

ANNUAL REPORT
年報
2018



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



目 錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	8
董事會及高級管理人員	16
企業管治報告	23
董事會報告	37
獨立核數師報告	53
財務報表	59
五年財務概要	143
物業詳情	144



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

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

西王工業區

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
東亞銀行有限公司
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

主席報告

親愛的股東：

2018年，房地產政策調控面臨的宏觀經濟環境更加複雜。在金融財政政策定向「寬鬆」的同時，房地產調控政策仍然「從緊」。2018年3月，兩會政府工作報告進一步強調「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，繼續實行差別化調控。於2018年7月，中央政治局會議強調「下決心解決好房地產

王棣

主席兼非執行董事



市場問題……堅決遏制房價上漲」，兩次重要會議確定了全年房地產調控的政策基調。地方延續2016、2017年因城施策的調控風格，在需求端繼續深化調控的同時，更加注重強化市場監管，堅決遏制投機炒房，保障合理住房需求。在供給端則發力住房供給結構調整，大力發展住房租賃市場、共有產權住房等保障性安居住房，增加有效供給比重。

土地方面，推出和成交繼續增長，熱度明顯下降，流拍突出，拿地態度謹慎，土地投資熱度下降。2018年以來，土地流拍數量明顯增加，流拍宗數佔總推出宗數的比重達到峰值。今年以來房地產供需兩端信貸資金逐漸收緊，加之土地出讓限制政策頻出，競自持、競配建、限房價等逐漸成為重點城市推地的基本要求，部分附帶條件過多的地塊以及非優質地塊遭遇流拍。

價格方面，百城價格整體趨穩，三線城市漲幅回落明顯，調控政策的累積效應、市場高位增長之後的自發調整都發揮了作用。

供求方面，供給增長、成交平穩，短期庫存水平更趨合理。2018年，各類城市各層次樓盤套總價及中位數總體呈現上升趨勢，但代表城市各類樓盤價格漲勢得到控制。一線城市供給側改革調控效果逐步顯現，剛需和中小戶型產品成交佔比不斷提升。二三線城市居民改善性需求不減，同時，限售限貸政策疊加市場預期改變，大戶型產品購買力下降，投資需求明顯減少。

主席報告

根據國家統計局公佈的2018年1至12月全國房地產開發投資和銷售數據來看，2018年1至12月，全國房地產開發投資人民幣120264億元，比上年增長9.5%，增速比1至11月份回落0.2個百分點，比上年同期提高2.5個百分點。2018年，房地產開發企業土地購置面積29142萬平方米（「平方米」），比上年增長14.2%，增速比1至11月份回落0.1個百分點，比上年回落1.6個百分點；土地成交價款人民幣16102億元，增長18.0%，比1至11月份回落2.2個百分點，比上年回落31.4個百分點。2018年，商品房銷售面積171654萬平方米，比上年增長1.3%，增速比1至11月份回落0.1個百分點，比上年回落6.4個百分點。2018年末，商品房待售面積52414萬平方米，比11月末減少214萬平方米，比上年末減少6510萬平方米。

根據山東省統計局、國家統計局山東調查總隊於2019年1月30日發佈的2018年全省經濟社會發展情況解讀《2018年全省房地產市場整體平穩》，2018年山東加快建立房地產長效機制，確保房地產市場平穩發展。全年商品房銷售平穩增長，有效供給不斷增加，銷售價格持續上漲態勢得到遏制。

2018年，山東房地產開發投資增速呈現平穩回升態勢，一季度、上半年分別增長11.0%，前三季度增長12.1%，全年完成投資人民幣7553.0億元，增長13.8%。全年房地產開發企業商品房銷售面積再創歷史新高，達到13454.7萬平方米。其中，濟南、青島、煙台、濰坊、威海、臨沂6市銷售面積超過1千萬平方米；銷售面積增速低位運行，全年增長5.0%。2018年房地產開發企業到位資金人民幣10908.0億元，為完成投資額的1.4倍，增

長15.2%。於2018年12月末，山東省房地產開發企業現房待售面積2640.0萬平方米，下降19.0%，待售面積降至2013年以來最低水平。根據對7410家房地產開發企業景氣調查數據來看，對於2019年一季度房地產市場走勢，33.7%的企業持樂觀態度，61.0%的企業持平穩預期，僅有5.3%的企業對行業前景預期不樂觀。隨著因城施策的房地產市場調控政策不斷深入，預計未來山東房地產市場運行將更加趨於平穩，在房住不炒的大背景下，商品房價格總體將保持在穩定區間。

截至2018年12月31日止年度（「本年度」），物業發展業務為本集團貢獻收益約人民幣4,200萬元（2017年：人民幣4,100萬元）。收益主要來自蘭亭項目及美郡項目（第二期）。蘭亭項目（南區）於2014年已經竣工，而於2018年12月31日約97.2%項目總樓面面積已經售出。美郡項目（第二期）已於2013年竣工，於2018年12月31日，94.6%項目總樓面面積已經售出。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）不建議就普通股及可換股優先股派發末期息，以保留資金作營運及業務發展。

由於城鎮化及隨着山東人民的生活水平之提高，本集團策略上將側重發展較高級之住宅。本集團亦繼續尋找商機，發展物業項目。

本人藉此感謝股東、業務合作夥伴、客戶、董事會及員工在過去一年的貢獻。

主席

王棣

2019年3月22日

管理層討論及分析

簡介

本集團於2001年成立，總部設於中國山東省鄒平縣。西王置業控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司，統稱為「本集團」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。



I. 業務回顧

本集團本年度收入唯一來源為開發物業的銷售。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42,088,000元（2017年：人民幣41,208,000元），較去年上升2.1%。濱州市物業銷售之營業額由2017年的人民幣41,208,000元下跌至2018年的人民幣34,812,000元。此下跌主要是因售出總樓面面積（「總樓面面積」）較去年下降。2017年於濱州市售出總樓面面積10,716平方米，於2018年下降至7,701平方米，跌幅為28.1%。於青島市首次錄得物業銷售額人民幣7,276,000元，為營業額總數之17.3%。因此，本集團於2018年物業銷售之營業額維持於相若水平。

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42,088,000元（2017年：人民幣41,208,000元），較去年上升2.1%。與去年相比，青島市的物業銷售增幅超過濱州市的物業銷售跌幅，將營業額維持於相若水平。各城市的銷售情況如下：

	營業額		售出總樓面面積		總樓面面積平均售價	
	2018年 人民幣 千元	2017年 人民幣 千元	2018年 平方米 （「平方米」）	2017年 平方米 （「平方米」）	2018年 人民幣/ 平方米	2017年 人民幣/ 平方米
濱州市	34,812	41,208	7,701	10,716	4,520	3,845
青島市	7,276	-	472	-	15,410	-
	42,088	41,208	8,173	10,716	5,150	3,845

管理層討論及分析

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。蘭亭項目為綜合住宅發展項目，分兩期發展，為北區及南區。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。



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。



管理層討論及分析

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，包括一幅地盤面積約為131,258平方米的土地，用作興建住宅單位。該區域的建設工程於2018年動工，預期於2021年竣工。目前項目已完成安置房的建設，正在協調辦理土地證。



2. 銷售成本

本集團本年度銷售成本為人民幣39,266,000元（2017年：人民幣53,033,000元），較去年減少26.0%。銷售成本減少主要是因為售出總樓面面積較去年下降。

3. 其他收入

其他收入為賠償收入、利息收入和租金收入。於本年度的其他收入為人民幣54,795,000元（2017年：人民幣7,890,000元），比去年上升5.9倍。年內之顯著上升主要原因是於該年內取得賠償收入人民幣48,272,000元。賠償收入是有關印台山玉米文化項目，賣家承諾若未能取得國有土地使用權証及建設工程規劃許可証對本集團作出的賠償。

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10,848,000元（2017年：人民幣5,775,000元），較去年增加87.8%，主要原因為年內出現因新收購一間附屬公司而招致之行政開支。

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1,298,000元（2017年：於綜合損益表計入所得稅抵免人民幣2,015,000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。

管理層討論及分析

財務狀況

流動資金及資本資源

於2018年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣128,666,000元，較2017年12月31日的人民幣126,311,000元上升人民幣2,355,000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2018年12月31日，資本負債比率（總負債除以權益總額）為39.4%（2017年12月31日：28.6%）。於2018年12月31日，本集團概無銀行及其他借款（2017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

本集團於本年度概無持有重大投資，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2018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（2017年12月31日：無）。

資本承擔

於2018年12月31日，本集團之資本承擔為人民幣2,477,000元（2017年12月31日：人民幣3,470,000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2018年12月31日，本集團共有約36名（2017年12月31日：25名）僱員。本年度僱員相關成本（包括董事酬金）為人民幣3,073,000元（2017年：人民幣2,427,000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2018年12月31日，本集團並無任何或然負債。

III. 業務前景

在房地產市場保持穩定運行的前提下，各項調控政策仍將以穩為主，同時也將更加強調因城施策、理性施策和結構優化。需求端各項限制性調控政策將繼續推進，同時優化部分行政性調控方式，使整體的政策組合更加合理，更有利於市場平穩運行。供應端將繼續圍繞增加短期供應量、調整住房及土地供應結構、提高保障性住房融資服務力度，推進中長期住房制度改革進行政策構建，繼續保障「有效供給」。中長期逐步向綜合施策轉變，形成包括金融、土地、財稅、住房保障、市場管理等在一籃子政策工具，保持政策穩定性、合理性、長效性。目前，山東進一步加快房地產長效機制的建立，確保房地產市場平穩發展，2019年可預見進一步有效供給的增加，商品房價格總體將在穩定區間運行。本集團業務主要開展地位於山東鄒平市，除受整體政策及市場走勢影響外，亦呈現出顯著的地方特徵，住宅剛性需求及改善型需求依然強勁，土地供給有限，新增樓盤開發較少，預計鄒平當地的商品房價格將在目前的高位窄幅波動。

董事會及高級管理人員

執行董事

王金濤先生

行政總裁

王金濤先生，35歲，自2015年10月26日起，為本公司執行董事及行政總裁。彼擁有超過10年管理經驗。彼於2011年1月畢業於中央廣播電視大學工商管理專業課程，並曾由2005年7月至2006年5月於本公司最終控股公司西王集團任職保安部副部長。彼由2006年5月至2006年12月成為西王食品股份有限公司（「西王食品」）行政部副總經理，西王食品於2010年2月在深圳證券交易所主板上市，股份代號為000639，由西王集團實際持有52.08%權益。彼由2006年12月至2008年10月獲委任為西王食品採購部副總經理、由2008年10月至2009年8月獲委任為山東西王生化科技有限公司（「西王生化」）常務副總經理、由2009年8月至2009年12月獲委任為山東西王糖業有限公司生產部副總經理、由2009年12月至2010年11月獲委任為西王集團第一工業園行政副總經理、由2011年5月至2012年8月獲委任為山東西王生化科技有限公司澱粉四廠廠長，並由2012年8月至2015年5月獲委任為鄒平縣西王動力有限公司總經理。自2015年6月起，彼一直出任本公司全資附屬公司山東西王置業有限公司（「山東西王置業」）總經理。



王偉民先生

王偉民先生，49歲，自2015年10月26日起為本公司執行董事。彼於1992年9月加入本集團，在工程管理方面擁有超過22年經驗。彼於1992年7月畢業於山東省鄒平縣成人中等專業學校微型計算機專業課程，並於1989年9月至1992年9月在鄒平西王油棉廠工作。彼由1992年9月至2001年10月於山東西王置業擔任工程部部長，於2001年10月至2008年2月為山東西王置業附屬公司西王房地產開發有限公司總經理。自2008年2月起，彼一直出任山東西王置業副總經理。



董事會及高級管理人員

非執行董事

王棣先生

主席

王棣先生，35歲，本公司之非執行董事兼主席。彼於2010年11月獲委任為執行董事，及於2012年7月獲委任為本公司之副主席。彼於2006年至2013年6月期間為本集團之品牌總監。王先生自2013年7月15日起調任為本公司之非執行董事兼主席。王先生於2001年至2005年修讀中國人民解放軍電子工程學院信息對抗學士學位課程。彼於2005年8月加盟西王集團有限公司（「**西王集團**」），並於2006年1月加盟本集團。彼於2005年至2013年6月期間負責本集團之國際貿易業務，並主管西王集團之國際貿易業務逾八年。王先生亦分別自2006年4月起擔任西王香港有限公司（「**西王香港**」，為西王集團的全資附屬公司）、自2015年11月起擔任西王控股有限公司（「**西王控股**」，一間由西王香港持有95%之權益的公司）及自2015年11月起擔任西王投資有限公司（為西王控股之全資附屬公司及本公司控股公司）的董事職位。王先生獲頒多個獎項及榮譽，包括2006年中國山東省企業教育培訓先進工作者、中國山東省濱州市勞動模範、山東省勞動模範及山東省食品工業傑出企業家。王先生為西王食品之主席，以及西王特鋼有限公司（「**西王特鋼**」）（一間於2012年2月在聯交所主板上市的公司，股份代號為1266，由西王控股實際持有74.75%之權益）之主席兼非執行董事。王棣先生為本公司非執行董事兼副主席王勇先生之兒子。

王勇先生

副主席

王勇先生，68歲，本公司之非執行董事兼副主席。彼為本集團創辦人之一。王先生於2005年3月獲委任為本公司之執行董事兼主席，並自2013年7月15日起調任為本公司之非執行董事兼副主席。王先生於1986年至1992年及1993年至1996年先後為鄒平縣西王社會福利油棉廠及鄒平縣西王實業總公司之法定代表人。彼於1996年至2001年出任西王集團之董事長，並自2001年起出任西王集團董事會主席。王先生獲濱州市非公有制經濟組織專業技術職務評審委員會評定為高級經濟師。彼於2000年獲國務院頒發全國勞動模範獎項，並於2004年獲委任為中國發酵工業協會第三屆理事會副理事長。

王先生曾獲發多個獎項及資格，包括中國農業部於2000年頒發全國鄉鎮企業質量管理先進工作者，於2001年獲中國農業部第四屆全國鄉鎮企業家及「八五」全國鄉鎮企業科技進步先進工作者的名銜。王勇先生於中國接受中學教育。王先生擔任多間上市公司職位。王先生為西王食品之董事。彼亦為西王特鋼兼非執行董事。王勇先生為王棣先生的父親，王棣先生為本公司之非執行董事兼主席。

董事會及高級管理人員

孫新虎先生

孫新虎先生，44歲，本集團的非執行董事及業務拓展部主管。孫先生自2003年起加入本集團，曾於中國一間國際快餐連鎖店有逾4年經驗。孫先生於1997年7月畢業於山東輕工業學院，取得食品科學學士學位，並於2004年7月畢業於江南大學，取得食品科學碩士學位。孫先生自2010年起為西王食品之董事，自2014年6月起為西王食品董事會副主席，由2010年至2013年10月期間擔任西王食品之董事會秘書。孫先生自2011年起擔任西王特鋼之非執行董事，並於2015年4月調任為執行董事。孫先生自2003年3月加盟西王集團起一直出任副總經理，並自2013年1月起擔任西王集團董事。孫先生於2008年12月獲委任為執行董事，並於2012年7月5日調任非執行董事。孫先生為前執行董事李偉博士（於2013年7月15日辭任）之配偶。孫先生為本公司提名委員會（「**提名委員會**」）及薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員。

獨立非執行董事

黃啟明先生

黃啟明先生，64歲，獨立非執行董事。黃先生於會計及財務方面有逾30年經驗，現為君泰道勤會計師事務所唯一董事，並獨資經營黃啟明會計師事務所。黃先生分別於1980年及1996年獲香港理工大學（前稱香港理工學院）高級會計文憑及文學（會計）學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會員。黃先生於2005年11月獲委任為獨立非執行董事。黃先生為本公司審核委員會（「**審核委員會**」）及提名委員會主席，並為薪酬委員會成員。

王安先生

王安先生，72歲，獨立非執行董事。王先生擁有豐富的農業經驗及經濟知識。彼於1968年畢業於山東省北鎮農業專科學校。於1971年，彼畢業於遼寧省黨校函授經濟統計專業班，後晉升為高級講師。於1968年至1998年期間，王先生任職鄒平縣農業局及林業局，並曾擔任中國山東省鄒平縣縣府辦公室秘書、副主任兼法制局局長、縣府辦公室主任及縣府黨組成員。於2007年退休前，彼為中國山東省魯中職業學院黨委書記。王先生於2013年4月1日獲委任為獨立非執行董事。王先生為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

王鎮先生

王鎮先生，33歲，獨立非執行董事。王先生在法律界擁有超過6年經驗。彼於2009年畢業於濰坊學院，持有學士學位。彼於2009年在中國取得其專業法律資格後，王先生由2010年在山東勵志律師事務所擔任專業律師至今。王先生於2016年3月23日獲委任為獨立非執行董事。王先生為審核委員會及提名委員會成員。

董事會及高級管理人員

高級管理人員

黃繼興先生

黃繼興先生，44歲，自2015年11月20日起獲委任為本公司首席財務官及公司秘書（「**公司秘書**」）。彼為香港會計師公會會員及特許財務分析師成員。黃先生持有香港中文大學於1997年頒發之工商管理（專業會計）學士學位，彼於2006年取得香港中文大學之工商管理碩士學位。彼於香港不同上市公司及一所國際會計師事務所積累逾20年的公司秘書事務、審計、財務及會計領域經驗。於加入本公司前，黃先生自2012年4月至2015年10月期間曾擔任中國現代牧業控股有限公司之財務部主管及公司秘書。

黃先生由2015年11月20日起獲委任為西王特鋼的首席財務官及公司秘書。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持良好的企業管治常規及程序，並已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）之良好管治及守則條文作為本身之企業管治守則。董事會認為，除本章節所述外，本公司於本年度一直遵守企業管治守則所載列的所有適用守則條文。

董事會承諾維持本公司的企業管治，確保設有正規及具透明度的程序，以保障股東權益及盡力擴大股東權益。

董事會負責執行以下企業管治職能：

- 制訂及審議本公司的企業管治政策及常規；
- 審議及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 審議及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、審議及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊（如有）；及
- 審查本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中披露的內容。

於本年度，董事會已審議本公司的企業管治常規及董事委員會履行之職責。

企業管治報告

詳細的本公司於本年度或(如適用)截至本報告日期所採納及遵守的主要企業管治常規列載如下。

A. 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之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時的標準守則。經作出特定查詢後，全體董事均確認，彼等於本年度內及截至本報告日期止均一直遵守標準守則。

B. 董事會

(i) 董事會的組成

董事會現時由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於本年度內及截至本年報日期，董事會有以下成員：

執行董事：

王金濤先生(行政總裁)

王偉民先生

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

於本年度，董事會一直遵守上市規則第3.10條及第3.10(A)條的規定，即董事會須最少有三分之一成員為獨立非執行董事，且最少有一名獨立非執行董事擁有適合的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

(ii) 委任及重選董事

所有非執行董事及所有獨立非執行董事已與本公司訂立特定期限為三年之委任狀。

根據本公司細則，董事會已獲授權委任任何人士為本公司董事以填補董事會臨時空缺，或在於股東大會獲股東授權之情況下，委任任何人士為董事會新增成員。

根據本公司細則，新委任董事須於翌屆股東週年大會接受股東重選。此外，董事會三分之一董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一)須輪值辭任，惟合符資格可於股東週年大會上接受股東重選。退任董事於其退任之大會上仍為董事。董事會須確保每名董事每三年最少輪值辭任一次。

為符合上市規則第3.10(1)條，本公司已委任三名獨立非執行董事。董事會認為，全體獨立非執行董事均具有恰當及充足的業界或財務經驗及資格，足以履行彼等的職責，保障本公司股東的整體權益。其中一名獨立非執行董事黃啟明先生在會計及財務界擁有逾30年經驗，並為特許會計師公會資深會員兼香港會計師公會的執業會員。非執行董事獲委任的任期為三年。

本公司已接獲黃啟明先生、王安先生及王鎮先生根據上市規則第3.13條就彼等之獨立性各自發出的年度書面確認。根據該等確認，董事會認為，全體獨立非執行董事均為獨立。

企業管治報告

(iii) 董事會的職責、問責及貢獻

董事會在高級管理層之協助下，組成本公司的核心管理團隊。董事會負責本公司的整體管理、制訂本公司的整體業務策略及發展計劃、就重要問題（包括但不限於重大併購及出售、委任董事及重大經營及財務事宜）作出決策，以及審閱及批准本公司的年度及中期業績。高級管理層負責監察及執行董事會的政策及策略，包括每月向董事會提供有關本集團表現、狀況及展望的最新資料，讓董事會及各董事可根據上市規則履行職責。本公司的日常管理、行政及經營已交由本公司的管理團隊負責。

董事可及時並全面取得有關本公司之所有相關資料。本公司的公司秘書（「**公司秘書**」）向董事提供建議及服務，以確保董事遵循本公司所有董事會程序及所有適用規則及法規。公司秘書已通知董事有關企業管治常規的規則修訂及更新，從而協助本公司董事履行職責。

(iv) 財務報告

董事已確認，彼等有責任編製本年度的財務報表，有關報表須真實及公平地反映本集團的財務狀況，並須確保有關報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。本公司及本集團本年度的財務報表乃按持續經營基準編製。審核委員會已審閱本年度的經審核賬目，並建議董事會採納有關賬目。據董事會所知，並無任何與可能削弱本公司持續經營能力的事件或情況相關的重大不明朗因素。

本公司外聘核數師就有關本公司財務報表的申報責任所作聲明，已載於第53至58頁的獨立核數師報告。

(v) 董事會成員間的關係

主席兼非執行董事王棣先生乃副主席兼非執行董事王勇先生之子。除所披露者外，任何董事或本公司行政總裁之間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

王棣先生及孫新虎先生已就彼等於西王控股所持之股份訂立一項日期為2011年9月27日之表決協議(經日期為2012年2月7日之補充表決協議補充)。根據該等協議，西王控股各股東(在以西王控股股東身份行事時)於西王控股的股東大會上，僅會按王勇先生之指示進行表決。

(vi) 董事的持續專業發展

董事加入董事會後，本公司的法律顧問會安排有關董事職務及責任的綜合指引入職講座。本公司高級管理層亦會為所有董事舉行簡報會，以向彼等提供有關本公司所在行業之知識及技能之最新資料。公司秘書亦會提供聯交所上市規則及其他法定規則的最新資料或修訂，以協助董事履行對本公司應盡的責任及職責。

於本年度，本公司向董事提供有關企業管治常規最新動態的書面章節，尤其是有關內部信息披露及披露責任的章節。所有董事均確認本身已詳閱本公司提供的文件。

C. 主席及行政總裁

王棣先生為本公司主席，主要負責制訂本集團的計劃及政策。主席亦須主持董事會會議及向董事會成員簡介將於董事會會議上商討的事項。本公司行政總裁王金濤先生則負責監察及落實董事會釐定的計劃及政策。

D. 董事會委員會

董事會共有三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。獨立非執行董事已獲董事會委任為該等委員會之主要成員。該等委員會之書面職權範圍乃根據企業管治守則作出修訂，並由董事會批准及採納。

本公司已向董事會委員會提供充足資源以協助彼等履行職務。彼等亦可在適當情況下提出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

企業管治報告

(i) 審核委員會

根據審核委員會的書面職權範圍，審核委員會所有成員均須為非執行董事，且大部分成員須為獨立非執行董事，而其中一名成員須為獨立非執行董事並具備上市規則所要求的合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司現任外聘核數師的前合夥人，最少自該名人士(a)不再擔任該公司的合夥人；或(b)不再於該公司中擁有任何財務利益(以較後者為準)兩年內不得成為審核委員會的成員。

目前，審核委員會成員包括黃啟明先生(主席)、王安先生及王鎮先生。

審核委員會的主要責任為監察本集團財務報表及報告的完整性，以及審閱其中所載的重大財務申報判斷、審議本公司之財務監控、風險管理及內部監控系統、向董事會作出改善本集團的風險管理及內部監控程序與系統的建議，並就委任及罷免外聘核數師向董事會作出建議。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。

於本年度，審核委員會共舉行2次會議。於本年度，審核委員會已審閱本公司的風險管理及內部監控系統、其內部審核職能的有效性及財務申報系統。審核委員會亦已審閱截至2017年12月31日止年度的經審核賬目及年度業績公佈，以及截至2018年6月30日止六個月的未經審核賬目及中期業績公佈，並建議董事會採納該等賬目及業績公佈。審核委員會審議並推薦董事會續聘外聘核數師。

(ii) 薪酬委員會

根據薪酬委員會的書面職權範圍，薪酬委員會大部分成員均須為獨立非執行董事，而主席則必須為獨立非執行董事。薪酬委員會的職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。

目前，薪酬委員會成員包括王安先生(主席)、黃啟明先生及孫新虎先生。

薪酬委員會的主要責任為就本公司所有董事及高級管理層的酬金政策及架構向董事會提供建議，審議個別執行董事及高級管理層候選人的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及薪酬支付。

本年度薪酬委員會共舉行1次會議。於本年度，薪酬委員會已審議高級管理層的薪酬。

(iii) 提名委員會

根據提名委員會的書面職權範圍，提名委員會大部分成員均須為獨立非執行董事，而主席則必須為獨立非執行董事。提名委員會的職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。

目前，提名委員會成員包括黃啟明先生(主席)、王鎮先生及孫新虎先生。

提名委員會的主要責任為最少每年一次審議董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗，以及多元化的角度)，並就董事會任何建議變動提供意見，以配合本公司的企業策略，物色合資格適宜出任董事會成員之人士，並挑選或給予董事會建議挑選人士提名為董事，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，當中載列其為實現及維持董事會多元化，以提升董事會效能的方針，其概要如下：董事會已設定目標(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務期限)以推行董事會多元化政策，並且不時檢討有關目標以確保其適切性，並確實可達到有關目標。最終將按人選之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。

提名委員會負責監察董事會多元化政策的執行及於適當時候檢討該政策。於設定董事會成員組合時，已考慮董事多元化，且董事會須綜合權衡適合本公司業務的行業技能、經驗及知識及觀點的多元化性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時依據客觀標準，顧及對董事會成員多元化的裨益。

提名委員會經檢討董事會的組成後，提名王金濤先生、孫新虎先生及黃啟明先生予董事會，供其向股東推薦在本公司於2018年6月1日舉行的股東週年大會上再度參選。有關提名乃經全面考慮董事會多元化政策所載的多元化裨益后，根據本公司之《提名政策》作出並已計及多元化方面(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務期限)。

企業管治報告

於本年度，提名委員會共舉行1次會議。提名委員會於本年度對董事會架構進行年度檢討，並建議提名董事於2019年6月6日舉行之本公司股東週年大會上重選。

- (iv) 董事會及董事會委員會會議以及股東大會的出席記錄
董事於本年度所舉行的董事會及董事會委員會會議以及股東大會的出席記錄詳列如下：

	出席會議次數／已舉行會議次數				股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
執行董事：					
王金濤（行政總裁）	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
王偉民	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事：					
王棣（主席）	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
王勇（副主席）	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
孫新虎	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事：					
黃啟明	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
王安	5/5	2/2	1/1	不適用	1/1
王鎮	5/5	2/2	不適用	1/1	1/1

E. 高級管理人員薪酬

應付本公司高級管理層成員(不包括執行董事)的薪酬組別如下：

	高級管理人員數目
零至人民幣500,000元	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	—
	1

F. 核數師酬金

本集團支付予外聘核數師的薪酬分析如下：

	截至2018年12月31日止年度 (人民幣千元)
國衛會計師事務所有限公司	
年度審核服務	559
非審核服務	
— 就持續關連交易進行審閱及出具告慰函	26

企業管治報告

G. 內部監控

風險管理及內部監控

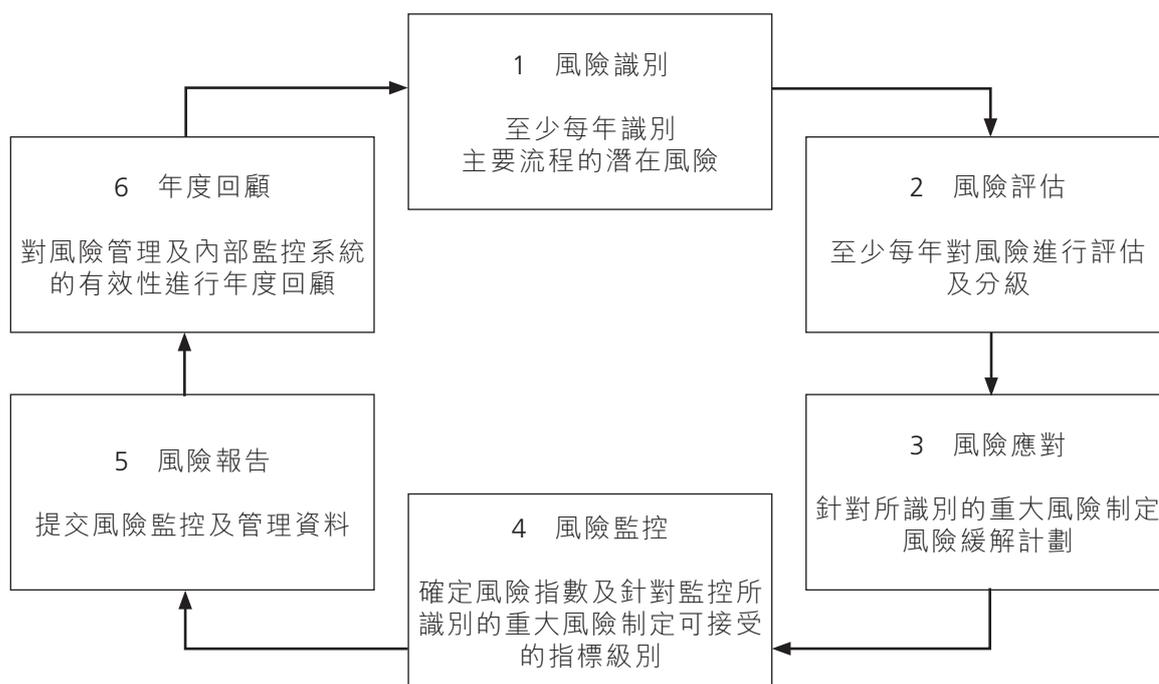
維持健全的風險管理及內部監控系統對完成本集團業務目標及長期可持續增長至關重要。董事會確認其評估及釐定本集團為達到策略目標而願意承擔的風險的性質及程度的整體責任，並確保本公司成立及維持適合及有效的風險管理及內部監控系統以保障股東投資及本集團資產。為此，董事會對其風險管理及內部監控框架持續審核並作出改進。於年內，本集團已設立本身的內部審核部門，實施對本集團風險管理系統的綜合審核，通過強有力且包容性強可管理機構各個級別風險的系統制定加強企業風險管理（「**企業風險管理**」）框架。於本年度，董事會亦通過審核委員會檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，涵蓋本集團的經營、財務及合規控制等方面。

風險管理框架

本集團的風險管理系統與國際機構的內部監控框架一致，包括五大要素，即控制環境、風險評估、控制活動、資料及交流及監管。本公司風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未達到本集團業務目標的風險，並可提供合理但非完全保障應對重大失實陳述或損失。該系統包括兩大特徵：風險管治架構及風險管理過程。

風險管治架構 – 本集團的風險管治架構乃基於「三線防禦」模式，由日常運營管理及控制、風險及合規監管以及獨立保障組成。本集團制定的加強企業風險管理政策明確規定該架構多層次中各層的角色及職責，包括董事會、審核委員會、高級管理層、部門負責人、運營層面及內部審核。

風險管理過程 – 本集團的企業風險管理方式屬結構化機制且為對本集團所面臨的風險進行識別、評估、分級、管理及監控的持續過程。本集團的企業風險管理的主要過程列示如下：



本集團採用的企業風險管理根植於我們的策略發展、業務計劃及日常運營中。本集團採用控制及風險自我評估方法並定期持續評估及管理風險預測。有關本集團業務的風險乃根據其可能性、財務後果及對本集團的聲譽影響進行識別、評估及分級。企業風險管理系統使用風險指標及紅旗監控已識別的首要風險。風險所有人須立即提交帶有風險緩解計劃的風險警告並提呈定期風險報告至高級管理層及審核委員會進行持續審核及監控。於本年度已識別、管理並監控的主要風險包括銷售及課稅流程。行動計劃於本年度制定及落實以有效解決問題領域。

企業管治報告

本集團的內部審核部門進行風險管理及內部監控審核，涉及本集團運營、財務及合規控制。本集團的內部審核職能直接向審核委員會報告。其根據審核委員會批准的年度審核計劃對主要業務流程及控制實施獨立審核。內部審核負責人定期與審核委員會舉行會議以報告主要發現結果及改進審核事宜的建議。審核委員會及董事會並不知悉任何可能對本集團的財務狀況或經營業績產生重大影響之事宜，並認為風險管理及內部監控系統有效及充足。

H. 內幕資料

本公司高度重視其於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則下有關處理及發放內幕資料之程序及內部監控方面之責任。本集團設有披露政策，其中載列對本集團董事及管理人員之指引及程序，以確保本集團之內幕資料公平、及時地公開（「披露政策」）。根據披露政策，本公司之披露團隊由執行董事及高級管理層成員組成，擁有總體授權決定所呈報資料是否屬內幕資料及須予披露，並將主體事項提呈董事會以作決定。本公司已設立措施保障內幕資料的機密性，並確保其接收者確認有責任保持機密。與外界各方溝通時，僅指定高級人員獲授權就其所獲分配範圍的問題作出回應。本公司會為高級人員定期舉行簡介會，方便彼等了解及遵守有關政策。

I. 公司秘書

公司秘書向董事會提供意見及服務，以確保董事會遵循本公司所有董事會程序及所有適用規則及規例。公司秘書將通知董事會有關企業管治常規的規則修訂及最新資料，以協助董事履行職責。

有關公司秘書黃繼興先生之履歷詳情載於本年報第22頁。

黃繼興先生已確認，彼於本年度內已按上市規則第3.29條的規定獲得充足的相關專業培訓。

J. 董事及高級職員責任保險

本公司已購備責任保險，以就董事及高級管理層因履行其職務而產生的責任為彼等提供彌償保證。本公司每年審閱保險的保障範圍。於本年度，概無針對本公司董事及高級管理層提出的索償。

K. 股東權利及投資者關係

本公司與股東溝通的政策為維持透明度，並及時向股東及投資者提供與本集團重大發展有關的資訊。

本公司的股東大會為股東與董事會之間的正式溝通渠道。董事會主席及董事會委員會將會應邀出席股東大會與股東直接溝通。本公司的外聘核數師亦會出席股東週年大會以解答股東的提問。

根據本公司細則、百慕達一九八一年公司法以及適用法例及規則，任何於呈遞要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)十分之一的股東，於任何時候皆有權透過將註明由董事會或公司秘書接收之書面要求寄發至本公司註冊辦事處(地址為：Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11 Bermuda)及本公司在香港的主要營業地點(地址為：香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室)，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)以處理有關要求中指定的任何事項；而該大會應於呈遞該要求後兩個月內舉行。

書面要求必須列明股東大會的目的，由有關股東簽署，並可由多份相同形式的文件組成，而每份文件均須由一名或以上該等股東簽署。

倘要求屬恰當，則公司秘書將要求董事會透過根據法定規定向全體登記股東發出充份通知召開股東特別大會。反之，倘要求屬無效，則所涉股東將獲通知有關結果，亦不會按要求召開股東特別大會。

向全體登記股東發出通知以供彼等考慮股東於股東特別大會上所提呈建議的通知期因建議的性質而異，詳情如下：

- 倘建議構成本公司特別決議案(除更正明顯錯誤的純粹文書修訂外不得作出其他修改)，須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的書面通知；及
- 倘建議構成本公司普通決議案，須發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的書面通知。

企業管治報告

股東如對上述程序存有疑問，或擬向董事會作出任何查詢或就本公司業務提出建議，可致函公司秘書，地址為香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室。本公司的董事會及高級管理層將認真考慮股東的查詢，並根據上市規則作出相應的回應。於本年度，並未接獲任何股東書面查詢。

本公司位於香港的投資者關係及企業傳訊部與股東、投資者及分析員保持經常性溝通及對話。投資者可於一般辦公時間內以電話（電話號碼：3188 4518）或電郵（ir@xiwangproperty.com）提出查詢。

股東及投資者亦可瀏覽本公司網站www.xiwangproperty.com及聯交所網站，以閱覽本公司的公告、通函、財務資料、企業管治常規、年度報告、中期報告及其他企業資料，以及有關業務發展及經營的最新資料。

年內，本公司憲章文件並無變動。

L. 業務模式及策略

本集團的營業額源自於中國銷售物業。本集團將維持靈活的業務發展策略以及審慎的風險與資本管理，以實現可持續的長期盈利能力及資產增長，從而為股東帶來最大利益。本集團旨於將資產負債比率維持於合理水平，並與銀行維持良好關係，可讓本集團獲得充足資金以應付業務需求，並於商機出現時進行投資。

本集團看好中國房地產市場的長期經濟潛力，並將主力發展山東省的住宅項目，並不時於中國其他地區尋找發展機會，藉以開拓新市場。

代表董事會

主席
王棣

香港，2019年3月22日

董事會報告

董事會欣然呈列其全年報告，連同本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為物業開發。

股息

董事會並不建議於本年度就普通股及可換股優先股派發末期股息(2017年：零)。

於2018年12月31日，可轉換優先股每股人民幣0.01元的年度優先分派將會遞延派付。

業務回顧

本公司之業務回顧及本集團於本年度表現之討論及分析以及與其業績及財務狀況相關的重大因素以及本公司業務未來發展的可能性載於本年報第8頁至第15頁內。按財務關鍵績效指標計算的本集團績效分析載於本年報第8頁至第15頁內。該分析構成本董事會報告之一部分。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，若干為物業開發業所固有，若干則來源於外界。主要風險概述如下。

(i) 市場風險

2018年，百城均價累計漲幅同比均收窄，整體價格趨於穩定。1至11月份各線城市累計漲幅較去年同期均收窄，其中三線城市累計漲幅回落最明顯，但仍處於高位。同時，我們也要警惕高房價帶來的負面影響。高房價加大了企業的購置費用或者租賃費用，企業員工的居住費用，推動了員工工資的上漲，從而增加了企業的成本。並且，持續的高房價，增加了整個市場價格下行的風險。本集團順應政府政策的變化，提高產品質量及增強競爭力，積極營銷，合理定價，提前為適合價格變化周期做好準備。

董事會報告

(ii) 政策風險

中國的物業開發行業受政府的嚴密監管，國家政策的變更可能會影響行業發展方向。同時，物業開發商於物業開發的多個階段需向有關行政機關取得各項許可證、執照、證書以及其他批文，各項批准均需符合若干條件而取得。倘若不能取得相關批文，則影響目標物業項目的發展計劃，繼而對本公司的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

- (1) 2017年中央經濟工作會議將房地產市場去庫存作為我國供給側結構性改革的重任，以及促進房地產市場平穩健康發展的核心舉措。2018年，我國政府多措並舉，房地產去庫存取得了積極進展。

未來房地產政策短期將堅持政策的連續性穩定性，主體政策收緊趨勢不變，形成「高端有市場、中端有支持、低端有保障」的住房發展格局。中長期逐步構建並完善長效機制，中央政治局會議指出要加快住房制度改革和長效機制建設，2019年長效機制落實將進一步加快。同時，短期調控與長效機制的銜接將更為緊密，在維持房地產市場穩定的同時，完善多層次住房供應體系，這也將對未來房地產市場產生更深遠的影響，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產市場穩定建立更穩固的基礎。

- (2) 自2016年第四季度以來，各地頻頻出台調控政策，房地產金融監管也不斷加強，抑制了投資投機性需求，樓市調控層層加碼後進入限購、限貸、限價、限售的「四限時代」。

本集團密切關注國家各項法律法規政策，提前做好各項證照、許可的申請，嚴格按照國家相關政策開展經營活動，對與出現的臨時性問題第一時間積極應對及解決。

環境政策及表現

本集團重視培養及提高僱員珍惜資源、高效利用能源的意識，積極推動環境保護。督促及鼓勵管理崗位的員工辦公過程中節約能源及用紙。最終目的皆在節省資源及成本，保護環境。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至2018年12月31日止年度及直至本報告日期，我們已遵守中國內地及香港的所有有關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商的重要關係的說明

本集團提倡以人為本的管理文化，重視僱員的價值，認為僱員是提高本公司生產力和核心競爭力的很重要的資源。提供給僱員具有競爭力的薪酬待遇，提供給僱員接受技能培訓的機會，使僱員的個人價值的實現與本集團戰略目標的達成緊緊結合在一起。

本集團與上游建築商、材料供應商均保持良好的合作和溝通，確保雙方的互惠共贏。本集團亦非常重視客戶的滿意度，專心聆聽業主的意見，不斷提升服務質量，以維護本公司的好口碑。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團於本年度內的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

五年財務摘要

本集團過去五個財務年度之業績及資產負債摘要載於第143頁。

購股權計劃

鑒於2005年計劃已屆滿，本公司根據於2018年5月10日舉行之股東大會上獲通過的決議案採納一個購股權計劃（「**2018年計劃**」），作為合資格參與者為本集團作出貢獻的激勵或獎勵。2018年計劃於2018年5月10日生效，除非其被註銷或修訂，將由該日起計10年一直有效。自從採納2018年計劃後，尚未根據該計劃授出任何購股權。

於根據該2005年計劃、2018年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140,877,331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。

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。

本公司運作一項購股權計劃（「**2005年計劃**」），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，於2015年11月5日屆滿。根據2005年計劃授出之購股權於終止前，將根據2005年計劃而繼續有效及可予行使。

於2018年12月31日，發行在外的購股權涉及本公司6,400,000股普通股，有關詳情載於綜合財務報表附註21及下文：

承授人類別	授出日期	授出	截至2018年 12月31日止年度			於2018年 1月1日	於2018年 12月31日	每股行使價 (港元)	行使期間
			行使	取消	失效	尚未行使	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		

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），該等合約就香港法例第57章僱傭條例而言被視作「持續合約」。

董事會報告

- 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。
- 購股權的有效有效期自2013年11月5日起至2023年11月4日止。承授人須按以下方式行使購股權：

由以下日期開始	因行使購股權而可認購之 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

股權掛鈎協議

除上文所披露之計劃外，本公司於年內未簽訂股權掛鈎協議，也不存在股權掛鈎協議。

優先購買權

本公司細則或百慕達（即本公司註冊成立的司法權區）法例均無規定本公司須按比例向現有股東提呈新股份的優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司於本年度的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註30及綜合權益變動表。

於2018年12月31日，可分派予本公司股東的儲備為人民幣230,645,000元（2017年12月31日：人民幣186,336,000元）。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團由最大供應商的採購佔本集團總採購約12.1%（2017年：31.0%），而本集團由五大供應商的採購則佔本集團總採購約33.3%（2017年：69.2%）。

於本年度，本集團最大客戶佔本集團總收入約15.0%（2017年：2.3%），而本集團的五大客戶則佔本集團總收入約30.2%（2017年：11.0%）。

除於綜合財務報表附註26中所披露者及除上文所披露者外，於本年度，概無本公司董事或彼等任何緊密聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東）於本集團五大供應商及本集團的五大客戶中擁有任何實益權益。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事為：

執行董事：

王金濤先生 (行政總裁)
王偉民先生

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

根據本公司細則第87(1)條，王偉民先生及王鎮先生將於應屆股東週年大會上退任董事職務，惟彼等符合資格並願意接受重選。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立在不給予補償（法定補償除外）的情況下本集團不可於一年內終止的任何服務合約。

本公司已獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定年度獨立性確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事會報告

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第16頁至第22頁。

董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註26所披露者外，概無董事或與董事相關之任何實體於本公司、其控股公司或其任何附屬公司為訂約方，且於本年度末或本年度任何時間仍然生效，並對本集團業務屬重大影響的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，於本年度任何時間，概無本公司或其任何附屬公司，或控股公司，或本公司控股公司之附屬公司訂立任何有關能使董事能夠透過收購本公司，或任何其他法人團體之股份或債券之方式而獲益之安排。

董事於競爭業務的權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露，董事概無於本集團業務以外而與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

獲准許的彌償條文

本公司已購備責任保險為董事於執行職務中所引致的責任進行彌償。

管理合約

於截至2018年12月31日止年度內，並無訂立亦不存在任何有關本公司及本集團全部業務或任何重大部分之管理及行政合約。

薪酬政策

本集團的薪酬政策乃基於僱員的功績、資格及能力而定，並由薪酬委員會定期審閱。

經考慮本集團經營業績、個人表現及可比較市場數據，董事薪酬組合乃由薪酬委員會審閱及提供推薦意見，並獲董事會批准。

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2018年12月31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（具香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份，相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內，或根據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 證券數目及類別 (附註1)	於2018年
				12月31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)	982,999,588股 普通股(L) (附註4)	69.78%
			506,244,669股 可換股優先股(L) (附註4)	99.75%
	西王投資有限公司 (「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	受控制法團權益(附註2)	694,132,000股股份(L)	100%

董事會報告

董事姓名	公司／相聯法團的名稱	身份	所持／擁有 證券數目及類別 (附註1)	於2018年 12月31日 佔相關法團相 同類別證券的 股權概約百分比
	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	受控制法團權益 (附註2)	1,500,000,000股股份(L) (附註3)	66.12%
王棣	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) (附註5)	0.21%
	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)	0.48%
孫新虎	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) (附註5)	0.21%
	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35,400,000元(L)	1.77%
	西王特鋼	實益擁有人	2,102,000股股份(L)	0.09%

附註：

- (1) 字母「L」代表董事於股份的權益。
- (2) 截至2018年12月31日，西王集團為本公司最終控股公司。西王集團69.15%股份由王勇先生持有，其餘30.85%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視為擁有西王投資所持本公司股份權益。

- (3) 該等股份以西王投資的名義登記註冊，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註冊，王勇先生被視為於西王投資所持的所有股份中擁有權益。
- (5) 該等權益代表董事於本公司向董事授出的購股權項下的相關股份中持有的實益權益。有關詳情載於「購股權計劃」一節。

董事會報告

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2018年12月31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主要行政人員除外）擁有或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 12月31日的 概約權益百分比
西王投資	實益擁有人	982,999,588股 普通股(L)	69.78%
		506,244,669股 可換股優先股(L)	99.75%
西王控股	受控制法團權益 (附註2)	982,999,588股 普通股(L)	69.78%
		506,244,669股 可換股優先股(L)	99.75%
西王香港	受控制法團權益 (附註2、3)	982,999,588股 普通股(L)	69.78%
		506,244,669股 可換股優先股(L)	99.75%

主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目 (附註1)	於2018年 12月31日的 概約權益百分比
西王集團	受控制法團權益 (附註2、3)	982,999,588股 普通股(L)	69.78%
		506,244,669股 可換股優先股(L)	99.75%
張樹芳	配偶權益(附註4)	982,999,588股 普通股(L)	69.78%
		506,244,669股 可換股優先股(L)	99.75%
Qilu International Funds SPC (為 及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事)(「Qilu」)	擁有股份抵押權益 的人士(附註5)	982,999,588股 普通股(L)	69.78%
		506,244,669股 可換股優先股(L)	99.75%
中泰國際資產 管理有限公司	投資經理(附註6)	982,999,588股 普通股(L)	69.78%
		506,244,669股 可換股優先股(L)	99.75%

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，因此被視為於西王投資所持之本公司股份中擁有權益。
- (3) 西王香港與王勇先生及22名個人分別直接持有西王控股95%與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視為擁有西王投資所持本公司股份權益。
- (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。

董事會報告

- (5) 本公司的控股股東已於2017年9月28日知會董事會，表示已與一名獨立第三方訂立股份抵押協議，據此，已以該名獨立第三方為受益人抵押其於本公司的全部股權，作為其一間附屬公司向該名獨立第三方所發行本金總額為數200,000,000港元的票據之擔保。
- (6) 中泰國際資產管理有限公司為Qilu之基金經理，據此，根據證券及期貨條例，其被視為於Qilu擁有的所有股份中擁有權益。

(b) 其他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的股份、相關股份及債券中的權益」一段及上文(a)段所披露者外，於2018年12月31日，概無其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及短倉，並須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內記錄。

關連交易

關連方交易

綜合財務報表附註26所載關聯方交易屬於上市規則第十四A章界定的持續關連交易。

除根據下文所述本公司與西王集團財務有限公司（「西王財務」）於2016年10月27日訂立的金融服務框架協議項下所提供的金融服務（須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定）外，綜合財務報表附註26所載的其他所有持續關連交易均為上市規則第14A.33條界定的獲豁免持續關連交易，獲豁免遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司已根據上市規則第十四A章遵守披露規定。

於2016年10月27日，本公司與西王財務（西王集團，本公司最終控股公司及本公司關連人士）的附屬公司）就提供一系列金融服務訂立金融服務框架協議，包括但不限於存款服務、貸款服務及其他金融服務，自2016年12月16日起開始至2019年11月30日結束。截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日止各年度及截至2019年11月30日止十一個月，西王財務的每日最高存款餘額（包括應計利息）分別應為人民幣120百萬元、人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣580百萬元。於截至2018年12月31日止年度，交易金額並未超過年度上限。

有關金融服務框架協議之更多詳情已在本公司日期為2016年10月27日的公告及本公司日期為2016年11月24日的通函中披露。

根據上市規則第14A.55條的規定，獨立非執行董事已審閱上述持續關聯交易並認為上述持續關連交易已(i)於本集團正常及日常業務過程中實施；(ii)按正常商業條款執行；及(iii)根據公平合理的協議條款訂立且符合本公司股東的整體利益。

本公司外聘核數師已獲本集團委聘按照香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審計或審閱歷史財務資料以外的核證工作」之規定，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易提交報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已向董事會發出函件，確認並無得悉任何資料，令其相信持續關連交易有以下情況：

- a. 未獲董事會批准。
- b. 在各重大方面未有根據規管該等交易的相關協議進行。
- c. 所披露的持續關連交易已超逾本公司所設定的年度上限。

本公司已將核數師函件之副本提交聯交所。

董事會亦認為，有關交易已根據相關財務服務框架協議的定價政策進行，而本公司之內部監控程序乃足夠及有效。

董事會報告

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規報告載於本年報第23頁至第36頁。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並按上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告的條文及建議常規以書面訂立其職權範圍，審核委員會的主要職務為檢討及監督本集團的財務申報過程及內部監控程序及系統。於本年度，審核委員會的成員包括黃啟明先生（主席）、王安先生及王鎮先生，彼等均為獨立非執行董事。

本集團於本年度的綜合財務報表經已由審核委員會審閱，彼等認為該等報表符合適用的會計準則、聯交所及法律規定，且已作出足夠披露。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑取得的資料，以及就董事所知，於本報告日期，本公司維持足夠的公眾持股量，即不少於已發行股本總數25%。

核數師

本年度的財務報表已由國衛會計師事務所有限公司審計。即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案以重新委任國衛會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

王棣

香港，2019年3月22日

獨立核數師報告



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致西王置業控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第59至142頁西王置業控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)真實而中肯地反映 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況，及截至該日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)進行審核。我們於該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

商譽

請參閱綜合財務報表附註2.4及13。

關鍵審計事項

於2018年12月31日，貴集團就物業開發項目擁有商譽約人民幣200,583,000元。管理層就商譽進行減值評估，並得出結論並無確認減值。此結論乃依據使用價值模型達致，當中要求管理層就物業售價及建築成本、地積比率及貼現率作出重大判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

與管理層減值評估相關的流程包括：

- 根據我們對相關行業的了解，利用估值專家，評估所使用的方法及關鍵假設的合適性；
- 根據我們對業務及行業的了解，判斷關鍵假設的合理性；及
- 抽樣檢查所使用的輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，關鍵假設可獲所得憑證支持。

發展中物業及所持已落成待售物業賬面值

請參閱綜合財務報表附註2.4及14。

關鍵審計事項

於2018年12月31日，發展中物業及所持已落成待售物業之賬面值分別為約人民幣293,878,000元及人民幣159,579,000元。管理層通過參考於正常業務過程中出售物業之銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工的成本，估計發展中物業及所持已落成待售物業的可變現淨值，或由管理層按現行市況評估，其中涉及重大管理評估。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

與管理層釐定發展中物業及所持已落成待售物業之賬面值相關的流程包括：

- 評估管理層評估發展中物業及所持已落成待售物業之可變現淨值所使用的方法是否適用；
- 比對管理層的估計與相關市場數據；及
- 抽樣檢查所使用的輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，發展中物業及所持已落成待售物業之賬面值可獲所得憑證支持。

其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告（「其他信息」）。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

獨立核數師報告

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際可行的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告乃僅向 閣下（作為整體）按照百慕達1981年《公司法》第90條作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者，依賴財務報表作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非為對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮。我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提呈使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下溝通相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為韓冠輝。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港，2019年3月22日

綜合損益表

截至12月31日止年度	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	5	42,088	41,208
銷售成本		(39,266)	(53,033)
毛利／(虧損)		2,822	(11,825)
其他收入	5	54,795	7,890
銷售及市場推廣開支		(167)	(198)
行政開支		(10,848)	(5,775)
除稅前溢利／(虧損)	6	46,602	(9,908)
所得稅抵免	9	1,298	2,015
年度溢利／(虧損)		47,900	(7,893)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		47,900	(7,893)
本公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	11		
— 年度溢利／(虧損)		人民幣3.4分	人民幣(0.62)分

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至12月31日止年度	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度溢利／(虧損)	47,900	(7,893)
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	(740)	(2,963)
年度全面收入／(虧損)總額	47,160	(10,856)
以下人士應佔溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	47,160	(10,856)

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於12月31日	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	151	92
商譽	13	200,583	180,405
非流動資產總值		200,734	180,497
流動資產			
所持已落成待售物業	14	159,579	52,055
發展中物業	14	293,878	293,878
預付款項及其他應收款項	15	91,763	93,029
應收一間關連公司款項	26a	–	3
現金及現金等價物	16	128,666	126,311
流動資產總值		673,886	565,276
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	126,313	64,509
合約負債	18	1,426	–
應付關連公司款項	26a	7,979	6,164
流動負債總額		135,718	70,673
流動資產淨值		538,168	494,603

綜合財務狀況表

於12月31日	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產總值減流動負債		738,902	675,100
減：非流動負債			
遞延稅項負債	19	111,619	94,977
非流動負債總額		111,619	94,977
資產淨值		627,283	580,123
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	175,672	175,672
儲備	22	451,611	404,451
權益總額		627,283	580,123

該等綜合財務報表經董事會於2019年3月22日批准及授權刊發，並由以下董事代為簽署：

董事
王金濤

董事
孫新虎

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								權益總額 人民幣千元
	股本	購股權儲備	股本儲備	法定儲備	繳入盈餘	合併儲備	匯兌波動 儲備	保留溢利	
	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	
		(附註22)		(附註22)	(附註22)	(附註22)			
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
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(7,893)	(7,893)
年度其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(2,963)	-	(2,963)
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(2,963)	(7,893)	(10,856)
股權結算購股權安排	-	603	-	-	-	-	-	-	603
於2017年12月31日	175,672	1,770*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	6,167*	(14,077)*	580,123
於2018年1月1日	175,672	1,770	102,910	52,738	373,006	(118,063)	6,167	(14,077)	580,123
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	47,900	47,900
年度其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(740)	-	(740)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(740)	47,900	47,160
於2018年12月31日	175,672	1,770*	102,910*	52,738*	373,006*	(118,063)*	5,427*	33,823*	627,283

附註：

- * 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣451,611,000元(2017年：人民幣404,451,000元)。

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自經營業務的現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		46,602	(9,908)
就下列項目作出調整：			
利息收入		(2,404)	(2,350)
折舊	12	80	38
撥回撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	6	(2,671)	(5,946)
豁免應付關連方款項	5	–	(2,284)
以股權結算的購股權開支	6	–	603
		41,607	(19,847)
發展中物業減少		–	8,739
持作已落成待售物業減少		39,968	35,485
其他應收款項減少		3,142	3,293
貿易及其他應付款項減少		(11,271)	(26,958)
合約負債減少		(31,347)	–
應收關連方款項減少		3	652
應付關連公司款項增加／(減少)		1,815	(644)
來自經營業務的現金		43,917	720
已付中國內地稅項		–	–
來自經營活動的現金流量淨額		43,917	720

截至2018年12月31日止年度	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
已收利息		2,196	2,350
購買物業、廠房及設備項目	12	(91)	(11)
收購一間附屬公司的現金流出淨額	23	(42,927)	–
來自投資活動的現金流量淨額		(40,822)	2,339
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		126,311	126,215
匯率變動的影響淨額		(740)	(2,963)
年末的現金及現金等價物		128,666	126,311
現金及現金等價物結餘分析			
現金流量表所列的現金及現金等價物	16	128,666	126,311

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

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。

董事認為，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**」)。

附屬公司資料

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 股權百分比 及投票權		主要業務
			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
西王地產有限公司 (前稱青島歐亞置業 有限公司)#	中國	人民幣200,000,000元	100	-	物業投資及開發

於中國內地成立的外資獨資企業

2.1 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。此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)(其與本集團的功能貨幣相同)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。

2.2 會計政策及披露事項變動

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會—詮釋第22號)	外幣交易及墊支代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	於應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用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年週期之年度改進
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業

除下文所披露者外，本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.2 會計政策及披露事項變動(續)

2.2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)

本集團已於本年度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號將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於首次應用日期(2018年1月1日)確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留盈利(或權益之其他部分(如適用)確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於2018年1月1日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

本集團確認源自下列來源(來自客戶合約)之收益：

- 物業發展 — 出售物業

有關因採用香港財務報告準則第15號對本集團履約責任及會計政策的資料分別於附註5及附註2.4披露。

2.2 會計政策及披露事項變動(續)

2.2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」) (續)

初始應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號並無對本集團於2018年1月1日之保留盈利產生重大影響。下列為對於2018年1月1日之綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	先前於 2017年 12月31日 呈報的 賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元 (附註)	根據香港 財務報告 準則第15號於 2018年 1月1日 的賬面值 人民幣千元
合約負債			
貿易及其他應付款項	64,509	(32,773)	31,736
合約負債	—	32,773	32,773

附註： 於2018年1月1日，先前計入貿易及其他應付款項之預售物業的預收款項人民幣32,773,000元已重新分類至合約負債。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.2 會計政策及披露事項變動(續)

2.2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」) (續)

下表概述採用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日之綜合財務狀況表及本年度綜合現金流量表中每一項受影響項目的影響。不受變動影響的項目並不包括在內。

對於綜合財務狀況表的影響

	如報告 所列 人民幣千元	調整 人民幣千元	未採用 香港財務 報告準則 第15號 之金額 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	126,313	1,426	127,739
合約負債	1,426	(1,426)	—

對於綜合現金流量表的影響

	如報告 所列 人民幣千元	調整 人民幣千元	未採用 香港財務 報告準則 第15號 之金額 人民幣千元
經營活動			
貿易及其他應付款項減少	(11,271)	(31,347)	(42,618)
合約負債減少	(31,347)	31,347	—

2.2 會計政策及披露事項變動(續)

2.2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量；(2)金融資產的預期信貸損失(「預期信貸損失」)及租賃應收款項及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(初次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸損失模式下的減值)，而並無對已於2018年1月1日終止確認的工具應用有關規定。2017年12月31日之賬面值與2018年1月1日之賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

因此，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」(「香港會計準則第39號」)而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策之資料於附註3披露。

其他按攤銷成本列賬之金融資產(包括其他應收款項以及現金及現金等價物)的預期信貸損失乃按12個月預期信貸損失(「12個月預期信貸損失」)基準計量，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

董事認為，預期信貸損失的計量對本集團於2018年1月1日的保留盈利並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.2 會計政策及披露事項變動(續)

2.2.3 因應用所有新準則對期初綜合財務狀況表產生之影響

由於上述本集團會計政策之變動，期初之綜合財務狀況表須作重列。下表載列各受影響項目之已確認調整。以下不包括未受影響項目之變動。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	64,509	(32,773)	-	31,736
合約負債	-	32,773	-	32,773

2.3 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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) — 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3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵 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 合營企業之間的資產出售或出資 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及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 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 適用於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購

⁵ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號引進了一個綜合模型以識別租賃安排以及處理出租人及承租人的會計方法。香港財務報告準則第16號於其生效時將會取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，承租人在會計上對經營及融資租賃之區分會被刪除，而所有承租人之租賃將以確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(受若干例外情況規限)減累計折舊及減值虧損計量，就任何租賃負債的重新計量作出調整。租賃負債初步按當日未支付的租賃款項的現值計算。其後，就利息及租賃款項以及租賃修訂的影響(包括其他)調整租賃負債。就現金流量分類而言，本集團經營租賃付款目前作為營運現金流量呈列。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃付款將分配至將由本集團按融資現金流量呈列的本金及利息部分。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計要求，並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號要求詳盡的披露。

2.3 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

於2018年12月31日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣1,239,000元(於附註24披露)。初步評估表明，該等安排符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及對應負債，除非其符合低價值或短期租賃的資格。

此外，本集團現時認為已付可退回租賃按金人民幣336,000元及已收可退回租賃按金人民幣159,000元是租賃項下的權利及義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至經攤銷成本，已付可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃付款及計入使用權資產的賬面值。已收可退還租賃按金的調整將被視為預付租賃付款。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至2018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(如本集團獲賦予現有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及集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團各成員公司間之交易之現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

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被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以權益交易入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

綜合賬目之基準(續)

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。

業務合併及商譽

業務合併以收購法入賬。所轉讓的代價以收購日期的公允價值計量，為本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公允價值的總和。就每項業務合併而言，就現時所擁有且賦予持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值的非控股權益而言，本集團可選擇以公允價值或於被收購方可識別資產淨值所佔比例計算。所有其他非控股權益部分均以公允價值計量。與收購相關的成本於產生時支銷。

本集團收購一項業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關情況對金融資產及所承擔的負債進行評估，以將其指定至合適的分類。有關行動包括將嵌入式衍生工具自被收購方所訂立的主合約中分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益將重新計量至其於收購當日的公允價值，所產生收益或虧損於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

收購方所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公允價值確認。被分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動將於損益中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算會於權益內入賬處理。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前所持被收購方股本權益總額超出所收購可識別資產淨值所承擔可識別負債淨額的部分。倘有關代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，則有關差額於重新評估後，將於損益中確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損入賬。商譽每年進行減值測試，或於有事件或情況變動顯示賬面值可能出現減值時作更頻繁的減值測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽，將由收購日期起分配至預期將受惠於合併所帶來協同效益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論該單位或組別是否獲指派其他資產或負債。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽獲分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入業務的賬面值中。於該等情況下出售的商譽根據所出售業務及所保留現金產生單位部分的相對價值計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(存貨、金融資產及商譽除外)，則會估計資產之可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本之金額兩者間較高者而計算，並就個別資產而釐定。除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或組別資產，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值高於其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現價，而稅前貼現率乃反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險之評估。減值虧損乃於其產生期間，自損益表與已減值資產功能一致之開支項目內扣除。

每個報告期末將評定是否有跡象顯示之前已確認之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。以往確認之資產(商譽除外)減值虧損，僅於計算該資產可收回金額時所用到之估計出現變動時才可撥回，但以假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而釐定之資產賬面值(扣除任何折舊／攤銷)為限。減值虧損撥回乃於所產生期內計入損益表。

關連方

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連方：

- (a) 有關人士為該人士或該人士之近親，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的關鍵管理層成員；或

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

關連方(續)

(b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：

- (i) 有關實體及本集團為相同集團之成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 有關實體與本集團為相同第三方之合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 有關實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 有關實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士可對該實體發揮重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之關鍵管理層成員；及
- (viii) 一個實體或其為其中一部分之集團之任何成員向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入價格及將該資產投入可使用狀況及地點所須直接支付之費用。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

物業、廠房及設備投入運作後所產生之費用，如維修及保養費等，一般按費用產生之期間，自損益表扣除。若能符合確認條件，則重大檢查開支會於資產賬面值中資本化，列作替換。倘須定期替換大部份物業、廠房及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期之個別資產並按此作出折舊。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目以直線法按估計可使用年期撇銷其成本值至剩餘價值計算。就此而言，主要年折舊率如下：

租賃物業裝修	20%
廠房及機器	6.3%
設備及汽車	9.5% – 31.7%

當一項物業、廠房及設備的各部份有著不同的可使用年期，這項目各部份的成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個財政年度年結日進行檢討和修正(如適合)。

一項物業、廠房及設備包括經首次確認之任何主要部份當出售時，或預期於將來透過使用或出售均不會帶來經濟效益時，將被終止確認。資產被終止確認時於有關年度的損益表內就其出售或報廢而確認的盈虧乃有關資產的售賣所得款淨額與賬面值的差額。

在建工程指建築工程尚在進行中的樓宇，並按成本減去任何減值虧損入賬，但不會折舊。成本包括建築期間產生之直接建築成本及相關借款的資本化借款成本。在建工程於工程完成後並備用時，將重新歸入適當類別之物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃

凡租約條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期以直線法於損益確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值。

產生自本集團日常業務過程中的租金收入以其他收入呈列。

本集團作為承租人

資產擁有權之絕大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為承租人，則經營租賃之應付租金按照租期以直線法在損益表中扣除。

經營租賃下之預付土地租賃款項首次按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有金融資產的常規買賣均按交易日期基準確認及終止確認。常規買賣即要求在法規或市場慣例要求的時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟因客戶合約而產生的物業管理服務之貿易應收款項自2018年1月1日起根據香港財務報告準則第15號作初始計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接產生的交易成本，於首次確認時加入或自金融資產或金融負債(視適當情況而定)的公允價值扣除。因收購按公允價值計入損益的金融資產及金融負債直接產生的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法是一種計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及將利息收入和利息費用於有關期間分配的方法。實際利率是將估計未來現金收入和支出(包括所有構成實際利率整體部分的已付或已收的一切費用及利率點、交易成本及其他溢價或折價)透過金融資產或金融負債的預期年期或(倘適用)更短期間準確貼現至首次確認時的賬面淨額的利率。

產生自本集團日常業務過程中的租金收入以其他收益呈列。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產

金融資產的分類及其後計量(於應用香港財務報告準則第9號後按照附註2的過度安排作出)

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於一項目標為收取合約現金流的業務模式中持有；及
- 合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金利息的現金流。

所有其他金融資產其後經損益以按公允價值列賬之方式計量，惟倘股權投資並非持作買賣及為收購人於一項香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中所確認的或然代價，則本集團可於首次應用/首次確認金融資產之日不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列股權投資其後的公允價值變動。

倘屬以下情況，一項金融資產會被分類為持作出售：

- 主要是為近期出售而獲得的；或
- 於初步確認時是本集團統一管理的可辨認金融工具的一部分，並且近期實際存在短期獲利模式；或
- 是一項衍生工具(被指定為有效對沖工具的衍生工具除外)。

此外，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產指定為按公允價值計入損益(若可消除或顯著減少會計錯配)。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於應用香港財務報告準則第9號後按照附註2的過度安排作出)(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公允價值計入其他全面收益的債務工具/ 應收款項而言，利息收入使用實際利率法確認。利息收入透過對金融資產的賬面總值使用實際利率計算，惟其後出現信用減值的金融資產(見下文)除外。就其後出現信用減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產自下一報告期起的攤銷成本使用實際利率確認。倘已信用減值的金融工具的信用風險減低，致使有關金融資產不再出現信用減值，利息收入乃透過對金融資產於有關資產獲確定不再出現信用減值後的報告期開始起的賬面總值使用實際利率而確認。

(ii) 按公允價值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或以按公允價值計入其他全面收益計量或指定為按公允價值計入其他全面收益條件的金融資產以按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益的金融資產按於各報告期末的公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括從金融資產賺取的任何利息。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於應用香港財務報告準則第9號連同按照附註2的過渡性規定後)

本集團對須根據香港財務報告準則第9號作出減值的金融資產(包括其他應收款項以及現金及現金等價物)的預期信用損失確認虧損撥備。預期信用損失的金額於各報告日期更新,以反映信用風險自初步確認以來的變動。

存續期預期信用損失指於相關工具的預計年期內所有可能的違約事件而產生的預期信用損失。相反,12個月預期信用損失(「12個月預期信用損失」)指於報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的部分存續期預期信用損失。評估已根據本集團過往信貸虧損經驗,並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸損失。本集團就有大額結餘之債務人個別及/或利用具有適當分類之撥備矩陣集體評估該等資產之預期信貸損失。

就所有其他工具而言,除非當信用風險自初步確認以來顯著增加,本集團需確認存續期預期信用損失,否則本集團計量虧損撥備只需確認相等於12個月預期信用損失。應否確認存續期預期信用損失乃視乎自初次確認以來,出現違約的可能性或風險有否顯著增加。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於應用香港財務報告準則第9號連同按照附註2的過渡性規定後)(續)

(i) 信用風險顯著增加

評估信用風險自首次確認以來有否顯著增加時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險進行比較。在進行有關評估時，本集團會考慮合理且可靠的定量和定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信用風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(倘有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，如信用利差顯著增加；
- 業務、財務或經濟條件出現或預期出現不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降。

無論上述評估的結果如何，本集團假設倘合同付款逾期超過30天，則信用風險自初次確認以來顯著增加，除非本集團有能夠說明信用風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於應用香港財務報告準則第9號連同按照附註2的過渡性規定後)(續)
儘管如此，若債務工具於報告日被認為具低信用風險，則本集團可假設該債務工具的信用風險自初始確認後未有顯著增加。債務工具在以下情況下被視為具有較低的信用風險：(i)其違約風險較低；(ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的責任；及(iii)經濟和營商狀況長遠的不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流責任的能力。當根據全球理解的定義其內部或外部的信貸評級被評為「投資級別」時，本集團認為債務工具的信用風險較低。

本集團定期監察用以確定信用風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信用風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信用風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文如何，本集團認為，違約於金融資產逾期超過90天後違約，除非本集團有合理可靠資料顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於應用香港財務報告準則第9號連同按照附註2的過渡性規定後)(續)

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信用減值。金融資產發生信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財困；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合同理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產因財困而失去活躍市場。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時(例如對手方被清盤或已進入破產程序時或(如屬來自物業管理服務的貿易應收款項及租賃應收款項)當款項逾期超過一年時(以較早發生者為準))，本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成撇除確認事項。任何其後收回在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於應用香港財務報告準則第9號連同按照附註2的過渡性規定後)(續)

(v) 預期信用損失的計量及確認

預期信用損失的計量為違約概率、違約損失率(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口的函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信用損失的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信用損失為根據合約應付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間的差額(按初始確認時釐定的實際利率折現)。對於租賃應收款項，用以釐定預期信用損失的現金流量與根據香港會計準則第17號計量的租賃應收款項所用的現金流量相符。

倘預期信用損失按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類。

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份的信用風險特徵繼續相似。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產為信用減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於應用香港財務報告準則第9號連同按照附註2的過渡性規定後)(續)

(v) 預期信用損失的計量及確認(續)

本集團藉由調整所有金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟來自物業管理服務的貿易應收款項、租賃應收款項及應收貸款除外，其相應調整於虧損撥備賬中確認。

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分類為貸款及應收款項。有關分類視乎金融資產的性質及目的，並按初步確認而釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於活躍市場內報價而附帶固定或可議定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括預付款項及其他應收款項、以及銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文有關金融資產減值的會計政策)。利息收入按實際利率確認，惟短期應收款項所確認的利息將屬微乎其微則除外。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產可於首次確認時分類為經損益按公允價值列賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資，或分類為指定為作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。除經損益按公允價值列賬之金融資產外，金融資產於首次確認時是以公允價值另加收購金融資產引致之交易成本計量。

金融資產的所有一般買賣乃於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

貸款及應收款項的其後計量

貸款及應收款項為具有固定的或可確定現金付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產其後以實際利率法扣除任何減值準備按已攤銷成本計量。計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表內的其他收入及收益當中。減值產生之虧損於損益表中的貸款融資成本及應收款項的其他開支確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿; 或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利, 或已根據一項「轉付」安排承擔責任, 在無重大延誤情況下, 將所得現金流量全數付予第三方; 及本集團(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報; 或(b)並無轉讓亦無保留該項資產絕大部份風險及回報, 但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時, 其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報, 及並無轉讓該項資產的控制權, 則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下, 本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

本集團以擔保形式持續涉及轉讓資產, 該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團於每個報告期末評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。倘於首次確認資產後發生一項或多項事件, 對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響, 而有關影響能夠可靠地估計, 則存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組, 以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減損, 例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按已攤銷成本列賬之金融資產

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會個別評估個別重大之金融資產是否存在減值，或評估個別非重大之金融資產是否共同存在減值。倘本集團認定個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存在減值，則項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值且其減值虧損已予確認或繼續確認入賬之資產不納入集體減值評估之內。

任何已識別減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額(不包尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原先實利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現。

資產賬面值通過使用備抵賬目沖減，而虧損則在損益表中確認。利息收入採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率按經減少之賬面值持續累計。當未來可收回的機會不大，且所有從屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，貸款及應收賬款連同任何相關準備會被撇銷。

如果在以後的期間，估計減值虧損的金額增加或減少，且有關增減乃因減值確認後發生之事項而產生，則先前確認之減值虧損可通過調整備抵賬而增減。倘撇銷於其後收回，則收回數額將計入損益表中。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公允價值列賬之金融負債或貸款及借款(視情況而定)。

所有金融負債於首次確認時以公允價值計算，而倘為貸款及借貸則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項及應付關連方款項。

貸款及借款的其後計量

於首次確認後，計息銀行及其他借款其後以實際利率法按已攤銷成本計量，倘貼現之影響微不足道，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率攤銷過程中產生之盈虧於損益表中確認。

計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表的融資成本。

財務擔保合約

本集團作出的財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按其公允價值確認為負債(就發出該合約直接應佔的交易成本進行調整)。於初步確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)對用以於報告期末清償現有負債所需開支的最佳計金額；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)累計攤銷。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

金融負債在該負債項下之義務已獲履行、被取消或到期時被終止確認。

當同一借貸方以大致上完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款被大幅修改，該等取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

發展中物業

發展中物業乃為擬於竣工後銷售而持有。

發展中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的發展成本包括土地使用權成本、建築成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至待售已落成物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期長於一般營運週期，否則發展中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

所持已落成待售物業

所持已落成待售物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的分配釐定。可變現淨值由董事按個別物業基準根據當時市場價格估計釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且對價值變動之影響不存在重大風險之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)，而其用途乃不受限制。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。就損益以外之項目確認之所得稅將於其他全面收益或直接於權益內的損益以外項目確認。

流動稅務資產及負債，乃根據於報告期末已經頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團營運所在國家通行之詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收回或向其支付之金額釐定。

遞延稅項乃就資產及負債之稅基及其作財務申報用途之賬面值於報告期末之所有暫時差額採用負債法作出撥備。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況則屬例外：

- 當遞延稅項負債是因首次確認不屬業務合併之交易中之商譽或資產或負債而引起，而於交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對涉及附屬公司、聯營公司及合營企業之投資之應課稅暫時差額而言，倘可對撥回暫時差額之時間作出控制，以及暫時差額不甚可能在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減之暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。確認遞延稅項資產以可用作抵銷可扣減之暫時差額、結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限，惟以下情況則屬例外：

- 當可扣減暫時差額所得之遞延稅項資產是於不屬業務合併之交易進行時因初次確認之資產或負債而引起，且對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於涉及附屬公司之投資之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額有可能在可見將來撥回及應課稅溢利有可能出現以動用該等暫時差額時，方會確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末均予以檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓全部或部分遞延稅項資產被動用之金額為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重估，並確認至可能有足夠應課稅溢利讓全部或部分遞延稅項資產被收回之金額為止。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償之期間適用之稅率計算，並以報告期末已經制定或大致上制定之稅率(及稅務法例)為基準。

倘若存在法律上可強制執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃屬同一課稅實體及同一稅務機關時，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債作抵銷。

收益及其他收入確認

來自客戶合約的收入(按照附註2的過渡性條文應用香港財務報告準則第15號)

根據香港財務報告準則第15號，當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或服務(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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

收益及其他收入確認(續)

來自客戶合約的收入(按照附註2的過渡性條文應用香港財務報告準則第15號)(續)
合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則9評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價付款到期前僅需時間推移。

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。

有關相同合約的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

(a) 出售物業

就出售物業與客戶訂立的合約而言,合約中規定的相關物業乃基於客戶要求,並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例,本集團認為,在轉讓相關物業予客戶前,本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此,出售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認,即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利率法於其應計時確認。就信貸並無減值並以攤銷成本計量的金融資產而言,實際利率用於該資產的總賬面值。就信貸出現減值的金融資產而言,實際利率用於該資產攤銷成本(即總賬面值減去虧損撥備)。

(c) 租金收入

經營租約之租金收入在租賃期所涵蓋之期間內,以等額分期在損益內認,惟如有其他基準能更具代表性地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(於2018年1月1日前)

收益乃按已收或應收代價之公平值計量。

當收益金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很有可能流入本集團及當本集團各項活動均符合具體條件時，則確認收益，詳情如下。

收益乃於其經濟利益可流向本集團及能按下列基準可靠衡量時確認：

- (a) 來自物業銷售的收入，假設本集團對已售物業及貨品已無一般所有權應有的有效管控，亦無實際控制售出貨品，則於所有權的主要風險及回報轉移至買家後確認；
- (b) 利息收入，採用實際利率法計算，乃按累計基準採用足以將金融工具於其預計年期或較短年期，如適用的估計未來現金收入確切地貼現至金融資產賬面淨值的利率；及
- (c) 股息收入，在股東收取股息的權利確立時確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

末期股息經股東於股東大會上通過之後被確認為負債。在過去幾年，由董事提議的末期股息在財務狀況表之權益內中被分類為保留溢利之分派的不同部分，直至其經股東於股東大會上通過為止。根據香港公司條例(第622章)，提議的末期股息在財務報表附註中披露。

借款成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供作其擬定用途或銷售的合資格資產所產生直接借款成本，資本化為該等資產的部份成本，直至該等資產已大致上可供作其擬定用途或銷售為止。在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

以股份支付款項

本公司設有購股權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付款項的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付款項(續)

僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公允價值計量。公允價值乃由外聘估值師使用二項式模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註22。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後之期間連同相應增加之股本權益一併於僱員福利開支確認。於每個報告期間結束時直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在損益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定獎勵之授出日公允價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公允價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公允價值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，因為非市場績效及／或服務條件未獲滿足。倘獎勵包含市場條件或非賦予條件，則無論市場條件或非賦予條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，有關交易仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，猶如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付項的總公允價值增加，或另行對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非賦予條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付款項(續)

尚未行使購股權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為該等合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立一個界定供款強積金計劃。根據強積金計劃之規則，供款額乃按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有。

本集團於中國內地經營的各間附屬公司均為其全體中國內地員工參加當地市政府營運的中央供款計劃(「中央供款計劃」)。該等附屬公司須按薪金成本百分比向中央供款計劃供款。供款根據中央供款計劃的規則成為須予支付時於損益表扣除。

外幣

此等財務報表以人民幣，即本公司之呈報貨幣呈列。本集團每一個個體決定其功能貨幣，而該等個體呈列於財務報表中之項目以該等功能貨幣計算。本集團內各實體錄得之外幣交易首先按交易日期適用的各個相關功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位的貨幣資產與負債按該日適用的匯率換算。結算或交易貨幣項目產生的差額於損益表內確認。

根據歷史成本計算的外幣非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。根據公允價值計算的外幣非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損的處理方式與確認該項目公允價值變動的收益或虧損一致(即於其他全面收益或損益確認其公允價值變動收益或虧損的項目，其匯兌差額亦相應於其他全面收益或損益中確認)。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

本公司及若干香港及海外附屬公司之功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為人民幣，該等個體之損益表按本年度之加權平均兌換率折算為人民幣。因此而產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外業務時，與該特定海外業務相關之其他全面收益組成部分於損益表中確認。

收購外國業務產生的任何商譽及收購時產生的資產與負債的任何公允價值調整，均當作外國業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為人民幣。海外附屬公司在整年經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產和負債金額及彼等的隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

應用本集團的會計政策時，除以下涉及估計的判斷外，管理層作出對財務報表已確認金額具最重要影響的判斷如下：

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

所得稅

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值於報告期末的所有暫時差額採用負債法作出撥備。如根據所有可得證據顯示，將可能有未來溢利可與未動用稅項虧損抵銷，則會就承前未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。進行確認主要涉及對已確認遞延稅項資產的特定法律實體或稅務組別的未來表現作出判斷。於考慮是否有可信證據顯示部分或全部遞延稅項資產最終將會變現時亦會考慮多項其他因素，如是否存在應課稅暫時差異、稅務規劃策略及估計可動用稅項虧損的期間。遞延稅項資產的賬面值，以及相關財務模式及預算會於報告期末審閱，而只要有足夠可信證據顯示動用承前稅項虧損的期內將有足夠應課稅溢利可供作對銷，則該資產結餘將會下調，並於損益表中扣除。

土地增值稅

根據於1995年1月27日向公眾頒佈後所實施的土地增值稅(「**土地增值稅**」)暫行條例，由1994年1月1日起，所有來自轉讓中國內地房地產物業的收益均須就土地的增值的部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權攤銷、借款成本及所有物業開發開支)，按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

本集團旗下於中國內地從事物業開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅，有關稅項已計入所得稅中。然而，中國內地不同城市對落實該等稅項存在差異，本集團尚未完成相關稅務機關的土地增值稅報稅表。因此，於釐定土地增值部分及其相關稅項時須作出重大判斷。無法確定於一般業務過程中的最終稅項。本集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初步入賬的金額不同，有關差額將對所得稅及土地增值稅撥備於釐定期間的金額造成影響。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

部份有關未來的主要假設及於報告期末帶來估計不確定因素的其他主要因素涉及重大風險，可導致須於下一財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整，有關假設及因素於下文詳述。

物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多項因素，如生產模式變動或改善或市場對資產所輸出產品或服務的需求有變令其在技術或商業上過時、資產的預期用途、預期物理耗損、資產的保養及維修，以及資產用途的法律或類似限制。資產可使用年期乃根據本集團對以類近方式使用的類近資產的經驗估計。倘物業、廠房及設備項目的估計使用年期及／或剩餘價值與過往所估計不同，則可能需要作出額外減值。於報告期末，使用年期及剩餘價值會根據情況變動進行審閱。

商譽減值

本集團最少須每年確認一次商譽有否出現減值。釐定有否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。於估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產生單位的預期未來現金流量，並需選擇一個合適的貼現率計算該等現金流量的現值。於2018年12月31日，商譽的賬面值為人民幣200,583,000元(2017年：人民幣180,405,000元)。進一步詳情載於附註13。

非金融資產(商譽除外)的減值

本集團於各報告期末為所有非金融資產評估有否出現任何減值跡象。非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法收回時檢測減值。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時則存在減值，有關減值為其公允價值減出售成本及其使用價值的較高者。公允價值減出售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產之增量成本的公平交易的有約束力銷售交易的可用數據計算。採用使用價值計算法時，管理層須評估資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當貼現率以計算該等現金流量的現值。

按攤銷成本列賬的金融資產之預期信貸損失撥備

按攤銷成本列賬的金融資產之預期信貸損失撥備乃基於有關違約風險及預期損失比率的假設作出。本集團作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時，根據本集團的過往歷史、現有市況以及於各報告期末的前瞻性估計進行判斷。所使用的關鍵假設及輸入值詳情載於附註29。

於2018年12月31日，董事已評估預期信貸損失的影響有限。

預期信貸損失撥備對估計的變動較為敏感。有關預期信貸損失的資料披露於附註29。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

4. 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，其重點在於物業開發業務的經營業績，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。

地理資料

所有收益均來自中國內地。

非流動資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國內地	120	38
香港	31	54
	151	92

上述非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括商譽。

5. 營業額及其他收入

收益相當於銷售物業所得款項。

收益及其他收入分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額		
銷售物業 [#]	42,088	41,208
其他收入		
銀行利息收入	3	9
賠償收入*(附註26)	48,272	—
外匯收益，淨額	—	3,239
來自關聯方的利息收入(附註26)	2,401	2,341
豁免應付關聯方款項(附註26)	—	2,284
租金收入	3,481	—
其他	638	17
	54,795	7,890

[#] 截至2018年12月31日止年度，來自本集團其中一名客戶的收益為人民幣6,324,000元(2017年：無)，佔本集團總收益15.0%(2017年：無)。

^{*} 賠償收入與印台山玉米文化項目相關，該賣方承諾就其未能取得國有土地使用權證及建造工程規劃許可證向本集團進行賠償。

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售存貨成本	41,937	58,979
隨著物業出售而撥回撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	(2,671)	(5,946)
	39,266	53,033
核數師酬金	559	563
核數師就非審核服務之酬金	26	26
折舊	80	38
外匯虧損，淨額	1,671	-
經營租賃下的最低租賃款項：		
土地及樓宇	679	628
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	2,794	1,680
以股本結算的購股權開支	-	603
退休金計劃供款	279	144
	3,073	2,427

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

7. 董事及主要行政人員的薪酬

年度董事及主要行政人員的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部規定披露如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
袍金	228	230
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	272	355
以股權結算的購股權開支	-	548
退休金計劃供款	25	22
	297	925
	525	1,155

7. 董事及主要行政人員的薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內，支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元
2018年	
黃啟明先生	128
王安先生	50
王鎮先生	50
	228
2017年	
黃啟明先生	130
王安先生	50
王鎮先生	50
	230

年內，概無應付予獨立非執行董事的其他酬金(2017年：無)。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

7. 董事及主要行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年					
執行董事：					
王金濤先生	-	178	-	15	193
王偉民先生	-	94	-	10	104
	-	272	-	25	297
非執行董事：					
王勇先生	-	-	-	-	-
王棣先生	-	-	-	-	-
孫新虎先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
2017年					
執行董事：					
王金濤先生	-	234	-	13	247
王偉民先生	-	121	-	9	130
程剛先生*	-	-	-	-	-
	-	355	-	22	377
非執行董事：					
王勇先生	-	-	-	-	-
王棣先生	-	-	274	-	274
孫新虎先生	-	-	274	-	274
	-	-	548	-	548

* 程剛先生已於2017年11月6日辭任。

於本年度，概無執行董事放棄薪酬(2017年：截至2017年12月31日止年度，一名執行董事放棄合共人民幣127,000元之薪酬)。

8. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括一名董事(2017年：兩名董事及行政總裁)，彼等薪酬資料載於上文附註7。並非本公司董事或主要行政人員的餘下四名(2017年：三名)最高薪僱員的年度薪酬詳情如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	819	518
以股權結算的購股權開支	—	55
退休金計劃供款	46	34
	865	607

薪金介乎下列組別的非董事及非主要行政人員最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	2018年	2017年
零至人民幣1,000,000元	4	3

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

9. 所得稅抵免

本集團須就本集團成員公司在所在及經營之司法權區產生之溢利繳付按實體基準計算之所得稅。

由於本集團於年內並無在香港產生或獲得應課稅溢利，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(2017年：零)。

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「該條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於2018年3月28日經簽署生效，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按8.25%之稅率徵收稅項，溢利中超過2,000,000港元之部分將按16.5%之稅率徵收稅項。不合資格參與利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按劃一稅率16.5%徵收稅項。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，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2018年，本公司於中國成立的附屬公司的適用稅率為25%(2017年：25%)。

中國土地增值稅乃按照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開發成本)。土地增值稅人民幣366,000元(2017年：於綜合損益表內計入人民幣773,000元)已於截至2018年12月31日止年度的綜合損益表內扣減。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團：		
香港利得稅	—	—
即期—中國內地	—	—
中國內地的土地增值稅扣減／(抵免)	366	(773)
遞延中國內地企業所得稅	(1,664)	(1,242)
年度稅項抵免總額	(1,298)	(2,015)

9. 所得稅抵免(續)

年內，根據法定所得稅稅率計算除稅前溢利／(虧損)的稅項開支，與本集團以實際所得稅稅率計算的稅項開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	46,602		(9,908)	
按法定稅率計算的稅項	11,651	25.0	(2,477)	25.0
香港附屬公司的較低法定稅率	(3,665)	(7.8)	(141)	(1.4)
未確認稅項損失及未確認 可減免暫時差異的影響	-	-	2,734	27.6
毋須課稅的收入	(7,311)	(15.7)	(906)	(9.1)
源自前期末確認之稅務虧損 對當期稅款帶來之利益	(1,244)	(2.7)	(911)	(9.2)
不可扣稅的開支	1,486	3.2	898	9.1
土地增值稅	366	0.8	(773)	(7.8)
土地增值稅及營業稅的稅項影響	(321)	(0.7)	(439)	(4.4)
運用過往稅項抵免	(2,260)	(4.9)	-	-
按本集團實際稅率計算的稅項 抵免	(1,298)	2.8	(2,015)	20.3

10. 股息

董事會並不建議就普通股及可轉換優先股派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

於2018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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

11. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據本公司普通權益持有人應佔年度溢利／（虧損）以及年內已發行普通股的加權平均數1,408,773,319股（2017年：1,272,039,538股）計算。

截至2018年12月31日止年度的每股攤薄盈利／（虧損）乃根據本公司普通權益持有人應佔年度盈利／（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2018年及2017年12月31日止年度所呈列的每股基本盈利／（虧損）並無就攤薄作出調整，原因為可換股優先股及未行使購股權對所呈列的每股基本盈利／（虧損）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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
溢利／（虧損）		
本公司普通權益持有人應佔溢利／（虧損）	47,900	(7,893)
	股份數目	
	2018年	2017年
股份		
計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）所使用的 已發行普通股加權平均數	1,408,773,319	1,272,039,538

12. 物業、廠房及設備

	設備及汽車 人民幣千元
成本	
於2017年1月1日：	2,939
添置	11
於2017年12月31日及2018年1月1日：	2,950
添置	91
收購一間附屬公司(附註23)	48
出售	-
於2018年12月31日	3,089
累計折舊	
於2017年1月1日：	2,820
年內支出	38
於2017年12月31日及2018年1月1日：	2,858
年內支出	80
於2018年12月31日	2,939
賬面淨值	
於2018年12月31日	151
於2017年12月31日	92

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

13. 商譽

	人民幣千元
成本於2018年1月1日的成本，扣除年內累計折舊及減值	180,405
收購一間附屬公司(附註23)	20,178
減值	—
	<u>200,583</u>
於2018年12月31日，扣除累計折舊及減值	200,583
於2018年12月31日	
成本	200,583
累計減值	—
	<u>200,583</u>
賬面淨值	200,583
於2017年1月1日的成本，扣除累計減值	180,405
年內減值	—
	<u>180,405</u>
於2017年12月31日，扣除累計折舊及減值	180,405
於2016年12月31日：	
成本	180,405
累計減值	—
	<u>180,405</u>
賬面淨值	180,405

透過業務合併收購的商譽已分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)作減值測試：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美郡項目第三期	107,420	107,420
清河項目	72,985	72,985
西王地產有限公司	20,178	—
	<u>200,583</u>	<u>180,405</u>

13. 商譽(續)

上述所有現金產生單位的可收回金額均以使用價值釐定，而使用價值則根據高級管理層批准覆蓋三至五年期間的財政預算得出的現金流預測計算得出。於現金流量預測中使用的貼現率為14%至16%（2017年：16%）。

管理層進行商譽減值測試使用的現金流預測乃以下列主要假設為依據：

物業預期售價乃以同區類似物業現時的售價為依據，且預期並無增長。

建築成本乃以同區類似物業的實際成本為依據，並考慮到人工成本的增加及通脹等因素。

地積比率乃根據總樓面面積除以土地面積得出，且為根據項目設計作出的估計。

	地積比率	
	2018年	2017年
西王大廈	9.8	—
美郡項目第三期	3.06	3.06
清河項目	2.20	2.20

貼現率—所使用的貼現率為除稅前，並反映與相關單位有關的特定風險。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

14. 物業存貨

(a) 所持已落成待售物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
所持待售物業	159,579	52,055

所持待售物業包括以下各項：

- (i) 於截至2018年12月31日止年度向一名獨立第三方按公允價值人民幣144,821,000元購入中國山東省青島市一處辦公大樓(附註23)。
- (ii) 中國山東省鄒平的兩個住宅項目。

於報告期末，董事評估所持待售物業是否存在任何減值的客觀證據。經考慮於2018年12月31日中國的當前市況，賬面值超過透過出售物業收回的估計金額，故於損益內確認減值虧損撥回人民幣2,671,000元(2017年：人民幣5,946,000元)。

(b) 發展中物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於中國內地持有的土地，按成本		
於1月1日	291,983	291,983
開發開支，按成本：		
於1月1日	1,895	10,634
添置	-	10,614
所持已落成待售物業轉撥至銷售成本	-	(19,353)
	1,895	1,895
於12月31日	293,878	293,878

15. 預付款項及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預付款項	79,709	79,866
預付稅項	7,346	9,124
其他應收款項	4,708	4,039
	91,763	93,029

16. 現金及現金等價物、受限制現金

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及銀行結餘	128,666	126,311
現金及現金等價物	128,666	126,311

於報告期末，本公司於中國內地的一間附屬公司以人民幣計值的現金及現金等價物為人民幣127,235,000元(2017年：人民幣123,202,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於報告期末，本公司於中國內地的一間附屬公司以人民幣計值的現金及現金等價物為人民幣126,177,000元(2017年：人民幣122,400,000元)已存入一間關連公司西王集團財務有限公司。存款的實際利率為1.95%(2017年：1.95%)。

銀行現金根據每日銀行存款利率，按浮息基準賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團的即時現金需求而定，並按相關短期定期存款的利率賺取利息。銀行結存存放於具信譽及近期無違約記錄的銀行。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 貿易及其他應付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	27,977	21,280
預收款項(附註)	-	32,773
其他應付款項	97,969	10,141
應付薪金及福利	367	315
	126,313	64,509

貿易應付款項

於報告期末的貿易應付款項賬齡分析(根據合約日期或發票日期)如下:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至30天	11,124	2,977
31至60天	-	193
61至90天	75	429
超過90天	16,778	17,681
	27,977	21,280

貿易應付款項為免息，且一般須於一年內結清。

其他應付款項包括於附註23披露的收購一間附公司產生之金額。

其他應付款項為免息，並須應要求支付。

附註：於初始應用香港財務報告準則第15號後，預售物業的預收客戶款項人民幣32,773,000元已重新分類至於二零一八年一月一日之合約負債。

18. 合約負債

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合約負債	1,426	-

本集團收取客戶款項，而款項通常為履行合約前收取，主要源自物業銷售。

(a) 就合約負債確認的收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已確認計入年初合約負債結餘的收入	31,648	-

(b) 與銷售物業有關的尚未履行合約

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預期於一年內確認的收入	1,694	-
預期於一年後確認的收入	-	-
	1,694	-

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債的變動如下：

遞延稅項負債：

	2018年			
	銷售物業的土地增值稅 人民幣千元	收購 附屬公司 所產生的 公允價值調整 人民幣千元	物業 預付款項的 預付稅項 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2018年1月1日	39,089	55,536	352	94,977
收購一間附屬公司(附註23)	-	18,903	-	18,903
年內計入綜合損益表的遞延稅項 (附註9)	(597)	(1,343)	(321)	(2,261)
於2018年12月31日的 遞延稅項負債總額	38,492	73,096	31	111,619
	2017年			
	銷售物業的土地增值稅 人民幣千元	收購 附屬公司 所產生的 公允價值調整 人民幣千元	物業 預付款項的 預付稅項 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2017年1月1日	39,942	56,339	791	97,072
年內計入綜合損益表的遞延稅項 (附註9)	(853)	(803)	(439)	(2,095)
於2017年12月31日的 遞延稅項負債總額	39,089	55,536	352	94,977

19. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產：

截至2018年及2017年12月31日，概無確認遞延稅項資產。

概無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅項虧損	174,220	152,307
可扣減之暫時差額	-	-
	174,220	152,307

本集團擁有的稅項虧損人民幣151,163,000元(2017年：人民幣151,163,000元)，可無限期用作對銷出現虧損的公司的未來應課稅溢利。

本集團擁有來自中國內地的稅項虧損人民幣23,057,000元(2017年：人民幣1,144,000元)，將於一至五年內屆滿，可用作對銷未來應課稅溢利。

由於認為不大可能有應課稅溢利可供上述項目對銷，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

20. 股本

股份	2018年 千港元	2017年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(2017年：4,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2017年：0.1港元)的普通股	400,000	400,000
2,000,000,000股(2017年：2,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2017年：0.1港元)的 可換股優先股	200,000	200,000
	600,000	600,000
已發行及繳足：		
1,408,773,319股(2017年：1,408,773,319股) 每股面值0.1港元(2017年：0.1港元)的普通股	140,878	140,878
507,503,136股(2017年：507,503,136股) 每股面值0.1港元(2017年：0.1港元) 的可換股優先股	50,750	50,750
	191,628	191,628

21. 購股權計劃

鑒於2005年計劃已屆滿，本公司根據於2018年5月10日舉行之股東大會上獲通過的決議案採納一個購股權計劃（「2018年計劃」），作為合資格參與者為本集團作出貢獻的激勵或獎勵。2018年計劃於2018年5月10日生效，除非其被註銷或修訂，將由該日起計10年一直有效。自從採納2018年計劃後，尚未根據該計劃授出任何購股權。

於根據該2005年計劃、2018年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140,877,331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。

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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

21. 購股權計劃(續)

該計劃項下於年內尚未行使的購股權如下：

	2018年		2017年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千股
於1月1日及12月31日	1.1120	6,400	1.1120	6,400

承授人	授出日期	行使期間	行使價 每股港元	於2018年 1月1日及 12月31日 購股權數目 千股
董事	2013年11月5日	2014年11月5日 至2023年11月5日	1.112	2,000
	2013年11月5日	2015年11月5日 至2023年11月5日	1.112	2,000
	2013年11月5日	2016年11月5日 至2023年11月5日	1.112	2,000
僱員	2013年11月5日	2014年11月5日 至2023年11月5日	1.112	100
	2013年11月5日	2015年11月5日 至2023年11月5日	1.112	100
	2013年11月5日	2016年11月5日 至2023年11月5日	1.112	200
				6,400

21. 購股權計劃(續)

於報告期末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

2018年

購股權數目 千股	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
6,400		

2017年

購股權數目 千股	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
6,400		

* 購股權的行使價會於進行供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時作出調整。

於報告期末，本公司於該計劃項下有6,400,000份尚未行使的購股權。於本公司目前的資本結構下，全面行使未償還購股權將令本公司發行6,400,000股額外普通股，產生額外股本640,000港元及股份溢價約6,477,000港元(相當於人民幣5,092,000元)(扣除發行開支前)。

於本報告日期，尚未行使且將會行使的購股權賦有權力可認購6,400,000股股份，相當於該日本公司已發行普通股約0.45%。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

22. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其相關變動載列於財務報表的綜合權益變動表內。

根據適用於中國登記的外資企業(「外資企業」)的相關法律及規例，本集團於中國內地的附屬公司須將部分溢利分別轉撥至有用途限制的法定儲備，以及並無用途限制的酌情儲備。

合併儲備指受共同控制的業務合併所產生的儲備。

繳入盈餘指所收購附屬公司股份的公允價值，超出就交換有關股份所發行的本公司股份的面值的部分。根據百慕達公司法，公司可於若干情況下以其繳入盈餘作分派。

購股權儲備包括已授出但仍未行使的購股權的公允價值，綜合財務報表附註2.4所載有關股份付款的會計政策載有更詳盡的解釋。有關開支將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權屆滿時轉撥至保留溢利。

23. 收購一家附屬公司

於2018年2月6日，本集團以人民幣46,100,000元之代價收購西王地產有限公司之100%已發行股本。收購產生的商譽金額為人民幣20,178,000元。

所轉讓代價

	人民幣千元
現金	46,100

收購相關成本人民幣35,000元已自轉讓代價中扣除，並已於本年度確認為開支。

23. 收購一家附屬公司(續)

於收購日期所確認之所收購資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註12)	48
所持待售物業(附註14)	144,821
貿易及其他應收款項	1,668
現金及現金等價物	3,173
貿易及其他應付款項	(104,885)
遞延稅項負債	(18,903)
	<u>25,922</u>
商譽(附註13)	<u>20,178</u>
	<u>46,100</u>

於收購日期持作出售物業的公平值約為人民幣144,821,000元。

收購產生之商譽：

	人民幣千元
所轉讓代價	46,100
減：所收購淨資產	<u>25,922</u>
收購產生之商譽	<u>20,178</u>

該等收購事項概無產生預期可出於稅務目的扣減的商譽。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

23. 收購一家附屬公司(續)

收購西王地產有限公司之現金流出淨額：

人民幣千元

已付現金代價	46,100
減：所收購現金及現金等價物結餘	<u>(3,173)</u>
現金流出淨額	<u>42,927</u>

由於西王地產有限公司額外開展業務，本年度溢利約為人民幣1,925,000元及本年度營業額約為人民幣7,276,000元。

倘收購於2018年1月1日完成，本集團本年度總收益將約為人民幣42百萬元，本年度溢利約為人民幣48百萬元。

24. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業租期經商訂為一年以內。

於2018年12月31日，根據不可撤銷經營租賃，本集團擁有的未來最低租金總額的到期情況如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	676	542
第二至第五年(包括首尾兩年)	563	
	1,239	542

作為出租人

於年內賺取的物業租金收入為人民幣3,481,000元(2017年：無)。所持的全部物業在未來七年已有承諾租戶。

於報告期末，本集團已與租戶訂約，未來最低租金如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	2,185	
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,416	—
五年後	5,443	
	17,044	—

25. 資本承擔

除上文附註24所詳述的經營租賃安排外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業開發開支 已訂約但未撥備	2,477	3,470
	2,477	3,470

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

26. 重大關連方交易

除於該等綜合財務報表其他章節所披露者外，下列交易於本集團及關連方之間按各方議定的條款發生：

(a) 與關連公司的未償還結餘

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付關連方款項：			
西王投資有限公司	(i)、(iii)	6,087	5,324
西王香港有限公司	(i)、(iv)	1,018	—
Master Team International Limited	(i)、(iv)	874	840
		7,979	6,164
應收一間關連公司款項：			
西王特鋼有限公司	(i)、(ii)、(iv)	—	3
		—	3

- (i) 與關連公司的未償還結餘為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度之最多未償還結餘約人民幣3,000元(2017年：人民幣655,000元)。
- (iii) 本公司最終控股公司。
- (iv) 本公司最終控股公司之附屬公司。

26. 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方交易：

關連方名稱：	附註	交易性質	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
西王集團財務有限公司	5	利息收入	2,401	2,341
西王集團有限公司	5	豁免債務	-	2,284
西王投資有限公司	5	賠償收入	48,272	-

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期僱員福利	500	585
退休金計劃供款	25	22
股權結算購股權開支	-	548
支付予主要管理人員的薪酬總額	525	1,155

有關董事及主要行政人員酬金的進一步詳情，載於財務報表附註7。

- (d) 於2016年10月27日，本公司與西王集團(本公司的最終控股公司及本公司的關連人士)的附屬公司西王財務訂立金融服務框架協議，內容有關於2016年12月16日起至2019年11月30日止提供一系列金融服務服務，包括(但不限於)存款服務、貸款服務及其他金融服務。截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日止各年度及截至2019年11月30日止十一個月，西王財務的每日最高存款餘額(包括應計利息)分別應為人民幣120百萬元、人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣580百萬元。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內最高上限	300,000	200,000
年末存款餘額(附註16)	126,171	122,400

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

27. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產－按攤銷成本列值		
計入其他應收款項的金融資產(附註15)	4,708	4,039
應收一間關聯公司款項	-	3
現金及現金等價物	128,666	126,311
	133,374	130,353
按攤銷成本列值的金融負債		
計入貿易及其他應付款項的金融負債(附註17)	126,313	31,736
應付關連方款項	7,979	6,164
	134,292	37,900

28. 金融工具的公允價值

於2018年及2017年12月31日，本集團金融資產及金融負債的公允價值與其賬面值相若。

金融資產及負債的公允價值乃按有關工具可於自願人士在當前交易(並非強迫或清盤出售)中換取的金額入賬。

管理層評估後認為，現金及現金等價物、受限制現金、計入其他應收款項的金融資產、應收關聯方款項、計入應付貿易賬款及其他應付款項的金融負債、應付關連方款項的公允價值與其賬面值相若，原因為該等工具於短期內到期。

29. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的為就本集團的營運集資。本集團有多項其他金融資產及負債，如其他應收款項及貿易應付款項，均由其營運中直接產生。

本集團金融工具所產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱及同意管理各項風險的政策，有關政策概列於下文。

外幣風險

本集團全部營業額及絕大部分銷售成本及經營開支均以人民幣計值。因此，本集團交易的貨幣風險並不重大。

信貸風險

由於本集團的其他應收款項來自眾多不同客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

本集團就其他金融資產(主要包括其他應收款項以及現金及現金等價物)所承受來自對方違約的最高信貸風險為該等金融資產的賬面值。

為管理有關風險，存款主要抵押予持牌銀行，而該等銀行均為具高信貸評級的金融機構。於2018年及2017年12月31日，本集團並無貿易應收款項。於買家悉數支付款項前，本集團不會向買家發出物業擁有權證。本集團亦有其他監察程序確保會採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團定期審閱各單一貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

29. 財務風險管理目標及政策(續)

其他應收款項以及現金及現金等價物

本集團於應用香港財務報告準則第9號後就其他應收款項以及現金及現金等價物根據預期信貸損失模式(2017年：已產生虧損模式)按12個月預期信貸損失進行減值評估。

由於交易對手並無歷史違約記錄及董事預期自報告日期後12個月整體經濟狀況將不會發生重大變化，故有關其他應收款項的信貸風險屬有限。

由於交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關現金及現金等價物銀行結餘的信貸風險屬有限。

根據本集團的內部信貸評級，並無就其他應收款項以及現金及現金等價物確認重大減值減虧撥備。

下表詳細列出本集團金融資產及租賃應收款項的信貸風險敞口，該等金融資產及租賃應收款項須進行預期信貸損失評估：

2018年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸損失	賬面總額 人民幣千元
其他應收款項	15	不適用	低風險	12個月預期 信貸損失	4,708
銀行結餘及現金	16	AA+	不適用	12個月預期 信貸損失	128,666

29. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

流動性風險於本集團無法應付其到期流動負債時出現。本集團的目標為透過使用長短期銀行貸款，在資金延續性及靈活動方面取得平衡。透過在資產負債結構中維持合理比例，本集團有能力應付其持續財務需要。

本集團金融負債於報告期末的到期情況如下：

	2018年					總額 人民幣千元
	應要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	126,313	-	-	-	-	126,313
應付關連公司款項	7,979	-	-	-	-	7,979
總額	134,292	-	-	-	-	134,292

	2017年					總額 人民幣千元
	應要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	31,736	-	-	-	-	31,736
應付關連方款項	6,164	-	-	-	-	6,164
總額	37,900	-	-	-	-	37,900

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

29. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理政策的主要目標為確保本集團的持續經營能力及維持健康的資本比率，以支持其業務及為股東帶來最大回報。

本集團管理資本架構並根據經濟形勢及相關資產風險特徵的變化對其進行調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整對股東的股息分派、向股東償還資本或發行新股。本集團不受任何外部強制性資本要求的約束。於截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或程序概無變動。

本集團利用資產負債比率(以債項淨額(包括貿易及其他應付款項及應付關連公司款項)除以母公司擁有人應佔權益得出)監察其資本。本集團之政策為將資產負債比率維持於合理水平。

債項淨額為貿易及其他應付款項，扣除現金及現金等價物及受限制現金。於報告期末的資產負債比率載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易及其他應付款項(附註17)	126,313	31,736
應付關連公司款項(附註26a)	7,979	6,164
負債總額	134,292	37,900
本公司擁有人應佔權益	627,283	580,123
資產負債比率	21.4%	6.5%

30. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	31	54
於附屬公司的投資	263,360	217,260
非流動資產總值	263,391	217,314
流動資產		
其他應收款項	378	510
應收附屬公司款項	364,431	349,583
應收一名關連方款項	-	3
現金及現金等價物	1,231	2,008
流動資產總值	366,040	352,104
流動負債		
其他應付款項	994	922
應付關連方款項	7,979	6,164
流動負債總額	8,973	7,086
流動資產淨值	357,067	345,018
資產總值減流動負債	620,458	562,332
資產淨值	620,458	562,332
權益		
股本	175,672	175,672
其他儲備	444,786	386,660
權益總額	620,458	562,332

董事
王金濤

董事
孫新虎

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

30. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要如下：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
			附註22		附註22			
於2017年1月1日		-	1,167	151,442	373,006	71,167	(189,572)	407,210
年內溢利		-	-	-	-	-	2,902	2,902
年內其他全面虧損		-	-	-	-	(24,055)	-	(24,055)
年內全面(虧損)/收入總額		-	-	-	-	(24,055)	2,902	(21,153)
股權結算購股權安排	22	-	603	-	-	-	-	603
於2017年12月31日		-	1,770	151,442	373,006	47,112	(186,670)	386,660
年內溢利		-	-	-	-	-	44,309	44,309
年內其他全面收入		-	-	-	-	13,817	-	13,817
年內全面收入總額		-	-	-	-	13,817	44,309	58,126
於2018年12月31日		-	1,770	151,442	373,006	60,929	(142,361)	444,786

31. 批准財務報表

綜合財務報表已於2019年3月22日獲董事會批准並授權刊發。

五年財務概要

	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
<u>年度(人民幣百萬元)</u>					
營業額	42	41	28	101	122
毛溢利／(虧損)	3	(12)	3	(9)	(55)
除利息、稅項、折舊及 攤銷前盈利／(虧損)*	47	(10)	(15)	(20)	(88)
經營溢利／(虧損)	47	(10)	(15)	(20)	(88)
溢利／(虧損)淨額	48	(8)	(14)	(15)	(82)
<u>於12月31日(人民幣百萬元)</u>					
流動資產	674	565	607	644	686
非流動資產	201	181	181	235	236
資產總額	875	746	788	879	922
流動負債	136	71	100	186	211
非流動負債	112	95	97	98	104
負債總額	248	166	197	284	315
權益總額	627	580	591	595	607
負債及權益總額	875	746	788	879	922
<u>每股(人民幣元)</u>					
每股基本盈利／(虧損)	0.03	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.07)
每股普通股股息**	—	—	—	—	—
每股可換股優先股股息**	—	—	—	—	—

物業詳情

所持已落成待售物業

物業名稱	地點	概約總樓面 面積 平方米	用途	本集團 應佔權益
西王大廈	中國青島市市北區敦化路138號	5,695	商業	100%
美郡項目	山東省濱州市鄒平縣城南新區 黛溪三路南首路東	8,335	住宅	100%
蘭亭項目	山東省濱州市鄒平縣鶴伴三路 以南及醴泉一路以西	1,920	住宅	100%

發展中物業

地點	概約 地盤面積 平方米	估計概約 總建築面積 平方米	用途	估計 完成日期	完成階段	本集團 應佔權益
山東省濱州市鄒平縣城南新區 黛溪三路南首路東	159,800	489,100	住宅及商業	不適用	在建	100%



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

