

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)

### 內幕消息及盈利警告

本公告乃由西王置業控股有限公司(「本公司」；連同其附屬公司稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此知會本公司股東(「股東」)及潛在投資者，根據對本集團截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)的未經審核綜合管理賬目所作出的初步評估及董事會目前可得的資料，本集團預期2023財年將錄得除稅前綜合虧損淨額約人民幣152.0百萬元至人民幣161.5百萬元(「盈利警告」)，而截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)除稅前綜合虧損淨額約為人民幣8.2百萬元。這主要是由於就清河項目商譽及撇銷預付款項確認的減值虧損所致，該項目為位於山東省鄒平市的一個用於建設住宅單位的房地產開發項目，預計2023財年的減值虧損約為人民幣150.4百萬元，而2022財年有關商譽的減損虧損約為人民幣2.0百萬元。

倘不計及上文所提就清河項目的商譽及撇銷預付款項確認的減值虧損，本集團於2023財年的除稅前綜合虧損淨額介乎約人民幣1.6百萬元至人民幣11.1百萬元之間，較2022財年的除稅前綜合虧損淨額約人民幣6.2百萬元（未計及就商譽確認的減值虧損約人民幣2.0百萬元）減少約74.2%至增加約79.0%。

### 清河商譽減值及撇銷預付款項之理由

茲提述本集團於2023年8月21日刊發的截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告（「**2023年中期業績**」）及本集團於2023年8月23日刊發的截至2023年6月30日止六個月的中期報告（「**2023年中期報告**」）。誠如2023年中期業績及2023年中期報告所述，本集團認為清河項目進展相當緩慢，難以通過公開招標、拍賣及掛牌競拍獲取土地使用權證。由於清河項目營運資金投入需求龐大，本集團對於啟動該項目一直十分謹慎。於2023財年下半年，本集團試圖探尋啟動該項目的其他可能性，包括不斷與政府磋商及試圖甄別合適商業夥伴共同開發該項目。然而，由於中國房地產市場長期低迷，本集團未能取得實質性進展，預計未來兩年內很難啟動該項目。在本公司獨立估值師的幫助下，董事會審查並重新評估了用於釐定清河項目可收回金額的關鍵假設。根據董事會的初步評估，就清河項目商譽及撇銷預付款項確認的額外減值虧損預計將約為人民幣150.4百萬元。

上述商譽及預付款項減值的初步評估乃基於適用會計原則審慎作出，其或會發生變化。就商譽及撇銷預付款項確認的減值虧損均為非現金項目，故對本集團的營運資金並無影響。

本公司仍就本集團於2023財年的業績進行最後定稿。本公告所載的資料僅為基於董事會根據本集團於2023財年的未經審核綜合管理賬目及董事會目前可得之其他資料所作出的初步評估，有關賬目並未經由本公司核數師審核或審閱，亦未經董事會審核委員會審閱，並有待最終確定及可能會作出調整。進一步詳情及本集團於2023財年之年度業績將於本集團刊發其2023財年年度業績公告時披露，預期年度業績將於2024年3月底前發佈。

## 收購守則規則10項下的申報責任

茲提述(i)本公司日期為2023年8月4日的公告，該公告根據上市規則第13.09條、證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)及香港公司收購及合併守則(「收購守則」)規則3.7而作出，內容有關(其中包括)就本公司的控股股東(定義見上市規則)西王投資持有的押記股份委任接管人(「**2023年8月公告**」)；及(ii)本公司日期為2023年9月5日、2023年10月5日、2023年11月3日、2023年12月4日、2024年1月5日、2024年2月5日及2024年3月5日的每月更新公告(統稱「**每月更新公告**」)。除非文意另有所指，否則本公告所用詞彙的涵義與2023年8月公告及每月更新公告中定義的涵義相同。

納入本公告的盈利警告構成收購守則規則10項下的盈利預測，故應由本公司的財務顧問及核數師或會計師根據收購守則規則10.4作出報告。鑒於根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部項下有關及時披露內幕消息的規定，本公司須於切實可行的情況下盡快刊發本公告，而由於時間有限，本公司於遵守收購守則規則10.4所載的呈報規定時確實出現實際困難(無論時間抑或其他方面)。

根據證券及期貨事務監察委員會刊發的收購守則規則10.4及第2項應用指引，倘於要約期內作出盈利預測並於公告中首次刊登，則須將整份預測連同本公司財務顧問及核數師就上述盈利預測作出之報告重複載於下一份寄發予本公司股東之文件(「**股東文件**」)內。然而，倘本集團二零二三財年之業績公告於下一份股東文件寄發前刊發，且相關業績及財務報表附註以提述方式載入下一份股東文件內，因此在收購守則規則10.9之範疇內，則收購守則規則10.4項下財務報表呈報之規定將不再適用。

股東及潛在投資者務須注意，盈利警告並無按收購守則規則10之規定作出報告，且不符合收購守則規則10所規定的標準。因此，股東及潛在投資者在任何依賴盈利警告評估自破產管理產生可能交易的優劣時務請審慎行事。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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22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

本公司董事願共同及個別地對本公告所載資料的準確性承擔一切責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，足以導致本公告所載任何陳述產生誤導。

\* 僅供識別