

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)

**截至二零一八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」）截至二零一八年六月三十日止年度（「本年度」）之初步綜合業績，連同截至二零一七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
截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	5	21,216	10,542
銷售成本		<u>(19,527)</u>	<u>(8,828)</u>
毛利		1,689	1,714
其他收入及收益	5	1,504	5,310
銷售及分銷開支		(617)	(460)
行政開支		(13,769)	(15,307)
其他開支		(5,410)	(3,318)
一間聯營公司減值撥備	11	—	(73,058)
融資成本	7	(70)	(66)
應佔一間聯營公司之虧損	11	<u>(2,509)</u>	<u>(6,312)</u>
除稅前虧損	6	(19,182)	(91,497)
所得稅（開支）／抵免	8	<u>(1,600)</u>	473
年內虧損		<u><u>(20,782)</u></u>	<u><u>(91,024)</u></u>
其他全面（虧損）／收入			
將於隨後期間重新分類至損益的其他全面（虧損）／收入：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(7,325)</u>	6,094
年內其他全面（虧損）／收入		<u>(7,325)</u>	6,094
年內全面虧損總額		<u><u>(28,107)</u></u>	<u><u>(84,930)</u></u>
下列應佔虧損：			
本公司擁有人		(19,811)	(90,724)
非控股權益		<u>(971)</u>	<u>(300)</u>
		<u><u>(20,782)</u></u>	<u><u>(91,024)</u></u>
下列應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(23,728)	(87,419)
非控股權益		<u>(4,379)</u>	<u>2,489</u>
		<u><u>(28,107)</u></u>	<u><u>(84,930)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表（續）
截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 人民幣分	二零一七年 人民幣分
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	10		
基本		<u>(0.69)</u>	<u>(3.15)</u>
攤薄		<u>(0.69)</u>	<u>(3.15)</u>

綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,197	1,482
投資物業		6,604	5,964
無形資產		70,377	76,238
於一間聯營公司之投資	11	50,260	52,769
遞延稅項資產		6,368	5,190
非流動資產總值		134,806	141,643
流動資產			
存貨		45,422	69,779
應收貿易款項	12	10	70
按金及其他應收款項		574	405
已抵押存款		503	503
現金及現金等值項目		52,666	44,139
流動資產總值		99,175	114,896
流動負債			
應付貿易款項	13	1,672	1,840
其他應付款項及應計費用		27,293	20,664
應付稅項		7,559	6,247
流動負債總額		36,524	28,751
流動資產淨值		62,651	86,145
資產總值減流動負債		197,457	227,788

綜合財務狀況表（續）
二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>197,457</u>	<u>227,788</u>
非流動負債			
不可贖回可換股優先股	14	627	572
遞延稅項負債		<u>6,566</u>	<u>8,845</u>
非流動負債總額		<u>7,193</u>	<u>9,417</u>
資產淨值		<u><u>190,264</u></u>	<u><u>218,371</u></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	14	2,252	2,252
其他儲備		<u>(105,854)</u>	<u>(82,126)</u>
		149,254	172,982
非控股權益		<u>41,010</u>	<u>45,389</u>
總權益		<u><u>190,264</u></u>	<u><u>218,371</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二零一八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」）截至二零一八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。

當本公司並未直接或間接擁有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) 本集團的投票權和潛在投票權。

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。

倘出現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，則其終止確認(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)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。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

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）列入 二零一四年至二零一六年週期的年度改進	披露於其他實體之權益

香港財務報告準則之上述修訂概無對該等財務報表產生重大財務影響。

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) 物業發展及物業租賃分部從事別墅、公寓及商業樓宇之發展及自有物業之物業租賃。

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虧損進行評估，即經調整除稅前虧損之計算。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、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)

截至二零一八年六月三十日止年度

	黃金開採 人民幣千元	物業發展及 物業租賃 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	—	21,216	21,216
其他收入	—	1,427	1,427
	<u>—</u>	<u>22,643</u>	<u>22,643</u>
分部業績	(3,058)	(6,732)	(9,790)
對賬：			
利息收入			77
企業及其他未分配開支			(9,399)
融資成本			(70)
除稅前虧損			<u>(19,182)</u>
分部資產	134,076	91,185	225,261
對賬：			
企業及其他未分配資產			8,720
			<u>233,981</u>
分部負債	111	25,949	26,060
對賬：			
企業及其他未分配負債			17,657
			<u>43,717</u>
其他分部資料：			
應佔一間聯營公司之虧損	(2,509)	—	(2,509)
折舊	—	263	263
於一間聯營公司之投資	50,260	—	50,260
資本開支	<u>29</u>	<u>8</u>	<u>37</u>

3. 經營分部資料(續)

截至二零一七年六月三十日止年度

	黃金開採 人民幣千元	物業發展及 物業租賃 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	—	10,542	10,542
其他收入	—	5,286	5,286
	<u>—</u>	<u>15,828</u>	<u>15,828</u>
分部業績	(5,738)	(135)	(5,873)
對賬：			
利息收入			24
企業及其他未分配開支			(12,524)
一間聯營公司減值撥備			(73,058)*
融資成本			(66)
除稅前虧損			<u>(91,497)</u>
分部資產	145,416	96,245	241,661
對賬：			
企業及其他未分配資產			14,878
			<u>256,539</u>
分部負債	12	19,660	19,672
對賬：			
企業及其他未分配負債			18,496
			<u>38,168</u>
其他分部資料：			
應佔一間聯營公司之虧損	(6,312)	—	(6,312)
折舊	—	300	300
於一間聯營公司之投資	<u>52,769</u>	<u>—</u>	<u>52,769</u>

* 與黃金開採分部有關

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 收入人民幣21,216,000元(二零一七年:人民幣10,542,000元)乃來自銷售予位於中國大陸的外界客戶。

(b) 非流動資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國大陸	57,938	60,062
香港	103	124
俄羅斯	70,397	76,267
	<u>128,438</u>	<u>136,453</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

於年內,概無來自單一外界客戶交易之收入佔本集團總收入之10%或以上。截至二零一七年六月三十日止年度,來自物業發展及物業租賃分部之五大客戶之銷售收入為人民幣6,219,000元。截至二零一七年六月三十日止年度,來自該等五大客戶各個客戶之收入佔本集團之總收入10%或以上。

4. 收入確認

收入乃於本集團可能取得有關經濟利益及有關收入被可靠計算時按下列基準確認:

- (a) 銷售貨品所得收入乃於擁有權之重大風險及回報均已轉予買家且本集團並無保留一般視為與擁有權相關之管理權及對已售貨品之有效控制權後方可確認;
- (b) 租金收入乃按租賃年期之時間比例確認;
- (c) 利息收入按應計基準及以實際利率法,透過採用將金融工具在預期可使用年期之估計未來現金收入準確貼現至金融資產之賬面淨值的比率予以確認;及
- (d) 股息收入乃於股東收取款項之權利獲確立後確認。

5. 收入、其他收入及收益

收入指來自物業銷售之收入，已扣除銷售相關稅項。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<u>收入</u>		
物業銷售	<u>21,216</u>	<u>10,542</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	77	24
租金收入	371	537
匯兌收益淨額	20	912
補償收入	<u>—</u>	<u>2,299</u>
	<u>468</u>	<u>3,772</u>
<u>收益</u>		
投資物業之公平值收益	640	1,538
出售投資物業之收益	37	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	<u>359</u>	<u>—</u>
	<u>1,036</u>	<u>1,538</u>
	<u>1,504</u>	<u>5,310</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／（計入）以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	19,527	8,828
折舊	263	300
經營租約之最低租賃付款	583	546
核數師酬金	2,329	1,933
員工成本（不包括董事酬金）：		
薪金及工資	6,290	6,650
退休金計劃供款	313	259
	<u>6,603</u>	<u>6,909</u>
撇減存貨至可變現淨額*	4,727	—
一間聯營公司之減值撥備	—	73,058
出售投資物業之（收益）／虧損#	(37)	1,676
撇銷應收租金*	—	1,482
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）	<u>64</u>	<u>32</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」。

此等金額已計入綜合損益及其他全面收益表內的「其他收入及收益」或「其他開支」。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股優先股（附註14）	<u>70</u>	<u>66</u>

8. 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（二零一七年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零一七年：25%）之稅率計算。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期 — 香港	-	-
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	1,887	504
土地增值稅（「土地增值稅」）撥備	2,830	3,342
過往年度企業所得稅撥備不足	340	-
遞延	<u>(3,457)</u>	<u>(4,319)</u>
年內稅項開支／（抵免）總額	<u>1,600</u>	<u>(473)</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(19,182)</u>	<u>(91,497)</u>
按中國大陸法定稅率25%計算之稅款	(4,796)	(22,874)
其他地區有關溢利之較低稅率	3,407	18,676
不可扣稅開支	69	34
過往年度企業所得稅撥備不足	340	-
就本集團中國附屬公司之可分派溢利計算之預扣稅之撥回	(273)	(280)
應佔一間聯營公司之虧損	627	1,579
未確認稅項虧損	111	-
過往年度動用之稅項虧損	(8)	(115)
土地增值稅撥備	2,830	3,342
土地增值稅之稅務影響	<u>(707)</u>	<u>(835)</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支／（抵免）	<u>1,600</u>	<u>(473)</u>

9. 股息

概無就截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度建議派發末期股息。

10. 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19,811,000元（二零一七年：人民幣90,724,000元）及年內已發行普通股之加權平均數2,884,091,737股（二零一七年：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二零一八年及二零一七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。

11. 於一間聯營公司之投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨值	76,672	79,181
收購產生之商譽	46,646	46,646
	<u>123,318</u>	<u>125,827</u>
減值撥備	(73,058)	(73,058)
	<u>50,260</u>	<u>52,769</u>

聯營公司之詳情載列如下：

名稱	持有已發行股份詳情	註冊成立／登記 及營業地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主營業務
首港	每股面值1.00美元之 普通股	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）	35	投資控股

首港有限公司（「首港」）為一間投資控股公司，其附屬公司龍口市金鑫黃金有限公司（「龍口金鑫」）及龍口市金匯黃金有限責任公司（「龍口金匯」）於中國大陸從事金礦開採、加工、冶煉及金條銷售業務。

龍口金鑫之金礦位於龍口市萊山生態保護區（「萊山生態保護區」）邊界，但其部份位於萊山生態保護區內。年內，因更嚴格的環保目的，龍口金鑫已應當地政府的要求暫停生產。鑑於金礦已於萊山生態保護區設立前開發及投產且部分金礦以及龍口金鑫之加工廠及冶煉廠位於萊山生態保護區外，當地政府正向相關省級政府申請將龍口金鑫之金礦排除在萊山生態保護區外。截至本公佈日期，相關省級政府尚未對該申請作出任何決定。基於與當地政府進行的最新溝通，本集團有信心龍口金鑫能夠於來年恢復生產。因此，認為毋須就於二零一八年六月三十日於一間聯營公司的投資作出進一步撥備。

龍口金匯已準備按當地政府的要求擴大其產能以重續採礦權。然而，由於龍口金匯的黃金礦區建有一條鐵路，龍口金匯須就礦場的建設及擴大取得鐵路營運商的同意。考慮到鐵路的安全營運，鐵路營運商未作出回應，因此，龍口金匯於年內不得不暫停生產。鑑於在未與龍口金匯協商情況下，鐵路於龍口金匯開始生產後建成，故龍口金匯已就因暫停生產引致的損失向鐵路營運商提出索償。法院已作出龍口金匯勝訴的判決，並要求鐵路營運商賠償該損失。於二零一八年八月，龍口金匯成功延長金礦的勘探權。本集團有信心龍口金匯能夠重續採礦權及於來年恢復生產。因此，認為毋須就於二零一八年六月三十日於一間聯營公司之投資作出進一步撥備。

11. 於一間聯營公司之投資（續）

於過往年度，由於黃金產量減少及價格反覆波動帶來之負面影響，本集團於首港之投資之估計可收回金額（其乃參考預期首港產生之現金流而釐定）大幅下降。根據首港之現金流預測，董事認為本集團於首港之投資將會減值，因此，減值虧損人民幣73,058,000元已於截至二零一七年六月三十日止年度之損益內扣除（附註6）。應用於現金流量預測之稅前貼現率為18.54%。

首港被視作本集團之重要聯營公司，亦為本集團戰略合作夥伴，從事金礦開採業務，並採用權益法列賬。

下表列示首港及其附屬公司之財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整以及與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	7,240	6,053
非流動資產	383,319	388,290
流動負債	(65,696)	(59,784)
非流動負債	(87,671)	(87,350)
資產淨值	237,192	247,209
非控股權益	(93,592)	(96,440)
	143,600	150,769
與本集團於聯營公司之權益之對賬：		
本集團之擁有權比例	35%	35%
本集團應佔聯營公司資產淨值	50,260	52,769
收購產生之商譽（減累計減值）	—	—
投資賬面值	50,260	52,769
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	4,637	49,867
下列應佔年內虧損：		
首港之擁有人	(7,168)	(18,035)
首港之非控股權益	(2,894)	(7,772)
下列應佔全面收益總額：		
首港之擁有人	(7,177)	(18,033)
首港之非控股權益	(2,894)	(7,772)

12. 應收貿易款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貿易款項	10	70
減值	—	—
	<u>10</u>	<u>70</u>

本集團之應收貿易款項來自物業銷售。有關已售物業之代價須由買方根據有關買賣協議之條款支付。應收貿易款項為不計息。

於二零一八年及二零一七年六月三十日之按發票日期計賬齡為一個月內之應收貿易款項之結餘並未逾期或減值。根據過往經驗，本公司董事認為，由於該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

13. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一個月內	—	—
三個月至一年	54	46
超過一年	<u>1,618</u>	<u>1,794</u>
	<u>1,672</u>	<u>1,840</u>

應付貿易款項為免息，並且一般在180天期限內結清。

14. 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，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。於報告期末，本公司之尚未行使可換股優先股為3,000,000股（二零一七年：3,000,000股）。

14. 不可贖回可換股優先股（續）

於發行日期進行初步確認的可換股優先股之計算如下：

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>

可換股優先股的公平值乃使用柏力克—舒爾斯模式估值。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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	572	499
利息開支（附註7）	70	66
匯兌調整	<u>(15)</u>	<u>7</u>
年終	<u>627</u>	<u>572</u>

15. 承擔

除經營租賃承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購一間附屬公司	<u>9,000</u>	<u>-</u>

於二零一八年六月二十五日，本公司間接全資附屬公司徐州泰華物業管理有限公司（「徐州泰華」）與佛山天安鴻基物業服務有限公司（「天安鴻基」）訂立買賣協議，據此，徐州泰華有條件同意購買，而天安鴻基有條件同意出售佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司之資產、負債及業務。徐州泰華應付之代價為現金人民幣9,000,000元（相當於約10,800,000港元）。交易詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十五日、二零一八年七月十六日、二零一八年七月二十七日、二零一八年八月十日、二零一八年八月二十八日、二零一八年九月七日及二零一八年九月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月二十一日之通函內。

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21,216,000元（二零一七年：人民幣10,542,000元），較去年增加約101.3%。收入增加主要由於物業發展及物業租賃業務的銷售額增加所致。

本年度內，本集團分別錄得毛利約人民幣1,689,000元（二零一七年：人民幣1,714,000元）及除稅前虧損約人民幣19,182,000元（二零一七年：人民幣91,497,000元）。毛利減少主要由於物業發展及物業租賃業務毛利率下降所致。除稅前虧損減少乃主要由於本年度並無錄得一間聯營公司計提減值撥備所致。

本年度本公司擁有人應佔虧損約為人民幣19,811,000元（二零一七年：人民幣90,724,000元）。本年度內每股基本虧損為人民幣0.69分（二零一七年：人民幣3.15分）。

業務回顧

黃金開採業務

本公司收購一家位於俄羅斯聯邦之黃金開採公司之51%股權，並於二零一二年八月十五日完成收購。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。由於本公司已於二零一八年九月與一名第三方簽訂外包合約（其修改原先提交之計劃），故本公司須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。預期將於二零一八年十一月提交重新安排計劃及將於二零一九年五月或之前取得開採批准。於簽訂外包合約後，外包承包商將於二零一九年五月開始為即將開展的開採工序進行基礎工程。

於二零一五年一月三十日，本公司收購首港有限公司（「首港」）35%的股權。首港之主要資產為其分別於龍口市金鑫黃金有限公司（「金鑫公司」）及龍口市金匯黃金有限公司（「金匯公司」）持有之70%股權。

金鑫公司持有山岔口礦區之採礦許可證已於二零一八年六月一日到期。同時，採礦許可證將於二零一八年九月二十八日到期。金鑫公司已申請續期上述許可證。

金鑫公司之金礦位於龍口市萊山生態保護區（「萊山生態保護區」）邊界，但其部份位於萊山生態保護區內。年內，因更嚴格的環保目的，金鑫公司已應當地政府的要求暫停生產。鑑於金礦已於萊山生態保護區設立前開發及投產且部分金礦以及金鑫公司之加工廠及冶煉廠位於萊山生態保護區外，當地政府正向相關省級政府申請將金鑫公司之金礦排除在萊山生態保護區之外。截至本公佈日期，相關省級政府對該申請並無作出任何決定。基於與當地政府進行的最新溝通，本集團有信心金鑫公司能夠於來年恢復生產。因此，認為毋須就於二零一八年六月三十日於一間聯營公司的投資作出進一步減值撥備。

金匯公司持有姚家礦場之採礦許可證，其已於二零一七年十二月三十一日到期。金匯公司已於二零一八年二月申請續期許可證。同時，於二零一八年八月，金匯公司持有姚家礦場之採礦許可證已獲重續直至二零二零年六月三十日止。

金匯公司已準備按當地政府的要求擴大其產能以重續採礦證。然而，由於金匯公司的黃金礦區建有一條鐵路，金匯公司須就礦場的建設及擴大取得鐵路營運商的同意。考慮到鐵路的安全營運，鐵路營運商未作出回應，因此，金匯公司於年內不得不暫停生產。鑑於在未與金匯公司協商的情況下，鐵路於金匯公司開始生產後建成，故金匯公司已就因暫停生產引致的損失向鐵路營運商提出索償。法院已作出金匯公司勝訴的判決，並要求鐵路營運商賠償該損失。本集團有信心金匯公司能夠重續採礦證及於來年恢復生產。因此，認為毋須就於二零一八年六月三十日於一間聯營公司之投資作出進一步撥備。

於本年度，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣3,058,000元，而二零一七年虧損約為人民幣5,738,000元。於二零一八年六月三十日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣134,076,000元（二零一七年：人民幣145,416,000元）及分部負債約為人民幣111,000元（二零一七年：人民幣12,000元）。

物業發展及物業租賃業務

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，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。

安陸泰合樂園分為三期，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，且大部分單位已售出。於二零一八年六月三十日，我們的存貨包括一期之40幢未售出別墅及24個未售出商舖及公寓及二期之7個未售出商舖。

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。本集團於二零一八年六月三十日持作投資用途之物業載列如下：

安陸泰合樂園4棟101-103、106及112-116號商舖，25棟101-114及201號商舖，及53棟112-113及117-118號商舖。

於本年度，中國物業市況較去年更為艱難。物業平均售價下降以改善銷售交易。

於本年度內，物業發展及物業租賃分部錄得虧損約為人民幣6,732,000元，而二零一七年之虧損則約為人民幣135,000元。於二零一八年六月三十日，物業發展及物業租賃業務之分部資產約為人民幣91,185,000元（二零一七年：人民幣96,245,000元）及分部負債約為人民幣25,949,000元（二零一七年：人民幣19,660,000元）。

地區資料

經營業務之收入為人民幣21,216,000元（二零一七年：人民幣10,542,000元），乃來自向位於中國大陸之外界客戶之銷售。

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。儘管房地產市場仍然面臨巨大壓力，惟董事預期物業發展及物業租賃業務於未來將繼續帶來正面的現金流。此外，本集團將於物業市場物色新投資機會。本集團正積極物色合適地盤進行物業發展項目。該等項目之磋商仍處於初始階段且並無訂立合約。

本集團擬拓展現有物業發展及物業租賃業務至包括提供物業管理服務。因此，本集團已與佛山天安鴻基物業服務有限公司訂立有條件買賣協議，以收購中國江蘇省徐州市的物業管理業務。該業務不僅為本集團提供溢利，其亦將提升本集團於中國物業日常管理之專業知識，令本集團能夠改善現時及未來的物業發展項目之物業管理質素。

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。由於本公司已於二零一八年九月與一名第三方簽訂外包合約（其修改原先提交之計劃），故本公司須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。預期將於二零一八年十一月提交重新安排及將於二零一九年五月或之前取得開採批准。於簽訂外包合約後，外包承包商將於二零一九年五月開始為即將開展的開採工序進行基礎工程。

黃金開採公司預期於二零一九年五月或之前取得採礦許可證。開採計劃詳情如下：

預期時間表

事件	詳情
二零一八年七月至九月	已起草及批准開採計劃及簽署外包合約
二零一八年十月	外包承包商將購買所有設備
二零一八年十月	外包承包商將為中國工人申請工作簽證
二零一九年三月至四月	外包承包商將完成籌備工作
二零一九年五月至十月	外包承包商將開設兩條開採工作線

生產結果將傳遞予冶煉廠及黃金將售予俄羅斯之銀行，根據外包合約，外包分包商將享有70%溢利及黃金開採公司將享有30%溢利。所有生產成本及資本開支將由外包分包商支付。

展望未來，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。

流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零一八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。

於二零一八年六月三十日，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52,666,000元（二零一七年：人民幣44,139,000元）、人民幣62,651,000元（二零一七年：人民幣86,145,000元）及人民幣197,457,000元（二零一七年：人民幣227,788,000元）。

於二零一八年六月三十日，本集團並無計息借款（二零一七年：無）。

於二零一八年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣23,728,000元至約人民幣149,254,000元（二零一七年：人民幣172,982,000元）。本集團於二零一八年六月三十日的資產負債比率（以債務淨額比資本加債務淨額之比率計算）為淨現金狀況（二零一七年：淨現金狀況）。

有關收購物業管理業務之主要交易

於二零一八年六月二十五日，徐州泰華物業管理有限公司（「買方」或「徐州泰華」）（本公司之間接全資附屬公司）與佛山天安鴻基物業服務有限公司（「賣方」或「天安鴻基」）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司之全部資產、負債及業務（「收購事項」）。買方應付之代價為現金人民幣9,000,000元（相當於約10,800,000港元）。

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條就收購事項計算之相關百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購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。

將於二零一八年十月二十九日舉行本公司股東特別大會以批准收購事項。

收購詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十五日、二零一八年七月十六日、二零一八年七月二十七日、二零一八年八月十日、二零一八年八月二十八日、二零一八年九月七日及二零一八年九月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月二十一日之通函內。

重大投資

除上文所披露者外，於本年度內，本集團概無重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除上文所披露者外，於本年度，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

於二零一八年六月三十日，本集團合共聘用32名（二零一七年：32名）僱員。本集團之政策乃定期檢討其僱員薪酬水準及表現花紅制度，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8,290,000元（二零一七年：人民幣8,766,000元）。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司可根據二零一零年購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」）向員工、董事及顧問授出購股權。於二零一八年六月三十日，尚有245,179,840份二零一零年購股權計劃下的購股權未獲行使。

集團資產質押

於二零一八年六月三十日，概無質押集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零一七年：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。

於二零一八年六月三十日，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，本集團面臨外匯風險。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

於二零一八年六月三十日，本集團之資本承擔金額為人民幣9,000,000元（二零一七年：無）。

於二零一八年六月二十五日，本公司間接全資附屬公司徐州泰華與天安鴻基訂立買賣協議，據此，徐州泰華有條件同意購買，而天安鴻基有條件同意出售佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司之資產、負債及業務。徐州泰華應付之代價為現金人民幣9,000,000元（相當於約10,800,000港元）。

或然負債

於二零一八年六月三十日，授予本集團若干發展物業買家之銀行融資為人民幣3,169,000元（二零一七年：人民幣503,000元）。

股息

董事會並不建議就截至二零一八年六月三十日止年度派付末期股息（二零一七年：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。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。審核委員會已與本公司管理層審閱並與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，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。

年後之重大事項

除上文所披露者外，年後概無發生重大事項。

刊發全年業績及年報

本集團截至二零一八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，二零一八年九月二十六日

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、凌愛文先生及韓紅偉先生。