



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

2018/2019
中期報告

中期報告

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止六個月之收入約為人民幣10,884,000元；
- 截至二零一八年十二月三十一日止六個月之除稅前虧損約為人民幣4,464,000元；
- 截至二零一八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5,371,000元；
- 截至二零一八年十二月三十一日止六個月，每股虧損為人民幣0.19分；
- 本集團的總權益減少至人民幣180,292,000元。

公司資料

董事

穆東升 (主席及行政總裁)

施明義

張全*

凌愛文*

韓紅偉*

* 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

韓紅偉

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
韓紅偉

企業管治委員會

韓紅偉 (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

SMP Partners (Cayman) Limited
3rd Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
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」）截至二零一八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

截至二零一八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	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	10,884	9,199
銷售成本		(5,720)	(6,520)
毛利		5,164	2,679
其他收入及收益	4	331	216
銷售及分銷開支		(141)	(166)
行政開支		(8,750)	(7,322)
融資成本	5	(43)	(36)
分佔一間聯營公司虧損		(1,025)	(2,235)
除稅前虧損	6	(4,464)	(6,864)
所得稅開支	7	(1,708)	(258)
期內虧損		(6,172)	(7,122)
其他全面虧損			
將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		(3,800)	(1,582)
期內其他全面虧損		(3,800)	(1,582)
期內全面虧損總額		(9,972)	(8,704)

簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零一八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	
		二零一八年 （未經審核） 人民幣千元	二零一七年 （未經審核） 人民幣千元
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(5,371)	(6,419)
非控股權益		(801)	(703)
		(6,172)	(7,122)
下列應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(8,082)	(7,206)
非控股權益		(1,890)	(1,498)
		(9,972)	(8,704)
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(0.19)分	人民幣(0.2)分
攤薄			
一期內虧損		人民幣(0.19)分	人民幣(0.2)分

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 附註 人民幣千元	於二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,210	1,197
投資物業	6,604	6,604
無形資產	70,979	70,377
於一間聯營公司之投資	49,235	50,260
遞延稅項資產	6,368	6,368
非流動資產總值	134,396	134,806
流動資產		
存貨	40,541	45,422
應收貿易款項	10 6,863	10
按金及其他應收款項	1,004	574
已抵押存款	503	503
現金及現金等值項目	41,613	52,666
流動資產總值	90,524	99,175
流動負債		
應付貿易款項	11 6,203	1,672
其他應付款項及應計費用	21,153	27,293
應付稅項	10,013	7,559
流動負債總額	37,369	36,524
流動資產淨值	53,155	62,651
資產總值減流動負債	187,551	197,457

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 附註 人民幣千元	於二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
資產總值減流動負債	187,551	197,457
非流動負債		
不可贖回可換股優先股	693	627
遞延稅項負債	6,566	6,566
非流動負債總額	7,259	7,193
資產淨值	180,292	190,264
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	12	252,856
不可贖回可換股優先股		2,252
其他儲備		(113,936)
	141,172	149,254
非控股權益	39,120	41,010
總權益	180,292	190,264

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	已發行 股本	股份溢 價	購股權 儲備	不可贖回可 換股優先股	法定儲備	資本儲備	資本供款 儲備	匯兌波動 儲備	累計虧損	總計	非控股 權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)												
於二零一七年七月一日	252,856	676,605	49,409	2,252	4,756	19	48,448	(5,393)	(855,970)	172,982	45,389	218,371
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,419)	(6,419)	(703)	(7,122)
期內其他全面虧損：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(787)	-	(787)	(795)	(1,582)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(787)	(6,419)	(7,206)	(1,498)	(8,704)
於二零一七年十二月三十一日	252,856	676,605	49,409	2,252	4,756	19	48,448	(6,180)	(862,389)	165,776	43,891	209,667
(未經審核)												
於二零一八年七月一日	252,856	676,605	49,409	2,252	4,809	19	48,448	(9,310)	(875,834)	149,254	41,010	190,264
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,371)	(5,371)	(801)	(6,172)
期內其他全面虧損：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(2,711)	-	(2,711)	(1,089)	(3,800)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(2,711)	(5,371)	(8,082)	(1,890)	(9,972)
於購股權沒收時轉撥購股權儲備	-	-	(473)	-	-	-	-	-	473	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	252,856	676,605*	48,936*	2,252	4,809*	19*	48,448*	(12,021)*	(880,732)*	141,172	39,120	180,292

* 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蝕人民幣113,936,000元(二零一八年六月三十日：人民幣105,854,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得之現金流量		
經營活動所用現金流量淨額	(3,563)	(980)
投資活動所得之現金流量		
已收利息	53	26
購買物業、廠房及設備項目	(83)	–
收購一項業務	(8,164)	–
投資活動(所用)／所得之現金流量淨額	(8,194)	26
現金及現金等值項目減少淨額	(11,757)	(954)
於七月一日之現金及現金等值項目	52,666	44,139
匯率變動影響淨額	704	(1,135)
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	41,613	42,050
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	41,613	42,050

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年十二月三十一日止六個月
(以人民幣列值)

1. 編製基準

此等截至二零一八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,並應與本集團截至二零一八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以下由香港會計師公會頒佈之新訂及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2號(修訂本)

以股份為基礎支付交易之分類及計量

香港財務報告準則第4號(修訂本)

應用香港財務報告準則第9號金融工具及

香港財務報告準則第4號保險合約

香港財務報告準則第9號

金融工具

香港財務報告準則第15號

來自客戶合約之收入

香港(國際財務報告詮釋委員會)

外幣交易及墊付代價

— 詮釋第22號

香港會計準則第40號(修訂本)

轉讓投資物業

香港財務報告準則二零一四年至

香港財務報告準則第1號及香港會計準則

二零一六年週期之年度改進

第28號之修訂

2. 會計政策變動及披露（續）

除下文有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號所解釋者外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無構成重大財務影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

自二零一八年一月一日或其後開始的年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值以及對沖會計。本集團應用香港財務報告準則第9號所載列的過渡條文，其中並無追溯重列比較資料。本集團已對於二零一八年七月一日取消確認的金融工具應用分類及計量規定（包括減值）。因此，比較資料未經重列及根據香港會計準則第39號呈報。

(a) 分類和計量

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益或按公平值計入損益計量。該分類基於兩項標準：(i)本集團管理資產的業務模式；及(ii)工具合約現金流量是否僅為未償還本金及本金利息的款項。

本集團金融資產（包括應收貿易款項，列入按金的金融資產、按金及其他應收款項、已抵押存款及現金及現金等值項目，根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收賬款）已於過渡至香港財務報告準則第9號後重新分類至按攤銷成本列賬的金融資產，原因為該等工具已根據香港財務報告準則第9號通過合約現金流特徵測試，並不存在活躍交易，以持有以收取合約現金流而並非出售為目的。

2. 會計政策變動及披露 (續)

(a) 分類和計量 (續)

根據香港財務報告準則第9號，本集團的金融負債其後按攤銷成本計量。本集團金融負債的會計處理仍與根據香港會計準則第39號的處理方式基本相同。

(b) 減值

採納香港財務報告準則第9號從根本上改變本集團對金融資產減值虧損的會計處理。香港會計準則第39號項下所產生虧損法被前瞻性的預期信貸虧損法取代。

香港財務報告準則第9號要求本集團就並非按公平值計入損益的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。就此而言，本集團使用(i)一般法容許的12個月基準計量其他應收款項的預期信貸虧損；及(ii)簡化法容許的終生基準計量應收貿易賬款的預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的減值撥備並無構成重大影響。

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合約產生的收入

香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號工程合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且除有限例外情況外，適用於所有客戶合約收益。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以入賬處理客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供結構更嚴謹的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括收入總額的分拆、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於不同時期的變動，以及重大判斷及估計。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已就收入確認改變會計政策。

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、物業租賃及物業管理分部從事別墅、公寓及商業樓宇之發展、自有物業之物業租賃及提供物業管理服務。

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。

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)

截至二零一八年十二月三十一日止期間

	黃金開採 (未經審核) 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (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	-	10,884	10,884
其他收入	-	191	191
	-	11,075	11,075
分部業績：	(2,657)	3,960	1,303
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			140
企業及其他未分配開支			(5,864)
融資成本			(43)
除稅前虧損			(4,464)

3. 經營分部資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止期間

	黃金開採 (未經審核) 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (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	-	9,199	9,199
其他收入	-	170	170
	-	9,369	9,369
分部業績：	(3,669)	820	(2,849)
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			46
企業及其他未分配開支			(4,025)
融資成本			(36)
除稅前虧損			(6,864)

3. 經營分部資料(續)

	黃金開採 人民幣千元	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部資產			
二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	127,333	90,095	217,428
二零一八年六月三十日(經審核)	134,076	91,185	225,261
分部負債			
二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	1	24,858	24,859
二零一八年六月三十日(經審核)	111	25,949	26,060

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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售	8,537	9,199
提供物業管理服務	2,347	-
	10,884	9,199
其他收入及收益		
銀行利息收入	53	26
匯兌收益	13	16
其他	265	174
	331	216

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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股股份	43	36

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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	4,876	6,520
所提供之物業管理服務成本	844	-
折舊	65	65
經營租約之最低租賃付款：		
土地及樓宇	448	596
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及薪酬	3,277	3,162

7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
即期－中國大陸		
企業所得稅撥備	(1,708)	(258)
遞延	-	-
期內稅項開支總額	(1,708)	(258)

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（二零一七年：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5,371,000元（二零一七年：人民幣6,419,000元）及期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。

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

概不就截至二零一八年及二零一七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

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	6,863	10
減值	-	-
	6,863	10

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。已售物業之代價由買家根據相關買賣協議之條款支付。就提供物業管理服務而言，一般授予物業發展商六個月之信貸期。物業業主通常須作出預付款。管理層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。其應收貿易款項結餘並無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：

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
三個月至一年	6,203	54
一年以上	-	1,618
	6,203	1,672

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

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股 (二零一八年六月三十日：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 (二零一八年六月三十日：100,000,000股) 每股面值1.00港元之可換股優先股	100,000	100,000
	600,000	600,000
	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
已發行及繳足：		
2,884,091,737股 (二零一八年六月三十日：2,884,091,737股) 每股面值0.10港元之普通股	252,856	252,856

13. 業務合併

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（「買方」或「徐州泰華」）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及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（「被收購公司」）之所有資產、負債及業務（「收購事項」）。收購事項之收購代價為現金人民幣9,000,000元（相當於約10,800,000港元）。收購事項已於二零一八年十一月一日完成。被收購公司主要於中國江蘇省徐州市從事提供物業管理服務。收購事項以作為本集團戰略的一部分而作出以提升於物業管理服務的專長。

被收購公司的購買價格分配仍在初步磋商階段，尚待估值落實。本公司董事認為，所收購之被收購公司之資產及負債公平值以及商譽可於估值於收購事項完成日期落實時作出變動。

有關收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(9,000)
所收購的現金及現金結餘	836
<hr/>	
列入投資活動所用的現金流量之現金及現金流出淨額	(8,164)

14. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，協定期期介乎一年至五年。租賃條款一般規定租戶支付保證按金及根據當時的市況作出定期租金調整。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租約的總未來應收最低租金的到期情況如下：

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	299	336
第二至第五年(包括首尾兩年)	853	1,094
	1,152	1,430

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租入其若干辦公室物業，租期為一年。於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約的總未來最低租賃付款的到期情況如下：

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	543	556

15. 金融工具公平值及公平值層級

本集團之金融工具（該等賬面值與其公平值合理相若之金融工具除外）之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
金融負債				
不可贖回可換股優先股	693	627	693	627

管理層已評估，應收貿易款項、計入按金及其他應收款項的金融資產、已抵押存款、現金及現金等值項目、應付貿易款項及計入其他應付款項及應計費用的金融負債之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期日較短。

本集團由財務總監領導的財務部負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。

金融資產及負債之公平值以自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易中該工具之可交易金額入賬。不可贖回可換股優先股之公平值已按使用擁有類似條款、信貸風險及餘下年期之現時可用工具之比率貼現之預期未來現金流計算。於各期間末，本集團對不可贖回可換股優先股的違約風險經評估為較小。

15. 金融工具公平值及公平值層級 (續)

公平值層級

下表呈列本集團金融工具之公平值計量層級：

已披露公平值的負債：

於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)

活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	使用以下輸入數據之公平值計量		總額 人民幣千元
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
	不可贖回可換股優先股	-	

於二零一八年六月三十日 (經審核)

活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	使用以下輸入數據之公平值計量		總額 人民幣千元
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
	不可贖回可換股優先股	-	

於本期間內，就金融負債而言，第一級與第二級之間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三級 (二零一八年六月三十日：無)。

管理層討論與分析

營運回顧

截至二零一八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10,884,000元（二零一七年：人民幣9,199,000元），較去年同期增加約18.3%。收入增加乃主要由於物業管理服務貢獻所致。

於期間內，本集團分別錄得毛利約為人民幣5,164,000元（二零一七年：人民幣2,679,000元）及除稅前虧損約為人民幣4,464,000元（二零一七年：人民幣6,864,000元）。毛利增加及除稅前虧損減少乃分別主要由於期間內物業管理服務之毛利貢獻及分佔一間聯營公司虧損減少所致。

本公司普通股股權持有人應佔期間虧損約為人民幣5,371,000元（二零一七年：人民幣6,419,000元）。本公司普通股股權持有人應佔虧損減少乃由於期間內毛利增加及分佔一間聯營公司虧損減少所致。期間每股基本虧損為人民幣0.19分（二零一七年：人民幣0.2分）。

業務回顧

黃金開採業務

本公司收購了一家位於俄羅斯聯邦之黃金開採公司之51%股權，並已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。因此，本公司須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。預期將於二零一九年五月或之前取得開採批准，並將於二零一九年五月開始為即將開展的開採工序進行地基工程。

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責任公司（「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及探礦許可證分別於二零一八年六月一日及二零一八年九月二十八日到期。金鑫公司已申請續期該等許可證。

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。於期間內，金鑫公司仍然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。截至本報告日期，相關省級政府對該申請並無作出任何決定。

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探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。鐵路營運商仍然未作出回應，因此，金匯公司於期間內仍然暫停生產，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。可是鐵路營運商於本期間內已上訴至中級法院，截至本公告日期，中級法院仍然未有裁決。

於期間內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣2,657,000元，而二零一七年同期虧損約為人民幣3,669,000元。於二零一八年十二月三十一日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣127,333,000元（二零一八年六月三十日：人民幣134,076,000元）及分部負債約為人民幣1,000元（二零一八年六月三十日：人民幣111,000元）。

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。於二零一八年十二月三十一日，存貨包括一期之33幢未售出別墅及20個未售出商舖及公寓及二期之7個未售出商舖及公寓。

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十二月三十一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。

於期間內，中國物業市況較前期更加困難。物業平均售價均有下降以改善銷售交易。

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）。是項收購已於二零一八年十一月一日完成。

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。

有關收購事項之普通決議案已於本公司二零一八年十月二十九日舉行之股東特別大會上獲本公司股東以投票表決方式正式通過。

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、二零一八年九月二十一日及二零一八年十月二十九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。

於期間內，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3,960,000元，而二零一七年同期之溢利則約為人民幣820,000元。於二零一八年十二月三十一日，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90,095,000元（二零一八年六月三十日：人民幣91,185,000元）及分部負債約為人民幣24,858,000元（二零一八年六月三十日：人民幣25,949,000元）。

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。

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，本集團已與天安鴻基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。是項收購已於二零一八年十一月一日完成。

除此之外，本集團正磋商收購中國徐州市的車位以增加存貨。是項收購乃本集團拓展中國物業市場的良機。同時，本集團將就物業發展積極物色合適位置。

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。因此，本公司須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。預期將於二零一九年五月或之前取得開採批准，並將於二零一九年五月開始為即將開展的開採工序進行地基工程。

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。

於二零一八年十二月三十一日，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41,613,000元（二零一八年六月三十日：人民幣52,666,000元）、人民幣53,155,000元（二零一八年六月三十日：人民幣62,651,000元）及人民幣187,551,000元（二零一八年六月三十日：人民幣197,457,000元）。

於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額減少人民幣8,082,000元至人民幣141,172,000元（二零一八年六月三十日：人民幣149,254,000元）。本集團於二零一八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（二零一八年六月三十日：淨現金狀況）。

重大投資

除上文所披露者外，本集團於截至二零一八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

除上文所披露者外，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。

僱員資料

於二零一八年十二月三十一日，本集團合共聘用77名（二零一七年：38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3,277,000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。於二零一八年十二月三十一日，尚有243,099,840份二零一零年購股權計劃下的購股權未獲行使。

本集團資產質押

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，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，譬如於徐州市之車位及為物業發展物色合適的位置。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無資本承擔（二零一七年：無）。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，授予本集團若干發展物業買家之銀行融資為人民幣3,169,000元（二零一八年六月三十日：人民幣3,169,000元）。

股息

董事會並無宣派截至二零一八年十二月三十一日止六個月之任何中期股息（二零一七年：無）。

發行可換股優先股

於二零一八年十二月三十一日，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可根據日期為二零一一年四月二十六日之收購協議發行10,000,000股普通股。不可贖回可換股優先股可按每股0.30港元之換股價轉換為本公司之普通股。

假設不可贖回可換股優先股獲悉數轉換，於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份總數將為2,894,091,737股股份。倘於二零一八年十二月三十一日本公司尚未行使之不可贖回可換股優先股已獲悉數轉換，對本公司主要股東之股權之攤薄影響載列如下：

主要股東	於二零一八年 十二月三十一日		於二零一八年 十二月三十一日 不可贖回可換股優先股 獲悉數轉換	
	股份數目	佔本公司 已發行股份 之概約百分比	股份數目	佔本公司 已發行股份 之概約百分比
施明義先生 (附註)	384,198,376	13.32%	384,198,376	13.28%

附註：施明義先生於受控制法團朝聯集團有限公司持有之384,198,376股股份中擁有權益，而朝聯集團有限公司由彼擁有72%權益。

按截至二零一八年十二月三十一日止六個月本公司擁有人應佔虧損及攤薄虧損約為人民幣5,371,000元計算，本公司每股基本及攤薄虧損為人民幣0.19分。由於尚未行使之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十二月三十一日止六個月所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

由於根據條款及條件已發行不可贖回可換股優先股乃不可贖回，故並無股價，證券持有人將具有同等的財務優勢予以兌換或贖回。

購股權

下表披露根據本公司二零一零年購股權計劃由董事、本集團僱員及顧問持有之本公司購股權以及期間內有關持股變動之詳情：

參與人姓名或類別	授出日期	於 二零一八年 七月一日 尚未行使	期間內授出	期間內行使	期間內 註銷/失效	於 二零一八年 十二月三十一日 尚未行使	行使期	行使價 港元	於購股權 授出日期 每股市值 港元
(a) 董事									
穆果升先生	二零一五年十月十四日	13,000,000	-	-	-	13,000,000	二零一五年十月十四日至 二零一九年十月十三日	0.300	0.300
(b) 合資格僱員	二零一四年一月八日	12,891,840	-	-	(312,000)	12,579,840	二零一四年一月八日至 二零一九年一月七日	0.587	0.600
	二零一五年一月九日	17,576,000	-	-	(1,768,000)	15,808,000	二零一五年一月九日至 二零二零年一月八日	0.560	0.550
	二零一五年十月十四日	61,000,000	-	-	-	61,000,000	二零一五年十月十四日至 二零一九年十月十三日	0.300	0.300
(c) 合資格顧問	二零一四年一月八日	38,896,000	-	-	-	38,896,000	二零一四年一月八日至 二零一九年一月七日	0.587	0.600
	二零一五年一月九日	88,816,000	-	-	-	88,816,000	二零一五年一月九日至 二零二零年一月八日	0.560	0.550
	二零一五年十月十四日	13,000,000	-	-	-	13,000,000	二零一五年十月十四日至 二零一九年十月十三日	0.300	0.300
		<u>245,179,840</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,080,000)</u>	<u>243,099,840</u>			

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

於二零一八年十二月三十一日，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，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	根據購股權所持 相關股份數目	佔已發行股份 總概約百分比
施明義先生	透過受控制法團 持有的權益	384,198,376	384,198,376 (附註1)	-	13.32
穆東升先生	實益擁有人	290,777,777	277,777,777	13,000,000 (附註2)	10.08

附註1：384,198,376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，由施明義先生實益擁有72%權益。

附註2：13,000,000份購股權由穆東升先生持有。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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，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

於二零一八年十二月三十一日，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	所持相關 股份數目	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	384,198,376	384,198,376 (附註1)	-	13.32
尹家堂先生	實益擁有人	223,080,604	217,880,604	5,200,000 (附註2)	7.73

附註1：384,198,376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，由施明義先生實益擁有72%權益。

附註2：尹家堂先生持有5,200,000份購股權。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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、韓紅偉先生及張全先生組成。本公司截至二零一八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。

披露董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變更如下：

自二零一九年一月一日以來，穆東升先生就擔任執行董事將不會收取董事酬金。

期後之重大事件

自期末後，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，二零一九年二月二十七日