

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2023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」；連同其附屬公司統稱(「本集團」))董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本集團截至2023年12月31日止年度(「本年度」)之綜合年度業績，連同截至2022年12月31日止年度(「過往年度」)之比較數字。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。本集團本年度之年度業績已獲本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。本公告在本公司網站及聯交所指定網站刊登。本年度之年度報告(「2023年年報」)將於適當時候寄發予本公司股東(「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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
營業額	3	20,790	48,455
銷售成本		<u>(19,348)</u>	<u>(47,521)</u>
毛利		1,442	934
其他收入	3	3,268	3,196
銷售及市場推廣開支		(132)	(157)
撥回貿易應收款項之預期信用損失 （「預期信用損失」）撥備	4	56	128
行政開支		(6,184)	(10,384)
就商譽確認的減值虧損		(71,035)	(1,950)
預付款核銷		<u>(79,401)</u>	<u>—</u>
經營虧損		(151,986)	(8,233)
融資成本	5	<u>(155)</u>	<u>(43)</u>
除稅前虧損	6	(152,141)	(8,276)
所得稅抵免	7	<u>17,699</u>	<u>944</u>
年度虧損		<u>(134,442)</u>	<u>(7,332)</u>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		<u>(134,442)</u>	<u>(7,332)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	9		
— 年度基本虧損		<u>人民幣(9.5)分</u>	<u>人民幣(0.5)分</u>
— 年度攤薄虧損		<u>人民幣(9.5)分</u>	<u>人民幣(0.5)分</u>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度虧損	<u>(134,442)</u>	<u>(7,332)</u>
<b>其他全面收益</b>		
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>322</u>	<u>2,792</u>
<b>年度全面虧損總額</b>	<u><b>(134,120)</b></u>	<u><b>(4,540)</b></u>
本年度以下人士應佔全面 虧損總額：		
本公司擁有人	<u><b>(134,120)</b></u>	<u><b>(4,540)</b></u>

## 綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2	3
使用權資產		1,509	2,298
商譽	10	107,420	178,455
非流動資產總值		<u>108,931</u>	<u>180,756</u>
<b>流動資產</b>			
所持已落成待售物業		3,715	3,921
發展中物業		295,169	295,169
貿易應收款項	11	262	8,771
預付款項及其他應收款項	12	8,589	88,007
現金及現金等價物		150,882	150,500
流動資產總值		<u>458,617</u>	<u>546,368</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	37,829	46,660
租賃負債		832	759
合約負債		461	594
應付稅項		17	–
應付關連公司款項		19,096	17,110
流動負債總額		<u>58,235</u>	<u>65,123</u>
流動資產淨值		<u>400,382</u>	<u>481,245</u>
資產總值減流動負債		<u>509,313</u>	<u>662,001</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		744	1,554
遞延稅項負債		74,913	92,671
非流動負債總額		<u>75,657</u>	<u>94,225</u>
資產淨值		<u>433,656</u>	<u>567,776</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		175,672	175,672
儲備		257,984	392,104
權益總額		<u>433,656</u>	<u>567,776</u>

## 財務資料附註

截至2023年12月31日止年度

### 1. 一般資料

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。本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室，本公司於中華人民共和國(「中國」)之主要營業地點位於中國山東省鄒平市西王工業區。本公司的直接控股公司為西王投資有限公司(清盤中)(「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(尤其是於山東省鄒平市)從事物業開發、提供物業管理服務及建材貿易。

### 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)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，綜合財務報表包括上市規則及香港法例第622章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，因本集團本年度主要業務乃在中國經營。本公司功能貨幣為港元(「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 應用經修訂香港財務報告準則

#### 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用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2023年1月1日或之後開始的本集團年度期間強制生效，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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二立法模板
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

除下文所述者外，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將不會對綜合財務報表於可見將來造成重大影響。

*應用香港會計師公會就《香港取消強制性公積金-長期服務金對沖機制的會計影響》發出之指引而導致會計政策的變動*

於2022年6月，香港特別行政區政府(「政府」)公佈將於2025年5月1日(「過渡日期」)生效的《2022年香港僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)。一旦修訂條例生效，僱主不可再使用任何源自其強制性公積金(「強積金」)計劃供款之應計福利，以就僱員由過渡日期起提供服務之長期服務金(「長服金」)扣減(「對沖機制」)。此外，在過渡日期前服務的長服金將根據僱員在過渡日期前的月薪及截至過渡日期的服務年數計算。

於2023年7月，香港會計師公會頒佈上述會計指引，就取消對沖機制之會計影響提供指引。尤其是，該指引指出實體可入賬來自強制性強積金供款的應計福利，該等供款預期將用於扣減應付予僱員的長服金，作為該僱員向長服金的視作供款。為了更能反映廢除抵銷機制的實質內容，本集團已應用上述香港會計師公會指引並更改其與長期服務金負債相關的會計政策。

本年度的會計政策變動對綜合財務報表並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則及詮釋

本集團並未應用下列的已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則及詮釋：

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>1</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>2</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>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本) 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup> 供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本) 香港詮釋第5號(經修訂)	缺乏可兌換性 <sup>3</sup> 財務報表之列報—借款人對有償還要求條款之有期 貸款之歸類 <sup>2</sup>

1. 於待定日期或之後開始的年度期間生效
2. 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效
3. 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於可見將來將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

## 2. 經營分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定須識別及披露經營分部資料，有關資料乃基於由主要經營決策者(「主要經營決策者」，即本公司高級管理層)定期審閱以作資源分配及表現評估之內部財務報告而得出。

根據香港財務報告準則第8號向本集團高級管理層匯報的資料，其重點在於物業開發業務、物業管理服務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	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022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>90</u>	<u>422</u>	<u>2,729</u>	<u>903</u>	<u>17,971</u>	<u>47,130</u>	<u>20,790</u>	<u>48,455</u>
分部業績	<u>(150,502)</u>	<u>(1,890)</u>	<u>1,562</u>	<u>494</u>	<u>2</u>	<u>508</u>	<u>(148,938)</u>	<u>(888)</u>
其他分部資料：								
其他收入							3,268	3,196
融資成本							(155)	(43)
未分配企業開支							<u>(6,316)</u>	<u>(10,541)</u>
除稅前虧損							<u>(152,141)</u>	<u>(8,276)</u>

經營分部所應用的會計政策與本集團的一般會計政策相同。

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經營分部溢利／(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	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022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	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-
使用權資產的折舊	-	-	-	-	-	-	(817)	(603)	(817)	(603)
撥回／(撥備)貿易應收款項 之預期信用損失撥備	50	-	6	(16)	-	144	-	-	56	128
就商譽確認的減值虧損	(71,035)	(1,950)	-	-	-	-	-	-	(71,035)	(1,950)
預付款核銷	(79,401)	-	-	-	-	-	-	-	(79,401)	-



## 地理資料

本年度及過往年度，所有收益均來自中國。

本年度及過往年度，所有本集團非流動資產均來自中國(包括香港)。

## 非流動資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國	2	3
香港	<u>1,509</u>	<u>2,298</u>
	<u>1,511</u>	<u>2,301</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

本年度及過往年度，來自客戶的收益佔本集團總收益超過10%者如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶A(附註(i))	9,126	–
客戶B(附註(ii))	8,845	23,422
客戶C(附註(iii))	<u>–</u>	<u>19,667</u>

## 附註：

- (i) 本年度，客戶A產生收益乃來自買賣建材。過往年度，相應收益佔本集團總收益的比例不超過10%。
- (ii) 本年度，客戶B產生收益乃來自買賣建材約人民幣8,845,000元(2022年：人民幣23,422,000元)。
- (iii) 過往年度，客戶C產生收益乃來自買賣建材。本年度，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

本年度及過往年度，本集團收益指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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>收益</b>		
物業銷售	90	422
物業管理服務收入	2,729	903
建材貿易	17,971	47,130
	<u>20,790</u>	<u>48,455</u>

因本年度及過往年度之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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
來自關連方的利息收入	3,262	3,172
銀行利息收入	3	2
政府補助(附註)	–	20
其他	3	2
	<u>3,268</u>	<u>3,196</u>

附註： 於過往年度，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. 撥回預期信用損失撥備

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已確認撥回預期信用損失撥備：		
－貿易應收款項	<u>56</u>	<u>128</u>

#### 5. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>155</u>	<u>43</u>

#### 6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損經扣除以下各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售存貨成本	<u>19,348</u>	<u>47,521</u>
核數師酬金	585	556
核數師就非審核服務之酬金	–	120
折舊		
－物業、廠房及設備	1	–
－使用權資產	817	603
與短期租賃相關的開支	9	382
外匯虧損，淨額	612	3,170
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	2,225	2,024
－退休金計劃供款	<u>259</u>	<u>226</u>
	<u>2,484</u>	<u>2,250</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該等司法權區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(2022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，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2023年，本公司於中國成立的附屬公司的適用稅率為25%(2022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)。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項		
過往年度超額撥備	-	(457)
年內支出	<u>59</u>	<u>-</u>
	<u>59</u>	<u>(457)</u>
遞延稅項		
年內抵免	<u>(17,758)</u>	<u>(487)</u>
年度稅項抵免總額	<u>(17,699)</u>	<u>(944)</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本年度之末期股息(2022年：無)。

## 9. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(134,442)</u>	<u>(7,332)</u>
	股份數目	
	2023年	2022年
計算每股基本虧損所使用的年內已發行普通股的 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年內已發行普通股 加權平均數	<u>1,408,784,198</u>	<u>1,408,784,198</u>

於本年度及過往年度，每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。於本年度所呈列的每股基本虧損並無就攤薄作出調整(2022年：無)，原因為可換股優先股(2022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。

## 10. 商譽

人民幣千元

### 成本：

於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及**2023年12月31日** 200,583

### 累計減值：

於2022年1月1日 20,178

於年內確認的減值虧損 1,950

於2022年12月31日及於2023年1月1日 22,128

於年內確認的減值虧損 71,035

於**2023年12月31日** 93,163

### 賬面值：

於2022年12月31日 178,455

於**2023年12月31日** **107,420**

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
美郡項目	107,420	107,420
清河項目	<u>-</u>	<u>71,035</u>
	<u><b>107,420</b></u>	<u>178,455</u>

## 11. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	272	8,837
減：預期信用損失撥備	(10)	(66)
	<u>262</u>	<u>8,771</u>

以下為根據合約日期列示的貿易應收款項(未計信用損失撥備)的賬齡分析。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至180日	<u>272</u>	<u>8,837</u>

本集團一般給予客戶30日的信貸期。

## 12. 預付款項及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項(附註)	576	79,943
其他應收款項	1,532	1,583
預付稅項	6,481	6,481
	<u>8,589</u>	<u>88,007</u>

附註：

本年度，由於清河項目未來前景之不確定性，預付款項撇銷約人民幣79,401,000元(2022年：無)。中國房地產市場經歷下降趨勢。董事會認為，清河項目進一步發展之可預見未來現金流入極少。預付款項為不可退還。

### 13. 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	9,886	18,502
其他應付款項	27,218	27,340
應付薪金及福利	725	818
	<u>37,829</u>	<u>46,660</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30日	92	381
31至60日	29	–
61至90日	29	–
超過90日	9,736	18,121
	<u>9,886</u>	<u>18,502</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。本公司於2005年12月在聯交所主板上市。本集團主要在中國(尤其是山東省)從事物業開發、提供物業管理服務業務及建材貿易。

### 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，該兩個項目均為位於山東省鄒平市的住宅項目。於2023年12月31日，該兩個項目共約有1,317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未出售部分。年內，本集團成功出售蘭亭項目的36.0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潛在項目，尤其是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大部分的營運資金。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。本公司從未因任何項目過度籌資，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。本集團已獲得中國國土資源部頒發的美郡土地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。

由於美郡項目第三期的工地位於重建區域，需要拆除該工地上的現有建築物，故該項目已推遲多年。本集團一直與負責該等拆除工作及容積率規劃的多個政府部門積極聯絡。

尤其是，董事會謹此強調，年內，本集團已採取以下行動推進美郡項目第三期的實施：

- 已多次與鄒平市政府及／或黃山街道辦事處的相關人員進行聯絡，跟進並推動美郡項目第三期的拆除工作；
- 已與鄒平市自然資源和規劃局進行聯絡，進一步了解美郡項目第三期容積率整體規劃的限制；
- 已與主管副局長溝通並跟進容積率調整的進展情況；及
- 已就美郡項目第三期的整體規劃設計與規劃設計院進行溝通。

於本公告日期，當地政府部門已開始現有建築物之拆除工作，預期完成拆除工作大約需要一年時間。拆除工作全部由當地政府負責處理。

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

清河項目是本集團的另一個潛在房地產開發項目，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需求龐大，本集團對於啟動該項目十分謹慎。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、拍賣及掛牌競拍獲取土地使用權證。

中國房地產市場疲軟，清河項目開發受影響。鑒於項目進展緩慢及未來房產庫存積壓風險，管理層認為，本集團未來幾年不大可能開發該項目，除非有跡象表明中國(尤其是山東省鄒平市)的住宅物業需求在近期會出現上升趨勢。根據獨立估值及管理層評估，本集團於年內就商譽確認減值虧損約人民幣71.0百萬元及撇銷預付款項約人民幣79.4百萬元(過往年度：就商譽確認減值虧損約人民幣2.0百萬元)。

## 導致減值虧損及撇銷的原因及情況

於2023年，中國房地產市場尤為引人關注。眾多行業巨頭出現債務違約並陷入重組進程。多家房地產開發商甚至進入清算過程。自此，中國房地產銷售額已從2021年的人民幣15萬億元降至2023年不足人民幣12萬億元。根據中國國家統計局公佈的統計數據，總體而言，2023年中國房地產投資較2022年下降9.6%。

管理層預期，未來幾年中國住房市場將面臨結構性因素帶來的額外壓力，尤其是人均家庭收入增長放緩。未來幾年，隨著城市化進程放緩，新增住房需求將減少。過去十年巨額國家補貼，幫助數百萬人搬離現代設施缺乏的舊樓，搬進新住房。然而，隨著土地出讓收入減少，地方政府財政緊縮，加之居住在舊房並需要搬進新房的居民越來越少，該需求可能會更加有限。儘管與當地政府不斷進行商討，但政府並無對本集團作出具體回應(例如公開招標時間表)。

此外，清河項目位於鄒平市城郊，地處鄒平市黃金地段外。隨著客戶近年來對於鄒平市購買房產採取更審慎態度，該區域的住宅需求已減少。需求疲軟會壓抑房產售價。管理層經計及潛在客戶的購買力、對區域內優質住房的需求以及房地產市場情況，審閱清河項目的開發計劃，預期房產售價將低於往年。倘本集團繼續開發清河項目，長遠而言可能將對本集團的財務業績產生不利影響。管理層曾努力物色合適的業務合作夥伴合作開發清河項目。然而，由於上述因素，管理層無法覓得合適的潛在業務合作夥伴。

本集團已對清河項目的商譽進行年度審閱，以評估其預期可收回金額。本集團已聘請外部估值師，根據公允價值減去出售成本及使用價值(「使用價值」)中的較高者評估商譽的預期可收回金額。經仔細審閱及評估後，本集團就商譽確認減值虧損，詳情載於上文附註10。

有關清河項目的預付款項指預付的建築成本，包括但不限於有關回遷房建設、圍牆工程、社區公示欄工程、配套設施建設、拆遷補償、支付予國土資源局的征地的管理費、國土資源局收取的臨時手續費的成本以及其他雜項預付開發成本。產生的所有預付款項均不予退還。管理層認為，中國房地產市場於未來數年不會有顯著改善。清河項目未必能從物業預售中產生大量現金流入，以支持其進一步開發的建築工程現金流出。因此，年內撤銷預付款項約人民幣79.4百萬元。

商譽減值虧損及預付款項撤銷(屬非現金性質)並無對本集團年內營運資金狀況產生影響。

#### *就清河項目預測現金流量採納的主要基準及假設*

於本年度，管理層預計清河項目的實地工作將於2026年開始。本集團將啟動規劃工作，並與政府進行進一步協商。倘房地產市場穩定，管理層預計建設工程將於2028年開始，倘於2024年至2033年的預測期間(「預測期間」)，則需約兩年時間才能完成該建設項目。管理層預計利潤率會大幅下降。

過往年度，管理層預計清河項目的建設工程將於2026年開始，並於2024年至2031年預測期間(「上一預測期間」)需約兩年時間完成建設工程。然而，預計整個項目將產生正面淨利潤率。

預期淨利潤率下降主要是由於管理層因應市況設定的單位售價較低，並調整清河項目的開發成本。

清河項目建設工程預計於預測期間2028年開工(上一預測期間：2026年)。清河項目預售活動的開始將取決於房地產市場的情況鄒平市的住房需求。管理層預計清河項目的預售活動將於預測期間2028年開始(上一預測期間：2026年)。管理層將定期修訂清河項目的開發計劃，並將本集團的資源優先部署於美郡項目第三期。

與2022年上一預測期間所採用的基準相比，編製2023年預測期間的預測現金流量所採用的基準並無重大變動。經考慮(包括但不限於)開發開支增加、項目預計開工時間、物業單位售價下降及中國(尤其是山東省鄒平市)房地產市場行情等各種因素，2023年預測期間的預期年度淨利潤率低於2022年上一預測期間的預測。

貼現現金流量估值方法已獲採納，用以計算清河項目的使用價值。根據香港會計準則第36號資產減值，商譽分配之現金產生單位須每年進行減值測試，及在有跡象顯示現金產生單位可能減值時，則透過對比現金產生單位之賬面值(包括商譽)與現金產生單位之可回收金額(使用價值及公平值減出售成本之較高者)。公平值減出售成本之估值方法未獲採納，因為經過搜尋國際研究數據庫、聯交所、深圳證券交易所及上海證券交易所網站的所有公告及香港上市公司的財務報告及公開可得的資料後，我們發現市場上可供釐定公平值之可比較現金產生單位的交易有限。根據香港會計準則第36號，由於並無合理基準作為可靠估算於計量日期依照當時現行市況下市場參與者可能進行有序交易出售現金產生單位的價格，因此將無法計量公平值減出售成本。另一方面，交易的出售成本可能因不同情況而各不相同，且有關信息不易取得。據此，使用價值獲採用作為現金產生單位的可收回金額。貼現現金流量估值方法自2012年起一直用於清河項目現金產生單位的估值。

與過往年度的使用價值相比，2023年12月估值中的使用價值下降是由於預測期間的預測年度淨利潤率低於2022年就上一預測期間所作的預測，當中已考慮各種因素，包括但不限於項目啟動的估計時間、物業的單位售價及房地產市場的市場狀況。

## 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，過往數年一直積極尋求價格合理的收購機會。本集團與鄒平市眾多客戶成功簽訂物業管理服務合約。本集團亦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住宅物業服務，合約總建築面積為約179,000平方米。本年度，已確認毛利人民幣1.6百萬元。

## 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。

本集團擬大力發展其建材貿易業務。本年度，本集團已出售約4,453噸建材(2022年：約12,801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更多元化的產品。由於建材需求較弱，本集團本年度銷量較過往年度錄得銷量減少約65%。

本集團業務中該分部未來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。

## I. 業務回顧

本年度，本集團的營業額來源包括於中國進行物業銷售、提供物業管理服務及建材貿易。從地理位置上看，山東省仍然為本集團的主要市場。本年度，本集團的營業額均來自山東省。為了在充滿挑戰的國內及全球經濟環境中實現營業額來源多樣化，本集團分別於2020年12月及2022年7月開始於中國開展建材貿易及提供物業管理服務業務。預期該等新業務的持續發展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

本年度，本集團的總營業額為人民幣20,790,000元(過往年度：人民幣48,455,000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。

本年度，本集團成功出售蘭亭項目土地36.0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

本年度，本集團的總銷售成本為人民幣19,348,000元(過往年度：人民幣47,521,000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

本年度，本集團的其他收入為人民幣3,268,000元(過往年度：人民幣3,196,000元)，主要是來自本公司關聯公司西王集團財務有限公司的利息收入。

### 4. 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支主要指銷售人員的薪酬。本年度該等開支維持穩定。

### 5. 撥回貿易應收款項之預期信用損失撥備

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56,000元(過往年度：撥回人民幣128,000元)。

### 6. 行政開支

本集團的行政開支包括一般行政費用、法律及專業費用以及管理層及行政人員工資。本年度，行政開支總金額為人民幣6,184,000元，較過往年度的人民幣10,384,000元減少人民幣4,200,000元。該減少主要由於(i)本年度匯兌虧損減至人民幣612,000元(2022年：人民幣3,170,000元)，以及(ii)本年度，法律及專業費用減至人民幣493,000元(2022年：人民幣2,089,000元)。

### 7. 所得稅抵免

本年度，所得稅抵免上升至人民幣17,699,000元，較過往年度的人民幣944,000元上升人民幣16,755,000元。此乃主要由於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17,758,000元所致。

## 8. 就商譽及預付款核銷確認的減值虧損

年內，本公司就商譽及預付款核銷確認減值虧損撥備分別為約人民幣71.0百萬元及人民幣79.4百萬元(過往年度：就商譽確認減值虧損約人民幣2.0百萬元)。該減值及核銷乃歸因於本集團物業開發業務的清河項目。減值的詳情載於「管理層討論及分析」內的「物業開發業務」一節。

## 財務狀況

### 流動資金及資本資源

於2023年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣150,882,000元(2022年12月31日：人民幣150,500,000元)。年內，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其營運提供所需資金。

於2023年12月31日，本集團的資本負債比率(總債務除以總權益)為4.8%(2022年12月31日：3.4%)。於2023年12月31日，本集團概無銀行及其他借款(2022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

本集團於年內概無持有重大投資，亦無進行附屬公司的任何重大收購及出售。本集團並無作出未來作任何重大投資或購入資本資產的計劃。

### 資產抵押

於2023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(2022年12月31日：無)。

## 控股股東對股份的質押

本公司的控股股東(西王投資有限公司(清盤中)(「西王投資」))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。於上述公告之後，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，西王投資已於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，佔本公司已發行普通股總數約69.78%及506,244,669股本公司可換股優先股，佔本公司已發行可換股優先股總數約99.75%。破產管理署告知本公司，彼於西王投資持有的本公司股份中擁有權益，並要求本公司在沒有取得破產管理署事先書面同意的情況下停止上述股份的轉讓。於本公告日期，黎嘉恩先生及朱靜汶女士為西王投資共同及個別的清盤人。

於2023年8月2日，馬德民先生及黎穎麟先生獲委任為西王投資持有的本公司982,999,588股普通股及506,244,669股可換股優先股的共同及個別接管人。該事項詳情載於本公司日期為2023年8月4日的公告。

## 資本承擔

於2023年12月31日，本集團之資本承擔為人民幣935,000元(2022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。年內，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2023年12月31日，本集團共有約20名(2022年12月31日：23名)僱員。本年度僱員相關成本(包括董事酬金)金額為人民幣2,484,000元(去年：人民幣2,250,000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(「薪酬委員會」)以釐定及檢討應付本公司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2023年12月31日，本集團並無任何或然負債(2022年12月31日：無)。

## 上市規則下的持續披露責任

於本公告日期，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

政策調整是影響中國房地產市場的關鍵因素之一。從2023年房地產開發投資與銷售的關鍵數據變化上看，2023年房地產開發投資、企業到位資金等多種因素儘管下降，但降幅較上一年度有所收窄。其間，各地「認房不用認貸」(即要求金融機構將購房者及其家庭成員視作首次購房者並給予利好條款及貸款(無論彼等過往是否貸款買房，只要彼等名下並無於所在區域內已登記現有房產))、降低首付比例和利率、放寬限購等政策工具的綜合運用，被視作提振市場的有效手段。

預計2024年房地產政策將進一步持續寬鬆。二線城市有望全面放開限制政策，一線城市局部優化。支持房企融資金融政策預計會繼續加強，房企信用修復有望提速，從而促進需求企穩回暖。

展望未來，「房住不炒」的定位依然是中國監管部門牢牢守住的底線。自從2016年提出房子是用來住的不是用來炒的這個定位，確定了房地產回歸居住屬性的決心，這不是短期的房地產思路，而是一個決定長期未來的定調。

2023年，中央會議提出了加快推進保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設、城中村改造的「三大工程」建設，這將成為2024年各地政府及金融機構的重點工作之一。預計「三大工程」建設的推進將極大緩解房地產市場的下行風險。然而，經濟真正復甦、消費者恢復對購買物業的信心尚需時間，房地產市場仍處於從底部區域逐步恢復的階段。

上述所有措施均可能對本集團的物業開發及銷售業務產生重大影響。過去數年，本公司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，尤其是本集團主要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。

於本年度，董事會遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會人數至少三分之一)及至少一名具備適當的專業資格以及會計及相關財務管理專業知識(「資格」)的獨立非執行董事的規定，惟於2023年5月8日(獨立非執行董事王鎮先生辭任之日)至2023年7月5日(李紹蕊女士於2023年7月6日獲委任為獨立非執行董事之前)期間除外。

根據上市規則第3.10(1)條，本公司須至少擁有一名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，本公司獨立非執行董事須佔董事會人數至少三分之一。根據上市規則第3.10(2)條，本公司至少一名獨立非執行董事須具備資格。

根據上市規則第3.21條，本公司審核委員會必須僅由非執行董事組成且必須最少由三名成員組成，其中至少一名須為具備資格的獨立非執行董事。第3.21條亦規定，審核委員會的大多數成員必須為獨立非執行董事且審核委員會主席必須由獨立非執行董事擔任。根據上市規則第3.27A條，本公司提名委員會(「提名委員會」)組成必須由獨立非執行董事佔大多數且提名委員會主席必須由董事會主席或獨立非執行董事擔任。此外，根據上市規則第3.25條，本公司薪酬委員會組成必須由獨立非執行董事佔大多數且薪酬委員會主席必須由獨立非執行董事擔任。

根據守則條文第B.1.4條，董事會致力每年評估獨立非執行董事之獨立性，並確保董事會可獲提供獨立觀點及意見。

如本公司日期為2023年5月8日之公告所披露，緊隨王鎮先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員後：

- (a) 本公司僅有兩名獨立非執行董事，因此獨立非執行董事的人數低於上市規則第3.10(1)條規定的最低人數及低於上市規則第3.10A條規定的佔董事會成員三分之一的人數；

- (b) 審核委員會僅有兩名成員，因此成員人數低於上市規則第3.21條規定的最低人數；及
- (c) 根據上市規則第3.27A條要求，提名委員會組成並未由獨立非執行董事佔大多數。

李紹蕊女士於2023年7月6日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員後：(i)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；(ii)審核委員會有三名成員；及(iii)提名委員會組成由獨立非執行董事佔大多數。除上文所披露者外，於本年度及直至本公告日期，本公司已遵守上述有關董事會及董事會委員會組成及主席的上市規則條文。

企業管治守則之守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應邀請董事會委員會的主席出席股東週年大會。若彼等未可出席，董事會主席應邀請相關委員會另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該等人士應於股東週年大會上回答提問。此外，企業管治守則守則條文第F.2.2條規定，本公司應確保外聘核數師出席股東週年大會以回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性方面等問題。由於其他工作承諾，本公司董事會主席及一名薪酬委員會及提名委員會成員未出席本公司於2023年6月16日舉行的股東週年大會(「**2023年股東週年大會**」)。為確保與本公司股東有效溝通，其他董事會成員(包括執行董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席)均已出席2023年股東週年大會，回答出席會議的本公司股東的相關問題。本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司以及本公司法律顧問余沛恒律師事務所亦已出席2023年股東週年大會。

## 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，各董事確認彼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

審核委員會已檢討本集團所採納之會計準則及慣例，並與管理層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。

## 核數師於年度業績公告之工作範圍

於本公告載列本集團於本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(「國衛」)比較並確認與本集團於本年度之綜合財務報表初稿一致。國衛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，因此國衛並不對本公告作出任何核證。



## 年報之刊行

本公司將於適當時候向股東寄發2023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，2024年3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

非執行董事：

王勇先生  
孫新虎先生

獨立非執行董事：

黃繼興先生  
王安先生  
李紹蕊女士

\* 僅供識別