



# 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

中期報告  
**2020/2021**

# 中期報告

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止六個月之收入約為人民幣22,631,000元；
- 截至二零二零年十二月三十一日止六個月之除稅前虧損約為人民幣1,288,000元；
- 截至二零二零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3,388,000元；
- 截至二零二零年十二月三十一日止六個月，每股虧損為人民幣0.12分；
- 本集團的總權益減少至人民幣140,182,000元。

## 公司資料

### 董事

穆東升 (主席及行政總裁)

杜雲

張全\*

凌愛文\*

盧霖\*

\* 獨立非執行董事

### 公司秘書

潘仁偉

### 授權代表

穆東升

潘仁偉

### 審核委員會

凌愛文 (主席)

張全

盧霖

## 薪酬委員會

凌愛文 (主席)  
穆東升  
張全

## 提名委員會

穆東升 (主席)  
凌愛文  
盧霖

## 企業管治委員會

盧霖 (主席)  
凌愛文  
張全

## 開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman

## 核數師

安永會計師事務所

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

## 總辦事處及主要營業地點

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

## 股份登記及過戶總處

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

## 香港股份登記及過戶分處

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

## 香港聯合交易所有限公司買賣代號

1195

## 網址

<http://kingwell.todayir.com>

## 業績

京維集團有限公司（「京維」或「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）謹此呈列本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	22,631	20,187
銷售成本		(17,144)	(11,798)
毛利		5,487	8,389
其他收入及收益	4	1,124	451
銷售及分銷開支		(773)	(568)
行政開支		(7,088)	(7,270)
融資成本	5	(38)	(44)
除稅前(虧損)／溢利	6	(1,288)	958
所得稅開支	7	(2,384)	(3,718)
期內虧損		(3,672)	(2,760)
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		(7,951)	1,957
期內其他全面(虧損)／收入		(7,951)	1,957
期內全面虧損總額		(11,623)	(803)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人		<b>(3,388)</b>	(2,044)
非控股權益		<b>(284)</b>	(716)
		<b>(3,672)</b>	(2,760)
下列應佔全面(虧損)／收入總額：			
本公司擁有人		<b>(7,435)</b>	(1,215)
非控股權益		<b>(4,188)</b>	412
		<b>(11,623)</b>	(803)
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 <b>(0.12)</b> 分	人民幣(0.07)分
攤薄			
一期內虧損		人民幣 <b>(0.12)</b> 分	人民幣(0.07)分

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,233	1,215
投資物業		4,560	5,490
商譽		4,821	4,821
無形資產		34,873	42,763
遞延稅項資產		5,428	5,428
<b>非流動資產總值</b>		<b>50,915</b>	59,717
<b>流動資產</b>			
存貨		27,775	35,652
應收貿易款項	10	10,506	13,772
按金及其他應收款項		1,032	1,027
按公平值計入損益之金融資產		-	5,303
已抵押存款		506	506
現金及現金等值項目		97,622	84,596
<b>流動資產總值</b>		<b>137,441</b>	140,856
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	11	7,572	5,524
其他應付款項及應計費用		26,541	25,618
合約負債		1,288	4,827
應付稅項		9,392	9,482
<b>流動負債總額</b>		<b>44,793</b>	45,451
<b>流動資產淨值</b>		<b>92,648</b>	95,405
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>143,563</b>	155,122

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
資產總值減流動負債		<b>143,563</b>	155,122
非流動負債			
不可贖回可換股優先股		–	865
遞延稅項負債		<b>3,381</b>	3,381
非流動負債總額		<b>3,381</b>	4,246
資產淨值		<b>140,182</b>	150,876
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	<b>253,720</b>	252,856
不可贖回可換股優先股		–	2,252
其他儲備		<b>(133,569)</b>	(128,451)
		<b>120,151</b>	126,657
非控股權益		<b>20,031</b>	24,219
總權益		<b>140,182</b>	150,876

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	已發行 股本 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元	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	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	資本供款 儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一九年七月一日	252,856	676,605	35,986	2,252	6,099	19	48,448	(7,470)	(672,194)	142,601	41,244	183,845
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,044)	(2,044)	(716)	(2,760)
期內其他全面收入：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	829	-	829	1,128	1,957
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	829	(2,044)	(1,215)	412	(803)
於購股權失效或屆滿時	-	-	-	-	-	-	-	-	18,829	-	-	-
轉撥購股權儲備	-	-	(18,829)	-	-	-	-	-	(601)	-	-	-
轉撥法定儲備	-	-	-	-	601	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	252,856	676,605	17,157	2,252	6,700	19	48,448	(6,641)	(656,010)	141,386	41,656	183,042
於二零二零年七月一日	252,856	676,605	2,252	9,433	19	48,448	(10,179)	(652,777)	126,657	24,219	150,876	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)	(284)	(3,672)
期內其他全面收入：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(4,047)	-	(4,047)	(3,904)	(7,951)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(4,047)	(3,388)	(7,435)	(4,188)	(11,623)
兌換不可贖回可換股 優先股	864	2,317	(2,252)	-	-	-	-	-	-	929	-	929
轉撥至法定儲備	-	-	-	153	-	-	-	-	(153)	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	253,720	678,922*	-	9,586*	19*	48,448*	(14,226)*	(656,318)*	120,151	20,031	140,182	

\* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表中的其他綜合儲備虧絀人民幣133,569,000元(二零二零年六月三十日：人民幣128,451,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得之現金流量		
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	12,785	(4,366)
投資活動所得之現金流量		
已收利息	30	54
購買物業、廠房及設備項目	(377)	(205)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	350	250
出售一間聯營公司所得款項	–	21,200
出售投資物業所得款項	822	–
添置無形資產	–	(2,448)
投資活動所得之現金流量淨額	825	18,851
現金及現金等值項目增加淨額	13,610	14,485
於七月一日之現金及現金等值項目	84,596	61,540
匯率變動影響淨額	(584)	(432)
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	97,622	75,593
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	97,622	75,593

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二零年十二月三十一日止六個月  
(以人民幣列值)

## 1. 編製基準

此等截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「財務報表」)乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,且除另有指明外,所有數值均調整至近千元。

財務報表並不包含年度財務報表所須載列之所有資料及披露事項,並應與本集團截至二零二零年六月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

## 2. 會計政策變動及披露

本集團已就此等財務報表首次採納由香港會計師公會頒佈之《二零一八年度財務報告的概念框架》及以下經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第3號之修訂  
香港財務報告準則第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  
香港財務報告準則第16號之修訂  
香港會計準則第1號及  
香港會計準則第8號之修訂

業務的定義  
利率基準改革

與Covid-19相關的租金優惠  
重大性的定義

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

下文列出《二零一八年度財務報告的概念框架》及適用於本集團之經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

《二零一八年度財務報告的概念框架》(「《概念框架》」) 就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。《概念框架》包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明瞭管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。《概念框架》並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。《概念框架》對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂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生產產出的評估，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。該修訂亦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。本集團已就於二零二零年七月一日或之後發生的交易或其他事件提前採納該修訂本。該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂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。該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

## 3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務組織其業務單位，並擁有以下兩個呈報營運分部：

- (a) 物業發展、物業租賃及物業管理服務分部從事別墅、公寓及商業樓宇之發展、自有物業之物業租賃、出售停車位、提供物業管理服務及建造服務；及
- (b) 黃金開採分部從事黃金之生產及銷售。

管理層分開監察本集團之營運分部業績以作出有關資源分配的決定和評估表現。分部表現乃按呈報分部溢利／虧損進行評估，即經調整除稅前溢利／虧損之計算。經調整除稅前溢利／虧損之計算方式與本集團除稅前虧損之計算方式貫徹一致，惟利息收入、融資成本以及總公司及企業開支均不包括在該等計算當中。

由於遞延稅項資產及其他未分配總公司及企業資產以集團為基準進行管理，故分部資產不包括此等資產。

由於應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總公司及企業負債以集團為基準進行管理，故分部負債不包括此等負債。

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止期間

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

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止期間

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	黃金開採 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	20,187	-	20,187
其他收入	186	-	186
	20,373	-	20,373
分部業績：	7,359	(1,461)	5,898
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			265
企業及其他未分配開支			(5,161)
融資成本			(44)
除稅前溢利			958

### 3. 經營分部資料 (續)

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>分部資產</b>			
二零二零年			
十二月三十一日 (未經審核)	139,676	41,566	181,242
二零二零年六月三十日 (經審核)	140,378	49,748	190,126
<b>分部負債</b>			
二零二零年			
十二月三十一日 (未經審核)	32,068	625	32,693
二零二零年六月三十日 (經審核)	32,396	164	32,560

## 4. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益分析呈列如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售	11,682	12,724
提供物業管理服務	7,966	7,463
銷售黃金	2,983	-
	<b>22,631</b>	20,187
其他收入及收益		
銀行利息收入	30	54
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	716	-
其他	378	397
	<b>1,124</b>	451

## 5. 融資成本

融資成本分析呈列如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股優先股	38	44

本集團於兩段期間內並無任何利息撥充資本。

## 6. 除稅前溢利／虧損

本集團除稅前溢利／虧損已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	7,879	8,542
所提供之物業管理服務成本	7,075	3,256
已售黃金成本	2,190	-
折舊	21	109
並無計入計量租賃負債之租賃付款	313	268
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及薪酬	3,326	2,828

## 7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
即期－中國大陸		
企業所得稅撥備	2,384	3,621
遞延	-	97
期內稅項開支總額	2,384	3,718

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（二零一九年：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3,388,000元（二零一九年：人民幣2,044,000元）及期內已發行普通股之加權平均數2,887,243,911股（二零一九年：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二零二零年及二零一九年十二月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

## 9. 股息

概不就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止六個月宣派中期股息。

## 10. 應收貿易款項

	二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	10,506	13,772
減值	-	-
	<b>10,506</b>	13,772

## 10. 應收貿易款項 (續)

本集團之應收貿易款項來自銷售物業及提供物業管理服務、建造服務及銷售代理服務。已售物業之代價由買家根據相關買賣協議之條款支付。一般授予本集團向其提供物業管理服務、建造服務及銷售代理服務之物業發展商六個月之信貸期。本集團向其提供管理服務之物業業主通常須作出預付款。本集團尋求對其尚未償還應收款項維持嚴緊控制。逾期結餘由管理層定期審閱。本集團並無就其應收貿易款項結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收貿易款項為免息。

## 11. 應付貿易款項

於報告期末之應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一個月內	2,900	928
一至三個月	-	1,102
三個月至一年	3,350	2,203
一年以上	1,322	1,291
	<b>7,572</b>	<b>5,524</b>

應付貿易款項為免息，並且一般按180天期限結付。

## 12. 股本

### 股份

	二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股 (二零二零年六月三十日：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	500,000	500,000
100,000,000股 (二零二零年六月三十日：100,000,000股) 每股面值1.00港元之可換股優先股	100,000	100,000
	<b>600,000</b>	600,000
	二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
已發行及繳足：		
2,894,091,737股 (二零二零年六月三十日：2,884,091,737股) 每股面值0.10港元之普通股	253,720	252,856

## 13. 租賃

### (a) 本集團 (作為承租人)

本集團擁有辦公室物業的租賃合約。所有租賃合約之租期於十二個月內結束及本集團於採納香港財務報告準則第16號應用短期租賃豁免。除有關短期租賃之開支人民幣313,000元列入截至二零二零年十二月三十一日止期間之行政開支。

### (b) 本集團 (作為出租人)

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業 (包括中國內地若干商用物業)。租賃條款一般規定租戶支付保證按金及固定租金。本集團本期間確認之租金收入為人民幣192,000元 (二零一九年：人民幣191,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租約的應收未折讓租賃付款如下：

	二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	400	333
第二至第五年 (包括首尾兩年)	200	397
	600	730

## 14. 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	
	於二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
不可贖回可換股優先股	-	865	-	865

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。

## 14. 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：

按公平值計量之資產：

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			總計 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	
	公平值計入損益之 金融資產	-	5,303	

於二零二零年十二月三十一日概無按公平值計量之資產。

## 14. 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：

於二零二零年六月三十日 (經審核)

	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	-	865

概無公平值於二零二零年十二月三十一日披露之負債。

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 (二零一九年：無)。

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

截至二零二零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22,631,000元（二零一九年：人民幣20,187,000元），較去年同期增加約12.1%。收入增加乃主要由於銷售黃金貢獻所致。

於期間內，本集團分別錄得毛利約為人民幣5,487,000元（二零一九年：人民幣8,389,000元）及除稅前虧損約為人民幣1,288,000元（二零一九年：除稅前溢利為人民幣958,000元）。毛利減少及除稅前虧損增加乃主要由於銷售物業及提供物業管理服務之毛利貢獻下降所致。

本公司普通股股權持有人應佔期間虧損約為人民幣3,388,000元（二零一九年：人民幣2,044,000元）。本公司普通股股權持有人應佔虧損增加乃由於期間內銷售物業及提供物業管理服務之毛利下降所致。期間每股基本虧損為人民幣0.12分（二零一九年：人民幣0.07分）。

### 業務回顧

#### 物業發展、物業租賃及物業管理服務業務

位於中國湖北省安陸市安陸經濟開發區糧機北路（郵政編碼：432600）的物業發展項目「安陸泰合樂園」由安陸泰合房地產開發有限公司（「安陸泰合」）開發及由本集團全資擁有，且為本集團帶來正面貢獻。該項目分為三期，有關建設分別於二零零七年、二零零九年及二零一一年竣工，總建築面積約為272,568平方米，並已獲准作住宅及商業綜合用途。該等物業獲授予之土地使用權年期於二零六五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」）。

部分物業由本集團持作投資用途以產生租金收入。本集團於二零二零年十二月三十一日持作投資用途之物業分類為投資物業並按公平值列賬。

於期間內，中國物業市況較去年更加困難，但於中國銷售物業及提供物業管理服務業務繼續為本集團作出正面貢獻。

於期間內，物業發展、物業租賃以及物業管理服務分部錄得溢利約為人民幣2,519,000元，而二零一九年之溢利則約為人民幣7,359,000元。於二零二零年十二月三十一日，物業發展、物業租賃以及物業管理服務業務之分部資產約為人民幣139,676,000元（二零二零年六月三十日：人民幣140,378,000元）及分部負債約為人民幣32,068,000元（二零二零年六月三十日：人民幣32,396,000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74%。

## 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Zeytskiy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。本集團預期於二零二一年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。於期間內，本集團已出售試生產線的金沙。

於期間內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣496,000元，而二零一九年虧損約為人民幣1,461,000元。於二零二零年十二月三十一日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣41,566,000元（二零二零年六月三十日：人民幣49,748,000元）及分部負債約為人民幣625,000元（二零二零年六月三十日：人民幣164,000元）。黃金開採分部佔本集團總資產之22%。於期間內，並無來自黃金開採分部的股息收入。

## 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。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。

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。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。

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，包括由賣方開發之徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟。

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。在這種情況下，本集團預計俄羅斯金礦於二零二一年將不會提供正面貢獻。

由於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

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團主要以內部資源應付營運資金需求。

於二零二零年十二月三十一日，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97,622,000元(二零二零年六月三十日：人民幣84,596,000元)、人民幣92,648,000元(二零二零年六月三十日：人民幣95,405,000元)及人民幣143,563,000元(二零二零年六月三十日：人民幣155,122,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額減少人民幣6,506,000元至人民幣120,151,000元(二零二零年六月三十日：人民幣126,657,000元)。本集團於二零二零年十二月三十一日的資產負債比率(以債務淨額與資本加債務淨額之比率計算)為淨現金狀況(二零二零年六月三十日：淨現金狀況)。

## 重大投資

除上文所披露者外，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止六個月內並無持有重大投資。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除本公佈所披露者外，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。

## 有關收購商業樓宇之主要交易

於二零二零年八月十四日，本集團已與徐州市中維地產有限公司（「賣方」）訂立買賣協議（「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，代價為人民幣40,000,000元（相等於約44,400,000港元）（「收購事項」）。收購事項已於二零二一年一月完成。

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、二零二零年八月二十七日、二零二零年十月二十日、二零二零年十一月十三日、二零二零年十一月二十七日、二零二零年十二月十一日、二零二零年十二月十八日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月四日、二零二一年一月七日及二零二一年一月二十五日之公佈以及本公司日期為二零二一年一月八日之通函。

## 僱員資料

於二零二零年十二月三十一日，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3,326,000元。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司將根據本公司二零一九年購股權計劃（「二零一九年購股權計劃」）向員工、董事及顧問授出購股權。於本報告日期，並無根據二零一九年購股權計劃出購股權。

## 本集團資產質押

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，概無質押本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押。

## 未來重大投資計劃及預計資金來源

於未來，本集團將繼續實施其多元化發展戰略，並積極物色潛在投資機會。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何未來重大投資計劃及預計資金來源。

## 匯率波動風險

由於若干金融資產及負債以外幣（主要為港元及俄羅斯盧布）列值，故本集團面臨外幣風險。本集團預期人民幣兌外幣之任何升值或貶值均不會對本集團之經營業績產生重大影響。本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

## 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零一九年：無）。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，授予本集團若干發展物業買家之銀行融資為人民幣2,480,000元（二零二零年六月三十日：人民幣2,480,000元）。

## 股息

董事會並無宣派截至二零二零年十二月三十一日止六個月之任何中期股息（二零一九年：無）。

## 發行可換股優先股

於二零二零年十一月四日，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已根據日期為二零一一年四月二十六日之收購協議向朝聯集團有限公司轉換為10,000,000股普通股。不可贖回可換股優先股已按每股0.30港元之換股價轉換為本公司之普通股。

由於不可贖回可換股優先股獲悉數轉換，於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為2,894,091,737股股份。朝聯集團有限公司仍為本公司的主要股東，彼於本公司之394,198,376股股份中擁有權益，佔本公司經配發及發行10,000,000股普通股擴大後的已發行股份總數的約13.62%。

## 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

於二零二零年十二月三十一日，本公司各董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括本公司各董事及高級行政人員根據證券及期貨條例之有關條文被認為或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份之好倉

姓名	身份	股份數目	所持已發行 普通股數目	佔已發行股份 總概約百分比
杜雲先生	透過受控制法團持有的權益	394,198,376	394,198,376 (附註)	13.62
穆東升先生	實益擁有人	277,777,777	277,777,777	9.60

附註：394,198,376股股份由朝聯集團有限公司持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由杜雲先生實益擁有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司各董事及高級行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被認為或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則而須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條存置之股東名冊所載，以及據董事所知或經作出合理查詢後確定，下列人士／實體（本公司董事或高級行政人員除外）在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部所規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接及間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

## 於本公司股份之好倉

姓名／名稱	身份	股份數目	所持已發行 普通股數目	佔已發行股份 總概約百分比
朝聯集團有限公司	實益擁有人	394,198,376	394,198,376 (附註)	13.62
尹家堂先生	實益擁有人	217,880,604	217,880,604	7.53

附註：394,198,376股股份由朝聯集團有限公司持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由杜雲先生實益擁有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並無獲通知記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內而佔本公司已發行股份5%或以上之任何其他權益或淡倉。

## 董事購入股份或債務證券之權利

除上文「購股權」及「董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」各節所披露者外，本公司或其任何附屬公司、其控股公司或其任何同系附屬公司於期間內任何時間概無參與訂立任何安排，令本公司董事或高級行政人員或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

## 購買、出售或贖回上市證券

於期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

於期間內，除下述偏離外，本公司已採納及遵照上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文：

### 守則條文第A.2.1條

企業管治守則之守則條文第A.2.1條載述，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。知悉上述偏離守則條文第A.2.1條的情形，但鑑於本集團現時發展迅速，董事會認為在管理層協助下，由穆東升先生兼任本公司主席及行政總裁可高效執行本集團業務策略及提高營運效率。此外，於由三名獨立非執行董事組成的董事會的監察下，股東的權益將獲得充分及公平代表。本公司將於未來物色及委任合適並合資格的人選擔任本公司行政總裁，以尋求重新遵守守則條文第A.2.1條。

## 標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於期間內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事於競爭業務中之權益

本公司各董事或管理層股東或主要股東或任何彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何重大權益。

## 優先購股權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購股權之條文，要求本公司按比例提呈新股份予現有股東。

## 審核委員會

本公司已於二零零一年五月八日成立審核委員會，並釐定書面職責範圍。審核委員會之職責包括審閱本公司之年報及中期報告，並向董事提供意見及建議。審核委員會亦負責檢討及監督本集團之財務申報、風險管理及內部監控制度。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事凌愛文先生、盧霖先生及張全先生組成。本公司截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期業績未經審核，但已由審核委員會審閱。

## 期後之重大事件

除上文「業務前景」一節所披露者外，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，二零二一年二月二十六日