

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2018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2018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	
		2018年 人民幣千元 未經審核	2017年 人民幣千元 未經審核
營業額	4	14,206	19,035
銷售成本		<u>(14,854)</u>	<u>(17,045)</u>
毛(損)/利		(648)	1,990
其他收入	4	49,122	2,629
銷售及市場推廣開支		(88)	(104)
行政開支		<u>(3,601)</u>	<u>(2,483)</u>
除稅前溢利	5	44,785	2,032
所得稅抵免	6	<u>1,374</u>	<u>1,420</u>
期內溢利		<u><u>46,159</u></u>	<u><u>3,452</u></u>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		<u>46,159</u>	<u>3,452</u>
		<u><u>46,159</u></u>	<u><u>3,452</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣3.28分</u></u>	<u><u>人民幣0.28分</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 未經審核	2017年 人民幣千元 未經審核
期內溢利	46,159	3,452
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>(1,399)</u>	<u>(1,308)</u>
期內全面收益總額	<u>44,760</u>	<u>2,144</u>
本公司擁有人應佔全面收益總額	<u>44,760</u>	<u>2,144</u>
	<u>44,760</u>	<u>2,144</u>

簡明綜合財務狀況表

		2018年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2017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		169	92
商譽		<u>200,583</u>	<u>180,405</u>
非流動資產總值		<u>200,752</u>	<u>180,497</u>
流動資產			
所持已落成待售物業		183,200	52,055
發展中物業		293,878	293,878
應收票據及其他應收款項	9	94,638	93,029
應收一間關連公司款項		19	3
現金及現金等價物		<u>126,429</u>	<u>126,311</u>
流動資產總值		<u>698,164</u>	<u>565,276</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	154,710	64,509
應付關連公司款項		<u>6,851</u>	<u>6,164</u>
流動負債總額		<u>161,561</u>	<u>70,673</u>
流動資產淨值		<u>536,603</u>	<u>494,603</u>
總資產減流動負債		<u>737,355</u>	<u>675,100</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>112,472</u>	<u>94,977</u>
非流動負債總額		<u>112,472</u>	<u>94,977</u>
資產淨值		<u><u>624,883</u></u>	<u><u>580,123</u></u>

	2018年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2017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	449,211	404,451
權益總額	624,883	580,123

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	人民幣200,000,000元	-	100	物業投資及開發
青島歐亞置業有限公司#	中國	人民幣50,000,000	-	100	物業投資、開發 及管理

於中國內地成立的外資獨資企業

2.1 編製基準

截至2018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2017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2017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 主要會計政策

除若干按重估值或公平值計量之投資物業及金融工具（如適用）外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所引致的會計政策變動外，截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所採納者一致。

2.2 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及修訂本

於本中期期間，本集團於編製本集團之簡明綜合財務報表時，已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於2018年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎付款的交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	與香港財務報告準則第9號金融工具一併應用的 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號 (修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度 改進的一部份
香港會計準則第40號 (修訂本)	投資物業之轉化

該等新訂香港財務報告準則及修訂本已按照相關準則及修訂本之相關過渡性條文應用，導致會計政策、所呈報之金額及／或披露資料出現下述變動。

2.2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」之影響及造成的會計政策變動

本集團於本中期期間已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團自下列主要來源確認收入：

- 銷售物業
- 經營租賃的租金收入

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用是項準則的累計影響已於首次應用日期2018年1月1日確認。於首次應用日期的任何差額均會於期初累計虧損中確認，惟比較資料並無重列。

2.2 主要會計政策(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」之影響及造成的會計政策變動(續)

應用香港財務報告準則第15號對會計政策帶來的主要變動

香港財務報告準則第15號引入確認收入的五個步驟：

- 第1步：識別與一名客戶訂立之合約
- 第2步：識別合約內之履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約義務
- 第5步：當本集團符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當一個本集團符合履約義務時(即當貨品或服務按特定之履約義務轉移並由客戶「控制」時)確認收入。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收入則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

本集團之收入於某時點確認。應用香港財務報告準則第15號對簡明綜合財務報表所報告的金額概無造成重大影響。

2.2 主要會計政策(續)

2.2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及造成的會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」，及對其他香港財務報告準則作出的相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就下列各項引入新規定：1) 金融資產及金融負債的分類及計量；2) 金融資產的預期信貸虧損「預期信貸虧損」；及3) 一般對沖會計法之新規定。

本集團已按照香港財務報告準則第9號所載的過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用有關分類及計量規定(包括減值)，以及無對於2018年1月1日已終止確認的工具應用該等規定。2017年12月31日之賬面值與2018年1月1日之賬面值間的差額於期初累計虧損及權益的其他部份中確認，並無對比較資料進行重列。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，若干比較資料未必可作比較。

應用香港財務報告準則第9號對會計政策帶來的主要變動

預期信貸虧損模式項下之減值

本集團就金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備，其受香港財務報告準則第9號所規限(包括貿易應收款項及貸款應收款項)。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。

生命週期預期信貸虧損指在相關工具預期年期內所有可能出現的違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期自可能於報告日期後12個月內出現的違約事件所產生的生命週期預期信貸虧損的部份。有關評估乃根據本集團過往的信貸虧損經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟環境，以及對於報告日期的當前情況及未來情況的預測所作出的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認生命週期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會個別就款額重大的應收款項及／或在合適分類下共同利用撥備矩陣進行評估。

至於所有其他工具，本集團計算的虧損撥備與12個月預期信貸虧損相同，除非自首次確認以來信貸風險大幅增加，則本集團會確認生命週期預期信貸虧損。是否需要確認生命週期預期信貸虧損乃以自首次確認以來出現違約的可能性或風險是否大幅上升而定。

2.2 主要會計政策(續)

2.2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及造成的會計政策變動(續)

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，本集團會將報告日期金融工具的違約風險與首次確認日期金融工具的違約風險進行比較。於作出有關評估時，本集團會考慮合理及有理據支持的定量及定性資料，包括無須繁苛成本或費力即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時，會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級出現或預期出現重大惡化；
- 外部市場的信貸風險指標重大惡化，如信用息差大幅擴大、應收款項的信用違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預期的不利變動，預期會令債務人履行其債務責任的能力大幅下跌；
- 債務人的營運業績出現或預期出現重大惡化；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境出現或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下跌。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過60日，本集團會假定信貸風險自首次確認以來已大幅增加，除非本集團具有合理及有理據支持的資料顯示情況並非如此。

本集團認為，在工具逾期超過90日的情況下即屬發生違約，除非本集團具有合理及有理據支持的資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約可能性、違約虧損率(即出現違約時的虧損幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約虧損率乃根據歷史數據進行評估，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，所估算的預期信貸虧損為根據合約到期支付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，再按首次確認時釐定的實際利率折現得出的數額。

2.2 主要會計政策(續)

2.2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及造成的會計政策變動(續)

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟金融資產錄得信用減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益確認有關工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，其透過虧損撥備賬確認相應調整。

於2018年1月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定，利用毋須繁苛成本或費力取得的合理及有理據支持的資料檢討並評估本集團現有金融資產的減值。評估結果及有關影響詳載於下文。

預期信貸虧損模式項下之減值

就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

於期內，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，計量貿易應收款項的生命週期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，本集團按信貸風險特徵對應收賬款進行了分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產虧損撥備主要包括貸款應收款項、已抵押銀行存款、銀行信託戶口結餘及銀行結餘乃按12個月預期信貸虧損基準計量，且自首次確認以來，信貸風險概無大幅增加。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生影響的概要

截至2018年1月1日，概無額外之信貸虧損撥備於簡明綜合財務報表中獲確認。

2.2 主要會計政策(續)

本集團並無於該等財務報表提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則之修訂本以及一個新訂詮釋(「新訂及經修訂準則」)。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之預付款項特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或出資 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於待定期限或以後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)的現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修改的影響作出調整。就現金流量分類而言，經營租賃款項呈列為經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，本集團有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

2.2 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

相較承租人會計法而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求詳盡披露。

於2018年6月30日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。

本集團現時將已付可退還租金按金視作租賃項下之權利及義務(應用香港會計準則第17號)。根據香港財務報告準則第16號項下租賃款項之定義，該等按金並非有關資產之使用權款項，因此，該等按金初始按公平值確認，公平值與帳面值之差額被視為額外租賃款項並納入使用權資產之賬面值。此外，應用新安排可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於本公司董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響的合理估計並不切實際。

董事預計應用其他已頒佈但尚未生效之新訂及修訂準則將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

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2018年6月30日止六個月，其營業額全部(截至2017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及租金收入。

營業額及其他收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 未經審核	2017年 人民幣千元 未經審核
營業額		
銷售物業	12,598	19,035
租金收入	1,608	—
	<u>14,206</u>	<u>19,035</u>
其他收入		
銀行利息收入	2	8
來自西王集團財務有限公司(「西王財務」)的利息收入	1,203	1,164
賠償收入	47,339	—
外匯收益淨額	137	1,457
其他	441	—
	<u>49,122</u>	<u>2,629</u>

5 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 未經審核	2017年 人民幣千元 未經審核
已售存貨成本	14,854	17,045
折舊	52	30
經營租賃下的最低租賃付款：		
土地及樓宇	665	623
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	1,013	978
以股本結算的購股權開支	-	45
退休金計劃供款	128	90
	<u>1,141</u>	<u>1,113</u>

6 所得稅抵免

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	
	2018年 人民幣千元 未經審核	2017年 人民幣千元 未經審核
本集團：		
即期－中國內地	-	-
中國內地的土地增值稅	134	443
遞延中國內地企業所得稅	1,240	977
期內稅項抵免總額	<u>1,374</u>	<u>1,420</u>

7 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔期內溢利以及期內已發行普通股的加權平均數1,408,773,319股（截至2017年6月30日止六個月：1,236,677,353股）計算。

期內的每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔期內溢利計算。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本盈利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2018年及2017年6月30日止六個月所呈列的每股基本盈利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金額並無攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 未經審核	2017年 人民幣千元 未經審核
本公司普通股權持有人應佔溢利	<u>46,159</u>	<u>3,452</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2018年 未經審核	2017年 未經審核
股份 計算每股基本及攤薄盈利所使用的期內 已發行普通股加權平均數	<u>1,408,773,319</u>	<u>1,236,677,353</u>

8 股息

於截至2018年6月30日止六個月，並無建議派付任何中期股息（截至2017年6月30日止六個月：無）。

9 應收票據及其他應收款項

	2018年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2017年 12月31日 人民幣千元 經審核
應收票據	1,000	-
預付款項	79,192	79,866
預付稅項	8,714	9,124
應收西王財務利息	1,203	-
其他應收款項	4,529	4,039
	<u>94,638</u>	<u>93,029</u>

應收票據於報告期末的賬齡分析(以發票日期呈列)如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2017年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至30天	1,000	-
31至60天	-	-
61至90天	-	-
91至120天	-	-
	<u>1,000</u>	<u>-</u>

10 貿易及其他應付款項

	2018年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2017年 12月31日 人民幣千元 經審核
貿易應付款項	27,858	21,280
預收款項	27,272	32,773
其他應付款項	99,338	10,141
應付薪金及福利	242	315
	<u>154,710</u>	<u>64,509</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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2017年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至30天	-	2,977
31至60天	-	193
61至90天	-	429
超過90天	<u>27,858</u>	<u>17,681</u>
	<u><u>27,858</u></u>	<u><u>21,280</u></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

本集團收入來源主要為開發物業的銷售收入及租金收入。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14,206,000元（2017年上半年：人民幣19,035,000元），較去年同期下降25.4%。營業額下降主要是因售出總樓面面積（「總樓面面積」）較去年同期下降。2018年上半年於濱州市售出總樓面面積1,970平方米，比2017年上半年的4,590平方米下降57.1%。濱州市2018年上半年總樓面面積平均售價相對去年同期維持穩定。於2018年上半年，於青島市首次錄得已開發物業銷售額人民幣4,537,000元，為物業銷售總數之36.0%。

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14,206,000元（2017年上半年：人民幣19,035,000元），較去年同期減少25.4%。營業額減少主要是由於濱州市的售出總樓面面積均較去年同期急劇下跌，跌幅超過青島市銷售的增幅。

銷售明細：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售	12,598	19,035
租金收入	1,608	—
	<u>14,206</u>	<u>19,035</u>

物業銷售：

	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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 平方米	2017年 平方米	2018年 人民幣/ 平方米	2017年 人民幣/ 平方米
濱州市	8,061	19,035	1,970	4,590	4,092	4,147
青島市	4,537	-	297	-	15,287	-
	<u>12,598</u>	<u>19,035</u>	<u>2,267</u>	<u>4,590</u>	<u>5,558</u>	<u>4,147</u>

2. 銷售成本

本集團期內銷售成本為人民幣14,854,000元（2017年上半年：人民幣17,045,000元），較去年同期下降12.9%。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。

3. 其他收入

其他收入為賠償收入、利息收入和停車位租金收入。於2018年上半年的其他收入為人民幣49,122,000元（2017年上半年：人民幣2,629,000元），比去年同期上升17.7倍。期內之顯著上升主要原因是於該期間取得賠償收入人民幣47,339,000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。期內之行政開支為人民幣3,601,000元（2017年上半年：人民幣2,483,000元），比去年同期上升45.0%。期內之上升主要原因是該期間出現因新獲取一間附屬公司而招致之開支。

財務狀況

流動資金及資本資源

於2018年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣126,429,000元，較2017年12月31日人民幣126,311,000元上升人民幣118,000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2018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%（2017年12月31日：28.6%）。於2018年6月30日，本集團並無銀行借貸（2017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2018年6月30日，本集團之資本承擔為人民幣2,628,000元（2017年12月31日：人民幣3,470,000元），主要為物業發展費用。

集團資產抵押

於2018年6月30日，本集團並無資產抵押（2017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2018年6月30日，本集團共有約34名僱員（於2017年6月30日：22名）。期內僱員成本為人民幣1,141,000元（2017年上半年：人民幣1,113,000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

2018年上半年，房地產政策調控進入新的階段，中國中央政府加大調控力度，多城市落實地方主體責任，受此影響重點城市新房成交面積繼續縮減。土地市場整體供應繼續增長，但多為三四線城市增幅最大。成交銷售額多為品牌企業，持續增長。下半年，預計中國中央政府政策繼續保持調控力度，全國商品房市場建設和銷售更加趨於合理化，價格穩中上升。

今年上半年，隨著碧桂園、富力地產等大房地產商相繼介入，鄒平房產項目進入新的發展階段。上半年隨著政府調控和加大監管力度，城南新區新開發項目大多處於完善手續階段，但價格一直居高不下；城北老區主要體現在學區房，在山南新建樓盤趨向稀少的大局下，二手交易價格一直上漲；鄉鎮片區主要還是體現在縣城周邊鄉鎮，因幾個大企業職工住房的剛性需求，開發建設的大產權及小產權房屋也基本售罄，且價格上漲幅度較大。

隨著政府進一步的調控和監督，大房地產商的介入，開發項目稀缺及濟青高鐵通車和濟青高速擴建完成等前提下，房產配套設施必將進一步完善，鄒平房地產市場必將面臨新的挑戰和機遇。

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（2017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，2018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

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