

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*

(前稱「西王糖業控股有限公司」)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2088)

**有關即墨商都之
開發合作協議之
非常重大收購事項
及
恢復買賣**

開發合作協議

茲提述本公司於2013年5月29日發出之公告，於該公告中，披露本公司間接全資附屬公司輝盛於同日訂立框架協議。另外提述本公司日期為2013年9月30日之公告，內容有關股份自2013年9月30日上午九時正起短暫停牌。

董事會欣然宣佈，繼框架協議後，輝盛於2013年9月28日與即墨政府訂立開發合作協議，內容有關將中國山東省青島即墨市估計總地盤面積約3,091畝(約相等於2,060,677平方米)之六個村莊重建成「即墨商都」。

* 僅供識別

即墨政府已向輝盛授出有關重建項目之獨家開發權（相關開發及建築計劃必須得到即墨政府相關部門的批准），以及待輝盛成功通過招標、拍賣或掛牌出售之後，向輝盛用於重建項目中之獨立開發提供一幅估計地盤面積約2,000畝（約相等於1,333,340平方米）之土地（即獨立開發區）。

輝盛將負責開展重建項目的清拆及建設工程，並撥付相關資金。經各方同意，將輝盛承擔的清拆及安置費用控制在人民幣2,859,000,000元以下，且該等費用及開支將構成獨立開發區土地成本的一部分（即清拆及安置費用將作為獨立開發區地盤之土地成本的一部分）。輝盛亦將負責按照即墨政府的規定建設公共設施。即墨政府將根據開發合作協議的條款向輝盛彌償公共設施建設費用。

即墨政府計劃將即墨商都發展成為鄰近青榮城際鐵路火車站區域之高檔商業社區，具商貿、酒店、服務及住宅功能，並以火車站廣場作為發展的**中心**。

上市規則含義

開發合作協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則項下之非常重大收購事項。因此須遵守申報、公告及於股東特別大會上獲得股東批准之規定。

本公司預計於2013年10月11日或之前向股東寄發一份通函，當中包括(i)開發合作協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；及(ii)股東特別大會通告。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自2013年9月30日上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自2013年10月3日上午九時正起恢復股份買賣。

一般事項

開發合作協議僅於開發合作協議之先決條件達成後方會生效，因此合作可能會或可能不會落實。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

根據開發合作協議，本公司將(i)承諾進行清拆工作、建設安置房及建設公共設施；及(ii)負責承擔清拆及安置費用及公共設施建設費用。開發合作協議並不向本集團授出重建項目地盤的任何土地使用權。此外，即墨政府授出的獨家開發權並不向輝盛提供重建項目地盤的土地使用權。本集團必須於開始建設及開發工程之前透過招標、拍賣或掛牌出售獲得相關土地使用權。本集團能否開始獨立開發區的開發工程視乎於有關地盤之招標、拍賣或掛牌出售的結果而定。本集團可能會或可能不會成功競得獨立開發區地盤。倘若本集團未能透過招標、拍賣或掛牌出售獲得獨立開發區地盤，本集團將根據開發合作協議獲即墨政府彌償及支付10%之附加費。

然而，倘本集團單方面決定不參與取得安置區或獨立開發區地盤之土地使用權之招標程序，則有關行動可能被當作違反開發合作協議項下輝盛之合作責任，因此，本集團可能不獲即墨政府彌償清拆及安置費用。倘發生此情況，本集團向即墨政府要求全數彌償公共設施建設費用亦可能受到不利影響，即使本公司明瞭該等公共設施乃由本集團代表即墨政府建造，而即墨政府有責任向本集團彌償公共設施建設費用。

茲提述本公司於2013年5月29日發出之公告，於該公告中，披露本公司間接全資附屬公司輝盛於同日訂立框架協議。另外提述本公司日期為2013年9月30日之公告，內容有關股份自2013年9月30日上午九時正起短暫停牌。

董事會欣然宣佈，繼框架協議後，輝盛於2013年9月28日與即墨政府訂立開發合作協議，內容有關將中國山東省青島即墨市估計總地盤面積約3,091畝（約相等於

2,060,677平方米)之六個村莊重建成「即墨商都」。開發合作協議之主要條款載列如下：

開發合作協議

日期： 2013年9月28日

訂約各方： (i) 本公司之間接全資附屬公司，輝盛；及

(ii) 即墨政府，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其乃本公司及其關連人士之獨立第三方。

重建項目之位置

重建項目將包括總地盤面積約3,091畝(約相等於2,060,677平方米)，暫定位於馬山路以東、華山三路以西、青威路以南及藍鰲路以北的區域，須待政府部門確認，且涉及將中國山東省即墨市通濟街道辦事處所管轄之六個村莊(包括于家莊、北山東、東山東、南山東、魏家村及陳家河)重建成「即墨商都」。

重建項目的總地盤面積約3,091畝，包括(i)地盤面積約417畝(約相等於278,001平方米)之安置區，建築面積(地上)約為723,100平方米；(ii)鐵路、火車站廣場、公共停車場、公共運輸設施、道路及其他公共設施面積約為647畝(約相等於431,335平方米)；及(iii)獨立開發區約2,000畝(約相等於1,333,340平方米)。重建項目地盤的確實邊界及面積須待政府部門最後確認。

合作模式

即墨政府已向輝盛授出有關重建項目之獨家開發權(相關開發及建築計劃必須得到即墨政府的相關部門的批准)，以及待輝盛成功通過招標、拍賣或掛牌出售之後，向輝盛用於重建項目中之獨立開發提供一幅估計地盤面積約2,000畝(約相等於1,333,340平方米)之土地(即獨立開發區)。

輝盛將負責開展重建項目的清拆及建設工程，並撥付相關資金。輝盛於安置房建築工程開始前須透過招標、拍賣或掛牌出售獲得安置區地盤之土地使用權。隨後收購安置區地盤之土地使用權根據上市規則可能構成本公司之須予公告交易。本公司將就此遵守上市規則之適用規定。在輝盛完成安置發展及轉讓安置房後，安置區地盤土地使用權之業權最終將歸屬於土地使用者。倘輝盛(a)在招標、拍賣或掛牌出售中未能取得安置區地盤的土地使用權；或(b)決定不參與取得安置區地盤土地使用權之招標程序，輝盛仍合資格參與取得獨立開發區地盤土地使用權之招標程序。在此情況下，本集團將不能享有下文「訂立開發合作協議的理由及裨益」所述之裨益。

經各方同意，將輝盛承擔的清拆及安置費用控制在人民幣2,859,000,000元以下，且該等費用及開支將構成獨立開發區土地成本的一部分（即清拆及安置費用將作為獨立開發區地盤之土地成本的一部分）。根據本公司法律顧問發出的中國法律意見，倘清拆及安置費用之實際金額超過人民幣2,859,000,000元，則根據開發合作協議，本集團有權要求只負責最多人民幣2,859,000,000元。人民幣2,859,000,000元之款項並不包括收購安置區地盤土地使用權之成本。

於開發合作協議生效後，輝盛應分期將清拆及安置彌償的資金存入雙方同意的指定銀行賬戶，且首期人民幣557,000,000元應於2013年10月31日或即墨政府同意的較後日期之前存入上述賬戶。

首期人民幣557,000,000元資金構成上述輝盛將產生之清拆及安置費用最高金額之一部分。土地徵用費用須於通過土地徵用程序時及發出安置區地盤土地使用權證書之前予以支付。由於有關即墨政府將就向土地使用者作出補償及支付土地徵用費之安置及補償協議將由即墨政府及土地使用者訂立，因此，清拆及安置補償金額（包括土地徵用費）將由輝盛存入至指定銀行賬戶，以供即墨政府向土地使用者支

付有關補償(包括土地徵用費)。安置房之建築成本及現有上部結構之清拆費用將不會存入指定銀行賬戶，原因為輝盛將直接與有關訂約方(例如建築承包商及供應商)結算此等費用。為了便於本集團監控指定銀行賬戶資金的使用，即墨政府與本集團互相同意本集團將根據安置及補償協議審核支付予土地使用者的補償金額。即墨政府僅可於本集團審核安置及補償支付細節後方可動用指定銀行賬戶資金用於支付補償款。有鑑於此，董事會認為該監控措施能夠保障本集團的利益。本集團將根據安置及補償協議將即墨政府應付予土地使用者之清拆及安置費用(包括土地徵用費)之實際金額存入指定銀行賬戶。倘若本集團存入金額超過即墨政府已付金額，即墨政府會將超額部份退還本集團。

輝盛亦將負責按照即墨政府的要求建設公共設施。公共設施之業權將歸屬於即墨政府。經同意，輝盛將享有即政發(2012)55號文件關於舊村重建所給予的優惠待遇。此外，即墨政府將向輝盛提供其他政府政策內的各種優惠待遇彌償其所產生的公共設施建設費用。該彌償方式之細節另行訂立協議予以協定。除非本集團單方面決定不參與取得獨立開發區或安置區地盤之土地使用權之招標程序，本集團將獲即墨政府全數彌償公共設施建設費用，而不論本集團是否成功取得獨立開發區地盤之任何土地使用權，惟有關彌償詳情尚未經各訂約方協定。本節下文「彌償」分節載有當本集團僅取得獨立開發區部分地盤之土地使用權所適用之即墨政府彌償清拆及安置費用之公式(但並不適用於彌償公共設施建設費用)。本公司間接受惠於即政發(2012)55號文件所給予有關重建項目的優惠待遇，例如本集團將獲豁免就重建項目發展安置房及公共設施繳納即墨市及以下級別的行政及公共設施收費(煤氣費及暖氣費除外)，以及有關發展該等物業及設施的(i)政府服務費將扣減50%，及(ii)將退回所收取的所有政府性基金。政府性基金指一種用作支援興建及發展特

定公共服務及設施之稅收，且限定只能作擬定用途。此外，根據即政發(2012)55號文件，政府將向重建項目所處的街道辦提供當地財務支持資金，金額等於即墨市從重建項目所收取的營業稅、企業所得稅、土地增值稅及其他稅項。

即墨政府授出重建項目的獨家開發權並不向輝盛提供重建項目地盤的土地使用權。輝盛必須於開始建設及開發工程之前透過招標、拍賣或掛牌出售獲得相關土地使用權。因此，輝盛在沒有取得地盤土地使用權的情況下無法開展重建項目。然而，即墨政府授出的獨家開發權讓輝盛獲得以下好處：

- (a) 憑藉簽署開發合作協議及授出獨家開發權，即墨政府將不會就開發合作協議所述重建項目範圍內的其他事宜與任何第三方磋商或訂立任何協議；
- (b) 即墨政府將就重建項目與輝盛進行合作，例如協助輝盛取得進行重建項目所需的相關批文；及
- (c) 根據開發合作協議，即墨政府應協調向輝盛授出獨立開發區以促使輝盛能夠以合法及時的方式獲得獨立開發區。因此，輝盛享有優惠權與即墨政府合作，並獲得其在重建項目方面的支持。

簡而言之，即使獨家開發權並不保證輝盛將能夠進行重建項目，本公司仍將授出獨家開發權視為參與重建項目的第一步。

時間表

清拆工作應於2013年12月31日前完成。有關安置區及獨立開發區第一期的招標、拍賣或掛牌出售應於2014年5月31日前完成或安置區及獨立開發區第一期的地盤於2014年5月31日前應已準備就緒，開始施工。有關獨立開發區餘下部分的招標、拍賣或掛牌出售視乎開發進度及順序分階段進行，但無論如何須於2016年12月31日前

完成。此後收購有關獨立開發區地盤的土地使用權可能構成本公司於上市規則之下的須予公佈交易。本公司將遵守上市規則在此方面的適用規定。開發合作協議未有規定獨立開發區地盤土地使用權之最低價格。

重建項目將分為兩期發展。第一期是建設火車站廣場及周邊道路網絡，連同安置區的安置房。火車站廣場及周邊道路網絡的建設應於2014年12月底前完成。輝盛負責第一期的建設工程。由於第一期僅涉及火車站廣場、周邊道路網絡及安置區的安置房的建設，預計本集團於第一期不會產生任何收益。

第二期是建設獨立開發區，將於5至7年內完成，而整個重建項目應於2020年12月31日前完成。餘下公共設施及周邊道路網絡的建設根據項目施工計劃逐步完成。由於獨立開發區之開發及建築取決於本集團是否能夠透過招標、拍賣或掛牌出售獲得獨立開發區地盤之土地使用權，開發合作協議並不訂明本集團有關獨立開發區收購成本或開發成本之承擔。餘下公共設施及周邊道路網絡指位於獨立開發區以支持其發展之公共設施及周邊道路網絡。倘本集團並無透過招標、拍賣或掛牌出售獲得獨立開發區地盤之任何土地使用權，則本集團將不會負責建設餘下公共設施及周邊道路網絡。

彌償

根據開發合作協議，倘若輝盛在招標、拍賣或掛牌出售中未能取得獨立開發區地盤的土地使用權，即墨政府將緊隨於招標、拍賣或掛牌出售完成後30日內向輝盛彌償：(a)彌償所產生的一切費用(包括清拆及安置費用(包括本節上文「合作模式」分節所述輝盛支付予即墨政府的首期人民幣557,000,000元，按下文計算)以及公共設施建設費用)；及(b)向輝盛支付上述費用10%的附加費作為合理財務成本。

倘若輝盛僅能取得獨立開發區的地盤的一部分的土地使用權，則即墨政府緊隨於招標、拍賣或掛牌出售完成後30日內向輝盛彌償：(a)彌償有關輝盛未能取得土地使用權的獨立開發區地盤所產生的清拆及安置費用（根據以下計算方法，包括本節上文「合作模式」分節所述輝盛支付予即墨政府的首期人民幣557,000,000元）以及公共設施建設費用；及(b)向輝盛支付上述費用10%的附加費作為合理財務成本。在這種情況下，將彌償予輝盛的清拆及安置費用計算如下：

$$\text{清拆及安置費用} \quad \times \quad \frac{\text{輝盛無法取得土地使用權的獨立開發區面積 (以畝計算)}}{\text{獨立開發區的總面積 (以畝計算) (附註)}}$$

附註：本節上文「重建項目之位置」分節所述的2,000畝。

10%的附加費是由各方考慮（其中包括）估計費用約人民幣3,060,000,000元（即(a)本節上文「合作模式」分節所述輝盛產生的清拆及安置費用最大金額人民幣2,859,000,000元；及(b)重建項目的估計公共設施建設費用（不包括獨立開發區的部分）之總和），本集團撥付重建項目的財務成本以及重建項目的前景後，以及參考董事從一間於聯交所上市的公司的公開資料所知有關一個當地政府支付予承擔同類清拆及安置項目的開發商的附加費經公平磋商後釐定。

基於此點，董事認為即墨政府及輝盛於開發合作協議項下所協定10%的附加費乃公平合理。

根據本公司對開發合作協議之理解及與當地政府類似開發項目之慣例，倘本集團單方面決定不參與獨立開發區或安置區地盤之招標程序，有關行動可能被當作違反開發合作協議項下輝盛之合作責任，因此，本集團可能不獲即墨政府彌償清拆及安置費用。倘發生此情況，本集團向即墨政府要求全數彌償公共設施建設費用

亦可能受到不利影響，即使本公司明瞭該等公共設施乃由本集團代表即墨政府建造，而即墨政府有責任向本集團彌償公共設施建設費用。為避免上述違反協議情況，本集團將竭力與即墨政府協調，並參與招標程序。

安置區地盤由即墨政府選定，為開發區之原土地使用者的興建安置房，預計安置房不會產生任何收益。因此，其他人士參與安置區地盤的土地使用權招標之可能性不大，而本集團極可能成功投得安置區地盤。倘本集團參與安置區地盤的土地使用權招標，但無法取得安置區地盤的土地使用權，本集團擬繼續參與獨立開發區地盤的土地使用權招標。在此情況，本集團所產生之清拆及安置費用將作為獨立開發區地盤之土地成本的一部分。

先決條件

開發合作協議待以下條件達成後方會生效：

- (a) 本公司獲得股東批准開發合作協議及其項下擬進行的交易；及
- (b) 即墨政府批准履行開發合作協議。

任何一方均不得豁免上述任何條件。該等條件必須於2013年10月31日或各訂約方同意的較後日期之前達成。

根據本公司法律顧問發出的中國法律意見，倘若任何一項條件未能於2013年10月31日或各訂約方同意的較後日期之前達成，開發合作協議將不會生效，但一方因另一方先行違反開發合作協議而行使的權利繼續有效。

輝盛的責任

輝盛將負責：

- (i) 在即墨市成立一間項目公司以承擔重建項目；

- (ii) 支付清拆及安置費用、建設安置房，並確保重建區的原土地使用者將於即墨政府與土地使用者簽訂安置彌償協議後30個月內得到安置；及
- (iii) 重建項目之整體規劃及按照即墨政府批准的施工進度及國家施工標準完成建設工程。

即墨政府的責任

即墨政府將負責：

- (i) 變更地盤用途（目前指定為農業用地）、重新收購國有土地、收回集體所有土地、清拆彌償安排、過渡安置及註銷土地使用權所有權之原有登記，使地盤可以按照適用中國法律法規進行招標、拍賣或掛牌出售；
- (ii) 協助輝盛獲得提供予獨立開發區所需的公用設施，費用由輝盛承擔；
- (iii) 協助輝盛取得進行重建項目所需之相關批文；及
- (iv) 提供地盤資料及控制地盤新上層建築之建設，以及地盤上新種植的果苗及林木。

其他事項

倘若各方存在有關開發合作協議的任何爭議，任何一方均有權向中國法院提出訴訟。

會計處理

本集團所產生的清拆及安置費用以及公共設施建設費用將於本集團的綜合財務報表入賬列為「其他應收款項」直至完成重建項目或收購下文所詳述有關獨立開發區地盤的土地使用權為止。

倘若本集團獲得獨立開發區地盤的土地使用權，清拆及安置費用將構成土地成本的一部分以及款項將從「其他應收款項」轉撥至「預付土地租賃付款」。

倘若本集團未能獲得獨立開發區地盤全部或部分的土地使用權，有關本集團所產生與清拆及安置費用有關的其他應收款項連同10%的附加費將透過即墨政府的彌償而收取。

除非本集團單方面決定不參與獨立開發區或安置區地盤之招標程序，否則與本集團所產生之公共設施建設費有關之其他應收款項將由即墨政府全數彌償，而不論本集團是否成功取得獨立開發區地盤之任何土地使用權。

鑑於本集團能否成功獲得重建項目地盤全部或部分的土地使用權並不確定，有待進行招標、拍賣或掛牌出售，因此難以確定獨家開發權產生的所有收益或開支。獨家開發權不會於本集團綜合財務報表內予以確認。

訂立開發合作協議的理由及裨益

在2013年6月完成出售玉米加工業務後，本集團主要於中國從事物業開發業務。

儘管調控措施持續，本公司認為在中國經濟不斷發展、城鎮化深化發展、家庭儲蓄率高企、終端用戶的需求增加及政府推動城鎮化的政策的帶動下，中國房地產行業長遠而言仍有巨大發展前景。由於土地儲備是房地產公司成功的關鍵因素之一，故本集團為日後擴展致力物色及取得新物業項目。

誠如本公司2013年中期報告所述，山東為中國經濟繁榮增長的沿海省份之一。於2013年上半年，山東省的本地生產總值的增長率為9.6%，本地生產總值約為人民幣2.6萬億元，以本地生產總值量計於20個佔全國國內生產總值約94%的省份中排名第三。為加快城鎮化進程，山東政府於2013年1月24日發出「山東省城鎮化發展綱要(2012-2020年)」，當中披露山東省已將到2015年及2020年時的城鎮化率目標分別設定為56%及63%，到2015年時，城鎮家庭的人均可支配收入達到人民幣30,000元以上，城市地區的人均居住空間達35平方米。此外，山東政府計劃於2020年前發展16個人口超過100萬的特大城市及20個人口50萬至100萬的大城市。山東政府的發展計劃亦包括於2015年前將即墨市等市縣改造成可容納更多人口的大城市；發展有助推動本土文化特色的市縣；以及興建一條全長逾100公里的城際鐵路。

本公司2013年中期報告進一步指出，根據應中國國務院要求於2013年4月2日提交全國發展和改革委員會的「山東省主體功能區規劃」，山東省將透過優先發展不同地區，致力提升競爭力及保持經濟增長動力。即墨市已被納入「膠東半島國家級優化開發區」，將發展為經濟密集及人口稠密的區域，以及成為帶動全省經濟發展的龍頭之一，本公司管理層相信即墨市在物業發展方面有巨大潛力。

青榮城際鐵路火車站按計劃於2014年年底投入營運。預計即墨市的當地經濟在青榮城際鐵路火車站投入營運後將會得到提升。獨立開發區緊鄰青榮城際鐵路火車站。即墨政府計劃將即墨商都發展成為鄰近青榮城際鐵路火車站區域之高檔商業社區，作商貿、酒店、服務及住宅功能，並以火車站廣場作為發展的中心。有鑑於此，本集團將重建項目視為極佳之投資機會。

開發合作協議乃本集團加強物業開發業務策略的一步。鑑於重建項目之發展前景，董事認為開發合作協議能夠提升本集團之整體業務狀況。此外，本集團在獲得獨立開發區的地盤的土地使用權用於開發及開始出售物業之後，開發合作協議能夠加強本集團的收入基礎。

由於根據中國法律，用於商品物業開發的土地必須通過招標、拍賣及掛牌出售的程序予以轉讓，儘管即墨政府根據開發合作協議授予本集團重建項目之獨家開發權，惟本集團透過相同的程序可能只獲授予獨立開發區地盤的土地使用權。

本集團是否能夠獲得獨立開發區地盤之土地使用權取決於（其中包括）本集團將提供的投標價及本集團履行承授人於土地使用權出讓相關合同下的責任，此在本集團的控制範圍內。倘本集團(a)不參加投標過程；(b)不提供最高之投標價；或(c)違

反其於土地使用權出讓相關合同下的責任，本集團將不能夠獲得該地盤之土地使用權。因此，即墨政府不能保證本集團將能夠獲得獨立開發區地盤的土地使用權。

由於重建項目的地盤現由居民及企業使用，需要拆除現有上層建築及安置原有土地使用者，以使重建項目的地盤可供招標、拍賣或掛牌出售。因此，於土地招標前，將會產生清拆及安置費用以及公共設施建設費用。於與即墨政府磋商期間，本集團管理層注意到，根據即墨政府所採納之重建合作模式，獲授予重建項目獨家開發權之一方須承擔所有此等費用。因此，本集團於參與獨立開發區地盤的土地使用權招標之前，必定會產生清拆及安置費用及公共設施建設費用。

根據開發合作協議，重建項目將分為兩期發展。第一期是建設火車站廣場及周邊道路網絡，連同安置區的安置房。火車站廣場及周邊道路網絡的建設應於2014年12月底前完成。此外，在重建區內的原土地使用者將於即墨政府與土地使用者訂立安置及彌償協議後30個月內予以安置。第二期是建設獨立開發區，將於5至7年內完成，而整個重建項目應於2020年12月31日前完成。餘下公共設施及周邊道路網絡的建設根據項目施工計劃逐步完成。

倘本集團未能獲得獨立開發區地盤的土地使用權或本集團僅可獲得獨立開發區地盤土地使用權的一部份，本集團仍將負責墊付清拆及安置費用以及公共設施建設費用。上文「開發合作協議」一節「彌償」分節所述之彌償機制對各訂約方仍有效力及具約束力。然而，倘(1)本集團僅獲得獨立開發區地盤之部分土地使用權，而本公司認為有關面積對進行發展項目意義不大，或(2)本集團認為進行重建項目並不符合本身利益，則本集團擬參考本集團已取得土地使用權的實際金額，就本集團進一步承擔清拆及安置費用及公共設施建設費用之責任與即墨政府磋商。與即墨政府進行磋商僅為本集團之意向，無法保證本集團與即墨政府經磋商後能達成協議。

雖然本集團根據開發合作協議承擔清拆及安置費用及公共設施建設費用，惟倘本集團未能取得獨立開發區地盤的土地使用權，或本集團僅可獲得獨立開發區地盤之一部份的土地使用權，則誠如上文「開發合作協議」一節「彌償」分節所詳述，本集團將獲即墨政府彌償及支付10%的附加費。董事會認為，此彌償及附加費支付安排符合本公司及股東之整體利益，並保障本集團的利益。彌償之進一步詳情載於上文「開發合作協議」一節「彌償」分節。

雖然開發合作協議並不保證本集團獲得獨立開發區地盤，惟其可為本集團提供以下好處，而倘本集團直接參與獨立開發區招標程序而無訂立開發合作協議，則無法獲得以下好處：

- (1) 即墨政府授予本集團重建項目的獨家開發權及獨家磋商權；
- (2) 即墨政府將協助本集團取得進行重建項目之相關政府批准；
- (3) 開發合作協議規定，本集團負責重建項目的整體規劃。因此，即墨政府將於訂立開發合作協議後與本集團就重建項目的整體規劃進一步討論。重建項目的整體規劃必須得到即墨政府的批准。

與即墨政府的有關討論將讓本集團可與即墨政府不同部門就重建項目進行詳細的討論，並促使本集團制訂獨立開發區的發展規劃。此將有助本集團評估獨立開發區土地之價值，以便釐定適當投標價。若無當地政府官員有關重建項目整體發展規劃之意見或協議，本集團將非常難以釐定對獨立開發區地盤之適當出價。

- (4) 在磋商開發合作協議過程中，即墨政府官員要求於2020年年底前完成重建項目。基於本集團的經驗，物業開發項目需要若干政府批准，而本集團取得所有有關批准需要漫長時間。此外，獨立開發區地盤規模龐大，面積約為2,000畝。有鑑於此，本公司認為，倘本集團並無開發合作協議所擬定之支持，則不能確定本集團是否能於即墨政府設定的時間表內完成如此大型的項目。訂立開發合作協議將可促進本集團規劃重建項目的進一步發展，同時讓本集團將更好管理及符合即墨政府設定的時間表；及
- (5) 即使本集團未能於獨立開發區地盤的招標、拍賣或掛牌出售成功競標，本集團仍可建立進行類似政府項目之往績記錄，並在山東省物業市場上通過參與重建項目的清拆及安置工程建立品牌。

倘本集團沒有與即墨政府訂立開發合作協議，本集團將不能享有上述好處。於會見即墨政府官員以磋商開發合作協議的條款時，本集團從官員獲悉，其他潛在投資者正在評估該項目，並與即墨政府磋商條款。倘本集團不能透過訂立開發合作協議與即墨政府達成合作，即墨政府極有可能將獨家開發權授予其他開發商。在此情況下，董事會認為本集團極不可能參與獨立開發區開發，原因為本集團將無法獲得即墨政府給予其他有關投資者之支持，比如授出獨家開發權。

基於上文所述裨益，以及誠如上文「開發合作協議」一節之下「彌償」分節所載，輝盛未能取得獨立開發區之整個地盤時而獲得即墨政府之彌償，董事認為，即使(1)本集團根據開發合作協議承擔清拆及安置費用以及公共設施建設費用；及(2)概無保證本集團能夠獲得獨立開發區的地盤的土地使用權，但在此階段訂立重建項目之開發合作協議符合本公司及股東之整體利益。

據估計，清拆及安置費用總金額，以及重建項目的公共設施建設費用（不包括獨立開發區之費用）約為人民幣3,060,000,000元，擬以銀行借貸融資。該筆金額約人民幣3,060,000,000元包括(a)估計清拆及安置補償費用約人民幣679,000,000元；(b)估計安置房的建設費用及現有上部結構之清拆費用約人民幣2,047,000,000元；(c)估計重建項目的公共設施建設費用（不包括獨立開發區的部分）約人民幣201,000,000元；及(d)估計土地徵用費約為人民幣133,000,000元。由於重建項目詳情，如地盤範圍及

面積以及開發規劃尚未經政府當局最後確定及批准，該等估計金額可能會改動。清拆及安置補償費用乃由本公司參考(其中包括)，(a)即墨政府發出清拆及安置彌償(包括財政彌償，如土地使用者搬遷獎勵補助、安置金及企業搬遷彌償)的即政發(2012)55號文件；及(b)即墨政府提供受影響土地使用者的資料而作出估計。估計安置房的建設費用及現有上部結構之清拆費用乃參考(其中包括)(a)開發合作協議所載用於安置的建築面積約723,100平方米；(b)予以清拆之建築面積；及(c)材料及勞動力之現行成本、承包商的經常開支及其他建設費用而釐定。在估計重建項目的公共設施建設費用(不包括獨立開發區的部分)之時，本公司就當地政府官員之預期及標準規定與之討論。基於當地政府官員的預期及標準規定，連同參考材料及勞動力之現行成本、承包商的經常開支及其他建設費用從而釐定重建項目的公共設施建設費用(不包括獨立開發區的部分)的估計金額。土地徵用費乃參考政府徵地政策進行估計。基於此點以及即墨政府同意開發合作協議中規定的清拆及安置費用的最高金額，董事認為估計金額約人民幣3,060,000,000元乃公平合理。本集團已開始與中國國內若干銀行就重建項目的融資進行談判。鑑於重建項目得到即墨政府的支持，中國的若干銀行均各自表示有意向本集團提供重建項目的銀行貸款。

雖然董事認為本集團具備償付到期債務之財務能力，但董事會密切留意籌集額外借款撥付清拆及安置費用，及獨立開發區整個地盤之地價所帶來之風險。

為了盡量減少本集團之風險，本集團將採取審慎措施，分期開發獨立開發區。誠如開發合作協議所載，有關獨立開發區第一期之招標、拍賣或掛牌出售應於2014年5月31日前完成。於獲取地盤第一期之土地使用權後，本集團將會申請相關之施工政

府批文，隨後申請預售許可證以產生預售所得款項，藉以減少對銀行借貸之依賴。於本公告日期，本公司仍未就股本籌資活動與任何一方訂立或磋商任何正式或非正式協議或安排。

基於上述理由及裨益，董事認為開發合作協議之條款經各訂約方公平磋商後協定，乃屬於正常商業條款，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則含義

由於適用於本公司之相關百分比率超過100%，故開發合作協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則項下之非常重大收購事項。因此，開發合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及於股東特別大會上獲得股東批准之規定。倘若開發合作協議的條款出現任何重大變動，本公司將遵守上市規則就此方面的適用規定。

股東特別大會及寄發通函

就董事經作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，概無任何股東於開發合作協議中擁有重大權益，但有別於其他股東。於本公告日期，即墨政府或其聯繫人概無擁有任何股份。假設該等情況於股東特別大會日期仍未有變化，則概無任何股東須於股東特別大會上就批准開發合作協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

本公司預計於2013年10月11日或之前向股東寄發一份通函，當中包括(i)開發合作協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；及(ii)股東特別大會通告。

一般事項

開發合作協議僅於開發合作協議之先決條件達成後方會生效，因此合作可能會或可能不會落實。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

根據開發合作協議，本公司將(i)承諾進行清拆工作、建設安置房及建設公共設施；及(ii)負責承擔清拆及安置費用及公共設施建設費用。開發合作協議並不向本集團授出重建項目地盤的任何土地使用權。此外，即墨政府授出的獨家開發權並不向輝盛提供重建項目地盤的土地使用權。本集團必須於開始建設及開發工程之前透過

招標、拍賣或掛牌出售獲得相關土地使用權。本集團能否開始獨立開發區的開發工程視乎於相關地盤之招標、拍賣或掛牌出售的結果而定。本集團可能會或可能不會成功競得獨立開發區地盤。倘若本集團未能透過招標、拍賣或掛牌出售獲得獨立開發區地盤，本集團將根據開發合作協議獲即墨政府彌償及支付10%之附加費。

然而，倘本集團單方面決定不參與取得安置區或獨立開發區地盤之土地使用權之招標程序，則有關行動可能被當作違反開發合作協議項下輝盛之合作責任，因此，本集團可能不獲即墨政府彌償清拆及安置費用。倘發生此情況，本集團向即墨政府要求全數彌償公共設施建設費用亦可能受到不利影響，即使本公司明瞭該等公共設施乃由本集團代表即墨政府建造，而即墨政府有責任向本集團彌償公共設施建設費用。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自2013年9月30日上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自2013年10月3日上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	西王置業控股有限公司(前稱「西王糖業控股有限公司」)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市

「合作」	指	開發合作協議項下擬進行的開發合作
「清拆及安置費用」	指	輝盛根據開發合作協議支付的清拆彌償及安置建設費用，包括搬遷彌償、過渡安置款項、土地使用者的搬遷鼓勵補助金、安置區建設費、企業搬遷彌償金及有關安置區招標、拍賣或掛牌出售之開支
「開發合作協議」	指	即墨政府與輝盛於2013年9月28日訂立有關重建項目之有條件開發合作協議
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	輝盛與即墨政府於2013年5月29日訂立有關重建項目之框架協議
「本地生產總值或國內生產總值」	指	本地生產總值或國內生產總值
「輝盛」	指	輝盛有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立開發區」	指	根據開發合作協議由輝盛獨立開發之獨立開發區，估計地盤面積約2,000畝
「即墨政府」	指	即墨市人民政府
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「公共設施」	指	根據開發合作協議由輝盛建設的重建項目中的公共設施，如火車站廣場、公共停車場、公共運輸設施、道路及河道
「公共設施建設費用」	指	輝盛於建設公共設施將產生的費用
「重建項目」	指	位於中國山東省青島即墨市鄰近青榮城際鐵路火車站的多用途高端物業開發項目，具備商貿、酒店、服務及住宅功能，並以火車站廣場為發展的中心，詳情見框架協議及開發合作協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准開發合作協議及其項下擬進行之交易
「山東政府」	指	山東省人民政府
「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	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「畝」	指	畝，中國的面積量度單位，1畝相等於約666.67平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

承董事會命
西王置業控股有限公司
主席
王棣

香港，2013年10月2日

於本公告日期，董事會包括下列董事：

執行董事：

王傳武先生
周相林先生
程剛先生

獨立非執行董事：

黃啟明先生
王安先生
王淑杰先生

非執行董事：

王棣先生
王勇先生
孫新虎先生