



**XIWANG PROPERTY HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**西王置業控股有限公司\***

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock code 股份代號 : 2088



Interim Report **2016** 中期報告



## 目錄

公司資料	2
集團簡介	4
管理層討論及分析	8
簡明綜合損益表	13
簡明綜合全面收益表	14
簡明綜合財務狀況表	15
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合財務報表附註	19
其他資料	32
企業管治	38



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

王金濤先生(行政總裁)  
王偉民先生  
程剛先生

#### 非執行董事

王棣先生(主席)  
王勇先生(副主席)  
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(於2016年3月23日獲委任)  
姚永軍先生(於2016年3月23日辭任)

### 委員會

#### 審核委員會

黃啟明先生(主席)  
王安先生  
王鎮先生(於2016年3月23日獲委任)  
姚永軍先生(於2016年3月23日辭任)

#### 薪酬委員會

王安先生(主席)  
黃啟明先生  
孫新虎先生

### 提名委員會

黃啟明先生(主席)  
孫新虎先生  
王鎮先生(於2016年3月23日獲委任)  
姚永軍先生(於2016年3月23日辭任)

### 公司秘書

黃繼興先生

### 授權代表

王勇先生  
黃繼興先生  
孫新虎先生(王勇先生及黃繼興先生  
之替任授權代表)

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 中國總辦事處及主要營業地點

中華人民共和國  
山東省  
鄒平縣  
西王工業園

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心21樓2110室

### 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國銀行  
中國建設銀行  
東亞銀行  
永隆銀行

### 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

### 法律顧問

香港法律：  
胡關李羅律師行  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
26樓

百慕達法律：  
Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第1座2901室

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group  
(Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 投資者關係及企業傳訊

王建翔先生  
電話：(86) 543 461 9688  
電郵：ir@xiwangproperty.com

### 公司網站

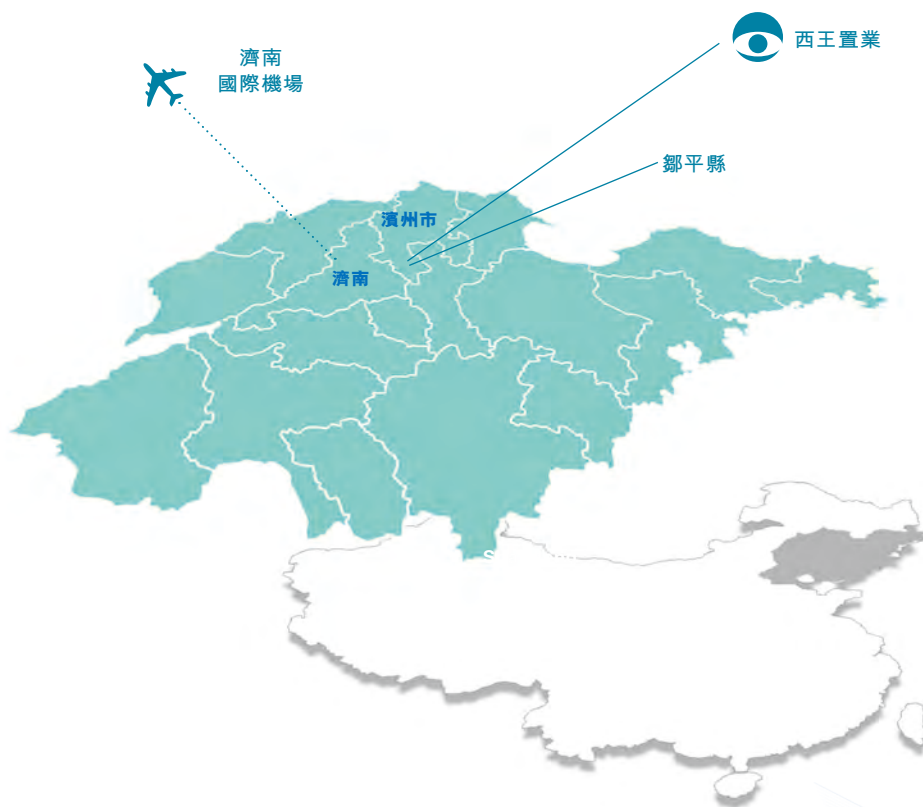
[www.xiwangproperty.com](http://www.xiwangproperty.com)

## 集團簡介

西王置業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於2001年成立，總部設於中華人民共和國(「中國」)山東省鄒平縣。本公司於2005年12月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要在中國從事物業開發。

目前，本集團在中國山東省有蘭亭、美郡及清河三個住宅項目正在發展及銷售。



## 蘭亭項目

蘭亭項目位於山東省濱州市鄒平縣鶴伴三路以南及醴泉一路以西的交界處，是鄒平縣的新開發區，毗鄰縣政府總部。此項目為綜合住宅發展項目，分兩期發展，為北區及南區，並已分別於2013年12月及2014年12月完工。該項目有11座6至14層高的住宅大廈，提供約390個住宅單位。



## 集團簡介

### 美郡項目

美郡項目位於山東省濱州市鄒平縣城南新區黛溪三路南首路東，為鄒平縣新開發區，毗鄰縣政府總部、醫院及學校。美郡項目為一個分三期發展的住宅發展項目。項目第一期已於2008年12月竣工，共有4座5層高的住宅大廈，提供約110個住宅單位。項目第二期共有19座5至18層高的住宅大廈，提供約700個住宅單位，並已於2013年12月竣工。項目第三期正處於規劃階段。





## 清河項目

清河項目位於山東省濱州市鄒平縣韓店鎮開河村，包括一幅地盤面值約為131,258平方米的土地，用作興建住宅單位。截至2016年6月30日止，清河安置房正在興建中。



## 管理層討論及分析

### I. 業務回顧

本集團期內的營業額全部來自開發物業的銷售。地理上，山東仍為本集團的主要市場，本集團期內的營業額全部來自山東。

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售出總樓面面積較去年同期減少，其中美郡項目及蘭亭項目的售出總樓面面積分別由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%。平均總樓面面積售價由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，上升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%。儘管平均總樓面面積售價有所上升，營業額卻出現下降，主要原因是美郡項目及蘭亭項目之售出總樓面面積均較去年同期急劇下跌。

銷售明細：

	營業額		售出總樓面面積		平均總樓面面積售價	
	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 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 平方米	2015年 平方米	2016年 人民幣/平方米	2015年 人民幣/平方米
美郡項目	<b>1,559</b>	5,599	<b>489</b>	1,893	<b>3,185</b>	2,958
蘭亭項目	<b>13,042</b>	54,233	<b>2,582</b>	13,835	<b>5,051</b>	3,920
	<b>14,601</b>	59,832	<b>3,071</b>	15,728	<b>4,754</b>	3,804

## 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售出總樓面面積較去年同期下降。

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 <sup>^^</sup>	3,176	15,360
	<b>12,484</b>	58,658
平均總樓面面積成本(人民幣/平方米)	<b>4,065</b>	3,730
平均總樓面面積成本(扣除減值轉回) (人民幣/平方米)	<b>4,582</b>	4,158

<sup>^^</sup> 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。

## 管理層討論及分析

### 3. 毛利

本集團期內毛利為人民幣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總樓面面積售價由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及出售，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。

## 管理層討論及分析

### 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）。期內僱員相關成本為人民幣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

於本報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一筆人民幣3.50億元（由2011年12月起計為期十年）的貸款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對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

於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。

## 簡明綜合損益表

	附註	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	4	<b>14,601</b>	59,832
銷售成本		<b>(12,484)</b>	(58,658)
毛利		<b>2,117</b>	1,174
其他收入	4	<b>30</b>	276
其他開支		<b>(4,860)</b>	(4,500)
出售一間附屬公司之虧損	17	<b>(21)</b>	-
銷售及市場推廣開支		<b>(102)</b>	(182)
行政開支		<b>(2,396)</b>	(2,927)
除稅前虧損	5	<b>(5,232)</b>	(6,159)
所得稅(開支)／抵免	6	<b>(518)</b>	393
期內虧損		<b>(5,750)</b>	(5,766)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>(5,750)</b>	(5,707)
非控股權益		-	(59)
		<b>(5,750)</b>	(5,766)
母公司普通股權持有人應佔 每股虧損			
基本及攤薄	7	人民幣 <b>(0.46分)</b>	人民幣(0.46分)

第19頁至第31頁所載附註構成該等簡明綜合財務報表之組成部分。

## 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	<b>(5,750)</b>	(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	<b>3,803</b>	3,350
期內全面虧損總額	<b>(1,947)</b>	(2,416)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<b>(1,947)</b>	(2,357)
非控股權益	-	(59)
	<b>(1,947)</b>	(2,416)



## 簡明綜合財務狀況表

		<b>2016年 6月30日</b>	2015年 12月31日
		人民幣千元 未經審核	人民幣千元 經審核
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>169</b>	226
商譽		<b>180,405</b>	180,405
長期預付款項	9	<b>54,585</b>	54,585
<b>非流動資產總值</b>		<b>235,159</b>	235,216
<b>流動資產</b>			
所持已落成待售物業		<b>93,158</b>	104,831
發展中物業	10	<b>300,672</b>	300,418
其他應收款項	11	<b>119,465</b>	140,460
現金及現金等價物		<b>103,843</b>	97,612
<b>流動資產總值</b>		<b>617,138</b>	643,321
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>104,521</b>	127,353
應付關連方款項	19	<b>58,212</b>	58,948
<b>流動負債總額</b>		<b>162,733</b>	186,301
<b>流動資產淨值</b>		<b>454,405</b>	457,020
<b>總資產減流動負債</b>		<b>689,564</b>	692,236
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>97,467</b>	98,236
<b>非流動負債總額</b>		<b>97,467</b>	98,236
<b>資產淨值</b>		<b>592,097</b>	594,000

## 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
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	<b>175,672</b>	175,672
儲備		<b>416,425</b>	418,328
<b>權益總額</b>		<b>592,097</b>	594,000

王棟  
董事

王勇  
董事

## 簡明綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔											
	附註	購股權		股本儲備	法定儲備	總入盈餘	合併儲備	外匯波動		總計	非控股權益	權益總額
		股本	儲備					儲備	儲備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)												
於2015年1月1日		175,672	681	102,910	52,738	373,006	(118,063)	(3,545)	22,589	605,988	849	606,837
期內虧損		-	-	-	-	-	-	-	(5,707)	(5,707)	(59)	(5,766)
期內其他全面收入		-	-	-	-	-	-	3,350	-	3,350	-	3,350
期內全面收入/(虧損)總額		-	-	-	-	-	-	3,350	(5,707)	(2,357)	(59)	(2,416)
股權結算購股權安排	14	-	214	-	-	-	-	-	-	214	-	214
取消註冊一間子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,110	1,110
於2015年6月30日		175,672	895*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	(195)*	16,882*	603,845	1,900	605,745
(未經審核)												
於2016年1月1日		175,672	1,080	102,910	52,738	373,006	(118,063)	(846)	7,503	594,000	-	594,000
期內虧損		-	-	-	-	-	-	-	(5,750)	(5,750)	-	(5,750)
期內其他全面收入		-	-	-	-	-	-	3,803	-	3,803	-	3,803
期內全面收入/(虧損)總額		-	-	-	-	-	-	3,803	(5,750)	(1,947)	-	(1,947)
以股本結算的購股權安排	14	-	44	-	-	-	-	-	-	44	-	44
於2016年6月30日		175,672	1,124*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	2,957*	1,753*	592,097	-	592,097

\* 該等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內人民幣416,425,000元(2015年6月30日：人民幣428,173,000元)之其他儲備。

## 簡明綜合現金流量表

	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
經營活動的現金流量		
經營活動產生／(所用)現金流量淨額	<b>2,419</b>	(8,360)
投資活動的現金流量		
出售一間附屬公司之所得款項淨額	<b>(21)</b>	—
出售物業、廠房及設備所得款項	—	374
已收利息	<b>30</b>	4
投資活動所得現金流量淨額	<b>9</b>	378
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>2,428</b>	(7,982)
期初的現金及現金等價物	<b>97,612</b>	11,243
外匯匯率變動之影響淨額	<b>3,803</b>	65
期末的現金及現金等價物	<b>103,843</b>	3,326

# 簡明綜合財務報表附註

## 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」)。

### 2.1 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(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 2.2 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。

### 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。

## 簡明綜合財務報表附註

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

## 簡明綜合財務報表附註

### 5 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	<b>12,484</b>	58,658
折舊	<b>57</b>	297
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>-</b>	97
經營租賃下的最低租賃付款：		
土地及樓宇	<b>579</b>	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	<b>660</b>	763
以股本結算的購股權開支	<b>44</b>	213
退休金計劃供款	<b>81</b>	132
	<b>785</b>	1,108
外匯虧損淨額	<b>4,860</b>	-

### 6 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所產生或源自有關地區之溢利按實體基準繳付所得稅。

	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	<b>(660)</b>	-
中國內地的土地增值稅	<b>(627)</b>	(950)
遞延	<b>769</b>	1,343
期內稅項(開支)／抵免總額	<b>(518)</b>	393



## 簡明綜合財務報表附註

**7 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	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	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	<b>(5,750)</b>	(5,707)
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核	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	<b>1,236,677,333</b>	1,235,777,333

## 簡明綜合財務報表附註

### 8 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）。

### 9 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。

### 10 發展中物業

	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
預期於下列時間收回的發展中物業：		
一年內	-	-
一年後	<b>300,672</b>	300,418
	<b>300,672</b>	300,418

發展中物業均位於中國山東省鄒平縣。

### 11 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	<b>105,098</b>	123,785
預付稅項	<b>9,781</b>	12,455
其他應收款項	<b>4,586</b>	4,220
	<b>119,465</b>	140,460

## 簡明綜合財務報表附註

## 12 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	<b>23,394</b>	30,529
已收按金	<b>11,317</b>	9,869
預收款項	<b>67,731</b>	79,110
其他應付款項	<b>1,474</b>	5,415
應計費用	<b>20</b>	1,400
應付薪金及福利	<b>585</b>	1,030
	<b>104,521</b>	127,353

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	<b>13,658</b>	26
31至60天	<b>3</b>	3
61至90天	<b>2,973</b>	28
超過90天	<b>6,760</b>	30,472
	<b>23,394</b>	30,529

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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 13 股本

#### 股份

	2016年 6月30日 千港元 未經審核	2015年 12月31日 千港元 經審核
已發行及繳足：		
1,236,677,333股(2015年：1,236,677,333股) 每股面值0.1港元(2015年：0.1港元)的 普通股	<b>123,668</b>	123,668
679,599,122股(2015年：679,599,122股) 每股面值0.1港元(2015年：0.1港元)的 可換股優先股	<b>67,960</b>	67,960
	<b>191,628</b>	191,628

期內，股本變化如下：

	已發行 股份數目 千股	可換股 優先股數目 千股	股本 人民幣千元	可換股 優先股 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2016年1月1日	1,236,677	679,599	120,304	55,368	1,080	176,752
股權結算購股權安排	-	-	-	-	44	44
於2016年6月30日	1,236,677	679,599	120,304	55,368	1,124	176,796

#### 購股權

有關本公司購股權計劃及根據該計劃已發行購股權的詳情載於財務報表附註14內。

## 簡明綜合財務報表附註

### 14 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「該計劃」)，該計劃乃根據一項於2005年11月6日舉行的股東大會上通過的決議案採納，旨在向對本集團營運成功有貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃於2005年11月6日起生效，除非其被註銷或修訂，應由該日起10年一直有效。據此，該計劃已於2015年11月5日屆滿。

於根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃可授出的所有未行使購股權獲行使時，可予發行的最高股份數目合共不得超過80,000,000股普通股。進一步授出超逾有關限額的購股權須經股東於股東大會上批准(有關參與者及其聯繫人須放棄表決)。

授予本公司董事、高級行政人員或主要股東或彼等聯繫人的購股權，均須事先取得獨立非執行董事的批准。此外，如於任何12個月期間內任何時間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等聯繫人授出超逾本公司已發行股份1%之購股權，須事先於股東大會上取得股東批准，方可作實。

授出購股權的要約可於要約日期起計28日內，藉承授人支付合共1港元的象徵式代價接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並於一至三年的歸屬期後開始，至不遲於購股權要約日期當日計五年或(如屬較早)該計劃屆滿日期終止。

購股權的行使價由董事釐定，但不可低於以下的最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所的收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

## 簡明綜合財務報表附註

### 14 購股權計劃(續)

購股權計劃項下於期內尚未行使的購股權如下：

	截至6月30日止六個月			
	2016年		2015年	
	加權 平均 行使價 每股 港元	購股權 數目 千股 未經審核	加權 平均 行使價 每股 港元	購股權 數目 千股 未經審核
於1月1日	<b>1.1120</b>	<b>6,400</b>	1.1120	6,400
期內沒收	-	-	-	-
於6月30日	<b>1.1120</b>	<b>6,400</b>	1.1120	6,400

於報告期末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

2016年6月30日		
購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
2,100	1.112	2014年11月5日至2023年11月5日
2,100	1.112	2015年11月5日至2023年11月5日
2,200	1.112	2016年11月5日至2023年11月5日
<u>6,400</u>		

## 簡明綜合財務報表附註

### 15 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業租期經商訂為兩年。

於2016年6月30日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金總額的到期情況如下：

	<b>2016年 6月30日</b>	2015年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	經審核
1年內	<b>579</b>	568
第2年	<b>193</b>	568
	<b>772</b>	1,136

### 16 資本承擔

本集團於報告期末的的資本承擔如下：

	<b>2016年 6月30日</b>	2015年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	經審核
已訂約但未撥備的 物業開發開支	<b>8,676</b>	8,595

## 簡明綜合財務報表附註

### 17 出售一間附屬公司

本公司之間接全資附屬公司山東西王農業文化發展有限公司(「西王農業」)於2016年6月訂立一項買賣協議，據此，西王農業同意向一名獨立第三方悉數出售於山東西王投資控股有限公司(「西王投資」)之100%股權權益，代價為人民幣14,800,000元。出售事項已於2016年6月3日完成。

出售西王投資之影響概述如下：

	人民幣千元 未經審核
出售資產淨值：	
現金及現金等價物	14,821
	14,821
減：出售虧損	(21)
	14,800
已收出售西王投資之現金及現金等價物代價	14,800
出售西王投資之現金流出淨值：	
已收出售西王投資之現金及現金等價物代價	14,800
減：出售之現金及現金等價物	(14,821)
現金流出淨值	(21)



## 簡明綜合財務報表附註

### 18 或然負債

於報告期末，並未於財務報表中撥備的或然負債如下：

	<b>2016年</b> <b>6月30日</b> 人民幣千元 未經審核	2015年 12月31日 人民幣千元 經審核
就借款向一名獨立第三方提供的擔保	<b>350,000</b>	350,000

有關金額為本公司一間附屬公司就一間獨立公司所獲授人民幣350,000,000元的銀行貸款（由2011年12月起為期10年）向一間中國銀行所提供擔保的最高風險，擔保期於全數償還銀行貸款後翌日起計兩年結束時終止（「中國公司擔保」）。西王投資於2012年11月18日同意就本集團於中國公司擔保下被提出的任何申索或被要求還款所產生的損失，向本集團作出彌償。

### 19 關連方結餘

與關連方的未償還結餘

	<b>2016年</b> <b>6月30日</b> 人民幣千元 未經審核	2015年 12月31日 人民幣千元 經審核
應付關連方款項：		
西王集團	<b>2,251</b>	2,207
西王投資有限公司	<b>54,955</b>	55,751
西王香港有限公司	<b>59</b>	58
榮華國際有限公司	<b>947</b>	932
	<b>58,212</b>	58,948

該等與關聯方的未償還結餘為無抵押、免息及無固定償還條款。

### 20 批准簡明綜合中期財務報表

本簡明綜合中期財務報表由董事會於2016年8月31日批准及授權刊發。

## 其他資料

### 中期股息

董事議決不就本期間宣派任何中期股息(2015年同期：無)。

### 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益

於2016年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內，或根據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」)須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

董事姓名	公司/相聯法團的名稱	身份	所持/擁有權益 的相關法團 證券數目 及類別 (附註1)	於2016年 6月30日 佔相關法團 相同類別證券的 股權概約百分比
王勇	本公司	受控制法團權益(附註2)	810,903,622 股普通股(L) (附註4)	65.57%
			678,340,635股 可換股優先股(L) (附註4)	99.81%
	西王投資	受控制法團權益(附註2)	3股股份(L)	100%
	西王控股	實益擁有人(附註2)	6,738股股份(L)	3.37%
		受控制法團權益(附註2)	190,000股股份(L)	95%
	西王香港有限公司 (「西王香港」)	受控制法團權益(附註2)	694,132,000股股份(L)	100%
	西王集團	實益擁有人(附註2)	人民幣1,322,730,084元(L)	66.14%
	西王特鋼有限公司 (「西王特鋼」)	受控制法團權益 (附註2)	1,500,000,000股股份(L) (附註3)	74.75%

## 其他資料

董事姓名	公司／相聯法團的名稱	身份	所持／擁有權益 的相關法團 證券數目 及類別 (附註1)	於2016年 6月30日 佔相關法團 相同類別證券的 股權概約百分比
王棣	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) (附註5)	0.24%
	西王控股	實益擁有人	177股股份(L)	0.09%
	西王集團	實益擁有人	人民幣35,400,000元(L)	1.77%
	西王特鋼	實益擁有人	6,000,000股股份(L)	0.30%
孫新虎	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) (附註5)	0.24%
	西王控股	實益擁有人	89股股份(L)	0.04%
	西王集團	實益擁有人	人民幣17,800,000元(L)	0.89%
	西王特鋼	實益擁有人	1,400,000股股份(L)	0.07%

附註：

- (1) 字母「L」代表董事於股份的權益。
- (2) 截至2016年6月30日，西王集團為本公司最終控股公司。西王集團66.14%權益由王勇先生擁有，其餘33.86%權益由23名個人持有。此外，該23名個人習慣根據王勇先生的指示行使西王集團股東的投票權。因此，王勇先生被視為擁有西王集團所持本公司全部股份權益。  
  
西王香港為西王集團的全資附屬公司。西王香港及王勇先生與22名個人分別直接持有西王控股95%及5%已發行股本。西王投資為西王控股的全資附屬公司。因此，西王控股、西王香港及西王集團被視為擁有西王投資所持數目的本公司股份權益。
- (3) 該等股份以西王投資的名義登記，王勇先生被視為於西王投資所持的所有西王特鋼股份中擁有權益。
- (4) 該等股份以西王投資的名義登記，王勇先生被視為於西王投資所持的所有本公司股份中擁有權益。
- (5) 該等權益代表董事於本公司向董事授出的購股權所涉的相關股份中的實益權益。有關詳情載於「購股權計劃」一節。

## 其他資料

### 主要股東及其他根據證券及期貨條例第XV部須披露彼等權益的人士

#### (a) 本公司主要股東

於2016年6月30日，據本公司各董事所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊的記錄所示，以下股東（其於本公司股份及相關股份的權益及短倉已於上文載列的董事及本公司主要行政人員除外）擁有或被視為擁有本公司股份及相關股份的權益及短倉：

主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目 (附註1)	於2016年 6月30日的 概約權益百分比
西王投資	實益擁有人	810,903,622股 普通股(L)	65.57%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.81%
西王控股	受控制法團權益 (附註2)	810,903,622股 普通股(L)	65.57%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.81%
西王香港	受控制法團權益 (附註2、3)	810,903,622股 普通股(L)	65.57%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.81%

## 其他資料

主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目 (附註1)	於2016年 6月30日的 概約權益百分比
西王集團	受控制法團權益 (附註2、3)	810,903,622股 普通股(L)	65.57%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.81%
張樹芳	配偶權益(附註4)	810,903,622股 普通股(L)	65.57%
		678,340,635股 可換股優先股(L)	99.81%

附註：

- (1) 字母「L」代表該實體於股份的權益。
- (2) 西王控股直接持有西王投資全部已發行股本，因此被視為擁有西王投資所持數目的本公司股份權益。
- (3) 西王香港及王勇先生與22名個人分別直接持有西王控股95%及5%已發行股本，而西王香港由西王集團全資擁有。因此，西王香港及西王集團被視為擁有西王投資所持數目的本公司股份權益。
- (4) 張樹芳女士(王勇先生的配偶)被視為於王勇先生被視為擁有的所有股份中擁有權益。

## 其他資料

### (b) 須根據證券及期貨條例第XV部披露彼等權益的其他人士

除「董事於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券中的權益」一段及上文(a)段所披露者外，於2016年6月30日，概無其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益及短倉。

### 購股權計劃

本公司於2005年11月6日採納購股權計劃。購股權計劃的目的為讓本集團可授出購股權予經挑選參與者，作為彼等為本集團所作貢獻的鼓勵或獎勵。於2016年6月30日，尚未行使的購股權可認購6,400,000股本公司普通股，詳情載於簡明綜合財務報表附註14及下文：

承授人類別	授出日期	於截至2016年6月30日止六個月				於	於	每股行使價 (港元)	行使期間
		已授出	已行使	已註銷	已失效	2016年 1月1日 尚未行使	2016年 6月30日 尚未行使		
董事									
王棟	2013年 11月5日	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000	1.112	(附註2·3)
孫新虎	2013年 11月5日	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000	1.112	(附註2·3)
僱員 (附註1)	2013年 11月5日	-	-	-	-	400,000	400,000	1.112	(附註2·3)
		-	-	-	-	6,400,000	6,400,000		

## 其他資料

附註：

- (1) 僱員包括根據與本集團訂立的僱傭合約工作的本集團僱員（董事除外），而該等合約被視為香港法例第57章僱傭條例中的「持續合約」。
- (2) 根據聯交所每日報價表所報，普通股於緊接授出購股權日期前的交易日2013年11月4日的收市價為每股1.10港元。
- (3) 承授人僅可按下列方式行使此等購股權：

由以下日期開始	因行使購股權 而可根據購股權 認購之普通股 最高累計數目
2014年11月5日	2,100,000
2015年11月5日	2,100,000
2016年11月5日	2,200,000

- (4) 購股權代表有關董事作為實益擁有人的個人權益。
- (5) 於期內概無在購股權計劃下之購股權被註銷。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於期內並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

### 購入、出售或贖回本公司證券

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已上市證券。

## 企業管治

### 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**」)所載之守則條文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，惟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，因此偏離了企業管治守則第A.6.7段及E.1.2段的規定除外。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司亦已採納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，其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。







**XIWANG PROPERTY HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**西王置業控股有限公司\***

(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

\*For identification purpose only 僅供識別