

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，並明確表示概不就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)

**須予披露交易**

**收購青島歐亞置業有限公司  
全部股權**

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於2017年12月8日（交易時段後），本公司（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立該協議。據此，本公司已有條件同意向賣方收購股權（相當於目標公司全部股權），現金代價為人民幣46,100,000元。

待完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司，而目標公司之財務報表將綜合入賬於本集團之財務報表。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之一個或以上適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2017年12月8日（交易時段後），本公司（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立該協議。據此，本公司已有條件同意向賣方收購股權（相當於目標公司全部股權），現金代價為人民幣46,100,000元。

## 該協議

日期： 2017年12月8日

訂約方： (1) 賣方（作為賣方）；及  
(2) 本公司（作為買方）。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 標的事項

根據該協議，本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售股權，即目標公司全部股權。

有關目標公司之進一步資料載於下文「有關目標公司及該物業之資料」一節。

## 代價

根據該協議，代價人民幣46,100,000元須於完成後60日內由本公司以現金向賣方支付。

代價乃由本公司與賣方經參考（其中包括）山東鑒鑫資產評估有限公司（本公司委聘之獨立估值師）所評估目標公司資產淨值於2017年10月31日之估值約為人民幣46,200,000元後，進行公平磋商而釐定。收購事項之代價將以本集團內部資源撥付。

董事（包括獨立非執行董事）認為，代價為公平合理、屬正常商業條款，且符合本公司及股東之整體利益。

## 先決條件

待下列條件獲達成後，方告達致完成：

- (a) 已獲得董事會批准該協議及其項下擬進行之交易，且本公司已就該協議及其項下擬進行之交易遵守上市規則下之所有規定（如適用）；
- (b) 賣方已完成向本公司轉讓股權所需之一切必要法律手續；及
- (c) 賣方及本公司已就簽立及履行該協議向相關政府或監管機構取得所有必要之同意、批准、登記及備案；及相關工商管理部門已辦理有關賣方向本公司轉讓股權之過戶登記手續。

## 完成

完成將於該協議載列之所有先決條件獲達成後之日（或訂約方可能協定之其他日期）達致。

待完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司，而目標公司之財務報表將綜合入賬於本集團之財務報表。

## 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事房地產開發及經營、自有房屋租賃及銷售、房地產信息諮詢、物業管理、建築工程、市政工程、鋼結構建築、消防設施安裝、室內外裝飾裝修、機電設備租賃及安裝、起重機械安裝、管道安裝、園林綠化工程及房地產營銷策劃。緊接訂立該協議前，目標公司由賣方全資擁有。於完成後，本公司將擁有目標公司全部股權。

目標公司之主要資產為該物業，其位於中國山東省青島市市北區敦化路138號一幢多層式商業大廈之內。該物業包括辦公室單位及商用單位，總樓面面積為5,323.34平方米。

以下載列目標公司截至2015年12月31日及2016年12月31日止兩個年度以及截至2017年10月31日止十二個月之財務資料，乃根據按照中國公認會計原則編製之目標公司賬目得出。

	截至2015年 12月31日 止年度 (經審核) (概約) 人民幣元	截至2016年 12月31日 止年度 (未經審核) (概約) 人民幣元	截至2017年 10月31日 止十二個月 (經審核) (概約) 人民幣元
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,263,468	(8,162,365)	(161,940,152)
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,193,777	(8,162,365)	(161,940,152)
資產淨值	140,778,577	131,994,212	(30,593,947) (附註)

附註：根據山東鑒鑫資產評估有限公司所進行之估值，已就重估該物業確認重估收益合共人民幣76,000,000元，而目標公司於2017年10月31日之資產淨值將約為人民幣46,200,000元（已就有關重估收益作出調整）。

## 進行收購事項之理由及裨益

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要於中國從事物業開發。

該物業位於青島市中央商業區，而本集團對於青島市物業市場之長遠發展潛力表示樂觀。收購事項與本集團之長期發展計劃一致。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為該協議之條款及收購事項為正常商業條款，屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之一個或以上適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

完成須待該協議內之先決條件達成後方告達致，因此未必一定達致完成。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司建議根據該協議之條款及條件向賣方收購股權
「該協議」	指	賣方與本公司就收購事項所訂立日期為2017年12月8日之股權轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「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
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項

「代價」	指	人民幣46,100,000元，即收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	目標公司之100%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國一般公認會計原則
「該物業」	指	中國山東省青島市市北區敦化路138號B101、103、202、501、4201及4202室，總樓面面積為5,323.34平方米，為目標公司持有之主要資產
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1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

「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	青島歐亞置業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「賣方」	指	山東盛唐投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
西王置業控股有限公司  
主席  
王棣

香港，2017年12月8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