

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)

本公司的獨立財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



天泰金融服務有限公司

有關重續金融服務框架協議之  
主要及持續關連交易之最新資料

茲提述西王置業控股有限公司（「本公司」）日期為2019年10月25日的通函（「該通函」），內容有關本公司與西王集團財務有限公司於2019年8月12日所訂立的金融服務框架協議項下擬進行之主要及持續關連交易。除另有定義者外，本公告所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

誠如該通函所載，西王集團公司已簽立一項以本公司為受益人之擔保，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。董事會敬請股東垂注，於最後實際可行日期後，東方金誠國際信用評估有限公司（「東方金誠」）將西王集團公司之信貸評級由「AA+」（如該通函第15頁所披露）降至「BB」。此乃由於宏觀金融和企業融資環境整體停滯而引起短期流動性問題，西王集團公司最近未有如期償付於2019年10月24日到期的債券。

儘管西王集團公司的評級下調，董事認為與金融服務框架協議項下擬進行的存款服務有關的風險仍在控制之中，其原因如下：

- (a) 根據西王集團公司截至2019年9月30日止九個月的未經審核綜合財務報表，其於2019年9月30日的股東應佔資產淨值約為人民幣19,078,800,000元，是最高建議年度上限金額約38倍；
- (b) 當本集團於2016年首次訂立現有金融服務框架協議時，西王財務其時為剛成立而資本為人民幣1,000,000,000元。時至今日，其資本為人民幣2,000,000,000元，是最高建議年度上限金額的4倍。自2018年遷至山東省省會濟南市後，其業務規模亦有所增長，因為濟南讓西王財務能夠面向更廣大的金融市場並與通常僅落戶省會的中國主要商業銀行合作。根據西王財務截至2019年9月30日止九個月的未經審核綜合財務報表，其於2019年9月30日的股東應佔資產淨值約為人民幣2,357,000,000元；及
- (c) 西王財務在中國受到中國銀行保險監督管理委員會（「銀保監會」）的嚴格監管。其必須遵守銀保監會規定的各種範圍條件，包括但不限於資本充足率、不良資產比率、不良貸款比率和流動性比率，並每月進行測試。誠如西王財務所確認，截至2019年9月30日，其已遵守所有此類範圍條件。

鑑於上文所述以及該通函所載之其他風險管理措施，董事仍建議獨立股東投票贊成將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。

經考慮相關事實及情況後，獨立財務顧問仍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本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，並符合本集團及股東的整體利益，而據此擬進行之非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理。本公告現隨附載有獨立財務顧問意見的補充獨立財務顧問函件（「**補充獨立財務顧問函件**」）。

經考慮載於補充獨立財務顧問函件的獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會仍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，而據此擬進行之持續關連交易之建議年度上限屬公平合理。

承董事會命  
西王置業控股有限公司  
主席  
王棣

香港，2019年11月7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

\* 僅供識別

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，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，以供載入該公告。



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：

### 有關重續金融服務框架協議之 主要及持續關連交易之最新資料

#### 緒言

茲提述 貴公司日期為2019年11月7日的公告（「該公告」，本函件構成該公告一部分）及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（「該通函」）所載董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

誠如該通函所載，西王集團公司已簽立一項以 貴公司為受益人之擔保，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（「擔保」）。該公告內提及敬請股東垂注，於最後實際可行日期後，東方金誠國際信用評估有限公司（「東方金誠」）將西王集團公司之信貸評級由「AA+」（如該通函第15頁所披露）降至「BB」（「最新資料」）。

鑑於該公告提及的最新資料，現由獨立財務顧問發出本補充函件，旨在於考慮該通函所收錄由獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函（「**首份獨立財務顧問函件**」）中「所考慮之主要因素及理由」一節項下之主要因素及分析以及最新資料後，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。

於該公告日期，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，吾等依賴該公告及該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，及直至該公告日期仍屬真實、準確及完備，亦無誤導或欺詐成分。吾等亦假設董事於該公告及該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，而該公告或該通函並無遺漏其他事實而令該公告或該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該公告及該通函的內容(包括遵照上市規則規定提供的詳情，以提供有關 貴公司之資料)承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，該公告及該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，以致該公告或該通函所載任何聲明或該公告或該通函產生誤導。

本補充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。

本補充意見函應與該公告、該通函及首份獨立財務顧問函件一併閱讀。

### 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，吾等已考慮首份獨立財務顧問函件及下文所載之主要因素及理由。吾等之結論乃基於吾等之整體分析結果。

### 西王集團公司的信貸評級

誠如該通函所載，西王集團公司已簽立一項以 貴公司為受益人之擔保，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。在最後實際可行日期後，東方金誠將西王集團公司之信貸評級由「AA+」(如該通函第27頁首份獨立財務顧問函件所披露)降至「BB」。此乃由於宏觀金融和企業融資環境整體停滯而引起短期流動性問題，西王集團公司最近未有如期償付於2019年10月24日到期的債券。

誠如該公告所載，儘管西王集團公司的信貸評級下調，董事認為與金融服務框架協議項下擬進行的存款服務有關的風險仍在控制之中，其原因如下：

- (i) 根據西王集團公司截至2019年9月30日止九個月的未經審核綜合財務報表，其於2019年9月30日的股東應佔資產淨值約為人民幣19,078,800,000元，是最高建議年度上限金額約38倍；

- (ii) 當 貴集團於2016年首次訂立現有金融服務框架協議時，西王財務其時為剛成立而資本為人民幣1,000,000,000元。時至今日，其資本為人民幣2,000,000,000元，是最高建議年度上限金額的4倍。自2018年遷至山東省省會濟南市後，其業務規模亦有所增長，因為濟南讓西王財務能夠面向更廣大的金融市場並與通常僅落戶省會的中國主要商業銀行合作。根據西王財務截至2019年9月30日止九個月的未經審核綜合財務報表，其於2019年9月30日的股東應佔資產淨值約為人民幣2,357,000,000元；及
- (iii) 西王財務在中國受到中國銀行保險監督管理委員會（「銀保監會」）的嚴格監管。其必須遵守銀保監會規定的各種範圍條件，包括但不限於資本充足率、不良資產比率、不良貸款比率和流動性比率，並每月進行測試。誠如西王財務所確認，截至2019年9月30日，其已遵守所有此類範圍條件。

吾等已進一步審視西王財務截至2019年9月30日止九個月的未經審核綜合財務報表。以下載列西王財務截至2019年9月30日止九個月的關鍵財務單行項目和比較數字：

	截至以下日期止九個月	
	2018年 9月30日 人民幣 (百萬元)	2019年 9月30日 人民幣 (百萬元)
收益	168.1	221.2
期間除稅前純利	106.9	149.5
期間純利	80.0	112.2
	於	
	2018年 12月31日 人民幣 (百萬元)	2019年 9月30日 人民幣 (百萬元)
資產總值	6,055.7	6,912.2
負債總額	3,811.0	4,555.2
資產淨值	2,244.7	2,357.0

從上文可見，西王財務截至2019年9月30日止九個月的收益及純利均較2018年同期相比改善。西王財務於2019年9月30日亦錄得資產淨值約人民幣2,357,000,000元，是最高年度上限金額的4倍以上。此外，吾等獲管理層告知，直至該公告日期，西王財務並無不遵守相關法律、規則或法規的記錄，以及就 貴集團於西王財務的存款而言，並無違約記錄。

儘管西王集團公司的信貸評級下調，但考慮到(i)評級下調是由於宏觀金融和企業融資環境整體停滯引起短期流動性問題所致，而西王集團公司於2019年9月30日維持強健的資產淨值水平；(ii)從上文可見，西王財務截至2019年9月30日止九個月的表現及其於2019年9月30日的財務狀況；(iii)西王財務在中國受到銀保監會的嚴格監管，並且訂有該通函中所載有關金融服務框架協議的其他風險管理措施；及(iv)根據管理層的確認，西王財務並無不遵守相關法律、規則或法規的記錄，以及就 貴集團於西王財務的存款而言，並無違約記錄，吾等認為，西王集團公司的信貸評級下調不會對存款服務相關的信貸風險產生直接和重大影響，吾等同意董事的觀點，即與存款服務相關的風險是受到控制的。

### 意見及推薦建議

經考慮首份獨立財務顧問函件及上文所載的因素及理由，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。經衡量上述理由，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11月7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。