



# 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

2022/2023 中期報告

# 中期報告

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

## 摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止六個月之收入約為人民幣39,163,000元；
- 截至二零二二年十二月三十一日止六個月之除稅前溢利約為人民幣196,000元；
- 截至二零二二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1,011,000元；
- 截至二零二二年十二月三十一日止六個月，每股虧損為人民幣0.03分；
- 本集團的總權益減少至人民幣133,952,000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號舖

## 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」)截至二零二二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

截至二零二二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	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	39,163	9,224
銷售成本		(31,012)	(5,583)
毛利		8,151	3,641
其他收入及收益	4	1,354	533
銷售及分銷開支		-	(39)
行政開支		(9,309)	(6,149)
除稅前溢利/(虧損)	5	196	(2,014)
所得稅開支	6	(1,389)	(1,267)
期內虧損		(1,193)	(3,281)
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		(11,210)	(887)
期內其他全面虧損		(11,210)	(887)
期內全面虧損總額		(12,403)	(4,168)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二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	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(1,011)	(2,504)
非控股權益		(182)	(777)
		<b>(1,193)</b>	(3,281)
下列應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(6,552)	(3,220)
非控股權益		(5,851)	(948)
		<b>(12,403)</b>	(4,168)
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	7		
基本			
一期內虧損		人民幣(0.03)分	人民幣(0.09)分
攤薄			
一期內虧損		人民幣(0.03)分	人民幣(0.09)分

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 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		774	871
投資物業		1,590	1,590
商譽		19,968	19,968
無形資產		32,070	43,412
遞延稅項資產		8,383	8,383
使用權資產		-	86
<b>非流動資產總值</b>		<b>62,785</b>	<b>74,310</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		104,932	104,967
應收貿易款項	9	25,693	32,987
按金及其他應收款項		12,875	9,641
按公平值計入損益之金融資產		-	2,700
已抵押存款		235	235
現金及現金等值項目		39,052	29,643
<b>流動資產總值</b>		<b>182,787</b>	<b>180,173</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	10	6,759	12,462
其他應付款項及應計費用		48,921	31,065
合約負債		961	4,049
租賃負債		-	92
應付關連公司款項		23,168	30,157
應付稅項		29,784	28,276
<b>流動負債總額</b>		<b>109,593</b>	<b>106,101</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>73,194</b>	<b>74,072</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>135,979</b>	<b>148,382</b>



## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二二年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
資產總值減流動負債		<b>135,979</b>	148,382
非流動負債			
遞延稅項負債		<b>2,027</b>	2,027
非流動負債總額		<b>2,027</b>	2,027
資產淨值		<b>133,952</b>	146,355
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	<b>253,688</b>	253,688
其他儲備		<b>(145,894)</b>	(139,342)
		<b>107,794</b>	114,346
非控股權益		<b>26,158</b>	32,009
總權益		<b>133,952</b>	146,355

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二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	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	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)
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	253,688	678,834	9,850	19	48,448	(14,927)	(862,074)	113,838	19,902	133,740

  

	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	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
於二零二二年七月一日 (經審核)	253,688	678,834	10,748	19	48,448	(6,105)	(871,286)	114,346	32,009	146,355
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,011)	(1,011)	(182)	(1,193)
期內其他全面虧損：										
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(5,541)	-	(5,541)	(5,669)	(11,210)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(5,541)	(1,011)	(6,552)	(5,851)	(12,403)
轉撥至法定儲備	-	-	706	-	-	-	(706)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	253,688	678,834*	11,454*	19*	48,448*	(11,646)*	(873,003)*	107,794	26,158	133,952

\* 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145,894,000元 (二零二二年六月三十日：人民幣139,342,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得之現金流量		
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	6,463	(2,504)
投資活動所得之現金流量		
已收利息	80	4
購買物業、廠房及設備項目	(63)	(350)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	-	35
出售投資物業所得款項	-	615
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	2,700	-
投資活動所得之現金流量淨額	2,717	304
現金及現金等值項目增加／(減少) 淨額	9,180	(2,200)
於七月一日之現金及現金等值項目	29,643	51,622
匯率變動影響淨額	229	466
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	39,052	49,888
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	39,052	49,888

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

## 1. 編製基準

此等截至二零二二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，並應與本集團截至二零二二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3號之修訂  
香港會計準則第16號之修訂  
香港會計準則第37號之修訂  
香港財務報告準則二零一八年至  
二零二零年之年度改進

概念框架之提述  
物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項  
虧損性合約－履行合約之成本  
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

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第3號修訂旨在以二零一八年六月頒佈的財務報告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。

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，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該等修訂的財務報表中所呈列的最早期間開始或之後可供使用的物業、廠房及設備項目，且允許提前應用。

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

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。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體在其首次應用該等修訂的年度報告期間開始尚未履行其所有責任的合約，且允許提前應用。初步應用該等修訂的任何累計影響將確認為對首次應用日期之期初權益的調整，而毋須重列比較資料。

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。預期將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。實體對於該實體首次採用修訂的年度報告期間開始或之後經修訂或交換之金融負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。
- 香港財務報告準則第16號租賃：移除出租人就租賃物業裝修作出之付款說明。此舉消除了應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理之潛在混淆。

該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

### 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溢利／虧損之計算方式貫徹一致，惟利息收入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、現金及現金等價項目、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。

由於應付關連公司款項、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。

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零二二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	39,163	-	39,163
其他收入	1,274	-	1,274
	40,437	-	40,437
分部業績：	4,700	(207)	4,493
對賬：			
利息收入及其他收入			80
企業及其他未分配開支			(4,377)
除稅前溢利			196



### 3. 經營分部資料 (續)

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)

	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>			
二零二二年 十二月三十一日 (未經審核)	156,213	36,752	192,965
二零二二年六月三十日 (經審核)	161,085	48,102	209,187
<b>分部負債</b>			
二零二二年 十二月三十一日 (未經審核)	56,640	-	56,640
二零二二年六月三十日 (經審核)	44,258	154	44,412

## 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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售	88	1,938
提供物業管理服務	39,075	6,945
銷售黃金	–	341
	<b>39,163</b>	9,224
其他收入及收益		
銀行利息收入	37	4
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	43	271
出售投資物業之收益	–	35
租金收入	662	–
其他	612	223
	<b>1,354</b>	533

## 5. 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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	38	838
所提供之物業管理服務成本	30,974	4,386
已售黃金成本	-	359
折舊	63	128
並無計入計量租賃負債之租賃付款	322	320
員工成本(包括董事酬金) 薪金及薪酬	3,226	2,070

## 6. 所得稅開支

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
即期－中國大陸		
企業所得稅撥備	1,389	1,267
遞延	-	-
期內稅項開支總額	1,389	1,267

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（二零二一年：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。

## 7. 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1,011,000元（二零二一年：人民幣2,504,000元）及期內已發行普通股之加權平均數2,894,091,737股（二零二一年：2,894,091,737股）而計算。

## 7. 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。

並無就截至二零二二年及二零二一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。

## 8. 股息

概不就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止六個月宣派中期股息。

## 9. 應收貿易款項

	二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	26,526	33,820
減值	(833)	(833)
	<b>25,693</b>	<b>32,987</b>

## 9. 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。本集團向其提供物業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。

## 10. 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：

	二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一個月內	1,148	6,502
一至三個月	-	-
三個月至一年	2,645	30
一年以上	2,966	5,930
	<b>6,759</b>	<b>12,462</b>

應付貿易款項為免息，並且一般按180天期限結付。

## 11. 股本 股份

	二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股 (二零二二年六月三十日：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 (二零二二年六月三十日：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
	二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
已發行及繳足：		
2,894,091,737股 (二零二二年六月三十日：2,894,091,737股) 每股面值0.10港元之普通股	253,688	253,688



## 12. 報告期後事件

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Commerce Prosper Limited的51%股權，代價為人民幣26,500,000元。Commerce Prosper Limited及其全資附屬公司Zolotoy Standart Limited的主要資產為位於俄羅斯的金礦。由於上市規則第14.07條項下有關於該交易的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故該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。

上述交易的詳情載於本公司日期為二零二三年二月十六日的公佈。

# 管理層討論與分析

## 營運回顧

截至二零二二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39,163,000元（二零二一年：人民幣9,224,000元），較去年同期增加約325%。收入增加乃主要由於來自新收購的管理公司深圳市海聯物業有限公司（「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」）的貢獻增加所致。

於期間內，本集團分別錄得毛利約為人民幣8,151,000元（二零二一年：人民幣3,641,000元）及除稅前溢利約為人民幣196,000元（二零二一年：除稅前虧損人民幣2,014,000元）。毛利增加及除稅前溢利增加乃主要由於物業管理服務的毛利貢獻增加所致。

本公司普通股股權持有人應佔期間虧損約為人民幣1,011,000元（二零二一年：人民幣2,504,000元）。本公司普通股股權持有人應佔虧損減少乃由於期間內物業管理服務貢獻增加所致。期間每股基本虧損為人民幣0.03分（二零二一年：人民幣0.09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。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。安陸泰合樂園之已發行股本為人民幣30,000,000元，並由本集團擁有100%。

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」）（已發行股本人民幣2,000,000元）及江蘇天安鴻基物業管理有限公司（「江蘇天安鴻基」）（已發行股本人民幣10,000,000元）。

於截至二零二二年六月三十日止年度，本集團完成收購深圳海聯及惠州惠陽各自51%之股權，代價為人民幣15,500,000元。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。

部分物業由本集團持作投資用途以產生租金收入。本集團於二零二二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。

於本期間內，於深圳及惠州的物業管理服務大幅改善物業租賃及物業管理服務業務規模及本集團的收入來源。

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4,700,000元，而二零二一年之溢利則約為人民幣2,735,000元。於二零二二年十二月三十一日，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156,213,000元（二零二二年六月三十日：人民幣161,085,000元）及分部負債約為人民幣56,640,000元（二零二二年六月三十日：人民幣44,258,000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64%。

## 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。由於俄烏戰爭，大多數俄羅斯勞工拒絕外出進行採礦工作。於二零二二年，本集團在別無選擇之情況下暫停採礦營運。

於期間內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣207,000元，而二零二一年虧損約為人民幣191,000元。於二零二二年十二月三十一日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣36,752,000元（二零二二年六月三十日：人民幣48,102,000元）及分部負債為零（二零二二年六月三十日：人民幣154,000元）。黃金開採分部佔本集團總資產之15%。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。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。

本集團擁有車位及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，並為持作待售。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。

本集團擁有深圳海聯及惠州惠陽各自51%之股權。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。有關864個車位位於中國廣東省惠州市惠陽區為持作出售，72個車位位於東方新城第一及第三期，340個車位位於湖濱花園第一及第二期，452個車位位於半島壹號花園第二及第五期。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大灣區的惠州及深圳。根據中華人民共和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，惠州及深圳成為大灣區未來發展的重點城市。因此，本公司認為，惠州及深圳具有發展潛力。

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。

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。本集團在別無選擇之情況下需要暫停採礦營運。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Commerce Prosper Limited的51%股權，代價為人民幣26,500,000元。Commerce Prosper Limited及其全資附屬公司Zolotoy Standart Limited的主要資產為位於俄羅斯的金礦。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。

此外，黃金開採業務於過往年度錄得淨虧損。本集團認為，出售交易為本集團變現其投資及釋放資源以發展其現有其他業務提供良機。為完成上述交易，本集團將於二零二三年暫停採礦業務。

展望未來，本集團將尋覓潛在收購項目，拓展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

截至二零二二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。

於二零二二年十二月三十一日，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39,052,000元（二零二二年六月三十日：人民幣29,643,000）、人民幣73,194,000元（二零二二年六月三十日：人民幣74,072,000元）及人民幣135,979,000元（二零二二年六月三十日：人民幣148,382,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額減少人民幣6,552,000元至人民幣107,794,000元（二零二二年六月三十日：人民幣114,346,000元）。本集團於二零二二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26.96%（二零二二年六月三十日：27.81%）。

## 重大投資

除本報告所披露者外，本集團於截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團合共聘用491名（二零二一年：85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3,226,000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」），而供款乃根據僱員基本薪金的百分比作出，而本集團於中國內地經營業務的附屬公司的僱員須參與由地方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)截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止六個月，概無於界定供款計劃項下沒收任何供款；及(ii)於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止六個月各月，本集團並無任何界定福利計劃。

## 本集團資產質押

於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，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。

除上文所披露者及「報告期間後之事件」一節外，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零二一年：無）。

## 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，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（二零二二年六月三十日：人民幣460,000元）。

## 股息

董事會並無宣派截至二零二二年十二月三十一日止六個月之任何中期股息（二零二一年：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

於二零二二年十二月三十一日，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，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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	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，於二零二二年十二月三十一日，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「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」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期間內任何時間概無參與訂立任何安排的任何一方，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C.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。本公司截至二零二二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。

## 報告期間後之事件

除上文「業務前景」一節所披露者外，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，二零二三年二月二十七日