

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，及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)

公告
內幕消息
本公司業務發展的最新情況

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」）董事（「董事」）會（「董事會」）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(2)(a)條及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部項下的內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

本集團目前經營三個主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)建材貿易；及(iii)物業管理業務。

董事會謹此知會本公司股東（「股東」）及市場有關本集團物業開發分部業務發展的最新情況。

美郡項目第三期的開發

茲提述本公司日期為2012年12月11日的通函(「**通函**」)及日期為2012年12月31日的公告。

本集團一直在開發一個位於中華人民共和國(「**中國**」)山東省濱州市鄒平市城南新區黛溪三路南首路東的住宅項目(「**美郡項目**」)。美郡項目總地盤面積約為227,483平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成，分三期開發。前兩期項目已完成，並已售出約百分之九十九(99%)的可銷售總樓面面積(「**樓面面積**」)，有關詳情載於下文表1。

本公司現正憑藉其資源及人力開發美郡項目最後一期工程(「**美郡項目第三期**」)。在本集團於2012年12月31日收購美郡項目土地的任何權益前，於2005年12月20日，美郡項目第三期已就面積約95,820平方米(「**美郡土地A**」)獲得土地使用證(「**土地使用證**」)，惟剩餘面積約77,334平方米(「**美郡土地B**」)的土地使用證尚未獲授予。

為開始美郡項目第三期的建築工程，本公司須取得(i)土地使用證；(ii)進行施工的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及(iii)預售美郡項目第三期的商品房預售許可證。由於美郡土地A已取得土地使用證，第(ii)及第(iii)項許可證僅為法律手續，一旦清除土地上現有建築物後，於無重大阻礙情況下即可獲授予。因此，本公司擬先於美郡土地A開始建築工程。就美郡土地B而言，建築工程僅可於(i)獲授土地使用證；(ii)接獲第(ii)及第(iii)項許可證；及(iii)清除土地上現有建築物後方可動工。

根據通函，原計劃美郡土地A的建築工程於2014年開始，於2017年竣工。本公司當時預計本公司截止於2012年11月18日已悉數支付相關出讓金及稅項後四年內獲授予美郡土地B的土地使用證。截至本公告日期，本公司仍未取得美郡土地B的土地使用證，此乃由於土地使用證僅可於現有建築物的拆除工作正式完成，土地獲清理的情況下取得。由於現有建築物的相關拆除工作延期，美郡土地A及美郡土地B的建築工程均被阻礙，有關詳情載於「美郡項目第三期延期的原因」一節。

表1提供美郡項目不同階段的簡要資料：

表1

施工期	第一期	第二期	第三期第一階段
－實際／估計開工日期	2007年7月	2009年11月	2024年6月
－實際／估計預售開始日期	2008年12月	2010年5月	2024年10月
－實際／估計完工日期	2009年12月	2013年12月	2026年12月
施工狀態	完工	完工	待開發
總土地面積(平方米)	13,333	54,330	95,820
可供銷售樓面面積(平方米)	21,407	153,674	不適用
估已售出可銷售總樓面面積百分比	95.4%	99.7%	不適用
對本集團的實際利益	100%	100%	100%

美郡項目第三期延期的原因

美郡項目第三期開發大幅延遲的主要原因是相關土地位於重建區，涉及美郡土地A及美郡土地B現有居民的重新安置以及現有建築物的拆除。

一般而言，當地政府有責任與受影響居民進行聯絡及磋商，安排彼等在開始建築工程前搬離美郡土地A及美郡土地B上的現有建築物。但遺憾的是，當地政府在磋商過程中遭到受影響居民的強烈反對，導致美郡土地A及美郡土地B上現有建築物的拆除遭到延遲。

本公司自2016年起一直積極與當地政府各部門商討加快拆除進度。經過多次談判及磋商，當地政府最終與受影響居民制定計劃，定於2019年下半年進行拆除，目標在一年內完成。然而，由於2020年年初爆發COVID-19疫情，該計劃遭到延遲。

美郡項目第三期之預期開發時間表

鑒於鄒平市COVID-19疫情逐漸穩定，不再影響社會正常的日常生活，本公司已重新開始與當地政府商討，以期盡早啟動拆除工作。本公司已獲得當地政府的積極支持與反饋，並獲悉美郡項目第三期現有建築物的拆除工作將於2023年年初開始，目標在2023年年底完成。拆除完成後，本公司預計將於2024年獲得美郡土地B的土地使用證。本公司擬於獲取相關許可證後開始建築工程，並首先開發美郡土地A（「美郡項目第三期第一階段」）。本公司目標在2024年開始美郡項目第三期第一階段預售活動，並於2026年12月前完成美郡項目第三期第一階段的全部開發。

截至本公告日期，根據目前可得資料以及據董事會所深知及確信，倘所有單位均已售出，美郡項目第三期第一階段預計將產生不少於人民幣18億元的收益。預測美郡項目第三期第一階段的收益時已考慮多項因素，包括：

- 美郡項目第三期的位置對學校、學院及市政府總部等公共服務十分便利；
- 本公司擬將美郡項目第三期打造成一個可以以較高單位價格銷售的高端住宅區；
- 計及本公司計算估計建築成本時的通脹及潛在增幅，以及其他可能導致建築工程延遲的不利因素；及
- 2024年12月之前預計將完成30%的建築工程，故本公司有權取得商品房預售許可證。

由於美郡土地B的開發（「美郡項目第三期第二階段」）受限於預計於2024年方獲得土地使用證後才可進行，本公司將不時根據上市規則適時發佈進一步公告，以知會其股東及潛在投資者相關信息。

關於開發美郡項目第三期之觀點

董事會注意到，由於過往數年裡政府政策的變更及悲觀的市場氣氛，許多中國物業開發商於開發其手頭項目時面臨巨大挑戰。董事會謹此強調，本公司於過往數年裡於物業開發方面採取相對保守方法，專注於本公司最為熟悉的細分市場，即中國山東省鄒平及青島。董事會認為該方法對本公司有所裨益，尤其於經濟下行之際，正如現今市場變得不景氣。由於本公司從未過度倚賴進取籌集所得資金以開發任何項目，本公司並無面對其他物業開發商當前可能遭遇的去庫存及去槓桿的壓力。截至於2021年12月31日，本公司擁有約人民幣148,233,000元現金或現金等價物，幾乎無任何銀行借款。董事會認為，即使於此艱難時刻，本集團仍有足夠的財政資源完成美郡項目第三期，且預期於2024年進行預售活動。

本公司將繼續根據上市規則於適當時候不時另行刊發公告，以知會有關美郡項目第三期的進展及最新發展情況，以便股東及公眾投資者獲得就評估本集團業務而言屬必要之重要資料。

承董事會命
西王置業控股有限公司
主席
王棣

香港，2022年7月25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