



# 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

2021/2022 中期報告

# 中期報告

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

## 摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止六個月之收入約為人民幣9,224,000元；
- 截至二零二一年十二月三十一日止六個月之除稅前虧損約為人民幣2,014,000元；
- 截至二零二一年十二月三十一日止六個月本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,504,000元；
- 截至二零二一年十二月三十一日止六個月，每股虧損為人民幣0.09分；
- 本集團的總權益減少至人民幣133,740,000元。

## 公司資料

### 董事

穆東升 (主席及行政總裁)

杜雲

張全\*

凌愛文\*

盧霖\*

\* 獨立非執行董事

### 公司秘書

潘仁偉

### 授權代表

穆東升

潘仁偉

### 審核委員會

凌愛文 (主席)

張全

盧霖

## 薪酬委員會

凌愛文 (主席)

穆東升

張全

## 提名委員會

穆東升 (主席)

凌愛文

盧霖

## 企業管治委員會

盧霖 (主席)

凌愛文

張全

## 開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman

## 核數師

安永會計師事務所

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

## 總辦事處及主要營業地點

香港九龍  
尖沙咀東部  
麼地道62號  
永安廣場  
314至315室

## 股份登記及過戶總處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3  
Building D,  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court, Camana Bay  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份登記及過戶分處

香港證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

## 香港聯合交易所有限公司買賣代號

1195

## 網址

<http://kingwell.todayir.com>

## 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」）截至二零二一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

截至二零二一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	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	9,224	22,631
銷售成本		(5,583)	(17,144)
毛利		3,641	5,487
其他收入及收益	4	533	1,124
銷售及分銷開支		(39)	(773)
行政開支		(6,149)	(7,088)
融資成本	5	-	(38)
除稅前虧損	6	(2,014)	(1,288)
所得稅開支	7	(1,267)	(2,384)
期內虧損		(3,281)	(3,672)
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		(887)	(7,951)
期內其他全面虧損		(887)	(7,951)
期內全面虧損總額		(4,168)	(11,623)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一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	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(2,504)	(3,388)
非控股權益		(777)	(284)
		<b>(3,281)</b>	<b>(3,672)</b>
下列應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(3,220)	(7,435)
非控股權益		(948)	(4,188)
		<b>(4,168)</b>	<b>(11,623)</b>
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		人民幣(0.09)分	人民幣(0.12)分
攤薄			
一期內虧損		人民幣(0.09)分	人民幣(0.12)分

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,279	1,072
投資物業		2,085	2,700
商譽		4,821	4,821
無形資產		36,346	37,722
遞延稅項資產		4,799	4,761
<b>非流動資產總值</b>		<b>49,330</b>	51,076
<b>流動資產</b>			
存貨		61,830	62,668
應收貿易款項	10	17,614	16,911
按金及其他應收款項		2,744	1,924
已抵押存款		235	235
現金及現金等值項目		49,888	51,622
		<b>132,311</b>	133,360
分類為持作銷售的非流動資產		-	747
<b>流動資產總值</b>		<b>132,311</b>	134,107
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	11	9,657	9,378
其他應付款項及應計費用		10,838	11,442
合約負債		1,528	2,155
應付稅項		24,373	22,930
<b>流動負債總額</b>		<b>46,396</b>	45,905
<b>流動資產淨值</b>		<b>85,915</b>	88,202
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>135,245</b>	139,278



## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
資產總值減流動負債		135,245	139,278
非流動負債			
遞延稅項負債		1,505	1,370
非流動負債總額		1,505	1,370
資產淨值		133,740	137,908
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	253,688	253,688
其他儲備		(139,850)	(136,630)
		113,838	117,058
非控股權益		19,902	20,850
總權益		133,740	137,908

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	已發行 股本 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元	不可贖回可 換股優先股 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	資本供款 儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二零年七月一日 (經審核)	252,856	676,605	2,252	9,433	19	48,448	(10,179)	(852,777)	126,657	24,219	150,876
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)	(284)	(3,672)
期內其他全面收入：											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(4,047)	-	(4,047)	(3,904)	(7,951)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(4,047)	(3,388)	(7,435)	(4,188)	(11,623)
兌換不可贖回可換股 優先股	864	2,317	(2,252)	-	-	-	-	-	929	-	929
轉撥至法定儲備	-	-	-	153	-	-	-	(153)	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日 (未經審核)	253,720	678,922	-	9,586	19	48,448	(14,226)	(856,318)	120,151	20,031	140,182
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	資本供款儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
於二零二一年七月一日 (經審核)	253,688	678,834	9,850	19	48,448	(14,211)	(859,570)	117,058	20,850	137,908	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(2,504)	(2,504)	(777)	(3,281)	
期內其他全面虧損：											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(716)	-	(716)	(171)	(887)	
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(716)	(2,504)	(3,220)	(948)	(4,168)	
於二零二一年十二月三十一日 (未經審核)	253,688	678,834*	9,850*	19*	48,448*	(14,927)*	(862,074)*	113,838	19,902	133,740	

\* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表中的其他綜合儲備虧絀人民幣139,850,000元 (二零二一年六月三十日：人民幣136,630,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (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)／所得現金流量淨額	(2,504)	12,785
投資活動所得之現金流量		
已收利息	4	30
購買物業、廠房及設備項目	(350)	(377)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	35	350
出售投資物業所得款項	615	822
投資活動所得之現金流量淨額	304	825
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(2,200)	13,610
於七月一日之現金及現金等值項目	51,622	84,596
匯率變動影響淨額	466	(584)
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	49,988	97,622
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	49,988	97,622

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

## 1. 編製基準

此等截至二零二一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，並應與本集團截至二零二一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由香港會計師公會頒佈之《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」），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、  
香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第4號及  
香港財務報告準則第16號之修訂

*利率基準改革—第二階段*

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂於現有利率基準被可替代無風險利率替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重列比較資料。由於本集團並無擁有任何計息銀行借款，故本集團並無受到該等修訂之影響。

## 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營運分部：

- (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、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生產及銷售。

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。

### 3. 經營分部資料 (續)

由於遞延稅項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、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。

截至二零二一年十二月三十一日止期間

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	黃金開採 (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	8,883	341	9,224
其他收入	212	-	212
	9,095	341	9,436
分部業績：	2,735	(191)	2,544
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			321
企業及其他未分配開支			(4,879)
除稅前虧損			(2,014)

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止期間

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	黃金開採 (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	19,648	2,983	22,631
其他收入	192	-	192
	19,840	2,983	22,823
分部業績：	2,519	(496)	2,023
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			932
企業及其他未分配開支			(4,205)
融資成本			(38)
除稅前虧損			(1,288)

### 3. 經營分部資料 (續)

	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
<b>分部資產</b>			
二零二一年			
十二月三十一日 (未經審核)	131,599	40,987	172,586
二零二一年六月三十日 (經審核)			
二零二一年六月三十日 (經審核)	133,622	43,109	176,731
<b>分部負債</b>			
二零二一年			
十二月三十一日 (未經審核)	44,044	159	44,203
二零二一年六月三十日 (經審核)			
二零二一年六月三十日 (經審核)	34,714	290	35,004



## 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售	1,938	11,682
提供物業管理服務	6,945	7,966
銷售黃金	341	2,983
	9,224	22,631
其他收入及收益		
銀行利息收入	4	30
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	271	716
出售投資物業之收益	35	-
其他	223	378
	533	1,124

## 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股優先股	-	38

本集團於兩段期間內並無任何利息撥充資本。

## 6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	838	7,879
所提供之物業管理服務成本	4,386	7,075
已售黃金成本	359	2,190
折舊	128	21
並無計入計量租賃負債之租賃付款	320	313
員工成本 (包括董事酬金)		
薪金及薪酬	2,070	3,326

## 7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
即期－中國大陸		
企業所得稅撥備	1,267	2,384
遞延	—	—
期內稅項開支總額	1,267	2,384

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（二零二零年：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2,504,000元（二零二零年：人民幣3,388,000元）及期內已發行普通股之加權平均數2,894,091,737股（二零二零年：2,887,243,911股）而計算。

## 8. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損(續)

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。

由於本公司於截至二零二一年十二月三十一日止期間並無任何潛在攤薄普通股及上一期間尚未行使之購股權及不可贖回可換股優先股的影響對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄作用，故並無就截至二零二一年及二零二零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

概不就截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	17,614	16,911
減值	-	-
	<b>17,614</b>	<b>16,911</b>

## 10. 應收貿易款項 (續)

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、建造服務及銷售代理服務。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、建造服務及銷售代理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：

	二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一個月內	300	3,388
一至三個月	-	500
三個月至一年	4,288	1,036
一年以上	5,069	4,454
	<b>9,657</b>	<b>9,378</b>

應付貿易款項為免息，並且一般按180天期限結付。

## 12. 股本

### 股份

	二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股 (二零二一年六月三十日：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	500,000	500,000
100,000,000股 (二零二一年六月三十日：100,000,000股) 每股面值1.00港元之可換股優先股	100,000	100,000
	<b>600,000</b>	600,000
	二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
已發行及繳足：		
2,894,091,737股 (二零二一年六月三十日：2,894,091,737股) 每股面值0.10港元之普通股	253,688	253,688

## 13. 租賃

### (a) 本集團 (作為承租人)

本集團擁有辦公室物業的租賃合約。所有租賃合約之租期於十二個月內結束及本集團於採納香港財務報告準則第16號應用短期租賃豁免。除有關短期租賃之開支人民幣320,000元列入截至二零二一年十二月三十一日止期間之行政開支。

### (b) 本集團 (作為出租人)

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業 (包括中國內地若干商用物業)。租賃條款一般規定租戶支付保證按金及固定租金。本集團本期間確認之租金收入為人民幣95,000元 (二零二零年：人民幣192,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的應收未折讓租賃付款如下：

	二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	187	366
第二至第五年 (包括首尾兩年)	-	31
	187	397

## 14. 報告期後事件

於二零二二年一月十八日，深圳融匯控股集團有限公司（本公司全資附屬公司（「買方」）及於中國註冊成立之有限公司）、中建蛇口發展有限公司（於中國註冊成立之有限公司（「賣方」））、深圳市海聯物業管理有限公司（於中國註冊成立之有限公司（「深圳海聯」））及惠州市惠陽半島壹號物業管理有限公司（於中國註冊成立之有限公司（「惠陽半島壹號」））訂立有條件股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份，即深圳海聯及惠陽半島壹號各自51%之股權，代價為人民幣15.50百萬元（相等於約19.07百萬港元）（「協議」）。本公司將召開並舉行股東特別大會，以供本公司股東考慮並酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

上述收購事項之詳情載於本公司日期為二零二二年一月十八日及二零二二年二月二十八日之公佈。



## 管理層討論與分析

### 營運回顧

截至二零二一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9,224,000元（二零二零年：人民幣22,631,000元），較去年同期減少約59.2%。收入減少乃主要由於銷售物業的貢獻減少所致。

於期間內，本集團分別錄得毛利約為人民幣3,641,000元（二零二零年：人民幣5,487,000元）及除稅前虧損約為人民幣2,014,000元（二零二零年：人民幣1,288,000元）。毛利減少及除稅前虧損增加乃主要由於銷售物業及銷售黃金之毛利貢獻下降所致。

本公司普通股股權持有人應佔期間虧損約為人民幣2,504,000元（二零二零年：人民幣3,388,000元）。本公司普通股股權持有人應佔虧損減少乃由於期間內管理服務所得稅開支減少所致。期間每股基本虧損為人民幣0.09分（二零二零年：人民幣0.12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十二月三十一日持作投資用途之物業分類為投資物業並按公平值列賬。

於期間內，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。

於期間內，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2,735,000元，而二零二零年之溢利則約為人民幣2,519,000元。於二零二一年十二月三十一日，物業發展、物業租賃以及物業管理服務業務之分部資產約為人民幣131,599,000元（二零二一年六月三十日：人民幣133,622,000元）及分部負債約為人民幣44,044,000元（二零二一年六月三十日：人民幣34,714,000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)，本集團預期於二零二二年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。於期間內，本集團已出售外包承辦商生產的金沙。

於期間內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣191,000元，而二零二零年虧損約為人民幣496,000元。於二零二一年十二月三十一日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣40,987,000元（二零二一年六月三十日：人民幣43,109,000元）及分部負債約為人民幣159,000元（二零二一年六月三十日：人民幣290,000元）。黃金開採分部佔本集團總資產之23%。於期間內，並無來自黃金開採分部的股息收入。

## 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物業尚未出售。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，本集團明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二零二二年將不會產生重大收入。

展望未來，本集團將尋覓潛在收購項目，拓展大灣區的管理服務業務及中國物業發展業務。

## 流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二一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。

於二零二一年十二月三十一日，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49,888,000元（二零二一年六月三十日：人民幣51,622,000元）、人民幣85,915,000元（二零二一年六月三十日：人民幣88,202,000元）及人民幣135,245,000元（二零二一年六月三十日：人民幣139,278,000元）。

於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額減少人民幣3,220,000元至人民幣113,838,000元（二零二一年六月三十日：人民幣117,058,000元）。本集團於二零二一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（二零二一年六月三十日：淨現金狀況）。

## 重大投資

除上文所披露者外，本集團於截至二零二一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

除本報告所披露者外，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。

## 僱傭資料

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共聘用85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2,070,000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。於本報告日期，並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

於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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。

於二零二一年十一月十日，本集團與潛在出售方簽訂了一份不具法律效力意向書，該項可能收購之條款仍需進一步協商，且並無落實。於本報告日期，該項可能收購並未簽訂具有法律效力協議，而且可能不會落實。

除上文所披露者及期間後之重大事件外，於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零二零年：無）。

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，授予本集團若干發展物業買家之銀行融資為人民幣460,000元（二零二一年六月三十日：人民幣460,000元）。

## 股息

董事會並無宣派截至二零二一年十二月三十一日止六個月之任何中期股息（二零二零年：無）。

## 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

於二零二一年十二月三十一日，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及淡倉如下：

### 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
杜雲先生	透過受控制法團持有的權益	394,198,376	394,198,376 (附註)	13.62
穆東升先生	實益擁有人	277,777,777	277,777,777	9.60

附註：394,198,376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，由杜雲先生實益擁有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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，或直接及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	394,198,376	394,198,376 (附註)	13.62
尹家堂先生	實益擁有人	217,880,604	217,880,604	7.53

附註：394,198,376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，由杜雲先生實益擁有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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。



## 董事購入股份或債務證券之權利

除上文「購股權」及「董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」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。本公司截至二零二一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。

## 期間後之重大事件

### 非常重大收購事項－收購物業管理公司51%股權

於二零二二年一月十八日，本公司全資附屬公司深圳融匯控股集團有限公司（「買方」，於中國註冊成立之有限公司）、於中國註冊成立之有限公司中建蛇口發展有限公司（「賣方」）、於中國註冊成立之有限公司深圳市海聯物業管理有限公司（「深圳海聯」）及於中國註冊成立之有限公司惠州市惠陽半島壹號物業管理有限公司（「惠陽半島壹號」）訂立有條件股權轉讓協議（「協議」），據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份，即深圳海聯及惠陽半島壹號各自51%之股權，代價為人民幣15.50百萬元（相等於約19.07百萬元）。本公司將召開及舉行股東特別大會，以待本公司股東考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易。

上述收購事項之詳情載於本公司日期為二零二二年一月十八日及二零二二年二月二十八日之公佈。

除上文所披露者外，自期間末以來，並無發生影響本集團的重大事件。

承董事會命  
京維集團有限公司  
主席  
穆東升

香港，二零二二年二月二十五日