

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，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2022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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核簡明綜合業績，連同比較數字如下。該等綜合業績尚未經審核，惟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	
		2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
營業額	4	23,413	14,568
銷售成本		<u>(23,248)</u>	<u>(13,895)</u>
毛利		165	673
其他收入	4	1,628	1,476
銷售及市場推廣開支		(87)	(89)
預期信貸損失(「預期信貸損失」)模式下之 貿易應收款項撥回/(減值虧損)		29	–
行政開支		<u>(4,980)</u>	<u>(1,966)</u>
經營(虧損)/溢利		(3,245)	94
融資成本		<u>(8)</u>	<u>(24)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(3,253)	70
所得稅抵免	6	<u>–</u>	<u>4,665</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(3,253)</u>	<u>4,735</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		<u>(3,253)</u>	<u>4,735</u>
本公司普通股權持有人應佔 每股(虧損)/盈利			
期內基本(虧損)/盈利	7	<u>人民幣(0.2)分</u>	<u>人民幣0.3分</u>
期內攤薄(虧損)/盈利		<u>人民幣(0.2)分</u>	<u>人民幣0.3分</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
期內(虧損)/溢利	(3,253)	4,735
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/(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>1,355</u>	<u>(379)</u>
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(1,898)</u>	<u>4,356</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u>(1,898)</u>	<u>4,356</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		–	–
使用權資產		192	453
商譽		<u>180,405</u>	<u>180,405</u>
<b>非流動資產總值</b>		<u>180,597</u>	<u>180,858</u>
<b>流動資產</b>			
所持已落成待售物業		4,284	4,284
發展中物業	9	295,169	295,169
貿易應收款項	10	9,103	10,682
預付款項及其他應收款項	11	89,013	87,656
現金及現金等價物		<u>147,873</u>	<u>148,233</u>
<b>流動資產總值</b>		<u>545,442</u>	<u>546,024</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	46,402	47,315
租賃負債		193	462
合約負債		323	323
應付關連公司款項	15	<u>15,545</u>	<u>13,308</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>62,463</u>	<u>61,408</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>482,979</u>	<u>484,616</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>663,576</u>	<u>665,474</u>

		2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
減：非流動負債			
遞延稅項負債		<u>(93,158)</u>	<u>93,158</u>
非流動負債總額		<u>(93,158)</u>	<u>93,158</u>
資產淨值		<u>570,418</u>	<u>572,316</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	<u>175,672</u>	175,672
儲備		<u>394,746</u>	<u>396,644</u>
權益總額		<u>570,418</u>	<u>572,316</u>

## 簡明綜合權益變動表

本公司擁有人應佔

	已發行股本 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	外匯波動		權益總額 人民幣千元
							儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
(未經審核)									
於2022年1月1日	175,672	1,770	102,910	52,738	373,006	(118,063)	5,818	(21,535)	572,316
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,253)	(3,253)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	1,355	-	1,355
期內全面收益/ (虧損)總額	-	-	-	-	-	-	1,355	(3,253)	(1,898)
於2022年6月30日	<u>175,672</u>	<u>1,770</u>	<u>102,910</u>	<u>52,738</u>	<u>373,006</u>	<u>(118,063)</u>	<u>7,173</u>	<u>(24,788)</u>	<u>570,418</u>
(未經審核)									
於2021年1月1日	175,672	1,770	102,910	52,738	373,006	(118,063)	7,011	(29,300)	565,744
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,735	4,735
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(379)	-	(379)
期內全面(虧損)/ 收益總額	-	-	-	-	-	-	(379)	4,735	4,356
於2021年6月30日	<u>175,672</u>	<u>1,770</u>	<u>102,910</u>	<u>52,738</u>	<u>373,006</u>	<u>(118,063)</u>	<u>6,632</u>	<u>(24,565)</u>	<u>570,100</u>

## 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，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司主要營業地點於中期報告之公司資料一節披露。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及建材貿易。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國成立的西王集團有限公司(「西王集團」)。

### 2.1 編製基準

截至2022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。該等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2021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(「香港財務報告準則」)所編製。

### 2.2 主要會計政策

簡明綜合財務報表以歷史成本基準編製。除應用新訂及經修訂香港財務報告準則產生之會計政策變動外，截至2022年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

## 2.3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於當前期內，本集團首次應用下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則編製本集團簡明綜合財務報表，而該等新訂及經修訂香港財務報告準則乃於2022年1月1日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附的範例 及香港會計準則第41號(修訂本)

於當前期內應用經修訂香港財務報告準則對本集團當前期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 3. 經營分部資料

就資源分配及表現評估而向本集團高級管理層(即主要經營決策者(「**主要經營決策者**」))匯報的資料，其重點在於物業開發業務與建材貿易業務的經營業績。

就管理而言，本集團根據其主要業務組成業務單位，並有以下兩個可呈報的經營分部：(i)物業發展業務及(ii)建材貿易業務。管理層會獨立監察本集團各經營分部的業績，以便作出資源分配及表現評估的決定。

分部表現乃根據可申報分部溢利／虧損(即經調整除稅前溢利／虧損之計量)評估。報告期內，計入除稅前溢利／虧損的分部業績及其他分部項目如下：—



## 分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部對本集團營業額及業績的分析：

	物業開發		建材貿易		已綜合	
			截至6月30日止六個月			
	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,413</u>	<u>14,568</u>	<u>23,413</u>	<u>14,568</u>
分部	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>165</u>	<u>673</u>	<u>165</u>	<u>673</u>
其他分部資料						
其他收入					1,628	1,476
融資成本					(8)	(24)
未分配企業開支					<u>(5,038)</u>	<u>(2,055)</u>
除稅前(虧損)/溢利					<u>(3,253)</u>	<u>70</u>

## 4. 收益及其他收入

收益指在中國的建材貿易所得款項。

收益及其他收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
收益		
建材貿易	<u>23,413</u>	<u>14,568</u>
	<u>23,413</u>	<u>14,568</u>
其他收入		
來自西王集團財務有限公司(「西王財務」)的利息收入 (附註15(b))	1,589	1,475
政府補貼	7	-
銀行利息收入	1	1
雜項收入	<u>31</u>	<u>-</u>
	<u>1,628</u>	<u>1,476</u>

## 5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
已售存貨成本	23,248	13,895
折舊		
—物業、廠房及設備	—	2
—使用權資產	276	247
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	832	970
退休金計劃供款	83	45
	<u>915</u>	<u>1,015</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	
	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
即期稅項		
往年超額撥備	—	4,665
	<u>—</u>	<u>4,665</u>
期內稅項抵免總額	<u>—</u>	<u>4,665</u>

## 7. 本公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	未經審核
本公司普通股權持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(3,253)</u>	<u>4,735</u>

	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	未經審核	未經審核
股份		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利所使用的		
期內已發行普通股加權平均數	<u>1,408,784,198</u>	<u>1,408,784,198</u>

截至2022年及2021年6月30日止六個月所呈列的每股基本(虧損)/盈利金額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每股基本(虧損)/盈利金額並無攤薄影響。

## 8. 股息

於截至2022年6月30日止六個月，董事會並無就普通股及可換股優先股擬派中期股息(2021年上半年：人民幣零元)。

## 9. 發展中物業

	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 經審核				
於中國持有的土地，按成本： 於1月1日及於6月30日／12月31日	<u>291,983</u>	<u>291,983</u>				
開發開支，按成本： 於1月1日及於6月30日／12月31日 添置	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td style="text-align: right;">3,186</td></tr><tr><td style="text-align: right;">-</td></tr></table>	3,186	-	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td style="text-align: right;">1,895</td></tr><tr><td style="text-align: right;">1,291</td></tr></table>	1,895	1,291
3,186						
-						
1,895						
1,291						
於6月30日／12月31日	<u>295,169</u>	<u>295,169</u>				

## 10. 貿易應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
貿易應收款項	9,268	10,876
減：預期信貸損失撥備	<u>(165)</u>	<u>(194)</u>
	<u>9,103</u>	<u>10,682</u>

以下為根據合約日期列示的貿易應收款項(未計信貸損失撥備)的賬齡分析。

	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至180日	-	10,876
超過180日	<u>9,268</u>	<u>-</u>
應收款項總額(未計損失撥備)	<u>9,268</u>	<u>10,876</u>

本集團一般給予客戶30日的信貸期。

## 11. 預付款項及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
預付款項(附註)	78,696	78,714
其他應收款項	2,986	1,583
預付稅項	7,331	7,359
	<u>89,013</u>	<u>87,656</u>

附註：

該預付款項主要包括有關項目的預付建設及發展成本約人民幣78,545,000元(2021年12月31日：人民幣73,199,000元)。

## 12. 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
貿易應付款項	17,385	17,658
其他應付款項	28,804	29,075
應付薪金及福利	213	582
	<u>46,402</u>	<u>47,315</u>

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至30日	81	237
31至60日	-	-
61至90日	-	-
超過90日	17,304	17,421
	<u>17,385</u>	<u>17,658</u>

貿易應付款項為免息，且一般須於一年內結清。其他應付款項為免息，並須應要求支付。

### 13. 股本

#### 股份

	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2022年 6月30日 千港元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核	2021年 12月31日 千港元 經審核
法定：				
4,000,000,000股(2021年12月31日：4,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2021年12月31日：0.1港元)的 普通股	366,694	400,000	366,694	400,000
2,000,000,000股(2021年12月31日：2,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2021年12月31日：0.1港元)的 可換股優先股	<u>183,347</u>	<u>200,000</u>	<u>183,347</u>	<u>200,000</u>
	<b><u>550,041</u></b>	<b><u>600,000</u></b>	<b><u>550,041</u></b>	<b><u>600,000</u></b>
已發行及繳足：				
1,408,784,198股(2021年12月31日：1,408,784,198股) 每股面值0.1港元(2021年12月31日：0.1港元)的 普通股	129,149	140,879	129,149	140,879
507,492,257股(2021年12月31日：507,492,257股) 每股面值0.1港元(2021年12月31日：0.1港元) 的可換股優先股	<u>46,523</u>	<u>50,749</u>	<u>46,523</u>	<u>50,749</u>
	<b><u>175,672</u></b>	<b><u>191,628</u></b>	<b><u>175,672</u></b>	<b><u>191,628</u></b>

### 14. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
物業開發開支 已訂約但未撥備	<u>935</u>	<u>935</u>

## 15. 重大關連方交易及結餘

### (a) 與關連方的未償還結餘

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2021年 12月31日 人民幣千元 經審核
應付關連方款項：			
西王投資有限公司	(i) (ii)	13,732	11,565
西王香港有限公司	(i) (iii)	992	949
Master Team International Limited	(i) (iii)	821	794
		<u>15,545</u>	<u>13,308</u>
未償還存款結餘：西王財務	(iii)	<u>146,959</u>	<u>147,399</u>

(i) 該等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) 對手方為本公司直接控股公司。

(iii) 對手方為本公司最終控股公司之附屬公司。西王香港有限公司為本公司的中間控股公司。

### (b) 與關連方交易：

關連方名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
西王財務(附註4)	利息收入	<u>1,589</u>	<u>1,475</u>

### (c) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 未經審核	2021年 人民幣千元 未經審核
短期僱員福利	222	164
退休金計劃供款	8	7
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>230</u>	<u>171</u>

董事及主要行政人員的酬金人民幣292,000元(2021年上半年：人民幣361,000元)並無計入本集團主要管理人員薪酬。

## 管理層討論及分析

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」)山東省鄒平市。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及建材貿易。本集團於2022年7月開展了新的物業管理服務業務。

### I. 業務回顧

截至2022年6月30日止六個月(「期內」)本集團收益來源主要為在中國從事建材貿易。地理上，山東省仍為本集團的主要市場，本集團期內全部收益均來自山東省。

#### 物業開發業務

自2012年以來，物業開發業務為本集團的主營業務。在過去10年間，本集團順利完成了蘭亭項目及美郡項目的第一期和第二期工程。於2022年6月30日，該兩個項目約有1,402平方米(主要為儲藏室及停車位)尚未出售。本集團將竭盡所能於實際可行的情況下盡快出售該等項目。

過去幾年中，國家及地方政府政策嚴重影響了物業開發市場的營商環境。近一年來，鄒平市的房地產市場亦出現重大波動，一路走低。種種因素令管理層保守處理所有潛在項目。物業開發為資本密集型產業，項目一旦啟動，勢必會嚴重佔用本集團的營運資金。因此，本集團需要花費較長的時間來識別有利可圖的項目，同時維持健康的財務狀況。本公司從未過度倚賴進取籌集所得資金以開發任何項目，且並無面對其他物業開發商當前可能遇到的去庫存及去槓桿的壓力。



美郡項目第三期為本集團旗艦項目之一。管理層有信心於近幾年啟動該項目。本公司擬完成該項目並密切觀察是否有任何其他機會。

管理層認為美郡項目第三期的位置頗具吸引力，值得本集團投放更多資源開發。

鑒於鄒平市南側已接近飽和，無更多土地可供擴展，為了滿足當地人口增長及經濟需求，當地政府著力城鎮規劃，大力發展鄒平城南新城。市政府總部亦已搬遷至美郡項目第三期的鄰近地段，從而對其土地價值帶來正面影響。因此，美郡項目第三期地區已經成熟，成為生活工作之良所。由於美郡項目第三期為該區內的未開發地塊，政府目前會更有動力推動該項目。

本集團現時動用內部資源及人力全力開發美郡項目第三期。美郡項目第三期因位於重建區域，受地方政府的拆除要求所規限而延遲多年。期內，本集團已與負責拆除工作及容積率規劃的各政府部門取得聯繫。本集團亦已獲得潛在客戶及當地社區等持份者的積極回應。

美郡項目第三期的開發將分為兩個階段。美郡項目第三期第一階段將包括一塊面積約95,820平方米的土地(「美郡土地A」)，而美郡項目第三期第二階段將於一塊面積約77,334平方米的土地(「美郡土地B」)上進行開發。本集團已獲得美郡土地A的國有土地使用權證(「土地使用權證」)，惟尚未獲授予美郡土地B的土地使用權證。

本集團已就美郡項目第三期的開發制定以下時間表：

2023年初	開始美郡項目第三期現有建築物的拆除工作
2023年底	完成拆除
2024年	獲得美郡土地B的土地使用權證 開展美郡項目第三期第一階段的預售活動
2026年底	完成美郡項目第三期第一階段的全部開發

據本公司各董事(「董事」)所深知及確信，美郡土地B的開發(「美郡項目第三期第二階段」)須待獲授土地使用權證後方可動工，而現時預期該證書將於2024年獲得。

美郡項目第三期的發展詳情載於日期為2022年7月25日的公告。

關於清河項目，該項目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。由於其營運資金投入龐大，本集團對於啟動該項目十分謹慎。此外，本集團亦認為清河項目進展相當緩慢，本集團難以通過公開招標、拍賣及掛牌競拍獲取土地使用權證。與政府的持續討論仍在進行中。本集團亦會尋找其他可能性收回清河項目產生的成本，以妥當利用本集團資源，規避過度借款風險。

## 建材貿易

本集團認為建材貿易乃物業發展業務之補充。鑒於本集團多年來深耕業內關係及網絡，本集團計劃擴大於鄒平市的建材貿易規模。

本集團將大力發展其建材貿易業務。期內，本集團已出售約6,000噸建材(2021年上半年：約3,000噸)。本集團將招聘更多銷售人員以擴大其客戶基礎，尤其是山東省以外地區。此外，本集團亦會拓寬其採購網絡，以豐富產品多樣性及向客戶提供多元化產品。

該分部未來業務發展很大程度上取決於山東省的經濟狀況及該地區的建設工程。本集團日後將與潛在客戶緊密溝通並了解其需求。

## 新業務發展

本公司深知多元化其收入來源的重要性，過往數年一直在尋找並積極尋求價格合理的收購機會。同時，本公司已決定於近期開始其物業管理服務。於2022年7月，本集團於鄒平市設立一間新公司，即山東建軒物業管理有限公司(「山東建軒」)。直至本中期業績公告日期，山東建軒已成功自其客戶獲得管理服務合約及開始業務營運，並招募人員運作有關服務。本集團已組建一支專業團隊，並將進一步探索鄒平市以外的其他商機。於2022年8月及直至本公告日期，本集團確認其第一批收入來自提供物業管理服務。

該新業務詳情亦載於日期為2022年7月13日的公告內。

## COVID-19對本集團的影響

自2020年初以來，COVID-19疫情席捲全球，對全球人民及經濟造成不可估量的損失。中國內地房地產行業各板塊亦因此受到負面影響，嚴重影響了房地產市場活動及客戶情緒。由於COVID-19疫情抑制需求及期房銷售，中國內地房地產市場面臨巨大壓力，而因工人隔離及建築材料短缺，施工進度及公寓交付時間遭到推遲。

如上所述，本集團主要在山東省經營業務。期內，本集團在鄒平市經歷了一輪封城。倘COVID-19疫情反復並對山東省造成影響，當地政府或會採取若干管控措施，例如關閉公共設施、禁止旅行以及對感染者及視為可能感染的任何人士進行強制隔離。本集團的營運及業務計劃或會不可避免地受到重大不利影響。

一旦COVID-19疫情成為常態，預計市場需求將保持穩定。預計在中長期內，中國房地產市場將趨於穩定且具韌性。

## 業務前景及展望

近年來，中國政府已採取一系列措施管控房地產行業。具體而言，中國政府繼續推出各種限制性措施，遏制房地產市場的投機行為。政府通過實行產業政策及其他經濟措施對中國房地產行業的發展直接及間接地施加重大影響，例如控制物業開發用地供應以及管控外匯、房地產融資、稅收及外商投資。因此，中國政府或會限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向物業購買者提供貸款的能力或對物業銷售徵收額外稅費，從而可能導致影響物業交付時間及居住率。

2016年，「房子是用來住的，不是用來炒的」這一原則首次被中國政府提出，並一直貫徹至今。2018年，中國內地政府發佈「因城施策分類指導」，宣佈為調控房地產市場，各市可根據自身情況制定政策。2020年，住房和城鄉建設部聯同中國人民銀行提議出台房地產企業「三條紅線」規定，旨在加快房地產企業的去杠杆化進程，促進中國內地房地產行業健康發展。所有房地產開發商從銀行獲得外部融資時均須遵守該等規則。

中國政府將繼續根據宏觀經濟因素，不時頒佈有關中國房地產行業的新法律法規。

在物業開發過程中，上述所有措施均可能對本集團產生重大影響。過去數年，管理層注意到一些同業難以獲得足夠外部融資，導致延遲完成物業項目開發，或未能如期向客戶交付物業。許多物業開發商在實施其業務戰略、收購地塊及管理流動性風險方面面臨障礙。為將有關風險降至最低，管理層將繼續密切監察政府政策及物業的市場需求，尤其是本集團經營所在的鄒平市的需求。

## II. 財務回顧

### 經營業績

#### 1. 營業額

期內營業額為人民幣23.4百萬元(2021年上半年：人民幣14.6百萬元)，乃來自於中國從事建材貿易的銷售。

由於2022年上半年的COVID-19疫情，本集團未能接觸其潛在客戶以銷售蘭亭及美郡項目第二期的餘下物業。本集團期內主要從事建材銷售。

#### 2. 銷售成本

期內銷售成本為人民幣23.2百萬元(2021年上半年：人民幣13.9百萬元)。

銷售成本指建材成本加上稅項。

#### 3. 毛利

期內毛利為人民幣0.2百萬元(2021年上半年：人民幣0.7百萬元)。

毛利因本集團期內向其客戶提供的產品組合發生變動而減少。

#### 4. 其他收入

其他收入主要為來自西王集團財務有限公司(「西王財務」)的利息收入人民幣1.6百萬元(2021年上半年：人民幣1.5百萬元)。

## 5. 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支主要指銷售人員的薪酬。期內開支維持穩定。

## 6. 預期信貸損失模式下之貿易應收款項減值虧損撥回

根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，管理層評估有關貿易應收款項之預期信貸損失（「**預期信貸損失**」）計量，並使用整體評估撥備矩陣計算預期信貸損失。期內，因貿易應收款項結餘減少而確認減值虧損撥回約人民幣29,000元（2021年上半年：無）。

## 7. 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5.0百萬元（2021年上半年：人民幣2.0百萬元）。期內增加的主要原因是期內產生的匯兌虧損以及法律及專業費用增加。

## 8. 融資成本

期內融資成本指租賃負債的利息開支。該款項因租賃負債結餘由2021年6月30日的人民幣0.7百萬元減少至2022年6月30日的人民幣0.2百萬元而減少。

## 9. 所得稅抵免

本集團的所得稅抵免包括土地增值稅（「**土地增值稅**」）、企業所得稅及遞延所得稅。截至2021年6月30日止六個月確認土地增值稅撥回約人民幣4.7百萬元，而期內並無進一步撥回計入所得稅。由於本集團錄得虧損，期內亦無產生企業所得稅。

## 財務狀況

### 或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何或然負債。

### 流動資金及資本資源

於2022年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣147.9百萬元(2021年12月31日：人民幣148.2百萬元)。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2022年6月30日，資產負債比率(負債總額除以權益總額的比率)為2.8%(2021年12月31日：2.4%)(包括應付關連公司款項及租賃負債)。於2022年6月30日，本集團並無銀行借款(2021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

本集團於期內概無持有其他重大投資，且並無進行附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售，亦無制定未來重大投資或資本資產計劃。

### 資產抵押

於2022年6月30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(2021年12月31日：人民幣零元)。

### 資本承擔

於2022年6月30日，本集團的資本承擔為人民幣0.9百萬元(2021年12月31日：人民幣0.9百萬元)，主要為產生的物業發展費用。



## 外匯風險

本集團的主要業務位於中國，而功能貨幣則為人民幣。於期內，本集團大部分資產、負債、收入、付款及現金結餘均以人民幣結算。因此，董事相信本集團所承受的整體匯率波動風險不大。

## 人力資源

於2022年6月30日，本集團僱用約16名僱員(2021年6月30日：30名僱員)。期內產生的僱員相關成本為人民幣0.9百萬元(2021年上半年：人民幣1.0百萬元)。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。

## 企業管治

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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」)之良好管治原則及守則條文作為其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。

如本公司日期為2022年1月7日之公告所披露，黃啟明先生(前獨立非執行董事)辭世後，本公司僅餘兩名獨立非執行董事，而此並不符合上市規則第3.10(1)及3.10A條之規定。黃繼興先生於2022年2月15日獲委任為獨立非執行董事後，董事會由三名獨立非執行董事(佔董事會成員至少三分之一)組成，符合上市規則第3.10(1)及3.10A條之規定。

## 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已遵守標準守則所載的規定標準。

## 董事資料的變更

獨立非執行董事黃繼興先生(「黃先生」)於2022年5月6日辭任Hon Corporation Limited(股份代號：8259)的獨立非執行董事。黃先生亦於2022年6月10日辭任星盛商業管理股份有限公司(股份代號：6668)的公司秘書及授權代表。

除上文所披露者外，本公司並不知悉其他根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露的資料。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並遵照企業管治守則以書面訂立其職權範圍。自黃啟明先生(前獨立非執行董事)辭世後，審核委員會僅餘兩名成員，而此並不符合上市規則第3.21條之規定。黃繼興先生獲委任後，審核委員會由最少三名成員組成，符合上市規則第3.21條之規定。所有成員均為獨立非執行董事。審核委員會主席具備上市規則所規定之適當專業資格。於本中期業績公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃繼興先生(主席)(於2022年2月15日獲委任)、王安先生及王鎮先生。審核委員會已審閱本公司於期內的中期業績，亦已與管理層討論本公司所採用之內部監控、會計準則及常規。審核委員會認為，本中期業績已根據適用的會計準則、法律及規例以及上市規則編製，且已作出足夠披露。

## 中期股息

董事議決不就期內宣派任何中期股息(2021年上半年：人民幣零元)。

## 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

### (a) 本公司董事

於2022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)的股份、相關股份及債券中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/相聯法團名稱	身份	所持/擁有權益的 相關法團股份 數目及類別 (附註1)	於2022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)	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%

董事姓名	公司／相聯法團名稱	身份	於2022年6月30日	
			所持／擁有權益的 相關法團股份 數目及類別 (附註1)	佔相關法團 相同類別 證券的股權 概約百分比
	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%
	西王集團有限公司 (「西王集團」)	實益擁有人 (附註2)	人民幣 620,000,000元(L)	25.24%
	西王特鋼有限公司 (「西王特鋼」)	受控制法團權益 (附註2)	868,093,000股 股份(L) (附註3)	36.64%

董事姓名	公司／相聯法團名稱	身份	所持／擁有權益的 相關法團股份 數目及類別 (附註1)	於2022年6月30日
				佔相關法團 相同類別 證券的股權 概約百分比
王棣	本公司	實益擁有人	3,000,000 股 普通股(L) (附註5)	0.21%
	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35,460,000 元 (L)	1.44%
	西王特鋼	實益擁有人	9,333,333 股股份(L)	0.39%
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35,460,000 元 (L)	1.44%

附註：

(1) 字母「L」代表董事於股份的權益。

- (2) 於2022年6月30日，西王集團為本公司最終控股公司。西王集團25.24%股份由王勇先生持有，32.33%由20名個人(包括王棣先生)持有，而其餘42.43%由其他股東持有。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，根據證券及期貨條例，王勇先生被視為於西王集團所持的本公司57.57%股份中擁有權益。

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，根據證券及期貨條例，西王控股、西王香港及西王集團被視為於西王投資所持數目的本公司股份中擁有權益。

- (3) 該等股份以西王投資的名義登記。根據證券及期貨條例，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。根據證券及期貨條例，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。

**(b) 其他根據證券及期貨條例第XV部須披露彼等權益的本公司董事或主要行政人員**

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須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，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或短倉。

## 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2022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2022年 6月30日的 權益概約 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%

主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目 (附註1)	於2022年 6月30日的 權益概約 百分比
		506,244,669股 可換股 優先股(L)	99.75%
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%



主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目 (附註1)	於2022年 6月30日的 權益概約 百分比
Qilu Investment Funds (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，因此根據證券及期貨條例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，根據證券及期貨條例，西王香港及西王集團被視為擁有西王投資所持本公司股份權益。

- (4) 根據證券及期貨條例，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。
- (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) 其他根據證券及期貨條例第XV部須披露彼等權益的人士**

除上文所披露者外，於2022年6月30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。

## 購股權計劃

本公司於2005年11月6日採納2005年計劃及於2018年5月10日採納2018年計劃。兩個計劃的目的為令本集團能夠向選定參與人士授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻之激勵或獎勵。於2022年6月30日，2005年計劃項下有可認購本公司6,400,000股普通股的購股權尚未行使，該等尚未行使購股權之變動詳情如下：

承授人類別	授出日期	於截至2022年6月30日止六個月				於2022年	於2022年	每股	行使期間
		已授出	已行使	已註銷	已失效	1月1日 尚未行使	6月30日 尚未行使	行使價 (港元)	
<b>董事</b>									
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)
<b>僱員(附註1)</b>	2013年11月5日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	1.112	(附註2、3)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,400,000</u>	<u>6,400,000</u>		

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示，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2005年計劃下之購股權被註銷。

此購股權計劃年期已於2015年11月5日屆滿。但根據行使期，於2005年計劃期滿前已授出而尚未行使的全部購股權仍然有效，並可根據2005年計劃之條款予以行使。

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

### 董事購買股份或債券的權利

除上文「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」及「購股權計劃」章節所披露者外，於期內任何時間，概無向任何董事或彼等各自配偶或未成年子女授出任何可透過收購本公司股份或債券而獲益的權利，而彼等亦無行使任何該等權利；或本公司或其任何附屬公司亦非能使董事收購任何其他法人團體的該等權利的任何安排的訂約方。

## 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上市證券。

## 上市規則下的持續披露責任

本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何披露責任。

承董事會命  
西王置業控股有限公司\*  
主席  
王棣

香港，2022年8月24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

### 獨立非執行董事：

黃繼興先生  
王 安先生  
王 鎮先生

### 非執行董事：

王 棣先生  
王 勇先生  
孫新虎先生

\* 僅供識別