

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KINGWELL GROUP LIMITED
京維集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1195)

截至二零二二年六月三十日止年度
全年業績公佈

業績

京維集團有限公司(「本公司」或「京維」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止年度(「本年度」)之初步綜合業績，連同截至二零二一年六月三十日止年度同期之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	4	32,957	34,246
銷售成本		<u>(21,255)</u>	<u>(25,647)</u>
毛利		11,702	8,599
其他收入及收益	4	3,607	1,855
銷售及分銷開支		(748)	(455)
行政開支		(15,973)	(11,403)
金融資產之減值虧損		(833)	-
其他開支		(763)	(4,098)
融資成本		<u>(1)</u>	<u>(36)</u>
		(3,009)	(5,538)
無形資產之減值撥備		<u>(10,119)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	5	(13,128)	(5,538)
所得稅開支	6	<u>(3,663)</u>	<u>(1,621)</u>
年內虧損		<u>(16,791)</u>	<u>(7,159)</u>
其他全面收益／(虧損)			
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務之匯兌差額		16,572	(6,623)
於隨後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益： 換算本公司財務報表之匯兌差額		<u>424</u>	<u>-</u>
年內其他全面收益／(虧損)		<u>16,996</u>	<u>(6,623)</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>205</u>	<u>(13,782)</u>
下列應佔虧損：			
本公司擁有人		(10,818)	(6,381)
非控股權益		<u>(5,973)</u>	<u>(778)</u>
		<u>(16,791)</u>	<u>(7,159)</u>
下列應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		(2,712)	(10,413)
非控股權益		<u>2,917</u>	<u>(3,369)</u>
		<u>205</u>	<u>(13,782)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年六月三十日止年度

	附註	二零二二年 人民幣分	二零二一年 人民幣分
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>(0.37)</u>	<u>(0.22)</u>
攤薄		<u>(0.37)</u>	<u>(0.22)</u>

綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		871	1,072
投資物業		1,590	2,700
使用權資產		86	–
商譽		19,968	4,821
其他無形資產		43,412	37,722
遞延稅項資產		8,383	4,761
非流動資產總值		<u>74,310</u>	<u>51,076</u>
流動資產			
存貨		104,967	62,668
應收貿易款項	9	32,987	16,911
按金及其他應收款項		9,641	1,924
按公平值計入損益之金融資產		2,700	–
已抵押存款		235	235
現金及現金等值項目		29,643	51,622
		<u>180,173</u>	<u>133,360</u>
分類為持作銷售的非流動資產		–	747
流動資產總值		<u>180,173</u>	<u>134,107</u>
流動負債			
應付貿易款項	10	12,462	9,378
其他應付款項及應計費用		31,065	11,442
合約負債		4,049	2,155
租賃負債		92	–
應付關聯公司款項		30,157	–
應付稅項		28,276	22,930
流動負債總額		<u>106,101</u>	<u>45,905</u>
流動資產淨值		<u>74,072</u>	<u>88,202</u>
資產總值減流動負債		<u>148,382</u>	<u>139,278</u>

綜合財務狀況表(續)
二零二二年六月三十日

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產總值減流動負債	<u>148,382</u>	<u>139,278</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>2,027</u>	<u>1,370</u>
非流動負債總額	<u>2,027</u>	<u>1,370</u>
資產淨值	<u>146,355</u>	<u>137,908</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	253,688	253,688
其他儲備	<u>(139,342)</u>	<u>(136,630)</u>
	114,346	117,058
非控股權益	<u>32,009</u>	<u>20,850</u>
總權益	<u>146,355</u>	<u>137,908</u>

附註：

1. 編製基準

本公佈所載年度業績並不構成本集團截至二零二二年六月三十日止年度的綜合財務報表，但節選自該等財務報表。

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業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」）截至二零二二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。

當本公司直接或間接擁有少於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。

1. 編製基準 (續)

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)任何保留投資之公平值及(iii)任何於損益產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份按倘本集團直接出售有關資產或負債須遵照之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

2. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、*利率基準改革—第二階段*

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號之修訂

香港財務報告準則第16號之修訂

於二零二一年六月三十日後與Covid-19相關的租金
優惠

下文列出經修訂香港財務報告準則的性質及影響：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂於現行利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。該等修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整金融資產及負債之賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該修訂並無對本集團的財務狀況及業績造成任何影響。
- (b) 於二零二一年四月發佈之香港財務報告準則第16號修訂將承租人可用之實際可行權宜方法擴大為，可選擇於12個月內不就Covid-19疫情直接後果產生之租金寬減應用租賃修改會計處理。因此，該實際可行權宜方法適用之租金優惠為，其租賃付款的任何減幅僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期之付款，惟須滿足應用該實際可行權宜方法的其他條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯有效，初步應用該修訂之任何累計影響確認為對本會計期初之保留溢利期初餘額的調整。允許提早應用。由於本集團並無獲得任何租金優惠，該修訂並無對本集團的財務狀況及業績造成任何影響。

3. 經營分部資料

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

- (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、銷售車位以及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虧損進行評估，即經調整除稅前虧損之計算方式。經調整除稅前虧損之計算方式與本集團除稅前虧損之計算方式貫徹一致，惟利息收入、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、已抵押存款、現金及現金等值項目、按公平值計入損益之金融資產及其他未分配總公司及企業資產以集團為基準進行管理，故分部資產不包括此等資產。

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

3. 經營分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日止年度

	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：			
銷售予外界客戶	32,614	343	32,957
其他收入	3,105	-	3,105
	<u>35,719</u>	<u>343</u>	<u>36,062</u>
分部業績	6,928	(343)	6,585
<u>對賬：</u>			
利息收入			502
無形資產減值撥備			(10,119)
企業及其他未分配開支			(10,095)
融資成本			(1)
除稅前虧損			<u>(13,128)</u>
分部資產	161,085	48,102	209,187
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			45,296
			<u>254,483</u>
分部負債	44,258	154	44,412
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			63,716
			<u>108,128</u>
其他分部資料：			
無形資產之減值撥備	-	10,119	10,119
金融資產之減值虧損	833	-	833
折舊及攤銷	764	-	764
資本開支	166	-	166*
	<u>166</u>	<u>-</u>	<u>166*</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備，其中包括收購附屬公司所產生的資產。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二一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：			
銷售予外界客戶	31,298	2,948	34,246
其他收入	793	—	793
	<u>32,091</u>	<u>2,948</u>	<u>35,039</u>
分部業績	4,813	398	5,211
<u>對賬：</u>			
利息收入			1,062
企業及其他未分配開支			(11,775)
融資成本			(36)
			<u>(5,538)</u>
除稅前虧損			<u>(5,538)</u>
分部資產	133,622	43,109	176,731
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			8,452
			<u>185,183</u>
分部負債	34,714	290	35,004
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			12,271
			<u>47,275</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	742	—	742
資本開支*	376	—	376*

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國大陸	32,614	31,298
俄羅斯	343	2,948
	<u>32,957</u>	<u>34,246</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地編製。

(b) 非流動資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國大陸	23,093	9,628
香港	100	116
俄羅斯	42,734	36,571
	<u>65,927</u>	<u>46,315</u>

以上非流動資產資料乃根據資產(不包括遞延稅項資產)所在地區編製。

有關主要客戶之資料

於本年度，來自向單一客戶提供物業租賃及物業管理服務之收入為人民幣14,891,000元(二零二一年：人民幣15,047,000元)。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶合約收入		
提供物業管理服務	19,626	10,758
提供建造服務	8,119	7,892
泊車費	2,755	-
銷售車位	2,114	2,938
銷售黃金	343	2,948
銷售物業	-	9,195
提供銷售代理服務	-	515
	<u>32,957</u>	<u>34,246</u>

客戶合約收入

收入資料明細

截至二零二二年六月三十日止年度

分部	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
商品或服務類型			
銷售車位	2,114	-	2,114
泊車費	2,755	-	2,755
物業管理服務	19,626	-	19,626
建造服務	8,119	-	8,119
銷售黃金	-	343	343
客戶合約之總收入	<u>32,614</u>	<u>343</u>	<u>32,957</u>
地區市場			
中國大陸	32,614	-	32,614
俄羅斯	-	343	343
客戶合約之總收入	<u>32,614</u>	<u>343</u>	<u>32,957</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	2,114	343	2,457
隨時間轉移之服務	30,500	-	30,500
客戶合約之總收入	<u>32,614</u>	<u>343</u>	<u>32,957</u>

4. 收入、其他收入及收益 (續)

客戶合約收入 (續)

收入資料明細 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度

分部	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
商品或服務類型			
銷售物業	9,195	—	9,195
銷售車位	2,938	—	2,938
物業管理服務	10,758	—	10,758
建造服務	7,892	—	7,892
銷售代理服務	515	—	515
銷售黃金	—	2,948	2,948
客戶合約之總收入	<u>31,298</u>	<u>2,948</u>	<u>34,246</u>
地區市場			
中國大陸	31,298	—	31,298
俄羅斯	—	2,948	2,948
客戶合約之總收入	<u>31,298</u>	<u>2,948</u>	<u>34,246</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	12,648	2,948	15,596
隨時間轉移之服務	<u>18,650</u>	—	<u>18,650</u>
客戶合約之總收入	<u>31,298</u>	<u>2,948</u>	<u>34,246</u>

4. 收入、其他收入及收益(續)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入		
出售一間附屬公司之收益	1,509	—
銷售貨品	667	—
來自投資物業經營租約之租金收入：		
固定付款	566	350
來自按公平值計入損益之金融資產之利息收入	442	1,002
銀行利息收入	60	60
其他	363	344
	<u>3,607</u>	<u>1,756</u>
收益		
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	99
	<u>3,607</u>	<u>1,855</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除以下各項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售存貨成本	1,256	12,123
已提供服務成本	19,999	13,524
折舊	269	226
攤銷	495	516
經營租約之最低租賃付款	596	672
核數師酬金	1,986	1,678
員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及工資	12,965	10,250
退休金計劃供款	626	497
	<u>13,591</u>	<u>10,747</u>
匯兌差額淨額*	395	74
撇減存貨至可變現淨值*	-	2,823
出售投資物業之虧損*	257	-
投資物業之公平值虧損	110	800
持作銷售之資產減值*	-	313
無形資產之減值撥備	10,119	-
金融資產減值：		
應收貿易款項減值	833	-
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)	-	61

* 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」。

6. 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及俄羅斯概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港及俄羅斯利得稅計提撥備（二零二一年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零二一年：25%）之稅率計算。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	2,991	1,661
土地增值稅（「土地增值稅」）撥備	420	1,304
遞延	252	(1,344)
年內稅項開支總額	<u>3,663</u>	<u>1,621</u>

按本公司主要附屬公司所在中國大陸法定稅率計算之除稅前虧損適用稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(13,128)</u>	<u>(5,538)</u>
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(3,282)	(1,384)
其他地區產生之有關虧損之較低稅率*	2,338	1,775
不可扣稅開支	1,814	14
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	1,556	332
未確認稅項虧損	922	2
過往年度動用之稅項虧損	-	(96)
土地增值稅撥備	420	1,304
土地增值稅之稅務影響	<u>(105)</u>	<u>(326)</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>3,663</u>	<u>1,621</u>

* 其他地區主要指開曼群島及香港

7. 股息

概無於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度建議派發末期股息。

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年內虧損人民幣10,818,000元(二零二一年：人民幣6,381,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,894,091,737股(二零二一年：2,889,925,070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。

概無對截至二零二二年及二零二一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。

9. 應收貿易款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易款項	33,820	16,911
減值	(833)	—
	<u>32,987</u>	<u>16,911</u>

於報告期末之應收貿易款項(扣除虧損撥備)按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一個月內	11,499	4,245
一至兩個月	1,750	1,329
兩至三個月	1,950	4,235
超過三個月	17,788	7,102
	<u>32,987</u>	<u>16,911</u>

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六個月。

10. 應付貿易款項

於報告期末之應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一個月內	6,502	3,388
一至三個月	-	500
三個月至一年	30	1,036
超過一年	5,930	4,454
	<u>12,462</u>	<u>9,378</u>

應付貿易款項為免息，並且一般在180天期限內結清。

管理層討論與分析

業績

於本年度，本集團之收入約為人民幣32,957,000元（二零二一年：人民幣34,246,000元），較去年減少約3.8%。收入減少主要由於銷售物業的貢獻減少所致。

於本年度，本集團分別錄得毛利約人民幣11,702,000元（二零二一年：人民幣8,599,000元）及除稅前虧損約人民幣13,128,000元（二零二一年：人民幣5,538,000元）。毛利增加乃主要由於與於本年度內已收購附屬公司有關物業管理服務之毛利增加所致。除稅前虧損增加乃主要由於本年度產生無形資產減值撥備所致。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣10,818,000元（二零二一年：人民幣6,381,000元）。本年度，每股基本虧損為人民幣0.37分（二零二一年：人民幣0.22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。

本集團旗下的物業管理公司全資附屬公司提供物業管理服務，如徐州泰華物業管理有限公司（「徐州泰華」）及江蘇天安鴻基物業管理有限公司（「江蘇天安鴻基」）。

於本年度內，本集團完成收購深圳市海聯物業有限公司（「深圳海聯」）及惠州市惠陽半島壹號物業管理有限公司（「惠州惠陽」）各自51%之股權。深圳海聯及惠州惠陽於深圳及惠州提供物業管理服務及在惠州擁有864個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米。

部分物業由本集團持作投資用途以產生租金收入。本集團於二零二二年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。

於本年度內，中國房地產市場狀況較去年更為嚴峻。本集團預期於徐州、深圳及惠州的物業管理服務將大幅改善物業租賃及物業管理服務業務規模及本集團的收入來源。

於本年度內，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6,928,000元，而二零二一年之溢利則約為人民幣4,813,000元。於二零二二年六月三十日，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161,085,000元（二零二一年：人民幣133,622,000元）及分部負債約為人民幣44,258,000元（二零二一年：人民幣34,714,000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63%。

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。由於戰爭及新冠肺炎疫情（Covid-19），大多數俄羅斯勞工受到感染及拒絕外出進行採礦工作。於二零二二年，本集團在別無選擇之情況下暫停採礦營運。本集團預期，Covid-19疫苗將穩定及有效，而俄羅斯金礦將於二零二三年恢復正常生產。於本年度內，本集團已出售外包承辦商生產的金沙。

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二零二二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。編製估值時計及俄羅斯金礦預測的未來盈利能力。

於二零二三年七月至二零二八年六月期間內，估值中採納的金價介乎每盎司1,865美元至每盎司2,033美元之間。該等價格乃參考自彭博社摘錄的商品價格以及牛津經濟研究院的預期美國通貨膨脹率預測得出。

估值師採用稅前貼現率38.99%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二零二二年六月三十日之公平值為人民幣41,000,000元。

於本年度內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣343,000元，而二零二一年溢利約為人民幣398,000元。於二零二二年六月三十日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣48,102,000元（二零二一年：人民幣43,109,000元）及分部負債約為人民幣154,000元（二零二一年：人民幣290,000元）。黃金開採分部佔本集團總資產之19%。於本年度內，並無來自黃金開採分部的股息收入。

地區資料

來自向位於中國大陸及俄羅斯之外界客戶銷售之經營業務收入分別為人民幣32,614,000元（二零二一年：人民幣31,298,000元）及人民幣343,000元（二零二一年：人民幣2,948,000元）。

業務前景

中國江蘇省徐州市的物業管理業務將提升本集團於中國物業日常管理之專業知識，令本集團能夠改善本集團物業發展項目之物業管理質素。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)疫情以保護我們的員工及客戶。本集團將提升管理服務及於徐州向客戶提供定制服務。

本集團擁有519個車位及3幢3層高商業樓宇，包括徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟。董事預期徐州物業及物業管理業務將繼續為本集團帶來正面貢獻。

於本年度內，本集團完成收購深圳海聯及惠州惠陽各自51%之股權。深圳海聯及惠州惠陽於深圳及惠州提供物業管理服務及在惠州擁有864個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米。本集團的物業管理組合及物業管理業務的地域佈局將由徐州擴展至位於粵港澳大灣區（「大灣區」）的惠州及深圳。根據中華人民共和國國務院於二零一九年二月發佈的粵港澳大灣區發展規劃綱要，惠州及深圳均為大灣區未來發展的重點城市。因此，本集團認為惠州及深圳具有增長潛力。此外，預計收購事項將大幅改善本集團的物業管理規模及收入來源。

安陸泰合項目僅剩若干存貨尚未出售。本集團預期安陸泰合於未來不會產生重大收入。

就黃金開採業務而言，本集團於未來數年將繼續與外包承辦商簽署合同。此外，本集團於未來數年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二零二三年將不會產生重大收入。

展望未來，本集團將尋覓潛在收購項目，拓展於中國大灣區的管理服務業務。

流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二二年六月三十日止年度，本集團主要以其內部資源應付營運資金需求。

於二零二二年六月三十日，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29,643,000元（二零二一年：人民幣51,622,000元）、人民幣74,072,000元（二零二一年：人民幣88,202,000元）及人民幣148,382,000元（二零二一年：人民幣139,278,000元）。

於二零二二年六月三十日，本集團並無計息借款（二零二一年：無）。

於二零二二年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣2,712,000元至約人民幣114,346,000元（二零二一年：人民幣117,058,000元）。本集團於二零二二年六月三十日的資產負債比率（以債務淨額與資本加債務淨額之比率計算）為27.81%（二零二一年：淨現金狀況）。

重大投資

除本公佈所披露者外，於本年度內，本集團概無持有重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

出售廣州融匯鏈生活科技有限公司之51%股權

於二零二二年六月三十日，本集團訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意出售，而買方同意收購廣州融匯鏈生活科技有限公司（「廣州融匯」）之51%股權，代價為以現金結算方式支付人民幣510,000元（相等於約630,000港元）。該交易已於二零二二年六月三十日完成。由於根據上市規則第14章，該交易的最高適用百分比率（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））為低於5%。

非常重大收購事項：收購物業管理公司之51%股權

於二零二二年一月十八日，深圳融匯控股集團有限公司（「買方」）（本公司全資附屬公司）、中建蛇口發展有限公司（「賣方」）、深圳海聯及惠州惠陽訂立有條件股權轉讓協議（「協議」），據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售深圳海聯及惠州惠陽各自51%之股權，代價為人民幣15,500,000元（相等於約19,070,000港元），其以現金支付。

本公司已於二零二二年四月十九日舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以供股東考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易，而有關協議之普通決議案已於股東特別大會上按投票表決方式獲正式通過。

收購事項之詳情載於本公司日期為二零二二年一月十八日、二零二二年二月二十八日及二零二二年四月十九日之公佈以及本公司日期為二零二二年三月二十五日之通函。該交易已於二零二二年四月二十九日完成。

除本公佈所披露者外，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

薪酬政策及長期獎勵計劃

於二零二二年六月三十日，本集團合共聘用449名（二零二一年：72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。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。於本年度內，僱傭成本（包括董事酬金）約為人民幣14,255,000元（二零二一年：人民幣11,291,000元）。為本集團僱員提供合適的長期獎勵，本公司可根據於二零一九年採納之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。於本公佈日期，概無根據二零一九年購股權計劃授出購股權。

釐定董事薪酬之準則

除了參考市場基準外，本公司亦考慮個人能力及貢獻以釐定每位董事薪酬水平。本公司亦向本公司董事提供適當之福利計劃，當中包括購股權計劃。

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其於香港合資格參與之僱員，設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），而供款乃根據僱員基本薪金的百分比作出，而本集團於中國大陸經營業務的附屬公司的僱員須參與由地方市政府設立的中央退休金計劃（「中央退休金計劃」，連同強積金計劃，統稱「界定供款計劃」），而該等附屬公司必須按地方市政府預先釐定的僱員基本薪金及津貼總額的一定比例向中央退休金計劃作出供款。本集團就界定供款計劃作出的供款根據各計劃的相關規定於應付時自損益表扣除。

本集團向界定供款計劃的供款完全及即時歸屬於僱員。因此，(i)截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止兩個年度各年，概無於界定供款計劃項下沒收任何供款；及(ii)於二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日，概無已沒收供款致使本集團得以減少其對界定供款計劃的現有供款水平。

截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止兩個年度各年，本集團並無任何界定福利計劃。

本集團資產質押

於二零二二年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零二一年：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。

於二零二二年六月三十日，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。本集團亦透過定期檢討本集團港元及俄羅斯盧布等外匯淨風險管理其外匯風險。本集團並無使用任何對沖安排以對沖其外匯風險。由於本集團內各公司的資產及負債主要以各公司的功能貨幣計值，本集團利潤對外幣匯率變動的波動性並不重大。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團概無資本承擔（二零二一年：無）。

或然負債

於二零二二年六月三十日，授予本集團若干開發物業買家之銀行融資為人民幣460,000元（二零二一年：人民幣460,000元）。

股息

董事會並不建議就截至二零二二年六月三十日止年度派付末期股息（二零二一年：無）。

企業管治

本集團致力達致法定及規定之企業管治標準，並秉持著重問責性、透明度、獨立性、公平性及責任的企業管治原則。

本集團於本年度內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C.2.1條

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

審核委員會

本公司已於二零零一年五月成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍已修訂至與企業管治守則所載條文大致相同。就本集團審核範圍內之事項，審核委員會擔任董事會與本公司核數師之間之重要聯繫橋樑。審核委員會之職責為審閱及討論本公司外部審核及風險評估之成效，以及本公司年報及中期報告，並向董事會提供建議及意見。審核委員會亦負責檢討及監督本集團之財務申報、風險管理及內部監控體系。審核委員會已與管理層審閱此等年度業績，並與本公司外部核數師核對此等年度業績。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司及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。

本年度後之重大事項

除上文「業務前景」一節所披露者外，自本年度末起，並無發生影響本集團的重大事項。

刊發全年業績及年報

本集團截至二零二二年六月三十日止年度之業績公佈可在香港交易及結算所有限公司網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://kingwell.todayir.com>)瀏覽。年報將於適當時候寄發予本公司股東，亦將在上述網站供瀏覽。

承董事會命
京維集團有限公司
主席
穆東升

香港，二零二二年九月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事穆東升先生及杜雲先生；以及獨立非執行董事張全先生、凌愛文先生及盧霖先生。