

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



**KINGWELL GROUP LIMITED**

**京維集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1195)

**截至二零二零年六月三十日止年度  
全年業績公佈**

## 業績

京維集團有限公司（「本公司」或「京維」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年六月三十日止年度（「本年度」）之初步綜合業績，連同截至二零一九年六月三十日止年度同期之比較數字。

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5	44,634	43,179
銷售成本		<u>(31,475)</u>	<u>(28,584)</u>
毛利		13,159	14,595
其他收入及收益	5	6,354	823
銷售及分銷開支		(1,086)	(406)
行政開支		(12,367)	(16,091)
其他開支		(61)	(677)
融資成本	7	(97)	(83)
應佔一間聯營公司之虧損	11	<u>-</u>	<u>(2,052)</u>
		5,902	(3,891)
無形資產之減值撥備		<u>(26,944)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	6	(21,042)	(3,891)
所得稅開支	8	<u>(6,655)</u>	<u>(5,954)</u>
年內虧損		<u>(27,697)</u>	<u>(9,845)</u>
其他全面(虧損)/收入			
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面(虧損)/收入:			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(5,272)</u>	3,426
年內其他全面(虧損)/收入		<u>(5,272)</u>	3,426
年內全面虧損總額		<u>(32,969)</u>	<u>(6,419)</u>
下列應佔虧損:			
本公司擁有人		(13,235)	(8,493)
非控股權益		<u>(14,462)</u>	<u>(1,352)</u>
		<u>(27,697)</u>	<u>(9,845)</u>
下列應佔全面(虧損)/收入總額:			
本公司擁有人		(15,944)	(6,653)
非控股權益		<u>(17,025)</u>	<u>234</u>
		<u>(32,969)</u>	<u>(6,419)</u>

綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣分	二零一九年 人民幣分
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	10		
基本		<u>(0.46)</u>	<u>(0.29)</u>
攤薄		<u>(0.46)</u>	<u>(0.29)</u>

綜合財務狀況表  
二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,215	1,484
投資物業		5,490	6,090
商譽		4,821	4,821
無形資產		42,763	75,663
遞延稅項資產		5,428	5,898
非流動資產總值		<u>59,717</u>	<u>93,956</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		35,652	53,896
應收貿易款項	12	13,772	10,434
按金及其他應收款項		1,027	830
按公平值計入損益之金融資產		5,303	–
已抵押存款		506	504
現金及現金等值項目		84,596	61,540
		<u>140,856</u>	<u>127,204</u>
分類為持作出售之非流動資產	11	<u>–</u>	<u>48,208</u>
流動資產總值		<u>140,856</u>	<u>175,412</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	13	5,524	25,556
其他應付款項及應計費用		25,618	34,075
合約負債		4,827	9,303
應付稅項		9,482	9,482
流動負債總額		<u>45,451</u>	<u>78,416</u>
流動資產淨值		<u>95,405</u>	<u>96,996</u>
資產總值減流動負債		<u>155,122</u>	<u>190,952</u>

綜合財務狀況表（續）  
二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>155,122</u>	<u>190,952</u>
非流動負債			
不可贖回可換股優先股	14	865	738
遞延稅項負債		<u>3,381</u>	<u>6,369</u>
非流動負債總額		<u>4,246</u>	<u>7,107</u>
資產淨值		<u>150,876</u>	<u>183,845</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		252,856	252,856
不可贖回可換股優先股	14	2,252	2,252
其他儲備		<u>(128,451)</u>	<u>(112,507)</u>
		126,657	142,601
非控股權益		<u>24,219</u>	<u>41,244</u>
總權益		<u>150,876</u>	<u>183,845</u>

附註：

## 1. 編製基準

本公佈所載年度業績並不構成本集團截至二零二零年六月三十日止年度的綜合財務報表，但節選自該等財務報表。

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列示，且除另有指明外所有數值均約整至千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年六月三十日止年度之財務報表。附屬公司是指由本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。控制體現為本集團涉及，或有權從參與被投資方業務中取得可變動回報，並有能力透過其對被投資方的權力（即現時賦予本集團能力指導被投資方相關活動的現有權利）影響該等回報。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似的權利時，本集團會考慮所有相關因素及情況以評估其是否對被投資方具有控制權，包括：

- (a) 與被投資方之其他投票權持有者之間的合約式安排；
- (b) 從其他合約式安排中獲取的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益各部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉可導致非控股權益結餘錄得虧絀亦然。所有集團內與本集團成員公司間之交易有關的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團則會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。於附屬公司擁有權益的變動（倘未失去控制權），入賬列作權益交易。

## 1. 編製基準 (續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值、(ii)任何保留投資之公平值及(iii)任何於損益產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份按倘本集團直接出售有關資產或負債須遵照之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

## 2. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計 準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無產生任何重大影響。

本集團透過使用經修訂追溯方法於首次應用日期(二零一九年七月一日)採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，有關準則已獲追溯應用，而首次採納該準則之累計影響確認為對於二零一九年七月一日之累計虧損期初餘額之調整，及並無重列二零一九年的比較資料且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

## 2. 會計政策變動及披露 (續)

### 新租賃定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導可識別資產的使用時，即擁有控制權。本集團選擇使用過渡性的可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號確定為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號未確定為租賃的合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年七月一日或之後訂立或變更的合約。

### 採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團就其辦公室場地訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按逐項租賃基準選擇）及租期為十二個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團並無就自二零一九年七月一日開始的租期按直線法於經營租賃項下確認租金開支，而是就未償還租賃負債確認使用權資產折舊（及減值，如有）及應計利息（作為融資成本）。

### 過渡的影響

於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則事後釐定租期

由於本集團之所有租賃合約之租期均於十二個月內結束，此滿足準則所允許的豁免標準，採納香港財務報告準則第16號並無對財務報表產生任何影響。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃商業物業而言（持有目的為賺取租金收入及／或資本增值），於二零一九年七月一日，本集團繼續將彼等計入投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。



### 3. 經營分部資料

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

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

管理層分開監察本集團之經營分部業績以作出有關資源分配的決定及評估表現。分部表現乃按呈報分部溢利／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、出售一間聯營公司之收益、無形資產之減值撥備、融資成本以及總公司及企業開支均不包括在該等計算當中。

由於遞延稅項資產、分類為持作出售之非流動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、不可贖回可換股優先股、遞延稅項負債及其他未分配總公司及企業負債以集團為基準進行管理，故分部負債不包括此等負債。

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零二零年六月三十日止年度

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：			
銷售予外界客戶	44,634	-	44,634
其他收入	676	-	676
	<u>45,310</u>	<u>-</u>	<u>45,310</u>
分部業績	11,195	(628)	10,567
對賬：			
利息收入			886
出售一間聯營公司之收益			4,792
無形資產之減值撥備			(26,944) <sup>#</sup>
企業及其他未分配開支			(10,246)
融資成本			(97)
除稅前虧損			<u>(21,042)</u>
分部資產	140,378	49,748	190,126
企業及其他未分配資產			10,447
			<u>200,573</u>
分部負債	32,396	164	32,560
對賬：			
企業及其他未分配負債			17,137
			<u>49,697</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	714	-	714
資本開支	182	-	182 <sup>*</sup>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

# 與黃金開採分部有關

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零一九年六月三十日止年度

	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>分部收入：</b>			
銷售予外界客戶	43,179	–	43,179
其他收入	726	–	726
	<u>43,905</u>	<u>–</u>	<u>43,905</u>
<b>分部業績</b>	11,761	(2,501)	9,260
<u>對賬：</u>			
利息收入			97
企業及其他未分配開支			(13,165)
融資成本			(83)
除稅前虧損			<u>(3,891)</u>
<b>分部資產</b>	129,422	84,383	213,805
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			7,355
分類為持作出售之非流動資產			48,208
			<u>269,368</u>
<b>分部負債</b>	54,351	290	54,641
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			30,882
			<u>85,523</u>
<b>其他分部資料：</b>			
應佔一間聯營公司之虧損	–	(2,052)	(2,052)
折舊及攤銷	492	–	492
資本開支*	3,094	554	3,648*

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及無形資產(包括收購一項業務產生之資產)。

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

(a) 收入人民幣44,634,000元(二零一九年:人民幣43,179,000元)乃來自銷售予位於中國大陸的外界客戶。

(b) 非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國大陸	12,975	14,259
香港	159	186
俄羅斯	41,155	73,613
	<u>54,289</u>	<u>88,058</u>

以上非流動資產資料乃根據資產(不包括遞延稅項資產)所在地區編製。

#### 有關主要客戶之資料

於本年度,來自向物業發展、物業租賃及物業管理服務分部單一客戶銷售之收入為人民幣19,387,000元(二零一九年:人民幣18,356,000元)。

### 4. 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太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。

#### 4. 收入確認 (續)

##### 客戶合約收入 (續)

##### (a) 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。

##### (b) 提供建造服務

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築服務的收入，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築服務估計總成本的比例確認收入。

##### (c) 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。

##### (d) 銷售代理服務

提供銷售代理服務產生的收入於服務完成的某一時點（即客戶獲得銷售代理服務結果的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

##### 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

利息收入按應計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貼現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

## 5. 收入、其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	19,357	15,710
銷售車位	1,491	7,525
提供物業管理服務	8,275	6,632
提供建造服務	2,842	13,312
提供銷售代理服務	12,669	—
	<u>44,634</u>	<u>43,179</u>

### 客戶合約收入

#### (i) 收入資料明細

截至二零二零年六月三十日止年度

分部	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型			
銷售物業	19,357	—	19,357
銷售車位	1,491	—	1,491
物業管理服務	8,275	—	8,275
建造服務	2,842	—	2,842
銷售代理服務	12,669	—	12,669
客戶合約之總收入	<u>44,634</u>	<u>—</u>	<u>44,634</u>
地區市場			
中國內地	<u>44,634</u>	<u>—</u>	<u>44,634</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉移之商品	33,517	—	33,517
隨時間轉移之服務	11,117	—	11,117
客戶合約之總收入	<u>44,634</u>	<u>—</u>	<u>44,634</u>

## 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）

截至二零一九年六月三十日止年度

分部	物業發展、 物業租賃及 物業管理服務 人民幣千元	黃金開採 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>商品或服務類型</b>			
銷售物業	15,710	—	15,710
銷售車位	7,525	—	7,525
物業管理服務	6,632	—	6,632
建造服務	13,312	—	13,312
客戶合約之總收入	<u>43,179</u>	<u>—</u>	<u>43,179</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>43,179</u>	<u>—</u>	<u>43,179</u>
<b>收入確認時間</b>			
於某一時間點轉移之商品	23,235	—	23,235
隨時間轉移之服務	19,944	—	19,944
客戶合約之總收入	<u>43,179</u>	<u>—</u>	<u>43,179</u>

## 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）

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債之已確認收入		
銷售物業	4,283	6,322
銷售車位	1,439	—
物業管理服務	2,253	—
	<u>7,975</u>	<u>6,322</u>

#### (ii) 履約責任

有關本集團之履約責任資料概述如下：

##### 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。

##### 物業管理服務

於提供服務的整個期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年。

##### 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。

##### 銷售代理服務

就與客戶訂立之銷售代理服務合約而言，本集團於完成銷售前並無可強制付款的權利。因此，銷售代理服務產生的收入於服務完成的某一時點（即客戶獲得銷售代理服務結果的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

於二零二零年六月三十日獲分配至餘下履約責任（未獲履行或獲部分履行）的交易價金額合共人民幣3,663,000元（二零一九年六月三十日：人民幣12,631,000元）預期於一年內予以確認。



## 5. 收入、其他收入及收益（續）

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	82	97
來自按公平值計入損益之金融資產之利息收入	804	-
來自投資物業經營租約之租金收入：		
固定付款	365	395
匯兌收益淨額	-	115
其他	45	105
	<u>1,296</u>	<u>712</u>
<b>收益</b>		
投資物業之公平值收益	150	106
出售一間聯營公司之收益（附註11）	4,792	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	116	5
	<u>5,058</u>	<u>111</u>
	<u><u>6,354</u></u>	<u><u>823</u></u>

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除以下各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨成本	17,444	14,345
已提供服務成本	14,031	14,239
折舊	197	192
攤銷	517	300
經營租約之最低租賃付款	793	1,122
核數師酬金	2,003	2,359
員工成本（不包括董事酬金）：		
薪金及工資	8,565	7,575
退休金計劃供款	460	457
	<u>9,025</u>	<u>8,032</u>
匯兌差額淨額*	33	—
出售投資物業之虧損*	8	129
無形資產之減值撥備	26,944	—
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 （包括維修及保養）	<u>50</u>	<u>68</u>

\* 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息：		
不可贖回可換股優先股（附註14）	<u>97</u>	<u>83</u>

## 8. 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概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備（二零一九年：無）。就中國大陸應課稅溢利繳納之稅款已按25%（二零一九年：25%）之稅率計算。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期 — 香港	-	-
即期 — 中國大陸		
企業所得稅撥備	6,218	4,072
土地增值稅（「土地增值稅」）撥備	2,955	2,255
遞延	(2,518)	(373)
年內稅項開支總額	<u>6,655</u>	<u>5,954</u>

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(21,042)</u>	<u>(3,891)</u>
按中國大陸法定所得稅稅率25%計算之稅款	(5,260)	(973)
其他地區有關溢利之較低稅率	2,532	3,289
不可扣稅開支	117	29
就本集團中國附屬公司之可分派溢利按10%之預扣稅計算之稅務影響	1,523	1,316
應佔一間聯營公司之虧損	-	513
未確認稅項虧損	5,540	105
過往年度動用之稅項虧損	(13)	(16)
土地增值稅撥備	2,955	2,255
土地增值稅之稅務影響	(739)	(564)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>6,655</u>	<u>5,954</u>

## 9. 股息

概無於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度建議派發末期股息。

## 10. 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13,235,000元（二零一九年：人民幣8,493,000元）及年內已發行普通股之加權平均數2,884,091,737股（二零一九年：2,884,091,737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。

由於尚未行使之購股權及不可贖回可換股優先股對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄作用，故並無就攤薄影響對截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

## 11. 分類為持作出售之非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分類為持作出售之非流動資產 於一間聯營公司之投資	—	48,208

## 11. 分類為持作出售之非流動資產（續）

聯營公司之詳情載列如下：

名稱	持有已發行股份詳情	註冊成立／登記 及營業地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主營業務
首港	每股面值1.00美元之 普通股	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）	35	投資控股

首港有限公司（「首港」）為一間投資控股公司，其附屬公司龍口市金鑫黃金有限公司（「龍口金鑫」）及龍口市金匯黃金有限責任公司（「龍口金匯」）於中國大陸從事金礦開採、加工、冶煉及金條銷售業務。

於二零一九年六月二十一日，本公司與胡方成先生（「胡先生」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本公司有條件同意出售，而胡先生有條件同意收購於首港之35%股權，現金代價為人民幣53,000,000元（「出售事項」）。出售事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方可作實，並將於二零二零年六月三十日之前完成。於二零一九年六月二十八日，本集團收到首筆代價分期付款項人民幣10,600,000元。出售事項已在進行，及於二零一九年六月三十日將於首港之投資自於一間聯營公司之投資重新分類至持作出售之非流動資產。於二零二零年五月九日，本集團收到餘下分期付款項人民幣42,400,000元及出售事項已完成。由於出售事項，本集團錄得收益人民幣4,792,000元（附註5）。

出售事項之詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十一日、二零一九年八月七日及二零一九年九月九日之公佈，及本公司日期為二零一九年九月十八日之通函。

首港被視作本集團之重要聯營公司，亦為本集團戰略合作夥伴，從事金礦開採業務，並於二零一九年六月三十日重新分類為持作出售之非流動資產前採用權益法列賬。

## 12. 應收貿易款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易款項	13,772	10,434
減值	—	—
	<u>13,772</u>	<u>10,434</u>

本集團之應收貿易款項來自物業銷售及提供物業管理服務、建造服務及銷售代理服務。有關已售物業之代價須由買方根據有關買賣協議之條款支付。本集團向其提供物業管理服務、建造服務及銷售代理服務之物業發展商獲授之信貸期一般為6個月。本集團向其提供物業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按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一個月內	754	8,554
一至二個月	2,464	618
二至三個月	9,544	163
超過三個月	1,010	1,099
	<u>13,772</u>	<u>10,434</u>

本集團按相當於全期預期信貸虧損（「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。由於本集團並無擁有任何過往信貸虧損，本集團預期全期預期信貸虧損甚微。應收貿易款項總額並無發生任何會對年內虧損撥備之估計產生影響之重大變動。

### 13. 應付貿易款項

於報告期末之應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一個月內	928	4,885
一至三個月	1,102	9,524
三個月至一年	2,203	9,530
超過一年	1,291	1,617
	<u>5,524</u>	<u>25,556</u>

應付貿易款項為免息，並且一般在180天期限內結清。

### 14. 不可贖回可換股優先股

本公司於二零一一年五月三日配發及發行93,000,000股不可贖回可換股優先股（「可換股優先股」），每股可換股優先股1.00港元。可換股優先股持有人有權於發行日期後任何營業日將可換股優先股以每股0.30港元之價格兌換為合共310,000,000股普通股。本公司於發行日期起計各個週年日，每年以後付方式支付相當於按面值計算年利率2厘的非累計股息，惟須受限於法律不時規定的充足儲備。於過往年度，90,000,000股可換股優先股已轉換為普通股。於報告期末，本公司之尚未轉換可換股優先股為3,000,000股（二零一九年：3,000,000股）。

於發行日期所確認的初始確認可換股優先股之計算如下：

	人民幣千元
可換股優先股之公平值	77,820
可換股優先股之權益部份	<u>(69,801)</u>
可換股優先股之負債部份	<u>8,019</u>

#### 14. 不可贖回可換股優先股（續）

可換股優先股的公平值乃使用柏力克—舒爾斯模式計量。該模式之輸入數據如下：

估值日期	二零一一年五月三日
股份價格	0.32港元
行使價格	0.30港元
無風險利率	0.169%
預期波幅	35.577%
預期股息收益率	-

負債部份指本公司向可換股優先股持有人支付利息的合約責任。就可換股優先股負債部份於初步確認時的公平值而言，估值時採納實際利率法。估值時採用之實際利率為12.867%。

年內可換股優先股負債部份之賬面值計算如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	738	627
利息開支（附註7）	97	83
匯兌調整	30	28
年終	<u>865</u>	<u>738</u>

#### 15. 於二零一九年六月三十日之經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃之總未來最低租賃付款的到期情況如下：

	二零一九年 人民幣千元
一年內	<u>581</u>

本集團為租賃項下有關辦公室物業之承租人，該等租賃先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。本集團已透過使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。此外，本集團根據財務報表附註2所載之政策對租期自首次應用當日起計十二個月內終止之租賃應用短期租賃豁免。



## 16. 租賃

### (a) 本集團（作為承租人）

本集團擁有辦公室物業的租賃合約。所有租賃合約之租期於十二個月內結束及本集團於採納香港財務報告準則第16號時應用短期租賃豁免。有關短期租賃之開支人民幣793,000元列入本年度之行政開支。

### (b) 本集團（作為出租人）

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（包括中國內地若干商用物業）。租賃條款一般規定租戶支付保證按金及固定租金。本集團本年度確認之租金收入為人民幣365,000元（二零一九年：人民幣395,000元）（附註5）。

於二零二零年及二零一九年六月三十日，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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	333	335
第二至第五年（包括首尾兩年）	397	766
	<u>730</u>	<u>1,101</u>

## 17. 報告期後之事項

於二零二零年八月十四日，本公司之間接全資附屬公司與徐州市中維地產有限公司（「徐州中維」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本公司附屬公司有條件同意收購及徐州中維有條件同意出售3幢3層高商業樓宇（包括徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟），現金代價為人民幣40,000,000元（「收購事項」）。收購事項須待達成買賣協議項下之先決條件後，方可作實。

收購事項之詳情載於本公司日期為二零二零年八月十四日及二十七日之公佈。

## 管理層討論與分析

### 業績

於本年度，本集團之收入約為人民幣44,634,000元（二零一九年：人民幣43,179,000元），較去年增加約3.4%。收入增加主要由於銷售代理服務所貢獻。

於本年度，本集團分別錄得毛利約人民幣13,159,000元（二零一九年：人民幣14,595,000元）及除稅前虧損約人民幣21,042,000元（二零一九年：人民幣3,891,000元）。毛利減少乃主要由於物業管理服務業務之毛利減少所致。除稅前虧損增加乃主要由於計提無形資產減值所致。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣13,235,000元（二零一九年：人民幣8,493,000元）。本年度，每股基本虧損為人民幣0.46分（二零一九年：人民幣0.29分）。

### 業務回顧

#### 物業發展、物業租賃及物業管理服務業務

位於中國湖北省安陸市安陸經濟開發區糧機北路（郵政編碼：432600）的物業發展項目「安陸泰合樂園」由安陸泰合房地產開發有限公司（「安陸泰合」）開發及由本集團全資擁有，且為本集團帶來正面貢獻。該項目分為三期，有關建設分別於二零零七年、二零零九年及二零一一年竣工，總建築面積約為272,568平方米，並已獲准作住宅及商業綜合用途。該等物業之土地使用權年期於二零六五年八月二十二日屆滿。安陸泰合之已發行股本為人民幣30,000,000元並由本集團擁有100%權益。本集團全資擁有徐州泰華物業管理有限公司（「徐州泰華」）之100%股本（人民幣2,000,000元）並於徐州開始開展物業管理業務。

物業發展、物業租賃及物業管理服務業務分部現將未出售別墅、商舖、公寓及停車位持為存貨。

部分物業由本集團持作投資用途（如商舖及幼稚園）以產生租金收入。本集團於二零二零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，列示如下：

安陸泰合樂園4棟114-116號商舖，25棟101-114及201號商舖，及53棟117-118號商舖。

於本年度內，中國物業市況較去年更加困難，但銷售物業及於中國江蘇省徐州市提供物業管理及銷售代理服務業務為本集團貢獻正面現金流量。

於本年度內，物業發展、物業租賃以及物業管理服務分部錄得溢利約為人民幣11,195,000元，而二零一九年之溢利則約為人民幣11,761,000元。於二零二零年六月三十日，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140,378,000元（二零一九年：人民幣129,422,000元）及分部負債約為人民幣32,396,000元（二零一九年：人民幣54,351,000元）。物業發展、物業租賃以及物業管理服務佔本集團總資產之70%。

### 黃金開採業務

本集團擁有商興有限公司之34,229股股份（「51%股權」）及投資成本為13,000,000美元（人民幣81,700,000元）。商興有限公司擁有Zolotoy Standart Limited（「黃金開採公司」）之100%股權。黃金開採公司為一家根據俄羅斯聯邦法例成立之有限公司，目前營運一個與礦場有關之開採項目並擁有當中之合法及實益權益。礦場之總礦區面積約為309.3平方公里，由黃金開採公司營運，並位於俄羅斯聯邦阿莫爾州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。

由於礦區面積過大及Molchan區北部之岩石組成複雜，故黃金開採公司計劃於大規模開採前進行小規模生產，此舉於所有採礦活動中屬常見做法。黃金開採公司於二零一七年十月已向當地政府遞交開採計劃。然而，由於採礦活動於二零一七年內引致之山火及環境破壞事件增加，俄羅斯當局已於二零一八年初提高對開採申請之環保要求。由於本集團已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本集團須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本集團已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及於二零二零年年內取得開採批准。根據俄羅斯的新法律規定，難以為中國僱員取得工作簽證。於這種情況下，外包承辦商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，本集團已變更開採計劃及推遲俄羅斯金礦的正常生產以保護我們的員工及外包承辦商的員工。本集團預期於二零二零年及二零二一年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。與過往年度相比，此將會拉低預期未來業績。因此，本集團已就俄羅斯金礦無形資產作出減值撥備約人民幣26,944,000元

於本年度內，黃金開採分部錄得虧損約為人民幣628,000元，而二零一九年虧損約為人民幣2,501,000元。於二零二零年六月三十日，黃金開採業務之分部資產約為人民幣49,748,000元（二零一九年：人民幣84,383,000元）及分部負債約為人民幣164,000元（二零一九年：人民幣290,000元）。黃金開採分部佔本集團總資產之25%。於本年度內，並無來自黃金開採分部的股息收入。

## 地區資料

經營業務之收入為人民幣44,634,000元（二零一九年：人民幣43,179,000元），乃來自向位於中國大陸之外界客戶之銷售。

## 業務前景

為保持本集團的持續增長以及應對未來的挑戰，本集團開拓其於中國湖北省安陸市的物業發展及物業租賃業務。該房地產項目由各類型的物業組成，其中包括別墅、公寓及商業樓宇。二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)對安陸泰合於湖北省之日常經營產生重大影響。本集團現實施防禦措施抵抗二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)以保護我們的員工及客戶。該等情況將會對未來銷售收入產生影響。儘管房地產市場面臨巨大壓力，惟董事預期安陸泰合將繼續產生正面的現金流。

中國江蘇省徐州市的物業管理業務將提升本集團於中國物業日常管理之專業知識，令本集團能夠改善本集團物業發展項目之物業管理質素。徐州市之物業管理業務現實施防禦措施抵抗二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)以保護我們的員工及客戶。本集團將提升管理服務水平及於徐州向客戶提供定制服務。此外，本集團將擴大徐州的銷售代理服務以協助物業開發商銷售其存貨。董事預期物業管理業務將繼續為本集團貢獻正面的現金流。

除此之外，本集團已完成收購位於中國徐州市的700個停車位。是項收購乃本集團拓展中國物業市場的良機。然而，由於中國爆發二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)而暫停停車位銷售活動及其將會對徐州市之停車位銷售狀況產生影響。

本集團欲進一步拓展其於中國的物業相關業務分部。於二零二零年八月十四日，本集團已與賣方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買，而賣方有條件同意出售3幢3層高商業樓宇，包括賣方開發之徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟。收購事項須待達成買賣協議項下之先決條件後，方可作實及應於二零二一年八月三十一日前完成。於收購事項中，本集團將投放更多資源於物業相關業務，以增強未來的核心業務。

就黃金開採業務而言，由於礦區面積過大及Molchan區北部之岩石組成複雜，故俄羅斯黃金開採公司計劃於大規模開採前進行小規模生產，此舉於所有採礦活動中屬常見做法。黃金開採公司於二零一七年十月已向當地政府遞交開採計劃。然而，由於採礦活動於二零一七年引致之山火及環境破壞事件增加，俄羅斯當局已於二零一八年初提高對開採申請之環保要求。由於本集團已與一名第三方簽訂外包合約（其修訂原先提交之計劃），故本集團須重新提交符合經收緊規例之新開採計劃。本集團已於二零一八年十一月提交重新安排計劃及於二零二零年年內取得開採批准。根據俄羅斯的新法律規定，難以為中國僱員取得工作簽證。於這種情況下，外包承辦商已為該項目僱傭俄羅斯之當地僱員。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，本集團已變更開採計劃及推遲俄羅斯金礦的正常生產以保護我們的員工及外包承辦商的員工。本集團預期於二零二零年及二零二一年，外包承辦商將僅維持俄羅斯金礦的最低營運。未來數年，本集團將繼續與外包承辦商簽署的合同。此外，本集團亦將邀請其他外包承辦商並與其磋商。本集團欲與外包承辦商取得更有利條款。由於二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)，大部分俄羅斯工人拒絕外出從事採礦工作。另外，Molchan區的強降雨及水災亦將影響採礦工作。在這種情況下，本集團預計俄羅斯金礦於二零二零年及二零二一年將不會提供正面收入。與過往年度相比，此將會拉低預期未來業績。

由於於二零二零年一月爆發二零一九年新型冠狀病毒(Covid-19)疫情，故本集團將密切監察本集團業務所面臨的影響。

展望未來，本集團將會繼續實施其多元化發展戰略，並積極物色潛在物業相關的投資機會。

### 流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二零年六月三十日止年度，本集團主要以其內部資源應付營運資金需求。

於二零二零年六月三十日，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84,596,000元（二零一九年：人民幣61,540,000元）、人民幣95,405,000元（二零一九年：人民幣96,996,000元）及人民幣155,122,000元（二零一九年：人民幣190,952,000元）。

於二零二零年六月三十日，本集團並無計息借款（二零一九年：無）。

於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額減少約人民幣15,944,000元至約人民幣126,657,000元（二零一九年：人民幣142,601,000元）。本集團於二零二零年六月三十日的資產負債比率（以債務淨額比資本加債務淨額之比率計算）為淨現金狀況（二零一九年：淨現金狀況）。

## 重大投資

除上文所披露者外，於本年度內，本集團概無持有重大投資。

### 有關出售首港有限公司之35%股權之主要交易

於二零一九年六月二十一日，本集團與胡方成先生（「胡先生」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本集團有條件同意出售，而胡先生有條件同意收購17,500股股份（「出售事項」），相當於首港有限公司（「目標公司」）之35%股權，胡先生應付代價為人民幣53,000,000元（相等於約60,400,000港元）（「代價」）。

本公司於二零一五年一月三十日以代價人民幣150,000,000元收購目標公司，然而，目標公司之業績並不理想。因此，本集團繼續分攤虧損及並無自目標公司產生股息收入。本集團亦已於截至二零一七年六月三十日止年度錄得減值虧損約人民幣73,100,000元。

出售事項已完成。由於出售事項，本集團錄得收益約人民幣4,800,000元，此金額相當於代價人民幣53,000,000元及於目標公司之股權比例約人民幣48,200,000元之間的差額。

### 有關收購商業樓宇之主要交易

於二零二零年八月十四日，本集團已與賣方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買，而賣方有條件同意出售3幢3層高商業樓宇，包括賣方開發之徐州月橋花院項目第10棟、第11棟及第12棟。收購事項須待達成買賣協議項下之先決條件後，方可作實及應於二零二一年八月三十一日前完成。

有關收購事項的詳情載列於本公司日期為二零二零年八月十四日及二十七日之公佈。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除上文所披露者外，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

於二零二零年六月三十日，本集團合共聘用87名（二零一九年：77名）僱員。本集團之政策乃定期檢討其僱員薪酬水平及表現花紅制度，以確保薪酬政策於相關行業具有競爭力。於本年度內，僱傭成本（包括董事酬金）約為人民幣9,830,000元（二零一九年：人民幣9,303,000元）。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司可根據二零一九年購股權計劃（「二零一九年購股權計劃」）向員工、董事及顧問授出購股權。於本公佈日期，概無根據二零一九年購股權計劃授出購股權。

## 本集團資產質押

於二零二零年六月三十日，概無本集團資產作為本集團獲授一般銀行融資之抵押（二零一九年：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。

於二零二零年六月三十日，本集團概無任何未來重大投資計劃及預計資金來源。

## 匯率波動風險

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

## 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團概無資本承擔（二零一九年：無）。

## 或然負債

於二零二零年六月三十日，授予本集團若干開發物業買家之銀行融資為人民幣2,480,000元（二零一九年：人民幣3,000,000元）。

## 股息

董事會並不建議就截至二零二零年六月三十日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。

## 企業管治

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

本集團於本年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟以下偏離者除外：

### 守則條文第A.2.1條

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

### 審核委員會

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

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。



## 年後之重大事項

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

## 刊發全年業績及年報

本集團截至二零二零年六月三十日止年度之業績公佈可在香港交易及結算所有限公司網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 (<http://kingwell.todayir.com>) 瀏覽。年報將於適當時候寄發予本公司股東，亦將在上述網站供瀏覽。

承董事會命  
京維集團有限公司  
主席  
穆東升

香港，二零二零年九月二十九日

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