



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

年報
2020

目錄

公司資料	02
財務業績	03
主席報告	04
管理層討論與分析	06
董事及高級管理層履歷	13
企業管治報告	15
董事會報告	27
獨立核數師報告	42
綜合損益及其他全面收益表	48
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
財務報表附註	55
五年財務概要	133

董事

穆東升 (主席兼行政總裁)
杜雲 (於二零二零年六月十九日獲委任)
施明義 (於二零二零年六月十九日辭任)
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
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>

財務業績

- 本年度之收入增加至約人民幣44.6百萬元。
- 本年度之毛利約為人民幣13.2百萬元。
- 本年度之除稅前虧損增加至約人民幣21.0百萬元。
- 本年度之本公司擁有人應佔虧損約為人民幣13.2百萬元。
- 本年度之本公司擁有人應佔全面虧損總額約為人民幣15.9百萬元。
- 本公司普通股股權持有人應佔每股基本虧損為人民幣0.46分。
- 本集團總權益減至人民幣150.9百萬元。

致各股東：

本人謹代表京維集團有限公司（「京維」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年六月三十日止年度（「本年度」）的財務報告。

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。二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)對安陸泰合於湖北省之日常經營產生重大影響。本集團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。該等情況將會對未來銷售收入產生影響。儘管房地產市場面臨巨大壓力，惟本人預期安陸泰合將繼續產生正面的現金流。

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。此外，本集團將擴大徐州的物業管理服務至包括銷售代理服務以協助物業開發商銷售其存貨。本人預期物業管理業務將繼續為本集團貢獻正面的現金流。

本集團欲進一步拓展其於中國的物業相關業務分部。於二零二零年八月十四日，本集團已與徐州市中維地產有限公司（「賣方」）訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買，而賣方有條件同意出售3幢3層高商業樓宇，包括賣方開發之徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟（「收購事項」）。收購事項須待達成買賣協議項下之先決條件後，方可作實及應於二零二一年八月三十一日前完成。於收購事項中，本集團將投放更多資源於物業相關業務，以增強未來的核心業務。

主席報告(續)

就黃金開採業務而言，由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，本集團已變更開採計劃及推遲俄羅斯金礦的正常生產以保護我們的員工及外包承辦商的員工。本集團預期於二零二零年及二零二一年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。未來數年，本集團將繼續與外包承辦商簽署合同。此外，本集團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。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，大部分俄羅斯工人拒絕外出從事採礦工作。另外，Molchan區的強降雨及水災亦將影響採礦工作。在這種情況下，本集團預計俄羅斯金礦於二零二零年及二零二一年將不會提供正面收入。

由於於二零二零年一月爆發二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)疫情，故本集團將密切監察本集團業務所面臨的影響。

展望未來，本集團將會繼續實施其多元化發展戰略，並積極物色潛在物業相關的投資機會。

最後，本人藉此對本集團董事會、管理層及員工於過去一年作出的巨大貢獻致以由衷感謝。此外，本人亦謹此向各客戶、供應商、業務夥伴及股東一如既往的支持及信任深表謝意。本人相信，本集團所有成員必將繼續全力以赴，推動業務發展，為股東帶來更高回報。

主席
穆東升

香港，二零二零年九月二十九日

業績

於本年度，本集團之收入約為人民幣44,634,000元（二零一九年：人民幣43,179,000元），較去年增加約3.4%。收入增加主要由於銷售代理服務所貢獻。

於本年度，本集團分別錄得毛利約人民幣13,159,000元（二零一九年：人民幣14,595,000元）及除稅前虧損約人民幣21,042,000元（二零一九年：人民幣3,891,000元）。毛利減少乃主要由於物業管理服務業務之毛利減少所致。除稅前虧損增加乃主要由於計提無形資產減值所致。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣13,235,000元（二零一九年：人民幣8,493,000元）。本年度，每股基本虧損為人民幣0.46分（二零一九年：人民幣0.29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。該等物業之土地使用權年期於二零六五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」）。

於二零一八年六月二十五日，本集團收購佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司（「徐州分公司」）。該交易於二零一八年十一月一日完成且本集團於徐州開始開展物業管理服務。

於二零二零年六月三十日，本集團於安陸泰合樂園一期的存貨包括10幢未售出別墅、11個未售出商舖及公寓。此外，於二零二零年六月三十日，本集團持有位於中國江蘇省徐州市新城區富春路一號月橋花院的578個停車位存貨。

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。本集團於二零二零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，列示如下：

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

管理層討論與分析（續）

於本年度內，中國物業市況較去年更加困難，但銷售物業及於中國提供物業管理服務業務繼續為本集團作出正面貢獻。

於本年度內，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11,195,000元，而二零一九年之溢利則約為人民幣11,761,000元。於二零二零年六月三十日，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140,378,000元（二零一九年：人民幣129,422,000元）及分部負債約為人民幣32,396,000元（二零一九年：人民幣54,351,000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」）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。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。由於本集團已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本集團須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本集團已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及於二零二零年內取得開採批准。根據俄羅斯的新法律規定，難以為中國僱員取得工作簽證。於這種情況下，外包承辦商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，本集團已變更開採計劃及推遲俄羅斯金礦的正常生產以保護我們的員工及外包承辦商的員工。本集團預期於二零二零年及二零二一年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。

本集團委聘一名獨立專業合資格估值師（「估值師」），以評估俄羅斯金礦於二零二零年六月三十日的可收回金額。估值師隨後編製估值報告（「估值報告」），解釋所採納的估值方法、假設及主要參數。

於估值報告中，估值師根據收入法採納超額收益法，評估俄羅斯金礦的開採及勘探權以及勘探及評估資產的可收回金額。編製估值中計及俄羅斯金礦預測的未來盈利能力。

於二零二零年七月至二零三九年六月期間內，估值中採納的金價介乎每盎司1,600美元至每盎司1,804美元之間。該等價格乃參考自彭博社摘錄的商品價格預測得出。

黃金開採公司已與一名分包商訂立安排。分包商將就其部分工作分攤俄羅斯金礦收入之70%，而黃金開採公司將分攤餘下30%之收入。

估值師採用稅前貼現率23.84%計算開採及勘探權以及勘探及評估資產於估值日產生的未來預期超額收益的現值。

根據上文的參數及假設，估值師估計，於其估值報告中，俄羅斯金礦的開採及勘探權以及勘探及評估資產於二零二零年六月三十日之公平值為人民幣41,000,000元，其低於賬面值。因此，本集團於年內就俄羅斯金礦的無形資產作出減值撥備金額約為人民幣26,944,000元。

於本年度內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣628,000元(不包括無形資產減值撥備)，而二零一九年虧損約為人民幣2,501,000元。於二零二零年六月三十日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣49,748,000元(二零一九年：人民幣84,383,000元)及分部負債約為人民幣164,000元(二零一九年：人民幣290,000元)。黃金開採分部佔本集團總資產之25%。於本年度內，並無來自黃金開採分部的股息收入。

地區資料

經營業務之收入為人民幣44,634,000元(二零一九年：人民幣43,179,000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。二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)對安陸泰合於湖北省之日常經營產生重大影響。本集團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。該等情況將會對未來銷售收入產生影響。儘管房地產市場面臨巨大壓力，惟董事預期安陸泰合將繼續產生正面的現金流。

管理層討論與分析（續）

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。此外，本集團將擴大徐州的物業管理服務至包括銷售代理服務以協助物業開發商銷售其存貨。董事預期物業管理業務將繼續為本集團作出正面貢獻。

除此之外，本集團已完成收購位於中國徐州市的700個停車位。是項收購乃本集團拓展中國物業市場的良機。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，其將會對徐州市之停車位銷售狀況產生影響。

本集團欲進一步拓展其於中國的物業相關業務分部。於二零二零年八月十四日，本集團已與賣方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買，而賣方有條件同意出售3幢3層高商業樓宇，包括賣方開發之徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟。收購事項須待達成買賣協議項下之先決條件後，方可作實及應於二零二一年八月三十一日前完成。於收購事項中，本集團將投放更多資源於物業相關業務，以增強未來的核心業務。

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。由於本集團已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本集團須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本集團已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及於二零二零年年內取得開採批准。根據俄羅斯的新法律規定，難以為中國僱員取得工作簽證。於這種情況下，外包承辦商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，本集團已變更開採計劃及推遲俄羅斯金礦的正常生產以保護我們的員工及外包承辦商的員工。本集團預期於二零二零年及二零二一年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。未來數年，本集團將繼續與外包承辦商簽署合同。此外，本集團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。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，大部分俄羅斯工人拒絕外出從事採礦工作。另外，Molchan區的強降雨及水災亦將影響採礦工作。在這種情況下，本集團預計俄羅斯金礦於二零二零年及二零二一年將不會提供正面收入。

由於於二零二零年一月爆發二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)疫情，故本集團將密切監察本集團業務所面臨的影響。

展望未來，本集團將會繼續實施其多元化發展戰略，並積極物色潛在物業相關的投資機會。

流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二零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。

於二零二零年六月三十日，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84,596,000元(二零一九年：人民幣61,540,000元)、人民幣95,405,000元(二零一九年：人民幣96,996,000元)及人民幣155,122,000元(二零一九年：人民幣190,952,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團並無計息借款(二零一九年：無)。

於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣15,944,000元至約人民幣126,657,000元(二零一九年：人民幣142,601,000元)。本集團於二零二零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(二零一九年：淨現金狀況)。

重大投資

除上文所披露者外，於本年度內，本集團概無持有重大投資。

有關出售首港有限公司之35%股權之主要交易

於二零一九年六月二十一日，本集團與胡方成先生(「胡先生」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本集團有條件同意出售，而胡先生有條件同意收購17,500股股份(「出售事項」)，相當於首港有限公司(「目標公司」)之35%股權，胡先生應付代價為人民幣53,000,000元(相等於約60,400,000港元)(「代價」)。

本公司於二零一五年一月三十日以代價人民幣150,000,000元收購目標公司，然而，目標公司之業績並不理想。因此，本集團繼續分攤虧損及並無自目標公司產生股息收入。本集團亦已於截至二零一七年六月三十日止年度錄得減值虧損約人民幣73,100,000元。

出售事項已於二零二零年五月九日完成。由於出售事項，本集團錄得收益約人民幣4,800,000元，此金額相當於代價人民幣53,000,000元及於目標公司之股權比例約人民幣48,200,000元之間的差額。

管理層討論與分析（續）

有關收購商業樓宇之主要交易

於二零二零年八月十四日，本集團已與賣方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買，而賣方有條件同意出售3幢3層高商業樓宇，包括賣方開發之徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟。收購事項須待達成買賣協議項下之先決條件後，方可作實及應於二零二一年八月三十一日前完成。

有關收購事項的詳情載列於本公司日期為二零二零年八月十四日及二十七日之公佈。

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

於二零二零年六月三十日，本集團合共聘用87名（二零一九年：77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。於本年度內，僱傭成本（包括董事酬金）約為人民幣9,830,000元（二零一九年：人民幣9,303,000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，概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

於二零二零年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零一九年：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。

於二零二零年六月三十日，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，本集團面臨外幣風險。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

於二零二零年六月三十日，本集團概無資本承擔（二零一九年：無）。

或然負債

於二零二零年六月三十日，授予本集團若干開發物業買家之銀行融資為人民幣2,480,000元（二零一九年：人民幣3,000,000元）。

股息

董事會並不建議就截至二零二零年六月三十日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

穆東升先生，50歲，本公司之執行董事、主席、授權代表及行政總裁。彼在中國及海外政府及私營機構擁有23年管理工作經驗。彼持有北京外交學院法學碩士學位。穆先生於二零一六年一月十五日獲委任為執行董事，在加入本公司前為本公司之顧問。穆先生亦為本公司之薪酬委員會成員及本公司提名委員會主席。

杜雲先生，47歲，本公司之執行董事。自二零一八年一月起，彼擔任陽光城集團廣州區域副總經理。自二零一一年七月至二零一八年一月止期間，彼擔任廣東省建築設計研究院副院長。自二零一零年十月起至二零一一年七月止期間，彼擔任廣州市城鄉建設委員會公路建設處處長。自二零零九年二月起至二零一零年十月止期間，彼擔任廣州市市政園林局科技處處長。杜先生於中國政府及私營部門擁有逾25年工作經驗。杜先生於二零零一年取得中國礦業大學岩土工程學博士。杜先生亦為高級工程師。杜先生於二零二零年六月十九日獲委任為執行董事。

獨立非執行董事

張全先生，46歲，本公司之獨立非執行董事。彼為美國及香港之執業會計師。張先生於一九九九年於香港樹仁大學會計系畢業，並於二零零四年取得香港理工大學之專業會計碩士學位。彼現為美國公認會計師協會會員及香港會計師公會會員。多年來，張先生於會計及審計方面累積豐富的工作經驗。彼自二零零四年九月三十日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。張先生現為香港上市公司中國高精密自動化集團有限公司（股份代號：591）執行董事。張先生亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及企業管治委員會各自之成員。

凌愛文先生，41歲，本公司之獨立非執行董事。彼自二零一五年三月起擔任九州證券有限公司之執行總經理及A股保薦人代表。彼於二零一一年至二零一四年擔任高盛（亞洲）及高盛高華證券有限責任公司之執行董事。凌先生擁有多間中國證券公司的工作經驗，亦於投資銀行方面擁有逾18年經驗。凌先生畢業於中國科學技術大學，持有管理科學與工程及計算機科學雙學士學位。凌先生亦持有北京大學的管理科學碩士學位。凌先生於二零一五年七月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。凌先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會各自之主席以及本公司提名委員會及企業管治委員會各自之成員。

董事及高級管理層履歷(續)

獨立非執行董事(續)

盧霖先生，45歲，為本公司之獨立非執行董事。彼自二零一四年五月起擔任長安國際信托股份有限公司之高級顧問。彼自二零一一年五月至二零一四年四月擔任RSM International之董事。彼自二零一零年四月至二零一一年五月擔任Triangle Capital之高級投資分析師。彼自二零零八年一月至二零一零年四月擔任Property Investment Fund, Property Dimensions之經理。盧先生擁有在中國及英國多個投資領域方面之工作經驗，並於投資及管理領域擁有逾20年經驗。彼於二零一九年四月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。盧先生亦為本公司審核委員會及提名委員會各自之成員及本公司企業管治委員會之主席。

高級管理層

潘仁偉先生，50歲，本公司之財務總監、公司秘書及授權代表。潘先生於二零一一年三月加入本公司，並於審計及會計領域擁有超過20年經驗。潘先生為香港會計師公會資深會員。彼亦持有香港理工大學之會計學士學位及企業融資碩士學位。

企業管治報告

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A.2.1條。

A. 董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身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，所有董事於本年度已遵守標準守則所載之規定標準。

B. 董事會

1. 董事會之組成

於二零二零年六月三十日，董事會成員包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。各位董事之個人履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節內。

董事會具備相當平衡之成員組合，且各董事擁有與本集團業務有關之豐富知識、經驗及／或專門技能。就本公司所深知，除本年報「董事及高級管理層履歷」一節中所披露者外，董事會成員（包括主席及行政總裁）之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

2. 董事會之角色及職能

董事會就以盡責及有效的方式管理本公司向股東負責。此外，董事會決定整體策略及監督本集團之表現。

董事會負責監督本公司業務及事務以提升股東價值。董事會亦就批准年度業績及中期業績、須予公佈及關連交易、聘任及續聘董事、宣派股息及採納會計政策等事宜作出決策。董事之經驗及資質詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會將本集團業務之日常運營、業務策略及管理之權利及責任轉授執行董事及管理層。當董事會將其管理及行政職能轉授管理層時，董事會就管理層之權力給予清晰指引，尤其管理層須於代表本公司作出決定或任何承擔前須匯報和獲得董事會之事先批准的情況。

3. 董事會會議及董事會常規

於本年度內，董事會舉行七次會議，而倘須就特定事宜作出董事會層面決策，董事會則亦會於其他情況下召開會議。上述已舉行之會議之出席記錄載列如下：

董事出席董事會會議之情況	出席率
執行董事	
穆東升先生	7
施明義先生(於二零二零年六月十九日辭任)	7
杜雲先生(於二零二零年六月十九日獲委任)	不適用
獨立非執行董事	
張全先生	7
凌愛文先生	7
盧霖先生	7

董事於每次董事會會議舉行前收到待決策議程詳情和詳細文件。公司秘書負責於董事會會議舉行前向董事分發詳細文件，以確保董事可在知情情況下就會議上討論事項作出決定。公司秘書亦負責確保董事會會議程序得以遵守，並就遵守董事會會議程序事宜向董事會提供意見。

企業管治報告(續)

4. 股東大會

於本年度內，本公司召開兩次股東大會。其中，於二零一九年十月十日舉行一次股東特別大會及於二零一九年十二月十二日舉行一次股東週年大會。

董事出席股東大會之情況	出席率
執行董事	
穆東升先生	2/2
施明義先生(於二零二零年六月十九日辭任)	0/2
杜雲先生(於二零二零年六月十九日獲委任)	不適用
獨立非執行董事	
張全先生	2/2
凌愛文先生	0/2
盧霖先生	0/2

5. 董事之培訓

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，全體董事須參加一項持續專業發展計劃，以發展及更新彼等之知識及技巧，確保彼等繼續為董事會作出知情及相關之貢獻。本公司須負責安排及資助培訓，並適當強調本公司董事之角色、職能及職責。本公司持續向董事更新上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保彼等遵守該等規則及加強其對良好企業管治常規之意識。

於本年度內，董事參與以下持續專業發展：

董事姓名	由本公司 舉辦的培訓 ¹	更新新規定及 規則的閱讀材料
執行董事		
穆東升先生	✓	✓
施明義先生(於二零二零年六月十九日辭任)	✓	✓
杜雲先生(於二零二零年六月十九日獲委任)	✓	✓
獨立非執行董事		
張全先生	✓	✓
凌愛文先生	✓	✓
盧霖先生	✓	✓

附註：

1. 本公司安排專業培訓以更新董事的知識。
2. 本公司已接獲各董事確認參與持續專業培訓。

6. 獨立非執行董事

為符合上市規則第3.10(1)條規定，董事會中共有三名成員（即超過三分之一）為獨立非執行董事。三名獨立非執行董事其中一位具備適當會計專業資格或相關的財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條規定。

獨立非執行董事就策略、表現及風險事宜作出獨立判斷。本公司已根據上市規則第3.13條，接獲由各獨立非執行董事發出之獨立性確認書。根據上述確認書，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

7. 主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司並無區分主席與行政總裁的角色，且誠如企業管治報告上文「守則條文第A.2.1條」一段所解釋，穆東升先生目前擔任主席兼行政總裁職務。

8. 董事之委任、重選及罷免

根據本公司之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事須告退，惟每位董事均須至少每三年輪值告退一次。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，獨立非執行董事之委任應有指定任期。張全先生、凌愛文先生及盧霖先生於二零零四年九月三十日、二零一五年七月三十一日及二零一九年四月三十日獲委任為獨立非執行董事，並已經與本公司簽訂彼等各自之委任函，年期分別自二零二零年一月一日、二零二零年七月三十一日及二零二零年四月三十日起計一年。根據彼等之服務條款，張全先生、凌愛文先生及盧霖先生須按本公司之組織章程細則輪值告退，並膺選連任。

9. 董事及高級管理層之薪酬

於截至二零二零年六月三十日止年度，高級管理層成員的酬金按金額範圍載列如下：

酬金範圍	人員數目	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	-	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

根據上市規則附錄16規定須予披露之有關董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情載列於財務報表附註8及9。

企業管治報告(續)

C. 董事委員會

1. 薪酬委員會

本公司已於二零零五年十一月成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，其書面職權範圍之嚴格程度不遜於企業管治守則。薪酬委員會負責就董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議，並參照本公司不時之目標檢討及負責釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物利益、退休金權利及賠償金額)。

於二零二零年六月三十日，薪酬委員會由三名成員組成，包括一名執行董事穆東升先生及兩名獨立非執行董事凌愛文先生及張全先生。凌愛文先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會於本年度內舉行兩次會議，以檢討董事會及高級管理層之薪酬待遇。已舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載列如下：

董事出席薪酬委員會會議之情況	出席率
凌愛文先生(薪酬委員會主席)	2/2
張全先生	2/2
穆東升先生	2/2

2. 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，以及本公司年度報告及賬目以及中期報告，並向董事會提供建議及意見。審核委員會亦負責審閱及監督本集團之財務申報、風險管理及內部監控制度。審核委員會已審閱本集團於本年度之年度業績。

於二零二零年六月三十日，審核委員會由三名成員組成，所有成員均為獨立非執行董事，即張全先生、凌愛文先生及盧霖先生。凌愛文先生為審核委員會主席。審核委員會於本年度內舉行兩次會議，以審閱本年度之綜合財務報表及截至二零一九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，並提出推薦建議供董事會批准以及審閱本集團採納之會計準則及政策以及其風險管理制度及內部監控制度。已舉行之審核委員會會議之出席記錄載列如下：

董事出席審核委員會會議之情況	出席率
凌愛文先生(審核委員會主席)	2/2
張全先生	2/2
盧霖先生	2/2

3. 提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十六日成立提名委員會(「提名委員會」)，其書面職權範圍之嚴格程度不遜於企業管治守則。提名委員會負責根據對董事候選人之專業資格及經驗之評核，甄選董事候選人並提出建議，亦負責評估每名獨立非執行董事之獨立性。

提名政策

董事會已於二零一八年九月二十六日採納提名政策(「提名政策」)，當中載列本公司甄選可能加入董事會的候選人的提名標準及程序。提名政策可助本公司於本公司內達致廣泛多元化，並提升董事會的效能及其企業管治水平。

當評估一名候選人是否合適時，董事會所考慮之整體因素包括資格、技能、誠信及經驗。倘屬獨立非執行董事，彼等須進一步符合上市規則第3.13條載列之獨立身份標準。由於候選人甄選應確保多元化仍為董事會之主要特色，董事會將考慮一系列多元化方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗等。

董事會物色潛在候選人的過程如下：

- (1) 物色潛在候選人，包括來自董事會成員、專業招聘公司及本公司股東之推薦；
- (2) 根據已批准甄選標準，通過審閱履歷及進行背景審查等方法評估候選人；
- (3) 審視入選候選人之簡歷，並與彼等進行面試；及
- (4) 向董事會提供有關被選候選人之推薦建議。

提名政策亦包括董事會繼任計劃，以評估董事辭任、退休、身故及其他狀況會否造成或預期造成董事會空缺，以及如屬必要，則預先物色候選人。提名政策將作定期檢討。

企業管治報告(續)

董事會多元化政策

提名委員會於二零一三年八月三十日採納董事會多元化方針。本公司明白並深信董事會多元化對提升公司的表現素質裨益良多。本公司透過考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景及職業經驗以尋求實現董事會多元化。委任將根據客觀的標準來衡量其個人優勢，及被選候選人將為董事會帶來的個人技能和經驗。

於二零二零年六月三十日，提名委員會由三名成員組成，包括一名執行董事穆東升先生，以及兩名獨立非執行董事凌愛文先生及盧霖先生。穆東升先生為提名委員會之主席。於本年度內，提名委員會舉行兩次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性。已舉行之提名委員會會議之出席記錄載列如下：

董事出席提名委員會會議之情況	出席率
穆東升先生(提名委員會主席)	2/2
凌愛文先生	2/2
盧霖先生	2/2

4. 企業管治委員會

本公司已於二零一二年三月二十六日成立企業管治委員會(「企業管治委員會」)，其書面職權範圍之嚴格程度不遜於企業管治守則。企業管治委員會負責制定及審閱本公司的企業管治政策及常規。

於二零二零年六月三十日，企業管治委員會由三名成員組成，所有成員均為獨立非執行董事(即張全先生、凌愛文先生及盧霖先生)。盧霖先生為企業管治委員會之主席。於本年度內，企業管治委員會舉行兩次會議，以審閱有關本公司企業方面的事宜，本公司已遵守企業管治守則的原則及適用守則條文，且並不知悉任何違反有關法律及法規要求的情況。已舉行之企業管治委員會會議之出席記錄載列如下：

董事出席企業管治委員會會議之情況	出席率
盧霖先生(企業管治委員會主席)	2/2
張全先生	2/2
凌愛文先生	2/2

D. 問責性及審核

1. 董事及核數師有關綜合財務報表之責任

董事負責編製綜合財務報表。本集團之綜合財務報表乃根據所有相關法定規定及適用會計準則編製。董事負責確保適當會計政策獲貫徹採用和應用，而所作判斷及估計為審慎合理。

董事確認彼等編製本集團綜合財務報表之責任。董事會經作出適當查詢後，並不知悉有關可能導致本集團持續經營能力存有重大疑問之事件或狀況之任何重大不明朗因素。因此，董事會於編製綜合財務報表時繼續採納持續經營基準。

本公司外部核數師的報告責任於「獨立核數師報告」中披露。

2. 核數師酬金

於本年度內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

服務性質	已付／應付費用 人民幣千元
核數服務	2,003
非核數服務	-

E. 公司秘書

潘仁偉先生已獲委任為本公司之財務總監、公司秘書及授權代表。潘先生之履歷資料載於第14頁「董事及高級管理層履歷」一節內。根據上市規則第3.29條，潘先生已參加不少於15小時之相關專業培訓。

F. 股東權利

召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（於本公司股東大會上擁有投票權）十分之一的本公司股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

企業管治報告(續)

向董事會提出質詢

為確保董事會與股東之間能有效溝通，本公司已於二零一二年三月二十六日採納股東通訊政策(「政策」)。根據政策，本公司之資料主要透過股東大會(包括股東週年大會)、本公司之財務報告(中期報告及年度報告)、本公司通訊以及於本公司網站及聯交所網站刊登之本公司其他刊物傳遞予股東。

股東可於任何時間要求索取本公司之資料，惟該等資料須為公眾可閱。任何相關問題將首先送交予本公司總辦事處及香港主要營業地點之公司秘書，或本公司之香港股份登記及過戶分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

於股東大會上提呈建議

遞呈要求於股東大會提呈建議之所須股東人數為於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(於股東大會上擁有投票權)十分之一的任何股東人數。

倘為以下情況，遞呈要求人士須呈交一份或多份由全體遞呈要求人士簽署之要求副本，隨附一筆為數合理足夠支付本公司就刊發建議決議案通告或傳閱任何必須報表之開支之款項，送交至本公司總辦事處及香港主要營業地點：

- (i) 須於會議前不少於六個星期刊發決議案通告之要求；及
- (ii) 會議前不少於一個星期之任何其他要求。

本公司將審核要求，一旦確認要求屬妥當及有條理，董事會將採取必要程序。

G. 股息政策

董事會已於二零一八年九月二十六日採納股息政策(「股息政策」)，當中載列本公司宣派及建議派付股息之適當程序。本公司優先考慮以現金方式分派股息，與本公司股東共享其利潤。本公司之股息分派決定將取決於(當中包括)財務業績、目前及未來營運、流動資金及資本要求、財務狀況以及董事會可能視作相關之其他因素。董事會亦可不時宣派特別股息。股息政策將定期檢討。

H. 投資者及股東之關係

本公司繼續積極促進與投資者之關係及與本公司股東之溝通。董事會亦認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

本公司透過刊發年度及中期報告、報章公佈及新聞發佈，以及本公司網站<http://kingwell.todayir.com>與其股東及投資者溝通。

本公司股東週年大會亦為董事會與本公司股東之建設性溝通提供大好良機。主席以及審核及薪酬委員會主席或(在彼等缺席之情況下)相關委員會成員可回應股東提出的任何疑問。

本集團定期於本公司網站上發佈公司資料，例如所得獎項以及本集團發展之最新消息。歡迎公眾透過本公司網站表達意見及作出查詢，管理層將會就此即時作出回應。

I. 風險管理及內部監控

維持穩健之風險管理及內部監控系統乃達致本集團業務目標及長遠可持續增長之關鍵所在。董事會確認其有整體責任評估及釐定本集團為達成策略性目標所願承擔之風險性質及程度，確保本集團建立和維持合適而有效之風險管理及內部監控系統，並由審計委員會檢視及監控重大的風險。

本公司的管理層鼓勵集團上下提高風險和監控的意識，並在策略性規劃、業務營運、遵守法律及法規、開支控制、環境及健康與安全等主要風險範圍的管理，制訂目標、表現標準或政策。本集團設有一套界定清晰責任與權限以及匯報程序行之有效的組織架構。本集團採納監控及風險自我評估方法，並持續對風險庫進行定期評估及管理。本集團根據各風險事項發生之可能性、財務後果以及對本集團聲譽造成之影響，辨識、評估及排序以確定優先控制的相關風險。風險負責人須即時上報風險預警及採取風險減緩計劃，並須向管理層、董事會及審核委員會提交定期風險報告，以便進行持續檢討及監察。

執行董事審閱營運及財務報告與主要營運數字，並定期與業務部門經理舉行會議，檢討本集團風險管理及內部監控實施情況。

財務預算由管理層按年編製，並須先後經行政總裁及董事會審批。每年度的經營業績預算於每季作出修訂，並與原來的預算作出比較後由執行董事批核。

企業管治報告（續）

本集團已為開支的批准與控制訂立指引與程序。營運開支受整體預算監管，而批核水平按每位行政人員及主任的職權制訂。資本開支亦須按照個別項目的批核預算接受整體監控，在經批核預算內超出預算、未列入預算案的開支以及重大開支，則須經過更仔細的監管和批核。管理層亦審閱載有實際與預算之開支比較及經批核之開支的每月報告。

本集團已制定有效之指引、程序及內部監控制度，以識別、記錄及匯報有關營運、財務及合規方面之資料，從而確保全體僱員能夠履行其相關職責。

發現任何重大內部問題後須及時溝通並評估其潛在影響。實施補救措施前應獲得管理層適當批准。實施步驟應由管理層及內部審核部門共同監察，以確保妥善記錄及解決該等問題。

本公司亦已就處理及發佈內幕消息制定政策及程序。全體董事及可接觸及監控本集團資料之僱員均有責任作出適當預防措施以防止濫用或不當使用該等資料。將予披露之資料須由適當管理層適當審閱及批准以確保其適當性及準確性，並於披露前及披露後進行密切監控。本集團嚴禁利用內幕消息謀取私利。

本公司之內部審核部門就風險管理及內部監控制度承擔主要責任。內部審核部門之主要職責包括確保本公司於日常營運、保障資產、報告及合規性以及定期對本公司所有部門及附屬公司進行內部審核方面之管治、風險管理及內部監控之有效性。董事會持續透過審核委員會監察本集團的風險管理及內部監控制度。附有建議之內部審核審閱報告已呈報予審核委員會及董事會。就本年度而言，審核委員會及董事會已審閱年度內部監控報告（內容涵蓋財務、營運、合規事項、風險管理及僱員意見）以評估本公司之風險管理及內部監控制度。董事會基於審閱認為本集團之風險管理及內部監控制度屬有效及充足。

由於任何內部監控系統都有其本身的限制，因此本集團的內部監控的設立旨在提供合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失。

J. 向董事會作出查詢

股東可將其須董事會關注之查詢遞交至本公司主要辦事處，地址為香港九龍尖沙咀東部麼地道62號永安廣場314至315室，請註明收件人為公司秘書。

K. 公司組織章程文件

於本年度內，公司組織章程文件概無變動。

董事會報告

董事謹此呈報本年度報告連同本年度經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註1。

本集團於本年度之主要業務及營運地區之分析載於財務報表附註4。

業務回顧

本集團於本年度之業務回顧載於主席報告、管理層討論及分析、環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告、五年財務概要章節以及下文各段。

本集團之環境、社會及管治於二零二零年之進展及表現詳情於二零二零年環境、社會及管治報告中披露。

本集團遵守公司條例、上市規則及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下有關資料披露及企業管治之規定。本集團亦遵守僱傭條例及有關本集團僱員權益的職業安全條例的規定。除上文「管理層討論與分析」一節所披露者外，自本年度末以來，並無發生影響本集團之重大事件。

主要風險因素

下文載列本集團面臨的主要風險及不明朗因素。

地方及國際規例之影響

本集團之業務營運亦須遵守政府政策、相關規例及監管機關制定的指引。未能遵守該等規則及規定可能引致監管機關的罰款、責令改正或暫停業務營運。本集團密切監控政府政策、規例及市場之變動，並進行研究以評估該等變動之影響。

第三方風險

本集團在部分業務方面一直依賴第三方服務供應商以改善本集團之表現及效率。儘管本集團自外部服務供應商獲得利益，但管理層意識到對相關經營之依賴性可能使本集團較易受到其不可預計的惡劣服務或未能提供服務所影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。為應對該等不明朗因素，本集團僅委聘聲譽良好之第三方供應商並密切監控彼等之表現。

與僱員、客戶及供應商之重要關係

本集團通過提供全面的福利待遇、職業發展機遇及適合個人需要的內部培訓認可僱員的成就。本集團為全體僱員提供健康安全的工作場所。於本年度並無發現任何因工作場所意外事故而造成的罷工及死亡事件。

我們最大客戶為徐州月橋花院之物業開發商及其他主要客戶為安陸泰合樂園之別墅買家。除日常物業管理服務外，本集團已為徐州最大客戶提供定制服務。所有主要客戶均為本集團之獨立第三方。其中，最大客戶與本集團有超過一年之業務關係，而其他主要客戶於交易前與本集團並無業務關係。

對於並非以相關經營單位功能貨幣計值之交易，未經管理層之特別批准，本集團不會提供信用條款。本集團於二零二零年六月三十日之應收貿易款項詳情載於財務報表附註18。截至本報告日期，大部分主要客戶之應收貿易款項已結清。

由於交易對手方未能履行責任，可能對本集團造成財務損失。為減輕有關風險，本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策為，所有希望以信用條款進行交易之客戶均必須遵守信用驗證程序。

本集團將迎合客戶需求並提供售後服務，如協助彼等獲得物業所有人業權契據、提供修護及保養服務以及裝飾建議服務。

本集團通過多種方式及渠道重視所有客戶的意見及觀點，包括使用商業情報瞭解客戶趨勢及需求以及定期分析客戶反饋。本集團亦進行全面的測試及檢查以確保僅向客戶提供優質物業及服務。

我們之主要供應商為徐州管理服務業務之服務供應商且與本集團之業務關係為期一年或不超過一年。所有主要供應商均為本集團之獨立第三方且均為徐州之服務供應商。主要供應商授予之信用條款乃根據合約條款釐定。有關應付貿易款項之詳情，請參閱財務報表附註22。截至本報告日期，大部分應付主要供應商之應付貿易款項已結清。

本集團與供應商建立合作關係以有效及高效之方式滿足顧客之需求。部門之間密切合作以確保招標及採購程序以公開、公平及公正的方式進行。本集團在項目開展之前就本集團之要求及標準與供應商進行良好溝通。

主要客戶及供應商

於財政年度內主要客戶及供應商分別佔本集團銷售額及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	銷售額	採購額
最大客戶	43	
五大客戶合併計算	56	
最大供應商		48
五大供應商合併計算		98

於本年度內任何時間，概無董事、彼等之緊密聯繫人士或任何本公司股東（就董事所知擁有本公司5%以上股本）於該等主要客戶及供應商擁有任何權益。

董事會報告 (續)

財務報表

本集團於本年度之虧損以及本集團於二零二零年六月三十日之財務狀況載於財務報表第48至132頁。

股息

董事會並不建議就本年度派付末期股息(二零一九年：無)。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零二零年十二月十日至二零二零年十二月十六日(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶手續。為確保符合資格出席應屆股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格，須於二零二零年十二月九日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股本

本公司於本年度內已發行股本之詳情載於財務報表附註27。

儲備

本集團於本年度內儲備之變動詳情載於綜合權益變動表及財務報表附註29。

可供分派儲備

本公司於本年度之儲備變動詳情載於財務報表附註40。

於二零二零年六月三十日，本公司並無可用作現金分派之儲備。根據開曼群島公司法(經修訂)及本公司之組織章程細則，倘本公司能夠付清其到期債務，則本公司之繳入盈餘可用作向股東分派或支付股息。本公司之股份溢價賬於二零二零年六月三十日之結餘人民幣676,605,000元可以繳足紅股之形式分派。

附屬公司

本公司附屬公司於二零二零年六月三十日之詳情載於財務報表附註1。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於財務報表附註12。

借貸融資

於二零二零年六月三十日本集團並無獲授借貸融資(二零一九年:無)。

慈善捐款

本集團於本年度內概無作出慈善捐款(二零一九年:無)。

股權掛鈎協議

於本年度內訂立或於本年度末仍有效之股權掛鈎協議之詳情載列如下:

除以下所披露之購股權計劃外,於二零二零年六月三十日,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。本公司不可贖回可換股優先股之詳情載於財務報表附註25。

假設不可贖回可換股優先股獲悉數轉換,於二零二零年六月三十日,本公司已發行股份總數將為2,894,091,737股股份。倘於二零二零年六月三十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	於二零二零年六月三十日		於二零二零年六月三十日 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
杜雲先生(附註)	384,198,376	13.32%	384,198,376	13.28%

附註: 杜雲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40%權益。

董事會報告（續）

按截至二零二零年六月三十日止年度本公司擁有人應佔虧損及攤薄虧損約為人民幣13,235,000元計算，本公司每股基本及攤薄虧損為人民幣0.46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二零二零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。

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。

購股權計劃（二零零三年）

本公司於二零零三年一月九日舉行之股東特別大會上，通過一項普通決議案以採納購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」）。

二零零三年購股權計劃概要

(A) 二零零三年購股權計劃宗旨

二零零三年購股權計劃旨在鼓勵及回饋對本集團之成功有貢獻之合資格參與人（定義見下文）。

(B) 二零零三年購股權計劃之參與人

根據二零零三年購股權計劃，董事會可向合資格參與人（為本公司或其任何附屬公司僱員（全職或兼職）或行政人員或高級職員（包括本公司或其任何附屬公司之執行及非執行董事）及董事會全權酌情認為對本公司或其任何附屬公司將作出或已作出貢獻之業務顧問、代理、法律或財務顧問）（「合資格參與人」）授出購股權，以認購有關數目之本公司股份。

(C) 根據二零零三年購股權計劃可予發行之股份總數

如根據二零零三年購股權計劃授出之購股權獲悉數行使，可發行之股份總數將為40,262,500股股份，佔於二零零三年一月九日（採納日期）已發行股份之10%。於二零零五年十二月二十三日及二零零六年十二月二十二日，於股東週年大會上各通過一項普通決議案以更新可予發行之股份數目，最多達至於決議案獲通過當日已發行股份之10%，即分別為46,762,500股及55,316,900股股份。根據二零零三年購股權計劃授出但未獲行使之尚未行使購股權獲悉數行使而將予發行之最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行之有關股份之30%。於本年報日期，概無尚未行使購股權，亦無根據二零零三年購股權計劃可予發行之證券。

(D) 各參與人之授權上限

於任何十二個月期間內可授予任何個人之購股權所涉及之股份數目上限，於任何時間不得超過本公司已發行股份之1%。本公司須就授出超過該1%限額之額外購股權刊發通函，並須獲股東於股東大會上批准。

(E) 購股權期間

已歸屬之購股權可於董事會於授出購股權時所通知之年度內之任何時間予以行使，惟無論如何不超過提出授出日期起計十年，並受二零零三年購股權計劃提早終止之條文所限制。

(F) 接納購股權付款

所授出之購股權須於提出授出日期起計21日內獲接納，並須就每項授出支付1.00港元。

(G) 釐定認購價之基準

二零零三年購股權計劃之每股股份認購價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列之最高者：(a)股份於提出授出購股權當日(必須為營業日)於聯交所每日報價表內所列之收市價；(b)股份於緊接提出授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表內所列之平均收市價；及(c)本公司股份之面值。

(H) 二零零三年購股權計劃之剩餘年期

二零零三年購股權計劃於二零一零年二月十一日採納新的購股權計劃後終止。

購股權計劃(二零一零年)

本公司於二零一零年二月十一日舉行之股東特別大會上，通過一項普通決議案以採納購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)。

二零一零年購股權計劃概要

(A) 二零一零年購股權計劃宗旨

二零一零年購股權計劃旨在鼓勵及回饋對本集團之成功有貢獻之合資格參與人(定義見下文)。

(B) 二零一零年購股權計劃之參與人

根據二零一零年購股權計劃，董事會可向合資格參與人(為本公司或其任何附屬公司僱員(全職或兼職)或行政人員或高級職員(包括本公司或其任何附屬公司之執行及非執行董事)及董事會全權酌情認為對本公司或其任何附屬公司將作出或已作出貢獻之業務顧問、代理、法律或財務顧問)(「合資格參與人」)授出購股權，以認購有關數目之本公司股份。

(C) 根據二零一零年購股權計劃可予發行之股份總數

如根據二零一零年購股權計劃授出之購股權獲悉數行使，可發行之初步股份總數將為95,024,050股股份，佔於二零一零年股東特別大會日期已發行股份之10%。於二零一零年五月二十四日、二零一零年十二月七日、二零一三年十二月二十日、二零一四年十二月十二日及二零一五年十二月十八日，於股東特別大會或股東週年大會上各通過一項普通決議案，以更新可供發行之股份數目，最多至於決議案獲通過當日已發行股份之10%，即分別為106,203,250股、151,234,450股、218,844,789股、239,868,256股及288,409,173股股份。根據二零一零年購股權計劃授出但未獲行使之尚未行使購股權獲悉數行使而將予發行之最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行之有關股份之30%。

本年度內，二零一零年購股權計劃項下183,304,000份購股權已失效及概無購股權已獲授出、行使及註銷。二零一零年購股權計劃項下並無尚未行使的購股權及可供發行的證券。

董事會報告（續）

(D) 各參與人之授權上限

於任何十二個月期間內可授予任何個人之購股權所涉及之股份數目上限，於任何時間點不得超過本公司已發行股份之1%。本公司須就授出超過該1%限額之額外購股權刊發通函，並須獲股東於股東大會上批准。

(E) 購股權期間

已歸屬之購股權可於董事會於授出購股權時所通知之年度內之任何時間予以行使，惟無論如何不超過提出授出日期起計十年，並受二零一零年購股權計劃提早終止之條文所限制。

(F) 接納購股權付款

所授出之購股權須於提出授出日期起計7日內或由董事會可能指定之其他期間內獲接納，並須就每項授出支付1.00港元。

(G) 釐定認購價之基準

二零一零年購股權計劃之每股股份認購價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列之最高者：(a)股份於提出授出購股權當日（必須為營業日）於聯交所每日報價表內所列之收市價；(b)股份於緊接提出授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表內所列之平均收市價；及(c)本公司股份之面值。

(H) 二零一零年購股權計劃之剩餘年期

二零一零年購股權計劃於二零一九年十二月十二日採納新購股權計劃後終止。

購股權計劃（二零一九年）

於本公司於二零一九年十二月十二日舉行的股東週年大會上，通過一項普通決議案以採納購股權計劃（「二零一九年購股權計劃」）。

二零一九年購股權計劃概要

(A) 二零一九年購股權計劃宗旨

二零一九年購股權計劃旨在鼓勵及回饋對本集團之成功有貢獻之合資格參與人（定義見下文）。

(B) 二零一九年購股權計劃之參與人

根據二零一九年購股權計劃，董事會可向合資格參與人（為本公司或其任何附屬公司僱員（全職或兼職）或行政人員或高級職員（包括本公司或其任何附屬公司之執行及非執行董事）及董事會全權酌情認為對本公司或其任何附屬公司將作出或已作出貢獻之業務顧問、代理、法律或財務顧問）（「合資格參與人」）授出購股權，以認購有關數目之本公司股份。

(C) 根據二零一九年購股權計劃可予發行之股份總數

如根據二零一九年購股權計劃授出之購股權獲悉數行使，可初步發行之股份總數將為288,409,173股股份，佔二零一九年股東週年大會日期已發行股份之10%。根據二零一九年購股權計劃授出但未獲行使之尚未行使購股權獲悉數行使而將予發行之最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行之有關股份之30%。

於本年度內，概無購股權根據二零一九年購股權計劃獲授出、獲行使、失效及獲註銷。於截至二零二零年六月三十日止年度初及末，二零一九年購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

於本年報日期，根據二零一九年購股權計劃可供發行之股份總數為288,409,173股，佔本公司已發行股本之10%。

(D) 各參與人之授權上限

於任何十二個月期間內可授予任何個人之購股權所涉及之股份數目上限，於任何時間點不得超過本公司已發行股份之1%。本公司須就授出超過該1%限額之額外購股權刊發通函，並須獲股東於股東大會上批准。

(E) 購股權期間

已歸屬之購股權可於董事會於授出購股權時所通知之年度內之任何時間予以行使，惟無論如何不得超過提出授出日期起計十年，並受二零一九年購股權計劃提早終止之條文所限制。

(F) 接納購股權付款

所授出之購股權須於提出授出日期起計7日內或由董事會可能指定之其他期間內獲接納，並須就每項授出支付1.00港元。

(G) 釐定認購價之基準

二零一九年購股權計劃之每股股份認購價由董事會釐定，惟該價格不得少於下列之最高者：(a)股份於提出授出購股權當日(必須為營業日)於聯交所每日報價表內所列之收市價；(b)股份於緊接提出授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表內所列之平均收市價；及(c)本公司股份之面值。

(H) 二零一九年購股權計劃之剩餘年期

二零一九年購股權計劃持續有效，直至二零二九年十二月三十一日。二零一九年購股權計劃之剩餘年期為九年。

董事會報告(續)

購股權

下表披露本公司有關二零一零年購股權計劃之購股權於本年度之變動：

參與人姓名或類別	授出日期	於 二零一九年 七月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於 二零二零年 六月三十日 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									
穆東升先生	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									
	二零一五年一月九日	15,808,000	-	-	(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									
	二零一五年一月九日	80,496,000	-	-	(80,496,000)	-	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
		183,304,000	-	-	(183,304,000)	-			

於本年報日期，二零一零年購股權計劃項下並無尚未行使的購股權及可供發行的證券。

有關已授出之購股權之會計政策及每份購股權加權平均值之資料載於財務報表附註2.4及28。

除上述者外，本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無參與訂立任何安排，讓董事可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。

董事

於本年度內及截至本年報日期之董事如下：

執行董事

穆東升先生(主席兼行政總裁)

施明義先生(於二零二零年六月十九日辭任)*

杜雲先生(於二零二零年六月十九日獲委任)

獨立非執行董事

張全先生

凌愛文先生

盧霖先生

* 施明義先生已辭任本公司之執行董事以投入更多時間尋求其業務發展。

董事之服務合約

下列於二零零九年七月一日後獲委任之各名執行董事已與本公司訂立服務合約，由彼等獲委任日期起計為期一年，而彼等之委任此後將繼續生效，直至其中一方向另一方發出六個月之書面通知終止為止。上文各名執行董事具相同年期之重續合約開始日期如下：

穆東升先生	二零一六年一月十五日
杜雲先生	二零二零年六月十九日

張全先生、凌愛文先生及盧霖先生分別於二零零四年九月三十日、二零一五年七月三十一日及二零一九年四月三十日獲委任為獨立非執行董事，並已經與本公司重續彼等各自之委任函，年期分別為由二零二零年一月一日、二零二零年七月三十一日及二零二零年四月三十日起計一年。

根據彼等之服務條款，張全先生、凌愛文先生及盧霖先生須按本公司之組織章程細則輪值退任，並可膺選連任。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由本集團於一年內無償(法定賠償除外)終止之服務合約。

董事會報告（續）

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

於二零二零年六月三十日，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第XV部）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及第8分部須通知本公司及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，或根據標準守則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	佔已發行股本 總概約百分比
杜雲先生	透過受控制法團持有的利益	384,198,376	384,198,376 (附註)	13.32
穆東升先生	實益擁有人	277,777,777	277,777,777	9.63

附註： 384,198,376股股份由朝聯集團有限公司（於英屬處女群島註冊成立的有限公司）持有，而朝聯集團有限公司由杜雲先生實益擁有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（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

於二零二零年六月三十日，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，或據董事經作出合理查詢後所知或所確定，下列人士／實體（本公司董事或高級行政人員除外）於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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部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	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	384,198,376 (附註)	13.32
尹家堂先生	實益擁有人	217,880,604	7.55

附註： 384,198,376股股份由朝聯集團有限公司（於英屬處女群島註冊成立的有限公司）持有，而朝聯集團有限公司由杜雲先生實益擁有40%。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並不知悉任何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

除上述所披露者及本報告之「購買、出售或贖回上市證券」之段落所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或其任何同系附屬公司於本年度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士（定義見上市規則）擁有任何權利認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之證券或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。

董事會報告（續）

董事資料變動披露

根據上市規則第13.51B(1)條規定，董事資料變動如下：

張全先生、凌愛文先生及盧霖先生均為獨立非執行董事，已與本公司重新訂立委任函，任期分別為由二零二零年一月一日、二零二零年七月三十一日及二零二零年四月三十日起計為期一年。

董事彌償

本公司已維持適當董事及高級職員責任保險，且有關董事利益之獲准許彌償條文現時有效並於本年度內一直有效。

附屬公司之董事

於本年度及截至本報告日期，於本公司附屬公司之董事會任職之董事之姓名如下：

穆東升先生

董事於交易、安排或合約中之權益

除財務報表附註35所披露者外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無訂立且本公司董事擁有重大權益、於年末或本年度內任何時間仍有效之重大交易、安排或合約。

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競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何重大權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在任何與本公司或其附屬公司之整體業務或任何主要部份有關之管理及行政合約。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產與負債概要載於年報第133至134頁。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，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之上市證券。

優先購股權

本公司之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，要求本公司以按比例之基準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，並釐定書面職權範圍。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。

於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為張全先生、凌愛文先生及盧霖先生。於本年度，審核委員會召開兩次會議審閱本集團之中期及年度業績。

企業管治

本公司採納主要企業管治常規之有關報告詳載於第15至26頁。

董事會報告（續）

公眾持股量充足程度

根據於本年報日期本公司可公開查閱之資料及就董事所知，本公司已保持上市規則下規定之公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所將退任，但符合資格並願意膺選連任。於應屆股東週年大會上將提呈決議案，續聘安永會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

主席
穆東升

香港，二零二零年九月二十九日



致京維集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核第48至132頁所載京維集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二零年六月三十日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映了 貴集團於二零二零年六月三十日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

意見之基準

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核工作。我們於該等準則項下之責任在本報告中核數師審核綜合財務報表之責任一節進一步描述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，而我們亦根據守則履行其他道德責任。我們認為，我們獲得之審核憑證充足及適當，以為我們提供意見基準。

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們之專業判斷，於我們對本期間綜合財務報表之審核中最重要之事項。該等事項於我們對綜合財務報表整體進行審核並就此達致我們之意見時處理，我們不就該等事項提出單獨意見。就以下各項事項而言，我們於文中描述我們之審核如何處理該事項。

我們已履行本報告中核數師審核綜合財務報表之責任一節所述之責任，包括與該等事項有關者。因此，我們之審核包括履行旨在應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險之評估之程序。我們審核程序(包括為處理以下事項而履行之程序)之結果，為我們就隨附綜合財務報表之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們在審核中處理關鍵審核事項的方法
<i>存貨之可變現淨值</i>	
<p>於二零二零年六月三十日，貴集團之持作出售之建成物業之賬面值人民幣13,633,000元及持作出售之車位之賬面值人民幣22,019,000元(「存貨」)屬重大。該等存貨以成本及可變現淨值之較低者列賬。</p> <p>於報告期末之存貨之可變現淨值乃由管理層進行計算。貴集團之持作出售之建成物業之可變現淨值乃經參考獨立專業合資格估值師發出之估值報告釐定。</p> <p>計算存貨之可變現淨值涉及管理層就評估預期未來售價、估計未來銷售成本及有關稅項作出重大判斷及估計。</p> <p>由於存貨對貴集團之資產總值而言屬重大及估計未來售價涉及固有風險，尤其是鑑於現時中國大陸多個城市的經濟狀況及實施的物業市場措施，我們認為評估貴集團存貨之可變現淨值為一項關鍵審核事項。</p> <p>有關披露載於財務報表附註3及17。</p>	<p>我們對存貨作實地抽樣檢查。我們評估管理層就估計存貨之可變現淨值所採納的估值方法，並將估值中採納的主要估計及假設(包括與售價有關者)與市場可得數據、歷史數據及貴集團執行的銷售預算計劃進行比較。我們亦會考慮管理層外部專家的才幹、能力及客觀性。此外，我們亦委聘了我們的估值專家協助我們審慎評估管理層外部專家於評估持作出售之建成物業之公平值時所使用的方法及假設。</p>

獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項	我們在審核中處理關鍵審核事項的方法
<p>開採和勘探權及勘探和評估資產之減值</p>	
<p>生產計劃延遲及發展規劃變動均被視為開採和勘探權及勘探和評估資產之減值跡象。於二零二零年六月三十日，貴集團之管理層已委聘獨立專業合資格估值師使用貼現現金流量模型對開採和勘探權及勘探和評估資產進行減值測試。根據減值測試之結果，貴集團於年內就開採和勘探權及勘探和評估資產確認減值撥備人民幣26,944,000元。</p> <p>此對我們的審核而言屬重要，因為人民幣41,000,000元之開採和勘探權及勘探和評估資產對貴集團而言屬重大，且評估開採和勘探權及勘探和評估資產之可收回金額涉及重大判斷。該評估需管理層對貼現現金流量模型作出假設，最關鍵假設為未來金價、產量及貼現率。</p> <p>有關披露載於財務報表附註3及15。</p>	<p>我們會考慮管理層外部專家的才幹、能力及客觀性。我們評估並質疑管理層及管理層外部專家在估計資產之可收回金額時所使用的方法及假設。我們將管理層對金價的假設與可獲得之最新市場數據(包括遠期曲線、經紀估計與其他長期價格預測)進行比較。我們檢查預計產量與金礦開發計劃之一致性。我們亦委聘了我們的估值專家協助我們審慎評估模型所採用的方法及假設(包括貼現率)。</p>

獨立核數師報告(續)

載入年報之其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，綜合財務報表及我們之核數師報告除外。

我們對綜合財務報表之意見不涵蓋其他資料，我們並無就其表達任何形式之保證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核中獲悉者有重大不一致或看似出現重大錯誤陳述。倘根據我們所履行之工作，我們認為該其他資料存在重大錯誤陳述，我們必須報告該事實。我們並無就此作出報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責編製綜合財務報表，以根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定提供真實及公平之意見，及董事釐定屬必要之內部控制以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團之持續經營能力、披露(如適用)與持續經營有關之事項及使用持續經營之會計基準，除非貴公司董事有意清盤貴集團或停止經營，或別無其他實際營運替代方案。

貴公司董事於審核委員會協助下履行其監督貴集團財務報告程序之責任。

核數師審核綜合財務報表之責任

我們之目標是對綜合財務報表作為整體是否不存在由於欺詐或錯誤導致之重大錯誤陳述獲得合理保證以及發佈載有我們意見之核數師報告。我們之報告僅為閣下作為整體而作出，並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或負上任何責任。

合理保證屬高水平之保證，惟並不保證根據香港審核準則進行之審核總會發現存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，並且於單獨或合併可合理預期會影響使用者根據該等綜合財務報表所作之經濟決策時，被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審核準則進行審核之一部分，我們在整個審核期間行使專業判斷並維持專業懷疑。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但目的並非對貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計及相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準之恰當性作出結論。根據所獲得之審核憑證，確定是否存在與事項或狀況有關之重大不確定性，從而可能導致對貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請委聘方注意綜合財務報表中之相關披露，或假若有關披露不足，則修改我們之意見。我們之結論是基於截至核數師報告日期止所取得之審核憑證。然而，未來事項或狀況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動之財務資料獲得充足合適之審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團之審核工作。我們須就我們之審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告(續)

核數師審核綜合財務報表之責任(續)

我們與審核委員會就(其中包括)審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現(包括我們於審核期間識別出內部監控之任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明,表明我們已遵守有關獨立性之相關道德要求,並就所有被合理認為可能影響我們獨立性之關係及其他事宜以及消除不利影響採取的行動或應用的防範措施(如適用)與彼等溝通。

我們從與審核委員會溝通之事項中,決定對本期間綜合財務報表之審核工作最為重要之事宜,因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項,或於極罕有之情況下,我們認為披露此等事項可合理預期之不良後果將超越公眾知悉此等事項之利益而不應於報告中披露,否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為許建輝。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零二零年九月二十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5	44,634	43,179
銷售成本		(31,475)	(28,584)
毛利		13,159	14,595
其他收入及收益	5	6,354	823
銷售及分銷開支		(1,086)	(406)
行政開支		(12,367)	(16,091)
其他開支		(61)	(677)
融資成本	7	(97)	(83)
應佔一間聯營公司之虧損		-	(2,052)
		5,902	(3,891)
無形資產之減值撥備	15	(26,944)	-
除稅前虧損	6	(21,042)	(3,891)
所得稅開支	10	(6,655)	(5,954)
年內虧損		(27,697)	(9,845)
其他全面(虧損)/收入			
於隨後期間可能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		(5,272)	3,426
年內其他全面(虧損)/收入		(5,272)	3,426
年內全面虧損總額		(32,969)	(6,419)

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
下列應佔虧損：			
本公司擁有人		(13,235)	(8,493)
非控股權益		(14,462)	(1,352)
		(27,697)	(9,845)
下列應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(15,944)	(6,653)
非控股權益		(17,025)	234
		(32,969)	(6,419)
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	11	人民幣分	人民幣分
基本		(0.46)	(0.29)
攤薄		(0.46)	(0.29)

綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	1,215	1,484
投資物業	13	5,490	6,090
商譽	14	4,821	4,821
無形資產	15	42,763	75,663
遞延稅項資產	26	5,428	5,898
非流動資產總值		59,717	93,956
流動資產			
存貨	17	35,652	53,896
應收貿易款項	18	13,772	10,434
按金及其他應收款項	19	1,027	830
按公平值計入損益之金融資產	20	5,303	–
已抵押存款	21	506	504
現金及現金等值項目	21	84,596	61,540
		140,856	127,204
分類為持作出售之非流動資產	16	–	48,208
流動資產總值		140,856	175,412
流動負債			
應付貿易款項	22	5,524	25,556
其他應付款項及應計費用	23	25,618	34,075
合約負債	24	4,827	9,303
應付稅項		9,482	9,482
流動負債總額		45,451	78,416
流動資產淨值		95,405	96,996
資產總值減流動負債		155,122	190,952

綜合財務狀況表(續)

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產總值減流動負債		155,122	190,952
非流動負債			
不可贖回可換股優先股	25	865	738
遞延稅項負債	26	3,381	6,369
非流動負債總額		4,246	7,107
資產淨值		150,876	183,845
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	27	252,856	252,856
不可贖回可換股優先股	25	2,252	2,252
其他儲備	29	(128,451)	(112,507)
		126,657	142,601
非控股權益		24,219	41,244
總權益		150,876	183,845

穆東升
董事

杜雲
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止年度

本公司擁有人應佔

	已發行	股份	購股權	不可贖回	法定儲備	資本儲備	資本供款	匯率波動	累計虧損	總計	非控股	總權益
	股本	溢價賬	儲備	可換股								
	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
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
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,493)	(8,493)	(1,352)	(9,845)
年內其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	1,840	-	1,840	1,586	3,426
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	1,840	(8,493)	(6,653)	234	(6,419)
於購股權沒收或屆滿時												
轉撥購股權儲備	-	-	(13,423)	-	-	-	-	-	13,423	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	1,290	-	-	-	(1,290)	-	-	-
於二零一九年六月三十日	252,856	676,605*	35,986*	2,252	6,099*	19*	48,448*	(7,470)*	(872,194)*	142,601	41,244	183,845

本公司擁有人應佔

	已發行	股份	購股權	不可贖回	法定儲備	資本儲備	資本供款	匯率波動	累計虧損	總計	非控股	總權益
	股本	溢價賬	儲備	可換股								
	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
於二零一九年七月一日	252,856	676,605	35,986	2,252	6,099	19	48,448	(7,470)	(872,194)	142,601	41,244	183,845
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,235)	(13,235)	(14,462)	(27,697)
年內其他全面虧損：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(2,709)	-	(2,709)	(2,563)	(5,272)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(2,709)	(13,235)	(15,944)	(17,025)	(32,969)
於購股權屆滿時轉撥												
購股權儲備	-	-	(35,986)	-	-	-	-	-	35,986	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	3,334	-	-	-	(3,334)	-	-	-
於二零二零年六月三十日	252,856	676,605*	-*	2,252	9,433*	19*	48,448*	(10,179)*	(852,777)*	126,657	24,219	150,876

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的其他綜合儲備虧蝕人民幣128,451,000元(二零一九年：人民幣112,507,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得之現金流量			
除稅前虧損		(21,042)	(3,891)
經下列調整：			
融資成本	7	97	83
利息收入	5	(886)	(97)
出售物業、廠房及設備項目之收益	5	(116)	(5)
出售投資物業之虧損	6	8	129
折舊	6	197	192
無形資產攤銷	6	517	300
無形資產之減值撥備	6	26,944	–
投資物業公平值收益	5	(150)	(106)
出售一間聯營公司之收益	5	(4,792)	–
應佔一間聯營公司之虧損		–	2,052
		777	(1,343)
存貨減少／(增加)		18,244	(8,474)
應收貿易款項增加		(3,338)	(6,146)
按金及其他應收款項(增加)／減少		(211)	40
按公平值計入損益之金融資產增加		(5,303)	–
已抵押存款增加		(2)	(1)
應付貿易款項(減少)／增加		(20,032)	23,853
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		62	(7,019)
合約負債(減少)／增加		(4,476)	8,293
經營(所用)／所得之現金		(14,279)	9,203
已付稅款		(7,119)	(3,463)
經營活動(所用)／所得之現金流量淨額		(21,398)	5,740

綜合現金流量表(續)

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得之現金流量淨額		(21,398)	5,740
投資活動所得之現金流量			
已收利息		886	97
購買物業、廠房及設備項目		(182)	(511)
出售投資物業所得款項		742	491
出售物業、廠房及設備項目所得款項		385	48
出售一間聯營公司所得款項	16	42,400	10,600
收購業務	31	–	(8,285)
添置無形資產	15	–	(554)
投資活動所得之現金流量淨額		44,231	1,886
現金及現金等值項目增加淨額		22,833	7,626
年初之現金及現金等值項目		61,540	52,666
匯率變動影響淨額		223	1,248
年終之現金及現金等值項目		84,596	61,540
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	21	84,596	61,540

財務報表附註

二零二零年六月三十日

1. 公司及集團資料

京維集團有限公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。

年內，本集團從事以下主要業務：

- 銷售物業及車位
- 提供物業管理服務、建造服務及銷售代理服務
- 黃金開採

有關附屬公司之資料

本公司附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益之百分比		主要業務
			直接	間接	
步高集團有限公司	英屬處女群島 ([英屬處女群島]) / 香港	50,000美元	100%	-	投資控股
維金集團有限公司	香港	1港元	100%	-	投資控股
商興有限公司	英屬處女群島 / 香港	67,115美元	51%	-	投資控股
昇凱集團有限公司	英屬處女群島 / 香港	50,000美元	-	100%	投資控股
光興中國集團有限公司	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
安陸泰合房地產開發有限公司*	中國 / 中國大陸	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發及銷售
Zolotoy Standart Limited	俄羅斯	10,000盧布	-	100%	黃金開採
徐州泰華物業管理有限公司 (「徐州泰華」)	中國 / 中國大陸	人民幣2,000,000元	-	100%	物業管理服務
江蘇天安鴻基物業管理有限公司	中國 / 中國大陸	人民幣10,000,000元	-	100%	物業管理服務
中國融匯集團有限公司	香港	100,000港元	-	100%	投資控股
深圳融匯控股集團有限公司	中國 / 中國大陸	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
三亞融匯酒店管理有限公司	中國 / 中國大陸	人民幣5,000,000元	-	100%	暫無業務

* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

2.1 編製基準

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」)截至二零二零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。

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)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)。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.2 會計政策變動及披露

本年度本集團之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會) – 詮釋第15號經營租賃 – 優惠及香港(常設詮釋委員會) – 詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無產生任何重大影響。

本集團透過使用經修訂追溯方法於首次應用日期(二零一九年七月一日)採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，有關準則已獲追溯應用，而首次採納該準則之累計影響確認為對於二零一九年七月一日之累計虧損期初餘額之調整，及並無重列二零一九年的比較資料且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

新租賃定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導可識別資產的使用時，即擁有控制權。本集團選擇使用過渡性的可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號確定為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年七月一日或之後訂立或變更的合約。

2.2 會計政策變動及披露(續)

新租賃定義(續)

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團就其辦公室場地訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按逐項租賃基準選擇)及租期為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團並無就自二零一九年七月一日開始的租期按直線法於經營租賃項下確認租金開支，而是就未償還租賃負債確認使用權資產折舊(及減值，如有)及應計利息(作為融資成本)。

過渡的影響

於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則事後釐定租期

由於本集團之所有租賃合約之租期均於十二個月內結束，此滿足準則所允許的豁免標準，採納香港財務報告準則第16號並無對財務報表產生任何影響。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃商業物業而言(持有目的為賺取租金收入及／或資本增值)，於二零一九年七月一日，本集團繼續將彼等計入投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及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	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ⁵
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號之修訂	與Covid-19相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性的定義 ¹
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 ⁶
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約的成本 ⁶
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號及香港會計準則第41號之修訂 ⁶

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於收購日期在二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併

⁶ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期適用於本集團的香港財務報告準則之進一步資料於下文描述。

香港財務報告準則第3號(修訂本)對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該項修訂澄清，倘一組整合的活動和資產要構成業務，其必須至少包括一項投入和一項實質性過程，並共同顯著促進創造產出的能力。業務可以不具備所有創造產出所需的投入和過程。該修訂刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入和所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂縮小了產出的定義範圍，重點關注向顧客提供的商品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，該修訂為實體評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引，並引入可選的公平值集中度測試，以允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團預期可能自二零二零年七月一日起採納該修訂本。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於交易日期將不受該等修訂影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)解決了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)有關處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資之規定不一致的情況。該等修訂規定當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時,需全數確認收益或虧損。就涉及不構成一項業務之資產交易而言,交易等修訂將按預期基準應用。香港會計師公會已於二零一六年一月廢除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂之前的強制生效日期,而新強制生效日期將於完成對聯營公司及合營企業會計處理的更廣泛檢討後釐定。然而,該等修訂現時可供應用。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)為重大性提供了新的定義。新定義指出,如果可合理預計漏報、錯報或掩蓋某信息會影響通用目的財務報表的主要使用者,基於該等財務報表作出的決策,則該信息具有重大性。該修訂本澄清,重大性將取決於信息的性質或規模。如果可合理預計對信息的錯報會對主要使用者的決策造成影響,則該錯報為重大錯報。本集團預期可能於二零二零年七月一日採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益,並可對其發揮重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策之權力,而非控制或共同控制該等決策之權力。

本集團於一間聯營公司之投資以權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔一間聯營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外,倘直接於聯營公司之權益確認一項變動,則本集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的任何變動金額。本集團與其聯營公司交易產生的未變現盈利及虧損以本集團於聯營公司之投資為限對銷,惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司所產生之商譽入賬為本集團於一間聯營公司投資之一部份。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

於一間聯營公司之投資(續)

倘於一間聯營公司之投資成為於合營企業之投資或相反，則保留權益不予重新計量。反之，有關投資繼續使用權益法入賬，於所有其他情況下，在失去對聯營公司之重大影響力後，本集團會計量並按其公平值確認其任何保留投資。聯營公司於失去重大影響力或共同控制權後之賬面值與保留投資及出售所得款項公平值之間任何差額於損益內確認。

倘於聯營公司之投資被歸類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，即為換取被收購方控制權，本集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、本集團所承擔負債及本集團發行股本權益於收購日期之公平值總和。就各項業務合併而言，本集團選擇是否按公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例計量於被收購方之非控股權益，而有關權益乃現有擁有人權益並賦予其擁有人權利在清盤時按比例分佔其淨資產。所有非控股權益其他組成部分按公平值計量。收購相關成本乃於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟情況及相關條件，評估將承擔金融資產及負債，以作出適當分類及指定，其中包括區分被收購方主合約中之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達成，先前持有之股權按收購日期之公平值重新計量，並將因此產生之任何盈虧計入損益內。

收購方將予轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，而公平值變動於損益確認。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益之金額及本集團先前持有被收購方股權之任何公平值之總和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後，其差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於六月三十日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購商譽自收購日期起分配至預期於合併所產生之協同效益中受惠之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值按與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值,則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別),於該單位部分業務出售時,與售出業務有關之商譽將計入業務賬面值,以釐定出售盈虧。於該等情況售出之商譽,按售出業務及現金產生單位保留部分相對價值計量。

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業及按公平值計入損益之金融資產。公平值為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中,出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行;或於未有主要市場的情況,則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須屬本集團能取用者。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

計量非金融資產公平值時,會考慮市場參與者透過最大限度及最優化使用該資產,或將該資產出售給另一可最大限度及最優化使用該資產的市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採用適合各種情況且可獲得充足數據之估值技術計量公平值,盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低等級輸入數據按以下所述在公平值層級中分類:

- 第一層 - 根據相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二層 - 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為可直接或間接地觀察之估值方法
- 第三層 - 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為不可觀察之估值方法

對於在財務報表以經常基準確認之資產及負債,本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低等級輸入數據,通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會評估資產的可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值與其公平值扣除出售成本兩者中較高者，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬之現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前貼現率計算其現值，該貼現率反映目前市場對貨幣時間值及該資產的特定風險之評估。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能相一致的開支類別扣除。

於各報告期末會評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回數額。當用以釐定資產可收回金額之估計有變時，會撥回該資產先前確認之減值虧損(不包括商譽)，惟數額不可超過過往年度倘並無就該項資產確認減值虧損而釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。除非資產按重估價值計值(於此情況下，撥回之減值虧損將根據該重估資產之相關會計政策入賬)，否則撥回之減值虧損計入其產生期間之損益。

2.4 主要會計政策概要（續）

關連方

任何人士倘符合以下情況即被認為屬本集團之關連方：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之近親，而該名人士
 - (i) 於本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之高級管理人員之一；

或

- (b) 該方為一個實體並符合以下任何一項條件：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體（或該另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一個實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)所界定之人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所界定之人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體之母公司）之高級管理人員之一；及
 - (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養費用等，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換，則本集團將該等部份確認為具有特定使用年期之個別資產及作出相應折舊。

折舊乃以直線法按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

樓宇	3.6%
租賃物業裝修	33.3%
廠房及機器	9%
傢俬及裝置	18%
汽車	28%

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，而各部份乃分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以檢討，並適時作出調整。

倘出售物業、廠房及設備項目(包括初步確認之任何重要部份)或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認。於該資產終止確認之年度在損益確認之出售或報廢盈虧乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程乃指正在興建中之樓宇，以成本減任何減值虧損入賬，並不計算折舊。成本包括於興建期內興建之直接成本及相關借貸資金之已資本化借貸成本。在建工程於完成及可供使用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業乃於土地及樓宇持有之權益(包括以其他方式符合投資物業定義之持作使用權資產之租賃物業(二零一九年:經營租賃下之租賃物業),以賺取租金收入及/或資本升值,而非用於生產或供應產品或服務或作行政用途;或於日常業務過程中銷售。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後,投資物業以公平值列賬,以反映報告期末的市場狀況。

投資物業公平值變動所產生之盈虧計入其產生年度之損益中。

因投資物業報廢或出售而產生之任何盈虧於報廢或出售年度之損益內確認。

待出售之非流動資產及出售集團

倘其賬面值主要透過出售交易而非持續使用收回,則非流動資產及出售集團分類為待出售。若要出現此情況,資產或出售集團必須為可於現況下即時出售,且僅受出售該等資產或出售集團之一般慣常條款規限,以及出售之可能性極高。無論本集團是否於出售後保留於前附屬公司之非控股權益,分類為出售集團之附屬公司之全部資產及負債均重新分類為待出售。

分類為待出售之非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)以其賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。分類為待出售之物業、廠房及設備及無形資產不予折舊或攤銷。

無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產乃於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本為於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷,並於該無形資產出現減值跡象時進行減值評估。可使用年期有限之無形資產的攤銷期及攤銷方法須至少於各財政年度末檢討一次。

勘探及評估資產

勘探及評估資產按成本減減值虧損列賬。勘探及評估資產包括地形及地質勘察、勘探鑽井、取樣及挖溝及有關商業和技術之可行性研究活動,以及進一步礦化現有礦體及提高礦場產能之開支。取得勘探個別區域之法定權利前所產生之開支會於產生時撇銷。倘可合理確定礦產資源能進行商業生產,則勘探及評估成本轉撥至開採權,並按下文「開採及勘探權」所列之會計政策予以攤銷。倘任何項目於評估階段遭終止,則有關開支總額將予以撇銷。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)(續)

開採及勘探權

開採及勘探權包括轉移勘探及評估資產，按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。開採及勘探權按根據有關實體的生產計劃及使用單位產量法被證實及可能的礦存量所估計的礦場可使用年期作攤銷。倘採礦資源被廢棄，開採及勘探權將於損益中撇銷。

物業管理合約及客戶關係

物業管理合約及客戶關係在業務合併過程中獲得，按收購日期的公平值確認。合約客戶關係的使用年期有限，並按成本減累計攤銷。攤銷乃以直線法按物業管理合約及客戶關係自收購日期起五年的預期年期計算。

租賃(自二零一九年七月一日起適用)

於合約開始時，本集團評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團會確認租賃負債(以作出租賃付款)及使用權資產(即使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。使用權資產於資產的租期與估計可使用年期的較短者內按直線法折舊。

倘租賃資產的所有權於租期屆滿前轉移予本集團，或成本反映購買選擇權獲行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年七月一日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內將予作出租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、依據某指數或利率而定的可變租賃付款及預期根據剩餘價值擔保將予支付的金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使購買權的行使價及終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使終止權)。並非依據某指數或利率而定的可變租賃付款於觸發有關付款的事件或情況發生期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時,本集團使用租賃開始日期的增量借貸利率,乃因租賃隱含的利率不能輕易釐定。於開始日期後,本集團藉增加租賃負債金額反映利息增加,並藉減少有關金額反映所作出的租賃付款。此外,如有修改、租期變動、租賃付款變動(如因某指數或利率變動所導致的未來租賃付款變動)或對相關資產購買選擇權的評估變動,則租賃負債的賬面值將會重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下且不包括購買選擇權的租賃)機器及設備應用短期租賃確認豁免。本集團亦對租賃低價值的辦公設備及手提電腦應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時,在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時,本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入綜合損益及其他全面收益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值,並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

向承租人轉讓與相關資產所有權有關的絕大部分風險和回報的租賃入賬為融資租賃。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年七月一日起適用)

資產擁有權所附帶之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有之租約乃入賬為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產乃列入非流動資產，而經營租約項下之應收租金以直線法按租約年期計入損益。如本集團為承租人，根據經營租約應付之租金(扣除出租人給予之任何獎勵)以直線法按租約年期於損益內扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初步確認時金融資產之分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理金融資產的業務模式。除不包含重大融資成分的應收貿易款項，或本集團對該筆應收貿易款項已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計外，本集團初步以公平值計量金融資產，加上交易成本(於金融資產在損益並非以公平值計量的情況下)。並無包含重大融資成分或本集團已採用權宜之計的應收貿易款項，按香港財務報告準則第15號所釐定的交易價格，且按照下文「收入確認」所載政策計量。

倘金融資產須按攤銷成本列賬或按公平值計入其他全面收入分類及計量，該金融資產需要產生純粹為支付本金(「純粹為支付本金」)及未償還本金的利息之現金流量。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而與業務模型無關。

本集團管理金融資產的業務模式，是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模型可確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以收取合約現金流量為目標而持有金融資產的業務模式下持有，而按公平值計入其他全面收益的金融資產乃以持有收取合約現金流量並出售為目標而持有的業務模式下持有。並非於上述業務模式下持有的金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

所有在正常情況下買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。正常情況下之買賣指於一般按市場規例或慣例所設期間內須交付資產之金融資產買賣。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產之後續計量視乎其下列分類而定：

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)

金融資產其後使用實際利率法按攤銷成本計量，並可能出現減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於綜合損益及其他全面收益表內確認。

按公平值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

就按公平值計入其他全面收益的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計量。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公平值變動將重新計入損益。

指定按公平值計入其他全面收益的金融資產(股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公平值計入其他全面收益的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。當確立支付權時，股息於損益中確認為其他收入，與股息相關的經濟利益將很可能流入本集團且股息金額能夠可靠地計量，惟當本集團於作為收回金融資產部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益的股本投資不受減值評估影響。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。在支付權確立時，分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資股息亦於損益內確認為其他收入，與股息相關的經濟利益將很可能流入本集團且股息金額能夠可靠地計量。

嵌入具有金融負債或非金融主合約之混合合約的衍生工具獨立於主合約，並在下列情況下入賬列作獨立衍生工具：與主合約在經濟特徵及風險方面不存在密切關係；與嵌入式衍生工具條款相同且單獨存在的工具符合衍生工具的定義；及混合合約並非按公平值計入損益計量。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益確認。倘合約條款有所變動而須就現金流量作出重大修改，或自按公平值計入損益類別將金融資產重新分類，方會進行重新評估。

嵌入混合合約(載有金融資產主合約)的衍生工具並非單獨入賬。金融資產主合約連同嵌入式衍生工具須全部分類為按公平值計入損益的金融資產。

終止確認金融資產

金融資產或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份主要在下列情況將終止確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量的權利，或已透過一項「轉付」安排，承擔在未有嚴重延誤的情況下，向一名第三方支付所有已收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其從一項資產收取現金流量之權利或已訂立一項轉付安排，其將評估是否保留資產擁有權之風險及回報及保留程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，本集團將繼續確認該已轉讓資產，惟以本集團持續參與者為限。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

本公司就已轉讓資產作出保證之持續參與，乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸升級措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初步確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期內預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險是否已自初步確認以來顯著增加。當進行評估時，本集團會將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險作出比較，並考慮毋須過度成本或努力即可獲得的合理及可靠資料(包括過往及前瞻性資料)。

本集團認為，倘合約付款逾期90天，則金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團作出的任何信貸升級措施前，本集團悉數收回未償還合約款項的可能性偏低，則本集團亦可認為金融資產屬違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法作出減值，並按以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟下文所詳述應用簡化方式計量的應收貿易款項及合約資產除外。

- | | |
|-----|---|
| 階段1 | — 金融工具的信貸風險自初步確認後並無顯著增加及其虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損的等值金額計量 |
| 階段2 | — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加及其虧損撥備乃按整個存續期內預期信貸虧損的等值金額計量，惟其並非信貸減值金融資產 |
| 階段3 | — 於報告日期的信貸減值金融資產(惟其並非購入或源生的信貸減值)及其虧損撥備乃按整個存續期內預期信貸虧損的等值金額計量 |

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化法

對於不含重大融資成分的應收貿易款項或倘本集團顧及實際情況而不對重大融資成分的影響作出調整，則本集團應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據整個存續期內的預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為貸款及借貸、應付款項，或被指定為於有效對沖中之對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸以及應付款項而言，則扣除直接應佔交易成本。

後續計量

金融負債按其分類之後續計量如下：

按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借貸)

於初步確認後，計息貸款及借貸後續以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響不重大，則按成本列賬。當取消確認負債以及按實際利率進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本以經計入購入時產生之任何折讓或溢價及為實際利率組成部分之費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

不可贖回可換股優先股

本集團發行具有負債及轉換權部份之不可贖回可換股優先股於初步確認時個別分類為有關項目。將以定額現金或另一金融資產交換固定數目之本公司自身股本工具結算之轉換權分類為股本工具。

倘利息付款並非酌情作出，則不可贖回可換股優先股分類為負債。於初步確認時，負債部份之公平值乃採用同類不可換股債務之現行市場利率釐定。發行優先股之所得款項總額與分配予負債部份之公平值兩者之差額(即持有人將優先股轉換為權益之轉換權)計入權益。

於其後期間，不可贖回可換股優先股之負債部份乃採用實際利率法以攤銷成本列賬。權益部份將保留於權益內，直至轉換權獲行使為止，屆時將轉撥至本公司股本及股份溢價。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

當負債的義務已被解除或取消或屆滿，金融負債即終止確認。

倘同一貸款人以幾乎完全不同條款之另一金融負債取代現有金融負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會被視為終止確認原有負債，並確認新負債，各賬面值之差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘有現行可強制執行之法定權利抵銷已確認金額，且擬以淨額基準進行結算或同時變現資產及清償負債，則會將金融資產及金融負債抵銷，而淨額於綜合財務狀況表呈報。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出基準釐定，倘為在製品及製成品則包括直接物料、直接勞工及適當比例之生產費用。可變現淨值乃按估計售價扣除任何在完成及出售過程中產生之估計成本計算。

持作出售之已完成物業

持作出售之已完成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括全部發展開支、適用的借貸成本及有關物業應佔之其他直接成本。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇總成本中之某一比例釐定。可變現淨值由董事根據個別物業的當前市價減出售物業時產生之成本釐定。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金之短期高流動性投資，該等投資之價值轉變風險較低，並為較短期之投資項目（一般為於購入日期起計三個月內到期），並已減去須於要求時償還並組成本集團現金管理之重要部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，包括定期存款及性質與現金相近而用途不受限制之資產。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅在損益外確認，即在其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期可獲稅務當局退回或付予稅務當局之金額，根據於報告期末已實施或實質實施的稅率（及稅法），以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計算。

遞延稅項為就財務申報而言，於報告期末就資產與負債之稅基與彼等賬面值之所有暫時差額，利用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 於交易中初步確認之商譽或資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，可以控制撥回暫時差額之時間及可能不會在可見將來撥回暫時差額。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均會確認遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況，均確認為遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 於交易中初步確認之資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額時，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末前已實施或大致已實施之稅率(稅法),按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

當且僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷,且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時,擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關,則遞延稅項負債與遞延稅項資產可予抵銷。

中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則之規定,所有中國大陸國有土地使用權及樓宇的出售或轉讓收入(即出售物業之所得款項減可扣減開支,包括借貸成本及物業發展開支)須就地價增值金額按土地增值稅累進稅率介乎30%至60%繳納土地增值稅,倘普通標準住宅的增值額不超過可扣減項目總額的20%,則該等住宅的物業銷售可豁免徵稅。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認,其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約中的代價包括可變金額時,代價金額估計為本集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束,直至當可變代價的相關不確定因素其後獲解決,而確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回時,約束解除。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收入(續)

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分,則收入按應收金額的現值計量,並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分,則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間為一年或少於一年的合約,交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 銷售物業及車位

銷售物業及車位之收入於買方取得物業及車位之實物管有權或法定所有權及本集團擁有現行權利要求付款並有可能收取代價之時點予以確認。

(b) 提供建造服務

本集團已使用投入法計量完全達成服務的進度,隨時間確認來自提供建築服務的收入,因為本集團的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。投入法根據產生的實際成本佔達成建築服務估計總成本的比例確認收入。

(c) 提供物業管理服務

由於客戶同時收取並消耗本集團所提供利益,故提供物業管理服務之收入於計劃期間內按直線基準予以確認。

(d) 銷售代理服務

提供銷售代理服務產生的收入於服務完成的某一時點(即客戶獲得銷售代理服務結果的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點)確認。

其他來源之收入

租金收入乃按佔租期時間比例之基準確認。可變租賃付款於其產生之會計期間確認為收入,該租賃付款不會因某個指數或利率而發生變化。

其他收入

利息收入按精確基準使用實際利率法,透過採用將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入精確貼現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

合約負債

當本集團轉移相關貨品或服務前,收到客戶的款項或到期付款(以較早者為準)時,確認合約負債。當本集團根據合約履約(即將相關貨品或服務的控制權轉移至客戶)時,合約負債確認為收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付

本公司採納購股權計劃，以對為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供激勵與獎勵。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股本工具的代價(「權益結算交易」)。

就二零二零年十一月七日後授出之購股權與僱員進行之權益結算交易成本乃參考彼等獲授日期之公平值計量。公平值乃由外聘估值師採用二項式期權定價模式或柏力克-舒爾斯模式釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註28。

權益結算交易的成本，連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲達成的期間內於僱員福利開支內確認。在歸屬日期前，於各報告期末確認的以權益結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益扣除或計入之金額指於該期初及期末確認的累計開支的變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟可達致條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中亦不包含服務及／或表現條件時乃即時支銷該獎勵。

因未能達致非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則無論市場條件或非歸屬條件是否達成，該等交易均會被視為已歸屬(惟所有其他績效及／或服務條件均獲達成)。

倘若權益結算獎勵的條款有所變更及符合獎勵的原有條款，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未就獎勵確認的開支，均應立刻確認。此包括於本集團或僱員之控制範圍內之非歸屬條件並未達成之任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵，均應被視為原獎勵的變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團遵照強制性公積金計劃條例為其所有僱員就強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)進行定額供款。供款按僱員基本薪酬之某一百分比計算,並根據強積金計劃規則於應付時從損益中扣除。強積金計劃資產與本集團之資產分開並由獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出之僱主供款於作出時全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參與地方市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須將其薪金成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃規則於應付時從損益中扣除。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段很長時間方能準備就緒以作擬定用途或銷售之資產)之直接應計借貸成本被資本化為該等資產成本之一部份。當資產基本上可作擬定用途或銷售時,不再將有關借貸成本資本化。將用於合資格資產之開支之特定借貸之暫時投資所賺取之投資收益從資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借貸資金而產生之其他成本。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息,故中期股息同時獲建議及宣派。因此,中期股息於建議及宣派時,即時確認為負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。本集團內的實體各自決定其本身的功能貨幣，而計入各實體的財務報表之項目均以該功能貨幣計量。本集團實體錄得的外幣交易最初以各自於交易當日之現行功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的匯率進行換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於損益內確認。

以外幣列值及按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初步交易日期的匯率換算。以外幣列值及按公平值計量的非貨幣項目，則採用計量公平值當日的匯率換算。因重新換算以公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損之處理方式與確認相關項目公平值變動產生之收益或虧損方式一致(即其公平值收益或虧損於其他全面收入或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣性資產或與預收代價相關的非貨幣性負債時的開支或收入，初步交易日期是指本集團初步確認非貨幣性資產或預收代價產生的非貨幣性負債的日期。如有多個預付或預收款項，則本集團須釐定各支付預付款項或收到預收款項的交易日期。

中國大陸之附屬公司之功能貨幣為人民幣，而中國大陸境外之附屬公司之功能貨幣為港元及盧布(「盧布」)。於報告期末，該等實體(功能貨幣為人民幣除外)的資產與負債，按報告期末的現行匯率換算為人民幣，其損益則按本年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額乃於其他全面收入確認，並於外匯波動儲備中累計。出售海外業務時，與該項特定海外業務有關之其他全面收入部份會在損益中確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及因收購而產生的資產及負債賬面值之任何公平值調整均被視為該海外業務之資產及負債及以結算日之匯率換算。

就綜合現金流量表而言，該等實體(功能貨幣為人民幣除外)之現金流量按現金流量日期之匯率換算為人民幣。該等實體於整個年度內經常產生之現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債之已報告數額及其附帶披露以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不明朗因素可能引致或須於日後對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計之會計政策外，管理層作出下列對財務報表內已確認金額構成最重大影響之判斷：

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團根據對該等安排之條款及條件之評核釐定例如租賃期不構成商業物業經濟年限的主要部分，以及最低租賃付款額的現值不等於該商業物業的實質上全部的公平值，本集團認定該類合約實質上保留了租出的物業的所有權附帶的所有重大風險和報酬，並將合約作為經營租賃入賬。

投資物業與自置物業的分類

本集團決定物業是否符合作為投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業為賺取租金或資本增值或同時為此兩項目的而持有的物業。因此，本集團會考慮一項物業產生現金流量時是否基本上與本集團持有的其他資產無關。某些物業的部份是為賺取租金或資本增值而持有，而物業內另一些部份是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若此等部份是為可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團則將有關部份分開入賬。倘若該等部份無法分開出售，而只有非主要部份是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有，有關物業分類為投資物業。本集團對各項物業作出判斷，決定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業的資格。

就預扣稅確認遞延稅項負債

本集團已就中國大陸之附屬公司以股息之方式匯返及分派之若干溢利所須繳付之預扣稅確立遞延所得稅負債。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性

下文載列於報告期末極可能導致資產與負債賬面值於下一財政年度需要作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定性之其他主要來源。

估計於業務合併中所識別的物業管理合約及客戶關係的可使用年期

於收購日期於業務合併中所識別的物業管理合約及客戶關係確認為無形資產。於二零二零年六月三十日，所識別的物業管理合約及客戶關係的賬面值為人民幣1,763,000元。物業管理合約及客戶關係與收購日期所收購業務的現有物業管理合約有關。現有物業管理合約並無具體到期日。根據行業經驗，終止或不重續與物業開發商或業主協會訂立的物業管理合約並不常見。因此，本集團根據物業管理合約的預期年限估計物業管理合約及客戶關係的可使用年期及釐定物業管理合約及客戶關係的攤銷期為自收購日期起五年。

然而，實際可使用年期可能短於或長於估計，視乎本集團獲取與物業開發商的合約及關係或日後重續與業主協會合約的能力。當實際合約年限與原先估計有別，該等差額將於有關估計變動之期間影響物業管理合約及客戶關係的賬面值以及攤銷費用。

商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。須對已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值要求本集團對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦要選擇合適貼現率計算該等現金流量的現值。於二零二零年六月三十日，商譽的賬面值為人民幣4,821,000元。

應收貿易款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期日數計算。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而計算。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即國內生產總值)預期將於未來一年惡化，導致製造行業違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟情況及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對狀況變化及預測經濟情況相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟情況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

投資物業之公平值估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑搜集之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映該等差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不確定因素之當時市場評估之貼現率。

本集團估計公平值時所作主要假設涉及地點及狀況相同之類似物業之近期市場出售價、適合之貼現率及預期未來保養成本。投資物業於二零二零年六月三十日之賬面值為人民幣5,490,000元(二零一九年六月三十日：人民幣6,090,000元)。

礦產資源儲備

由於計算本集團礦產資源資料所採用的各種假設，本集團礦物資料的工程估計不可能做到十分精確，只能估計到近似的數字。

規定估計礦物儲量可確定為「證實」和「概略」儲量之前，本集團需符合有關工程標準的官方指引。證實及概略礦物儲量的估計定期更新，並考慮各個礦山最近的生產和技術資料。此外，由於價格及成本水平逐年變更，因此，證實及概略礦物儲量的估計也會出現變動。從會計處理的角度而言，有關變動視為會計估計變動，並在往後的相關折舊／攤銷率反映。

儘管估計技術存在固有限制，該等估計被用於釐定折舊／攤銷開支及減值虧損。礦物結構及開採及勘探權的折舊／攤銷率乃根據證實及概略礦物儲量(分母)及撥充資本的礦物結構或開採權成本(分子)而釐定。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否有任何減值跡象。當有跡象顯示其他非金融資產之賬面值可能無法收回時作減值測試。當一項資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(公平值減出售成本及使用價值中之較高者)時,即出現減值。公平值減出售成本之計算,基於從有法律約束力及以公平原則作出之類似資產銷售交易獲得之數據,或可觀察市場價格減出售該資產之增量成本。當計算使用價值時,管理層須估算資產或現金產生單位之預計未來現金流量及選出合適之折現率,以計算該等現金流量現值。

存貨之可變現淨值

本集團將存貨撇減至根據評估存貨之可變現能力計算之可變現淨值,有關評估計及根據現行市況計算之銷售淨值。倘銷售淨值減少,可變現淨值亦將減少,並可能導致存貨撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動,則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原估計有所差異,將於相關估計有所變動之期間對存貨之賬面值進行調整。

遞延稅項資產

倘有相當可能性獲得應課稅溢利用以抵銷虧損,則會就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。基於未來應課稅溢利可能產生的時間及水平連同未來稅務計劃之策略,釐定遞延稅項資產可確認金額須作重大管理判斷。本集團概無就該等虧損確認與稅項虧損有關之遞延稅項資產,乃由於該等虧損由某段時間一直出現虧損的附屬公司產生且不大可能有可動用之應課稅溢利用於抵銷稅項虧損。

土地增值稅

本集團須繳納中國大陸的土地增值稅。土地增值稅之撥備乃基於管理層根據其對有關中國稅務法律及法規所載要求之理解而作出之最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團已與稅務局就若干物業開發項目確定其土地增值稅之計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄之款額,任何差額將影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

4. 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經營分部：

- (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、銷售車位、提供物業管理服務、建造服務及銷售代理服務；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、出售一間聯營公司之收益、無形資產之減值撥備、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、分類為持作出售之非流動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。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

截至二零二零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(附註5)			
銷售予外界客戶	44,634	-	44,634
其他收入	676	-	676
	45,310	-	45,310
分部業績	11,195	(628)	10,567
對賬：			
利息收入			886
出售一間聯營公司之收益			4,792
無形資產之減值撥備			(26,944) [#]
企業及其他未分配開支			(10,246)
融資成本			(97)
除稅前虧損			(21,042)
分部資產	140,378	49,748	190,126
對賬：			
企業及其他未分配資產			10,447
			200,573
分部負債	32,396	164	32,560
對賬：			
企業及其他未分配負債			17,137
			49,697
其他分部資料：			
折舊及攤銷	714	-	714
資本開支	182	-	182 [*]

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

與黃金開採分部有關

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一九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(附註5)			
銷售予外界客戶	43,179	-	43,179
其他收入	726	-	726
	43,905	-	43,905
分部業績	11,761	(2,501)	9,260
<u>對賬:</u>			
利息收入			97
企業及其他未分配開支			(13,165)
融資成本			(83)
除稅前虧損			(3,891)
分部資產	129,422	84,383	213,805
<u>對賬:</u>			
企業及其他未分配資產			7,355
分類為持作出售之非流動資產			48,208
			269,368
分部負債	54,351	290	54,641
<u>對賬:</u>			
企業及其他未分配負債			30,882
			85,523
其他分部資料:			
應佔一間聯營公司之虧損	-	(2,052)	(2,052)
折舊及攤銷	492	-	492
資本開支*	3,094	554	3,648*

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及無形資產(包括收購一項業務產生之資產)。

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 收入人民幣44,634,000元(二零一九年:人民幣43,179,000元)乃來自銷售予位於中國大陸的外界客戶。

(b) 非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國大陸	12,975	14,259
香港	159	186
俄羅斯	41,155	73,613
	54,289	88,058

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

於本年度,來自向物業發展、物業租賃及物業管理服務分部單一客戶銷售之收入為人民幣19,387,000元(二零一九年:人民幣18,356,000元)。

5. 收入、其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	19,357	15,710
銷售車位	1,491	7,525
提供物業管理服務	8,275	6,632
提供建造服務	2,842	13,312
提供銷售代理服務	12,669	-
	44,634	43,179

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

(i) 收入資料明細

截至二零二零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	總計 人民幣千元
分部			
商品或服務類型			
銷售物業	19,357	—	19,357
銷售車位	1,491	—	1,491
物業管理服務	8,275	—	8,275
建造服務	2,842	—	2,842
銷售代理服務	12,669	—	12,669
客戶合約之總收入	44,634	—	44,634
地區市場			
中國大陸	44,634	—	44,634
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	33,517	—	33,517
隨時間轉移之服務	11,117	—	11,117
客戶合約之總收入	44,634	—	44,634

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入(續)

(i) 收入資料明細(續)

截至二零一九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	總計 人民幣千元
分部			
商品或服務類型			
銷售物業	15,710	—	15,710
銷售車位	7,525	—	7,525
物業管理服務	6,632	—	6,632
建造服務	13,312	—	13,312
客戶合約之總收入	43,179	—	43,179
地區市場			
中國大陸	43,179	—	43,179
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	23,235	—	23,235
隨時間轉移之服務	19,944	—	19,944
客戶合約之總收入	43,179	—	43,179

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入(續)

(i) 收入資料明細(續)

下表載列報告期初計入合約負債之本報告期間已確認收入金額：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債之已確認收入		
銷售物業	4,283	6,322
銷售車位	1,439	—
物業管理服務	2,253	—
	7,975	6,322

(ii) 履約責任

有關本集團之履約責任資料概述如下：

銷售物業／車位

就與客戶訂立有關銷售物業／車位之合約而言，在轉讓相關物業／車位予客戶前，本集團並無強制收取付款的權利。因此，銷售物業／車位之收入於物業／車位轉讓予客戶之時點（即客戶獲得物業／車位之控制權及本集團擁有現行權利要求付款並有可能收取代價之時點）予以確認。

物業管理服務

於提供服務的整個期間內履行履約責任及於提供服務前一般須作出短期墊款。物業管理服務合約為期一年。

建造服務

於提供服務的整個時間內履行履約責任及款項一般於開票日期起180日內支付。

銷售代理服務

就與客戶訂立之銷售代理服務合約而言，本集團於完成銷售前並無可強制付款的權利。因此，銷售代理服務產生的收入於服務完成的某一時點（即客戶獲得銷售代理服務結果的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

於二零二零年六月三十日獲分配至餘下履約責任（未獲履行或獲部分履行）的交易價金額合共人民幣6,322,000元（二零一九年六月三十日：人民幣12,631,000元）預期於一年內予以確認。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入			
銀行利息收入		82	97
來自按公平值計入損益之金融資產之利息收入		804	-
來自投資物業經營租約之租金收入：			
固定付款		365	395
匯兌收益淨額		-	115
其他		45	105
		1,296	712
收益			
投資物業之公平值收益	13	150	106
出售一間聯營公司之收益	16	4,792	-
出售物業、廠房及設備項目之收益		116	5
		5,058	111
		6,354	823

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除以下各項：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨成本		17,444	14,345
已提供服務成本		14,031	14,239
折舊	12	197	192
攤銷	15	517	300
經營租約之最低租賃付款		793	1,122
核數師酬金		2,003	2,359
員工成本(不包括董事酬金)：			
薪金及工資		8,565	7,575
退休金計劃供款		460	457
		9,025	8,032
匯兌差額淨額*		33	-
出售投資物業之虧損*		8	129
無形資產之減值撥備	15	26,944	-
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)		50	68

* 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」。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股優先股(附註25)	97	83

8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金	346	334
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	448	919
退休金計劃供款	11	18
	805	1,271

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
張全先生	130	125
凌愛文先生	108	105
韓紅偉先生*	-	87
盧霖先生#	108	17
	346	334

* 於二零一九年四月三十日辭任獨立非執行董事

於二零一九年四月三十日獲委任為獨立非執行董事

本年度概無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零一九年：無)。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
二零二零年			
穆東升先生	242	-	242
施明義先生*	206	11	217
杜雲先生#	-	-	-
	448	11	459

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
二零一九年			
穆東升先生	710	8	718
施明義先生*	209	10	219
	919	18	937

* 於二零二零年六月十九日辭任執行董事

於二零二零年六月十九日獲委任為執行董事

本年度並無訂立任何董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬僱員包括一名(二零一九年:兩名)董事,其薪酬詳情載於上文附註8。年內餘下之四名(二零一九年:三名)非董事之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下:

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,069	1,463
退休金計劃供款	55	53
	2,124	1,516

薪酬屬於以下範圍之非董事之最高薪酬僱員之人數如下:

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	4	3

10. 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(二零一九年:無)。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%(二零一九年:25%)之稅率計算。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期 — 香港	—	—
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	6,218	4,072
土地增值稅撥備	2,955	2,255
遞延(附註26)	(2,518)	(373)
年內稅項開支總額	6,655	5,954

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

10. 所得稅(續)

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前虧損	(21,042)	(3,891)
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(5,260)	(973)
其他地區有關溢利之較低稅率	2,532	3,289
不可扣稅開支	117	29
就本集團中國附屬公司之可分派溢利按10%之預扣稅計算之稅務影響	1,523	1,316
應佔一間聯營公司之虧損	-	513
未確認稅項虧損	5,540	105
過往年度動用之稅項虧損	(13)	(16)
土地增值稅撥備	2,955	2,255
土地增值稅之稅務影響	(739)	(564)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	6,655	5,954

11. 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13,235,000元(二零一九年：人民幣8,493,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,884,091,737股(二零一九年：2,884,091,737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。

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二零二零年及二零一九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。

12. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一九年七月一日	2,171	509	11	620	1,716	5,027
添置	-	-	-	-	182	182
出售	(77)	-	-	-	(229)	(306)
匯兌調整	-	19	-	18	22	59
於二零二零年六月三十日	2,094	528	11	638	1,691	4,962
累計折舊						
於二零一九年七月一日	1,324	458	11	514	1,236	3,543
年內計提折舊	82	21	-	14	80	197
出售	(29)	-	-	-	(8)	(37)
匯兌調整	-	19	-	15	10	44
於二零二零年六月三十日	1,377	498	11	543	1,318	3,747
賬面淨值：						
於二零一九年六月三十日	847	51	-	106	480	1,484
於二零二零年六月三十日	717	30	-	95	373	1,215

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

12. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一八年七月一日	2,144	424	16	641	1,470	4,695
添置	27	66	-	56	362	511
收購一項業務(附註31)	-	-	-	3	-	3
出售	-	-	(5)	(100)	(135)	(240)
匯兌調整	-	19	-	20	19	58
於二零一九年六月三十日	2,171	509	11	620	1,716	5,027
累計折舊						
於二零一八年七月一日	1,242	424	16	561	1,255	3,498
年內計提折舊	82	16	-	22	72	192
出售	-	-	(5)	(86)	(106)	(197)
匯兌調整	-	18	-	17	15	50
於二零一九年六月三十日	1,324	458	11	514	1,236	3,543
賬面淨值：						
於二零一八年六月三十日	902	-	-	80	215	1,197
於二零一九年六月三十日	847	51	-	106	480	1,484

13. 投資物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初之賬面值	6,090	6,604
出售	(750)	(620)
公平值調整之收益淨額(附註5)	150	106
於年終之賬面值	5,490	6,090

本集團之投資物業包括位於中國大陸的若干商用物業。本公司董事根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業為商用物業。根據獨立專業合資格估值師之估值，本集團投資物業於二零二零年六月三十日之重新估值為人民幣5,490,000元。於各年，本集團董事及首席財務官決定委聘外部估值師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。進行估值時，本集團董事及首席財務官已就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

投資物業以經營租約出租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註34(b)。

公平值層級

下表說明本集團投資物業之公平值計量層級：

經常性公平值計量：	於二零二零年六月三十日所用公平值計量方法			總計 人民幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級) 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	
商用物業	-	-	5,490	5,490

經常性公平值計量：	於二零一九年六月三十日所用公平值計量方法			總計 人民幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級) 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	
商用物業	-	-	6,090	6,090

本年度內，第一級與第二級之間並無任何公平值計量轉移，第三級亦無任何轉入或轉出(二零一九年：無)。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

13. 投資物業(續)

公平值層級(續)

分類至公平值層級中第三級之公平值計量對賬如下:

	商用物業 人民幣千元
於二零一八年六月三十日及二零一八年七月一日之賬面值	6,604
出售	(620)
於損益內之其他收入及收益確認之公平值調整之收益淨額(附註5)	106
<hr/>	
於二零一九年六月三十日及二零一九年七月一日之賬面值	6,090
出售	(750)
於損益內之其他收入及收益確認之公平值調整之收益淨額(附註5)	150
<hr/>	
於二零二零年六月三十日之賬面值	5,490

投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概述如下:

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零二零年	二零一九年
商用物業	直接比較法	a.市場單位月租金(人民幣元/平方米) b.年度回報率 c.市場單位銷售價(人民幣元/平方米)	a. 7 – 9 b. 3.0% c. 2,700 – 3,700	a. 7 – 10 b. 3.0% c. 2,700 – 3,600

直接比較法要求在估值時假設物業權益均以其現時狀況交吉出售,並經參考相關市場上可資比較銷售交易以及考慮應收收入淨額的資本化基準(如必要)。

14. 商譽

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
成本及賬面值：		
於年初	4,821	—
收購一項業務(附註31)	—	4,821
於年末	4,821	4,821

商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽獲分配至物業發展、物業租賃及物業管理服務現金產生單位(「現金產生單位」)作減值測試。

各現金產生單位的可收回金額乃以經高級管理人員批准的五年財政預算為基準，採用現金流量預測計算所得的使用價值予以釐定。用於推算期間以後現金流量的增長率，乃以各單位的估計增長率為基準，並考慮行業增長率、過往經驗及各現金產生單位的中長期增長目標而計算所得。截至二零二零年六月三十日止年度的現金流預測所用貼現率為20.54%，及超過五年期間之現金流量使用與行業增長估計一致之增長率3%推算。

計算截至二零二零年六月三十日止年度的使用價值時採用了假設。管理層根據下列主要假設預測現金流量，以進行商譽減值測試：

預算毛利—預算毛利的價值乃根據緊接預算年度前的年度內已達到的平均毛利釐定。

貼現率—貼現率乃未考慮稅務費用，並反映有關單位的特定風險。

物業管理合約的期限—物業管理合約的期限乃根據行業慣例估計。

有關市場發展及貼現率的主要假設價值與外界資料來源一致。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

15. 無形資產

	開採及勘探權 人民幣千元	勘探及 評估資產 人民幣千元	物業管理 合約及 客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零一九年七月一日	65,710	7,673	2,580	75,963
匯兌調整	(4,870)	(569)	-	(5,439)
於二零二零年六月三十日	60,840	7,104	2,580	70,524
累計攤銷及減值：				
於二零一九年七月一日	-	-	300	300
年度撥備	-	-	517	517
減值	19,840	7,104	-	26,944
於二零二零年六月三十日	19,840	7,104	817	27,761
賬面淨值：				
於二零一九年六月三十日	65,710	7,673	2,280	75,663
於二零二零年六月三十日	41,000	-	1,763	42,763

15. 無形資產(續)

	開採及勘探權 人民幣千元	勘探及 評估資產 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零一八年七月一日	63,522	6,855	–	70,377
添置	–	554	–	554
收購一項業務(附註31)	–	–	2,580	2,580
匯兌調整	2,188	264	–	2,452
於二零一九年六月三十日	65,710	7,673	2,580	75,963
累計攤銷：				
於二零一八年七月一日	–	–	–	–
年度撥備	–	–	300	300
於二零一九年六月三十日	–	–	300	300
賬面淨值：				
於二零一八年六月三十日	63,522	6,855	–	70,377
於二零一九年六月三十日	65,710	7,673	2,280	75,663

於年內，本集團之開採及勘探權及勘探及評估資產計提減值人民幣26,944,000元以將其賬面值減少至可收回金額。減值乃主要因生產計劃延遲及更改俄羅斯金礦之發展計劃而產生。開採及勘探權及勘探及評估資產的估計可收回金額乃根據採用貼現現金流量模型的使用價值予以釐定。未來現金流量就該等資產之特定風險作出調整並使用稅前貼現率23.84%貼現。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

16. 分類為持作出售之非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一間聯營公司之投資	-	48,208

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	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。

於二零一九年六月二十一日，本公司與胡方成先生(「胡先生」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本公司有條件同意出售，而胡先生有條件同意收購於首港之35%股權，現金代價為人民幣53,000,000元(「出售事項」)。出售事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方可作實，並將於二零二零年六月三十日之前完成。於二零一九年六月二十八日，本集團收到首筆代價分期款項人民幣10,600,000元。出售事項已在進行，及於二零一九年六月三十日將於首港之投資自於一間聯營公司之投資重新分類至持作出售之非流動資產。於二零二零年五月九日，本集團收到餘下分期付款人民幣42,400,000元及出售事項已完成。由於出售事項，本集團錄得收益人民幣4,792,000元(附註5)。

出售事項之詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十一日、二零一九年八月七日及二零一九年九月九日之公佈，及本公司日期為二零一九年九月十八日之通函。

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，並於二零一九年六月三十日重新分類為持作出售之非流動資產前採用權益法列賬。

16. 分類為持作出售之非流動資產(續)

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：

	二零一九年 人民幣千元
流動資產	1,902
非流動資產	381,710
流動負債	(66,781)
非流動負債	(87,720)
<hr/>	
資產淨值	229,111
非控股權益	(91,374)
<hr/>	
	137,737
<hr/>	
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%
本集團應佔聯營公司資產淨值	48,208
收購產生之商譽(減累計減值)	-
投資賬面值	48,208
<hr/>	
	二零一九年 人民幣千元
收入	20,613
下列應佔年內虧損：	
首港之擁有人	(5,864)
首港之非控股權益	(2,401)
<hr/>	
下列應佔全面虧損總額：	
首港之擁有人	(5,674)
首港之非控股權益	(2,401)
<hr/>	

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

17. 存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展		
持作出售之建成物業	13,633	31,077
車位	22,019	22,819
	35,652	53,896

於二零二零年六月三十日，減值撥備人民幣2,697,000元(二零一九年：人民幣6,969,000元)已獲確認，以將持作出售之建成物業之賬面值撇減至估計已變現淨值。

於二零一九年三月一日，本公司之間接全資附屬公司江蘇天安鴻基物業管理有限公司(「江蘇天安」)與物業開發商徐州市中維地產有限公司(「中維」)訂立買賣協議，據此，中維有條件同意收購及江蘇天安有條件同意出售中國江蘇省徐州市新城區700個地下車位，現金代價為人民幣28,000,000元。車位收購於二零一九年三月五日完成。

年內，本集團收購之車位歸於人民防空物業類別。依據中國法律法規，城市新建建築物應包括可於戰時用作人民防空用途的地下室區域。開發商於其他時期可管理及使用指定為人民防空物業的區域，並可從相關用途中產生溢利。惟於戰時，該等區域可能由政府無償使用。若發生戰爭及人民防空區域交予公用，本集團可能無法將該等區域用作停車場，而該等區域將不再為本集團收入來源。

18. 應收貿易款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易款項	13,772	10,434
減值	-	-
	13,772	10,434

本集團之應收貿易款項來自物業銷售及提供物業管理服務、建造服務及銷售代理服務。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。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獲授之信貸期一般為6個月。本集團向其提供物業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。

18. 應收貿易款項(續)

於報告期末之應收貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一個月內	754	8,554
一至二個月	2,464	618
二至三個月	9,544	163
超過三個月	1,010	1,099
	13,772	10,434

本集團按相當於全期預期信貸虧損的金額計量應收貿易款項之虧損撥備。應收貿易款項之預期信貸虧損透過參考債務人的過往違約記錄及對債務人目前財務狀況的分析使用撥備陣矩估計。本集團校準陣矩以調整具有前瞻性資料之過往信貸虧損記錄。於各個報告日期，本集團會更新過往觀察所得違約率並分析前瞻性估計之變動。由於本集團並無擁有任何過往信貸虧損，本集團預期全期預期信貸虧損甚微。應收貿易款項總額並無發生任何會對年內虧損撥備之估計產生影響之重大變動。

19. 按金及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按金	87	84
其他應收款項	940	746
	1,027	830
減值撥備	-	-
	1,027	830

計入以上結餘之金融資產與近期並無違約記錄及逾期款項的應收款項有關。

本集團於計算預期信貸虧損率時已應用一般方法就按金及其他應收款項計提預期信貸虧損及考慮歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於二零二零年及二零一九年六月三十日，按金及其他應收款項之虧損撥備評估為甚微。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

20. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他非上市投資，按公平值	5,303	-

上述於二零二零年六月三十日之非上市投資為中國大陸銀行發行的金融產品。該等投資強制分類為按公平值計入損益的金融資產，原因是其合約現金流量並非僅為本金及利息的支付款項。

21. 現金及現金等值項目以及已抵押存款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	84,596	61,540
已抵押存款	506	504
	85,102	62,044
減：銀行融資之已抵押存款	(506)	(504)
現金及現金等值項目	84,596	61,540

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為人民幣59,155,000元（二零一九年：人民幣46,841,000元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管理條例及結匯、售匯與付匯管理規定，本集團獲准透過特許進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他外幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。該等物業發展、物業租賃及物業管理服務分部之存款已就授予本集團所發展之若干物業的買家之按揭貸款融資抵押予銀行。銀行結餘與已抵押存款存放於近期無違約記錄且信譽良好之銀行。

22. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一個月內	928	4,885
一至三個月	1,102	9,524
三個月至一年	2,203	9,530
超過一年	1,291	1,617
	5,524	25,556

應付貿易款項為免息，並且一般在180天期限內結清。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

23. 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應計費用	46	55
應付土地增值稅	14,087	12,034
建議出售一間聯營公司之所得款項	-	10,600
其他應付款項	11,485	11,386
	25,618	34,075

其他應付款項為不計息及平均期限為六個月。

24. 合約負債

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 人民幣千元
已收取來自客戶之短期墊款		
物業銷售	2,659	5,611
車位銷售	1,626	1,439
物業管理服務	542	2,253
	4,827	9,303

合約負債包括就本集團之物業及車位銷售以及提供物業管理服務已收取來自客戶之短期墊款。於二零二零年，合約負債減少乃由於就銷售物業及提供物業管理服務已收取來自客戶之短期墊款減少所致。

於年內合約負債之變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	9,303	8,726
收購一項業務(附註31)	-	1,207
計入年初合約負債之已確認收入	(7,975)	(6,322)
由於已收現金導致之增加，不包括於年內已確認為收入之金額	3,499	5,692
	4,827	9,303

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

25. 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，每年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。於過往年度，90,000,000股可換股優先股已轉換為普通股。於報告期末，本公司之尚未轉換可換股優先股為3,000,000股(二零一九年：3,000,000股)。

於發行日期已確認的可換股優先股之初始確認計算如下：

	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	(69,801)
<hr/>	
可換股優先股之負債部份	8,019

可換股優先股的公平值乃使用柏力克—舒爾斯模式計量。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始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%。

年內可換股優先股之負債部份之賬面值計算如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	738	627
利息開支(附註7)	97	83
匯兌調整	30	28
<hr/>		
年終	865	738

26. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	預扣稅 人民幣千元	用作 出售物業 公平值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	業務合併 產生之 公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年七月一日	99	5,847	620	-	6,566
年內(計入)/扣除自損益(附註10)	1,202	(1,934)	(35)	(76)	(843)
收購一項業務(附註31)	-	-	-	646	646
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	1,301	3,913	585	570	6,369
年內計入損益(附註10)	(576)	(2,238)	(45)	(129)	(2,988)
於二零二零年六月三十日	725	1,675	540	441	3,381

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息，需徵收10%預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。故本集團須就有關二零零八年一月一日起於中國大陸成立之附屬公司所產生之盈利分派之股息繳納有關預扣稅。

遞延稅項資產

	撇減存貨至 可變現淨值 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	應計費用及 其他撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年七月一日	2,691	2,570	1,107	6,368
年內(扣除自)/計入損益(附註10)	(949)	438	41	(470)
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	1,742	3,008	1,148	5,898
年內(扣除自)/計入損益(附註10)	(1,068)	513	85	(470)
於二零二零年六月三十日	674	3,521	1,233	5,428

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

26. 遞延稅項(續)

本集團於中國大陸及俄羅斯產生稅項虧損，擁有未確認遞延稅項資產合共人民幣31,154,000元(二零一九年：人民幣14,812,000元)，將於未來五年內屆滿，可用作抵銷未來應課稅溢利。並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產，因產生遞延稅項資產之附屬公司於某段時間內一直出現虧損，並被認為不大可能有應課稅溢利可用以抵銷上述項目。

27. 股本

股份

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(二零一九年：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(二零一九年：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
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已發行及繳足：		
2,884,091,737股(二零一九年：2,884,091,737股)普通股	252,856	252,856

28. 購股權

本集團於二零一零年五月二十六日、二零一零年十一月八日、二零一一年五月十一日、二零一四年一月八日、二零一五年一月九日及二零一五年十月十四日分別授出六批購股權(「購股權」)，目的為向對本集團的成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵和回報。購股權的合資格參與者包括本公司的執行董事、僱員和顧問。

現時可授出之未行使購股權之最高數目於行使時將相等於本公司於任何時候已發行股份之10%。於任何十二個月內根據購股權可向購股權各合資格參與者發行之最高股份數目不得超過本公司任何時間已發行股份之1%。授出超過此限額之任何其他購股權，均須獲得股東在股東大會上批准。

28. 購股權（續）

向本公司的董事、高級行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人授予購股權須事先獲得獨立非執行董事批准。另外，於任何十二個月內向本公司一位主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人授予超出本公司於任何時候已發行股份之0.1%及總值（按照本公司於授出日期之股價計算）超出5,000,000港元之任何購股權，均須獲得股東事先在股東大會上批准，方可作實。

承授人可於要約日起7天內支付象徵式代價合共1港元後接納所獲授之購股權要約。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)股份之面值。

購股權並無賦予持有人可享有股息或在股東大會上投票之權利。

第一、第二及第三批購股權截至二零一五年六月三十日已獲悉數行使。已授出但尚未行使之第三批購股權之詳情如下：

(a) 第四批購股權

於二零一四年一月八日，向本集團之合資格參與者授出91,500,000份購股權。購股權之行使價為每股股份0.610港元。

購股權可於自二零一四年一月八日起五年內隨時行使，且不附帶服務條件及表現條件。

購股權之行使價可於將法定儲備轉換為股本、股份拆細、股份合併、分派股息或本公司股價的其他同類變動的情況下予以調整。

第四批權益結算購股權於授出日期的公平值使用二項式期權定價模型估計，並經考慮授出購股權之條款和條件。下表載列所使用之模型輸入值：

每股股價	0.600港元
每股行使價	0.610港元
預期波幅	68.363%
無風險利率	1.437%
預期年限	5年
每股公平值	0.34港元

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

28. 購股權(續)

(a) 第四批購股權(續)

購股權之預期年限以過往數據為基準且未必反映可能發生的行使模式。預期波幅反映過往波幅顯示未來趨勢的假設，同樣未必反映實際結果。

於二零一五年完成本公司公開發售後，第四批購股權之行使價及尚未行使之購股權數目已經調整。

(b) 第五批購股權

於二零一五年一月九日，向本集團之合資格參與者授出102,300,000份購股權。購股權之行使價為每股股份0.582港元。

購股權可於自二零一五年一月九日起五年內隨時行使，且不附帶服務條件及表現條件。

購股權之行使價可於將法定儲備轉換為股本、股份拆細、股份合併、分派股息或本公司股價的其他同類變動的情況下予以調整。

第五批權益結算購股權於授出日期的公平值使用二項式期權定價模型估計，並經考慮授出購股權之條款和條件。下表載列所使用之模型輸入值：

每股股價	0.550港元
每股行使價	0.582港元
預期波幅	61.462%
無風險利率	1.237%
預期年限	5年
每股公平值	0.28港元

購股權之預期年限以過往數據為基準且未必反映可能發生的行使模式。預期波幅反映過往波幅顯示未來趨勢的假設，同樣未必反映實際結果。

於二零一五年完成本公司公開發售後，第五批購股權之行使價及尚未行使之購股權數目已經調整。

28. 購股權(續)

(c) 第六批購股權

於二零一五年十月十四日，向本集團之合資格參與者授出87,000,000份購股權。購股權之行使價為每股股份0.30港元。

購股權可於自二零一五年十月十四日起四年內隨時行使，且不附帶服務條件及表現條件。

購股權之行使價可於將法定儲備轉換為股本、股份拆細、股份合併、分派股息或本公司股價的其他同類變動的情況下予以調整。

第六批權益結算購股權於授出日期的公平值使用二項式期權定價模型估計，並經考慮授出購股權之條款和條件。下表載列所使用之模型輸入值：

每股股價	0.30港元
每股行使價	0.30港元
預期波幅	77.888%
無風險利率	0.634%
預期年限	4年
每股公平值	0.17港元

購股權之預期年限以過往數據為基準且未必反映可能發生的行使模式。預期波幅反映過往波幅顯示未來趨勢的假設，同樣未必反映實際結果。

截至二零一九年六月三十日止年度授予合資格參與者之第四批購股權之變動如下：

	截至 二零一九年 六月三十日止 年度尚未行使 購股權總數	加權平均 每股行使價 (港元)
年初尚未行使 年內屆滿	51,787,840 (51,787,840)	0.587
年末尚未行使	—	—

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

28. 購股權(續)

年內授予合資格參與者之第五批購股權之變動如下：

	截至 二零二零年 六月三十日止 年度尚未行使 購股權總數	加權平均 每股行使價 (港元)	截至 二零一九年 六月三十日止 年度尚未行使 購股權總數	加權平均 每股行使價 (港元)
年初尚未行使	96,304,000	0.560	106,392,000	0.560
年內失效	(96,304,000)		(10,088,000)	
年末尚未行使	-		96,304,000	-

年內授予合資格參與者之第六批購股權之變動如下：

	截至 二零二零年 六月三十日止 年度尚未行使 購股權總數	加權平均 每股行使價 (港元)	截至 二零一九年 六月三十日止 年度尚未行使 購股權總數	加權平均 每股行使價 (港元)
年初尚未行使	87,000,000	0.30	87,000,000	0.30
年內失效	(87,000,000)		-	
年末尚未行使	-		87,000,000	

於報告期末，本公司根據購股權並無擁有(二零一九年六月三十日：183,304,000份)尚未行使購股權。

29. 儲備

於本年度及過往年度，本集團的儲備及其變動金額呈列於財務報表第52頁之綜合權益變動表內。

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法(經修訂)，股份溢價可分派予股東，惟倘若(a)本公司無法或於派付股息後將無法償還其到期之負債，或(b)其資產之可變現價值將因派付股息而低於其負債及其已發行股本賬目之總數，則本公司不可宣派或派付股息或自股份溢價中作出分派。

(ii) 購股權儲備

購股權儲備包括根據本公司所採納的購股權計劃授出的未獲行使購股權的授出日期公平值部分。

(iii) 法定儲備

根據中國法規，各中國附屬公司須根據中國會計規則的規定將其10%的除稅後溢利轉撥至法定儲備，直至該儲備達到其註冊資本的50%。部份法定儲備可用作抵銷虧損或轉撥以增加繳足股本，惟資本化後之餘下結餘不可少於註冊資本的25%。

(iv) 資本供款儲備

資本供款儲備指初步於財務報表確認本公司前股東提供的免息財務援助的公平值與本集團已收／應收現金的面值之間的差額。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

30. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司之詳情載列如下：

	二零二零年	二零一九年
非控股權益持有之股權百分比：		
商興有限公司	49%	49%
分配予非控股權益之年度虧損：		
商興有限公司	(14,462)	(1,352)
於報告日期之非控股權益累計結餘：		
商興有限公司	24,219	41,244

下表說明上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額未扣除任何公司間對銷項目。

	商興有限公司	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	-	-
總開支	(29,514)	(2,759)
年內虧損	(29,514)	(2,759)
年內全面虧損總額	(29,514)	(2,759)
流動資產	15,128	18,852
非流動資產	34,618	65,613
流動負債	(320)	(293)
營運活動所用現金流量淨額	(2,136)	(765)
投資活動所用現金流量淨額	-	(553)
現金及現金等值項目減少淨額	(2,136)	(1,318)

31. 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與佛山天安鴻基物業服務有限公司(「佛山天安」)訂立買賣協議，據此，徐州泰華有條件同意購買及佛山天安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」)，現金代價為人民幣9,000,000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。

於收購日期被收購公司之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 人民幣千元
廠房及設備	12	3
無形資產	15	2,580
應收貿易款項		4,278
按金及其他應收款項		310
現金及現金等值項目		715
應付貿易款項		(30)
其他應付款項及應計費用		(1,010)
合約負債		(1,207)
應付稅項		(814)
遞延稅項負債	26	(646)
按公平值計量之可識別資產淨值總額		4,179
收購產生之商譽		4,821
以現金支付		9,000

於收購日期應收貿易款項及其他應收款項之公平值分別為人民幣4,278,000元及人民幣136,000元。應收貿易款項及其他應收款項之總合約金額分別為人民幣4,278,000元及人民幣136,000元。

本集團就此收購事項產生交易成本人民幣1,442,000元。交易成本人民幣647,000元及人民幣795,000元已予支銷並分別計入截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表。

預期概無已確認商譽可扣減所得稅。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

31. 業務合併(續)

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等值項目	715
列入投資活動所得的現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	(8,285)
列入經營活動所得的現金流量之收購事項之交易成本	(647)
	(8,932)

自收購事項起，截至二零一九年六月三十日止年度，被收購公司向本集團貢獻收入人民幣2,492,000元及溢利人民幣233,000元。

倘合併已於截至二零一九年六月三十日止年度開始時進行，本集團截至二零一九年六月三十日止年度之收入及虧損則分別為人民幣45,325,000元及人民幣9,055,000元。

32. 或然負債

於報告期末，本集團未於綜合財務報表內計提撥備的或然負債列示如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已就下列項目授出的信貸而向銀行作出的擔保： 本集團所發展之若干物業的買家	2,480	3,000

於二零二零年六月三十日，授予本集團所發展之若干物業的買家之銀行融資為人民幣2,480,000元（二零一九年：人民幣3,000,000元）。

33. 於二零一九年六月三十日之經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃之總未來最低租賃付款的到期情況如下：

	二零一九年 人民幣千元
一年內	581

本集團為租賃項下有關辦公室物業之承租人，該等租賃先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。本集團已透過使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。此外，本集團根據財務報表附註2.2所載之政策對租期自首次應用當日起計十二個月內終止之租賃應用短期租賃豁免。

34. 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號時應用短期租賃豁免。有關短期租賃之開支人民幣793,000元列入本年度之行政開支。

(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(附註13)(包括中國大陸若干商用物業)。租賃條款一般規定租戶支付保證按金及固定租金。本集團本年度確認之租金收入為人民幣365,000元(二零一九年：人民幣395,000元)(附註5)。

於二零二零年及二零一九年六月三十日，本集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租約的應收未折讓租賃付款如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	333	335
第二至第五年(包括首尾兩年)	397	766
	730	1,101

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

35. 關連方交易

(a) 本集團主要管理人員的補償：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期僱員福利	1,891	2,218
離職後福利	27	50
已付主要管理人員的總補償	1,918	2,268

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

36. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於報告期末的賬面值如下：

二零二零年	按公平值計入 損益的金融資產 — 強制指定如此 人民幣千元	按攤銷成本列賬的 金融資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
金融資產			
應收貿易款項	—	13,772	13,772
計入按金及其他應收款項的金融資產	—	1,027	1,027
按公平值計入損益的金融資產	5,303	—	5,303
已抵押存款	—	506	506
現金及現金等值項目	—	84,596	84,596
	5,303	99,901	105,204

36. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二零年

	按攤銷成本列賬的 金融負債 人民幣千元
金融負債	
應付貿易款項	5,524
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	6,285
不可贖回可換股優先股	865
	12,674

二零一九年

	按攤銷成本列賬的 金融資產 人民幣千元
金融資產	
應收貿易款項	10,434
計入按金及其他應收款項的金融資產	830
已抵押存款	504
現金及現金等值項目	61,540
	73,308

	按攤銷成本列賬的 金融負債 人民幣千元
金融負債	
應付貿易款項	25,556
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	5,534
不可贖回可換股優先股	738
	31,828

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

37. 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融負債				
不可贖回可換股優先股	865	738	865	738

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、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。

本集團由首席財務官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。財務經理直接向首席財務官及審核委員會匯報。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。估值由首席財務官審核並批准。

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。於各年度末, 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。

本集團投資非上市投資, 其指中國大陸銀行發行的金融產品。本集團根據具有類似年期及風險的工具的市場利率使用貼現現金流量估值模型估計該等非上市投資之公平值。

37. 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：

按公平值計量的資產：

於二零二零年六月三十日

	使用以下輸入數據之公平值計量			總額 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 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	
	按公平值計入損益的金融資產	-	5,303	

於二零一九年六月三十日並無按公平值計量的資產。

已披露公平值的負債：

於二零二零年六月三十日

	使用以下輸入數據之公平值計量			總額 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 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	-	865	

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

37. 金融工具公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

已披露公平值的負債:(續)

於二零一九年六月三十日

	使用以下輸入數據之公平值計量			總額 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 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	-	738	-	738

於本年度內，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(二零一九年：無)。

38. 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具包括不可贖回可換股優先股、現金及已抵押存款。該等金融工具之主要目的為為本集團之經營籌措資金。本集團亦有從其營運直接產生之應收貿易款項及應付貿易款項等各類其他金融資產及負債。

本集團金融工具所涉及之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各項風險之政策，有關內容概述如下。

利率風險

本集團之經營業績及現金流量並不會受市場利率變動大幅影響。此外，本集團並無重大計息資產及負債，惟現金及現金等值項目及已抵押存款除外。銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息，且並無重大利率風險。

信貸風險

本集團僅與得到認可兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬按信貸條款進行交易之客戶必須通過信貸核實程序。此外，本集團會持續監察應收結餘之情況，而本集團所面對之壞賬風險並不重大。對於並非以相關營運單位之功能貨幣計值之交易，本集團於未取得管理層特定批准之情況下不會給予信貸期。

38. 財務風險管理之目的及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年末階段分類

下表列示根據本集團信貸政策計量的信貸質素和最大信貸風險以及六月三十日之年末階段分類。除非有無需以過多成本或努力取得的其他資料可供參照，否則上述信貸政策主要參照逾期資料。所呈列的金額為金融資產的賬面總值。

於二零二零年六月三十日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化法 人民幣千元		
	應收貿易款項*	-	-	-	13,772	
計入按金及其他應收款項之 金融資產						
— 正常**	1,027	-	-	-	1,027	
已抵押存款	506	-	-	-	506	
現金及現金等值項目	84,596	-	-	-	84,596	
	86,129	-	-	13,772	99,901	

於二零一九年六月三十日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化法 人民幣千元		
	應收貿易款項*	-	-	-	10,434	
計入按金及其他應收款項之 金融資產						
— 正常**	830	-	-	-	830	
已抵押存款	504	-	-	-	504	
現金及現金等值項目	61,540	-	-	-	61,540	
	62,874	-	-	10,434	73,308	

* 就本集團以簡化法計量減值之應收貿易款項而言，相關資料已於財務報表附註18披露。

** 計入按金和其他應收款項之金融資產的信貸質素於並未逾期及自初始確認以來概無資料顯示該等金融資產的信貸風險顯著上升時被視為「正常」，否則，該等金融資產的信貸質素被視為「存疑」。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

38. 財務風險管理之目的及政策(續)

流動資金風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產(如應收貿易款項)之到期日以及來自營運之預期現金流量。

根據已訂約之未貼現款項，本集團於報告期末之金融負債到期日概要如下：

	二零二零年		
	按要求及 少於十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易款項	5,524	–	5,524
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	6,285	–	6,285
不可贖回可換股優先股	–	865	865
	11,809	865	12,674

	二零一九年		
	按要求及 少於十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易款項	25,556	–	25,556
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	5,534	–	5,534
不可贖回可換股優先股	–	738	738
	31,090	738	31,828

資金管理

本集團資金管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構，並根據經濟情況及相關資產之風險特性變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支予股東之股息、向股東退回資本或發行新股份。本集團並無受到任何外界施加之資金要求所規限。於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，資金管理之目標、政策或程序概無任何變動。

38. 財務風險管理之目的及政策(續)

資金管理(續)

本集團採用資本負債比率監管資金，資本負債比率為債務淨額除以經調整資本加債務淨額。債務淨額包括應付貿易款項及其他應付款項及應計費用並減去現金及現金等值項目。資本包括不可贖回可換股優先股及本公司擁有人應佔權益。

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付貿易款項	5,524	25,556
其他應付款項及應計費用	25,618	34,075
減：現金及現金等值項目	(84,596)	(61,540)
資本淨額	(53,454)	(1,909)
不可贖回可換股優先股，負債部份	865	738
本公司擁有人應佔權益	126,657	142,601
經調整資本	127,522	143,339
資本及債務淨額	74,068	141,430
資本負債比率	不適用	不適用

39. 報告期後之事項

於二零二零年八月十四日，本公司之間接全資附屬公司與徐州市中維地產有限公司（「徐州中維」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本公司附屬公司有條件同意收購及徐州中維有條件同意出售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），現金代價為人民幣40,000,000元（「收購事項」）。收購事項須待達成買賣協議項下之先決條件後，方可作實。

收購事項之詳情載於本公司日期為二零二零年八月十四日及二十七日之公佈。

財務報表附註(續)

二零二零年六月三十日

40. 本公司之財務狀況表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	159	186
於附屬公司之投資	50,690	105,845
非流動資產總值	50,849	106,031
流動資產		
應收一間附屬公司款項	53,000	10,600
按金及其他應收款項	89	86
現金及現金等值項目	4,771	1,185
	57,860	11,871
分類為持作出售之非流動資產	-	48,208
流動資產總值	57,860	60,079
流動負債		
應付一間附屬公司款項	19,730	7,534
其他應付款項及應計費用	3,409	14,293
流動負債總額	23,139	21,827
流動資產淨值	34,721	38,252
資產總值減流動負債	85,570	144,283
非流動負債		
不可贖回可換股優先股	865	738
資產淨值	84,705	143,545
權益		
已發行股本	252,856	252,856
不可贖回可換股優先股(附註)	2,252	2,252
其他儲備(附註)	(170,403)	(111,563)
總權益	84,705	143,545

穆東升
董事

杜雲
董事

40. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	不可贖回 可換股優先股 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	供款儲備 人民幣千元	匯率 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
於二零一八年七月一日	676,605	49,409	2,252	19	48,448	(18,453)	(855,397)	(97,117)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(12,081)	(12,081)
年內其他全面虧損：								
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	(113)	-	(113)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(113)	(12,081)	(12,194)
於購股權沒收或屆滿時轉撥購股權儲備	-	(13,423)	-	-	-	-	13,423	-
於二零一九年六月三十日	676,605	35,986	2,252	19	48,448	(18,566)	(854,055)	(109,311)
於二零一九年七月一日	676,605	35,986	2,252	19	48,448	(18,566)	(854,055)	(109,311)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(57,597)	(57,597)
年內其他全面虧損：								
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,243)	-	(1,243)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(1,243)	(57,597)	(58,840)
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	-	(35,986)	-	-	-	-	35,986	-
於二零二零年六月三十日	676,605	-	2,252	19	48,448	(19,809)	(875,666)	(168,151)

41. 批准財務報表

於二零二零年九月二十九日，本財務報表獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

業績	截至六月三十日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	44,634	43,179	21,216	10,542	8,670
經營溢利／(虧損)	5,999	(1,756)	(16,603)	(12,061)	(38,740)
一間聯營公司之減值撥備	-	-	-	(73,058)	-
融資成本	(97)	(83)	(70)	(66)	(4,617)
應佔一間聯營公司之虧損	-	(2,052)	(2,509)	(6,312)	(5,663)
無形資產之減值撥備	(26,944)	-	-	-	-
除稅前虧損	(21,042)	(3,891)	(19,182)	(91,497)	(49,020)
所得稅(開支)／抵免	(6,655)	(5,954)	(1,600)	473	2,380
年內虧損	(27,697)	(9,845)	(20,782)	(91,024)	(46,640)
下列各方應佔虧損：					
本公司擁有人	(13,235)	(8,493)	(19,811)	(90,724)	(44,401)
非控股權益	(14,462)	(1,352)	(971)	(300)	(2,239)
	(27,697)	(9,845)	(20,782)	(91,024)	(46,640)
股息	-	-	-	-	-

五年財務概要(續)

	於六月三十日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產及負債					
物業、廠房及設備	1,215	1,484	1,197	1,482	1,778
其他非流動資產	58,502	92,472	133,609	140,161	209,754
流動資產淨值	95,405	96,996	62,651	86,145	104,429
資產總值減流動負債	155,122	190,952	197,457	227,788	315,961
非流動負債	(4,246)	(7,107)	(7,193)	(9,417)	(12,660)
資產淨值	150,876	183,845	190,264	218,371	303,301
權益					
已發行股本	252,856	252,856	252,856	252,856	252,856
不可贖回可換股優先股	2,252	2,252	2,252	2,252	2,252
其他儲備	(128,451)	(112,507)	(105,854)	(82,126)	5,293
非控股權益	24,219	41,244	41,010	45,389	42,900
總權益	150,876	183,845	190,264	218,371	303,301