



# 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

2023/2024 中期報告

# 中期報告

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

## 摘要

- 截至二零二三年十二月三十一日止六個月之收入約為人民幣33,158,000元；
- 截至二零二三年十二月三十一日止六個月之除稅前虧損約為人民幣1,200,000元；
- 截至二零二三年十二月三十一日止六個月本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1,658,000元；
- 截至二零二三年十二月三十一日止六個月，每股虧損為人民幣0.06分；
- 本集團的總權益減少至人民幣124,676,000元。

## 公司資料

### 董事

毛仰光 (主席及行政總裁)

杜雲

張全\*

凌愛文\*

吳靜怡\*

\* 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

吳靜怡

### 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  
吳靜怡

## 企業管治委員會

吳靜怡 (主席)  
凌愛文  
張全

## 開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman

## 核數師

安永會計師事務所  
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號舖

## 香港聯合交易所有限公司買賣代號

1195

## 網址

<http://kingwell.todayir.com>

## 業績

京維集團有限公司（「京維」或「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）謹此呈列本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	33,158	39,163
銷售成本		(28,248)	(31,012)
毛利		4,910	8,151
其他收入及收益	4	1,643	1,354
行政開支		(7,748)	(9,309)
融資成本	6	(5)	-
除稅前(虧損)/溢利	5	(1,200)	196
所得稅開支	7	(285)	(1,389)
期內虧損		(1,485)	(1,193)
其他全面收益/(虧損)			
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益/(虧損)：			
換算海外業務之匯兌差額		185	(11,210)
期內其他全面收益/(虧損)		185	(11,210)
期內全面虧損總額		(1,300)	(12,403)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(1,658)	(1,011)
非控股權益		173	(182)
		(1,485)	(1,193)
下列應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(1,473)	(6,552)
非控股權益		173	(5,851)
		(1,300)	(12,403)
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	8		
基本			
一期內虧損		人民幣(0.06)分	人民幣(0.03)分
攤薄			
一期內虧損		人民幣(0.06)分	人民幣(0.03)分

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		716	780
投資物業		1,470	1,470
商譽		19,968	19,968
無形資產		13	231
遞延稅項資產		3,502	3,502
使用權資產		242	301
<b>非流動資產總值</b>		<b>25,911</b>	26,252
<b>流動資產</b>			
存貨		104,588	104,929
應收貿易款項	10	24,431	27,378
按金及其他應收款項		9,252	8,346
已抵押存款		236	236
現金及現金等值項目		62,306	63,469
<b>流動資產總值</b>		<b>200,813</b>	204,358
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	11	4,398	5,445
其他應付款項及應計費用		29,615	34,499
合約負債		5,586	6,541
租賃負債		117	117
應付關連公司款項		27,911	23,607
應付稅項		31,537	31,480
<b>流動負債總額</b>		<b>99,164</b>	101,689
<b>流動資產淨值</b>		<b>101,649</b>	102,669
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>127,560</b>	128,921

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年十二月三十一日

(以人民幣列值)

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
資產總值減流動負債		127,560	128,921
非流動負債			
租賃負債		126	187
遞延稅項負債		2,758	2,758
非流動負債總額		2,884	2,945
資產淨值		124,676	125,976
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	253,688	253,688
其他儲備		(141,049)	(139,576)
		112,639	114,112
非控股權益		12,037	11,864
總權益		124,676	125,976

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	供款儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二二年七月一日 (經審核)	253,688	678,834	10,748	19	48,448	(6,105)	(871,286)	114,346	32,009	146,355
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,011)	(1,011)	(182)	(1,193)
期內其他全面虧損：										
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(5,541)	-	(5,541)	(5,669)	(11,210)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(5,541)	(1,011)	(6,552)	(5,651)	(12,403)
轉撥至法定儲備	-	-	706	-	-	-	(706)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	253,688	678,834	11,454	19	48,448	(11,646)	(873,003)	107,794	26,158	133,952
於二零二三年七月一日 (經審核)	253,688	678,834	12,316	19	48,448	16,762	(895,955)	114,112	11,864	125,976
年內 (虧損) / 溢利	-	-	-	-	-	-	(1,658)	(1,658)	173	(1,485)
期內其他全面收益：										
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	185	185	-	185
期內全面 (虧損) / 收益總額	-	-	-	-	-	-	(1,473)	(1,473)	173	(1,300)
轉撥至法定儲備	-	-	298	-	-	-	(298)	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	253,688	678,834*	12,614*	19*	48,448*	16,762*	(897,726)*	112,639	12,037	124,676

\* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表中的其他綜合儲備虧絀人民幣141,049,000元 (二零二三年六月三十日：人民幣139,576,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得之現金流量		
經營活動(所用) / 所得現金流量淨額	(1,617)	6,463
投資活動所得之現金流量		
已收利息	333	80
購買物業、廠房及設備項目	-	(63)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	-	2,700
投資活動所得之現金流量淨額	333	2,717
融資活動所用之現金流量		
租賃付款之本金部分	(66)	-
融資活動所用之現金流量淨額	(66)	-
現金及現金等值項目(減少) / 增加淨額	(1,350)	9,180
於七月一日之現金及現金等值項目	63,469	29,643
匯率變動影響淨額	187	229
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	62,306	39,052
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	62,306	39,052

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

(以人民幣列值)

## 1. 編製基準

此等截至二零二三年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「財務報表」)乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2所載披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,且除另有指明外,所有數值均調整至近千元。

財務報表並不包含年度財務報表所須載列之所有資料及披露事項,並應與本集團截至二零二三年六月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

## 2. 會計政策變動及披露

本集團已就此等財務報表首次採納由香港會計師公會頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	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	披露會計政策
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	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

香港會計準則第1號之修訂披露會計政策要求實體披露其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號之修訂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。該等修訂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。

香港會計準則第12號之修訂收窄香港會計準則第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（假設其有充足應課稅溢利）及遞延稅項負債。該等修訂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於該日對保留溢利期初餘額的調整或其他權益組成部分（倘適用）。此外，該等修訂應前瞻性應用於除租賃及棄置義務以外的交易。

該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

### 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，並擁有以下兩個呈報營運分部。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、出售停車位、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營運分部業績以作出有關資源分配的決定和評估表現。分部表現乃按呈報分部溢利／虧損進行評估，即經調整除稅前溢利／虧損之計算。經調整除稅前溢利／虧損之計算方式與本集團除稅前溢利／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、已抵押存款、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。

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

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止期間

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
分部收入：		
銷售予外界客戶	33,158	33,158
其他收入	1,310	1,310
	<b>34,468</b>	<b>34,468</b>
分部業績：	1,896	1,896
對賬：		
利息收入及其他收入		333
企業及其他未分配開支		(3,429)
除稅前虧損		<b>(1,200)</b>

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止期間

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	黃金開採 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	39,163	-	39,163
其他收入	1,274	-	1,274
	40,437	-	40,437
分部業績：	4,700	(207)	4,493
<u>對賬：</u>			
利息收入及其他收入			80
企業及其他未分配開支			(4,377)
除稅前虧損			196

### 3. 經營分部資料 (續)

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>分部資產</b>		
二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	160,620	160,620
二零二三年六月三十日 (經審核)	162,562	162,562
<b>分部負債</b>		
二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	36,397	36,397
二零二三年六月三十日 (經審核)	43,151	43,151

## 4. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益分析呈列如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
提供物業管理服務	32,786	39,075
物業銷售	372	-
停車位銷售	-	88
	<b>33,158</b>	<b>39,163</b>
其他收入及收益		
銀行利息收入	39	37
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	294	43
租金收入	936	662
其他	374	612
	<b>1,643</b>	<b>1,354</b>

## 5. 除稅前(虧損)／溢利

本集團除稅前(虧損)／溢利已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
已售存貨成本	341	38
所提供之物業管理服務成本	27,907	30,974
折舊	71	63
並無計入計量租賃負債之租賃付款	274	322
員工成本(包括董事薪酬)		
薪金及薪酬	3,694	3,226

## 6. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
融資成本分析如下：		
利息：		
租賃負債	5	-

## 7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
即期－中國大陸 企業所得稅撥備 遞延	285 -	1,389 -
期內稅項開支總額	285	1,389

由於本集團於期內在香港澳無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零二二年：無）。在其他地方就應課稅溢利繳納之稅款已按本集團業務經營所在國家之當前稅率並根據有關國家之現行法例、詮釋及慣例計算。

## 8. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股股權持有人應佔期內虧損人民幣1,658,000元（二零二二年：人民幣1,011,000元）及期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）而計算。

每股攤薄虧損金額乃根據本公司普通股股權持有人應佔期內虧損而計算。計算時採用之普通股加權平均數為計算每股基本虧損時採用之期內已發行普通股數目，以及假設所有潛在攤薄普通股被視為行使或兌換為普通股時以零代價方式發行之普通股加權平均數。

並無就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

## 9. 股息

概不就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止六個月宣派中期股息。

## 10. 應收貿易款項

	二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	26,220	29,167
減值	(1,789)	(1,789)
	<b>24,431</b>	27,378

本集團之應收貿易款項來自提供物業管理服務。一般授予本集團向其提供物業管理服務之物業發展商六個月之信貸期。本集團向其提供管理服務之物業業主通常須作出預付款。本集團尋求對其尚未償還應收款項維持嚴緊控制。逾期結餘由管理層定期審閱。本集團並無就其應收貿易款項結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收貿易款項為免息。

## 11. 應付貿易款項

於報告期末之應付貿易款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
一個月內	14	1,402
三個月至一年	860	-
一年以上	3,524	4,043
	<b>4,398</b>	5,445

應付貿易款項為免息，且一般按180天期限結付。

## 12. 股本

### 股份

	二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股 (二零二三年六月三十日：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	500,000	500,000
100,000,000股 (二零二三年六月三十日：100,000,000股) 每股面值1.00港元之可換股優先股	100,000	100,000
	<b>600,000</b>	600,000
	二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 六月三十日 (經審核) 人民幣千元
已發行及繳足：		
2,894,091,737股 (二零二三年六月三十日：2,894,091,737股) 每股面值0.10港元之普通股	253,688	253,688

## 13. 報告期後事項

自期間末後，並無發生影響本集團之重大事件。

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

截至二零二三年十二月三十一日止六個月（「期間」），本集團之收入約為人民幣33,158,000元（二零二二年：人民幣39,163,000元），較去年同期減少約15%。收入減少乃主要由於期間內徐州項目（定義見下文）及惠州惠陽（定義見下文）物業管理服務貢獻減少所致。

於期間內，本集團分別錄得毛利約為人民幣4,910,000元（二零二二年：人民幣8,151,000元）及除稅前虧損約為人民幣1,200,000元（二零二二年：除稅前溢利人民幣196,000元）。毛利減少及除稅前虧損增加乃主要由於徐州項目（定義見下文）及惠州惠陽（定義見下文）物業管理服務貢獻減少所致。

本公司普通股股權持有人應佔期間虧損約為人民幣1,658,000元（二零二二年：人民幣1,011,000元）。本公司普通股股權持有人應佔虧損增加乃由於期間內徐州項目（定義見下文）及惠州惠陽（定義見下文）物業管理服務貢獻減少所致。期間內每股基本虧損為人民幣0.06分（二零二二年：人民幣0.03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（「徐州項目」）。

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（「惠州惠陽」）於深圳及惠州提供物業管理服務及在惠州擁有864個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米。

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十二月三十一日持作投資用途之物業分類為投資物業並按公平值列賬。

由於中國房地產市場低迷，物業的銷售較為困難。

於期間內，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1,896,000元，而二零二二年之溢利則約為人民幣4,700,000元。於二零二三年十二月三十一日，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160,620,000元（二零二三年六月三十日：人民幣162,562,000元）及分部負債約為人民幣36,397,000元（二零二三年六月三十日：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71%。

## 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。

深圳海聯及惠州惠陽於深圳及惠州提供物業管理服務及在惠州擁有864個車位，其中，在管物業面積合共約為3,050,000平方米。本集團的物業管理組合及物業管理業務的地域佈局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

截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團主要以其內部資源應付營運資金需求。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目、流動資產淨值及資產總值減流動負債分別約為人民幣62,306,000元（二零二三年六月三十日：人民幣63,469,000元）、人民幣101,649,000元（二零二三年六月三十日：人民幣102,669,000元）及人民幣127,560,000元（二零二三年六月三十日：人民幣128,921,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額減少人民幣1,473,000元至人民幣112,639,000元（二零二三年六月三十日：人民幣114,112,000元）。本集團於二零二三年十二月三十一日的資產負債比率（以債務淨額與資本加債務淨額之比率計算）為負0.34%（二零二三年六月三十日：0.07%）。

## 重大投資

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內並無持有重大投資。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

本集團於期間內並無進行附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購及出售。

## 僱傭資料

於二零二三年十二月三十一日，本集團合共聘用496名(二零二二年：491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內具有競爭力。於期間內，僱傭成本(包括董事酬金)約為人民幣3,694,000元。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司將根據本公司二零一九年購股權計劃(「二零一九年購股權計劃」)向員工、董事及顧問授出購股權。於本報告日期，並無根據二零一九年購股權計劃授出購股權。

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各董事的實際薪酬水平。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。

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之香港僱員，設立強積金計劃定額供款，而供款乃根據僱員基本薪金的百分比作出，而本集團於中國內地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作出的供款悉數及即時歸屬於僱員。因此，(i)截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止六個月各月，概無於界定供款計劃項下沒收任何供款；及(ii)於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止六個月各月，本集團並無任何界定福利計劃。

## 本集團資產質押

於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，概無質押本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押。

## 未來重大投資計劃及預計資金來源

於未來，本集團將繼續實施其多元化發展戰略，並積極物色潛在投資機會。

除上文所披露者，於二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何未來重大投資計劃及預計資金來源。

## 匯率波動風險

由於若干金融資產及負債以外幣（主要為港元）列值，故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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零二二年：無）。

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，授予本集團若干發展物業買家之銀行融資為人民幣236,000元（二零二三年六月三十日：人民幣236,000元）。

## 股息

董事會並無宣派截至二零二三年十二月三十一日止六個月之任何中期股息（二零二二年：無）。

## 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

於二零二三年十二月三十一日，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（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括本公司董事及高級行政人員根據證券及期貨條例之有關條文被認為或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔已發行股份 總概約百分比
杜雲先生	透過受控制法團持有的權益	671,976,153 (附註)	23.22

附註：671,976,153股股份由朝聯集團有限公司持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由杜雲先生實益擁有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及高級行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被認為或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則而須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條存置之股東名冊所載，以及據董事所知或經作出合理查詢後確定，下列人士／實體（本公司董事或高級行政人員除外）在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部所規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接及間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

### 於本公司股份之好倉

姓名／名稱	身份	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	671,976,153 (附註)	23.22
尹家堂先生	實益擁有人	217,880,604	7.53

附註：671,976,153股股份由朝聯集團有限公司持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由杜雲先生實益擁有40%權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司並無獲通知記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內而佔本公司已發行股份5%或以上之任何其他權益或淡倉。

### 董事購入股份或債務證券之權利

除上文「董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」各節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期間內任何時間概無成為訂立任何安排的任何一方，令本公司董事或高級行政人員或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

## 購買、出售或贖回上市證券

於期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

於期間內，除下述偏離外，本公司已採納及遵照上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文：

### 守則條文第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可促進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。

## 標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事進行證券交易之操守準則。

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

## 董事於競爭業務中之權益

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

## 優先購股權

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

## 審核委員會

本公司已於二零零一年五月八日成立審核委員會，並釐定書面職責範圍。審核委員會之職責包括審閱本公司之年報及中期報告，並向董事提供意見及建議。審核委員會亦負責檢討及監督本集團之財務申報、風險管理及內部監控制度。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事凌愛文先生、吳靜怡女士及張全先生組成。本公司截至二零二三年十二月三十一日止六個月之中期業績未經審核，但已由審核委員會審閱。

## 報告期間後之事件

自期間末以來並無發生影響本集團的重大事件。

承董事會命  
京維集團有限公司  
主席  
毛仰光

香港，二零二四年二月二十八日