

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止年度(「本年度」)之初步綜合業績，連同截至二零二二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
截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	4	74,542	32,957
銷售成本		<u>(51,799)</u>	<u>(21,255)</u>
毛利		22,743	11,702
其他收入及收益	4	2,248	3,607
銷售及分銷開支		(6)	(748)
行政開支		(13,724)	(15,973)
金融資產之減值虧損		(1,651)	(833)
其他開支		(19,702)	(763)
融資成本	6	<u>(9)</u>	<u>(1)</u>
		(10,101)	(3,009)
無形資產之減值撥備		<u>-</u>	<u>(10,119)</u>
除稅前虧損	5	(10,101)	(13,128)
所得稅開支	7	<u>(9,478)</u>	<u>(3,663)</u>
年內虧損		<u><u>(19,579)</u></u>	<u><u>(16,791)</u></u>
其他全面收益			
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：			
換算海外業務之匯兌差額		(16,355)	16,572
年內出售海外業務之重新分類調整	12	23,444	-
於隨後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：			
換算本公司財務報表之匯兌差額		<u>1,642</u>	<u>424</u>
年內其他全面收益		<u>8,731</u>	<u>16,996</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u><u>(10,848)</u></u>	<u><u>205</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
下列應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(23,101)	(10,818)
非控股權益		<u>3,522</u>	<u>(5,973)</u>
		<u>(19,579)</u>	<u>(16,791)</u>
下列應佔全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		(234)	(2,712)
非控股權益		<u>(10,614)</u>	<u>2,917</u>
		<u>(10,848)</u>	<u>205</u>
		二零二三年 人民幣分	二零二二年 人民幣分
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>(0.80)</u>	<u>(0.37)</u>

綜合財務狀況表
二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		780	871
投資物業		1,470	1,590
使用權資產		301	86
商譽		19,968	19,968
其他無形資產		231	43,412
遞延稅項資產		3,502	8,383
非流動資產總值		<u>26,252</u>	<u>74,310</u>
流動資產			
存貨		104,929	104,967
應收貿易款項	10	27,378	32,987
按金及其他應收款項		8,346	9,641
按公平值計入損益之金融資產		-	2,700
已抵押存款		236	235
現金及現金等值項目		63,469	29,643
流動資產總值		<u>204,358</u>	<u>180,173</u>
流動負債			
應付貿易款項	11	5,445	12,462
其他應付款項及應計費用		34,499	31,065
合約負債		6,541	4,049
租賃負債		117	92
應付關聯公司款項		23,607	30,157
應付稅項		31,480	28,276
流動負債總額		<u>101,689</u>	<u>106,101</u>
流動資產淨值		<u>102,669</u>	<u>74,072</u>
資產總值減流動負債		<u>128,921</u>	<u>148,382</u>

綜合財務狀況表(續)
二零二三年六月三十日

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產總值減流動負債	<u>128,921</u>	<u>148,382</u>
非流動負債		
租賃負債	187	—
遞延稅項負債	<u>2,758</u>	<u>2,027</u>
非流動負債總額	<u>2,945</u>	<u>2,027</u>
資產淨值	<u>125,976</u>	<u>146,355</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	253,688	253,688
其他儲備	<u>(139,576)</u>	<u>(139,342)</u>
	114,112	114,346
非控股權益	<u>11,864</u>	<u>32,009</u>
總權益	<u>125,976</u>	<u>146,355</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二零二三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」）截至二零二三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。

一般而言，假定大多數投票權即會產生控制權。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)任何於綜合損益及其他全面收益表內產生之盈餘或虧絀。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	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號之修訂

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂以二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架(「概念框架」)之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地將修訂應用於二零二二年一月一日或之後的業務合併。由於本年度並無業務合併，故該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於綜合損益及其他全面收益表中確認銷售任何有關項目之所得款項及香港會計準則第2號存貨釐定之該等項目之成本。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用之前並無出售所生產物品，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

2. 會計政策變動及披露(續)

- (c) 香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。本集團已前瞻性地對二零二二年一月一日尚未履行全部義務的合約應用修訂，且未發現虧損合約。因此，該等修訂並未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否實質上不同於原金融負債之條款時所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻性地應用該修訂。由於本年度本集團金融負債並無修訂或交換，因此該修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

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經營分部。黃金開採分部已於二零二三年三月二十日出售。

- (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、出售停車位、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開採及銷售。

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、無形資產之減值撥備、非租賃相關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、已抵押存款、現金及現金等值項目、按公平值計入損益之金融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、應付關聯公司款項、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)

截至二零二三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	74,542	-	74,542
其他收入	1,933	-	1,933
	<u>76,475</u>	<u>-</u>	<u>76,475</u>
分部業績	16,960	(19,136)	(2,176)
<u>對賬：</u>			
利息收入			315
企業及其他未分配開支			<u>(8,240)</u>
除稅前虧損			<u>(10,101)</u>
分部資產	162,562	-	162,562
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			<u>68,048</u>
			<u>230,610</u>
分部負債	43,151	-	43,151
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			<u>61,483</u>
			<u>104,634</u>
其他分部資料：			
出售附屬公司之虧損	-	(18,400)	(18,400)
金融資產之減值虧損	1,651	-	1,651
折舊及攤銷	867	-	867
資本開支*	192	-	192
	<u>192</u>	<u>-</u>	<u>192</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二二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	32,614	343	32,957
其他收入	<u>3,105</u>	<u>—</u>	<u>3,105</u>
	<u>35,719</u>	<u>343</u>	<u>36,062</u>
分部業績	6,928	(343)	6,585
<u>對賬：</u>			
利息收入			502
無形資產減值撥備			(10,119)
企業及其他未分配開支			(10,095)
融資成本			<u>(1)</u>
除稅前虧損			<u>(13,128)</u>
分部資產	161,085	48,102	209,187
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			<u>45,296</u>
			<u>254,483</u>
分部負債	44,258	154	44,412
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			<u>63,716</u>
			<u>108,128</u>
其他分部資料：			
無形資產之減值撥備	—	10,119	10,119
金融資產之減值虧損	833	—	833
折舊及攤銷	764	—	764
資本開支*	<u>166</u>	<u>—</u>	<u>166</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備，其中包括收購附屬公司所產生的資產。

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國大陸	74,542	32,614
俄羅斯	—	343
	<u>74,542</u>	<u>32,957</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地編製。

(b) 非流動資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國大陸	22,651	23,093
香港	99	100
俄羅斯	—	42,734
	<u>22,750</u>	<u>65,927</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

由於截至二零二三年六月三十日止年度並無單一客戶貢獻本集團總收入超過10%，因此並無呈列主要客戶的資料。

截至二零二二年六月三十日止年度，來自向單一客戶提供物業租賃及物業管理服務之收入為人民幣14,891,000元。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收入		
提供物業管理服務	59,981	19,626
泊車費	14,473	2,755
銷售車位	88	2,114
銷售黃金	-	343
提供建造服務	-	8,119
	<u>74,542</u>	<u>32,957</u>

客戶合約收入

收入資料明細

截至二零二三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			
物業管理服務	59,981	-	59,981
泊車費	14,473	-	14,473
銷售車位	88	-	88
客戶合約之總收入	<u>74,542</u>	<u>-</u>	<u>74,542</u>
地區市場			
中國大陸	<u>74,542</u>	<u>-</u>	<u>74,542</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	88	-	88
隨時間轉移之服務	74,454	-	74,454
客戶合約之總收入	<u>74,542</u>	<u>-</u>	<u>74,542</u>

4. 收入、其他收入及收益 (續)

客戶合約收入 (續)

收入資料明細 (續)

截至二零二二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			
物業管理服務	19,626	–	19,626
泊車費	2,755	–	2,755
銷售車位	2,114	–	2,114
銷售黃金	–	343	343
建造服務	8,119	–	8,119
客戶合約之總收入	<u>32,614</u>	<u>343</u>	<u>32,957</u>
地區市場			
中國大陸	32,614	–	32,614
俄羅斯	–	343	343
客戶合約之總收入	<u>32,614</u>	<u>343</u>	<u>32,957</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	2,114	343	2,457
隨時間轉移之服務	30,500	–	30,500
客戶合約之總收入	<u>32,614</u>	<u>343</u>	<u>32,957</u>

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債之已確認收入：		
物業管理服務	<u>3,708</u>	<u>720</u>

4. 收入、其他收入及收益(續)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入		
出售一間附屬公司之收益	-	1,509
銷售貨品	-	667
來自經營租約之租金收入：		
固定付款	1,311	566
來自按公平值計入損益之金融資產之利息收入	234	442
銀行利息收入	81	60
其他	622	363
	<u>2,248</u>	<u>3,607</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售存貨成本		38	1,256
已提供服務成本		18,938	19,999
物業、廠房及設備折舊		228	269
使用權資產折舊		118	—
攤銷		521	495
不計入租賃負債計量之租賃付款		638	596
核數師酬金		2,095	1,986
員工成本(不包括董事酬金)：			
薪金及工資		36,935	12,965
退休金計劃供款		2,661	626
		<u>39,596</u>	<u>13,591</u>
匯兌差額淨額*		1,032	395
出售投資物業之虧損*		—	257
投資物業之公平值虧損*		120	110
無形資產減值		—	10,119
金融資產減值：			
應收貿易款項減值		956	833
其他應收款項減值		695	—
出售附屬公司之虧損／(收益)	12	<u>18,400*</u>	<u>(1,509)</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」。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息：		
租賃負債	<u>9</u>	<u>1</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（「中華人民共和國（「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及俄羅斯概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港及俄羅斯利得稅計提撥備（二零二二年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零二二年：25%）之稅率計算。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	3,866	2,991
土地增值稅（「土地增值稅」）撥備	-	420
遞延	5,612	252
年內稅項開支總額	<u>9,478</u>	<u>3,663</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(10,101)</u>	<u>(13,128)</u>
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(2,525)	(3,282)
特定省份或地方機關頒佈之較低稅率*	6,274	2,338
過往期間即期稅項調整	(74)	-
不可扣稅開支	19	1,814
就本集團中國附屬公司之可分派溢利按10%之預扣稅計算之影響	847	1,556
未確認稅項虧損	125	922
未確認暫時差額	140	-
土地增值稅撥備	-	420
土地增值稅之稅務影響	-	(105)
撇減遞延稅項資產	<u>4,672</u>	<u>-</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>9,478</u>	<u>3,663</u>

* 特定省份或地方機關主要指開曼群島及香港。

8. 股息

概無於截至二零二三年及二零二二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23,101,000元(二零二二年：人民幣10,818,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,894,091,737股(二零二二年：2,894,091,737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。

概無對截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易款項	29,167	33,820
減值	(1,789)	(833)
	<u>27,378</u>	<u>32,987</u>

本集團之應收貿易款項來自提供物業管理服務。本集團向其提供物業管理服務之物業發展商獲授之信貸期一般為六個月。本集團向其提供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。

於報告期末之應收貿易款項(扣除虧損撥備)按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一個月內	3,729	11,499
一至兩個月	1,827	1,750
兩至三個月	2,070	1,950
超過三個月	19,752	17,788
	<u>27,378</u>	<u>32,987</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一個月內	1,402	6,502
三個月至一年	-	30
超過一年	4,043	5,930
	<u>5,445</u>	<u>12,462</u>

應付貿易款項為免息，並且一般在180天期限內結清。

12. 出售附屬公司

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所出售資產淨值：			
物業、廠房及設備		27	144
無形資產		20,406	-
遞延稅項資產		38	-
存貨		2	120
按金及其他應收款項		10,341	1,843
現金及銀行結餘		188	246
其他應付款項及應計費用		(15)	(369)
合約負債		-	(3,477)
非控股權益		(9,531)	494
		<u>21,456</u>	<u>(999)</u>
以下列方式結付：			
現金		26,500	510
		<u>5,044</u>	<u>1,509</u>
年內出售海外業務之重新分類調整		<u>(23,444)</u>	<u>-</u>
出售附屬公司之(虧損)/收益	5	<u>(18,400)</u>	<u>1,509</u>

於二零二三年二月十六日，本公司與獨立第三方郭偉先生(「買方」)訂立協議，以現金代價人民幣26,500,000元向買方出售其所持有的商興有限公司51%股權。根據本公司與買方於二零二三年三月二十日簽訂的補充協議，出售商興有限公司已於二零二三年三月二十日完成。

12. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金代價	26,500	-
所出售之現金及銀行結餘	<u>(188)</u>	<u>(246)</u>
現金及現金等價物流入／(流出)淨額 有關出售附屬公司	<u>26,312</u>	<u>(246)</u>

管理層討論與分析

業績

於本年度內，本集團之收入約為人民幣74,542,000元（二零二二年：人民幣32,957,000元），較去年增加約126%。收入增加的主要原因為深圳市海聯物業管理有限公司（「深圳海聯」）及惠州市惠陽半島壹號物業管理有限公司（「惠州惠陽」）之物業管理服務收入貢獻。

於本年度內，本集團分別錄得毛利約人民幣22,743,000元（二零二二年：人民幣11,702,000元）及除稅前虧損約人民幣10,101,000元（二零二二年：人民幣13,128,000元）。毛利增加及除稅前虧損減少的主要原因為深圳海聯及惠州惠陽之物業管理服務貢獻增加。

於本年度內，本公司擁有人應佔本年度虧損約為人民幣23,101,000元（二零二二年：人民幣10,818,000元）。本年度，每股基本虧損為人民幣0.80分（二零二二年：人民幣0.37分）。

業務回顧

物業發展、物業租賃及物業管理服務業務

本集團旗下的物業管理公司全資附屬公司提供物業管理服務，如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」），其中，在管物業面積合共約為254,248平方米。此外，本集團擁有518個車位及3幢3層高商業樓宇（總建築面積3,267平方米）。上述持有待售物業及在管物業位於中國江蘇省徐州市徐州月橋花院（「徐州項目」）。

於本年度內，本集團錄得來自深圳海聯及惠州惠陽之全年物業管理服務收入。本集團於去年以代價人民幣15,500,000元收購深圳海聯及惠州惠陽各自51%之股權。根據日期為二零二二年一月十八日之協議，賣方向本集團承諾及保證，截至二零二二年十二月三十一日止年度深圳海聯及惠州惠陽之純利（已扣除非經常性損益）（「二零二二年保證純利」）將不會少於人民幣6,200,000元。保證純利已獲達成。深圳海聯及惠州惠陽於深圳及惠州提供物業管理服務及在惠州擁有864個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米。

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。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。

部分物業由本集團持作投資用途以產生租金收入。本集團於二零二三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，由於深圳海聯及惠州惠陽的全年物業管理服務收入貢獻，本集團錄得收入大幅增長。由於中國房地產市場低迷，物業的銷售較為困難。

於本年度內，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16,960,000元，而二零二二年之溢利則約為人民幣6,928,000元。於二零二三年六月三十日，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162,562,000元(二零二二年：人民幣161,085,000元)及分部負債約為人民幣43,151,000元(二零二二年：人民幣44,258,000元)。物業發展、物業租賃及物業管理服務佔本集團總資產之70%。

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」或「ZSL」)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。

就黃金開採業務而言，由於俄烏戰爭，大部分俄羅斯勞工拒絕外出進行採礦工作。本集團已於本年度暫停採礦營運。於二零二三年二月十六日，本公司與郭偉先生(「買方」)(獨立第三方)訂立股份轉讓協議，據此，本公司同意出售，而買方同意購買商興有限公司及其持有位於俄羅斯的金礦的全資附屬公司ZSL的51%股權。交易詳情載於本公司日期為二零二三年二月十六日的公佈內。該交易已於二零二三年三月二十日完成。

於本年度內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣19,136,000元，而二零二二年虧損約為人民幣343,000元，其中，倘不包括自其他全面收益重新分類的累計匯兌差額，則出售金礦之收益淨額為人民幣5,044,000元。作為重新分類調整，先前在其他全面收益中確認的換算海外業務累計匯兌差額人民幣23,444,000元由其他全面收益重新分類至損益。由於出售黃金開採業務於二零二三年三月二十日完成，故本集團黃金開採分部中並無分部資產（二零二二年：人民幣48,102,000元）及分部負債（二零二二年：人民幣154,000元）。於本年度，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74,542,000元（二零二二年：人民幣32,614,000元）及零（二零二二年：人民幣343,000元）。

業務前景

本集團擁有518個車位及3幢3層高商業樓宇，包括徐州項目第10棟、第11棟及第12棟。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。此外，本集團將提升管理服務及於徐州向客戶提供定制服務。本集團預計徐州項目將繼續為本集團帶來正面現金流。

深圳海聯及惠州惠陽於深圳及惠州提供物業管理服務及在惠州擁有864個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米。本集團的物業管理組合及物業管理業務的地域佈局已由徐州擴展至位於粵港澳大灣區（「大灣區」）的惠州及深圳。根據中國國務院於二零一九年二月發佈的粵港澳大灣區發展規劃綱要，惠州及深圳均為大灣區未來發展的重點城市。因此，本集團認為惠州及深圳具有增長潛力。

安陸泰合項目僅剩若干存貨尚未出售。本集團預期安陸泰合於未來不會產生重大收入。

黃金開採業務於過往年度錄得淨虧損，本集團相信出售黃金開採業務為本集團提供釋放資源發展其他現有業務的良機。

展望未來，本集團將尋覓潛在收購項目，拓展於中國大灣區的管理服務業務。

流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二三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。

於二零二三年六月三十日，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63,469,000元(二零二二年：人民幣29,643,000元)、人民幣102,669,000元(二零二二年：人民幣74,072,000元)及人民幣128,921,000元(二零二二年：人民幣148,382,000元)。

於二零二三年六月三十日，本集團並無計息借款(二零二二年：無)。

於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣234,000元至約人民幣114,112,000元(二零二二年：人民幣114,346,000元)。本集團於二零二三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0.07%(二零二二年：27.81%)。

重大投資

除本公佈所披露者外，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

有關出售一家附屬公司之51%已發行股本之須予披露交易

於二零二三年二月十六日，本公司與郭偉先生(「買方」)(獨立第三方)訂立一份股份轉讓協議，據此本公司同意出售，而買方則同意購買商興有限公司的51%股權，代價為人民幣26.50百萬元。商興有限公司及其全資附屬公司ZSL之主要資產為一個位於俄羅斯之金礦。由於上市規則第14.07條項下該項交易的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故該項交易構成上市規則第14章項下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。

有關上述交易之詳情載於本公司日期為二零二三年二月十六日之公佈。

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。

僱員資料

薪酬政策及長期獎勵計劃

於二零二三年六月三十日，本集團合共聘用500名(二零二二年：449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。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。於本年度內，僱傭成本(包括董事酬金)約為人民幣40,241,000元(二零二二年：人民幣14,255,000元)。為本集團僱員提供合適的長期獎勵，本公司可根據於二零一九年採納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。

釐定董事薪酬之準則

除了參考市場基準外，本公司亦考慮個人能力及貢獻以釐定每位董事薪酬水平。本公司亦向本公司董事提供適當之福利計劃，當中包括購股權計劃。

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其於香港合資格參與之僱員，設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，其供款乃根據僱員基本薪金的百分比作出，而本集團於中國大陸經營業務的附屬公司的僱員須參與由地方市政府設立的中央退休金計劃(「中央退休金計劃」，連同強積金計劃，統稱「界定供款計劃」)，而該等附屬公司必須按地方市政府預先釐定的僱員基本薪金及津貼總額的一定比例向中央退休金計劃作出供款。本集團就界定供款計劃作出的供款根據各計劃的相關規定於應付時自綜合損益及其他全面收益表扣除。

本集團向界定供款計劃的供款完全及即時歸屬於僱員。因此，(i)截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止兩個年度各年，概無於界定供款計劃項下沒收任何供款；及(ii)於二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日，概無已沒收供款致使本集團得以減少其對界定供款計劃的現有供款水平。

截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止兩個年度各年，本集團並無任何界定福利計劃。

本集團資產質押

於二零二三年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零二二年：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。

於二零二三年六月三十日，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）列值，本集團面臨外幣風險。為維持淨風險於可接受水平，本集團亦透過定期檢討本集團港元等外匯淨風險管理其外匯風險。本集團並無使用任何對沖安排以對沖其外匯風險。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團概無資本承擔（二零二二年：無）。

或然負債

於二零二三年六月三十日，授予本集團若干開發物業買家之銀行融資為人民幣236,000元（二零二二年：人民幣460,000元）。

股息

董事會並不建議就截至二零二三年六月三十日止年度派付末期股息（二零二二年：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C.2.1條

企業管治守則之守則條文第C.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C.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兼行政總裁（由二零二二年七月一日起至二零二三年七月十九日止期間，毛仰光先生於二零二三年七月二十日接替穆先生職務擔任主席兼行政總裁）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C.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此等年度業績，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

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

本集團截至二零二三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
毛仰光

香港，二零二三年九月二十八日

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