
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或註冊證券機構、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、持牌證券交易商或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
金融服務框架協議
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



FIRST SHANGHAI SECURITIES LIMITED
第一上海證券有限公司

第一上海融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至第16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至第18頁。獨立財務顧問函件載於本通函第19至第33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2016年12月16日（星期五）下午四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43至第44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22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。

2016年11月24日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 – 本集團的財務資料	34
附錄二 – 一般資料.....	36
股東特別大會通告	43

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	具有上市規則所界定之相同涵義
「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	具有上市規則第14A章所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「生效日期」	指	獨立股東批准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）之日期
「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，內容有關西王財務向本公司及合資格公司提供金融服務
「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2016年10月27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「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，可從事證券及期貨條例定義下第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（本公司為批准存款服務相關金融服務框架協議及建議年度上限而將予召開及舉行）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	2016年11月18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

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%權益之公司，並作為最大股東
「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2016年12月16日（星期五）下午四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43至44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	股份持有人
「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名個人直接持有5%權益
「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，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

程剛先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

王棟先生 (主席)

王勇先生 (副主席)

孫新虎先生

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

獨立非執行董事：

黃啟明先生

王安先生

王鎮先生

敬啟者：

主要及持續關連交易 金融服務框架協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為2016年10月27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

董事會函件

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2016年10月27日之公告,於2016年10月27日,本公司與西王財務訂立金融服務框架協議,內容有關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,期限由生效日期起至2019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

2016年10月27日

各訂約方

(a) 本公司;及

(b) 西王財務

年期

由生效日期起至2019年11月30日止

服務範圍

西王財務須在金融服務框架協議之條款及條件所規限下,向本公司及合資格公司提供獲有關監管機構(包括但不限於中國銀監會)批准的其業務範圍內的存款服務、貸款服務及其他金融服務。

董事會函件

西王財務之業務範圍概述如下：

- 向成員公司提供財務及融資顧問、信用鑒證及相關諮詢及代理服務；
- 協助成員公司執行付款及收款；
- 提供經批准的保險代理服務；
- 向成員公司提供擔保；
- 向成員公司提供委託貸款；
- 向成員公司提供承兌票據及貼現服務；
- 處理賬戶結算及制定有關結算及清算政策；
- 向成員公司提供存款服務；
- 向成員公司提供貸款及融資租賃；及
- 經中國銀監會批准的其他金融服務。

就金融服務框架協議而言，「成員公司」指本公司及合資格公司。

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

本公司根據金融服務框架協議向西王財務應付之費用及支出乃由本公司與西王財務根據適用法律及法規、當前市況、一般商業條款及公平原則，經公平磋商後釐定。

(1) 存款服務

西王財務就存款服務應付本公司之利率，不得低於(i)人民銀行設定之相關基準利率；及(ii)其他獨立主要商業銀行於中國就同期可比較服務所支付之利率，並須遵照人民銀行制定之規定；

董事會函件

(2) 貸款及融資服務

西王財務就向本公司提供之貸款服務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)其他獨立主要商業銀行於中國就同期可比較之貸款服務及融資服務所徵收之相關費率，並須遵照人民銀行制定之規定。

(3) 其他金融服務

西王財務已承諾，就其他金融服務徵收之費用將不高於(i)人民銀行制定之相關基準收費（倘適用）；及(ii)其他獨立商業銀行同期於中國向本集團提供性質類似之服務時徵收之費用。西王財務向本公司提供之結算服務（作為其他金融服務之一）將不收取服務費。

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需求；
- (2) 西王財務須確保其將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危及本公司及合資格公司存款安全之任何事件；或出現任何其他情況可能對本公司之存款帶來安全隱患，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；

董事會函件

- (4) 倘發生第(3)項所述之任何事件，本公司有權(i)要求西王財務解釋相關原因，並提供相關措施預防、控制及解決事件；(ii)倘西王財務未能履行其付款責任，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
- (5) 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未償還貸款。

(b) 過往交易金額

西王財務於2015年12月15日成立。本公司過往並無與西王財務進行任何有關金融服務之交易。因此，並無過往交易金額可提供。

董事會函件

(c) 建議年度上限

存款服務

截至2016年至2018年12月31日止年度及截至2019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)
截至2016年12月31日止年度	120,000,000
截至2017年12月31日止年度	200,000,000
截至2018年12月31日止年度	300,000,000
截至2019年11月30日止十一個月	580,000,000

上述建議上限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2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日及2016年6月30日分別約為人民幣11,040,000元、人民幣13,120,000元、人民幣97,610,000元及人民幣103,800,000元；及
- (ii) 就本集團主要物業發展項目而言，本集團於未來三年之現金及存款金額的預期增幅。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後發表意見）認為，以上有關存款服務之建議年度上限屬公平合理。

董事會函件

(d) 定價政策之內部監控及風險管理措施

存款、貸款之利率與其他金融服務之服務費，將經考慮(i)人民銀行設定之相關基準利率及標準收費（倘適用）；及(ii)其他獨立商業銀行及金融機構於中國提供類似服務所收取／提供之利率與服務費（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、貸款之利率及其他金融服務之服務費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。內部監控政策亦適用於與西王財務進行之金融服務交易，確保西王財務所收取／提供之存款及貸款之利率與其他金融服務之服務費不遜於其他獨立商業銀行就可比較服務所收取／提供之利率及服務費。

通過採納上述政策，本公司可確保(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)西王財務就貸款及其他金融服務收取之利率及服務費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及服務費。

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通知，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

董事會函件

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2016年10月27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。西王集團公司提供有關擔保將不會收取費用。

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一般運作。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問題或流動資金困難，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發或可能引發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。

(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、貸款及其他金融服務，該等服務現由獨立第三方銀行及／或金融機構提供。由於西王財務就存款及貸款向本公司提供之利率及就其他金融服務所收取之服務費，將相當於或更優於中國其他獨立商業銀行就可比較服務所提供者，此舉預期能節省本集團之成本。

西王財務為受人民銀行及中國銀監會監管之非銀行金融機構，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。

董事會函件

本公司預期，西王財務對本公司之業務需要有更佳了解，將比其他中國商業銀行能提供更迅速和高效之服務，令本公司能從中得益。例如，倘本公司認為有必要因其業務及財務需要向西王財務取得貸款及擔保，預期西王財務就提供貸款及擔保進行之審查及批核所需要之時間將較其他商業銀行短。

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其財務資源，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。同時，根據金融服務框架協議提供之多元化金融服務切合本公司之業務需要。

於西王財務存放其大部分存款後，有關存款之流動風險將視乎西王財務之財務穩定性而非由中國多間商業銀行及金融機構攤分。由於西王財務為受人民銀行及中國銀監會監管之非銀行金融機構，西王財務須遵守人民銀行及中國銀監會頒佈之規定以助確保其財務穩定性，本公司認為有關流動風險可受控制。本公司並期望實施各項資本風險管理措施（包括但不限於西王財務的承諾及本公司及／或合資格公司抵銷的權利）（載於上文「金融服務框架協議」一節「資本風險管理措施」一段）及由西王集團公司以本公司為受益人提供的擔保（載於上文「由西王集團公司提供擔保」一節）亦將有效監察及控制有關西王財務提供的存款服務之風險。

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，並且按一般商業條款訂立，而有關條款不遜於獨立第三方於當前市況下提供之條款，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及其他金融服務的條款以及擔保之條款屬公平合理，並且按一般商業條款訂立，而有關條款不遜於獨立第三方於當前市況下提供之條款，且符合本公司及其股東之整體利益。

2. 各訂約方之資料

本集團主要在中國從事物業開發。

西王財務為西王集團公司之附屬公司。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持有。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（定義見上市規則第14A章），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。

由於金融服務框架協議項下之存款服務的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%，金融服務框架協議項下之存款服務構成本公司之主要交易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公司提供貸款服務，將構成本集團從關連人士收取之財務資助。由於該等服務將按一般商業條款進行，並不遜於獨立第三方向本集團提供之條款，且將不會以本集團之資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，貸款服務獲豁免遵守有關獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

由於本公司就金融服務框架協議項下其他金融服務向西王財務應付之費用（按年計算）的所有適用百分比率預期將低於5%，且有關其他金融服務之應付費用之總價值預期將低於3,000,000港元，以及有關金融服務框架協議項下擬進行之其他金融服務的交易乃按一般商業條款進行，並不遜於獨立第三方向本集團提供之條款，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章之獨立股東批准、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。由於擔保項下的交易將按一般或較佳的商業條款進行，且將不會以本集團資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，有關擔保獲豁免遵守有關獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

本公司將根據上市規則第14A.49條所載之相關規定，於下期刊發之年報及賬目內披露金融服務框架協議之相關詳情。

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。西王投資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之決議案放棄投票。

由於(i)董事王勇先生、王棟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)董事王棟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。第一上海融資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，概無本公司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43至第44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22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，認為有關存款服務之金融服務框架協議乃於本集團之日常業務過程中訂立，條款屬公平合理，並為不遜於在現行市場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

2016年11月24日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

以下為獨立董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 金融服務框架協議

吾等茲提述本公司致股東日期為2016年11月24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。第一上海融資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16頁所載之董事會函件以及通函第19至第33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，吾等認為有關存款服務之金融服務框架協議乃於本集團之日常業務過程中訂立，條款及條件為公平合理，且按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東整體之利益，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。

吾等亦認為金融服務框架協議有關存款服務之條款對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成普通決議案，以批准有關存款服務的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

2016年11月24日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出之函件全文，當中載列其就金融服務框架協議項下的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之意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

主要及持續關連交易 金融服務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委任就 貴集團根據金融服務框架協議向西王財務獲取存款服務（「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2016年11月24日之通函（「通函」），本函件為其中一部份。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。

於2016年10月27日， 貴公司與西王財務訂立金融服務框架協議，據此，西王財務將向 貴公司及合資格公司提供廣泛金融服務，包括但不限於存款服務、貸款服務及其他金融服務。

獨立財務顧問函件

西王集團公司為 貴公司的最終控股公司。西王財務為西王集團公司的附屬公司。因此，根據上市規則，金融服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。誠如通函內董事會函件所述，存款服務及建議年度上限須（除其他規定外）於股東特別大會上取得獨立股東批准後，方告作實。

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。吾等，第一上海融資有限公司，已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於自最後實際可行日期起過往兩年內，除就存款服務及建議年度上限獲委任外，吾等曾獲西王特鋼有限公司（「西王特鋼」，股份代號：1266 HK）委任為有關西王特鋼若干關連交易的獨立財務顧問，詳情載於西王特鋼日期為2016年2月19日的通函。西王集團公司為西王特鋼的最終控股公司，因此，西王特鋼為 貴公司的關連人士。鑒於(i)吾等於此項先前委任中的獨立角色；(ii)此項先前委任已經完成；及(iii)吾等就此項先前委任收取的費用佔吾等母公司集團收益的百分比並不重大，吾等認為此項先前委任不會影響吾等就存款服務及建議年度上限達致吾等意見的獨立性。

在達致吾等的意見及推薦意見時，吾等依賴通函所載以及 貴集團管理層向吾等所提供資料及聲明的準確性。吾等已假設通函所作出或提述以及 貴集團管理層向吾等提供的所有相關資料及聲明於作出時乃屬真實，且直至最後實際可行日期為止仍屬真實。吾等亦假設於通函內所發表的一切意見、觀點及意向聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性，吾等亦已獲知會，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見及對依賴通函所載資料的準確性提供理據，以及就吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證通函所載及 貴集團管理層向吾等提供的資料，亦無對 貴集團及西王集團（包括但不限於西王財務）的業務、事務或未來前景進行任何形式之調查。

所考慮之主要因素及理由

於制訂吾等就存款服務及建議年度上限的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂約方的背景

1.1 貴集團的背景

貴集團主要於中國從事物業開發。截至2014年及2015年12月31日止年度各年及截至2016年6月30日止六個月，貴集團所有收益均產生於物業銷售。吾等獲貴集團管理層告知，中國山東省的住宅領域一直且預計將繼續為貴集團的主要市場。誠如貴公司截至2015年12月31日止年度的年報（「**2015年年報**」）所呈列，(i) 貴集團將繼續尋求物業開發項目商機；及(ii)鑒於中國山東省城市化進程及居民生活水平提升，貴集團的策略將特別專注於開發高端物業。

謹此提述貴公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告（「**2016年中期報告**」），吾等注意到：

- 貴集團於中國山東省擁有若干個物業項目，包括但不限於蘭亭項目及美郡項目，二者均為住宅開發項目；
- 貴公司於2016年6月30日擁有股東應佔資產淨值約人民幣592,000,000元；及
- 於2016年6月30日，貴集團的最大資產項目為約人民幣301,000,000元的發展中物業，其佔總資產價值的逾三分之一。

獨立財務顧問函件

就中國山東省的物業開發行業而言，吾等已審閱山東省統計局於互聯網發佈的統計數據（「山東政府統計數據」），吾等從中得悉：

	截至8月31日止八個月		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣百萬元 (按年增長)	人民幣百萬元 (按年增長)	人民幣百萬元 (按年增長)
商品房銷售額	262,731 +0.5%	291,834 +11.1%	358,454 +22.8%
其中：			
• 現房住宅銷售額	38,315 +0.2%	47,287 +23.4%	55,501 +17.4%
• 期房住宅銷售額	182,339 -3.2%	196,774 +7.9%	263,147 +33.7%

資料來源：山東政府統計數據

吾等了解(i)山東省的物業銷售額數年來持續增長；(ii)截至2016年8月31日止八個月，住宅銷售額按年實現雙位數增長；及(iii) 貴集團的物業開發業務建基於山東省，且專注於住宅領域。因此，吾等認為，貴集團物業開發業務的行業環境當屬有利。

1.2 西王集團的背景

西王集團公司為 貴公司的最終控股公司。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（香港上市，股份代號：1266 HK）及西王食品有限公司（深圳上市，股份代號：000639 CH）（「另外兩間上市公司」）。

就西王集團公司的財務狀況而言，吾等已審閱就發行公司債券載於上海證券交易所網站的西王集團公司日期為2016年9月6日的募集說明書，吾等從中得悉：

- 西王集團公司於2016年6月30日擁有股東應佔資產淨值約人民幣11,686,000,000元；
- 西王集團公司於2016年6月30日擁有綜合貨幣資金約人民幣1,803,000,000元；及
- 西王集團公司於截至2015年12月31日止年度產生股東應佔純利約人民幣286,000,000元及經營現金流入淨額約人民幣1,304,000,000元。

關於西王集團公司的信貸評級，吾等已審閱上海證券交易所網站及大公國際資信評估有限公司（「大公」）網站所刊載大公於2016年7月21日出具的西王集團公司信貸評級報告，吾等從中得悉：

- 西王集團公司的信貸評級為「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；

獨立財務顧問函件

- 根據大公的分類，信貸評級等級由最高至最差為「AAA」、「AA」、「A」、「BBB」、「BB」、「B」、「CCC」、「CC」及「C」；及
- 大公於1994年成立，持有中國政府認可的所有信貸評級資質。大公為經（其中包括）中國國家發展和改革委員會及中國人民銀行認可的信貸評級機構。

此外，吾等已審閱西王集團公司的網站，並從中獲悉西王集團公司為中國企業聯合會及中國企業家協會聯合發佈的「2016中國企業500強」企業之一。

基於上文所述，吾等得悉西王集團公司的財務狀況遠強於 貴公司。例如，西王集團公司於2016年6月30日的股東應佔資產淨值為 貴公司的約20倍。

1.3 西王財務的背景

西王財務亦為西王集團公司的附屬公司。西王財務為受中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會監管的非銀行金融機構。西王財務主要為西王集團的成員公司提供金融服務（包括但不限於提供諮詢及代理服務、委託貸款、擔保以及票據承兌及貼現服務，並吸納西王集團成員公司的存款）、銀行間拆借及中國銀行業監督管理委員會批准的其他業務。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱西王財務截至2016年8月31日止八個月的管理賬目，吾等從中得悉：

- 西王財務於2016年8月31日擁有總資產約人民幣2,476,000,000元、總負債約人民幣1,460,000,000元及資產淨值約人民幣1,016,000,000元；及
- 西王財務於截至2016年8月31日止八個月錄得純利約人民幣15,000,000元。

吾等獲 貴集團管理層告知，西王財務(i)於2015年12月15日新近成立，註冊資金為人民幣1,000,000,000元；(ii)於最後實際可行日期並無違反相關法律、規則或法規的記錄；及(iii)預期將利用西王集團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

2.1 存款服務的背景及裨益

於2016年10月27日， 貴公司及西王財務訂立金融服務框架協議，據此，西王財務將向 貴公司及合資格公司提供廣泛金融服務，包括：

- 提供存款服務；
- 提供貸款服務；及
- 有關監管部門批准的其他金融服務。

獨立財務顧問函件

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獲取金融服務，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，而 貴集團保留酌情權可根據其業務需要以及相關服務的收費及質素選擇其金融服務供應商；及(iii)鑒於西王財務較獨立金融機構更熟悉 貴集團的業務及管理，其可提供更好的金融服務。

就存款服務而言，吾等自通函所載董事會函件中獲悉(i) 貴集團不時需要存款服務，即存儲現金賺取利息，以促進其業務營運；(ii) 貴集團一直自獨立第三方獲取存款服務；(iii)存款服務為金融服務框架協議項下西王財務所提供各種服務的重要一部分，包括但不限於按不高於獨立金融機構收取的借款利率自西王財務獲得借款；及(iv)金融服務框架協議項下的存款服務須（其中包括）經獨立股東於股東特別大會上批准。

特別考慮到(i) 貴集團為促進其業務營運不時需要存款服務；(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)存款服務為西王財務所提供各種服務的重要一部分，包括但不限於自西王財務取得借款；(iv)鑒於西王財務較獨立金融機構更熟悉 貴集團的業務及管理，其可提供更好的服務；(v)如下文所述，存款服務的條款不遜於獨立金融機構提供的條款；及(vi)下文所述有關存款服務的內控措施，吾等認為，根據金融服務框架協議獲得存款服務為於 貴集團的一般及日常業務中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2 存款服務的主要條款

金融服務框架協議的有效期自生效日期（即獨立股東批准存款服務及建議年度上限的日期）起計至2019年11月30日止，為期約三年。

根據金融服務框架協議獲得存款服務的主要條款（載於通函內董事會函件）概述如下：

- 存款利率不低於中國人民銀行設定的相關基準利率；及
- 存款利率不低於同期中國其他主要獨立商業銀行就類似存款服務提供的利率。

就存款服務的內控措施而言，吾等獲 貴集團管理層告知（其中包括）：

- 貴集團將至少每月(i)審閱獨立金融機構就類似存款服務提供的利率；及(ii)確保存款服務的條款不遜於獨立金融機構提供的條款；
- 貴集團將至少每月評估西王財務的財務表現及狀況。若 貴集團獲悉西王財務的財務狀況出現任何重大不利變動， 貴集團將立即採取措施，例如提前向西王財務提取存款並將有關存款存放於其他金融機構，盡量降低潛在不利影響；
- 貴集團將每日監察存款結餘，確保不會超逾建議年度上限；及

獨立財務顧問函件

- 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）按公平合理並符合 貴公司及股東整體利益的條款進行作出報告；及(ii) 貴公司獨立核數師亦將每年就存款服務作出報告。

此外，根據金融服務框架協議，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）。

此外，於2016年10月27日，西王集團公司以 貴公司為受益人簽立擔保，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」）。西王集團公司將不會就提供擔保收取費用。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
- 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問題或流動資金困難，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發或可能引發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 貴公司及／或合資格公司。

獨立財務顧問函件

特別考慮到(i)存款服務的利率須不遜於獨立第三方就類似服務所提供者；(ii)西王集團公司為 貴公司的利益簽立的擔保，以確保西王財務履行於金融服務框架協議項下的責任；(iii)西王集團公司的財務實力；及(iv) 貴集團為確保存款服務的利率不遜於獨立金融機構不時所提供者而採納的內控措施，尤其是審閱至少兩家獨立金融機構所提供的存款利率，吾等認為存款服務的條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

2.3 建議年度上限

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年11月30日止十一個月有關存款服務的建議年度上限。

期間	每日最高存款結餘 (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	200
截至2018年12月31日止年度	300
截至2019年11月30日止十一個月	580

附註：

1. 吾等獲 貴集團管理層告知， 貴集團尚未自西王財務獲取任何存款服務，因此並無呈列歷史數字。
2. 建議年度上限不應被理解為 貴集團就其未來收益、盈利能力或現金流作出的保證。

獨立財務顧問函件

吾等獲 貴集團管理層告知(i)截至2016年12月31日止年度的建議年度上限主要參考 貴集團於2016年6月30日的現金及現金等價物約人民幣104,000,000元而釐定；及(ii)截至2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年11月30日止十一個月的建議年度上限乃基於 貴集團的預計淨現金狀況，並考慮 貴集團主要物業發展項目（「**業務規劃**」）而釐定。

吾等已審閱2015年年報及2016年中期報告，並從中獲悉 貴集團於2014年12月31日、2015年12月31日及2016年6月30日的現金及現金等價物分別為約人民幣11,000,000元、人民幣98,000,000元及人民幣104,000,000元。吾等從2015年年報的綜合現金流量表中得悉， 貴集團的現金及現金等價物由2014年12月31日至2015年12月31日大幅增加主要與（其中包括）截至2015年12月31日止年度的已落成待售物業有關。

吾等已審閱業務規劃。業務規劃涉及 貴集團主要物業發展項目（包括美郡項目及清河項目）的預計現金流入以及預計現金流出。根據2016年中期報告，(i)美郡項目為位於山東省濱州市鄒平縣新開發區城南新區的住宅發展項目，緊鄰縣政府總部、醫院及學校；及(ii)清河項目包括一幅用於興建住宅單位的土地，位於山東省濱州市鄒平縣韓店鎮。根據吾等對相關文件的審閱（包括但不限於 貴集團近期出售的可資比較物業有關銷售文件樣本（例如定房單）之單位售價）及 貴集團管理層的意見，吾等獲悉(i)建議年度上限乃根據業務規劃基於相關財政年度的預計淨現金狀況而釐定；(ii)業務規劃已計及 貴集團主要物業開發項目的預計現金流入及預計現金流出；(iii)業務規劃的物業的單位售價不超過就 貴集團最近出售的可資比較物業提供吾等的銷售文件樣本所列示的單位售價；及(iv)建議年度上限增加，特別是於截至2018年12月31日止年度至截至2019年11月30日止十一個月期間的增加，主要由於物業發展項目分期放盤及銷售導致美郡項目三期逐步放盤銷售，而於2019年，預期有更大面積銷售而產生的現金。

獨立財務顧問函件

作為對建議年度上限的一種可選擇評估，吾等亦已（其中包括）審閱2016年中期報告。下表概述 貴集團基於2016年中期報告的財務狀況。

於2016年6月30日

人民幣百萬元

非流動資產	
商譽	180
其他非流動資產	55
	<hr/>
	235
流動資產	
發展中物業	301
所持已落成待售物業	93
其他應收款項	119
現金及現金等價物	104
	<hr/>
	617
流動負債	
貿易及其他應付款項	105
應付關連方款項	58
	<hr/>
	163
非流動負債	
遞延稅項負債	97
資產淨值	
母公司權益持有人應佔資產淨值	592
非控股權益	—
	<hr/>
	592
	<hr/> <hr/>

獨立財務顧問函件

根據吾等的審閱，吾等得悉，於2016年6月30日，貴集團的資產淨值為約人民幣592,000,000元。為供說明之用，吾等了解到，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年11月30日止十一個月的建議年度上限分別低於及相當於貴集團於2016年6月30日資產淨值的約20%、34%、51%及98%。吾等亦得悉，貴集團的資產淨值未來數年可能隨著貴集團的可能業務發展而增長。

獨立股東務請注意，鑒於建議年度上限的重要性，貴集團的現金日後可能集中存放於西王財務，而若出現西王財務違約的極端情況，貴集團於西王財務的有關存款可能面臨流動資金風險。儘管如此，鑒於(i)建議年度上限讓貴集團可靈活地於西王財務存儲其現金，但並非就此對其施加一項責任；(ii)西王集團公司為貴公司的利益簽立的擔保，以確保西王財務履行於金融服務框架協議項下的責任；(iii)上文所討論西王集團公司的財務實力，且最高建議年度上限（即截至2019年11月30日止十一個月的人民幣580,000,000元），低於2016年6月30日西王集團公司股東應佔資產淨值的5%；及(iv)上文所討論貴集團的內控措施，尤其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資金風險可予接受。

特別考慮到(i)貴集團於2016年6月30日的現金狀況；(ii)吾等已審閱業務規劃，當中已考慮貴集團的主要物業開發項目；(iii)貴集團物業開發業務的有利行業環境（截至2016年8月31日止八個月，山東省住宅銷售數目按年實現雙位數增長）及貴集團的可能業務發展；(iv)建議年度上限低於貴集團最近公佈的資產淨值（即於2016年6月30日為約人民幣592,000,000元）；(v)貴集團的現金及現金等價物由2014年12月31日的約人民幣11,000,000元增至2015年12月31日的約人民幣98,000,000元，主要歸

獨立財務顧問函件

因於(其中包括)截至2015年12月31日止年度的已落成待售物業；(vi) 建議年度上限可讓 貴集團按不遜於獨立第三方提供的條款靈活地於西王財務存儲其現金，但並非就此對其施加一項責任；及(vii)吾等有關流動資金風險的以上論述，吾等認為建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為存款服務乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。吾等亦認為存款服務的條款為一般商業條款，且連同建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准存款服務及建議年度上限的決議案，而吾等亦向獨立股東作出相同推薦。

此 致

獨立董事委員會

及列位獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

李崢嶸

董事總經理

王逸旻

董事

謹啟

2016年11月24日

附註：李崢嶸女士及王逸旻先生分別自2006年及2014年起成為香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼等曾參與為多項涉及香港上市公司的關連交易提供獨立財務顧問服務。

1. 財務資料概要

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度各年之財務資料於下列文件內披露，而下列文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.xiwangproperty.com)：

- 於2014年4月16日刊發本公司截至2013年12月31日止年度之年報（第61至第132頁）；
- 於2015年4月24日刊發本公司截至2014年12月31日止年度之年報（第53至第136頁）；及
- 於2016年4月28日刊發本公司截至2015年12月31日止年度之年報（第51至第114頁）。

2. 債務聲明

於2016年9月30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。

除上文所述及集團內公司間之負債外，於2016年9月30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後認為，經考慮本集團現有之財務資源及銀行融資，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以及低息付款及結算服務，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，分別是位於鄒平縣城的蘭亭項目、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社區項目。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2017、2018、2019年開始動工，並將於2020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。目前預期建築面積約66,667平方米的物業建築工程將於2017年動工，並將於2019年竣工，而該項目餘下建築面積約64,591平方米的部分預期於2018年動工，並將於2020年竣工。

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，致使本附錄或本文件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及淡倉（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及淡倉，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及淡倉：

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)	810,903,622(L) 股普通股 (附註4)	65.57%
			678,340,635股(L) 可換股優先股 (附註4)	99.81%
	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 (附註2)	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2)	1,500,000,000股股份(L) (附註3)	74.75%
王棣	本公司	實益擁有人	3,000,000股(L) 普通股 (附註5)	0.24%
	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)	0.55%
孫新虎	本公司	實益擁有人	3,000,000股(L) 普通股 (附註5)	0.24%
	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	2,900,000股股份(L)	0.14%

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，西王集團公司為本公司最終控股公司。西王集團公司69.15%股份由王勇先生持有，其餘30.85%由20名個人持有。此外，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所持本公司全部股份權益。

西王香港為西王集團公司之全資附屬公司。西王香港及王勇先生與22名個人分別直接持有西王控股95%及5%已發行股本。西王投資為西王控股之全資附屬公司。因此，西王控股、西王香港及西王集團公司被視為於西王投資所持數目之本公司股份中擁有權益。
- (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本公司股份中擁有權益。
- (5) 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，概無董事或本公司監事於任何自2015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。

於最後實際可行日期，除金融服務框架協議外，董事或本公司監事概無於本集團任何成員公司自2015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）以來訂立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，該公司於本公司股份及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
王棟	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. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司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分部須披露予本公司之權益及淡倉，或直接或間接地擁有任何類別股本面值10%或以上之權益（附帶於所有情況下於本公司股東大會上表決之權利）：

主要股東名稱	身份	所持之本公司股份數目 (附註1)	於最後 實際可行日期之 權益概約百分比
西王投資	實益擁有人	810,903,622股(L) 普通股	65.57%
		678,340,635股(L) 可換股優先股	99.81%
西王控股	受控制法團權益 (附註2)	810,903,622股(L) 普通股	65.57%
		678,340,635股(L) 可換股優先股	99.81%
西王香港	受控制法團權益 (附註2、3)	810,903,622股(L) 普通股	65.57%
		678,340,635股(L) 可換股優先股	99.81%
西王集團公司	受控制法團權益 (附註2、3)	810,903,622股(L) 普通股	65.57%
		678,340,635股(L) 可換股優先股	99.81%
張樹芳	配偶權益 (附註4)	810,903,622股(L) 普通股	65.57%
		678,340,635股(L) 可換股優先股	99.81%

附註：

- (1) 字母「L」表示實體於本公司股份之好倉。
- (2) 西王控股直接持有西王投資100%已發行股本，因此被視為於西王投資所持數目之本公司股份中擁有權益。
- (3) 西王香港及王勇先生與22名個人分別直接持有西王控股95%及5%已發行股本，而西王香港由西王集團公司全資擁有。因此，西王香港及西王集團公司被視為於西王投資所持數目之本公司股份中擁有權益。
- (4) 張樹芳女士（王勇先生之配偶）被視為於王勇先生被視為擁有權益之本公司所有股份中擁有權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何相聯法團訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

5. 重大不利變動

董事確認本公司之財務或貿易狀況自2015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。

6. 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。

7. 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
第一上海融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第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，第一上海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，第一上海概無於本公司自2015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) 第一上海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) 第一上海於本通函日期發出函件、建議及意見，以供載入本通函。

8. 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。

9. 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）。

10. 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2013年、2014年及2015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16頁；
- (d) 獨立董事委員會發出之函件，全文載於本通函第17至第18頁；
- (e) 獨立財務顧問發出之函件，全文載於本通函第19至第33頁；
- (f) 本附錄二「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。

11. 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22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為黃繼興先生，彼為香港會計師公會會員。
- (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2016年12月16日(星期五)下午四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／或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2016年11月24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，2016年11月24日

* 僅供識別

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22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
程剛先生

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：

王棟先生
王勇先生
孫新虎先生