



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 中期報告

2017



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

委員會

審核委員會

黃啟明先生(主席)
王安先生
王鎮先生

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

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

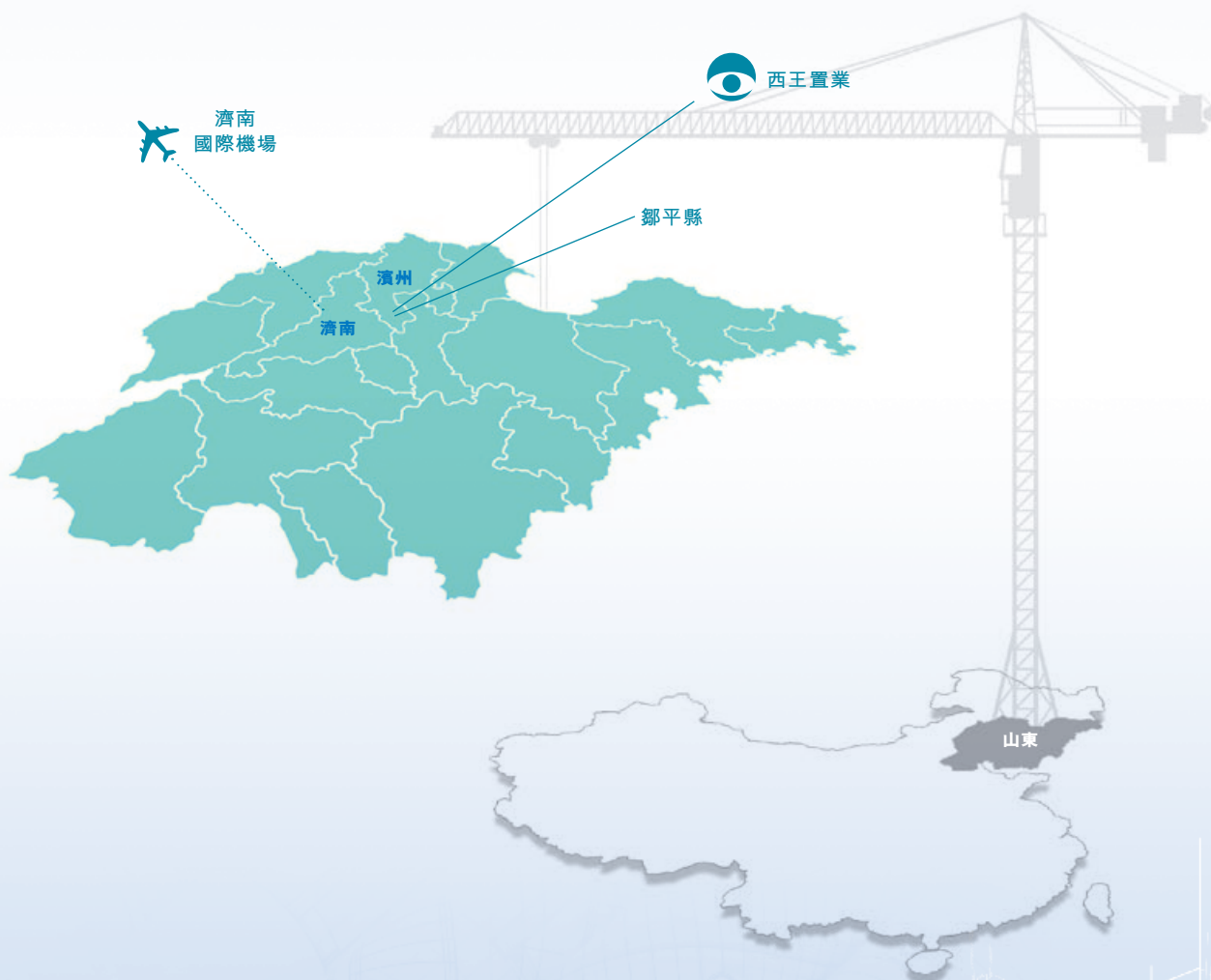
www.xiwangproperty.com

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2017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

本集團截至2017年6月30日止六個月(「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平方米及2,582平方米增加至2017年上半年的1,439平方米及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
	19,035	14,601	4,590	3,071	4,147	4,754

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
撥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
	17,045	12,484
平均總樓面面積成本(人民幣/平方米)	3,714	4,065
平均總樓面面積成本(扣除減值撥回) (人民幣/平方米)	4,281	4,582

^{^^} 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年上半年存入西王集團財務有限公司的結餘。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，本公司董事（「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。

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		(17,045)	(12,484)
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		(2,483)	(2,396)
除稅前溢利／(虧損)	5	2,032	(5,232)
所得稅抵免／(開支)	6	1,420	(518)
期內溢利／(虧損)		3,452	(5,750)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		3,452	(5,750)
		3,452	(5,750)
本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	7	人民幣 0.28 分	人民幣(0.46)分

隨附附註構成該等簡明綜合財務報表之組成部分。

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	(1,308)	3,803
本公司擁有人應佔期內全面收益／(虧損)總額	2,144	(1,947)

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		180,405	180,405
非流動資產總值		180,499	180,524
流動資產			
所持已落成待售物業		67,269	81,594
發展中物業	9	302,857	302,617
其他應收款項	10	95,309	96,322
應收一名關連方款項	16	-	655
現金及現金等價物		125,614	126,215
流動資產總值		591,049	607,403
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	74,710	91,387
應付關連方款項	16	8,708	9,092
流動負債總額		83,418	100,479
流動資產淨值		507,631	506,924
總資產減流動負債		688,130	687,448
非流動負債			
遞延稅項負債		95,565	97,072
非流動負債總額		95,565	97,072
資產淨值		592,565	590,376

簡明綜合財務狀況表

	附註	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	12	175,672	175,672
儲備		416,893	414,704
權益總額		592,565	590,376

王棟
董事

王勇
董事

簡明綜合權益變動表

		本公司擁有人應佔								
		股本	購股權儲備	股本儲備	法定儲備	繳入盈餘	合併儲備	外匯波動儲備	保留溢利	權益總額
附註		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2016年1月1日	175,672	1,080	102,910	52,738	373,006	(118,063)	(846)	7,503	594,000
	期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(5,750)	(5,750)
	期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	3,803	-	3,803
	期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	3,803	(5,750)	(1,947)
	股權結算購股權安排	13	-	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
(未經審核)										
	於2017年1月1日	175,672	1,167	102,910	52,738	373,006	(118,063)	9,130	(6,184)	590,376
	期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,452	3,452
	期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(1,308)	-	(1,308)
	期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(1,308)	3,452	2,144
	股本結算購股權安排	13	-	45	-	-	-	-	-	45
	於2017年6月30日	175,672	1,212*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	7,822*	(2,732)*	592,565

附註：

* 該等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內人民幣416,893,000元(2016年6月30日：人民幣416,425,000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	
	2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
經營活動的現金流量		
經營活動產生現金流量淨額	999	2,419
投資活動的現金流量		
出售一間附屬公司之所得款項淨額	-	(21)
已收利息	15	30
投資活動所得現金流量淨額	15	9
現金及現金等價物增加淨額	1,014	2,428
期初的現金及現金等價物	126,215	97,612
外匯匯率變動之影響淨額	(1,615)	3,803
期末的現金及現金等價物	125,614	103,843

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

簡明綜合財務報表附註

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(「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。

簡明綜合財務報表附註

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	19,035	14,601
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	1,457	—
	2,629	30

簡明綜合財務報表附註

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
	1,113	785
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	
	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／(開支)總額	1,420	(518)

簡明綜合財務報表附註

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 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
本公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	3,452	(5,750)
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核	2016年 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	1,236,677,353	1,236,677,333

簡明綜合財務報表附註

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 發展中物業

	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
於中國內地持有的土地，按成本： 於1月1日及於6月30日／12月31日	291,983	291,983
開發開支，按成本： 於1月1日	10,634	8,435
添置	240	2,199
於6月30日／12月31日	10,874	10,634
	302,857	302,617

簡明綜合財務報表附註

10 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
	95,309	96,322

11 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
	74,710	91,387

簡明綜合財務報表附註

11 貿易及其他應付款項(續)

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 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
	10,757	15,345

貿易應付款項為免息，並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。

12 股本

股份

	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
法定：		
4,000,000,000股(2016年：4,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2016年：0.1港元)的普通股	400,000	400,000
2,000,000,000股(2016年：2,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2016年：0.1港元) 的可換股優先股	200,000	200,000
	600,000	600,000

簡明綜合財務報表附註

12 股本(續)

股份(續)

	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
已發行及繳足：		
1,236,677,353股(2016年：1,236,677,333股) 每股面值0.1港元(2016年：0.1港元)的普通股	123,668	123,668
679,599,102股(2016年：679,599,122股)每股面值 0.1港元(2016年：0.1港元)的可換股優先股	67,960	67,960
	191,628	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2017年1月1日	1,236,677	679,599	120,304	55,368	1,167	176,839
股權結算購股權安排	-	-	-	-	45	45
於2017年6月30日	1,236,677	679,599	120,304	55,368	1,212	176,884

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13內。

簡明綜合財務報表附註

13 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。因此，該計劃已於2015年11月5日到期。

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，該數目之普通股為於聯交所上市當日已發行普通股的10%及本報告刊發日期時已發行並於聯交所上市之普通股約6.47%。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；(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

13 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			
	2017年		2016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	1.1120	6,400	1.1120	6,400
期內沒收	-	-	-	-
於6月30日	1.1120	6,400	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：

2017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

14 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2017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：

	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
1年內	196	505
第2年	-	-
	196	505

15 資本承擔

本集團於報告期末的的資本承擔如下：

	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
已訂約但未撥備的物業開發開支	7,821	8,716

16 重大關連方交易

(a) 除本簡明綜合財務報表其他部分所詳述的交易外，本集團於期內有以下關連方交易：

	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
存放於一名關連方的存款： 西王財務	1,164	-

簡明綜合財務報表附註

16 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的未償還結餘

	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
應付關連方款項：		
西王集團	2,286	2,357
西王投資有限公司	5,550	5,786
西王香港有限公司	-	44
榮華國際有限公司	872	905
	8,708	9,092
	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
應收一名關連方款項：		
西王特鋼有限公司	-	655
	-	655

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。

(c) 於2017年6月30日，存放於西王財務的存款結餘及應收西王財務利息分別為約人民幣120,395,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣120,000,000元)及約人民幣1,157,000元(二零一六年十二月三十一日：無)(附註10)。

17 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2017年8月23日批准及授權刊發。

其他資料

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)。

董事及主要行政人員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2017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2017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%
	西王控股有限公司 (「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1,383,000,000元(L)	69.15%
	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	於2017年	
			所持／擁有權益 的相關法團 證券數目 及類別 (附註1)	6月30日 佔相關法團 相同類別證券的 股權概約百分比
王棟	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	11,000,000股股份(L)	0.55%
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35,460,000元(L)	1.77%
	西王特鋼	實益擁有人	2,900,000股股份(L)	0.14%

附註：

- (1) 字母「L」代表董事於股份的權益。
- (2) 截至2017年6月30日，西王集團為本公司最終控股公司。西王集團69.15%權益由王勇先生擁有，其餘30.85%權益由20名個人持有。此外，該20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2017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2017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2017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「董事及主要行政人員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2017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2017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13及下文：

承授人類別	授出日期	於截至2017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	2017年 1月1日 尚未行使	2017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。

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