

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亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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12月31日止年度之年度業績公告**

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12月31日止年度(「本年度」)之年度業績。本公告符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)有關隨附年度業績之初步公告的相關要求。本集團截至2022年12月31日止年度之年度業績已獲本公司審核委員會審閱。本公告同時在本公司網站及聯交所指定網站刊登。截至2022年12月31日止年度之年度報告印刷版本將於適當時候寄發予股東，並可於上述網站查閱。

## 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	3	48,455	25,169
銷售成本		<u>(47,521)</u>	<u>(24,475)</u>
毛利		934	694
其他收入	3	3,196	3,292
銷售及市場推廣開支		(157)	(175)
預期信用損失(「預期信用損失」) 模式下之貿易應收款項 撥回減值虧損	4	128	8
行政開支		(10,384)	(5,483)
就商譽確認的減值虧損		<u>(1,950)</u>	<u>—</u>
經營虧損		(8,233)	(1,664)
融資成本	5	<u>(43)</u>	<u>(35)</u>
除稅前虧損	6	(8,276)	(1,699)
所得稅抵免	7	<u>944</u>	<u>9,464</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(7,332)</u>	<u>7,765</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		<u>(7,332)</u>	<u>7,765</u>
本公司普通權益持有人 應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	9		
—年度基本(虧損)/盈利		<u>人民幣(0.5)分</u>	<u>人民幣0.6分</u>
—年度攤薄(虧損)/盈利		<u>人民幣(0.5)分</u>	<u>人民幣0.4分</u>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<u>(7,332)</u>	<u>7,765</u>
<b>其他全面收益/(虧損)</b>		
於其後期間可能重新分類 至損益的其他全面收入/(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>2,792</u>	<u>(1,193)</u>
<b>年度全面(虧損)/收入總額</b>	<u><b>(4,540)</b></u>	<u><b>6,572</b></u>
本年度以下人士應佔全面(虧損)/溢利總額：		
本公司擁有人	<u><b>(4,540)</b></u>	<u><b>6,572</b></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3	–
使用權資產		2,298	453
商譽		178,455	180,405
非流動資產總值		<u>180,756</u>	<u>180,858</u>
<b>流動資產</b>			
所持已落成待售物業		3,921	4,284
發展中物業		295,169	295,169
貿易應收款項	10	8,771	10,682
預付款項及其他應收款項	11	88,007	87,656
現金及現金等價物		150,500	148,233
流動資產總值		<u>546,368</u>	<u>546,024</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	46,660	47,315
租賃負債		759	462
合約負債		594	323
應付關連公司款項		17,110	13,308
流動負債總額		<u>65,123</u>	<u>61,408</u>
流動資產淨值		<u>481,245</u>	<u>484,616</u>
資產總值減流動負債		<u>662,001</u>	<u>665,474</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,554	–
遞延稅項負債		92,671	93,158
非流動負債總額		<u>94,225</u>	<u>93,158</u>
資產淨值		<u>567,776</u>	<u>572,316</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		175,672	175,672
儲備		392,104	396,644
權益總額		<u>567,776</u>	<u>572,316</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 1.1 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，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已於年報之企業資料一節披露。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」)。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國從事物業開發及建材貿易。

## 1.2 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)之規定而編製。就編製綜合財務報表而言，倘若有關資料可合理預期影響主要使用者的決定，則有關資料被當作重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。此等財務報表乃根據歷史成本基礎編製。此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，因本集團主要業務乃在中國經營。本公司功能貨幣為香港元(「港元」)。本公司在中國之附屬公司之功能貨幣為人民幣。所有價值均四捨五入至最接近千位，惟另有註明者除外。

## 1.3 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下對香港財務報告準則的修訂本，該等修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後之2019冠狀病毒疫情相關租金減免
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—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(修訂本)	2018年至2020年週期的年度改進

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無造成重大影響。

## 新訂及已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列的新訂及已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月 香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約 <sup>1</sup>
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資產出售或 注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本) 香港會計準則第1號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>3</sup> 將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的 相關修訂本(2020年) <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

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將不會對綜合財務報表於可見將來造成重大影響。

## 2. 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)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，並有以下三個可呈報的經營分部：(i)物業發展業務；(ii)物業管理服務業務；及(iii)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(即經調整稅前溢利／虧損)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		物業管理服務		建材貿易		已綜合	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
	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
收益	<u>422</u>	<u>-</u>	<u>903</u>	<u>-</u>	<u>47,130</u>	<u>25,169</u>	<u>48,455</u>	<u>25,169</u>
分部業績	<u>(1,890)</u>	<u>-</u>	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>364</u>	<u>694</u>	<u>1,016</u>	<u>694</u>
其他分部資料：								
其他收入							3,196	3,292
融資成本							(43)	(35)
未分配企業開支							<u>(10,413)</u>	<u>(5,650)</u>
除稅前虧損							<u>(8,276)</u>	<u>(1,699)</u>

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

分部溢利／(虧損)乃指概無分配中央管理成本、其他收入及融資成本的每個分部溢利／(虧損)。此乃向主要營運決策者呈報以供其分配資源及評估表現的基準。

主要經營決策者根據每個分部的運營結果進行決策。由於主要經營決策者並無為資源分配及績效評估的目的定期審查該等資料，故並無呈列分部資產及負債的分析。

## 其他分部資料

	物業開發		物業管理服務		建材貿易		未分配		已綜合	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備的折舊	-	(3)	-	-	-	-	-	(25)	-	(28)
使用權資產的折舊	-	-	-	-	-	-	(603)	(550)	(603)	(550)
預期信用損失模式的										
減值虧損撥回/(減值虧損)	-	-	(16)	-	144	8	-	-	128	8
就商譽確認的減值虧損	(1,950)	-	-	-	-	-	-	-	(1,950)	-

## 地理資料

所有收益均來自中國。

## 非流動資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國	3	–
香港	<u>2,298</u>	<u>453</u>
	<u>2,301</u>	<u>453</u>

上述非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括商譽。

## 主要客戶資料

於相應年度，來自客戶的收益佔本集團總收益超過10%者如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶A (附註(i))	–	14,568
客戶B (附註(ii))	23,422	10,601
客戶C (附註(iii))	<u>19,667</u>	<u>–</u>

## 附註：

- (i) 客戶A產生收益乃來自買賣建材。截至2022年12月31日止年度，相應收益佔本集團總收益的比例不超過10%。
- (ii) 客戶B產生收益乃來自買賣建材約人民幣23,422,000元(2021年：人民幣10,601,000元)。
- (iii) 客戶C產生收益乃來自買賣建材。截至2021年12月31日止年度，相應收益佔本集團總收益的比例不超過10%。

### 3. 收益及其他收入

收益相當於在中國銷售物業所得款項、物業管理服務收入及建材貿易所得款項。收益及其他收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收益</b>		
物業銷售	422	–
物業管理服務收入	903	–
建材貿易	<u>47,130</u>	<u>25,169</u>
	<u>48,455</u>	<u>25,169</u>

所有收益合約期限均為一年或以下。如香港財務報告準則第15號的實際權宜所許可，並無披露分配至未履行合約的交易價格。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
來自關聯方的利息收入	3,172	3,027
銀行利息收入	2	2
政府補助(附註)	20	–
其他	<u>2</u>	<u>263</u>
	<u>3,196</u>	<u>3,292</u>

附註：於截至2022年12月31日止年度，本集團確認有關香港政府提供保就業計劃中COVID-19相關補助的政府補助約人民幣20,000元。

### 4. 預期信用損失模式下之減值虧損撥回

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已確認減值虧損撥回：		
– 貿易應收款項	<u>128</u>	<u>8</u>

### 5. 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>43</u>	<u>35</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨成本	<u>47,521</u>	<u>24,475</u>
核數師酬金	556	539
核數師就非審核服務之酬金	120	50
折舊		
—物業、廠房及設備	—	28
—使用權資產	603	550
與短期租賃相關的開支	382	18
外匯虧損／(收益)，淨額	3,170	(1,363)
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	2,024	2,228
—退休金計劃供款	<u>226</u>	<u>102</u>
	<u>2,250</u>	<u>2,330</u>

## 7. 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或源自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賺取應課稅溢利，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(2021年：無)。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2022年，本公司於中國成立的附屬公司的適用稅率為25%(2021年：25%)。中國土地增值稅(「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。土地增值額為物業銷售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4,799,000元已於截至2021年12月31日止年度的綜合損益表內抵免。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
過往年度超額撥備中國土地增值稅	-	(4,799)
過往年度超額撥備	<u>(457)</u>	<u>(4,665)</u>
	<u>(457)</u>	<u>(9,464)</u>
遞延稅項		
年內抵免	<u>(487)</u>	<u>-</u>
年度稅項抵免總額	<u>(944)</u>	<u>(9,464)</u>

## 8. 股息

董事會並不建議就普通股及可換股優先股派發截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

## 9. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(7,332)</u>	<u>7,765</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
計算每股基本(虧損)/盈利所使用的年內 已發行普通股的加權平均股數	<u>1,408,784,198</u>	1,408,784,198
與可換股優先股有關的攤薄潛在普通股的影響	<u>507,492,257</u>	<u>507,492,257</u>
計算每股攤薄(虧損)/盈利所使用的年內 已發行普通股加權平均數	<u>1,916,276,455</u>	<u>1,916,276,455</u>

於截至2021年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利所採用之普通股加權平均數經已就根據可換股優先股將予發行的潛在普通股有關之潛在攤薄影響作調整。每股攤薄盈利的計算並未假設本公司購股權獲行使，因該等購股權的行使價格高於股份平均市價。

於截至2022年12月31日止年度，每股基本虧損與每股攤薄虧相同。截至2022年12月31日止年度所呈列的每股基本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虧損並無攤薄影響。

## 10. 貿易應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	8,837	10,876
減：預期信用損失撥備	<u>(66)</u>	<u>(194)</u>
	<u>8,771</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。

	2022年	2021年
0至180日	<u>8,837</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 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項(附註)	79,943	78,714
其他應收款項	1,583	1,583
預付稅項	<u>6,481</u>	<u>7,359</u>
	<u>88,007</u>	<u>87,656</u>

附註：

該預付款項主要包括該項目的預付建設及發展成本約人民幣74,428,000元(2021年：人民幣73,199,000元)。

## 12. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	18,502	17,658
其他應付款項	27,340	29,075
應付薪金及福利	818	582
	<u>46,660</u>	<u>47,315</u>

### 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至30日	381	237
31至60日	-	-
61至90日	-	-
超過90日	18,121	17,421
	<u>18,502</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。

## 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市。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、建材貿易及提供物業管理服務。

### 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12月31日，該兩個項目約有1,352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。年內，本集團成功出售蘭亭項目的123.80平方米。

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。種種因素令本公司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2023年及2024年啟動該項目。本公司擬完成該項目並密切觀察營商環境是否有任何其他機會。

本公司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。美郡項目第三期主要為住宅項目。

鑒於鄒平市南側已接近飽和，無土地可供進一步擴展，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。年內，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。截至本公告日期，政府部門尚未出台有關拆除工作的經修訂時間表。儘管如此，本集團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：

2024年初	開始美郡項目第三期現有建築物的拆除工作
2024年底	完成拆除工作
2025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
2027年底	完成美郡項目第三期第一階段的全部開發

據各董事所深知及確信，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2025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。由於COVID-19疫情，2022年下半年與政府的磋商並不順利。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。預計清河項目在2025年前不會啟動。因此，已確認有關商譽的減值虧損約人民幣2.0百萬元。

### **提供物業管理服務**

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。於本公告日期，本集團於鄒平市提供服務，合約總建築面積為約179,000平方米，均為住宅物業。年內，已確認毛利人民幣0.5百萬元。

該新業務詳情亦載於日期為2022年7月13日的公告內。

## 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。

本集團擬大力發展其建材貿易業務。年內，本集團已出售約12,801噸建材(2021年：約5,545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。

## 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。年內，本集團於2022年3月、4月、11月及12月在鄒平市經歷了多輪封城。本集團的營運及業務計劃受到影響。由於本集團的客戶推遲訂單，於2022年12月並無確認來自建材貿易的收益。隨著最近封控政策的放鬆，當地政府對大片地區實施的嚴格封控不太可能再次發生。其他措施，如取消跨省旅行限制及停用健康檢測應用程序將有助於未來幾個月的業務活動恢復正常。本集團的客戶可能自該等措施中受益，從而為本集團帶來更多業務機會或交易。預計未來COVID-19對本集團的影響將微乎其微。

## I. 業務回顧

年內，本集團的營業額來源包括於中國進行建材貿易。從地理位置上看，山東省仍然為本集團的主要市場。年內，本集團的所有營業額均來自山東省。為了在充滿挑戰的全球經濟環境中實現營業額來源多樣化，本集團已開始於中國提供物業管理服務。預期提供物業管理服務業務將擴大本集團的營業額基礎並為股東創造價值。

## II. 財務回顧

### 經營業績

#### 1. 營業額

本集團的營業額為人民幣48,455,000元(去年：人民幣25,169,000元)，即來自建材貿易、物業銷售及提供物業管理服務業務的營業額。

年內，本集團成功出售蘭亭項目土地123.8平方米。本集團年內主要從事提供物業管理服務及建材銷售。

#### 2. 銷售成本

本集團的銷售成本為人民幣47,521,000元(去年：人民幣24,475,000元)，即來自建材貿易、物業銷售及提供物業管理服務業務的銷售成本。

#### 3. 其他收入

其他收入錄得人民幣3,196,000元(去年：人民幣3,292,000元)，主要是來自西王集團財務有限公司(「西王財務」)的利息收入。

#### 4. 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。本年度開支維持穩定。

#### 5. 預期信用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用損失（「預期信用損失」）計量，並使用整體評估撥備矩陣計算預期信用損失。年內，因貿易應收款項結餘減少而確認減值虧損撥回約人民幣128,000元（去年：撥回人民幣8,000元）。

#### 6. 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。金額由2021年的人民幣5,483,000元增至2022年的人民幣10,384,000元，主要由於(i)年內產生匯兌虧損約人民幣3,170,000元，以及(ii)法律及專業費用約人民幣2,228,000元。

#### 7. 所得稅抵免

所得稅抵免由2021年的人民幣9,464,000元減至2022年的人民幣944,000元。此乃主要由於所得稅抵免約人民幣457,000元以及於年內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約人民幣487,000元所致。

### 財務狀況

#### 流動資金及資本資源

於2022年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣150,500,000元（2021年12月31日：人民幣148,233,000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2022年12月31日，資本負債比率(總債務除以總權益)為3.4%(2021年12月31日：2.4%)。於2022年12月31日，本集團概無銀行及其他借款(2021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2022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(2021年12月31日：無)。

### 控股股東對股份的質押

本公司的控股股東已於2017年9月28日知會董事會，表示其已與一名獨立第三方訂立股份抵押協議，據此，其已向該名獨立第三方抵押其於本公司普通股及可換股優先股的全部股權，以作為其附屬公司向該名獨立第三方所發行本金額合共2億港元的票據之擔保。有關該交易的更多詳情，請參閱本公司日期為2017年9月28日的公告。於日期為2017年9月28日的公告之後，優先股股東西王投資有限公司(「西王投資」)將172,095,966股優先股轉換為本公司的172,095,966股普通股。

本公司獲香港破產管理署(「破產管理署」)日期為2023年3月21日的函件告知，西王投資於2023年3月20日進行清盤，於本公告日期，西王投資直接持有合共982,999,588股本公司普通股，佔本公司已發行股本總額約69.78%。破產管理署告知本公司，彼於西王投資持有的股份中擁有權益，並要求本公司在沒有取得破產管理署任何書面同意的情況下停止上述股份的轉讓。

## 資本承擔

於2022年12月31日，本集團之資本承擔為人民幣935,000元(2021年12月31日：人民幣935,000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(「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2022年12月31日，本集團共有約23名(2021年12月31日：16名)僱員。本年度僱員相關成本(包括董事酬金)為人民幣2,250,000元(去年：人民幣2,330,000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2022年12月31日，本集團並無任何或然負債(2021年12月31日：無)。

## 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。

### III. 業務前景

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槓桿化進程，促進中國房地產行業健康發展。所有物業開發商從銀行獲得外部融資時均須遵守該等規則。

最近，有迹象表明中國政府正計劃放鬆此類限制，並通過放寬借款上限，允許物業開發商增加槓桿。這是中國房地產政策的巨變，可能有助於恢復市場對房地產市場的信心。

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。於本年度，中央政府強力介入，給陷入困境的開發商提供幫助，防止市場出現自由落體式下跌。物業開發商獲許進行股權再融資。本公司認為此為一個利好信號。然而，在經濟真正復甦、消費者恢復對購買物業的興致及信心並預見房子能按時完工之前，銷售活動可能不會迅速恢復。

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。為將該等風險降至最低，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。

## **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。

## **企業管治**

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文作為本身之企業管治守則。董事會認為，本公司於本年度一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

## **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採用上市規則附錄十所載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的標準守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於本年度全年及截至本公告日期皆已遵守標準守則。

## 審閱全年業績

本公司審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例，以及討論內部控制及財務匯報事宜，包括審閱本集團本年度之全年業績。

## 報告期後事項

2022年12月31日後，本公司於2023年3月21日獲香港破產管理署信函告知：

- (i) 於2023年3月20日發出對西王投資的清盤令，於本公告日期，西王投資直接持有合共982,999,588股本公司普通股，佔本公司已發行股本總額約69.78%，而破產管理署之管理署署長現為西王投資的臨時清盤人（「臨時清盤人」）；及
- (ii) 臨時清盤人要求本公司自該函件日期起未來21天內向臨時清盤人匯寄應付西王投資的款項。於2022年12月31日應付西王投資的款項為約人民幣15,216,000元。

詳情請參閱本公司日期為2023年3月29日之公告。

## 核數師於年度業績公告之工作範圍

於初步業績公告載列本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表之數據以及相關附註乃經本集團核數師國衛會計師事務所有限公司確認與本集團於本年度之綜合財務報表初稿所載之金額一致。國衛會計師事務所有限公司於此方面之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此國衛會計師事務所有限公司並不對初步公告作出任何核證。

## 年報之刊行

本公司將於適當時候向股東寄發2022年之年報，並將之分別刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.xiwangproperty.com)。

承董事會命  
西王置業控股有限公司  
主席  
王勇

香港，2023年3月30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：

王勇先生  
孫新虎先生

\* 僅供識別