



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

2023 年報

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	05
董事及高級管理層履歷	10
企業管治報告	12
董事會報告	25
獨立核數師報告	39
綜合損益及其他全面收益表	45
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
財務報表附註	52
五年財務概要	119

董事

毛仰光 (主席兼行政總裁)
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

毛仰光
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)
毛仰光
張全

提名委員會

毛仰光 (主席)
凌愛文
盧霖

企業管治委員會

盧霖 (主席)
凌愛文
張全

開曼群島法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

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>

財務業績

- 本年度之收入增加至約人民幣74.5百萬元。
- 本年度之毛利約為人民幣22.7百萬元。
- 本年度之除稅前虧損減少至約人民幣10.1百萬元。
- 本年度之本公司擁有人應佔虧損約為人民幣23.1百萬元。
- 本年度之本公司擁有人應佔全面虧損總額約為人民幣0.2百萬元。
- 本公司普通股股權持有人應佔每股基本虧損為人民幣0.8分。
- 本集團總權益減少至人民幣126.0百萬元。

主席報告

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」）截至二零二三年六月三十日止年度（「本年度」）的財務報告。

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」），其中，在管物業面積合共約為254,248平方米。此外，本集團擁有518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華人民共和國（「中國」）江蘇省徐州市徐州月橋花院（「徐州項目」）。本集團預期徐州項目將會繼續為本集團帶來正現金流量。

深圳市海聯物業管理有限公司（「深圳海聯」）及惠州市惠陽半島壹號物業管理有限公司（「惠陽半島壹號」）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。本集團的物業管理投資組合及物業管理業務的地域佈局已從徐州拓展至位於粵港澳大灣區（「大灣區」）的惠州及深圳。根據中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，本集團相信惠州及深圳具增長潛力。

由安陸泰合房地產開發有限公司（「安陸泰合」）開發位於中國湖北省安陸市的物業發展項目「安陸泰合樂園」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。

黃金開採業務於過往年度錄得淨虧損，本集團相信出售黃金開採業務為本集團提供良機釋放資源發展其他現有業務。

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
毛仰光

香港，二零二三年九月二十八日

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74,542,000元（二零二二年：人民幣32,957,000元），較去年增加約126%。收入增加的主要因為深圳海聯及惠陽半島壹號之物業管理服務收入貢獻。

於本年度內，本集團分別錄得毛利約人民幣22,743,000元（二零二二年：人民幣11,702,000元）及除稅前虧損約人民幣10,101,000元（二零二二年：人民幣13,128,000元）。毛利增加及除稅前虧損減少的主要因為深圳海聯及惠陽半島壹號之物業管理服務貢獻增加。

於本年度內，本公司擁有人應佔本年度虧損約為人民幣23,101,000元（二零二二年：人民幣10,818,000元）。本年度，每股基本虧損為人民幣0.80分（二零二二年：人民幣0.37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518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徐州月橋花院。

於本年度內，本集團錄得來自深圳海聯及惠陽半島壹號之全年物業管理服務收入。本集團於去年以代價人民幣15,500,000元收購深圳海聯及惠陽半島壹號各自51%之股權。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，截至二零二二年十二月三十一日止年度深圳海聯及惠陽半島壹號之純利（已扣除非經常性損益）（「二零二二年保證純利」）將不會少於人民幣6,200,000元。保證純利已獲達成。深圳海聯及惠陽半島壹號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。

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。本集團於二零二三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。

業務回顧 (續)

物業發展、物業租賃及物業管理服務業務 (續)

於本年度內，由於深圳海聯及惠陽半島壹號的全年物業管理服務收入貢獻，本集團錄得收入大幅增長。由於中國房地產市場低迷，物業的銷售較為困難。

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16,960,000元，而二零二二年之溢利則約為人民幣6,928,000元。於二零二三年六月三十日，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162,562,000元（二零二二年：人民幣161,085,000元）及分部負債約為人民幣43,151,000元（二零二二年：人民幣44,258,000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」或「ZSL」）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。

就黃金開採業務而言，由於俄烏戰爭，大部分俄羅斯勞工拒絕外出進行採礦工作。本集團已於本年度暫停採礦營運。於二零二三年二月十六日，本公司與郭偉先生（「買方」）（獨立第三方）訂立股份轉讓協議，據此，本公司同意出售，而買方同意購買商興有限公司及其持有位於俄羅斯的金礦的全資附屬公司ZSL的51%股權。交易詳情載於本公司日期為二零二三年二月十六日的公佈內。該交易已於二零二三年三月二十日完成。

於本年度內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣19,136,000元，而二零二二年虧損約為人民幣343,000元，其中，尚不包括自其他全面收益重新分類的累計匯兌差額，則出售金礦之收益淨額為人民幣5,044,000元。作為重新分類調整，先前在其他全面收益中確認的換算海外業務累計匯兌差額人民幣23,444,000元由其他全面收益重新分類至損益。由於出售黃金開採業務於二零二三年三月二十日完成，於本年度末，本集團黃金開採分部中並無分部資產（二零二二年：人民幣48,102,000元）及分部負債（二零二二年：人民幣154,000元）。於本年度，並無來自黃金開採分部的股息收入。

地區資料

於本年度內，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74,542,000元（二零二二年：人民幣32,614,000元）及零（二零二二年：人民幣343,000元）。

管理層討論與分析 (續)

業務前景

本集團擁有518個車位及3幢3層高商業樓宇，包括徐州項目第10棟、第11棟及第12棟。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。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。本集團預計徐州項目將繼續為本集團帶來正面現金流。

深圳海聯及惠陽半島壹號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已由徐州擴展至位於大灣區的惠州及深圳。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。

黃金開採業務於過往年度錄得淨虧損，本集團相信出售黃金開採業務為本集團提供釋放資源發展其他現有業務的良機。

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

截至二零二三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。

於二零二三年六月三十日，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63,469,000元（二零二二年：人民幣29,643,000元）、人民幣102,669,000元（二零二二年：人民幣74,072,000元）及人民幣128,921,000元（二零二二年：人民幣148,382,000元）。

於二零二三年六月三十日，本集團並無計息借款（二零二二年：無）。

於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣234,000元至約人民幣114,112,000元（二零二二年：人民幣114,346,000元）。本集團於二零二三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0.07%（二零二二年：27.81%）。

重大投資

除本報告所披露者外，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

有關出售一家附屬公司之51%已發行股本之須予披露交易

於二零二三年二月十六日，本公司與郭偉先生（「買方」）（獨立第三方）訂立一份股份轉讓協議，據此本公司同意出售，而買方則同意購買商興有限公司的51%股權，代價為人民幣26.50百萬元。商興有限公司及其全資附屬公司ZSL之主要資產為一個位於俄羅斯之金礦。由於上市規則第14.07條項下該項交易的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故該項交易構成上市規則第14章項下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。

有關上述交易之詳情載於本公司日期為二零二三年二月十六日之公佈。

除本報告所披露者外，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

於二零二三年六月三十日，本集團合共聘用500名（二零二二年：449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40,241,000元（二零二二年：人民幣14,255,000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。於本報告日期，概無根據二零一九年購股權計劃授出購股權。

董事薪酬政策

董事薪酬政策已獲採納。該政策旨在載明本公司有關向執行董事及非執行董事支付薪酬的政策。董事薪酬政策訂明的薪酬架構可讓本公司吸引、激勵及挽留能夠管理及領導本公司實現其策略目標並為本公司的表現及可持續增長作出貢獻的合資格董事，並為董事提供均衡及有競爭力的薪酬。因此，本公司奉行的是有競爭力而不過度的薪酬政策。為此，薪酬待遇乃經參考各項因素（包括有關董事的個人表現、資格及經驗以及現行行業慣例）釐定，並將不時獲檢討及（如有必要）更新以確保其持續有效。

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」），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。

管理層討論與分析 (續)

僱員資料 (續)

退休福利計劃 (續)

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)截至二零二二年六月三十日及二零二三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)於二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日，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。

截至二零二二年六月三十日及二零二三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

於二零二三年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押 (二零二二年：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。

於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，本集團概無資本承擔 (二零二二年：無)。

或然負債

於二零二三年六月三十日，授予本集團若干開發物業買家之銀行融資為人民幣236,000元 (二零二二年：人民幣460,000元)。

股息

董事會並不建議就截至二零二三年六月三十日止年度派付末期股息 (二零二二年：無)。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

毛仰光先生，49歲，自二零二三年七月二十日起擔任本公司執行董事、主席、行政總裁兼授權代表。彼亦是本公司多間附屬公司之董事，包括步高集團有限公司、維金集團有限公司、昇凱集團有限公司、光興中國集團有限公司及中國融匯集團有限公司。彼自二零一六年起為玉湖冷鏈（廣東）有限公司之董事。毛先生於中國多個行業擁有逾26年工作經驗。毛先生於一九九六年畢業於河北經貿大學之企業管理專業四年制本科課程。毛先生亦為本公司薪酬委員會成員及本公司提名委員會主席。

杜雲先生，50歲，自二零二零年六月起擔任本公司之執行董事。自二零一八年一月起至二零二一年止期間，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28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，49歲，自二零零四年九月起擔任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，44歲，自二零一五年七月起擔任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。凌先生於多間中國證券公司擁有工作經驗，亦於投資銀行方面擁有逾21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，48歲，自二零一九年四月起擔任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託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房地產投資基金，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22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，53歲，自二零一一年三月起擔任本公司之財務總監、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。

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，由穆東升先生兼任本公司主席兼行政總裁（由二零二二年七月一日起至二零二三年七月二十日止期間，毛仰光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，以尋求重新遵守守則條文第C.2.1條。

A. 董事會

1. 董事會之組成

於二零二三年六月三十日，董事會包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。各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。董事之經驗及資格詳情載於本年報「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。

企業管治報告 (續)

3. 董事會會議及董事會常規

於本年度內，董事會舉行7次會議，而倘須就特定事宜作出董事會層面決策，董事會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	
毛仰光先生 (於二零二三年七月二十日獲委任)	0/0
杜雲先生	7/7
穆東升先生 (於二零二三年七月二十日退任)	7/7
獨立非執行董事	
張全先生	4/7
凌愛文先生	4/7
盧霖先生	4/7

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。

4. 股東大會

於本年度內，本公司召開一次股東大會，即於二零二二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	
毛仰光先生 (於二零二三年七月二十日獲委任)	0/0
杜雲先生	1/1
穆東升先生 (於二零二三年七月二十日退任)	1/1
獨立非執行董事	
張全先生	1/1
凌愛文先生	1/1
盧霖先生	1/1

5. 董事之培訓

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4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		
毛仰光先生 (於二零二三年七月二十日獲委任)	-	-
穆東升先生 (於二零二三年七月二十日退任)	✓	✓
杜雲先生	✓	✓
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. 主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文第C.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C.2.1條」一段所解釋，穆東升先生擔任主席兼行政總裁職務(由二零二二年七月一日起至二零二三年七月二十日止期間，毛仰光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)。

7. 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。

獨立非執行董事之委任設有指定任期。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，年期分別自二零二三年一月一日、二零二三年七月三十一日及二零二三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。

企業管治報告 (續)

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。

根據本公司組織章程細則，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會的臨時空缺或作為現有董事會的補充。董事會根據本條委任的任何董事的任期直至其獲委任後召開的本公司第一次股東週年大會為止，並符合資格在該大會上重選連任。因此，已獲委任為執行董事的毛仰光先生須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格於該大會上重選連任。

B. 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」），其書面職權範圍已修訂至與企業管治守則所載條文大致相同。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）；並且審閱及／或批准上市規則第17章項下股份計劃相關之事宜。

於二零二三年六月三十日，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。毛仰光先生已於二零二三年七月二十日獲委任以接替穆東升先生出任薪酬委員會成員。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
毛仰光先生 (於二零二三年七月二十日獲委任)	0/0
穆東升先生 (於二零二三年七月二十日退任)	2/2

董事及高級管理層之薪酬

於截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
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。

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。

於二零二三年六月三十日，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，以審閱截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合財務報表及截至二零二二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

企業管治報告 (續)

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」)，其書面職權範圍已修訂至與企業管治守則所載條文大致相同。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。

於二零二三年六月三十日，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。毛仰光先生於二零二三年七月二十日獲委任以取代穆東升先生擔任提名委員會主席。於本年度內，提名委員會舉行一次會議，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
毛仰光先生 (提名委員會主席，於二零二三年七月二十日獲委任)	0/0
穆東升先生 (提名委員會主席，於二零二三年七月二十日退任)	1/1
凌愛文先生	1/1
盧霖先生	1/1

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、經驗及性別多元化。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，預先物色候選人。提名政策將作定期檢討。

C. 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11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。

D. 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。

E. 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，並由審核委員會檢視及監控重大的風險。

本公司的管理層鼓勵本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、表現目標及政策。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，並持續對風險水平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，而風險管理及內部監控則每年進行兩次檢討。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，因此本集團設立內部監控旨在提供合理(但並非絕對)保證並無重大失實陳述或損失。

F. 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 千港元
核數服務	2,150
非核數服務	200

附註：非核數服務費包括中期業績及二零二二年保證純利報告之協定程序。

G. 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政策。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。

就董事會的性別多元化而言，截至年報日期，所有董事均為男性，暫時由單一性別董事會組成。本公司明白新企業管治守則需要實現董事會多元化的要求，並非常願意在二零二四年十二月三十一日之前委任一名不同性別的董事來滿足要求。本公司意識到並且接受多元化董事會對提高績效質素帶來的好處，並將董事會層面日益多元化視為支持實現其策略目標及可持續發展的重要因素。預計未來幾年女性董事的比例將達到10%以上。未來幾年，本公司將透過積極提名適合新任董事的候選人(不限性別)來實現這一目標。

此外，目前本公司員工(包括高級管理人員)的性別比例為100名男性／47名女性，相比去年則為100名男性／54名女性。本公司已經實現了性別多元化，並將繼續專注這一領域，因為勞動力性別多元化與能夠為本公司提供持續競爭優勢的資源相關，其中包括市場洞察力、創造力及創新，以及增強解難能力。男性及女性的不同經歷可以協助本公司洞察男性及女性顧客的不同需求。此外，男性及女性可能具有不同的認知能力，例如男性對數學的熟練程度以及女性的語言及人際交往能力。因此，研究證明，性別多元化團隊的認知能力組合或可增強團隊的整體創造力及創新能力。此

企業管治報告 (續)

外，性別多元化團隊可以做出高質量的決策。儘管可能存在一些難以實現性別多元化的情況（例如，男性工人在體力勞動工作中較為常見，而女性工人在心理諮詢工作中較為常見），但本公司將繼續關注員工性別多元化，以保持當前的實力並進一步提高未來的競爭力。

確保獨立意見的機制

本公司確保董事會可以通過下列機制獲得獨立意見和觀點：

1. 提名委員會應每年審查董事會組成及獨立非執行董事的獨立性，特別是獨立非執行董事的比例及任職九年以上的獨立非執行董事的獨立性。
2. 本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其對本公司的獨立性所做的書面確認。本公司認為其所有獨立非執行董事均屬獨立。
3. 鑑於良好的企業管治常規，為避免利益衝突，董事倘為本公司控股股東及／或控股股東的若干附屬公司的董事及／或高級管理層，須就控股股東及／或其聯繫人的交易有關的董事會決議案放棄投票。
4. 董事會主席須與獨立非執行董事舉行會議，至少每年一次。
5. 董事會所有成員在必要時可尋求獨立專業意見，以根據本公司政策履行職責。提名委員會審閱確保獨立意見的機制，以確保董事會每年均可就以下事項獲得獨立意見及觀點：獨立非執行董事的佔比、招聘及獨立性或其對董事會貢獻，以及獲取外部獨立專業意見。

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」），其書面職權範圍已修訂至與企業管治守則所載條文大致相同。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。

於二零二三年六月三十日，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

H. 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。

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溝通政策（「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，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，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。

企業管治報告 (續)

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。

I. 組織章程文件

年內，本公司修訂了其組織章程大綱及細則（「章程細則」），以符合上市規則有關股東保護的修訂，並納入若干內務修訂。此外，董事會亦採納第二次經修訂及重列的章程細則，藉以納入並合併所有修訂。有關修訂詳情，載於本公司於二零二二年十月二十八日致股東的通函內。章程細則的最新版本可於本公司及聯交所網站上查閱。

J. 投資者及股東之關係

本公司意識到向其股東（「股東」）提供最新相關資料的重要性。本股東溝通政策（「本政策」）旨在制定相關條文規定，旨在確保股東及潛在投資者能夠平等、及時地獲得有關本公司的平衡且易於理解的資料，從而讓股東能夠以知情的方式行使其權利，並讓股東及潛在投資者積極與本公司交流、互動。

股東溝通政策

本公司董事會（「董事會」）應與股東保持持續對話，並將定期檢討本政策以確保其有效性。

本公司通過財務報告（中期及年度報告）、股東週年大會及其他可能召開的股東大會定期向股東及持份者傳達有關資料，並且向股東及持份者提供所有提交香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的披露信息，以及聯交所網站上的其他公司刊物以及聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站 (<http://kingwell.todayir.com>) 上的公司通訊。

本公司應始終確保向股東有效、及時地傳達信息。如有任何疑問、要求及意見，可郵寄至香港九龍尖沙咀東麼地道62號永安廣場314-315室或電郵至1195@kingwellgroup.com.hk或通過本公司的股份過戶登記處提交予本公司。

本公司相信，通過電子方式（特別是通過其網站）與股東溝通乃及時、便捷地發布信息的有效方式。本公司鼓勵股東查閱於本公司網站上發布的企業通訊，以幫助減少印刷副本的數量，從而減少對環境造成的影響。

本公司在聯交所網站發佈資料後將會立即更新本公司網站並發佈有關資料。該等資料包括但不限於財務報表、業績公告、通函及股東大會通告以及相關說明文件。

股東可隨時要求本公司提供本公司的公開資料。

本公司應向股東提供本公司的指定聯絡人、電郵地址及查詢熱線，以便股東就本公司提出任何查詢。

本公司已審閱截至二零二三年六月三十日止年度的股東溝通政策，並認為股東溝通政策已妥為執行及有效。

K. 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。

董事會報告

董事謹此呈報本年報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、管理層討論與分析、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、社會及管治於二零二三年之進展及表現詳情於二零二三年環境、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。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四年之業務關係。

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。本集團於二零二三年六月三十日之應收貿易款項詳情載於財務報表附註18。

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，包括使用商業情報了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。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。

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

於本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	5%	
五大客戶合併計算	7%	
最大供應商		11%
五大供應商合併計算		19%

於本年度內任何時間，概無董事、彼等之緊密聯繫人或任何本公司股東（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二零二三年六月三十日之財務狀況載於財務報表第45至120頁。

股息

董事會並不建議就本年度派付末期股息(二零二二年：無)。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零二三年十二月十四日至二零二三年十二月二十日(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，須於二零二三年十二月十三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26。

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27。

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35。

於二零二三年六月三十日，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二零二三年六月三十日之結餘人民幣678,834,000元可以繳足紅股之形式分派。

附屬公司

本公司附屬公司於二零二三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

於二零二三年六月三十日本集團並無獲授借貸融資 (二零二二年：無)。

慈善捐款

本集團於本年度內概無作出慈善捐款 (二零二二年：無)。

股權掛鈎協議

除下文披露之購股權計劃外，並無由本公司於本年度訂立或於本年度末存續的股權掛鈎協議。

董事會報告 (續)

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。

二零零三年購股權計劃項下並無指定之歸屬期。

(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

根據二零一零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，最多達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%。於本報日期，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。

(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。

董事會報告 (續)

(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。

二零一零年購股權計劃項下並無指定之歸屬期。

(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)

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

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%。

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。於截至二零二三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9.97%。

二零一九年購股權計劃的計劃授權項下可供授予購股權於二零二二年七月一日及二零二三年六月三十日為288,409,173份。

本年度根據本公司所有計劃授予的購股權可發行的股份數量為零，佔本公司本年度已發行相關類別股份加權平均數的0%。

(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，並受二零一九年購股權計劃提早終止之條文所限制。

購股權之歸屬期不得少於十二個月。

(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十一日。二零一九年購股權計劃之剩餘年期為六年。

除上述者外，本公司或其任何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。

董事會報告 (續)

董事

於本年度內及截至本年報日期之董事如下：

執行董事

毛仰光先生 (主席兼行政總裁，於二零二三年七月二十日獲委任)

杜雲先生

穆東升先生 (主席兼行政總裁，於二零二三年七月二十日辭任)

獨立非執行董事

張全先生

凌愛文先生

盧霖先生

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
毛仰光先生	二零二三年七月二十日

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，年期分別為由二零二三年一月一日、二零二三年七月三十一日及二零二三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) 終止之服務協議。

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

於二零二三年六月三十日，本公司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權益	394,198,376	394,198,376 (附註)	13.62
穆東升先生 (於二零二三年 七月二十日退任)	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（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，於二零二三年六月三十日，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。

董事會報告 (續)

股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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，或直接或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	394,198,376 (附註)	13.62
尹家堂先生	實益擁有人	217,880,604	7.53

附註： 394,198,376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，於二零二三年六月三十日，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

除上文所披露者外，本公司或其任何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(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，任期分別為由二零二三年一月一日、二零二三年七月三十一日及二零二三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姓名如下：

穆東升先生 (於二零二三年七月二十日辭任)
毛仰光先生 (於二零二三年七月二十日獲委任)

董事於交易、安排或合約中之權益

除財務報表附註32所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂立且本公司董事擁有重大權益、於本年度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。

董事會報告 (續)

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或任何主要部份業務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119至120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載於第12至24頁。

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項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
毛仰光

香港，二零二三年九月二十八日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

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45至118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,包括於二零二三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二零二三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。

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
<p>存貨之可變現淨值</p>	
<p>於二零二三年六月三十日，貴集團之持作出售之建成物業之賬面值人民幣41,997,000元及持作出售之車位之賬面值人民幣62,932,000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。貴集團之存貨之可變現淨值乃經參考預期未來售價、估計未來銷售成本及有關稅項以及由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，尤其是鑑於現時經濟狀況，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2.4、3及17。</p>	<p>我們對存貨作實地全面檢查。我們評估管理層就評估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審閱。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存貨之可變現淨值之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 (續)

關鍵審核事項	我們在審核中處理關鍵審核事項的方法
商譽之減值評估	
<p>於二零二三年六月三十日，貴集團錄得與業務合併有關之商譽人民幣19,968,000元。該商譽與現金產生單位（「現金產生單位」）中使用之實物資產及無形資產有關。根據香港會計準則第36號，商譽至少須於各個財政年度末進行減值測試。貴集團管理層委聘獨立專業合資格估值師評估現金產生單位之可收回金額。根據估值報告，年末無須作出任何撥備。</p> <p>由於商譽之餘額對貴集團而言屬重大，我們已識別商譽之減值評估為關鍵審核事項，且於評估現金產生單位的可收回金額時涉及重大判斷，包括如業務計劃、未來現金流量及貼現率之假設。有關披露載於財務報表附註2.4、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。我們評估管理層及管理層外部專家在估計現金產生單位之可收回金額時所使用的方法及假設。我們檢查了業務計劃及未來現金流量之合理性及可靠性。我們檢查預期一致性，並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>

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。

獨立核數師報告 (續)

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，以設計於該等情況下屬適當之審核程序，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。

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威脅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先生。

安永會計師事務所
執業會計師

二零二三年九月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
持續業務			
收入	5	74,542	32,957
銷售成本		(51,799)	(21,255)
毛利		22,743	11,702
其他收入及收益	5	2,248	3,607
銷售及分銷開支		(6)	(748)
行政開支		(13,724)	(15,973)
金融資產之減值虧損		(1,651)	(833)
其他開支		(19,702)	(763)
融資成本	7	(9)	(1)
		(10,101)	(3,009)
無形資產之減值撥備	16	-	(10,119)
除稅前虧損	6	(10,101)	(13,128)
所得稅開支	10	(9,478)	(3,663)
年內虧損		(19,579)	(16,791)
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：			
換算海外業務之匯兌差額		(16,355)	16,572
年內出售海外業務之重新分類調整	30	23,444	-
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		1,642	424
年內其他全面收益		8,731	16,996
年內全面(虧損)／收益總額		(10,848)	205

綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
下列應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(23,101)	(10,818)
非控股權益		3,522	(5,973)
		(19,579)	(16,791)
下列應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(234)	(2,712)
非控股權益		(10,614)	2,917
		(10,848)	205
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
基本及攤薄		(0.80)	(0.37)

綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	780	871
投資物業	13	1,470	1,590
使用權資產	14	301	86
商譽	15	19,968	19,968
其他無形資產	16	231	43,412
遞延稅項資產	25	3,502	8,383
非流動資產總值		26,252	74,310
流動資產			
存貨	17	104,929	104,967
應收貿易款項	18	27,378	32,987
按金及其他應收款項	19	8,346	9,641
按公平值計入損益之金融資產	20	—	2,700
已抵押存款	21	236	235
現金及現金等值項目	21	63,469	29,643
流動資產總值		204,358	180,173
流動負債			
應付貿易款項	22	5,445	12,462
其他應付款項及應計費用	23	34,499	31,065
合約負債	24	6,541	4,049
租賃負債	14	117	92
應付關聯公司款項	32	23,607	30,157
應付稅項		31,480	28,276
流動負債總額		101,689	106,101
流動資產淨值		102,669	74,072
資產總值減流動負債		128,921	148,382

綜合財務狀況表 (續)

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產總值減流動負債		128,921	148,382
非流動負債			
租賃負債	14	187	-
遞延稅項負債	25	2,758	2,027
非流動負債總額		2,945	2,027
資產淨值		125,976	146,355
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	26	253,688	253,688
其他儲備	27	(139,576)	(139,342)
非控股權益		114,112	114,346
非控股權益		11,864	32,009
總權益		125,976	146,355

毛仰光
董事

杜雲
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	總權益
	已發行 股本	股份 溢價賬	法定儲備	資本儲備	供款儲備	匯率波動 儲備	累計虧損	總計		
	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
於二零二一年七月一日	253,688	678,834	9,850	19	48,448	(14,211)	(859,570)	117,058	20,850	137,908
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(10,818)	(10,818)	(5,973)	(16,791)
年內其他全面收益：										
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	8,106	-	8,106	8,890	16,996
年內全面收益／(虧損) 總額	-	-	-	-	-	8,106	(10,818)	(2,712)	2,917	205
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	6,793	6,793
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	955	955
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	494	494
轉撥至法定儲備	-	-	898	-	-	-	(898)	-	-	-
於二零二二年六月三十日	253,688	678,834*	10,748*	19*	48,448*	(6,105)*	(871,286)*	114,346	32,009	146,355

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	總權益
	已發行 股本	股份 溢價賬	法定儲備	資本儲備	供款儲備	匯率波動 儲備	累計虧損	總計		
	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
於二零二二年七月一日	253,688	678,834	10,748	19	48,448	(6,105)	(871,286)	114,346	32,009	146,355
年內(虧損)／溢利	-	-	-	-	-	-	(23,101)	(23,101)	3,522	(19,579)
年內其他全面收益／(虧損)：										
年內出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	-	-	23,444	-	23,444	-	23,444
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(577)	-	(577)	(14,136)	(14,713)
年內全面收益／(虧損) 總額	-	-	-	-	-	22,867	(23,101)	(234)	(10,614)	(10,848)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,531)	(9,531)
轉撥至法定儲備	-	-	1,568	-	-	-	(1,568)	-	-	-
於二零二三年六月三十日	253,688	678,834*	12,316*	19*	48,448*	16,762*	(895,955)*	114,112	11,864	125,976

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的其他綜合儲備虧絀人民幣139,576,000元(二零二二年：人民幣139,342,000元)。

附註：董事會並不建議支付截至二零二三年六月三十日止年度之末期股息。

綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動所得之現金流量			
除稅前虧損		(10,101)	(13,128)
經下列調整：			
融資成本	7	9	1
利息收入	5	(315)	(502)
出售附屬公司之虧損／(收益)	30	18,400	(1,509)
出售投資物業之虧損	6	-	257
物業、廠房及設備折舊	6	228	269
使用權資產折舊	6	118	-
無形資產攤銷	6	521	495
無形資產減值	6	-	10,119
投資物業公平值虧損	6	120	110
撇減存貨至可變現淨值		-	(19)
應收貿易款項減值	6	956	833
其他應收款項減值	6	695	-
		10,631	(3,074)
存貨減少		36	800
應收貿易款項減少／(增加)		4,653	(9,386)
按金及其他應收款項增加		(9,741)	(2,616)
已抵押存款增加		(1)	-
應付貿易款項(減少)／增加		(7,017)	1,264
其他應付款項及應計費用增加		3,438	5,223
應付關聯公司款項增加／(減少)		332	(4,767)
合約負債增加		2,492	1,748
持作銷售的非流動資產減少		-	747
經營所得／(所用)之現金		4,823	(10,061)
已付稅款		(692)	(3,334)
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額		4,131	(13,395)

綜合現金流量表 (續)

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額		4,131	(13,395)
投資活動所得之現金流量			
已收利息		315	502
購買物業、廠房及設備項目		(192)	(147)
出售投資物業所得款項		-	743
收購附屬公司	29	-	(8,363)
出售附屬公司	30	26,312	(246)
出售／(購買)財富管理產品		2,700	(2,700)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額		29,135	(10,211)
融資活動所得之現金流量			
租賃付款本金部份	14	(130)	-
融資活動所用現金流量淨額		(130)	-
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		33,136	(23,606)
年初之現金及現金等值項目		29,643	51,622
匯率變動影響淨額		690	1,627
年終之現金及現金等值項目		63,469	29,643
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	21	63,469	29,643

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：

- 提供物業管理服務
- 物業及車位銷售

有關附屬公司之資料

本公司附屬公司之詳情如下：

名稱	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 直接	間接	主要業務
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(「商興」)**	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(「ZSL」)**	俄羅斯	10,000盧布	-	100%	黃金開採
徐州泰華物業管理有限公司	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 (「江蘇天安」)	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
徐州融匯商業管理有限公司 (「徐州融匯」)	中國/中國大陸	人民幣2,000,000元	-	100%	物業管理服務

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	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	
惠州市惠陽半島一號物業管理有限公司 (「半島一號」)	中國/中國大陸	人民幣3,000,000元	-	51%	物業管理服務
深圳市海聯物業管理有限公司 (「深圳海聯」)	中國/中國大陸	人民幣3,000,000元	-	51%	物業管理服務
肇慶市海聯物業管理有限公司	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	-	51%	物業管理服務
惠州市惠陽半島新城市物業管理有限公司	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	-	51%	物業管理服務
佛山市融匯商業管理有限公司****	中國/中國大陸	人民幣2,000,000元	-	51%	物業管理服務
南寧融匯電子商務有限公司***	中國/中國大陸	人民幣5,000,000元	-	100%	資訊科技服務
深圳市匯海科技物流供應鏈有限公司***	中國/中國大陸	人民幣5,000,000元	-	51%	運輸代理服務
盈通供應鏈科技(深圳)有限公司	中國/中國大陸	人民幣10,000元	-	51%	運輸代理服務

* 根據中華人民共和國(「中國」)法律註冊為外商獨資企業。

** 於二零二三年三月二十日獲出售。此出售事項之進一步詳情載於財務報表附註30。

*** 南寧融匯電子商務有限公司及深圳市匯海科技物流供應鏈有限公司分別於二零二三年三月七日及二零二三年四月二十五日成立。

**** 於二零二三年五月一日獲出售。

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」)截至二零二三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。

一般而言，假定大多數投票權即會產生控制權。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。

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)任何於綜合損益及其他全面收益表內產生之盈餘或虧絀。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表或保留溢利(如適當)。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.2 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3號之修訂	概念框架之提述
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本
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號隨附之說明性示例及 香港會計準則第41號之修訂

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂以二零一八年六月頒佈的*財務報告概念框架*（「概念框架」）之提述取代先前*財務報表編製及呈列框架*之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地將修訂應用於二零二二年七月一日或之後的業務合併。由於本年度並無業務合併，故該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於綜合損益及其他全面收益表中確認銷售任何有關項目之所得款項及香港會計準則第2號存貨釐定之該等項目之成本。本集團已對二零二一年七月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用之前並無出售所生產物品，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。本集團已前瞻性地對二零二二年七月一日尚未履行全部義務的合約應用修訂，且未發現虧損合約。因此，該等修訂並未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：(續)

- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列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號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否實質上不同於原金融負債之條款時所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。本集團已自二零二二年七月一日起前瞻性地應用該修訂。由於本年度本集團金融負債並無修訂或交換，因此該修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

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	售後租回中的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{1,5}
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 ⁶
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動負債或非流動負債 (「二零二零年修訂」) ^{2,4}
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 (「二零二二年修訂」) ²
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	披露會計政策 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四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 由於二零二二年修訂，二零二零年修訂的生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，由於二零二零年修訂及二零二二年修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類進行修訂，以調整相應措辭，結論則不變

⁵ 由於在二零二零年十月頒佈香港財務報告準則第17號的修訂，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

⁶ 實體尚選擇應用本修訂所載有關分類覆蓋的過渡選擇，應在首次應用香港財務報告準則第17號時應用該選擇

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

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10號及香港會計準則第28號 (二零一一年) 之修訂本解決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) 之間對於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成一項業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將前瞻性應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除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) 之修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本可於現時應用。

香港財務報告準則第16號之修訂本訂明賣方一承租人於計量售後回租交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。該等修訂本自二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期 (即二零一九年一月一日) 之後簽訂的售後回租交易。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動之規定，特別是要釐定實體是否有權延遲償還負債至報告期後至少十二個月。負債之分類不受該實體行使權利延遲償還負債之可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。於二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂，進一步澄清在貸款安排所產生之負債之契約條件中，只有於報告日期或之前實體必須遵守之契約條件才會影響流動或非流動負債之分類。此外，倘實體將貸款安排所產生之負債分類為非流動負債，而實體有權延遲償還該等負債，惟有關權利受實體須於報告期後十二個月內遵守之未來契約條件所約束，則二零二二年修訂亦規定實體須作出此額外披露。該等修訂於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用。允許提前應用。提前應用二零二零年修訂之實體必須同步應用二零二二年修訂，反之亦然。本集團目前正在評估修訂的影響及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，預期修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號(修訂本)會計政策的披露要求實體披露彼等的重要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，則該資料屬重要。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)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。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供的指引並非強制性，因此該等修訂本的生效日期並非必要。本集團現正重新審視會計政策披露以確保其與該等修訂一致。

香港會計準則第8號(修訂本)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。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小了香港會計準則第12號中初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及棄置義務。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(假設其有充足可用應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及棄置義務相關的交易，任何累計影響確認為對保留溢利期初餘額的調整或於該日的權益其他組成部分(倘適用)。此外，該等修訂本應前瞻性地應用於除租賃及棄置義務以外的交易。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

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。

當所購入的一系列活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團確定其已收購一項業務。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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綜合損益及其他全面收益表內。

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，而公平值變動於綜合損益及其他全面收益表確認。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，其差額於綜合損益及其他全面收益表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。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。於對現金產生單位進行減值測試時，若公司資產 (例如，總部大樓) 的賬面值的一部分可按合理及一致基準分配，則分配至一個個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

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綜合損益及其他全面收益表內與減值資產功能相一致的開支類別扣除。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值 (續)

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)。撥回之減值虧損計入其產生期間之綜合損益及其他全面收益表。

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及為退休福利計劃之贊助僱主；
 - (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。

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。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬（如「待出售之非流動資產及出售集團」之會計政策進一步解釋）。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

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，一般於產生期間在綜合損益及其他全面收益表中扣除。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	3.8%
租賃物業裝修	2.1%
傢俬及裝置	7.3%至33.3%
汽車	17.8%至20.0%

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綜合損益及其他全面收益表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。

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），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綜合損益及其他全面收益表中。

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綜合損益及其他全面收益表內確認。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

無形資產 (商譽除外)

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。

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列賬。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

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。使用權資產於以下資產的租期與估計可使用年期的較短者內按直線法折舊：

樓宇	2年
----	----

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(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租賃權)。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)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

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分類及計量，該金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金的利息（「純粹為支付本金及利息」）之現金流量。現金流量並非純粹為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。

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綜合損益及其他全面收益表中確認。

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綜合損益及其他全面收益表內確認為其他收入，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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將主要在下列情況終止確認(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。

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)。倘合約付款逾期30天以上,則本集團認為信貸風險顯著增加。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

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

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應付款項 (如適用)。

所有金融負債按公平值初步確認，以及倘為應付款項，則扣除直接歸屬交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

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(貸款及借款)

於初步確認後，計息貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟除非貼現影響並不重大，於該情況下，則按成本列賬。當負債終止確認及已透過實際利率攤銷程序時，收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表內確認。

計算攤銷成本時，計及收購產生的任何折讓或溢價及作為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入綜合損益及其他全面收益表中的融資成本。

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，各賬面值之差額於綜合損益及其他全面收益表確認。

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

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。

車位

車位按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃基於估計售價減至完成及出售將產生的任何估計成本。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於綜合損益及其他全面收益表以外確認項目相關的所得稅在綜合損益表外確認，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。

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。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收入 (續)

(a) 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。

(b) 泊車服務

提供泊車服務的收入在預定期間以直線法確認。

(c) 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。

(d) 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造服務的收入，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造服務估計總成本的比例確認收入。

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)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其所有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」）。供款額須按僱員基本薪金之若干百分比計量，並於根據強積金計劃規則須支付予僱員時自損益扣除。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，並於獨立管理基金中持有。本集團僱主之供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

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。該供款於根據中央退休金計劃規則須支付予僱員時自損益扣除。

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。

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綜合損益及其他全面收益表內確認。

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綜合損益表確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收入或綜合損益表確認）。

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。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

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，其損益則按與交易日期現行匯率相若的匯率換算為人民幣。

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綜合損益及其他全面收益中確認。

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。

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絕大部分重大風險和報酬，並將合約作為經營租賃入賬。

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

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，而物業內的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方式匯返及分派若干比例的溢利所須繳付之預扣稅確立遞延所得稅負債。

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。

商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。此舉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，並選擇合適貼現率計算該等現金流量的現值。於二零二三年六月三十日，商譽的賬面值為人民幣19,968,000元(二零二二年六月三十日：人民幣19,968,000元)。進一步詳情載於財務報告附註15。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模型(即按地理位置、產品類別、客戶類別及評級，及信用證或其他形式的信貸保險保障劃分)的各客戶分部組合的逾期天數。

撥備矩陣初始根據本集團的過往可觀察違約率計算。本集團將校準矩陣將按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，預測的經濟狀況(即國內生產總值)預期將於下一年度轉差，可能導致生產分部違約數目增加，則調整過往違約率。於各報告日期，過往可觀察違約率會予以更新並分析前瞻性估計的變動。

對過往可觀察違約率、預測的經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係評估為重大估計。預期信貸虧損金額對情況及預測的經濟狀況的變動十分敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦可能不足以代表客戶於日後的實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料於財務報表附註18中披露。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

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。投資物業於二零二三年六月三十日之賬面值為人民幣1,470,000元 (二零二二年六月三十日：人民幣1,590,000元)。進一步詳情載於財務報表附註13。

存貨之可變現淨值

本集團將存貨 (包括持作出售之物業及車位) 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。與二零二三年六月三十日稅項虧損相關之遞延稅項資產賬面值為人民幣29,000元 (二零二二年：人民幣18,000元)。於二零二三年六月三十日，未確認稅項虧損為人民幣1,151,000元 (二零二二年：人民幣380,000元)。

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。本集團已與稅務機關就若干物業開發項目完成其土地增值稅聲明。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。

4. 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。黃金開採分部已於二零二三年三月二十日出售。

- (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、出售車位、提供物業管理服務及建造服務。
- (b) 黃金開採分部從事黃金之開採及銷售。

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、無形資產之減值撥備、非租賃相關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。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二三年六月三十日止年度	附註	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	5	74,542	-	74,542
其他收入		1,933	-	1,933
		76,475	-	76,475
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				(8,240)
除稅前虧損				(10,101)
分部資產		162,562	-	162,562
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				68,048
				230,610
分部負債		43,151	-	43,151
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				61,483
				104,634
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*		192	-	192

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

4. 經營分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日止年度	附註	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	5	32,614	343	32,957
其他收入		3,105	—	3,105
		35,719	343	36,062
分部業績		6,928	(343)	6,585
對賬：				
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				(13,128)
分部資產		161,085	48,102	209,187
對賬：				
企業及其他未分配資產				45,296
				254,483
分部負債		44,258	154	44,412
對賬：				
企業及其他未分配負債				63,716
				108,128
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

* 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。

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國大陸	74,542	32,614
俄羅斯	-	343
	74,542	32,957

以上收入資料乃根據客戶所在地編製。

(b) 非流動資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國大陸	22,651	23,093
香港	99	100
俄羅斯	-	42,734
	22,750	65,927

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

由於截至二零二三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%，因此並無呈列主要客戶的資料。

截至二零二二年六月三十日止年度，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。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收入		
提供物業管理服務	59,981	19,626
泊車費	14,473	2,755
銷售車位	88	2,114
提供建造服務	–	8,119
銷售黃金	–	343
	74,542	32,957

客戶合約收入

(i) 收入資料明細

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	總計 人民幣千元
分部			
商品或服務類型			
物業管理服務	59,981	–	59,981
泊車費	14,473	–	14,473
銷售車位	88	–	88
客戶合約之總收入	74,542	–	74,542
地區市場			
中國大陸	74,542	–	74,542
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	88	–	88
隨時間轉移之服務	74,454	–	74,454
客戶合約之總收入	74,542	–	74,542

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

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)

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	總計 人民幣千元
分部			
商品或服務類型			
物業管理服務	19,626	–	19,626
泊車費	2,755	–	2,755
銷售車位	2,114	–	2,114
銷售黃金	–	343	343
建造服務	8,119	–	8,119
客戶合約之總收入	32,614	343	32,957
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	32,614	343	32,957
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	32,614	343	32,957

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	3,708	720

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入(續)

(ii) 履約責任

有關本集團之履約責任資料概述如下：

物業管理服務

於提供服務的整個時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至三年。

泊車費

於提供服務的整個時間內履行履約責任及款項一般於提供服務後收取。

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。

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。

於六月三十日獲分配至餘下履約責任(未獲履行或獲部分未獲履行)的交易價金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預計將確認為收入的金額：		
一年內	10,335	7,828
一年後	3,404	7,183
	13,739	15,011

預計將於一年後確認為收入的分配至餘下履約責任的交易價金額與物業管理服務有關，其中履約責任須於三年內履行。分配至餘下履約責任的所有其他交易價金額預計將於一年內確認為收入。上述披露之金額並不包括受限制之可變代價。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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
來自經營租約之租金收入：		
固定付款	1,311	566
來自按公平值計入損益之金融資產之利息收入	234	442
銀行利息收入	81	60
其他	622	363
	2,248	3,607

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入) 以下各項：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售存貨成本		38	1,256
已提供服務成本		18,938	19,999
物業、廠房及設備折舊	12	228	269
使用權資產折舊	14(a)	118	–
攤銷	16	521	495
不計入租賃負債計量之租賃付款	14(c)	638	596
核數師酬金		2,095	1,986
員工成本 (不包括董事酬金 (附註8))：			
薪金及工資		36,935	12,965
退休金計劃供款		2,661	626
		39,596	13,591
匯兌差額淨額*		1,032	395
出售投資物業之虧損*		–	257
投資物業之公平值虧損*	13	120	110
無形資產減值	16	–	10,119
金融資產減值：			
應收貿易款項減值	18	956	833
其他應收款項減值	19	695	–
出售附屬公司之虧損／(收益)	30	18,400*	(1,509)

* 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息：		
租賃負債	9	1

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
袍金	342	317
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	303	347
退休計劃供款	-	-
	645	664

(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：

	二零二三年			二零二二年		
	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	酬金總計 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	酬金總計 人民幣千元
張全先生	128	-	128	119	-	119
凌愛文先生	107	-	107	99	-	99
盧霖先生	107	-	107	99	-	99
	342	-	342	317	-	317

本年度概無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零二二年：無)。

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

年內向執行董事支付之薪金、津貼及實物利益如下：

	二零二三年			二零二二年		
	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	酬金總計 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	酬金總計 人民幣千元
穆東升先生*	143	-	143	199	-	199
杜雲先生	160	-	160	148	-	148
毛仰光先生**	-	-	-	-	-	-
	303	-	303	347	-	347

* 於二零二三年七月二十日退任

** 於二零二三年七月二十日獲委任

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(二零二二年：一名)董事，其薪酬詳情載於上文附註8。年內餘下之四名(二零二二年：四名)非董事之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,789	1,673
退休金計劃供款	49	44
	1,838	1,717

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	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	4	4

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（二零二二年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零二二年：25%）之稅率計算。

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期 — 中國大陸			
企業所得稅撥備		3,866	2,991
土地增值稅撥備		—	420
遞延	25	5,612	252
年內稅項開支總額		9,478	3,663

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前虧損	(10,101)	(13,128)
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(2,525)	(3,282)
特定省份或地方機關頒佈之較低稅率*	6,274	2,338
過往期間即期稅項調整	(74)	—
不可扣稅開支	19	1,814
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	847	1,556
未確認稅項虧損	125	922
未確認暫時差額	140	—
土地增值稅撥備	—	420
土地增值稅之稅務影響	—	(105)
撇減遞延稅項資產	4,672	—
按本集團實際稅率計算之稅項開支	9,478	3,663

* 特定省份或地方機關主要指開曼群島及香港。

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

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23,101,000元(二零二二年：人民幣10,818,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,894,091,737股(二零二二年：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。

概無對截至二零二三年及二零二二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

	附註	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 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
二零二三年六月三十日						
於二零二二年七月一日：						
成本		1,849	483	563	1,067	3,962
累計折舊及減值		(1,471)	(483)	(457)	(680)	(3,091)
賬面淨值		378	-	106	387	871
於二零二二年七月一日， 扣除累計折舊及減值		378	-	106	387	871
添置		12	161	19	-	192
年內計提折舊	6	(72)	(13)	(23)	(120)	(228)
出售附屬公司	30	-	-	(10)	(17)	(27)
匯兌調整		-	-	-	(28)	(28)
於二零二三年六月三十日， 扣除累計折舊及減值		318	148	92	222	780
於二零二三年六月三十日：						
成本		1,861	644	572	1,022	4,099
累計折舊及減值		(1,543)	(496)	(480)	(800)	(3,319)
賬面淨值		318	148	92	222	780

12. 物業、廠房及設備 (續)

	附註	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 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
二零二二年六月三十日						
於二零二一年七月一日：						
成本		1,849	481	532	1,032	3,894
累計折舊及減值		(1,401)	(474)	(435)	(512)	(2,822)
賬面淨值		448	7	97	520	1,072
於二零二一年七月一日，						
扣除累計折舊及減值		448	7	97	520	1,072
添置		-	-	148	-	148
收購附屬公司	29	-	-	18	-	18
年內計提折舊	6	(70)	(9)	(22)	(168)	(269)
出售附屬公司	30	-	-	(144)	-	(144)
匯兌調整		-	2	9	35	46
於二零二二年六月三十日，						
扣除累計折舊及減值		378	-	106	387	871
於二零二二年六月三十日：						
成本		1,849	483	563	1,067	3,962
累計折舊及減值		(1,471)	(483)	(457)	(680)	(3,091)
賬面淨值		378	-	106	387	871

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

13. 投資物業

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於七月一日之賬面值		1,590	2,700
出售		-	(1,000)
公平值調整之虧損淨額	6	(120)	(110)
於六月三十日之賬面值		1,470	1,590

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進行之估值，本集團投資物業於二零二三年六月三十日之重新估值為人民幣1,470,000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。

公平值層級

下表說明本集團投資物業之公平值計量層級：

	於二零二三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	
經常性公平值計量：				
商用物業	-	-	1,470	1,470

	於二零二二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	
經常性公平值計量：				
商用物業	-	-	1,590	1,590

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(二零二二年：無)。

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：

	附註	商用物業 人民幣千元
於二零二一年七月一日之賬面值		2,700
出售		(1,000)
於損益內之其他開支確認之公平值調整之虧損淨額	6	(110)
於二零二二年六月三十日及二零二二年七月一日之賬面值		1,590
於損益內之其他開支確認之公平值調整之虧損淨額	6	(120)
於二零二三年六月三十日之賬面值		1,470

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	
			二零二三年	二零二二年
商用物業	直接比較法	市場單位銷售價(人民幣元/平方米)	1,722-2,460	1,960-2,610

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得之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)。

估計市場單位銷售價大幅增加(減少)將導致投資物業之公平值大幅增加(減少)。

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

14. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其營運中所用的多項租賃物業項目的租賃合約。物業租賃的租賃期一般為兩年。一般而言，本集團被禁止將租賃資產轉讓及分租予本集團以外的人士。

(a) 使用權資產

年內本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	附註	租賃物業 人民幣千元
於二零二一年七月一日		-
收購附屬公司所致的添置	29	105
其他		(19)
<hr/>		
於二零二二年六月三十日及二零二二年七月一日		86
添置		333
折舊費用	6	(118)
<hr/>		
於二零二三年六月三十日		301

(b) 租賃負債

年內本集團租賃負債的賬面值及變動如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於七月一日的賬面值		92	-
新租賃		333	-
收購附屬公司所致的添置	29	-	92
年內確認利息增長	7	9	1
付款		(130)	(1)
<hr/>			
於六月三十日的賬面值		304	92
<hr/>			
分析如下：			
流動部分		117	92
非流動部分		187	-

14. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 有關租賃而於損益確認的金額如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃負債之利息	7	9	1
使用權資產之折舊費用	6	118	-
有關短期租賃之開支(計入銷售成本及行政開支)	6	638	596
於損益確認的總金額		765	597

(d) 租賃現金流出總額

綜合現金流量表內所載租賃現金流出總額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動內	130	-
經營活動內	774	852

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其於中國大陸之安陸泰合幼兒園。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31,000元(二零二二年：人民幣366,000元)。

本集團亦於中國大陸出租物業公共區域。租賃條款一般規定租戶支付保證按金及固定租金。年內本集團確認的租金收入為人民幣1,280,000元(二零二二年：人民幣200,000元)。

於二零二三年及二零二二年六月三十日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	-	31

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

15. 商譽

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初：			
成本及賬面淨值		19,968	4,821
於七月一日之成本，扣除累計減值		19,968	4,821
收購附屬公司	29	-	15,147
於六月三十日之成本及賬面淨值		19,968	19,968

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，該等現金產生單位均來自相同行業及分部，以使評估可收回金額時所應用之假設一致。

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，基於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，乃以單位的估計增長率為基準，並考慮行業增長率、過往經驗及現金產生單位的中長期增長目標而計算所得。截至二零二三年六月三十日止年度的現金流預測所用貼現率為25.49%（二零二二年：28.01%），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2%（二零二二年：2%）推算。

計算截至二零二三年六月三十日止年度的使用價值時採用了假設。管理層根據下列各主要假設預測現金流量，以進行商譽減值測試：

預算毛利—預算毛利的價值乃使用根據緊接預算年度前的年度內已達到的平均毛利為基準釐定。

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。

16. 其他無形資產

	附註	開採及勘探權 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
二零二三年六月三十日				
於二零二二年七月一日的成本，扣除累計攤銷及減值		42,660	752	43,412
年內計提攤銷	6	-	(521)	(521)
匯兌調整		(22,254)	-	(22,254)
出售附屬公司	30	(20,406)	-	(20,406)
<hr/>				
於二零二三年六月三十日		-	231	231
<hr/>				
於二零二三年六月三十日：				
成本		-	2,580	2,580
累計攤銷		-	(2,349)	(2,349)
<hr/>				
賬面淨值		-	231	231
<hr/>				
二零二二年六月三十日				
於二零二一年七月一日的成本，扣除累計攤銷及減值		36,475	1,247	37,722
年內計提攤銷	6	-	(495)	(495)
年內減值	6	(10,119)	-	(10,119)
匯兌調整		16,304	-	16,304
<hr/>				
於二零二二年六月三十日		42,660	752	43,412
<hr/>				
於二零二二年六月三十日：				
成本		79,723	2,580	82,303
累計攤銷		-	(1,828)	(1,828)
減值		(37,063)	-	(37,063)
<hr/>				
賬面淨值		42,660	752	43,412
<hr/>				

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

16. 其他無形資產 (續)

於二零二二年六月三十日，由於戰爭及Covid-19，已確認減值人民幣10,119,000元，以將採礦及探礦權之可收回金額撇銷至人民幣42,660,000元。

可收回金額乃透過貼現持續使用ZSL現金產生單位所產生之未來現金流量而釐定。ZSL現金產生單位之未來現金流量乃主要根據平均黃金售價每克3,834盧布 (相當於每克人民幣339元) 於採礦及勘探權的剩餘可用年限內按稅前貼現率38.99%進行估算。

17. 存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
持作出售之建成物業	41,997	41,997
車位	62,932	62,970
	104,929	104,967

於二零二三年六月三十日，減值撥備人民幣2,853,000元 (二零二二年：人民幣2,853,000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。

於二零二零年八月十四日，本公司之間接全資附屬公司徐州融匯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，中維同意出售，而江蘇天安同意收購三幢三層高商舖，包括位於中國江蘇省徐州市新城區之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。商舖之收購已於二零二一年一月二十五日完成。本集團持有物業以賺取預期將自銷售產生之所得款項，因此，將物業入賬為存貨。

車位包括金額為人民幣19,700,000元人民防空物業。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。

18. 應收貿易款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易款項	29,167	33,820
減值	(1,789)	(833)
	27,378	32,987

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。本集團向其提供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。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一個月內	3,729	11,499
一至兩個月	1,827	1,750
兩至三個月	2,070	1,950
超過三個月	19,752	17,788
	27,378	32,987

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。

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

18. 應收貿易款項(續)

應收貿易款項之虧損撥備變動如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初		833	-
減值虧損	6	956	833
年末		1,789	833

下文載列有關本集團使用撥備矩陣計算的應收貿易款項的信貸風險資料：

於二零二三年六月三十日

	賬齡			總計
	少於一個月	一至三個月	超過三個月	
預期信貸虧損率	-	-	8.31%	6.13%
賬面總值(人民幣千元)	3,729	3,897	21,541	29,167
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	-	1,789	1,789

於二零二二年六月三十日

	賬齡			總計
	少於一個月	一至三個月	超過三個月	
預期信貸虧損率	-	-	4.47%	2.46%
賬面總值(人民幣千元)	11,499	3,700	18,621	33,820
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	-	833	833

19. 按金及其他應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
保養資金	421	109
按金	190	202
其他應收款項	8,430	9,330
	9,041	9,641
減值撥備	(695)	-
	8,346	9,641

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過往虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。除交易對手方未能按要求於信貸期內償債及本集團已作出撥備的若干應收款項人民幣695,000元(二零二二年：無)(「逾期應收款項」)外，其他結餘一般於信貸期內償還，並無違約記錄及逾期款項。除逾期應收款項外，本集團估計其他應收款項的預期信貸虧損率極小。

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初		-	-
減值虧損	6	695	-
年末		695	-

20. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他非上市投資，按公平值	-	2,700

上述非上市投資為中國大陸銀行發行的財富管理產品。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。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

21. 現金及現金等值項目以及已抵押存款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	63,469	29,643
已抵押存款	236	235
	63,705	29,878
減：銀行融資之已抵押存款	236	235
現金及現金等值項目	63,469	29,643

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63,469,000元（二零二二年：人民幣29,643,000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貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。存款已就銀行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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一個月內	1,402	6,502
三個月至一年	-	30
超過一年	4,043	5,930
	5,445	12,462

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)

二零二三年六月三十日

23. 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他應付款項	34,461	31,017
應計費用	38	48
	34,499	31,065

其他應付款項為免息及平均期限為六個月。

24. 合約負債

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 人民幣千元
已收取來自客戶之短期墊款		
物業管理服務	6,351	3,859
物業銷售	190	190
	6,541	4,049

合約負債包括就本集團之物業銷售以及提供物業管理服務已收取來自客戶之短期墊款。於二零二三年，合約負債增加乃由於自業主收取與物業管理服務有關的短期墊款增加所致。

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

25. 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

	附註	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
於二零二一年七月一日		1,057	944	142	312	2,455
年內扣除自／(計入) 損益	10	557	-	(80)	(129)	348
於二零二二年六月三十日及 二零二二年七月一日		1,614	944	62	183	2,803
年內扣除自／(計入) 損益	10	847	-	(49)	(129)	669
於二零二三年六月三十日		2,461	944	13	54	3,472

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

	附註	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	金融資產減值 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年七月一日		718	3,725	349	-	1,054	5,846
年內(扣除自)／計入損益	10	(5)	85	(178)	18	176	96
收購附屬公司	29	-	-	3,217	-	-	3,217
於二零二二年六月三十日及 二零二二年七月一日		713	3,810	3,388	18	1,230	9,159
年內(扣除自)／計入損益	10	-	(3,810)	82	11	(1,226)	(4,943)
於二零二三年六月三十日		713	-	3,470	29	4	4,216

25. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

就呈列之目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。下列為本集團就財務申報目的之遞延稅項結餘分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨額	3,502	8,383
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨額	(2,758)	(2,027)
遞延稅項資產淨額	744	6,356

本集團於中國大陸產生稅項虧損人民幣1,137,000元(二零二二年：人民幣364,000元)，將於未來五年內屆滿，可用作抵銷未來應課稅溢利。

本集團於香港產生稅項虧損人民幣14,000元(二零二二年：人民幣16,000元)，可用作無限期抵銷產生虧損之本公司未來應課稅溢利。

於二零二二年六月三十日，本集團於俄羅斯產生稅項虧損人民幣39,625,000元，可用作無限期抵銷產生虧損之本公司未來應課稅溢利。

本集團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，並被認為不大可能會有應課稅溢利可用以抵銷上述項目。

26. 股本

股份

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(二零二二年：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(二零二二年：100,000,000股) 每股面值1.00港元之不可贖回可換股優先股	100,000	100,000
	600,000	600,000
已發行及繳足：		
2,894,091,737股(二零二二年：2,894,091,737股) 普通股	253,688	253,688

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

26. 股本 (續)

股份 (續)

本公司之股本概述如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日	2,894,091,737	253,688

27. 其他儲備

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49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) 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%的除稅後溢利分配至法定儲備，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%。

(iii) 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。

28. 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：

	二零二三年	二零二二年
非控股權益持有之股權百分比：		
商興	–	49%
深圳海聯	49%	49%
半島一號	49%	49%
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分配予非控股權益之年度溢利／(虧損)：		
商興	(362)	(5,711)
深圳海聯	4,290	1,034
半島一號	(406)	153
廣州融匯鏈生活科技有限公司(「廣州融匯」)	–	(1,449)
	3,522	(5,973)
自收購深圳海聯及半島一號增加	–	6,793
自廣州融匯非控股權益之資本供款	–	955
自出售廣州融匯減少	–	494
自出售商興減少	(9,531)	–
換算海外業務匯兌差額	(14,136)	8,890
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告日期之非控股權益累計結餘：		
商興	–	24,029
深圳海聯	20,755	16,465
半島一號	(8,891)	(8,485)
	11,864	32,009

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

28. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司 (續)

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	
	二零二三年* 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	-	343
總開支	(736)	(11,998)
年內虧損	(736)	(11,655)
年內全面虧損總額	(736)	(11,655)
流動資產	-	21,857
非流動資產	-	42,736
流動負債	-	(23,803)
營運活動所用現金流量淨額	(5,230)	(1,305)
現金及現金等值項目減少淨額	(5,230)	(1,305)

* 出售日期：自二零二二年七月一日至二零二三年三月二十日

	深圳海聯	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	45,226	7,684
總開支	(36,471)	(5,573)
年內溢利	8,755	2,111
年內全面收益總額	8,755	2,111
流動資產	68,671	51,990
非流動資產	6,864	7,311
流動負債	(33,177)	(25,699)
營運活動所得現金流量淨額	3,064	5,946
投資活動所用現金流量淨額	-	(522)
現金及現金等值項目增加淨額	3,064	5,424

28. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司 (續)

	半島一號	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	20,154	3,630
總開支	(20,983)	(3,318)
年內(虧損)/溢利	(829)	312
年內全面(虧損)/收益總額	(829)	312
流動資產	46,204	43,833
非流動資產	1,451	1,130
流動負債	(65,799)	(62,279)
營運活動所用現金流量淨額	469	1,574
現金及現金等值項目增加淨額	469	1,574

29. 業務合併

於二零二二年四月二十九日，本集團自一名第三方收購深圳海聯及半島一號之51%股權。深圳海聯及半島一號從事物業管理服務。該收購為本集團擴大其於中國大陸物業管理服務市場份額戰略之一部分。收購之購買代價以現金形式支付，已於二零二二年四月二十八日支付人民幣10,000,000元，餘下人民幣5,500,000元已於二零二二年四月二十九日支付。

本集團選擇以非控股權益於深圳海聯及半島一號之可識別淨資產中所佔比例計量深圳海聯及半島一號之非控股權益。

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

29. 業務合併(續)

深圳海聯及半島一號可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	附註	二零二二年 人民幣千元
物業、廠房及設備	12	18
使用權資產	14	105
遞延稅項資產	25	3,217
存貨		43,200
應收貿易款項		7,523
預付款項、按金及其他應收款項		6,434
現金及銀行結餘		7,137
應付貿易款項		(1,820)
應計費用及其他應付款項		(15,110)
應付稅項		(4,919)
應付關聯公司款項		(34,924)
合約負債		(3,623)
租賃負債	14	(92)
按公平值計量之可識別資產淨值總額		7,146
非控股權益		(6,793)
收購時之商譽	15	15,147
以現金償付		15,500

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7,523,000元及人民幣4,270,000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20,472,000元及人民幣5,943,000元，其中應收貿易款項人民幣12,949,000元及其他應收款項人民幣1,673,000元預計將為不可收回。

本集團就此項收購產生交易成本人民幣2,159,000元。該等交易成本已計入綜合損益及其他全面收益表內其他開支內。

預計已確認商譽均不可就所得稅目的予以扣除。

29. 業務合併 (續)

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	二零二二年 人民幣千元
現金代價	(15,500)
所收購現金及銀行結餘	7,137
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目淨流出	(8,363)
計入經營活動現金流量之收購交易成本	(2,159)
	(10,522)

自收購以來，深圳海聯及半島一號為貢獻本集團收入人民幣11,335,000元及截至二零二二年六月三十日止年度之綜合溢利人民幣2,060,000元。

30. 出售附屬公司

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	12	27	144
無形資產	16	20,406	-
遞延稅項資產		38	-
存貨		2	120
按金及其他應收款項		10,341	1,843
現金及銀行結餘		188	246
其他應付款項及應計費用		(15)	(369)
合約負債		-	(3,477)
非控股權益	28	(9,531)	494
		21,456	(999)
以下列方式結付：			
現金		26,500	510
		5,044	1,509
年內出售海外物業之重新分類調整		(23,444)	-
出售附屬公司之 (虧損) / 收益	6	(18,400)	1,509

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

30. 出售附屬公司(續)

於二零二三年二月十六日，本公司與郭偉先生(「買方」)(獨立第三方)訂立一份協議，以向買方出售其於商興的51%股權，現金代價為人民幣26,500,000元。根據本公司與買方訂立日期為二零二三年三月二十日的補充協議，出售商興一事已於二零二三年三月二十日完成。

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金代價	26,500	-
所出售現金及銀行結餘	(188)	(246)
現金及現金等值項目流入／(流出)淨額 有關出售附屬公司	26,312	(246)

31. 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已就下列項目授出的融資而向銀行作出的擔保： 本集團所發展之若干物業的買家	236	460

於二零二三年六月三十日，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236,000元(二零二二年：人民幣460,000元)。

32. 關連方交易

(a) 應付關連方款項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股股東		
中建蛇口發展有限公司	(23,328)	(27,617)
肇慶金鼎房地產開發有限公司	(270)	(350)
廣州盈通物流供應鏈有限公司	(9)	-
	(23,607)	(27,967)
非控股股東控制實體		
惠陽鴻亨隆房地產開發有限公司	-	(1,475)
惠州宏福置業有限公司	-	(715)
	-	(2,190)
	(23,607)	(30,157)

應付關連方結餘均為無抵押、免息且並無固定還款期限。

(b) 本集團主要管理人員的補償：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
短期僱員福利	1,552	1,506
離職後福利	16	15
已付主要管理人員的總補償	1,568	1,521

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註(續)

二零二三年六月三十日

33. 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：

二零二三年

	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	27,378
計入按金及其他應收款項的金融資產	8,346
已抵押存款	236
現金及現金等值項目	63,469
	<hr/>
	99,429

	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	5,445
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	24,374
應付關聯公司款項	23,607
	<hr/>
	53,426

33. 按類別劃分的金融工具(續)

各類別金融工具於報告期末的賬面值如下：(續)

二零二二年

	按公平值計入 損益之金融資產 人民幣千元	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	-	32,987
計入按金及其他應收款項的金融資產	-	9,641
按公平值計入損益之金融資產	2,700	-
已抵押存款	-	235
現金及現金等值項目	-	29,643
	2,700	72,506
金融負債		
應付貿易款項		12,462
計入其他應付款項及應計費用的金融負債		20,888
應付關聯公司款項		30,157
		63,507

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

34. 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具包括現金、已抵押存款及按公平值計入損益的金融資產。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。

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於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。

34. 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(續)

於二零二三年六月三十日	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*	-	-	-	29,167	29,167
計入按金及其他應收款項之 金融資產					
— 正常**	8,346	-	-	-	8,346
— 存疑	-	-	2,368	-	2,368
已抵押存款	236	-	-	-	236
現金及現金等值項目	63,469	-	-	-	63,469
	72,051	-	2,368	29,167	103,586

於二零二二年六月三十日	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*	-	-	-	33,820	33,820
計入按金及其他應收款項之 金融資產					
— 正常**	9,641	-	-	-	9,641
— 存疑	-	-	1,673	-	1,673
按公平值計入損益的金融資產	2,700	-	-	-	2,700
已抵押存款	235	-	-	-	235
現金及現金等值項目	29,643	-	-	-	29,643
	42,219	-	1,673	33,820	77,712

* 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)

二零二三年六月三十日

34. 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：

	二零二三年 按要求及 少於十二個月 人民幣千元
貿易應付款項	5,445
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	24,374
應付關聯公司款項	23,607
	53,426
	二零二二年 按要求及 少於十二個月 人民幣千元
貿易應付款項	12,462
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	20,888
應付關聯公司款項	30,157
	63,507

34. 財務風險管理之目的及政策(續)

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，本集團可能調整支付予股東之股息、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。於截至二零二三年及二零二二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。

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若干其他應付款項及應計費用並減去現金及現金等值項目。資本指本公司擁有人應佔權益。

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付貿易款項	5,445	12,462
其他應付款項及應計費用	34,499	31,065
應付關聯公司款項	23,607	30,157
減：現金及現金等值項目	63,469	29,643
債務淨額	82	44,041
本公司擁有人應佔權益	114,112	114,346
經調整資本	114,112	114,346
資本及債務淨額	114,194	158,387
資本負債比率	0.07%	27.81%

財務報表附註 (續)

二零二三年六月三十日

35. 本公司之財務狀況表

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	99	100
於附屬公司之投資	25,483	32,887
非流動資產總值	25,582	32,987
流動資產		
應收一間附屬公司款項	98,214	66,816
按金及其他應收款項	742	221
現金及現金等值項目	1,118	4,013
流動資產總值	100,074	71,050
流動負債		
應付一間附屬公司款項	58,298	50,427
其他應付款項及應計費用	3,638	3,258
流動負債總額	61,936	53,685
流動資產淨值	38,138	17,365
資產總值減流動負債	63,720	50,352
資產淨值	63,720	50,352
權益		
已發行股本	253,688	253,688
其他儲備 (附註)	(189,968)	(203,336)
總權益	63,720	50,352

毛仰光
董事

杜雲
董事

35. 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	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
於二零二一年七月一日	678,834	19	48,448	(22,678)	(882,151)	(177,528)
年內虧損	-	-	-	-	(26,231)	(26,231)
年內其他全面收益：						
換算匯兌差額	-	-	-	423	-	423
年內全面虧損總額	-	-	-	423	(26,231)	(25,808)
於二零二二年六月三十日	678,834	19	48,448	(22,255)	(908,382)	(203,336)
於二零二二年七月一日	678,834	19	48,448	(22,255)	(908,382)	(203,336)
年內溢利	-	-	-	-	11,726	11,726
年內其他全面收益：						
換算匯兌差額	-	-	-	1,642	-	1,642
年內全面收益總額	-	-	-	1,642	11,726	13,368
於二零二三年六月三十日	678,834	19	48,448	(20,613)	(896,656)	(189,968)

36. 批准財務報表

於二零二三年九月二十八日，本財務報表獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

	截至六月三十日止年度				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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
業績					
收入	74,542	32,957	34,246	44,634	43,179
經營(虧損)/溢利	(10,092)	(3,008)	(5,502)	5,999	(1,756)
融資成本	(9)	(1)	(36)	(97)	(83)
應佔一間聯營公司之虧損	-	-	-	-	(2,052)
無形資產之減值撥備	-	(10,119)	-	(26,944)	-
除稅前虧損	(10,101)	(13,128)	(5,538)	(21,042)	(3,891)
所得稅開支	(9,478)	(3,663)	(1,621)	(6,655)	(5,954)
年內虧損	(19,579)	(16,791)	(7,159)	(27,697)	(9,845)
下列各方應佔虧損：					
本公司擁有人	(23,101)	(10,818)	(6,381)	(13,235)	(8,493)
非控股權益	3,522	(5,973)	(778)	(14,462)	(1,352)
	(19,579)	(16,791)	(7,159)	(27,697)	(9,845)
股息	-	-	-	-	-

五年財務概要 (續)

	於六月三十日				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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
資產及負債					
物業、廠房及設備	780	871	1,072	1,215	1,484
其他非流動資產	25,472	73,439	50,004	58,502	92,472
流動資產淨值	102,669	74,072	88,202	95,405	96,996
資產總值減流動負債	128,921	148,382	139,278	155,122	190,952
非流動負債	(2,945)	(2,027)	(1,370)	(4,246)	(7,107)
資產淨值	125,976	146,355	137,908	150,876	183,845
權益					
已發行股本	253,688	253,688	253,688	252,856	252,856
不可贖回可換股優先股	—	—	—	2,252	2,252
其他儲備	(139,576)	(139,342)	(136,630)	(128,451)	(112,507)
非控股權益	11,864	32,009	20,850	24,219	41,244
總權益	125,976	146,355	137,908	150,876	183,845