

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 SUGAR HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**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)

## 與主要及關連交易有關的補充協議

本公司的財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



申銀萬國融資(香港)有限公司

茲提述該公告。

### 補充協議

於2012年12月10日交易時段後，本公司與西王投資訂立補充協議，以修訂收購協議的若干條款及條件。根據補充協議，西王投資向本公司承諾，(a)其將於完成後五年屆滿止期間內，竭盡所能協助本集團就印台山玉米文化項目訂立國有建設用地使用權出讓合同，以及取得項目地點的國有土地使用權証及物業的建設工程規劃許可証；及(b)倘本集團於完成後五年內未能就印台山玉米文化項目(i)訂立國有建設用地使用權出讓合同或取得國有土地使用權証；及(ii)取得建設工程規劃許可証，以興建總樓面面積至少為800,000平方米的住宅發展項目及總樓面面積至少為200,000平方米的商業發展項目，則向本公司作出賠償。

收購事項須待收購協議的先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成，故其可能會或可能不會發生。股東及有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司於2012年11月18日刊發有關(其中包括)收購事項的公告(「該公告」)。除另有說明外，本公告內使用的詞彙具有該公告所界定的相同涵義。

## 補充協議

董事會宣佈，於2012年12月10日(交易時段後)，本公司與西王投資訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂收購協議的若干條款及條件。

## 補充協議的主要條款

根據補充協議，西王投資已向本公司承諾(其中包括)下列事項：

- (a) 於完成後五年屆滿止期間內，西王投資將竭盡所能協助本集團，就印台山玉米文化項目訂立國有建設用地使用權出讓合同，以及取得項目地點的國有土地使用權証及物業的建設工程規劃許可証；及
- (b) 倘本集團於完成後五年內未能就印台山玉米文化項目(i)訂立國有建設用地使用權出讓合同或取得國有土地使用權証；及(ii)取得建設工程規劃許可証，以興建總樓面面積至少800,000平方米的住宅發展項目及總樓面面積至少200,000平方米的商業發展項目，則西王投資將於上述五年期屆滿後的10個營業日內向本公司支付現金以賠償不足差額，該金額將按以下公式計算得出：

*就住宅物業發展計算的不足差額*

無法取得

建設工程規劃許可証涉及的 x 每平方米人民幣217.2元  
總樓面面積(以平方米計)

## 就商業物業發展計算的不足差額

無法取得

建設工程規劃許可証涉及的 x 每平方米人民幣203.8元  
總樓面面積(以平方米計)

為免生疑問，只要本集團於完成後五年期內能就印台山玉米文化項目取得建設工程規劃許可証興建總樓面面積不少於200,000平方米的商業發展項目及總樓面面積不少於800,000平方米的住宅發展項目，以及(i)訂立相關的國有建設用地使用權出讓合同；或(ii)取得相關的國有土地使用權証，則不論相關國有建設用地使用權出讓合同或國有土地使用權証所涵蓋的地盤面積多少，西王投資亦將不承擔此項賠償承諾下的任何責任。

除上文所披露者外，收購協議所有其他條款將維持不變。

### 賠償承諾

獨立估值師於釐定印台山文化的公平市值時乃計及印台山文化的註冊資本15,000,000美元(相等於約人民幣93,500,000元)。因此，代價人民幣308,000,000元與印台山文化註冊資本人民幣93,500,000元之間的差額約人民幣214,500,000元，為本公司根據框架協議擁有與鄒平縣人民政府(「鄒平縣政府」)合作發展印台山玉米文化項目的權利及就該項目地點訂立建設用地使用權出讓合同的優先權(惟須符合若干條件)應付的代價。

據獨立估值師進一步表示，於推算印台山玉米文化項目的項目地點參考市值時，獨立估值師考慮的開發總值僅屬於800,000平方米的住宅部分及200,000平方米的商業部分。獨立估值師並無對文化部分賦予商業價值，原因是此部分為被規定按有關政府機構指示建於該物業上的文化推廣及公共福利設施，且於估值日期尚未落實文化部分的開發時間表。項目地點開發總值中住宅部分與商業部分的佔比分別為81%及19%。

按此基準，於完成後五年內未能(i)訂立國有建設用地使用權出讓合同或取得國有土地使用權証；及(ii)取得建設工程規劃許可証，以興建住宅發展項目部分及商業發展項目部分的以每平方米為單位的賠償金額按以下方式計算：

住宅發展項目部分： 人民幣214,500,000元 x 0.81 / 800,000平方米 = 每平方米人民幣217.2元

商業發展項目部分： 人民幣214,500,000元 x 0.19 / 200,000平方米 = 每平方米人民幣203.8元

### 董事的意見

該公告提及，收購協議其中一項先決條件，為印台山文化的15,000,000美元註冊資本須全數繳納。因此，董事認為，基於人民幣214,500,000元撥作代價，上述由西王投資作出的賠償為公平合理。

代價人民幣308,000,000元乃經計及獨立估值師所評估目標公司100%股本權益的初步公平市值人民幣341,400,000元後釐定。由於(1)目標公司的人民幣341,400,000元初步公平市值乃由獨立估值師考慮印台山玉米文化項目的項目地點參考市值後推算出來；(2)獨立估值師所評估的項目地點開發總值包括住宅部分800,000平方米及商業部分200,000平方米，但不包括文化部分400,000平方米；(3)獨立估值師採納開發總值以釐定印台山玉米文化項目的項目地點參考市值；(4)根據框架協議，印台山玉米文化項目的施工期為5年；及(5)本公司的中國法律顧問表示，若已訂立國有建設用地使用權出讓合同，則較能確定將獲授有關國有土地使用權証，以及於取得相關國有土地使用權証後通常會獲發建築工程規劃許可証，故董事認為，賠償承諾的條款(包括計算機制)為公平合理。此外，賠償承諾旨在維護本集團及本公司股東的權益。根據上文所載的基準，董事認為賠償承諾乃符合本公司及其股東的整體利益。

收購事項須待收購協議的先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成，故其可能會或可能不會發生。股東及有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

中文名稱的英文譯名僅為說明之用，不應被視為有關名稱的正式英文翻譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

為方便參考，本公告訂定美元兌人民幣的匯率為1美元兌人民幣6.236元。訂定該匯率並非意指美元可按有關匯率兌換為人民幣。

承董事會命  
西王糖業控股有限公司  
公司秘書  
林惠蓮

香港，2012年12月10日

於本公告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事：

王 勇先生  
王 棣先生  
王方明先生  
李 偉博士  
韓 忠先生

獨立非執行董事：

石維忱先生  
沈 箴先生  
黃啟明先生

非執行董事：

孫新虎先生

\* 僅供識別