

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2016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2016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

		截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 未經審核	2015年 人民幣千元 未經審核
	附註		
營業額	3	14,601	59,832
銷售成本		(12,484)	(58,658)
毛利		2,117	1,174
其他收入	3	30	276
其他開支		(4,860)	(4,500)
出售一間附屬公司之虧損		(21)	-
銷售及市場推廣開支		(102)	(182)
行政開支		(2,396)	(2,927)
除稅前虧損	4	(5,232)	(6,159)
所得稅(開支)／抵免	5	(518)	393
期內虧損		<u>(5,750)</u>	<u>(5,766)</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(5,750)	(5,707)
非控股權益		-	(59)
		<u>(5,750)</u>	<u>(5,766)</u>
母公司普通股權持有人應佔 每股虧損			
基本及攤薄	6	<u>人民幣(0.46分)</u>	<u>人民幣(0.46分)</u>

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 未經審核	2015年 人民幣千元 未經審核
期內虧損	(5,750)	(5,766)
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>3,803</u>	<u>3,350</u>
期內全面虧損總額	<u>(1,947)</u>	<u>(2,416)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(1,947)	(2,357)
非控股權益	<u>-</u>	<u>(59)</u>
	<u>(1,947)</u>	<u>(2,416)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2015年 12月31日 人民幣千元 經審核
非流動資產			
物業、廠房及設備		169	226
商譽		180,405	180,405
長期預付款項	8	54,585	54,585
非流動資產總值		235,159	235,216
流動資產			
所持已落成待售物業		93,158	104,831
發展中物業		300,672	300,418
其他應收款項	9	119,465	140,460
現金及現金等價物		103,843	97,612
流動資產總值		617,138	643,321
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	104,521	127,353
應付關連方款項		58,212	58,948
流動負債總額		162,733	186,301
流動資產淨值		454,405	457,020
總資產減流動負債		689,564	692,236
非流動負債			
遞延稅項負債		97,467	98,236
非流動負債總額		97,467	98,236
資產淨值		592,097	594,000
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		175,672	175,672
儲備		416,425	418,328
權益總額		592,097	594,000

簡明綜合財務報表附註

1.1 公司資料

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。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發。

本公司的直屬控股公司為西王投資有限公司(「西王投資」)，該公司由西王控股有限公司(「西王控股」)全資擁有。本公司的最終控股公司為西王集團有限公司(「西王集團」)。

1.2 編製基準

截至2016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2015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2015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。

1.3 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已就此等中期財務報表首次採納下列由香港會計師公會頒佈的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、香港會計準則和詮釋)。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 之修訂(2011年)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	收購合營業務權益之會計方法 披露建議 對可採用的折舊和攤銷方法的澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂(2011年) 2012年至2014年週期的年度改進	獨立財務報表之權益法 多項香港財務報告準則之修訂

採納此等經修訂之香港財務報告準則對該等中期財務報表並無重大財務影響，且該等中期財務報表採用的會計政策亦無重大變動。

本集團並無提早採納任何其他已頒佈但仍未生效的準則、詮釋或修訂本。

2 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。

地區資料

本集團在同一個地區內經營業務。截至2016年6月30日止六個月，其營業額全部（截至2015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。

3 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	
	2016年 人民幣千元 未經審核	2015年 人民幣千元 未經審核
營業額		
銷售物業	<u>14,601</u>	<u>59,832</u>
其他收入		
銀行利息收入	30	4
外匯收益淨額	-	267
其他	-	5
	<u>30</u>	<u>276</u>

4 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 未經審核	2015年 人民幣千元 未經審核
已售存貨成本	12,484	58,658
折舊	57	297
出售物業、廠房及設備的虧損	-	97
經營租賃下的最低租賃付款：		
土地及樓宇	579	571
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	660	763
以股本結算的購股權開支	44	213
退休金計劃供款	81	132
	<u>785</u>	<u>1,108</u>
外匯虧損淨額	4,860	-

5 所得稅(開支)／抵免

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	
	2016年 人民幣千元 未經審核	2015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	(627)	(950)
遞延	769	1,343
	<u> </u>	<u> </u>
期內稅項(扣除)／抵免總額	<u><u>(518)</u></u>	<u><u>393</u></u>

6 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通股權持有人應佔期內虧損以及期內已發行普通股的加權平均數1,236,677,333股（截至2015年6月30日止六個月：1,235,777,333股）計算。

期內的每股攤薄虧損乃根據母公司普通股權持有人應佔期內虧損計算。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2016年及2015年6月30日止六個月所呈列的每股基本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虧損金額並無攤薄影響。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 未經審核	2015年 人民幣千元 未經審核
用作計算每股基本虧損的母公司普通股權持有人 應佔虧損	<u>(5,750)</u>	<u>(5,707)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核	2015年 未經審核
股份 計算每股基本及攤薄虧損所使用的 期內已發行普通股加權平均數	<u>1,236,677,333</u>	<u>1,235,777,333</u>

7 股息
於截至2016年6月30日止六個月，並無建議派付任何中期股息（截至2015年6月30日止六個月：無）。

8 長期預付款項
於2016年6月30日及2015年12月31日之長期預付款項主要指有關收購土地使用權的預付款項。

9 其他應收款項

	2016年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2015年 12月31日 人民幣千元 經審核
預付款項	105,098	123,785
預付稅項	9,781	12,455
其他應收款項	4,586	4,220
	<u>119,465</u>	<u>140,460</u>

10 貿易及其他應付款項

	2016年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2015年 12月31日 人民幣千元 經審核
貿易應付款項	23,394	30,529
已收按金	11,317	9,869
預收款項	67,731	79,110
其他應付款項	1,474	5,415
應計費用	20	1,400
應付薪金及福利	585	1,030
	<u>104,521</u>	<u>127,353</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：

	2016年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2015年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至30天	13,658	26
31至60天	3	3
61至90天	2,973	28
超過90天	6,760	30,472
	<u>23,394</u>	<u>30,529</u>

貿易應付款項為免息，並一般於30至60天內結清。

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14,601,000元（2015年上半年：人民幣59,832,000元），較去年同期下跌75.6%。營業額下跌主要是因出售樓面面積較去年同期減少，其中美郡項目及蘭亭項目的出售樓面面積分別由2015年上半年的1,893及13,835平方米減少至2016年上半年的489及2,582平方米，分別減少74.2%及81.3%。平均樓面面積售價由2015年上半年的每平方米人民幣3,804元上升至2016年上半年的每平方米人民幣4,754元，增加25.0%。

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14,601,000元（2015年上半年：人民幣59,832,000元），較去年同期下降75.6%。儘管平均樓面面積售價有所上升，但營業額出現下降，主要原因是美郡項目及蘭亭項目之樓面面積銷售均較去年同期急劇下跌。

銷售明細：

	營業額		樓面面積銷售		平均樓面面積售價	
	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	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015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	1,559	5,599	489	1,893	3,185	2,958
蘭亭項目	13,042	54,233	2,582	13,835	5,051	3,920
	<u>14,601</u>	<u>59,832</u>	<u>3,071</u>	<u>15,728</u>	<u>4,754</u>	<u>3,804</u>

2. 銷售成本

本集團期內銷售成本為人民幣12,484,000元（2015年上半年：人民幣58,658,000元），較去年同期下降78.7%。銷售成本下降的主要原因是樓面面積銷售較去年同期下降。

銷售成本明細：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地成本	760	3,246
拆遷補償	3,138	15,249
開發成本	6,996	31,536
轉回撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	(1,586)	(6,733)
其他成本 ^{^^}	3,176	15,360
	<u>12,484</u>	<u>58,658</u>
平均樓面面積成本(人民幣/平方米)	<u>4,065</u>	<u>3,730</u>
平均樓面面積成本(扣除減值轉回) (人民幣/平方米)	<u>4,582</u>	<u>4,158</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2,117,000元（2015年上半年：人民幣1,174,000元），較去年同期上升80.3%。期內毛利率為14.5%（2015年上半年：2.0%），較去年同期上升12.5個百分點。毛利率上升的主要原因是平均樓面面積售價由2015年上半年的每平方米人民幣3,804元上升至2016年上半年的每平方米人民幣4,754元。

4. 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支包括銷售人員工資、業務招待費及廣告費用等。期內此開支為人民幣102,000元（2015年上半年：人民幣182,000元），較去年同期下跌44.0%，主要原因為期內減少銷售人員人數。

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。期內行政開支為人民幣2,396,000元（2015年上半年：人民幣2,927,000元），較去年同期下跌18.1%，主要原因是本集團進行成本控制，使期內如法律費用及一般行政費用等行政開支減少。

財務狀況

流動資金及資本資源

於2016年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣103,843,000元，較2015年12月31日人民幣97,612,000元上升人民幣6,231,000元，或6.4%。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2016年6月30日，資產負債比率（總負債除以權益總額之比率）為43.9%（2015年12月31日：47.9%）。於2016年6月30日，本集團並無銀行借貸（2015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2016年6月30日，本集團之資本承擔為人民幣8,676,000元（2015年12月31日：人民幣8,595,000元），主要為物業發展費用。

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2016年6月30日，本集團共有約25名僱員（於2015年6月30日：27名）。期內僱員成本為人民幣785,000元（2015年上半年：人民幣1,108,000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。

或然負債／提供予一間實體的墊款

於本公告日期及誠如本公司日期為2012年12月11日之通函（「**2012年通函**」）所披露，本集團的全資附屬公司山東西王置業有限公司（「**山東西王置業**」），就一間獨立第三方中國公司鄒平縣國有資產投資經營有限公司之一項貸款人民幣3.5億元（由2011年12月起計為期十年），向中國農業發展銀行鄒平縣分行提供擔保，擔保期至貸款獲悉數償還翌日後滿兩年止（「**中國公司擔保**」）。山東西王置業提供中國公司擔保旨在與地方政府維持穩固關係。西王投資已就因根據中國公司擔保向山東西王置業作出之任何索償或還款要求而產生之任何損失向本公司及山東西王置業提供彌償保證。中國公司擔保之進一步詳情載於2012年通函。

III. 業務前景

2016年，「去庫存」成為了全國各地房地產市場的關鍵詞，寬鬆的政策背景下，房地產市場火速崛起。因鄒平城南高中學校及濟青高鐵鄒平站的建設，鄒平多個新項目開盤成交火爆，量價齊升，很多樓盤一開盤即售罄，造成上半年的「買房難」問題。2016年下半年隨著各新項目的工程推進，勢必增加普通商品住房供給，得以緩和上述情況，管理層對中國的物業市場抱有信心。

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，除因獨立非執行董事王安及王鎮、非執行董事王勇及孫新虎以及非執行董事兼董事會主席王棣因處理海外或其他事務而未能出席本公司於2016年6月17日舉行的股東週年大會，故此偏離了企業管治守則第A.6.7段及E.1.2段的規定。

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（2015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，2016年8月31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