

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告之內容概不負責，
及對其準確性或完整性不發表任何聲明，並且明確表示，概不對因本公告之全部或
任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



XIWANG PROPERTY HOLDINGS COMPANY LIMITED

西王置業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2088)

**截至2017年6月30日止六個月之
中期業績公告**

西王置業控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其
附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核簡明綜
合業績，現連同比較數字載列如下。本綜合業績未經審核，但已由本公司審核委員
會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
營業額	4	19,035	14,601
銷售成本		<u>(17,045)</u>	<u>(12,484)</u>
毛利		1,990	2,117
其他收入	4	2,629	30
其他開支		-	(4,860)
出售一間附屬公司之虧損		-	(21)
銷售及市場推廣開支		(104)	(102)
行政開支		<u>(2,483)</u>	<u>(2,396)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	2,032	(5,232)
所得稅抵免／(開支)	6	<u>1,420</u>	<u>(518)</u>
期內溢利／(虧損)		<u><u>3,452</u></u>	<u><u>(5,750)</u></u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<u>3,452</u>	<u>(5,750)</u>
		<u><u>3,452</u></u>	<u><u>(5,750)</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股 盈利／(虧損)			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣0.28分</u></u>	<u><u>人民幣(0.46)分</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
期內溢利／(虧損)	3,452	(5,750)
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(1,308)</u>	<u>3,803</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>2,144</u></u>	<u><u>(1,947)</u></u>
本公司擁有人應佔全面收益／(虧損)總額	<u>2,144</u>	<u>(1,947)</u>
	<u><u>2,144</u></u>	<u><u>(1,947)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		2017年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2016年 12月31日 人民幣千元 經審核
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		94	119
商譽		<u>180,405</u>	<u>180,405</u>
非流動資產總值		<u>180,499</u>	<u>180,524</u>
流動資產			
所持已落成待售物業		67,269	81,594
發展中物業		302,857	302,617
其他應收款項	9	95,309	96,322
應收一間關連公司款項		-	655
現金及現金等價物		<u>125,614</u>	<u>126,215</u>
流動資產總值		<u>591,049</u>	<u>607,403</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	74,710	91,387
應付關連公司款項		<u>8,708</u>	<u>9,092</u>
流動負債總額		<u>83,418</u>	<u>100,479</u>
流動資產淨值		<u>507,631</u>	<u>506,924</u>
總資產減流動負債		<u>688,130</u>	<u>687,448</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>95,565</u>	<u>97,072</u>
非流動負債總額		<u>95,565</u>	<u>97,072</u>
資產淨值		<u><u>592,565</u></u>	<u><u>590,376</u></u>

	2017年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2016年 12月31日 人民幣千元 經審核
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	175,672	175,672
儲備	<u>416,893</u>	<u>414,704</u>
權益總額	<u>592,565</u>	<u>590,376</u>

簡明綜合財務報表附註

1 公司資料

西王置業控股有限公司（「本公司」）為於百慕達註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業開發。

董事表示，本公司的直接控股公司為西王投資有限公司（「西王投資」），為一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的私人公司。本公司的最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的西王集團有限公司（「西王集團」）。

附屬公司信息

主要附屬公司詳情如下：

名稱	企業註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
建軒投資有限公司	英屬處女群島	15,756,000美元	100	-	投資控股
輝盛有限公司	香港	1港元	-	100	投資控股
山東西王置業有限公司#	中國內地	人民幣200,000,000元	-	100	物業投資及開發

於中國內地成立的外資獨資企業

2.1 編製基準

截至2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露規定而編製。

本集團之簡明綜合財務報表未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

編製本簡明綜合中期財務報表時採用的會計政策及計算方法與截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所採納者一致。

未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所需之全部資料及披露，以及應與本集團截至2016年12月31日止年度之經審核年度財務報表一併閱讀，而該年度財務報表乃根據香港財務報告準則所編製。

2.2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂，並在本集團本次會計期間首次生效。下列為當中與本集團財務報表有關的新發展：

- 香港會計準則第7號之修訂 現金流量表：披露計劃
- 香港會計準則第12號之修訂 所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納此等經修訂之香港財務報告準則對本集團本期及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用任何於本次會計期間尚未生效的新訂準則或修訂。

3.1 分部資料

就資源分配及表現評估而向本集團管理層匯報的資料，其重點在於物業發展業務的經營業績，亦為本集團的唯一經營分部。因此，並無呈列經營分部資料。

3.2 地區資料

本集團在同一個地區內經營業務。截至2017年6月30日止六個月，其營業額全部（截至2016年6月30日止六個月：全部）來自中國，且本集團的主要資產及資本開支均位於中國及於中國產生。因此，並無呈列地區資料。

4 營業額及其他收入

收益亦即本集團的營業額，相當於銷售物業所得款項。

營業額及其他收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
營業額		
銷售物業	<u>19,035</u>	<u>14,601</u>
其他收入		
銀行利息收入	8	30
來自西王集團財務有限公司（「西王財務」）的利息收入	1,164	—
外匯收益淨額	<u>1,457</u>	<u>—</u>
	<u><u>2,629</u></u>	<u><u>30</u></u>

5 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
已售存貨成本	17,045	12,484
折舊	30	57
經營租賃下的最低租賃付款：		
土地及樓宇	623	579
僱員福利開支 (包括董事及主要行政人員的薪酬)		
工資及薪金	978	660
以股本結算的購股權開支	45	44
退休金計劃供款	90	81
	<u>1,113</u>	<u>785</u>
外匯虧損淨額	-	4,860

6 所得稅抵免／(開支)

本集團須根據本集團成員公司所在及經營之司法權區產生之溢利按實體方式繳付所得稅。

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
本集團：		
即期－中國內地	-	(660)
中國內地的土地增值稅	443	(627)
遞延中國內地企業所得稅	977	769
期內稅項抵免／(扣除)總額	<u>1,420</u>	<u>(518)</u>

7 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／虧損

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股權持有人應佔期內溢利／(虧損)以及期內已發行普通股的加權平均數1,236,677,353股(截至2016年6月30日止六個月：1,236,677,333股)計算。

期內的每股攤薄盈利／(虧損)乃根據本公司普通股權持有人應佔期內溢利／(虧損)計算。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本盈利／(虧損)所使用的期內已發行普通股數目，以及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作行使或轉換為普通股後無償發行的普通股加權平均數。

截至2017年及2016年6月30日止六個月所呈列的每股基本盈利／(虧損)並無就攤薄作出調整，原因為未行使可換股優先股及購股權對所呈列的每股基本盈利／(虧損)金額並無攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	未經審核
本公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>3,452</u>	<u>(5,750)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	未經審核	未經審核
股份		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所使用的期內 已發行普通股加權平均數	<u>1,236,677,353</u>	<u>1,236,677,333</u>

8 股息

於截至2017年6月30日止六個月，並無建議派付任何中期股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

9 其他應收款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2016年 12月31日 人民幣千元 經審核
預付款項	79,954	78,182
預付稅項	10,441	11,002
應收西王財務利息	1,157	-
其他應收款項	3,757	7,138
	<u>95,309</u>	<u>96,322</u>

10 貿易及其他應付款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2016年 12月31日 人民幣千元 經審核
貿易應付款項	10,757	15,345
預收款項	55,405	64,760
其他應付款項	8,428	11,031
應付薪金及福利	120	251
	<u>74,710</u>	<u>91,387</u>

貿易應付款項於報告期末的賬齡分析(以合約日期或發票日期呈列)如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2016年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至30天	-	5,628
31至60天	860	960
61至90天	10	-
超過90天	9,887	8,757
	<u>10,757</u>	<u>15,345</u>

貿易應付款項為免息，並一般於一年內結清。

其他應付款項為免息，並須按要求繳付。

管理層討論及分析

I. 業務回顧

本集團期內收入來源全部為開發物業的銷售。地理上，山東仍為本集團的主要市場，本集團期內全部收益均來自山東。

本集團期內營業額為人民幣19,035,000元（2016年上半年：人民幣14,601,000元），較去年同期上升30.4%。營業額上升主要是因售出總樓面面積（「總樓面面積」）較去年同期有所增加，其中美郡項目及蘭亭項目的售出總樓面面積分別由2016年上半年的489及2,582平方米增加至2017年上半年的1,439及3,151平方米，整體增長49.5%。總樓面面積平均售價由2016年上半年的每平方米人民幣4,754元下降至2017年上半年的每平方米人民幣4,147元，減少12.8%。

II. 財務回顧

經營表現

1. 營業額

本集團期內營業額為人民幣19,035,000元（2016年上半年：人民幣14,601,000元），較去年同期上升30.4%。營業額增加主要是由於美郡項目及蘭亭項目的售出總樓面面積均較去年同期急劇上升，增幅超過總樓面面積平均售價的下降幅度。

銷售明細：

	營業額		售出總樓面面積		總樓面面積平均售價	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米
美郡項目	3,876	1,559	1,439	489	2,694	3,185
蘭亭項目	15,159	13,042	3,151	2,582	4,811	5,051
	<u>19,035</u>	<u>14,601</u>	<u>4,590</u>	<u>3,071</u>	<u>4,147</u>	<u>4,754</u>

2. 銷售成本

本集團期內銷售成本為人民幣17,045,000元（2016年上半年：人民幣12,484,000元），較去年同期上升36.5%。銷售成本上升的主要原因是售出總樓面面積較去年同期上升。

銷售成本明細：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
土地成本	1,063	760
拆遷補償	3,424	3,138
開發成本	9,192	6,996
轉回撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	(2,607)	(1,586)
其他成本 ^{^^}	5,973	3,176
	<u>17,045</u>	<u>12,484</u>
平均總樓面面積成本(人民幣/平方米)	<u>3,714</u>	<u>4,065</u>
平均總樓面面積成本(扣除減值轉回) (人民幣/平方米)	<u>4,281</u>	<u>4,582</u>

^{^^} 其他成本包括資本化貸款利息、規劃費用、前期費用、公允價值調整及稅項等。

3. 毛利

本集團期內毛利額為人民幣1,990,000元（2016年上半年：人民幣2,117,000元），較去年同期下跌6.0%。期內毛利率為10.5%（2016年上半年：14.5%），較去年同期下跌4.0個百分點。毛利率下降的主要原因是總樓面面積平均售價由2016年上半年的每平方米人民幣4,754元下降至2017年上半年的每平方米人民幣4,147元。

4. 其他收入

其他收入為利息收入及匯兌收益淨額。於2017年上半年的利息收入人民幣1,172,000元(2016年上半年：人民幣30,000元)主要產生自2017年上半年存入西王財務的結餘。2017年上半年所產生的匯兌收益淨額主要是因為本集團在公司的集團內部餘額導致的未變現匯兌收益淨額。

5. 行政開支

行政開支包括一般行政費用、法律及專業費用、管理層及行政人員工資等。本集團已設法將行政開支維持在相對穩定的水平，為人民幣2,483,000元，而去年同期為人民幣2,396,000元。

財務狀況

流動資金及資本資源

於2017年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣125,614,000元，較2016年12月31日人民幣126,215,000元下降人民幣601,000元。於期內，本集團主要以經營現金流及手頭現金為營運提供所需資金。

於2017年6月30日，資產負債比率(總負債除以權益總額之比率)為30.2%(2016年12月31日：33.5%)。於2017年6月30日，本集團並無銀行借貸(2016年12月31日：無)。

持有的重大投資、重大收購及出售，以及未來的重大投資或資本資產計劃

除本文所披露者外，本集團於期內概無持有其他重大投資，亦無進行附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售，或未來的重大投資或資本資產計劃。

資本承擔

於2017年6月30日，本集團之資本承擔為人民幣7,821,000元(2016年12月31日：人民幣8,716,000元)，主要為物業發展費用。

集團資產抵押

於2017年6月30日，本集團並無資產抵押(2016年6月30日：無)。

外匯風險

本集團的主要業務位於中國，而功能貨幣則為人民幣。於期內，本集團大部分資產、負債、收入、付款及現金結餘均以人民幣結算。因此，董事相信本集團的整體匯率波動風險不大。

人力資源

於2017年6月30日，本集團共有約22名僱員(於2016年6月30日：25名)。期內僱員成本為人民幣1,113,000元(2016年上半年：人民幣785,000元)。本集團定期檢討董事及僱員的薪酬方案，當中會考慮彼等的經驗以及對本集團業務所承擔的職責。本集團已成立薪酬委員會以釐定及檢討應付董事及高級管理人員的薪酬方案、花紅及其他薪酬的條款。除基本薪酬方案及酌情花紅外，本集團亦根據個人表現授出購股權。

III. 業務前景

2017年上半年，樓市調控新政主要體現在各城市限售限購的模式，調控樓市漸成主流，樓市成交整體表現平穩，城市間分化顯著。其中一二線城市同環比均有所下滑。2017年因城施策將在控風險與去庫存基調下不斷深化，熱點城市面臨量價回檔，而三四線城市延續平穩上升走勢。

2017年上半年，鄒平樓市繼續延續2016年下半年的上升勢頭，受學區房、高鐵片區的影響，價格持續上漲。但是從2017年6月份開始金融市場受調控政策影響，銀行相繼出臺提高貸款首付比例、貸款利率及控制公積金住房貸款等政策，一定程度上限制了市場的過快上漲。整體而言，鄒平房地產市場還是處於平穩上升階段。

報告期後事項

除本文所披露者外，於報告日期後及直至本公告日期概無發生其他重大事項。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）作為本身之企業管治守則。董事會認為，本公司於期內一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司亦已採用上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易的守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於期內皆已遵守標準守則的規定標準。

審核委員會

本集團於期內的未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱，彼等認為該等報表符合適用會計準則、上市規則、聯交所及法例規定，並已作出足夠披露。

購入、出售或贖回本公司證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事議決不就期內宣派任何中期股息（2016年同期：無）。

承董事會命
西王置業控股有限公司
主席
王棣

香港，2017年8月23日

於本公告日期，董事會包括下列董事：

執行董事：

王金濤先生

王偉民先生

程剛先生

獨立非執行董事：

黃啟明先生

王安先生

王鎮先生

非執行董事：

王棣先生

王勇先生

孫新虎先生

* 僅供識別