

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的西王置業控股有限公司（「本公司」）股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明概不會就本通函全部或任何部份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)

主要及持續關連交易  
重續金融服務框架協議  
及  
股東特別大會通告

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



天泰金融服務有限公司

---

董事會函件載於本通函第5至第18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19至第20頁。獨立財務顧問函件載於本通函第21至第40頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2019年11月21日（星期四）下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店閣樓3至4號會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第49至第50頁。隨函亦附奉於股東特別大會（或其任何續會）上使用的代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，均務請按隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快及在任何情況下於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。閣下於填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會。

\* 僅供識別

2019年10月25日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件.....	19
獨立財務顧問函件 .....	21
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	41
附錄二 – 一般資料.....	43
股東特別大會通告 .....	49

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「本公司」	指	西王置業控股有限公司* (股份代號：2088)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「生效日期」	指	金融服務框架協議載列之所有先決條件獲達成之日期
「現有金融服務框架協議」	指	本公司與西王財務訂立日期為2016年10月27日之框架協議，內容有關向本公司及合資格公司提供存款服務、貸款服務及其他金融服務，期限由2016年12月16日（即現有金融服務框架協議之生效日期）起至2019年11月30日止
「金融服務框架協議」	指	本公司與西王財務訂立日期為2019年8月12日之框架協議，內容有關西王財務向本公司及合資格公司提供金融服務（存款服務及貸款服務）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	西王集團公司以本公司為受益人簽立日期為2019年8月12日之擔保，以擔保西王財務妥善履行於金融服務框架協議項下的責任
「港元」	指	香港法定貨幣港元

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即黃啟明先生、王安先生及王鎮先生)組成之董事會的獨立委員會, 乃就金融服務框架協議項下之存款服務及建議年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「天泰金融」	指	天泰金融服務有限公司, 可從事證券及期貨條例定義下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團, 為獨立董事委員會及獨立股東有關金融服務框架協議項下之存款服務及建議年度上限之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除西王投資及其聯繫人以外之股東, 彼等並不參與將於股東特別大會就存款服務及建議年度上限批准之相關決議案或於其中擁有權益
「最後實際可行日期」	指	2019年10月21日, 即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「各訂約方」	指	本公司及西王財務, 而「訂約方」則指彼等中任何一方
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國
「建議年度上限」	指	本集團與西王財務於金融服務框架協議年期內設定之建議每日最高存款餘額(包括應計利息)

---

## 釋 義

---

「合資格公司」	指	由(i)本公司擁有51%或以上權益，(ii)本公司及其附屬公司個別或共同擁有20%或以上權益，或(iii)本公司及其附屬公司個別或共同擁有少於20%權益但作為最大股東之公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於2019年11月21日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店閣樓3至4號會議室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准本通函第49至50頁股東特別大會通告所載決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西王財務」	指	西王集團財務有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為西王集團公司之附屬公司
「西王集團」	指	西王集團公司及其附屬公司
「西王集團公司」	指	西王集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之最終控股公司

---

## 釋 義

---

「西王控股」	指	西王控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由西王香港持有95%權益以及由王勇先生及22名個人持有5%權益
「西王香港」	指	西王香港有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為西王集團公司之全資附屬公司
「西王投資」	指	西王投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之控股股東及西王控股之全資附屬公司
「西王特鋼」	指	西王特鋼有限公司(股份代號：1266)，一間於香港註冊成立之有限公司，為西王投資之附屬公司，其股份於聯交所主板上市
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

王金濤先生 (行政總裁)

王偉民先生

非執行董事：

王 棣先生 (主席)

王 勇先生 (副主席)

孫新虎先生

獨立非執行董事：

黃啟明先生

王 安先生

王 鎮先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道25號

海港中心

21樓2110室

敬啟者：

## 主要及持續關連交易 重續金融服務框架協議

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為2019年8月12日的公告，內容有關金融服務框架協議及其項下擬進行的交易。

\* 僅供識別

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)金融服務框架協議項下擬進行的存款服務的進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

## 2. 金融服務框架協議

誠如本公司日期為2019年8月12日之公告所披露，本公司與西王財務於2016年10月27日訂立現有金融服務框架協議，以由西王財務向本公司及合資格公司提供多種金融服務，包括但不限於存款服務、貸款服務及其他金融服務。由於現有金融服務框架協議將於2019年11月30日屆滿，本公司與西王財務於2019年8月12日訂立金融服務框架協議，以重續由西王財務向本公司及合資格公司提供存款服務及貸款服務，期限由生效日期起至2022年11月30日止。

### (a) 主要條款

金融服務框架協議之主要條款概列如下：

#### *日期*

2019年8月12日

#### *各訂約方*

(a) 本公司；及

(b) 西王財務

#### *年期*

由生效日期起至2022年11月30日止

#### *服務範圍*

西王財務須在金融服務框架協議訂明之條款及條件所規限下，向本公司及合資格公司提供存款服務及貸款服務。

各訂約方將就金融服務框架協議項下擬進行的交易另行訂立協議，而該等協議須符合金融服務框架協議所載的條款及原則。

### **費用及支出**

#### **(1) 存款服務**

西王財務就存款服務應付本集團之利率，不得低於(i)人民銀行設定之相關基準利率；及(ii)於中國之其他獨立主要商業銀行就同期可比較服務所提供之利率，並須遵照人民銀行訂立之規定。

#### **(2) 貸款及融資服務**

西王財務就向本集團提供之貸款及融資服務徵收之費率，不得高於(i)人民銀行設定之相關基準利率；及(ii)於中國之其他獨立主要商業銀行就同期可比較之貸款及融資服務所徵收之相關費率，並須遵照人民銀行訂立之規定。

### **資本風險管理措施**

西王財務向本公司承諾：

- (1) 西王財務須確保其資金管理網絡安全運行，保障資金安全，控制資產債務風險及滿足本公司及合資格公司之付款規定；
- (2) 西王財務須確保其嚴格按照中國銀監會頒佈適用於西王財務之風險監測指標規範運作，確保資產負債比例和流動性比例等主要監管指標亦符合中國銀監會以及其他相關法律及法規之規定；

- (3) 倘發生金融服務框架協議內訂明可能威脅到本公司及合資格公司存款安全之若干事件；或出現任何其他情況可能對本公司存款之安全帶來安全隱患，西王財務須於兩個營業日內向本公司發出書面通知，並採取有效措施避免或減輕損失，而本公司有權(i)要求西王財務解釋相關原因，並提供相關措施以預防、控制及解決有關事件；(ii)倘西王財務未能履行其付款責任，則通知及要求西王集團公司董事會採取補救措施，並增加西王財務之資金以解決有關付款責任；及／或(iii)暫停或終止金融服務框架協議；及
- (4) 就本公司及／或合資格公司存置於西王財務的存款而言，倘若西王財務失責、誤用或違約，致使本公司及／或合資格公司未能收回存置於西王財務之存款(包括應計利息)，本公司及／或合資格公司有權以有關存款(包括應計利息)合法抵銷西王財務向本公司及／或合資格公司借出之未償還貸款(包括應計利息)。然而，倘若本公司及／或合資格公司未能及時償還西王財務借出之貸款，西王財務並無權以本公司及／或合資格公司存置於西王財務的存款抵銷其應收本公司及／或合資格公司之有關未償還貸款。

#### 先決條件

金融服務框架協議須待以下條件達成後，方始作實：

- (1) 金融服務框架協議及其項下擬進行之交易已獲董事會批准；
- (2) 金融服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於建議年度上限)已經公佈及(如適用)根據上市規則之規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (3) 已就金融服務框架協議項下擬進行之交易取得一切所需批准及豁免(包括但不限於上市規則規定之批准及豁免(如適用))；及
- (4) 現有金融服務框架協議屆滿(其將於2019年11月30日屆滿)。

(b) 建議年度上限

存款服務

於生效日期至2019年12月31日、截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年11月30日止十一個月，有關根據金融服務框架協議提供存款服務之建議年度上限如下：

期間	每日最高 存款餘額 (包括應計 利息) (人民幣百萬元)
生效日期至2019年12月31日	150
截至2020年12月31日止年度	150
截至2021年12月31日止年度	250
截至2022年11月30日止十一個月	500

建議年度上限乃於考慮下列各項後達致：

- (i) 本集團過往之貨幣資金(即現金及現金等價物以及受限制現金)，於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日分別約為人民幣126,200,000元、人民幣126,300,000元、人民幣128,700,000元及人民幣128,400,000元；
- (ii) 本集團因為出售本集團主要物業發展項目(包括美郡項目及蘭亭項目)以及其他物業(即西王大廈)而於未來三年之預期現金流量淨額水平；及
- (iii) 約1.3%至38.0%之緩衝以涵蓋可能出售其他主要物業發展項目或並非本集團目前預期之內之任何未來商機所帶來之本集團現金淨額水平之任何增加。

下文說明本集團於2019年6月30日至2022年12月31日期間之預期現金流量。

---

## 董事會函件

---

2019年6月30日至2019年12月31日期間

概約金額  
(人民幣百萬元)<sup>1</sup>

### 現金流入

— 出售美郡項目二期和蘭亭項目的其餘單位及 停車位 <sup>2</sup>	36.1
— 其他收入及應收款項	9.8

### 現金流出

— 有關清河項目之應付建築成本	(20.8)
— 稅項	(2.9)
— 其他經營開支和應付款項	(13.2)

現金流量淨額 9.0

附註：

1. 此表列示之數字(不包括已經錄得的有關清河項目之安置房的應付建築成本)為董事作出一切合理查詢及假設後之最佳估計。
2. 此乃參考此等物業目前之售價而釐定，而有關售價乃參考以下各項而釐定：  
(a)本集團於同區的其他住宅物業的過往售價，(b)蘭亭項目和美郡項目二期的收購和建築成本及(c)附近的其他住宅物業及停車位的當前售價。

截至2020年12月31日止年度

概約金額  
(人民幣百萬元)<sup>1</sup>

### 現金流入

— 出售西王大廈的一個單位 <sup>2</sup>	21.3
— 其他收入及應收款項	10.0

### 現金流出

— 有關美郡項目三期之應付建築成本 <sup>3</sup>	(37.1)
— 稅項	(9.4)
— 其他經營開支和應付款項	(13.5)

現金流量淨額 (28.7)

## 董事會函件

附註：

1. 此表列示之數字為董事作出一切合理查詢及假設後之最佳估計。
2. 此乃參考西王大廈的收購成本而釐定。
3. 此乃參考以下各項而釐定：(a)本集團於同區的其他住宅物業的過往售價，(b)美郡項目三期的設計，(c)中國的勞工成本及建築材料售價的估計增加(基於通脹率約為6.8%)及(d)根據本集團於同區的其他住宅項目的過往經驗，建築成本的估計支付時間表。

截至2021年12月31日止年度

概約金額  
(人民幣百萬元)<sup>1</sup>

### 現金流入

— 出售美郡項目三期第一階段及西王大廈的一個單位 <sup>2</sup>	282.2
— 其他收入及應收款項	11.1

### 現金流出

— 有關美郡項目二期之應付建築成本	(2.5)
— 有關美郡項目三期之應付建築成本 <sup>3</sup>	(116.4)
— 稅項	(18.4)
— 其他經營開支和應付款項	(17.8)

現金流量淨額 138.2

附註：

1. 此表列示之數字(不包括已經錄得的有關美郡項目二期之應付建築成本)為董事作出一切合理查詢及假設後之最佳估計。
2. 此(就美郡項目三期而言)乃參考以下各項而釐定：(a)本集團於同區的其他住宅物業的過往售價，(b)美郡項目三期的收購及估計建築成本，(c)附近的其他住宅物業的當前售價及(d)根據本集團的銷售往績記錄，美郡項目三期的估計銷售進度，據此，預期本集團將能夠於2021年出售美郡項目三期總建築面積約12.7%。根據目前的建築計劃(乃依據本集團過往的經驗制訂)，預期本集團將能夠完成美郡項目三期第一階段的25%建設，因此於2021年開始其預售。在中國，物業買家通常會在簽立預售合同時支付30%的首付，餘款則在完成時或之前支付。

預期將自出售西王大廈的一個單位而收到的所得款項乃參考西王大廈的收購成本而釐定。

## 董事會函件

3. 此乃參考以下各項而釐定：(a)本集團於同區的其他住宅物業的過往售價，(b)美郡項目三期的設計，(c)中國的勞工成本及建築材料售價的估計增加（基於通脹率約為6.8%）及(d)根據本集團於同區的其他住宅項目的過往經驗，建築成本的估計支付時間表。

截至2022年12月31日止年度

概約金額  
(人民幣百萬元)<sup>1</sup>

### 現金流入

— 出售美郡項目三期第一及第二階段以及 西王大廈的兩個單位 <sup>2</sup>	491.7
— 其他收入及應收款項	12.2

### 現金流出

— 有關美郡項目三期之應付建築成本 <sup>3</sup>	(215.4)
— 稅項	(50.7)
— 其他經營開支和應付款項	(20.9)

現金流量淨額 216.9

附註：

1. 此表列示之數字為董事作出一切合理查詢及假設後之最佳估計。
2. 此（就美郡項目三期而言）乃參考以下各項而釐定：(a)本集團於同區的其他住宅物業的過往售價，(b)美郡項目三期的收購及估計建築成本，(c)附近的其他住宅物業的當前售價及(d)根據本集團的銷售往績記錄，美郡項目三期的估計銷售進度，據此，預期本集團將能夠於2022年出售美郡項目三期總建築面積約22.4%。  
  
預期將自出售西王大廈的兩個單位而收到的所得款項乃參考西王大廈的收購成本而釐定。
3. 此乃參考以下各項而釐定：(a)本集團於同區的其他住宅物業的過往售價，(b)美郡項目三期的設計，(c)中國的勞工成本及建築材料售價的估計增加（基於通脹率約為6.8%）及(d)根據本集團於同區的其他住宅項目的過往經驗，建築成本的估計支付時間表。

董事（包括獨立非執行董事而彼等已考慮獨立財務顧問之建議）認為，以上有關存款服務之建議年度上限屬公平合理。

(c) 過往交易金額

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年8月31日止八個月，根據現有金融服務框架協議與西王財務之每日最高存款餘額(包括應計利息)如下：

期間	每日最高 存款餘額 (包括應計 利息) (人民幣百萬元)
截至2016年12月31日止年度	120
截至2017年12月31日止年度	123
截至2018年12月31日止年度	127
截至2019年8月31日止八個月	127

(d) 定價政策之內部監控及風險管理措施

存款及貸款服務之利率將經考慮(i)人民銀行設定之相關基準利率；及(ii)於中國之其他獨立商業銀行及金融機構提供類似水平之服務所收取／提供之利率(本公司與西王財務於每次訂立具體金融服務協議前將取得該等資料以作比較)後達致。

本公司已就金融服務交易制定嚴格內部監控政策。本公司財務部將比較西王財務給予之存款及貸款服務之利率報價與其他獨立第三方(包括至少兩間中國金融機構及商業銀行)提供之條款，確保從西王財務取得的條款為最有利。

此外，金融服務框架協議項下之金融服務交易將向本公司財務部主管匯報及由其批准。

通過採納上述政策，本公司能夠確保(i)就本公司存款應付之利率將不低於其他獨立商業銀行於中國就可比較存款提供之利率；及(ii)西王財務就貸款收取之利率將不高於其他獨立商業銀行於中國提供可比較服務收取之利率。

---

## 董事會函件

---

其他有關存款服務的內部監控及風險管理措施包括但不限於以下措施：

- (i) 本集團將不少於每月一次，評估西王財務之財務表現及狀況。本公司已獲西王財務告知，西王財務將於金融服務框架協議期間，每月向本公司提供其管理賬目。倘本集團知悉西王財務的財務狀況出現任何重大不利變化，本集團將立即採取措施，如從西王財務提早提取存款及把有關存款存放於其他金融機構，以盡量減少潛在的不利影響；及
- (ii) 本集團將每日監察存款結餘以確保不超出建議年度上限。

**(e) 由西王集團公司提供擔保**

於簽訂金融服務框架協議之同日，西王集團公司簽立以本公司為受益人之擔保，以擔保西王財務履行於金融服務框架協議項下的責任。擔保將由金融服務框架協議生效當日起生效。西王集團公司將不會就提供有關擔保而收取費用。

根據擔保之條款，西王集團公司已承諾，倘若西王財務出現或預期將出現任何流動資金問題，西王集團公司將因應西王財務之需要向西王財務注資，務求令西王財務維持正常運作。西王集團公司亦已承諾就西王財務違反或可能違反中國法律及法規，或因西王財務出現任何重大營運或流動資金問題，或因西王財務未有履行金融服務框架協議任何條款或違約所引致或可能引致的一切重大風險或損失（包括但不限於存款、利息或涉及之有關開支），與西王財務共同及個別賠償予本公司及／或合資格公司。

西王集團公司為本公司之最終控股公司。西王集團公司的附屬公司包括但不限於本公司及另外兩間上市公司（即西王特鋼有限公司及西王食品股份有限公司，分別於聯交所（股份代號：1266）及深圳證券交易所（股份代號：000639）上市）。

根據西王集團公司截至2018年12月31日止年度的審計報告，西王集團公司：

- (i) 於2018年12月31日股東應佔資產淨值約為人民幣13,061,100,000元；

- (ii) 於2018年12月31日綜合貨幣資金約為人民幣3,179,000,000元；及
- (iii) 於截至2018年12月31日止年度錄得股東應佔溢利淨額約人民幣213,900,000元及經營現金淨流入約人民幣7,361,900,000元。

此外，根據東方金誠國際信用評估有限公司(其為中國其中一間主要信貸評級公司，持有中國政府認可的所有信貸評級資質)發出日期為2019年6月3日的西王集團公司信貸評級報告，西王集團公司之信貸評級為「AA+」，信貸質素極高，意指西王集團公司的違約風險極低，支付財務承擔的能力非常強。

根據上文所述，董事會確信西王集團公司應能履行其於擔保下之責任。

**(f) 訂立金融服務框架協議之理由及益處**

本集團在日常業務過程中需要存款及貸款服務，該等服務現由西王財務以及其他獨立第三方銀行及／或金融機構提供。由於西王財務根據金融服務框架協議就存款及貸款向本集團提供之利率，將相當於或更優於中國其他獨立金融機構及／或商業銀行就可比較服務所提供者，此舉預期能為本集團節省成本。

西王財務為受人民銀行及中國銀監會監管之中國非銀行金融機構，並根據有關監管機構之規例及營運規定提供服務。此外，通過引入金融服務框架協議內訂明之風險控制措施，資本風險得以降低。

本集團預期，由於西王財務對本集團之業務需要有更佳了解，因此其將比其他中國金融機構及／或商業銀行能提供更迅速和高效之服務，從而使本集團得益。例如，倘本集團因其業務及財務所需而需要向西王財務取得貸款及／或擔保，預期西王財務就提供有關貸款及／或擔保進行之審查及批核所需要之時間一般將較其他金融機構及／或商業銀行所需之時間為短。

通過與西王財務訂立金融服務框架協議，本公司將能集中控制及管理本集團的財務資源，從而改善資金用途之使用及效益，並減低其經營風險。此舉亦能加快資金周轉及減少交易成本和支出，進一步加強資金動用之金額及效益。

鑑於上述理由及益處，董事認為，金融服務框架協議項下擬提供之存款服務的條款(包括建議年度上限)屬公平合理，並且按不遜於獨立第三方於當前市況提供之條款的一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

董事亦認為，金融服務框架協議項下擬提供之貸款服務的條款以及擔保之條款屬公平合理，並且按不遜於獨立第三方於當前市況提供之條款的一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

## 2. 各訂約方之資料

本集團主要在中國從事物業開發。

西王財務主要為西王集團旗下成員公司提供金融服務(包括但不限於提供顧問及代理服務、委託貸款、擔保、承兌票據及貼現服務，以及接受西王集團旗下成員公司之存款)、銀行同業拆借及中國銀監會批准之其他業務。

## 3. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，西王投資為本公司之控股股東，由西王控股全資擁有。西王控股由西王香港持有95%權益，而西王香港則由西王集團公司全資擁有。於最後實際可行日期，西王集團公司為本公司之最終控股公司，故此西王財務(作為西王集團公司之附屬公司)為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，金融服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於建議年度上限的全部適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，金融服務框架協議項下之存款服務構成本公司之主要及非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14及14A章之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

根據金融服務框架協議由西王財務向本集團提供貸款服務，將構成本集團從關連人士收取之財務資助。由於該等服務將按不遜於獨立第三方向本集團提供之條款的一般商業條款進行，且將不會以本集團任何資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，貸款服務獲豁免遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

---

## 董事會函件

---

西王集團公司向本集團提供擔保將構成本集團從關連人士收取之財務資助。由於擔保是按一般商業條款或更佳條款提供，且將不會以本集團任何資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，提供擔保獲豁免遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

本公司將根據上市規則第14A.49條之相關規定，於年報及賬目內披露根據金融服務框架協議進行之交易之相關詳情。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及批准根據金融服務框架協議提供存款服務及建議年度上限。西王投資及其聯繫人（合共持有本公司於最後實際可行日期之已發行股本約69.78%）將於股東特別大會就批准有關金融服務框架協議項下存款服務及建議年度上限之決議案放棄投票。

由於(i)董事王勇先生、王棣先生及孫新虎先生各自亦為西王集團公司之董事兼股東；及(ii)董事王棣先生亦為西王財務之董事，該等董事已就批准金融服務框架協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於金融服務框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，就金融服務框架協議項下擬提供之存款服務（包括建議年度上限）向獨立股東提供建議。天泰金融服務有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就相同事件向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期及據董事所知、所悉及所信，除西王投資（於將於股東特別大會上批准之交易中擁有權益）外，概無股東須放棄就相關決議案投票。

#### 4. 股東特別大會及代表委任安排

召開股東特別大會的通告載於本通函第49至第50頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東特別大會上，股東所作之任何表決必須以投票方式進行。本公司則將根據上市規則第13.39(5)條指定之方式於股東特別大會後刊發投票結果之公告。

---

## 董事會函件

---

本通函已附隨股東特別大會適用之代表委任表格，而該代表委任表格亦已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.xiwangproperty.com)。代表委任表格必須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件經簽署證明之副本，儘快且於任何情況下，於股東特別大會或其任何續會舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上或任何續會投票。

### 5. 推薦意見

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為金融服務框架協議項下擬提供之存款服務乃於本集團之日常業務過程中所需，條款屬公平合理，並為不遜於在現行市況下獨立第三方所提供者的一般商業條款，且符合本公司及股東整體之利益，而持續關連交易之建議年度上限及其項下擬進行之交易屬公平合理。因此，董事會(包括獨立董事委員會，彼等已考慮獨立財務顧問之建議)推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准金融服務框架協議及建議年度上限。

### 6. 其他資料

敬請 閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及本通函附錄一及二所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
西王置業控股有限公司\*  
主席  
王棣  
謹啟

2019年10月25日

以下為獨立事委員會發出之函件全文，乃為供載入本通函而編製：



**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)

敬啟者：

**主要及持續關連交易  
重續金融服務框架協議**

吾等茲提述本公司致股東日期為2019年10月25日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙於本函件具相同涵義。

吾等已獲董事會委任以考慮金融服務框架協議有關存款服務(包括建議年度上限)之條款，並就其條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供吾等之意見。天泰金融服務有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等敬請閣下垂注通函第5至第18頁所載之董事會函件以及通函第21至第40頁所載之獨立財務顧問函件。經考慮金融服務框架協議之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為金融服務框架協議項下擬提供之存款服務乃於本集團之日常業務過程中所需，條款及條件為公平合理，且按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東整體之利益，以及其項下擬進行的持續關連交易之建議年度上限屬公平合理。吾等有關公平性及合理性之觀點乃基於現有的資料、事實及情況作出。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成普通決議案，以批准金融服務框架協議及其項下擬進行之交易以及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事

黃啟明

王安  
謹啟

王鎮

2019年10月25日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為天泰金融服務有限公司所編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，內容有關金融服務框架協議項下的存款服務及建議年度上限，以供載入本通函。



天泰金融服務有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場中遠大廈  
32樓3201-02室

敬啟者：

### 主要及持續關連交易 重續金融服務框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就西王財務根據金融服務框架協議向 貴集團提供存款服務（「存款服務」）及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2019年10月25日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2016年10月27日的公告。由於現有金融服務框架協議將於2019年11月30日屆滿，於2019年8月12日， 貴公司與西王財務訂立金融服務框架協議，以重續由西王財務向 貴公司及合資格公司提供存款服務及貸款服務，期限由生效日期起至2022年11月30日止。

由於有關建議年度上限的全部適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，金融服務框架協議項下之存款服務構成 貴公司之主要及非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14及14A章之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定（「非豁免持續關連交易」）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於(i)王勇先生、王棣先生及孫新虎先生各自亦為西王集團公司之董事兼股東；及(ii)董事王棣先生亦為西王財務之董事，該等董事已各自就批准金融服務框架協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於金融服務框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

西王投資及其聯繫人(合共持有 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約69.78%)將於股東特別大會就批准有關金融服務框架協議項下存款服務及建議年度上限之決議案放棄投票。除以上所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會就決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，由全體獨立非執行董事黃啟明先生、王安先生及王鎮先生組成，以就存款服務及建議年度上限向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的角色乃就存款服務是否屬於 貴集團之一般及日常業務過程、存款服務的條款是否公平合理及按照於目前市場狀況下並不遜於獨立第三方提供之條款的一般商業條款進行、是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及非豁免持續關連交易的建議年度上限是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或金融服務框架協議涉及的任何其他人士或彼等各自的關連人士之間有可被合理視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問的獨立性之任何關係或利益。因此，吾等被視為符合資格就非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就吾等獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問。

### 吾等意見之基礎

在制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議時，吾等依賴通函所載或所述聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司董事及／或管理層(「管理層」)向吾等提供之資料及陳述。

吾等假設董事及／或管理層所提供之一切資料及陳述(彼等對此單獨負全責)於提供或作出時在各重大方面屬真實、準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，及直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完備，亦無誤導或欺詐成分。吾等亦假設董事於通函作出之所有信念、意見、期望及意向聲明均屬經審慎查詢及詳細考慮後合理作出，而通函並無遺漏其他事實而令通函所載任何聲明有所誤導。吾等並無理由懷疑任何有

關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況致使吾等獲提供之資料及向吾等作出之陳述及意見失實、不準確或有所誤導。然而，吾等並無就董事及／或管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團、關連人士及彼等任何附屬公司之業務、財務狀況及事務或彼等各自經營所在市場的前景進行任何獨立調查。

董事共同及個別地就遵照上市規則規定提供的詳情承擔全部責任，以提供有關貴公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載之資料於所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事項，以致通函所載任何聲明或通函產生誤導。

本函件只向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮金融服務框架協議項下的非豁免持續關連交易。

### 所考慮之主要因素及理由

於制訂向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議及意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等之結論乃基於吾等之整體分析結果。

#### 1. 貴集團、西王集團及西王財務的背景

##### (i) 有關 貴集團之資料

###### (a) 貴集團之主要業務

貴集團主要在中國從事物業開發。

###### (b) 貴集團之財務資料

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度以及截至2019年6月30日止六個月，貴集團所有收益均來自物業銷售。吾等獲管理層告知，中國山東省住宅領域一直且預計將繼續作為 貴集團的主要市場。

誠如 貴公司截至2018年12月31日止年度的年報（「**2018年年報**」）所述，(i)鑑於城鎮化及隨着中國山東省人民的生活水平提高，貴集團將更關注發展高級物業；及(ii) 貴集團將繼續尋找物業發展項目之商機。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，根據2018年年報：

- 貴集團於中國山東省擁有若干物業項目，包括但不限於蘭亭項目、美郡項目及清河項目（均為住宅發展項目），以及西王大廈（為商業發展項目）。

吾等亦留意到，根據 貴集團截至2019年6月30日止六個月的中期報告（「**2019年中期報告**」）：

- 貴公司於2019年6月30日的股東應佔資產淨值約為人民幣639,700,000元；及
- 於2019年6月30日， 貴集團最大物業資產項目為發展中物業及所持已落成待售物業，合共約為人民幣448,700,000元，佔 貴集團資產總值超過一半。

(c) 貴集團的項目

下文載列摘錄自2018年年報所載的 貴集團各現有項目之詳情以及此等項目於最後實際可行日期之狀況：

項目	說明	於最後實際可行日期之狀況
蘭亭項目	山東省濱州市 鄒平縣鶴伴 三路以南及 醴泉一路 以西的住宅 發展項目	蘭亭項目（南區）於2014年已經竣工，而於最後實際可行日期約98.7%項目總樓面面積（「總樓面面積」）已經售出。管理層表示，預期該項目的餘下面積將於截至2019年12月31日止年度內發售。

---

獨立財務顧問函件

---

項目	說明	於最後實際可行日期之狀況
美郡項目	山東省濱州市 鄒平縣城南 新區黛溪三路 南以東的 住宅發展項目	<p>美郡項目二期已於2013年竣工，於最後實際可行日期，94.8%項目總樓面面積已經售出。管理層表示，預期美郡項目二期的餘下面積將於截至2019年12月31日止年度內發售。</p> <p>美郡項目三期處於規劃階段。管理層表示，美郡項目三期將於截至2020年12月31日止年度內動工興建，貴集團擬於獲得所有必須的同意及監管批准後，自2021年起分階段預售該項目的未落成單位。</p>
西王大廈	山東省青島市 市北區敦化路 138號的商業 大廈	西王大廈已竣工，已取得不動產權證並持有待售。管理層表示，預期將於截至2021年及2022年12月31日止年度內發售另外四個單位。
清河項目	山東省濱州市 鄒平縣韓店鎮 開河村的住宅 發展項目	清河項目已完成安置房的建設，正在協調辦理土地證。

## 獨立財務顧問函件

### (d) 在中國山東省出售的商品房的概覽

貴集團的物業開發業務位於山東省，專注於住宅領域。下表列示由山東省統計局發佈的在中國山東省出售的商品房的年增長率（「山東省政府統計數據」）。

	截至12月31日止年度		截至7月31日止七個月	
	2017年 (人民幣 百萬元) (按年增長)	2018年 (人民幣 百萬元) (按年增長)	2018年 (人民幣 百萬元) (按年增長)	2019年 (人民幣 百萬元) (按年增長)
商品房銷售額	809,697 +17.3%	1,006,570 +24.3%	511,212 +32.3%	521,959 +2.1%

資料來源：山東省政府統計數據

由上可見，於截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度以及從截至2018年7月31日止七個月至2019年同期，商品房銷售額增加。鑑於過往的走勢向好，吾等認為山東省物業開發業務於未來年度的行業環境仍將保持樂觀。

### (ii) 有關西王集團公司之資料

於最後實際可行日期，西王集團公司為 貴公司之最終控股公司。西王集團公司的附屬公司包括但不限於 貴公司及另外兩間上市公司（即西王特鋼有限公司及西王食品股份有限公司，分別於聯交所（股份代號：1266）及深圳證券交易所（股份代號：000639）上市（「另外兩間上市公司」）。

吾等已審閱西王集團公司登載於上海證券交易所網站的日期為2019年4月15日的審計報告，吾等從中注意到西王集團公司：

- 於2018年12月31日股東應佔資產淨值約為人民幣13,061,100,000元；
- 於2018年12月31日綜合貨幣資金約為人民幣3,179,000,000元；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 於截至2018年12月31日止年度錄得股東應佔溢利淨額約人民幣213,900,000元及經營現金淨流入約人民幣7,361,900,000元。

吾等已審閱由東方金誠國際信用評估有限公司(「東方金誠」)發出日期為2019年6月3日的西王集團公司信貸評級報告(刊發於上海證券交易所網站及東方金誠的網站)，吾等從中注意到：

- 西王集團公司之信貸評級為「AA+」，信貸質素極高，意指西王集團公司的違約風險極低，支付財務承擔的能力非常強；
- 根據東方金誠的分類，信貸評級由最佳至最差為「AAA」、「AA」、「A」、「BBB」、「BB」、「B」、「CCC」、「CC」及「C」；及
- 東方金誠於2005年成立及為中國其中一間主要信貸評級公司。東方金誠持有中國政府認可的所有信貸評級資質，及為經(其中包括)中國人民銀行、中國證券監督管理委員會、國家發展和改革委員會及中國銀行保險監督管理委員會認可的信貸評級機構。

吾等已審閱中華全國工商業聯合會的網站，吾等從中獲悉西王集團公司為2018中國民營企業500強企業之一。

西王集團公司的財務狀況較 貴公司更為雄厚，原因為於2018年12月31日西王集團公司的股東應佔資產淨值約為 貴公司的20.8倍。

### **(iii) 有關西王財務之資料**

誠如董事會函件所載，西王財務為西王集團公司的附屬公司。西王財務成立為人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會監管的中國非銀行金融機構。西王財務主要為西王集團旗下成員公司提供金融服務(包括但不限於提供顧問及代理服務、委託貸款、擔保、承兌票據及貼現服務，以及接受西王集團旗下成員公司之存款)、銀行同業拆借及中國銀行保險監督管理委員會批准之其他業務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已審閱西王財務截至2018年12月31日止年度的審計報告，吾等從中注意到：

- 西王財務之註冊資本為人民幣2,000,000,000元；
- 於2018年12月31日，西王財務資產總值約為人民幣6,055,700,000元，負債總額約為人民幣3,811,000,000元及資產淨值約為人民幣2,244,700,000元；及
- 於截至2018年12月31日止年度，西王財務錄得溢利淨額約人民幣135,800,000元。

吾等獲管理層告知，西王財務(i)於最後實際可行日期並無不遵守相關法律、規則或法規的記錄；(ii)就 貴集團於西王財務的存款而言，並無違約記錄；及(iii)自成立以來一直利用西王集團旗下成員公司的財務資源，包括但不限於 貴公司及另外兩間上市公司。

## 2. 存款服務

### (i) 存款服務之理由及益處

由於現有金融服務框架協議將於2019年11月30日屆滿，於2019年8月12日， 貴公司與西王財務訂立金融服務框架協議，以重續提供存款服務及貸款服務。

獨立股東務請注意，(i)金融服務框架協議讓 貴集團可靈活地向西王財務取得金融服務，但並非就此對其施加一項責任；(ii)金融服務框架協議並無禁止 貴集團使用獨立金融機構提供的服務，據此， 貴集團保留酌情權根據其業務需要以及相關服務的收費及質量選擇金融服務供應商；及(iii)鑑於西王財務較獨立金融機構可能更熟悉 貴集團的業務及管理，西王財務或可提供整體而言更佳之金融服務。

誠如管理層所告知，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團現金及現金等價物超過95%存於西王財務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就存款服務而言，吾等自董事會函件知悉(i) 貴集團不時需要存款服務(即存入現金以賺取利息)以促進其業務營運；(ii) 貴集團自2016年12月起根據現有金融服務框架協議使用西王財務之存款服務；及(iii)存款服務為西王財務根據金融服務框架協議提供的其中一項服務。誠如董事會函件所載，預期由於西王財務對 貴公司之業務需要有更佳了解，因此其將比其他中國金融機構及／或商業銀行能提供更迅速和高效之服務，從而使 貴公司得益。例如，倘 貴集團因其業務及財務所需而需要向西王財務取得貸款及／或擔保，預期西王財務就提供有關貸款及／或擔保進行之審查及批核所需要之時間一般將較其他金融機構及／或商業銀行所需之時間為短。通過與西王財務訂立金融服務框架協議， 貴公司將能集中控制及管理 貴集團的財務資源，從而改善資金用途之使用及效益，並減低其經營風險。此舉亦能加快資金周轉及減少交易成本和支出，進一步加強資金動用之金額及效益。

考慮到(i) 貴集團不時需要存款服務以促進其業務營運；(ii)金融服務框架協議讓 貴集團可靈活地向西王財務取得存款服務，但並非就此對其施加一項責任；(iii) 貴集團自2016年起向西王財務存置存款，且金融服務框架協議項下的存款服務的條款與現有金融服務框架協議基本一致；(iv)存款服務乃西王財務提供的其中一項服務，包括自西王財務取得借款；(v)鑑於西王財務或會較其他獨立金融機構及／或其他商業銀行更熟悉 貴集團的業務及管理，其或可能提供更佳服務；(vi)誠如下文所討論，存款服務的條款須不遜於獨立金融機構所提供者；及(vii)有關存款服務的資本風險管理措施及內部控制措施，吾等認為，根據金融服務框架協議取得存款服務屬於 貴集團一般及日常業務過程，並符合 貴公司及股東之整體利益。

**(ii) 存款服務的主要條款**

金融服務框架協議的有效期由生效日期起至2022年11月30日止，為期約三年。

根據金融服務框架協議所取得的存款服務的主要條款(載於董事會函件)概述如下：

- 應付存款利率不得低於人民銀行設定之相關基準利率；及
- 應付存款利率不得低於中國之其他獨立主要商業銀行就同期可比較存款服務所提供之利率，並須遵照人民銀行訂立之規定。

此外，金融服務框架協議亦訂明若干資本風險管理措施，以減少 貴集團的資本風險。根據金融服務框架協議，西王財務向 貴公司作出多項承諾，包括但不限於以下承諾：

- 西王財務須確保其資金管理網絡安全運行，保障資金安全，控制資產債務風險及滿足 貴公司及合資格公司之付款規定；
- 西王財務須確保其嚴格按照中國銀監會頒佈適用於西王財務之風險監測指標規範運作，確保資產負債比例和流動性比例等主要監管指標亦符合中國銀監會以及其他相關法律及法規之規定；
- 倘發生金融服務框架協議內訂明可能威脅到 貴公司及合資格公司存款安全之若干事件；或出現任何其他情況可能對 貴公司存款之安全帶來安全隱患，西王財務須於兩個營業日內向 貴公司發出書面通知，並採取有效措施避免或減輕損失，而 貴公司有權(i)要求西王財務解釋相關原因，並提供相關措施以預防、控制及解決有關事件；(ii)倘西王財務未能履行其付款責任，則通知及要求西王集團公司董事會採取補救措施，並增加西王財務之資金以解決有關付款責任；及／或(iii)暫停或終止金融服務框架協議；及

- 就 貴公司及／或合資格公司存置於西王財務的存款而言，倘若西王財務失責、誤用或違約，致使 貴公司及／或合資格公司未能收回存置於西王財務之存款（包括應計利息）， 貴公司及／或合資格公司有權以有關存款（包括應計利息）合法抵銷西王財務向 貴公司及／或合資格公司借出之未償還貸款（包括應計利息）。然而，倘若 貴公司及／或合資格公司未能及時償還西王財務借出之貸款，西王財務並無權以 貴公司及／或合資格公司存置於西王財務的存款抵銷其應收 貴公司及／或合資格公司之有關未償還貸款。

金融服務框架協議須待以下條件達成後，方始作實：

- (1) 金融服務框架協議及其項下擬進行之交易已獲董事會批准；
- (2) 金融服務框架協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於建議年度上限）已經公佈及（如適用）根據上市規則之規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (3) 已就金融服務框架協議項下擬進行之交易取得一切所需批准及豁免（包括但不限於上市規則規定之批准及豁免（如適用））；及
- (4) 現有金融服務框架協議將於2019年11月30日屆滿。

此外，於簽訂金融服務框架協議之同日，西王集團公司已簽立一項以 貴公司為受益人之擔保（「擔保」），以擔保西王財務公司履行於金融服務框架協議項下的責任。西王集團公司將不會就提供擔保而收取費用。根據擔保：

- 西王集團公司已承諾，倘若西王財務出現或預期將出現任何流動資金問題，西王集團公司將因應西王財務之需要向西王財務注資，務求令西王財務維持正常運作；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 西王集團公司亦已承諾就西王財務違反或可能違反中國法律及法規，或因西王財務出現任何重大營運或流動資金問題，或因西王財務未有履行金融服務框架協議任何條款或違約所引致或可能引致的一切重大風險或損失（包括但不限於存款、利息或產生之有關開支），與西王財務共同及個別賠償予 貴公司及／或合資格公司。

就存款服務的內部控制措施而言，吾等獲管理層告知（其中包括）：

- 貴公司財務部將比較西王財務給予之存款及貸款服務之利率報價與其他獨立第三方（包括至少兩間中國金融機構及商業銀行）提供之條款，確保從西王財務取得的條款為最有利；
- 貴集團將不少於每月一次，評估西王財務之財務表現及狀況。貴公司已獲西王財務告知，西王財務將於金融服務框架協議期間，每月向 貴公司提供其管理賬目。倘 貴集團知悉西王財務的財務狀況出現任何重大不利變化， 貴集團將立即採取措施，如從西王財務提早提取存款及把有關存款存放於其他金融機構，以盡量減少潛在的不利影響；
- 貴集團將每日監察存款結餘，以確保不超出建議年度上限；及
- 根據上市規則，(i)獨立非執行董事將每年就存款服務是否（其中包括）按公平合理的條款進行並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii) 貴公司的獨立核數師將每年就存款服務作出報告。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已透過近期樣本審閱西王財務向 貴集團提供的利率及獨立第三方提供的利率，並從中注意到西王財務提供的利率優於獨立第三方向 貴集團提供者。吾等亦進一步審閱 貴公司最近兩份年報，並注意到，就截至2017及2018年12月31日止年度各年，(i)獨立非執行董事已審閱 貴公司的持續關連交易(包括根據現有金融服務框架協議所進行者)，並確認(其中包括)該等交易乃按一般商業條款進行；及(ii) 貴公司獨立核數師亦已就該等交易作出報告。因此，吾等得悉 貴集團在遵守上市規則第14A章方面擁有正面往績記錄。

考慮到(i)存款利率不得低於其他獨立第三方就中國可比較存款服務所提供的利率；(ii)西王集團公司為金融服務框架協議的擔保人，以擔保西王財務履行責任；(iii)西王集團公司的財務實力；及(iv)金融服務框架協議所規定的風險控制措施，以降低 貴集團的資本風險及 貴集團的內部控制措施(尤其是審閱至少兩間獨立金融機構提供的存款利率)，以確保存款服務的利率不遜於獨立金融機構不時提供者，吾等認為存款服務的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

### **(iii) 過往每日最高存款餘額及建議年度上限**

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年8月31日止八個月，根據現有金融服務框架協議之過往每日最高存款餘額(包括應計利息)載列如下：

期間	每日 最高存款餘額 (包括應計利息) (人民幣百萬元)
截至2016年12月31日止年度	120
截至2017年12月31日止年度	123
截至2018年12月31日止年度	127
截至2019年8月31日止八個月	127

---

## 獨立財務顧問函件

---

於生效日期至2019年12月31日、截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年11月30日止十一個月，有關根據金融服務框架協議提供存款服務之建議年度上限載列如下：

期間	每日 最高存款餘額 (包括應計利息) (人民幣百萬元)
生效日期至2019年12月31日	150
截至2020年12月31日止年度	150
截至2021年12月31日止年度	250
截至2022年11月30日止十一個月	500

附註：

建議年度上限不應被理解為 貴集團就其未來營業額、盈利能力或現金流作出的保證。

誠如董事會函件所載，(i)建議年度上限主要參考 貴集團過往的貨幣資金(即現金及現金等價物以及受限制現金)而釐定，於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日分別約為人民幣126,200,000元、人民幣126,300,000元、人民幣128,700,000元及人民幣128,400,000元；(ii) 貴集團由於出售 貴集團主要物業發展項目(「業務計劃」)(包括美郡項目、蘭亭項目以及其他物業(即西王大廈))(「該等項目」)於未來三年之預期現金流量淨額水平；及(iii)約1.3%至38.0%之緩衝以涵蓋可能出售其他主要物業發展項目或並非 貴集團目前預期之內之任何未來商機所帶來之 貴集團現金淨額水平之任何增加。

貴集團於2019年6月30日至2022年12月31日期間的預期現金流量已載於第9頁至第12頁的董事會函件。於評估建議年度上限是否合理時，吾等已審閱 貴集團於2019年6月30日至2022年11月30日期間的現金流量預測(當中已考慮有關 貴集團業務計劃的預期現金流入及現金流出(載於董事會函件))。

(a) 業務計劃項下之預期現金流入

在評估 貴公司根據業務計劃預測的現金流入時，吾等明白主要預期現金流入乃產生自根據業務計劃銷售該等項目，而吾等(i)與管理層已討論每個項目的現況；及(ii)在可獲得有關資料時，審視各項目的銷售協議或意向書草擬本或銷售及營銷計劃(當中列明該等項目的實用面積及售價或估計平均售價，其乃參考董事會函件所載的基準釐定)。就主要物業發展項目(即蘭亭項目、美郡項目二期及三期)而言，吾等留意到，業務計劃中物業的每平方米估計售價並不超過線上平台(即趕集網(<http://www.ganji.com>)、58同城網 (<http://bz.58.com>)、鄒平房產網 (<http://www.zpfdc.com>)及鄒平百姓網 (<https://zouping.baixing.com>))最近所示的可比較住宅物業及停車位的每平方米平均售價，有關平台提供了山東省濱州市(蘭亭項目、美郡項目二期及三期的所在地)的住宅物業及停車位的銷售及租務資料。上述網站所載的可比較項目乃根據與 貴集團將出售的蘭亭項目、美郡項目二期及三期位置相若的住宅物業／停車位挑選。就西王大廈而言，估計售價乃參考該等物業的收購成本釐定。基於以上所述，吾等認為業務計劃項下的預期現金流入屬合理。

吾等已與管理層進一步討論釐定獲得該等項目之收益的時間性之基準。對於已售的已竣工單位(即蘭亭項目)，收益的預期收款時間將基於所售單位的相關銷售協議下的付款時間表，而吾等已取得並審閱有關銷售協議。對於未售的已竣工單位，即美郡項目二期的其餘單位和西王大廈的另外四個單位，收益的預期收款時間將基於 貴集團的銷售計劃，而吾等已取得並審閱(如可獲得)將訂立的意向書草擬本項下的付款時間表，特別是就美郡項目二期而言。對未竣工單位方面，即美郡項目三期，吾等獲管理層告知， 貴集團擬分三個階段出售該項目而在 貴集團完成一個階段的25%建設後將向有關當局申請預售該階段單位的同意。管理層進一步表示，該預期時間表是參考城市商品房預售管理辦法，該辦法訂明，預售未竣工單位的其中一項條件是按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期。誠如董事

會函件所載，美郡項目三期將於截至2020年12月31日止年度動工。每個階段將在2年內竣工，而整個美郡項目三期預計將於2024年或之前竣工。貴集團計劃分階段預售項目的未竣工單位，並自2021年起將銷售收益入賬。根據業務計劃，估計到截至2022年11月30日止十一個月，貴集團預計將出售美郡項目三期總樓面面積的約35%。管理層表示，美郡項目三期的預期銷售進度及收款時間已參考蘭亭項目的銷售進度及銷售收款模式而考慮。吾等已經審視蘭亭項目銷售收款模式的明細，並留意到與美郡項目三期的預計收款時間表一致。由於蘭亭項目是貴集團於相若位置（即山東省濱州市鄒平縣）最近竣工及出售的項目，與美郡項目二期相比，蘭亭項目被認為是就參考及比較用途而言最適當的項目。考慮到上文所述，並鑑於：(i)山東省商品房的過往銷售走勢向好，特別是未竣工住宅單位的銷售額錄得雙位數的按年增長，由截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度增長33.0%，而由截至2018年7月31日止七個月至2019年同期則增長10.2%；及(ii)根據業務計劃，美郡項目三期將出售的總樓面面積僅佔整個項目的約35%，吾等認為根據業務計劃出售美郡項目三期以及銷售收益的估計收款時間為逐步及合理。

*(b) 業務計劃項下之預期現金流出*

至於業務計劃項下的預期現金流出，吾等已與管理層討論預期現金流出的主要項目，並已審視預期現金流出的明細。據吾等所知，預期現金流出主要指預計於截至2020年12月31日止年度內動工興建的美郡項目三期的開發成本，原因為該等項目之其餘部份已經竣工。管理層表示，美郡項目三期的開發成本及相關付款時間表乃參考蘭亭項目（其為貴集團於相若位置最近竣工及出售的項目（如上文所述））過往每平方米開發成本並就當前材料成本的估計經參考每年約6.8%通脹率而調整。於評估貴公司的預計美郡項目三期的發展及建築成本是否公平合理時，吾等已經審視估計美郡項目三期開發成本的計算。吾等已進一步取得並審閱蘭亭項目的相關成本明細，並於計及山東省政府統計數據所刊發的山東省建造業的本地生產總值於2012年至2017年按複合年增長率約7.7%增長後認為通脹調整屬合理。關於付款時間表，已參考蘭亭項目的付款時間表進行估計。吾等已審閱蘭亭項目的付款時間表明細，並留意到與上述美郡項目三期的付款時間表一致。

除上述者外，根據預期現金流出的明細，預期現金流出亦考慮其他成本項目，例如預期銷售及行政開支以及 貴集團未來三年的其他經營成本。吾等已經取得預期銷售及行政開支以及其他營運成本的明細，並與2018年年報所載的成本項目進行比較。吾等已與管理層討論主要波動項目，其主要是由於銷售美郡項目三期有關的銷售及營銷開支。吾等留意到銷售及營銷開支將於2020年至2022年伴隨美郡項目三期的銷售而逐步增加，經考慮美郡項目三期的銷售計劃後認為屬合理。

於生效日期至2022年11月30日，除上列重大開支、承諾或或然負債外，吾等獲管理層告知，於最後實際可行日期， 貴集團預期並無其他重大開支、承諾或或然負債。

根據上文所述，吾等信納 貴集團現金流量預測的假設的公平和合理性，而該預測是釐定建議年度上限的關鍵組成部分。

此外，建議年度上限由 貴集團於2019年6月30日的現有貨幣資金（即現金及現金等價物及受限制現金）約人民幣128,400,000元至截至2022年11月30日止十一個月之增幅（相當於增加約人民幣371,600,000元）少於並相當於2019年中期報告所載 貴集團之開發中物業及已落成物業於2019年6月30日之總值約人民幣448,700,000元的約82.8%。因此，吾等認為於釐定建議年度上限時加入約1.2%至38.0%之緩衝以涵蓋可能出售其他主要物業發展項目或並非 貴集團目前預期之內之任何未來商機所帶來之 貴集團現金淨額水平之任何增加屬合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

作為對建議年度上限的另一種評估，吾等亦已（其中包括）審閱2019年中期報告。下表根據2019年中期報告概述 貴集團的財務狀況。

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	122
使用權資產	1,567
商譽	200,583
	<hr/>
非流動資產總值	202,272
<b>流動資產</b>	
所持已落成待售物業	154,935
發展中物業	293,810
預付款項及其他應收款項	100,980
現金及現金等價物	128,414
	<hr/>
流動資產總值	678,139
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	115,131
合約負債	2,744
租賃負債	1,179
應付關連公司款項	9,750
	<hr/>
流動負債總額	128,804
<b>流動資產淨值</b>	549,335
<b>資產總值減流動負債</b>	751,607
<b>減：非流動負債</b>	
租賃負債	403
遞延稅項負債	111,488
	<hr/>
非流動負債總額	111,891
<b>資產淨值</b>	639,716
	<hr/> <hr/>

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等的審閱，吾等注意到，於2019年6月30日，貴集團的資產淨值約為人民幣639,700,000元。為供說明之用，吾等知悉自生效日期至2019年12月31日止、截至2020年12月31日止年度、截至2021年12月31日止年度及截至2022年11月30日止十一個月之建議年度上限低於及分別相當於貴集團於2019年6月30日的資產淨值約23.4%、23.4%、39.1%及78.2%。吾等亦知悉，貴集團的資產淨值於未來數年或會隨著貴集團的可能業務發展而增長。

獨立股東亦務請注意，鑑於建議年度上限的金額頗大，貴集團的現金未來可能過份集中存放於西王財務，而若出現西王財務違約的極端情況，此可能產生流動性風險。儘管如此，鑑於(i)建議年度上限僅讓貴集團可靈活地於西王財務存置現金，但並非就此對貴集團施加一項責任；(ii)西王集團公司以貴公司為受益人簽立的擔保，以擔保西王財務履行於金融服務框架協議項下的責任；(iii)上文所討論的西王集團公司的財務實力，而最高建議年度上限（即截至2022年11月30日止十一個月的人民幣500,000,000元）相當於2018年12月31日西王集團公司股東應佔資產淨值的不足4.0%；及(iv)上文所討論的貴集團的內部控制措施，特別是貴集團將每月評估西王財務的財務表現及狀況，並於必要時採取適當行動，吾等認為建議年度上限所隱含的流動性風險屬可接受。

考慮到（特別是）(i) 貴集團於2019年6月30日的現金狀況；(ii)吾等對貴集團現金流量預測的審閱，當中已考慮業務計劃項下的該等項目的預測現金流入或流出，而吾等信納貴集團的現金流量預測（其構成釐定建議年度上限的關鍵組成部分）的假設的公平性及合理性；(iii)建議年度上限由貴集團於2019年6月30日的現有貨幣資金（即現金及現金等價物及受限制現金）約人民幣128,400,000元增加至截至2022年11月30日止十一個月在建議年度上限下之每日最高存款餘額（包括應計利息）約人民幣500,000,000元而增加人民幣371,600,000元（相當於2019年中期報告所載貴集團之開發中物業及已落成物業於2019年6月30日之總值約人民幣448,700,000元的約82.8%）；(iv)建議年度上限少於貴集團最新刊發的資產淨值（於2019年6月30日約為人民幣639,700,000元）；(v)建議年度上限的逐步增加符合貴集團的銷售計劃；(vi)建議年度上限讓貴集團可靈活地按不遜於獨立第三方之條款向西王財務存置存款，但並非就此對貴集團施加一項責任；及(vii)吾等有關流動性風險的以上論述，吾等認為就獨立股東而言，建議年度上限屬公平合理。

## 意見及推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為金融服務框架協議項下擬提供之存款服務的主要條款乃按一般商業條款訂立及於貴集團一般及日常業務過程中進行，且存款服務就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴集團及股東的整體利益，而非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理。根據上述原因，吾等因此推薦獨立股東及獨立董事委員會投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准金融服務框架協議及其項下擬進行交易以及建議年度上限的普通決議案。

此致

西王置業控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
天泰金融服務有限公司

古栢堅 梁子盈  
董事總經理 助理董事  
謹啟

2019年10月25日

古栢堅先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為天泰金融之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資業擁有逾18年經驗。

梁子盈女士乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為天泰金融之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資業擁有逾7年經驗。

## 1. 財務資料概要

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度各年之財務資料已於下列已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xiwangproperty.com)之文件內披露：

- 於2017年4月27日刊發本公司截至2016年12月31日止年度之年報(第58至第126頁)；
- 於2018年4月26日刊發本公司截至2017年12月31日止年度之年報(第58至第126頁)；及
- 於2019年4月29日刊發本公司截至2018年12月31日止年度之年報(第59至第142頁)。

## 2. 債務聲明

於2019年8月31日營業時間結束時，為確定本通函付印前本債務聲明所述之資料，本集團之債務詳情如下：

- 未經審核未償還計息銀行貸款及其他借款為零。
- 未經審核未償還租賃負債約為人民幣1,426,000元。

除上文所述及集團內公司間之負債外，於2019年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行借貸及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金充足度

董事經作出審慎周詳查詢及經考慮本集團現有之財務資源及銀行融資後認為，於訂立金融服務框架協議後，如無不可預見之情況，本集團將擁有足夠營運資金滿足其自本通函日期起計未來十二個月之目前需要。

#### 4. 對本集團盈利及資產與負債之影響

與西王財務訂立的金融服務框架協議旨在加強對資金的監管及控制、籌集低息貸款，以及透過西王財務的資金管理平台爭取高息存款，這不僅將進一步提升資本使用效率及改善公司資金整體運作水準，亦可加強本集團獲取外部融資的議價能力。儘管如此，預料本集團將不會倚賴西王財務獲取有關服務，而訂立金融服務框架協議不會妨礙本集團在其認為有必要時與其他金融機構訂立同類協議。

本公司可透過西王財務的資金池迅速累積本集團的閒置資金，並將其統一分配加以運用，此舉將有效地節省融資成本，實現本公司的盈利潛力。改善資本使用效率將令本集團減少對外部融資及信貸額度的倚賴，繼而一定程度上令本公司整體資產負債比率下降。

#### 5. 本集團之財務及貿易前景

本集團目前於山東省擁有三個處於不同發展階段的物業項目，分別是位於鄒平縣的蘭亭項目、美郡項目及位於鄒平縣韓店鎮的清河項目。

本集團的發展策略是進一步開發美郡三期和清河項目。美郡三期項目位於城南新區黛溪三路南首路東，為鄒平縣新開發區，毗鄰縣政府總部，醫院及學校，總樓面規劃面積約為25萬平方米，項目分為三個階段開發，目前預期分別於2020、2021、2022年開始動工，並將於2024年全部竣工。

清河項目位於鄒平縣韓店鎮開河村。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。目前該項目已完成安置房的建設並正協調土地權證的辦理工作。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定提供之詳情，以提供有關本公司之資料。董事共同及個別地就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面乃準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本附錄或本通函內任何聲明有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，以下董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及／或債券（視乎情況而定）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由任何該等董事或主要行政人員擁有之權益及淡倉），或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊登記之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	公司／ 相聯法團名稱	身份	所持／擁有 權益之證券 數目及類別 (附註1)	於最後 實際可行日期 相關法團 同類別證券 之股權概約 百分比
王勇	本公司	受控制法團權益 (附註2)	982,999,588 (L) 股普通股	69.78%
			506,244,669股 (L) 可換股優先股	99.75%
	西王投資	受控制法團權益 (附註2)	3股股份 (L)	100%

董事姓名	公司／ 相聯法團名稱	身份	所持／擁有 權益之證券 數目及類別 (附註1)	於最後 實際可行日期 相關法團 同類別證券 之股權概約 百分比
	西王控股	實益擁有人	6,738股股份 (L)	3.37%
		受控制法團權益 (附註2)	190,000股股份 (L)	95%
	西王香港	受控制法團權益 (附註2)	694,132,000股股份 (L)	100%
	西王集團公司	實益擁有人 (附註2)	人民幣1,383,000,000元 (L)	69.15%
	西王特鋼	受控制法團權益 (附註3)	1,498,000,000股股份 (L)	66.02%
王棣	本公司	實益擁有人	3,000,000股 普通股 (附註4)	0.21%
	西王控股	實益擁有人	177股股份 (L)	0.09%
	西王集團公司	實益擁有人	人民幣35,400,000元 (L)	1.77%
	西王特鋼	實益擁有人	11,000,000股股份 (L)	0.48%
孫新虎	本公司	實益擁有人	3,000,000股 普通股 (附註4)	0.21%
	西王控股	實益擁有人	89股股份 (L)	0.04%
	西王集團公司	實益擁有人	人民幣35,400,000元 (L)	1.77%
	西王特鋼	實益擁有人	2,102,000股股份 (L)	0.09%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於相關法團股份之好倉。
- (2) 於最後實際可行日期，西王投資持有本公司約69.78%普通股及99.75%可換股優先股。西王投資為西王控股之全資附屬公司。西王控股則由西王香港及王勇先生與22名個人分別持有95%及5%。西王香港為西王集團公司之全資附屬公司，而西王集團公司則由王勇先生持有69.15%及由20名個人持有30.85%。該20名個人習慣根據王勇先生之指示行使彼等作為西王集團公司股東持有之投票權。因此，王勇先生被視為擁有西王集團公司擁有權益之全部西王投資、西王控股及西王香港之股份以及西王投資擁有權益之全部本公司普通股及可換股優先股之權益。
- (3) 該等股份以西王投資之名義登記。王勇先生被視為於西王投資所持全部西王特鋼股份中擁有權益。
- (4) 該等權益代表董事於本公司向董事授出之購股權項下的相關股份中持有之實益權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何自2018年12月31日（即本公司最新刊發的經審核財務報表之結算日）起獲本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中，直接或間接地擁有任何權益。

除現有金融服務框架協議及金融服務框架協議外，董事概無於在最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務影響重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下董事亦為另一家公司之董事或僱員，該公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部將向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	職位
王勇	西王集團公司	董事
王棣	西王集團公司	董事
	西王香港	董事
	西王控股	董事
	西王投資	董事
孫新虎	西王集團公司	董事

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 4. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或營業狀況自2018年12月31日(即本公司最新刊發的經審核財務報表之結算日)以來並無重大不利變動。

### 5. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事或其緊密聯繫人除本集團業務以外於任何與本集團直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

### 6. 專業人士

- (a) 以下載列已於本通函提供意見、函件或建議之專業人士資格：

名稱	資格
天泰金融服務有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

- (b) 於最後實際可行日期，天泰金融概無在本集團任何成員公司中直接或間接地擁有任何股權或擁有任何權利(無論法律上可執行與否)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (c) 於最後實際可行日期，天泰金融概無於本集團任何成員公司自2018年12月31日(即本公司最新刊發的經審核財務報表之結算日)起所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中，直接或間接地擁有任何權益。
- (d) 天泰金融已就刊發本通函給予同意書，並同意按本通函所載形式及內容收錄其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。
- (e) 天泰金融於本通函日期發出函件、建議及意見，以供載入本通函。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或受威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

除金融服務框架協議及擔保外，本公司或其任何附屬公司概無於緊接本通函日期前兩年內直至最後實際可行日期止期間訂立其他重大或可能為重大之合約（並非於日常業務過程中訂立）。

## 9. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止任何營業日之正常營業時間內，於本公司位於香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度之年報；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第5至第18頁；
- (d) 獨立董事委員會發出之函件，全文載於本通函第19至第20頁；
- (e) 獨立財務顧問發出之函件，全文載於本通函第21至第40頁；
- (f) 本附錄「專業人士」一段所述獨立財務顧問之同意書；
- (g) 金融服務框架協議；
- (h) 擔保；及
- (i) 本通函。

**10. 一般事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港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。
- (b) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 在前公司秘書辭任後，本公司目前並無公司秘書並正物色合適人選。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---

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通告之內容概不負責，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通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)

### 股東特別大會通告

茲通告西王置業控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年11月21日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店閣樓3至4號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

批准、確認及追認金融服務框架協議及建議年度上限(定義及詳情均見本公司日期為2019年10月25日之通函)、落實當中載述之存款服務及其項下擬進行及相關之全部其他交易，以及任何其他相關文件；及授權本公司董事代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契約，並全權作出彼等可能酌情認為執行及／或令金融服務框架協議及建議年度上限、落實當中載述之存款服務及其項下擬進行之全部其他交易生效屬必要、適當或權宜之一切行動及事宜並採取一切相關措施以及批准、確認及追認董事已作出之一切有關行動及事宜。」

承董事會命  
西王置業控股有限公司\*  
主席  
王棣

香港，2019年10月25日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：  
香港灣仔  
港灣道25號  
海港中心  
21樓2110室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如為本公司普通股之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上以所持之普通股投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名較先之聯名持有人親身或委派代表之投票將獲接納，而其他聯名持有人概無權投票。就此而言，排名先後按本公司股東名冊內就該等聯名持有之股份之排名次序而定。
3. 代表委任表格須按其上印列之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 遞交委任代表之代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之代表委任表格將被視為已被撤回。

於本通告日期，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：  
黃啟明先生  
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