 二零一九年十月十三日	0.300	0.300
(c) 合資格顧問									
	二零一五年一月九日	80,496,000	-	-	-	80,496,000	二零一五年一月九日至 二零二零年一月八日	0.560	0.550
	二零一五年十月十四日	13,000,000	-	-	(13,000,000)	-	二零一五年十月十四日至 二零一九年十月十三日	0.300	0.300
		<u>183,304,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(87,000,000)</u>	<u>96,304,000</u>			

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司各董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括本公司各董事及高級行政人員根據證券及期貨條例之有關條文被認為或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

姓名	身份	股份數目	所持已發行 普通股數目	佔已發行股份 總概約百分比
施明義先生	透過受控制法團持有的權益	384,198,376	384,198,376 (附註)	13.32
穆東升先生	實益擁有人	277,777,777	277,777,777	9.63

附註： 384,198,376股股份由朝聯集團有限公司持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由施明義先生實益擁有72%權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司各董事及高級行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被認為或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則而須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條存置之股東名冊所載，以及據董事所知或經作出合理查詢後確定，下列人士／實體（本公司董事或高級行政人員除外）在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部所規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

於本公司股份之好倉

姓名／名稱	身份	股份數目	所持已發行 普通股數目	佔已發行股份 總概約百分比
朝聯集團有限公司	實益擁有人	384,198,376	384,198,376 (附註)	13.32
尹家堂先生	實益擁有人	217,880,604	217,880,604	7.55

附註： 384,198,376股股份由朝聯集團有限公司持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由施明義先生實益擁有72%權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲通知記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內而佔本公司已發行股份5%或以上之任何其他權益或淡倉。

董事購入股份或債券之權利

除上文「購股權」及「董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」各節所披露者外，本公司或其任何附屬公司、其控股公司或其任何同系附屬公司於期間內任何時間概無參與訂立任何安排，令本公司董事或高級行政人員或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

購買、出售或贖回上市證券

於期間內，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。

企業管治

於期間內，除下述偏離外，本公司已採納及遵照上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文：

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。

標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於期間內已遵守標準守則所載之規定標準。

董事於競爭業務中之權益

本公司各董事或管理層股東或主要股東或任何彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何重大權益。

優先購股權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購股權之條文，要求本公司按比例提呈新股份予現有股東。

審核委員會

本公司已於二零零一年五月八日成立審核委員會，並釐定書面職責範圍。審核委員會之職責包括審閱本公司之年報及中期報告，並向董事提供意見及建議。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制度。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事凌愛文先生、盧霖先生及張全先生組成。本公司截至二零一九年十二月三十一日止六個月之中期業績未經審核，但已由審核委員會審閱。

期後之重大事件

除上文「業務前景」一節所披露者外，自期末後，並無發生影響本集團的重大事件。

刊發業績公佈

業績公佈將於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.kingwell.todayir.com>) 刊發。中期報告將寄發予本公司股東，亦將於適當時候在上述網站刊發。

承董事會命
京維集團有限公司
主席
穆東升

香港，二零二零年二月二十七日

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。