

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告(「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2024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(統稱「本集團」)截至2024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	
		2024年 人民幣千元 未經審核	2023年 人民幣千元 未經審核
營業額	4	1,392	10,312
銷售成本		<u>(616)</u>	<u>(9,613)</u>
毛利		776	699
其他收入	4	1,638	1,634
銷售及市場推廣開支		(66)	(66)
預期信貸損失(「預期信貸損失」)模式下 之貿易應收款項(撥備)/撥回		(1)	8
行政開支		<u>(3,603)</u>	<u>(4,081)</u>
經營虧損		(1,256)	(1,806)
融資成本		<u>(55)</u>	<u>(86)</u>
除稅前虧損	5	(1,311)	(1,892)
所得稅開支	6	<u>(528)</u>	<u>(31)</u>
期內虧損		<u>(1,839)</u>	<u>(1,923)</u>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		<u>(1,839)</u>	<u>(1,923)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	7		
期內基本虧損		<u>人民幣(0.1)分</u>	<u>人民幣(0.1)分</u>
期內攤薄虧損		<u>人民幣(0.1)分</u>	<u>人民幣(0.1)分</u>

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 未經審核	2023年 人民幣千元 未經審核
期內虧損	(1,839)	(1,923)
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類 至損益的其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>190</u>	<u>784</u>
期內全面虧損總額	<u>(1,649)</u>	<u>(1,139)</u>
期內以下人士應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	<u>(1,649)</u>	<u>(1,139)</u>

簡明綜合財務狀況表

		2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
非流動資產			
物業、廠房及設備		4	2
使用權資產		1,105	1,509
商譽		107,420	107,420
非流動資產總值		<u>108,529</u>	<u>108,931</u>
流動資產			
所持已落成待售物業		3,715	3,715
發展中物業	9	295,169	295,169
貿易應收款項	10	295	262
預付款項及其他應收款項	11	10,361	8,589
現金及現金等價物		145,286	150,882
流動資產總值		<u>454,826</u>	<u>458,617</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	37,794	37,829
租賃負債		871	832
合約負債		522	461
應付稅項		495	17
應付關連公司款項		16,447	19,096
流動負債總額		<u>56,129</u>	<u>58,235</u>
流動資產淨值		<u>398,697</u>	<u>400,382</u>
總資產減流動負債		<u>507,226</u>	<u>509,313</u>

	2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
非流動負債		
租賃負債	306	744
遞延稅項負債	74,913	74,913
	<u>75,219</u>	<u>75,657</u>
非流動負債總額	<u>75,219</u>	<u>75,657</u>
資產淨值	<u>432,007</u>	<u>433,656</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	175,672	175,672
儲備	256,335	257,984
	<u>432,007</u>	<u>433,656</u>
權益總額	<u>432,007</u>	<u>433,656</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 公司資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。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為香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室。董事認為，本公司的直接控股公司為西王投資有限公司(清盤中)，為一間於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。

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要在中國從事物業開發、建材貿易及提供物業管理服務。

2.1 編製基準

期內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。本集團之簡明綜合中期財務報表未經審核，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2023年12月31日止十二個月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

簡明綜合中期財務報表以歷史成本基準編製。除應用香港財務報告準則之新訂修訂及詮釋產生之會計政策變動外，期內之簡明綜合中期財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2023年12月31日止十二個月之年度財務報表所遵循者一致。

2.3 應用香港財務報告準則之新訂修訂及詮釋

於期內，本集團首次應用下列香港會計師公會頒佈香港財務報告準則之新訂修訂及詮釋編製本集團簡明綜合中期財務報表，而該等香港財務報告準則之新訂修訂及詮釋乃於2024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1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動負債
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對載有按 要求償還條款之定期貸款之分類

於期內應用香港財務報告準則之修訂對本集團當前期間及過往期間之綜合財務狀況及表現及／或該等簡明綜合中期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)匯報的資料，其重點在於物業開發業務、建材貿易業務及提供物業管理服務業務的經營業績。

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)建材貿易業務；及(iii)提供物業管理服務業務。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。分部表現乃根據可呈報分部溢利／虧損(即經調整除稅前溢利／虧損之計量)評估。期內，計入除稅前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	
	2024年 人民幣 千元 未經審核	2023年 人民幣 千元 未經審核	2024年 人民幣 千元 未經審核	2023年 人民幣 千元 未經審核	2024年 人民幣 千元 未經審核	2023年 人民幣 千元 未經審核	2024年 人民幣 千元 未經審核	2023年 人民幣 千元 未經審核
	截至6月30日止六個月							
收益	-	89	1,392	1,379	-	8,844	1,392	10,312
分部業績	-	(118)	775	823	-	2	775	707
其他分部資料：								
其他收入							1,638	1,634
融資成本							(55)	(86)
未分配企業開支							(3,669)	(4,147)
除稅前虧損							<u>(1,311)</u>	<u>(1,892)</u>

4. 收益及其他收入

收益指在中國的銷售物業、建材貿易及物業管理服務收入所得款項。

收益及其他收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 未經審核	2023年 人民幣千元 未經審核
收益		
銷售物業	-	89
物業管理服務收入	1,392	1,379
建材貿易	-	8,844
	<u>1,392</u>	<u>10,312</u>
其他收入		
來自西王財務有限公司(「西王財務」)的利息收入	1,635	1,631
銀行利息收入	1	1
雜項收入	2	2
	<u>1,638</u>	<u>1,634</u>

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 未經審核	2023年 人民幣千元 未經審核
已售存貨成本	616	9,613
折舊		
—物業、廠房及設備	1	1
—使用權資產	413	412
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員的薪酬)		
工資及薪金	1,382	1,078
退休金計劃供款	129	132
	<u>1,511</u>	<u>1,210</u>

6. 所得稅開支

本集團須根據本集團成員公司所在及經營之司法權區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	
	2024年 人民幣千元 未經審核	2023年 人民幣千元 未經審核
即期稅項		
期內股息預扣稅	498	—
期內溢利之當期稅項	30	31
	<u>528</u>	<u>31</u>

7. 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損金額乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023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	<u>(1,839)</u>	<u>(1,923)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	未經審核	未經審核
計算每股基本虧損所使用的期內已發行 普通股加權平均股數	1,408,784,198	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>
計算每股攤薄虧損所使用的期內已發行 普通股加權平均股數	<u>1,408,784,198</u>	<u>1,408,784,198</u>

分別於截至2024年及2023年6月30日止六個月期間，每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。分別截至2024年6月30日及2023年6月止六個月所呈列的每股基本虧損金額並無就攤薄作出調整，原因為可換股優先股的影響(截至2023年6月30日止六個月(「2023年上半年」：可換股優先股及未行使購股權的影響)對所呈列的每股基本虧損並無攤薄影響。

8. 股息

期內，董事會並無就普通股及可換股優先股擬派中期股息(2023年上半年：無)。

9. 發展中物業

	2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 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	<u>3,186</u>	<u>3,186</u>
於6月30日／12月31日	<u>295,169</u>	<u>295,169</u>

10. 貿易應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
貿易應收款項	306	272
減：預期信貸損失撥備	<u>(11)</u>	<u>(10)</u>
	<u>295</u>	<u>262</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。

	2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至180日	<u>306</u>	<u>272</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

	2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
預付款項	953	576
其他應收款項	2,927	1,532
預付稅項	6,481	6,481
	<u>10,361</u>	<u>8,589</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
貿易應付款項	9,345	9,886
其他應付款項	27,702	27,218
應付薪金及福利	747	725
	<u>37,794</u>	<u>37,829</u>

貿易應付款項

於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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
0至30日	163	92
31至60日	29	29
61至90日	33	29
超過90日	9,120	9,736
	<u>9,345</u>	<u>9,886</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

本集團於2001年成立，總部設於中國山東省鄒平市。本公司於2005年12月在聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業開發業務、提供物業管理服務及建材貿易。

I. 業務回顧

期內本集團收益來源主要為在中國提供物業管理服務。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，物業開發業務一直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，兩者均為位於鄒平市的住宅項目。

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。種種因素導致本公司管理層保守處理所有潛在項目，此乃由於物業開發為資本密集型產業，項目一旦啟動，勢必會佔用本集團很大一部分的營運資金。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。本集團已獲得由中華人民共和國國土資源部就有關美郡土地A授出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。

期內，本集團就進一步推展美郡項目第三期採取以下行動：

- 公司持續關注鄒平市房地產市場的趨勢及發展，為美郡項目第三期的定位以及銷售方案提供依據。
- 與不同施工單位、原料供應商等進行了初步溝通，以確保在初步批准及報告手續完備後可以迅速啟動項目施工。

於本公告日期，當地政府部門已大致完成現有建築物的拆除工作。預計大約將需時六至八個月的時間使土地準備就緒，以進行未來的建築工程，此項工作全部由當地政府負責處理。

據各董事所深知及確信，美郡土地B的開發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。本公司將於考慮鄒平市整體經濟之主要狀況及預測及房地產市場等若干重要因素後，對美郡項目第三期預售活動進行審慎評估。

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

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

本集團的另一個潛在房地產項目為清河項目，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一直十分謹慎。此外，管理層亦認為清河項目進展相當緩慢，本集團難以通過公開招標、拍賣或掛牌競拍獲取土地使用權證。

由於中國房地產市場疲軟，已於2023年止十二個月確認商譽減值虧損及撇銷預付款項。

期內本集團商譽並無變動。

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，而本公司已於2022年7月開展其物業管理服務。於本公告日期，本集團於鄒平市為住宅物業提供服務，合約總建築面積為約179,000平方米。期內，已確認毛利人民幣0.8百萬元。

本集團將繼續尋求提供物業管理服務的新商機，以進一步發展此業務分部及增加本集團的收入來源。

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以內及以外的建材貿易規模。

本集團計劃將大力發展其建材貿易業務。然而，由於建材需求較弱，本集團於期內於該分部並無錄得業務。

本集團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於該地區的建設工程。本集團日後將與潛在客戶密切磋商並了解其需求。

業務前景及展望

於2024年上半年，中國房地產市場整體呈現調整態勢。於2024年4月30日舉行的中國共產黨中央政治局會議及於2024年5月17日由中國人民銀行宣布的新政策措施都旨在穩定房地產市場和去庫存，部分核心城市的二手房市場因此出現了一定程度的好轉。但新房市場仍處於整體下行趨勢。

綜合來看，山東省在2024年上半年通過金融支持等措施努力穩定房地產市場，但市場整體仍面臨一定的下行壓力。未來市場的走勢將受到政策優化、居民收入增長和房價預期等多重因素的影響。

於本公告日期，當地政府部門已完成大部分美郡項目第三期工地現有建築物之拆除工作，然而，仍有少數建築物未完成拆除。拆除產生的廢棄物也尚未進行清運。

公司密切關注現有建築物之拆除及清運工作，待上述拆除及清運完成後，將儘快啟動美群項目第三期開工前的審批手續申報等工作。

II. 財務回顧

經營業績

1. 營業額

期內本集團的總營業額為人民幣1.4百萬元(2023年上半年：人民幣10.3百萬元)，乃全部來自於中國提供物業管理服務。

2. 銷售成本

期內本集團的銷售成本為人民幣0.6百萬元(2023年上半年：人民幣9.6百萬元)。

銷售成本指提供物業管理服務相關的成本。

3. 毛利

期內毛利為人民幣0.8百萬元(2023年上半年：人民幣0.7百萬元)。

4. 其他收入

本集團其他收入主要為期內來自西王財務的利息收入為人民幣1.6百萬元(2023年上半年：人民幣1.6百萬元)。

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，期內維持穩定。

6. 預期信貸損失模式下之貿易應收款項(撥備)/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增加而確認撥備約人民幣1,000元(2023年上半年：貿易應收款項撥回預期信貸損失撥回約人民幣8,000元)。

7. 行政開支

本集團行政開支包括一般行政費用、法律及專業費用、管理層及行政人員工資等。期內之行政開支為人民幣3.6百萬元(2023年上半年：人民幣4.1百萬元)。期內行政開支減少的主要原因是期內產生的匯兌虧損減少。

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於2023年6月30日的人民幣2.0百萬元下降至於2024年6月30日的人民幣1.2百萬元而減少。

9. 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括土地增值稅、企業所得稅、股息預扣稅及遞延所得稅。

本集團於期內產生企業所得稅及股息預扣稅。

財務狀況

或然負債

於2024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2024年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣145.3百萬元(2023年12月31日：人民幣150.9百萬元)。期內本集團主要以來自投資活動為營運提供所需資金。於2024年6月30日，資產負債比率(總債務除以權益總額的比率)為4.1%(2023年12月31日：4.8%)(包括應付關連公司款項及租賃負債)。於2024年6月30日，本集團並無銀行及其他借款(2023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

本集團於期內概無持有重大投資，且並無進行附屬公司的任何重大收購或出售。本集團並無制定任何未來重大投資或購入資本資產計劃。

資產抵押

於2024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(2023年12月31日：無)。

資本承擔

於2024年6月30日，本集團的資本承擔為人民幣0.9百萬元(2023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，而功能性貨幣則為人民幣。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2024年6月30日，本集團僱用20名僱員(2023年6月30日：21名僱員)。期內產生的僱員相關成本(包括董事酬金)為人民幣1.5百萬元(2023年上半年：人民幣1.2百萬元)。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。

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**」)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所載的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司亦已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其本身有關董事進行證券交易的守則。經向每位董事作出具體查詢後，每位董事確認彼於期內一直遵守標準守則所載的規定標準。

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。

發佈中期報告

本集團期內的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並分別將於本公司及聯交所的網站刊登。

承董事會命
西王置業控股有限公司*
主席
王勇

香港，2024年8月26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

李紹蕊女士

非執行董事：

王勇先生

孫新虎先生

* 僅供識別