

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分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。



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12月31日止年度之 全年業績公告

西王置業控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績。本公告所載本集團之財務資料乃根據本集團本年度之經審核綜合財務報表編製。

綜合損益表

截至12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	3	41,208	27,818
銷售成本		(53,033)	(24,558)
(毛虧損) / 毛利		(11,825)	3,260
其他收入	3	7,890	381
其他開支		-	(13,220)
銷售及市場推廣開支		(198)	(241)
行政開支		(5,775)	(5,069)
除稅前虧損	4	(9,908)	(14,889)
所得稅抵免	5	2,015	1,202
年度虧損		(7,893)	(13,687)
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(7,893)	(13,687)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損	7		
基本及攤薄			
— 本年度虧損		人民幣(0.62)分	人民幣(1)分

有關本年度股息之詳情於財務報表附註6中披露。

綜合全面收益表
截至12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年度虧損	<u>(7,893)</u>	<u>(13,687)</u>
其他全面虧損		
於其後期間重新分類至損益的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(2,963)</u>	<u>9,976</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(10,856)</u></u>	<u><u>(3,711)</u></u>
以下人士應佔虧損： 本公司擁有人	<u><u>(10,856)</u></u>	<u><u>(3,711)</u></u>

綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		92	119
商譽		<u>180,405</u>	<u>180,405</u>
非流動資產總值		<u>180,497</u>	<u>180,524</u>
流動資產			
所持已落成待售物業		52,055	81,594
發展中物業	8	293,878	302,617
其他應收款項	9	93,029	96,322
應收一間關連公司款項		3	655
現金及現金等價物		<u>126,311</u>	<u>126,215</u>
流動資產總值		<u>565,276</u>	<u>607,403</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	64,509	91,387
應付關連公司款項		<u>6,164</u>	<u>9,092</u>
流動負債總額		<u>70,673</u>	<u>100,479</u>
流動資產淨值		<u>494,603</u>	<u>506,924</u>
總資產減流動負債		<u>675,100</u>	<u>687,448</u>
減：非流動負債			
遞延稅項負債		<u>94,977</u>	<u>97,072</u>
非流動負債總額		<u>94,977</u>	<u>97,072</u>
資產淨值		<u>580,123</u>	<u>590,376</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		175,672	175,672
儲備		<u>404,451</u>	<u>414,704</u>
權益總額		<u>580,123</u>	<u>590,376</u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

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，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。

附屬公司信息

主要附屬公司詳情如下：

名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔股本 權益及投票權百分比		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	人民幣200,000,000元	-	100	物業投資及開發

[#] 於中國成立為外商獨資企業。

1.1 編製基準

綜合財務報表乃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」）（當中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）、香港公認會計原則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例有關披露之規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。此等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，且所有價值均四捨五入至最接近千位，惟另有註明者除外。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至2017年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合賬目，並持續計入綜合賬目至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易的集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合賬目時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司之擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(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)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值；及(iii)所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留溢利(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

1.2 會計政策及披露事項變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下經修訂準則：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	2012年至2014年週期的年度改進之一部份

本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

2. 經營分部資料

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，有關業務亦為本集團的唯一經營分部。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

全部營業額均來自中國內地。

非流動資產

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中國內地	38	61
香港	54	58
	<u>92</u>	<u>119</u>

上述非流動資產資料乃按資產所在地區而呈列，並且不包括商譽。

3. 營業額及其他收入

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額		
銷售物業	41,208	27,818
其他收入		
銀行利息收入	9	86
外匯收益淨額	3,239	—
來自關連方的利息收入	2,341	—
豁免應付關連方款項	2,284	—
出售附屬公司的收益淨額	—	330
其他	17	(35)
	7,890	381

4. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已售存貨成本	58,979	28,376
隨著物業出售而轉回撇減所持已落成待售 物業至可變現淨值	(5,946)	(3,818)
	53,033	24,558
核數師酬金	563	557
核數師非審核服務酬金	26	86
折舊	38	107
經營租賃下的最低租賃款項：		
土地及樓宇	628	625
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	1,680	1,364
以股本結算的購股權開支	603	87
退休金計劃供款	144	143
	2,427	1,594
匯兌差額，淨額*	—	13,220
轉回貿易應收款項減值**	—	(226)

* 匯兌差額，淨額計入綜合損益表的「其他開支」。

** 轉回貿易應收款項減值計入綜合損益表的「行政開支」。

5. 所得稅抵免

本集團須根據本集團成員公司在所在及經營之司法權區所產生或源自有關司法權區之溢利按實體基準繳付所得稅。

由於本集團於年內並無在香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（2016年：無）。

根據中國企業所得稅（「企業所得稅」），所有中國企業均須按標準企業所得稅率25%繳稅，惟受惠於指定優惠政策及條文的企業除外。於2017年，本公司於中國成立的附屬公司的適用稅率為25%（2016年：25%）。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支（包括土地使用權攤銷及所有物業發展開支）。土地增值稅人民幣773,000元（2016年：人民幣1,212,000元）已於截至2017年12月31日止年度的綜合損益表內抵免。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團：		
即期－中國內地	-	600
中國內地的土地增值稅抵免	(773)	(1,212)
遞延中國內地企業所得稅	(1,242)	(590)
年度稅項抵免總額	<u>(2,015)</u>	<u>(1,202)</u>

6. 股息

董事會並不建議就普通股及可轉換優先股派發截至2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

於2017年12月31日，可轉換優先股每股人民幣1分的年度優先分派將會遞延派付。

7. 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權持有人應佔年度虧損以及年內已發行普通股的加權平均數1,272,039,538股(2016年：1,236,677,333股)計算。

截至2017年12月31日止年度的每股攤薄虧損乃根據本公司普通股權持有人應佔年度虧損計算。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本虧損所使用的年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時無償發行的普通股加權平均數。

截至2017年及2016年12月31日止年度所呈列的每股基本虧損並無就攤薄作出調整，原因為發行在外的可換股優先股及購股權對所呈列的每股基本虧損金額並無攤薄影響。

每股基本及攤薄虧損金額乃根據以下數據計算：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
虧損		
本公司普通股權持有人應佔虧損	<u><u>(7,893)</u></u>	<u><u>(13,687)</u></u>
	股份數目	
	2017年	2016年
股份		
計算每股基本及攤薄虧損所使用的年內 已發行普通股加權平均數	<u><u>1,272,039,538</u></u>	<u><u>1,236,677,333</u></u>

8. 發展中物業

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於中國內地持有的土地，按成本：		
於1月1日及12月31日	<u>291,983</u>	<u>291,983</u>
發展開支，按成本：		
於1月1日	10,634	8,435
添置	10,614	2,199
轉撥至所持已落成待售物業	<u>(19,353)</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>1,895</u>	<u>10,634</u>
	<u>293,878</u>	<u>302,617</u>

9. 其他應收款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
預付款項	79,866	78,182
預付稅項	9,124	11,002
其他應收款項	<u>4,039</u>	<u>7,138</u>
	<u>93,029</u>	<u>96,322</u>

10. 貿易及其他應付款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	21,280	15,345
預收款項	32,773	64,760
其他應付款項	10,141	11,031
應付薪金及福利	315	251
	<u>64,059</u>	<u>91,387</u>

貿易應付款項

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 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至30天	2,977	5,628
31至60天	193	960
61至90天	429	—
超過90天	17,681	8,757
	<u>21,280</u>	<u>15,345</u>

貿易應付款項為免息，且一般須於一年內結清。

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

本集團本年度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，本集團本年度全部收益均來自山東。

本集團本年度營業額為人民幣41,208,000元（2016年：人民幣27,818,000元），較去年上升48.1%。營業額上升主要是因售出總樓面面積（「總樓面面積」）較去年增加，其中美郡項目及蘭亭項目售出總樓面面積由2016年的1,481平方米及4,861平方米增加至2017年的4,221平方米及6,495平方米，整體增幅達69.0%。總樓面面積平均售價由2016年每平方米人民幣4,386元下跌至2017年每平方米人民幣3,845元，跌幅為12.3%。

II. 財務回顧

經營業績

1. 營業額

本集團本年度營業額為人民幣41,208,000元（2016年：人民幣27,818,000元），較去年上升48.1%。營業額增長主要由於美郡項目及蘭亭項目的售出總樓面面積同時增加，超逾總樓面面積平均售價較去年下降的幅度。各項目的銷售情況如下：

	營業額		售出總樓面面積		總樓面面積平均售價	
	2017年 人民幣 千元	2016年 人民幣 千元	2017年 平方米	2016年 平方米	2017年 人民幣/ 平方米	2016年 人民幣/ 平方米
美郡項目	11,737	3,767	4,221	1,481	2,781	2,544
蘭亭項目	29,471	24,051	6,495	4,861	4,537	4,947
	<u>41,208</u>	<u>27,818</u>	<u>10,716</u>	<u>6,342</u>	<u>3,845</u>	<u>4,386</u>

2. 銷售成本

本集團本年度銷售成本為人民幣53,033,000元（2016年：人民幣24,558,000元），較去年增加115.9%。銷售成本增加主要是(i)銷售較去年增加，及(ii)本年度之一次性物業項目成本。

3. (毛虧損)／毛利

本集團本年度毛虧損額為人民幣11,825,000元（2016年毛利額：人民幣3,260,000元）。毛虧損率為28.7%（2016年毛利率：11.7%）。毛利率下降的主要原因為總樓面面積平均售價由2016年的每平方米人民幣4,386元下降至2017年的每平方米人民幣3,845元。

4. 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。本年度行政開支為人民幣5,775,000元（2016年：人民幣5,069,000元），較去年增加13.9%，主要原因為本年度僱員福利開支上升。

5. 所得稅抵免

於本年度，本集團於綜合損益表計入所得稅抵免人民幣2,015,000元（2016年：於綜合損益表計入所得稅抵免人民幣1,202,000元），主要原因為動用收購附屬公司所產生的公允價值調整帶來的遞延所得稅負債。

財務狀況

流動資金及資本資源

於2017年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣126,311,000元，較2016年12月31日的人民幣126,215,000元上升人民幣96,000元。於本年度，本集團主要以經營現金流、來自投資活動的現金流入及手頭現金為營運提供所需資金。

於2017年12月31日，資本負債比率（總負債除以權益總額）為28.6%（2016年12月31日：33.5%）。於2017年12月31日，本集團概無銀行及其他借款（2016年12月31日：無）。

持有的重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

於2017年12月8日，本公司與山東盛唐投資有限公司訂立股權轉讓協議。據此，本公司已有條件同意向山東盛唐投資有限公司收購青島歐亞置業有限公司的100%股權，現金代價為人民幣46,100,000元。交易詳情載於本公司日期為二零一七年十二月八日之公告。

除本文所披露者外，本集團於本年度概無持有其他重大投資，亦無進行附屬公司的任何重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團概無以其物業、廠房及設備為銀行及其他借款設定抵押（2016年12月31日：無）。

資本承擔

於2017年12月31日，本集團之資本承擔為人民幣3,470,000元（2016年12月31日：人民幣8,716,000元），主要為物業發展開支。

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。於本年度內，本集團大部分資產、負債、收入、付款及現金結餘均以人民幣計值。因此，董事相信本集團的整體外幣匯率波動風險不大。

人力資源

於2017年12月31日，本集團共有約25名（2016年12月31日：24名）僱員。本年度僱員相關成本（包括董事酬金）為人民幣2,427,000元（2016年：人民幣1,594,000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。

或然負債／提供予一間實體的墊款

於2017年12月31日，本集團並無任何或然負責。

III. 業務前景

近兩年鄒平房地產市場持續蓬勃發展，銷售率和銷售價格節節攀升，由於鄒平市場土地供應量有限，市場購買力強勁，導致商品房供需不平衡。鄒平房地產市場區域特徵明顯，主要分為「老城區」、「城南新區」、「鄉鎮片區」三個區域。「老城區片區」主要集中於老城區學區房及繁華商業地帶，價格持續走高；鄉鎮片區主要代表是明集鎮、韓店鎮及好生辦事處尤為突出，集中於各鄉鎮的人工湖周邊、工業區周邊等，屬於剛性需求，房價也持續上升；其中「城南新區」已成為鄒平房地產市場競爭的主角。2017年，鄒平市場因新政、山南高中、高鐵建設等因素，經過一年的時間，鄒平的庫存接近售罄，幾個新開盤的項目也出現排隊搶房的局面，鄒平房地產市場熾熱起來。2017年10月至2018年1月底，鄒平山南土地交易頻現「新地王」，價格都約為人民幣600萬元／畝，本地開發商與外地開發商爭拍，碧桂園、富力地產等大房地產商相繼介入，必然推動鄒平房價；且因國家對環保工作嚴查導致建材市場缺貨且價格一路飆升，預計2018年鄒平房地產市場價格繼續在高位上升階段。

股息

董事會不建議於本年度就普通股及可轉換優先股派發末期股息。

可轉換優先股每股人民幣1分的年度優先分派將會遞延派付。

股東週年大會

本公司現建議於2018年6月1日(星期五)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告將分別載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.xiwangproperty.com)。構成致股東的通函一部分之股東週年大會通告及代表委任表格連同年報預計將於2018年4月27日(星期五)或前後一併寄發給股東。

暫停股份過戶登記

本公司將由2018年5月29日(星期二)至2018年6月1日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理普通股過戶登記手續，期間將不會辦理普通股過戶登記手續，以確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東。為符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票及(如為可換股優先股持有人)所有已填妥的轉換通知及有關可換股優先股的股票，必須於2018年5月28日(星期一)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

購買、出售或贖回本公司證券

本年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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」)的守則條文作為本身之企業管治守則。董事會認為，本公司於本年度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

本公司已採用上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的標準守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於本年度及截至本公告日期皆已遵守標準守則。

審閱全年業績

本公司審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例，以及討論內部控制及財務匯報事宜，包括審閱本公司本年度之全年業績。

核數師就年度業績公告的工作範圍

經本集團核數師國衛會計師事務所有限公司確認，本初步公告所載有關截至2017年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及其他全面收益表以及相關附註之數字，等同本集團該年度綜合財務報表草擬稿所載之金額。國衛會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》進行之核證工作，因此國衛會計師事務所有限公司概不就本初步公告作出核證。

年報之刊行

本公司將於2018年4月27日或前後向股東寄發2017年之年報，並將之分別刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.xiwangproperty.com)。

承董事會命
西王置業控股有限公司
主席
王棣

香港，2018年3月29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

非執行董事：

王 棣先生

王 勇先生

孫新虎先生

獨立非執行董事：

黃啟明先生

王 安先生

王 鎮先生

* 僅供識別