

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止年度(「本年度」)之初步綜合業績，連同截至二零二三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
截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	4	71,415	74,542
銷售成本		<u>(53,191)</u>	<u>(51,799)</u>
毛利		18,224	22,743
其他收入及收益	4	2,677	2,248
銷售及分銷開支		(408)	(6)
行政開支		(15,733)	(13,724)
金融資產之減值虧損		(5,788)	(1,651)
其他開支		(2,334)	(19,702)
融資成本	6	<u>(19)</u>	<u>(9)</u>
除稅前虧損	5	(3,381)	(10,101)
所得稅開支	7	<u>(3,977)</u>	<u>(9,478)</u>
年內虧損		<u><u>(7,358)</u></u>	<u><u>(19,579)</u></u>
其他全面收益			
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
海外業務之換算匯兌差額		342	(16,355)
年內出售海外業務之重新分類調整		-	23,444
於隨後期間將不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)／收益：			
換算本公司財務報表之匯兌差額		<u>(263)</u>	<u>1,642</u>
年內其他全面收益		<u>79</u>	<u>8,731</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(7,279)</u></u>	<u><u>(10,848)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
下列應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(9,966)	(23,101)
非控股權益		<u>2,608</u>	<u>3,522</u>
		<u>(7,358)</u>	<u>(19,579)</u>
下列應佔全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		(9,887)	(234)
非控股權益		<u>2,608</u>	<u>(10,614)</u>
		<u>(7,279)</u>	<u>(10,848)</u>
		二零二四年 人民幣分	二零二三年 人民幣分
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>(0.34)</u>	<u>(0.80)</u>

綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		665	780
投資物業		1,080	1,470
使用權資產		251	301
商譽		19,968	19,968
其他無形資產		16	231
遞延稅項資產		4,780	3,502
非流動資產總值		<u>26,760</u>	<u>26,252</u>
流動資產			
存貨		104,553	104,929
應收貿易款項	10	25,337	27,378
按金及其他應收款項		5,643	8,346
受限制存款		1,165	236
現金及現金等值項目		46,869	63,469
流動資產總值		<u>183,567</u>	<u>204,358</u>
流動負債			
應付貿易款項	11	3,138	5,445
其他應付款項及應計費用		41,545	34,499
合約負債		7,523	6,541
租賃負債		195	117
應付關聯公司款項		-	23,607
應付稅項		35,872	31,480
流動負債總額		<u>88,273</u>	<u>101,689</u>
流動資產淨值		<u>95,294</u>	<u>102,669</u>
資產總值減流動負債		<u>122,054</u>	<u>128,921</u>

綜合財務狀況表(續)
二零二四年六月三十日

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產總值減流動負債	<u>122,054</u>	<u>128,921</u>
非流動負債		
租賃負債	64	187
遞延稅項負債	<u>3,293</u>	<u>2,758</u>
非流動負債總額	<u>3,357</u>	<u>2,945</u>
資產淨值	<u>118,697</u>	<u>125,976</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>(149,463)</u>	<u>(139,576)</u>
	104,225	114,112
非控股權益	<u>14,472</u>	<u>11,864</u>
總權益	<u>118,697</u>	<u>125,976</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二零二四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）及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列示，除另有指明外，所有數值均約整至最接近之千位數。

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」）截至二零二四年六月三十日止年度之財務報表。附屬公司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。

一般而言，假定大多數投票權即會產生控制權。當本公司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事實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分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)

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及在綜合損益及其他全面收益表中確認任何保留投資的公平值以及任何由此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際租稅變革—支柱二規則範本

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期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，則該資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂作出重要性判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已在財務報表中披露重大會計政策資料。該等修訂並無對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計的定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

2. 會計政策變動及披露(續)

- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項縮小香港會計準則第12號中初步確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生等額應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及停止運作責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(倘有充足應課稅溢利)及遞延稅項負債。於應用該等修訂後，本集團已分別確認使用權資產及租賃負債產生的臨時差額。然而，該等修訂對綜合財務狀況表所呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響，因為相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號項下的抵銷資格。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際租稅變革—支柱二規則範本就確認及披露因實施經濟合作暨發展組織頒佈的支柱二規則範本而產生的遞延稅項引入一項強制性暫時例外規定。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及披露在立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效的期間所面臨的已知或可合理估計的支柱二所得稅的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍，該等修訂對本集團並無任何影響。

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，年內擁有一個呈報經營分部。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、提供物業管理服務及建造服務。

從事黃金開採及銷售之黃金開採分部已於二零二三年三月二十日出售。

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、受限制存款、現金及現金等值項目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)

截至二零二四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

分部收入：

銷售予外界客戶	71,415
其他收入	1,994

總分部收入 73,409

分部業績

<u>對賬：</u>	7,019
利息收入	683
企業及其他未分配開支	(11,083)

除稅前虧損 (3,381)

分部資產

<u>對賬：</u>	157,197
企業及其他未分配資產	53,130

210,327

分部負債

<u>對賬：</u>	48,524
企業及其他未分配負債	43,106

91,630

其他分部資料：

金融資產之減值虧損	5,788
折舊及攤銷	621
資本開支*	16

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二三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	74,542	–	74,542
其他收入	<u>1,933</u>	<u>–</u>	<u>1,933</u>
總分部收入	<u>76,475</u>	<u>–</u>	<u>76,475</u>
分部業績	16,960	(19,136)	(2,176)
<u>對賬：</u>			
利息收入			315
企業及其他未分配開支			<u>(8,240)</u>
除稅前虧損			<u>(10,101)</u>
分部資產	162,562	–	162,562
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			<u>68,048</u>
			<u>230,610</u>
分部負債	43,151	–	43,151
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			<u>61,483</u>
			<u>104,634</u>
其他分部資料：			
出售附屬公司之虧損	–	(18,400)	(18,400)
金融資產之減值虧損	1,651	–	1,651
折舊及攤銷	867	–	867
資本開支	<u>192</u>	<u>–</u>	<u>192</u>

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國大陸	<u>71,415</u>	<u>74,542</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地編製。

(b) 非流動資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國大陸	21,891	22,651
香港	<u>89</u>	<u>99</u>
非流動資產總值	<u>21,980</u>	<u>22,750</u>

以上非流動資產資料乃根據資產(不包括遞延稅項資產)所在地編製。

有關主要客戶之資料

由於截至二零二四年六月三十日止年度並無單一客戶貢獻本集團總收入超過10%(二零二三年六月三十日：無)，因此並無呈列主要客戶的資料。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<u>客戶合約收入</u>		
提供物業管理服務	58,225	59,981
泊車費	12,700	14,473
銷售車位	<u>490</u>	<u>88</u>
總計	<u>71,415</u>	<u>74,542</u>

4. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

收入資料明細

截至二零二四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

分部

商品或服務類型

物業管理服務

58,225

泊車費

12,700

銷售車位

490

總計

71,415

地區市場

中國大陸

71,415

收入確認時間

於某一時間點轉移之商品

490

隨時間轉移之服務

70,925

總計

71,415

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)

截至二零二三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

分部

商品或服務類型

物業管理服務	59,981
泊車費	14,473
銷售車位	88

總計 74,542

地區市場

中國大陸 74,542

收入確認時間

於某一時間點轉移之商品	88
隨時間轉移之服務	74,454

總計 74,542

4. 收入、其他收入及收益(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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債之已確認收入：		
物業管理服務	<u>6,269</u>	<u>3,708</u>
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他收入		
來自經營租約之租金收入：		
固定付款	1,573	1,311
來自按公平值計入損益之金融資產之利息收入	605	234
銀行利息收入	78	81
其他	<u>421</u>	<u>622</u>
總計	<u>2,677</u>	<u>2,248</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除以下各項：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已售存貨成本		376	38
已提供服務成本		19,988	18,938
物業、廠房及設備折舊		128	228
使用權資產折舊		262	118
攤銷		231	521
不計入租賃負債計量之租賃付款		643	638
核數師酬金		2,140	2,095
員工成本(不包括董事酬金)：			
薪金及工資		38,010	36,935
退休金計劃供款		3,216	2,661
總計		<u>41,226</u>	<u>39,596</u>
匯兌差額淨額*		177	1,032
出售投資物業之虧損*		18	-
投資物業之公平值虧損*		-	120
應收貿易款項減值		4,002	956
其他應收款項減值		1,786	695
稅款滯納金附加費*	7	1,834	-
出售附屬公司之虧損*		-	18,400*

* 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. 融資成本

融資成本分析如下：

		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息：			
租賃負債		<u>19</u>	<u>9</u>

7. 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」）開展其絕大部分業務。

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（二零二三年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零二三年：25%）之稅率計算。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	3,016	3,866
土地增值稅（「土地增值稅」）撥備（附註(i)）	1,704	-
遞延	(743)	5,612
年內稅項開支總額	<u>3,977</u>	<u>9,478</u>

附註：

- (i) 於年內，本集團根據當地稅務局發佈的通知進行了自查。本集團根據對截至二零二零年至二零二四年六月三十日止年度的土地增值稅、房地產稅及相關滯納金附加費撥備項下的最佳估計分別計提撥備人民幣1,704,000元、人民幣1,560,000元及人民幣1,834,000元，其中人民幣1,704,000元、人民幣660,000元及人民幣1,601,000元已由本集團於二零二四年九月支付。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(3,381)</u>	<u>(10,101)</u>
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(845)	(2,525)
特定省份或地方機關頒佈之較低稅率*	1,907	6,274
過往期間即期稅項調整	-	(74)
不可扣稅開支**	569	19
就本集團中國附屬公司之可分派溢利按10%之預扣稅計算之影響	(111)	847
未確認稅項虧損	120	125
未確認暫時差額	(80)	140
土地增值稅撥備	1,704	-
撇減遞延稅項資產	<u>713</u>	<u>4,672</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>3,977</u>	<u>9,478</u>

* 特定省份或地方機關主要指開曼群島及香港。

** 截至二零二四年六月三十日止年度的不可扣稅開支主要為上述稅款滯納金附加費。

8. 股息

概無於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度建議派發末期股息。

9. 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9,966,000元(二零二三年：人民幣23,101,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,894,091,737股(二零二三年：2,894,091,737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獲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。

概無對截至二零二四年及二零二三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。

10. 應收貿易款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收貿易款項	31,128	29,167
減值	(5,791)	(1,789)
賬面淨值	<u>25,337</u>	<u>27,378</u>

本集團之應收貿易款項來自提供物業管理服務。本集團向其提供物業管理服務之物業發展商獲授之信貸期一般為六個月。業主須按當地政府批准範圍內之若干收費水平支付物業管理費。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。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一個月內	4,606	3,729
一至兩個月	1,800	1,827
兩至三個月	1,973	2,070
超過三個月	<u>16,958</u>	<u>19,752</u>
總計	<u>25,337</u>	<u>27,378</u>

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一個月內	857	1,402
超過一年	<u>2,281</u>	<u>4,043</u>
總計	<u><u>3,138</u></u>	<u><u>5,445</u></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

於本年度內，本集團之收入約為人民幣71,415,000元(二零二三年：人民幣74,542,000元)，較去年減少約4%。收入減少乃主要由於徐州業務貢獻及泊車費收入減少所致。

於本年度內，本集團分別錄得毛利約人民幣18,224,000元(二零二三年：人民幣22,743,000元)及除稅前虧損約人民幣3,381,000元(二零二三年：人民幣10,101,000元)。毛利減少乃主要由於在徐州地區持有的商業樓宇及車位產生的房產稅費用，以及徐州月橋花院的商業服務費下降，以及深圳海聯停車費下降所致，而除稅前虧損減少的主要原因為於本年度內並無出售附屬公司產生之虧損。

於本年度內，本公司擁有人應佔本年度虧損約為人民幣9,966,000元(二零二三年：人民幣23,101,000元)。於本年度內，每股基本虧損為人民幣0.34分(二零二三年：人民幣0.80分)。

業務回顧

物業發展、物業租賃及物業管理服務業務

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，如徐州泰華及江蘇天安鴻基，其中，在管物業面積合共約為254,248平方米。此外，本集團擁有516個車位及3幢3層高商業樓宇(總建築面積3,267平方米)。上述持有待售物業及在管物業位於中國江蘇省徐州市雲龍區富春路徐州月橋花院(「徐州項目」)。

本集團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51%股權。根據日期為二零二二年一月十八日之協議，賣方向本集團承諾及保證，截至二零二三年十二月三十一日止年度深圳海聯及惠州惠陽之純利(已扣除非經常性損益)(「二零二三年保證純利」)不會少於人民幣6,200,000元。二零二三年保證純利已獲達成。深圳海聯於深圳及惠州提供物業管理服務及在惠州擁有858個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米。

於本年度內，物業管理服務業務面臨艱難的經營環境，在經濟放緩背景下受到小區增值服務業務的週期性下滑等因素影響。

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。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。

部分物業由本集團持作投資用途以產生租金收入。本集團於二零二四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。

由於中國房地產需求低迷，待售物業及投資物業面臨艱難的經營環境。

於本年度內，物業發展、物業租賃及物業管理服務分部錄得溢利約為人民幣7,019,000元，而二零二三年之溢利則約為人民幣16,960,000元。於二零二四年六月三十日，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157,197,000元（二零二三年：人民幣162,562,000元）及分部負債約為人民幣48,524,000元（二零二三年：人民幣43,151,000元）。物業發展、物業租賃及物業管理服務佔本集團總資產之75%。

地區資料

來自向位於中國大陸之外界客戶銷售之經營業務收入為人民幣71,415,000元（二零二三年：人民幣74,542,000元）。

業務前景

本集團徐州項目擁有516個車位及3幢3層高商業樓宇。中國江蘇省徐州市的以上物業及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。此外，本集團將提升管理服務及於徐州向客戶提供定制服務。儘管面臨艱難的經營環境，但本集團預計徐州項目將為本集團帶來正面貢獻。

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858個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米，均位於大灣區。根據中國國務院於二零一九年二月發佈的《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均具有增長潛力。

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。

展望未來，本集團將尋覓潛在項目，以拓展中國業務。

流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二四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。

於二零二四年六月三十日，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46,869,000元(二零二三年：人民幣63,469,000元)、人民幣95,294,000元(二零二三年：人民幣102,669,000元)及人民幣122,054,000元(二零二三年：人民幣128,921,000元)。

於二零二四年六月三十日，本集團並無計息借款(二零二三年：無)。

於二零二四年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣9,887,000元至約人民幣104,225,000元(二零二三年：人民幣114,112,000元)。本集團於二零二四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)為現金淨額狀況(二零二三年：0.07%)。

重大投資

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

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

於二零二四年六月三十日，本集團合共聘用480名(二零二三年：500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41,904,000元(二零二三年：人民幣40,241,000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的確實薪酬水平。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」），其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綜合損益及其他全面收益表扣除。

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)截至二零二三年六月三十日及二零二四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)於二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日，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。

截至二零二三年六月三十日及二零二四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

於二零二四年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零二三年：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。

於二零二四年六月三十日，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）列值，本集團面臨外幣風險。為維持淨風險於可接受水平，本集團亦透過定期檢討本集團港元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。

資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團概無資本承擔(二零二三年：無)。

或然負債

於二零二四年六月三十日，授予本集團若干開發物業買家之銀行融資為人民幣237,000元(二零二三年：人民幣236,000元)。

股息

董事會並不建議就截至二零二四年六月三十日止年度派付末期股息(二零二三年：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C1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。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，由毛仰光先生兼任本公司主席兼行政總裁(穆東升先生的任期為二零二二年七月一日起至二零二三年七月十九日止期間)，以及毛先生於二零二三年七月二十日接替穆先生職務擔任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職務，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全年業績。

安永會計師事務所之工作範圍

初步公佈中所載之本集團截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註，已獲本集團核數師安永會計師事務所核實，與本集團於年內之綜合財務報表草擬本所載數額相符。安永會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行之核證工作，故安永會計師事務所並無就初步公佈發表意見或核證結論。

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

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

本集團截至二零二四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
毛仰光

香港，二零二四年九月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事毛仰光先生及杜雲先生；以及獨立非執行董事張全先生、凌愛文先生及吳靜怡女士。