

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止年度(「本年度」)之初步綜合業績，連同截至二零二零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
截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	4	34,246	44,634
銷售成本		<u>(25,647)</u>	<u>(31,475)</u>
毛利		8,599	13,159
其他收入及收益	4	1,855	6,354
銷售及分銷開支		(455)	(1,086)
行政開支		(11,403)	(12,367)
其他開支		(4,098)	(61)
融資成本	6	<u>(36)</u>	<u>(97)</u>
		(5,538)	5,902
無形資產之減值撥備		<u>-</u>	<u>(26,944)</u>
除稅前虧損	5	(5,538)	(21,042)
所得稅開支	7	<u>(1,621)</u>	<u>(6,655)</u>
年內虧損		<u>(7,159)</u>	<u>(27,697)</u>
其他全面虧損			
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(6,623)</u>	<u>(5,272)</u>
年內其他全面虧損		<u>(6,623)</u>	<u>(5,272)</u>
年內全面虧損總額		<u>(13,782)</u>	<u>(32,969)</u>
下列應佔虧損：			
本公司擁有人		(6,381)	(13,235)
非控股權益		<u>(778)</u>	<u>(14,462)</u>
		<u>(7,159)</u>	<u>(27,697)</u>
下列應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(10,413)	(15,944)
非控股權益		<u>(3,369)</u>	<u>(17,025)</u>
		<u>(13,782)</u>	<u>(32,969)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 人民幣分	二零二零年 人民幣分
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		<u>(0.22)</u>	<u>(0.46)</u>
攤薄		<u>(0.22)</u>	<u>(0.46)</u>

綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,072	1,215
投資物業		2,700	5,490
商譽		4,821	4,821
無形資產		37,722	42,763
遞延稅項資產		4,761	5,428
非流動資產總值		<u>51,076</u>	<u>59,717</u>
流動資產			
存貨		62,668	35,652
應收貿易款項	10	16,911	13,772
按金及其他應收款項		1,924	1,027
按公平值計入損益之金融資產		–	5,303
已抵押存款		235	506
現金及現金等值項目		51,622	84,596
分類為持作銷售的非流動資產		<u>133,360</u>	<u>140,856</u>
		<u>747</u>	<u>–</u>
流動資產總值		<u>134,107</u>	<u>140,856</u>
流動負債			
應付貿易款項	11	9,378	5,524
其他應付款項及應計費用		11,442	25,618
合約負債		2,155	4,827
應付稅項		22,930	9,482
流動負債總額		<u>45,905</u>	<u>45,451</u>
流動資產淨值		<u>88,202</u>	<u>95,405</u>
資產總值減流動負債		<u>139,278</u>	<u>155,122</u>

綜合財務狀況表(續)
二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>139,278</u>	<u>155,122</u>
非流動負債			
不可贖回可換股優先股	12	-	865
遞延稅項負債		<u>1,370</u>	<u>3,381</u>
非流動負債總額		<u>1,370</u>	<u>4,246</u>
資產淨值		<u><u>137,908</u></u>	<u><u>150,876</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		253,688	252,856
不可贖回可換股優先股	12	-	2,252
其他儲備		<u>(136,630)</u>	<u>(128,451)</u>
		117,058	126,657
非控股權益		<u>20,850</u>	<u>24,219</u>
總權益		<u><u>137,908</u></u>	<u><u>150,876</u></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二零二一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及按公平值計入損益之金融資產除外。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」）截至二零二一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。

當本公司直接或間接擁有少於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)任何保留投資之公平值及(iii)任何於損益產生之盈餘或虧絀。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

本集團已於本年度財務報表首次採納《二零一八年度財務報告的概念框架》及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	與Covid-19相關的租金優惠
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義

下文列出《二零一八年度財務報告的概念框架》及經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 《二零一八年度財務報告的概念框架》(「《概念框架》」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。《概念框架》包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。《概念框架》並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。《概念框架》對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該項修訂澄清，倘一組整合的活動和資產要構成業務，其必須至少包括一項投入和一項實質性過程，並共同顯著促進創造產出的能力。業務可以不具備所有創造產出所需的投入和過程。該修訂刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入和所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂亦縮小了產出的定義範圍，重點關注向顧客提供的商品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，該修訂為實體評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引，並引入可選的公平值集中度測試，以允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已就於二零二零年七月一日或之後發生的交易或其他事件提前採納該修訂本。該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。

2. 會計政策變動及披露(續)

下文列出《二零一八年度財務報告的概念框架》及經修訂香港財務報告準則的性質和影響：(續)

- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間對財務報告造成的影響的事項。修訂列明可在以替代無風險利率取代現有利率基準之前的一段不確定時期繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係之其他資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就covid-19疫情的直接後果產生的租金減免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金減免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並允許提早應用。由於本集團並無獲得任何租金減免，因此，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大性提供了新的定義。新定義指出，如果可合理預計漏報、錯報或掩蓋某信息會影響通用目的財務報表的主要使用者，基於該等財務報表作出的決策，則該信息具有重大性。該修訂本澄清，重大性將取決於信息的性質或規模。該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

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經營分部：

- (a) 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、銷售車位以及提供物業管理服務及建造服務；及
- (b) 黃金開採分部從事黃金之生產及銷售。

管理層分開監察本集團之經營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虧損進行評估，即經調整除稅前虧損之計算方式。經調整除稅前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、出售一間聯營公司之收益、無形資產之減值撥備、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)

截至二零二一年六月三十日止年度

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	31,298	2,948	34,246
其他收入	793	—	793
	<u>32,091</u>	<u>2,948</u>	<u>35,039</u>
分部業績	4,813	398	5,211
<u>對賬：</u>			
利息收入			1,062
企業及其他未分配開支			(11,775)
融資成本			(36)
除稅前虧損			<u>(5,538)</u>
分部資產	133,622	43,109	176,731
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			8,452
			<u>185,183</u>
分部負債	34,714	290	35,004
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			12,271
			<u>47,275</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	742	—	742
資本開支*	376	—	376
	<u>742</u>	<u>—</u>	<u>742</u>
	<u>376</u>	<u>—</u>	<u>376</u>

3. 經營分部資料(續)

截至二零二零年六月三十日止年度

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	44,634	–	44,634
其他收入	676	–	676
	<u>45,310</u>	<u>–</u>	<u>45,310</u>
分部業績	11,195	(628)	10,567
<u>對賬：</u>			
利息收入			886
出售一間聯營公司之收益			4,792
無形資產之減值撥備			(26,944) [#]
企業及其他未分配開支			(10,246)
融資成本			(97)
			<u>(21,042)</u>
除稅前虧損			<u>(21,042)</u>
分部資產	140,378	49,748	190,126
企業及其他未分配資產			10,447
			<u>200,573</u>
分部負債	32,396	164	32,560
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			17,137
			<u>49,697</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	714	–	714
資本開支	182	–	182 [*]
	<u>714</u>	<u>–</u>	<u>714</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

與黃金開採分部有關

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國大陸	31,298	44,634
俄羅斯	2,948	-
	<u>34,246</u>	<u>44,634</u>

以上持續經營業務之收入資料乃根據客戶所在地編製。

(b) 非流動資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國大陸	9,628	12,975
香港	116	159
俄羅斯	36,571	41,155
	<u>46,315</u>	<u>54,289</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，來自向單一客戶提供物業發展、物業租賃及物業管理服務之收入為人民幣15,047,000元(二零二零年：人民幣19,387,000元)。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收入		
提供物業管理服務	10,758	8,275
銷售物業	9,195	19,357
提供建造服務	7,892	2,842
銷售黃金	2,948	–
銷售車位	2,938	1,491
提供銷售代理服務	515	12,669
	<u>34,246</u>	<u>44,634</u>

客戶合約收入

(i) 收入資料明細

截至二零二一年六月三十日止年度

分部	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型			
銷售物業	9,195	–	9,195
銷售車位	2,938	–	2,938
物業管理服務	10,758	–	10,758
建造服務	7,892	–	7,892
銷售代理服務	515	–	515
銷售黃金	–	2,948	2,948
客戶合約之總收入	<u>31,298</u>	<u>2,948</u>	<u>34,246</u>
地區市場			
中國大陸	31,298	–	31,298
俄羅斯	–	2,948	2,948
客戶合約之總收入	<u>31,298</u>	<u>2,948</u>	<u>34,246</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	12,648	2,948	15,596
隨時間轉移之服務	18,650	–	18,650
客戶合約之總收入	<u>31,298</u>	<u>2,948</u>	<u>34,246</u>

4. 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)

截至二零二零年六月三十日止年度

分部	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型			
銷售物業	19,357	—	19,357
銷售車位	1,491	—	1,491
物業管理服務	8,275	—	8,275
建造服務	2,842	—	2,842
銷售代理服務	12,669	—	12,669
客戶合約之總收入	<u>44,634</u>	<u>—</u>	<u>44,634</u>
地區市場			
中國大陸	<u>44,634</u>	<u>—</u>	<u>44,634</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	33,517	—	33,517
隨時間轉移之服務	11,117	—	11,117
客戶合約之總收入	<u>44,634</u>	<u>—</u>	<u>44,634</u>

4. 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之本報告期間已確認收入金額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債之已確認收入：		
銷售物業	2,604	4,283
銷售車位	1,626	1,439
物業管理服務	542	2,253
	<u>4,772</u>	<u>7,975</u>

(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行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行履約責任及款項一般於開票日期起180日內支付。

銷售代理服務

就與客戶訂立之銷售代理服務合約而言，本集團於完成銷售前並無可強制收取付款的權利。因此，銷售代理服務產生的收入於服務完成的某一時點（即客戶獲得銷售代理服務結果的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

於二零二一年六月三十日獲分配至餘下履約責任（未獲履行或獲部分履行）的交易價金額合共人民幣5,334,000元（二零二零年六月三十日：人民幣6,322,000元）預期於一年內予以確認。

4. 收入、其他收入及收益(續)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	60	82
來自按公平值計入損益之金融資產之利息收入	1,002	804
來自投資物業經營租約之租金收入：		
固定付款	350	365
其他	344	45
	<u>1,756</u>	<u>1,296</u>
收益		
投資物業之公平值收益	-	150
出售一間聯營公司之收益	-	4,792
出售物業、廠房及設備項目之收益	99	116
	<u>99</u>	<u>5,058</u>
	<u><u>1,855</u></u>	<u><u>6,354</u></u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除以下各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售存貨成本	12,123	17,444
已提供服務成本	13,524	14,031
折舊	226	197
攤銷	516	517
經營租約之最低租賃付款	672	793
核數師酬金	1,678	2,003
員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及工資	10,250	8,565
退休金計劃供款	497	460
	<u>10,747</u>	<u>9,025</u>
匯兌差額淨額*	74	33
撇減存貨至可變現淨值*	2,823	-
出售投資物業之虧損*	-	8
投資物業之公平值虧損／(收益)	800	(150)
持作銷售之資產減值*	313	-
無形資產之減值撥備	-	26,944
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)	61	50

* 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」。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股優先股(附註12)	<u>36</u>	<u>97</u>

7. 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（二零二零年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零二零年：25%）之稅率計算。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	1,661	6,218
土地增值稅（「土地增值稅」）撥備	1,304	2,955
遞延	(1,344)	(2,518)
年內稅項開支總額	<u>1,621</u>	<u>6,655</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(5,538)</u>	<u>(21,042)</u>
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(1,384)	(5,260)
其他地區有關溢利之較低稅率	1,775	2,532
不可扣稅開支	14	117
就本集團中國附屬公司之可分派溢利按10%之預扣稅計算之稅務影響	332	1,523
未確認稅項虧損	2	5,540
過往年度動用之稅項虧損	(96)	(13)
土地增值稅撥備	1,304	2,955
土地增值稅之稅務影響	<u>(326)</u>	<u>(739)</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>1,621</u>	<u>6,655</u>

8. 股息

概無於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度建議派發末期股息。

9. 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6,381,000元(二零二零年：人民幣13,235,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,894,091,737股(二零二零年：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二零二一年及二零二零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。

10. 應收貿易款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易款項	16,911	13,772
減值	-	-
	<u>16,911</u>	<u>13,772</u>

於報告期末之應收貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一個月內	4,245	754
一至兩個月	1,329	2,464
兩至三個月	4,235	9,544
超過三個月	7,102	1,010
	<u>16,911</u>	<u>13,772</u>

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一個月內	3,388	928
一至三個月	500	1,102
三個月至一年	1,036	2,203
超過一年	4,454	1,291
	<u>9,378</u>	<u>5,524</u>

應付貿易款項為免息，並且一般在180天期限內結清。

12. 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，每年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，90,000,000股可換股優先股已轉換為普通股。於本年度，剩餘3,000,000股可換股優先股已獲轉換為普通股及並無任何尚未轉換可換股優先股（二零二零年：3,000,000股）。

於發行日期所確認的可換股優先股之初始確認計算如下：

	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>

12. 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—舒爾斯模式計量。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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	865	738
利息開支(附註6)	36	97
轉換	(842)	-
匯兌調整	(59)	30
年終	<u>-</u>	<u>865</u>

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34,246,000元（二零二零年：人民幣44,634,000元），較去年減少約23.3%。收入減少主要由於銷售物業及銷售代理服務的貢獻減少所致。

於本年度，本集團分別錄得毛利約人民幣8,599,000元（二零二零年：人民幣13,159,000元）及除稅前虧損約人民幣5,538,000元（二零二零年：人民幣21,042,000元）。毛利減少乃主要由於銷售物業及銷售代理服務之毛利減少所致。除稅前虧損減少乃主要由於本年度並無產生無形資產減值撥備所致。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣6,381,000元（二零二零年：人民幣13,235,000元）。本年度，每股基本虧損為人民幣0.22分（二零二零年：人民幣0.46分）。

業務回顧

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（「安陸泰合」）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。該等物業獲授予之土地使用權年期於二零六五年八月二十二日屆滿。

本集團已拓展現有物業發展及物業租賃業務至包括提供管理服務，其中，本集團全資擁有徐州泰華物業管理有限公司（「徐州泰華」）及江蘇天安鴻基物業管理有限公司（「江蘇天安鴻基」）。

部分物業由本集團持作投資用途以產生租金收入。本集團於二零二一年六月三十日持作投資用途之物業分類為投資物業並按公平值列賬。

於本年度內，中國物業市況較去年更加困難，但於中國銷售物業及提供物業管理服務業務繼續為本集團作出正面貢獻。

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溢利約為人民幣4,813,000元，而二零二零年之溢利則約為人民幣11,195,000元。於二零二一年六月三十日，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133,622,000元（二零二零年：人民幣140,378,000元）及分部負債約為人民幣34,714,000元（二零二零年：人民幣32,396,000元）。物業發展、物業租賃以及物業管理服務佔本集團總資產之72%。

黃金開採業務

本集團擁有商興有限公司之34,230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Zeytskiy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，此舉於所有採礦活動中屬常見做法。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，本集團預期於二零二一年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。於本年度內，本集團已出售外包承辦商生產的金沙。

於本年度內，黃金開採分部錄得溢利約為人民幣398,000元，而二零二零年虧損約為人民幣628,000元。於二零二一年六月三十日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣43,109,000元（二零二零年：人民幣49,748,000元）及分部負債約為人民幣290,000元（二零二零年：人民幣164,000元）。黃金開採分部佔本集團總資產之23%。於本年度內，並無來自黃金開採分部的股息收入。

地區資料

來自向位於中國大陸及俄羅斯之外界客戶銷售之經營業務收入分別為人民幣31,298,000元(二零二零年：人民幣44,634,000元)及人民幣2,948,000元(二零二零年：零)。

業務前景

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，令本集團能夠改善本集團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。本集團將提升管理服務水平及於徐州向客戶提供定制服務。

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。此外，本集團拓展其於中國的物業相關業務分部。本集團已收購3幢3層高商業樓宇，包括徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟。董事預期徐州物業及物業管理業務將繼續為本集團作出正面貢獻。

安陸泰合項目僅剩若干尾樓尚未出售。本集團預期安陸泰合於未來不會繼續產生重大收入。

就黃金開採業務而言，本集團於未來數年將繼續與外包承辦商簽署合同。此外，本集團於未來數年亦將邀請其他外包承辦商並與其磋商。本集團欲與外包承辦商取得更有利條款。在這種情況下，本集團預計俄羅斯金礦於二零二一年將不會提供正面貢獻。

本集團已於中國深圳成立深圳融匯控股集團有限公司及於中國廣州成立廣州融匯環境科技有限公司。展望未來，本集團將於深圳及廣州尋找輕資產及潛在新投資機會，以參與中國大灣區的發展。

流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二一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。

於二零二一年六月三十日，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51,622,000元（二零二零年：人民幣84,596,000元）、人民幣88,202,000元（二零二零年：人民幣95,405,000元）及人民幣139,278,000元（二零二零年：人民幣155,122,000元）。

於二零二一年六月三十日，本集團並無計息借款（二零二零年：無）。

於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣9,599,000元至約人民幣117,058,000元（二零二零年：人民幣126,657,000元）。本集團於二零二一年六月三十日的資產負債比率（以債務淨額與資本加債務淨額之比率計算）為淨現金狀況（二零二零年：淨現金狀況）。

重大投資

於本年度內，本集團概無持有重大投資。

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，於本年度內，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。

有關收購商業樓宇之主要交易

於二零二零年八月十四日，本集團已與徐州市中維地產有限公司（「賣方」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本集團有條件同意購買，而賣方有條件同意出售3幢3層高商業樓宇，包括賣方開發之徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟，代價為人民幣40,000,000元（相等於約44,400,000港元）（「收購事項」）。收購事項已於二零二一年一月完成。

有關收購事項的詳情載列於本公司日期為二零二零年八月十四日、二零二零年八月二十七日、二零二零年十月二十日、二零二零年十一月十三日、二零二零年十一月二十七日、二零二零年十二月十一日、二零二零年十二月十八日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月四日、二零二一年一月七日及二零二一年一月二十五日之公佈以及本公司日期為二零二一年一月八日之通函。

僱員資料

於二零二一年六月三十日，本集團合共聘用72名（二零二零年：87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11,291,000元（二零二零年：人民幣9,830,000元）。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司可根據於二零一九年批准之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。於本公佈日期，概無根據二零一九年購股權計劃授出購股權。

本集團資產質押

於二零二一年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零二零年：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。

於二零二一年六月三十日，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，本集團面臨外幣風險。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

於二零二一年六月三十日，本集團概無資本承擔（二零二零年：無）。

或然負債

於二零二一年六月三十日，授予本集團若干開發物業買家之銀行融資為人民幣460,000元（二零二零年：人民幣2,480,000元）。

股息

董事會並不建議就截至二零二一年六月三十日止年度派付末期股息（二零二零年：無）。

發行可換股優先股

於二零二零年十一月四日，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已根據日期為二零一一年四月二十六日之收購協議向朝聯集團有限公司轉換為10,000,000股普通股。不可贖回可換股優先股已按每股0.30港元之換股價轉換為本公司之普通股。

由於不可贖回可換股優先股獲悉數轉換，於二零二一年六月三十日，本公司已發行股份總數為2,894,091,737股股份。朝聯集團有限公司仍為本公司的主要股東，彼持有本公司394,198,376股股份，佔本公司經配發及發行10,000,000股普通股擴大後的已發行股份總數的約13.62%。

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。

本集團於本年度內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。儘管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。審核委員會已與管理層審閱並與本公司外部核數師核對此等年度業績。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司及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。

本年度後之重大事項

除上文「業務前景」一節所披露者外，自本年度末起，並無發生影響本集團的重大事項。

刊發全年業績及年報

本集團截至二零二一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) 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，二零二一年九月二十九日

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