

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

須予披露交易

董事會宣佈，於2016年8月9日交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將購買收購權益，代價為人民幣575,951,000元(相當於約669,710,465港元)，將以現金方式支付。

Listar之主要業務乃作為投資控股公司，透過其附屬公司控制該項目。於本公告日期，賣方為收購權益之註冊擁有人。

由於收購事項於上市規則項下之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

緒言

於2016年8月9日交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將按代價購買收購權益。

* 僅供識別

收購事項

買賣協議之主要條款

日期： 2016年8月9日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) 買方；
- (3) 本公司；及
- (4) Listar。

收購事項：

買方將購買而賣方將出售不附帶任何產權負擔之收購權益。

代價：

收購權益代價為人民幣575,951,000元(相當於約669,710,465港元)。

買方將按下列方式以現金向賣方支付代價：

- (1) 首筆款項人民幣200,000,000元(相當於約232,558,140港元)將於2016年8月31日(或買方與賣方可能相互協定之任何其他較後日期)或之前支付；及
- (2) 餘款人民幣375,951,000元(相當於約437,152,325港元)將於2016年12月31日(或買方與賣方可能相互協定之任何其他較後日期)或之前支付。

除代價外，買方須按下列方式，從2016年5月1日起至付清代價當日止期間(「計息期」)之未償還代價支付利息：

未償還代價 x 計息期(天數) x 利率 ÷ 365天

代價乃經訂約各方公平磋商後釐定。根據買方所委聘獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司所編製估值報告，收購權益於2016年4月30日之公平值為人民幣727,000,000元(相當於約845,348,837港元)。

估值(「估值」)乃按Listar集團之折現現金流量基準編製。估值所用之主要假設載列如下：

- (a) 假設該項目將根據提呈予估值師之計劃執行，亦假設提供予估值師之Listar所編製預測(「預測」)已正確作出預算且無錯誤陳述。估值師無法核證預測就計劃所推斷之假設。
- (b) 假設並無交易對手風險，即Listar將向股東履行所需付款責任。
- (c) 中國(項目公司開展業務所在地)之政治、法律、財政或經濟狀況將無重大不利變動。
- (d) 項目公司將留聘其主要管理人員、主管人員及技術員工以維持營運，直至2017年。
- (e) 項目公司於相關領域之市場趨勢及情況將不會嚴重偏離整體經濟預測。鄰近競爭對手日後將不會大幅改變營銷策略。
- (f) 項目公司之收益僅計及物業銷售及其他持續經營業務之經常性收入。估值師並無對其他非日常營運等不確定因素作出任何估計。
- (g) 預測僅考慮一系列營運收入及相關開支(例如直接成本、管理成本、稅項、資本開支等)。估值師並無於估值模式內就非營運現金流量項目(例如匯率收益／虧損、意外賠償等)計提撥備。
- (h) 對項目公司進行估值時，估值師基於物業將根據估值師獲提供之Listar最新發展計劃發展及落成而對項目公司進行估值。估值師假設已取得計劃所需一切批准。
- (i) 估值乃基於以下假設作出：項目公司於公開市場出售物業，而並無遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何其他類似安排之利益可導致物業升值。此外，概無考慮涉及或影響物業銷售之任何優先贖回選擇權或權利，估值中亦無假設任何方式之強制銷售情況。
- (j) 估值師亦已假設中國相關政府機構在並無任何苛刻條件或無故拖延之情況下，已授出有關發展物業權益之一切同意、批准及牌照。

- (k) 估值師在很大程度上倚賴本公司所提供資料，並接納估值師獲提供有關事項之意見，如本公司於當中擁有間接權益之物業之規劃批准或法定通告、年期、佔用情況、銷售、地盤及建築面積以及鑑辯。尺寸、量度及面積以本公司提供予估值師之文件所載資料為依據，故僅為約數。
- (l) 於估值過程中，估值師並無向中國相關政府部門進行該項目之業權查詢。然而，估值師並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予估值師之副本之任何其後修訂。所有文件僅用作參考。
- (m) 估值所載所有尺寸、量度及面積資料以本公司提供予估值師之文件所載資料為依據，僅為約數。並無進行實地量度。
- (n) 估值師並無進行實地調查以釐定地面情況及服務等是否適合日後發展，估值師亦無進行任何生態或環境調查。估值之編製乃假設該等方面令人滿意及施工期間不會產生特殊費用及延誤。
- (o) 報告並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支。除另有說明外，假設該物業並不附帶足以影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。
- (p) 由於估值師並非稅務專家，有關物業銷售及業務之稅項，估值師已依賴本公司。稅項僅以所獲提供之有關資料為依據，估值師無法核證有關假設之合理性。

估值師亦已假設獲提供之資料合理並於很大程度上依賴有關資料達致估值意見。

由於估值基於折現現金流量法作出，故其構成上市規則第14.61條項下之盈利預測，因此，須遵守上市規則第14.60A及14.62條之規定。根據上市規則第14.62條，董事會已審閱估值所依據之主要假設，並認為盈利預測乃經適當及審慎查詢後作出。

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「香港立信德豪會計師事務所」）已審閱估值相關估計日後現金流量之算術計算之準確性。香港立信德豪會計師事務所報告，估值相關折現日後估計現金流量已於所有重大方面根據獲董事會批准之基準及假設妥善編製。

專家及同意書

提供本公告所載意見及建議之專家之資歷如下：

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司 香港立信德豪會計師事務所	獨立專業估值師 執業會計師

據董事會所深知、全悉及確信，威格斯資產評估顧問有限公司及香港立信德豪會計師事務所均為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

於本公告日期，威格斯資產評估顧問有限公司及香港立信德豪會計師事務所均並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有可認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)。

威格斯資產評估顧問有限公司及香港立信德豪會計師事務所已各自就刊發本公告發出同意書，同意按本公告所示形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且並無撤回各自之同意書。

香港立信德豪會計師事務所之報告及董事會函件分別載於本公告附錄一及二。

完成：

完成將於悉數支付代價後五(5)個營業日內落實。

完成後，Listar將成為本公司之附屬公司，而其財務業績將於本集團財務業績綜合入賬。

其他事項：

簽訂買賣協議後，買方、Listar及本公司根據銷售及購買協議及與此有關之所有文件向賣方付款之一切責任將立即終止，其項下之所有抵押亦將於完成後五(5)個營業日內獲解除。

本公司向賣方承諾，買方及Listar將準時履行彼等於買賣協議項下之責任。

本集團之資料及進行收購事項之理由

本集團主要從事房地產開發、文化與傳播服務，而其上市附屬公司中國數碼則從事企業IT應用服務。

根據公開可得資料，該項目所處地區之住宅物業每平方米平均售價一直穩步上揚。鑑於廣州物業售價穩定增加，預期收購事項將為本公司帶來經濟利益。第二期之建築工程已於2016年4月竣工，目前政府部門正進行建築查驗工作，預期將於2016年下半年交付買家。第三期住宅項目及第一期商業項目之建築仍在進行。基於上述售價穩定增加預期產生之經濟利益，及代價存有折讓，董事會相信，收購事項條款屬公平合理並符合本公司股東整體利益。

賣方之資料

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為於香港註冊成立之投資控股公司，除賣方擁有本公司聯營公司Listar已發行股本總額27%（即銷售股份）外，其最終實益擁有人中信集團為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之第三方。

Listar集團之資料

Listar為於英屬處女群島註冊成立之公司，其已發行股本總額為20,000,000美元，分為20,000,000股每股面值1.00美元之普通股。於本公告日期，本公司擁有Listar 43%股權，故Listar為本公司之聯營公司。Listar為一家投資控股公司，持有興漢全部已發行股本。

興漢為於香港註冊成立之公司，為一家投資控股公司，其主要資產為於項目公司之全部股權。

項目公司為於中國註冊成立之中外合作合營企業，其主要資產為該項目。

Listar集團之財務資料

下表載列緊接買賣協議日期前兩個財政年度Listar集團之未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2014年	2015年
	千港元	千港元
營業額	2,007,980	127,567
除稅前虧損淨額	(78,784)	(91,468)
除稅後虧損淨額	(214,339)	(83,463)

上市規則對收購事項之涵義

由於收購事項於上市規則項下之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購權益」	指	銷售股份及股東貸款
「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份及股東貸款
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放進行銀行業務之日，不包括星期六、星期日及上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告信號之日
「中信集團」	指	中國中信集團有限公司(前稱中國國際信託投資公司)，由國家擁有之跨國集團，於中國均衡發展金融及非金融業務
「本公司」	指	Nan Hai Corporation Limited(南海控股有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及買賣(股份代號：680)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣收購權益
「代價」	指	收購權益總代價人民幣575,951,000元(相當於約669,710,465港元)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括中國數碼)
「興漢」	指	興漢發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為Listar之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「利率」	指	於計息期內中國人民銀行頒佈之一年期貸款基準利率
「Listar」	指	Listar Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為買方之聯營公司
「Listar集團」	指	Listar、興漢及項目公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、更改及／或補充
「中國」	指	中華人民共和國，就買賣協議而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	位於中國廣州花都區新華街名為「自由人花園」之物業項目，總建築面積約為1,033,000平方米
「項目公司」	指	廣州東鏡新城房地產有限公司，為於中國成立之中外合作合營企業，並為興漢之全資附屬公司
「買方」	指	南海發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「銷售及購買協議」	指	賣方、買方與本公司就買方向賣方出售收購權益所訂立日期為2013年6月28日之銷售及購買協議
「銷售股份」	指	Listar已發行股本中每股面值1.00美元之普通股5,400,000股，相當於Listar全部已發行股本約27%，由賣方實益擁有
「股東貸款」	指	緊接完成前Listar結欠賣方之股東貸款總額
「中國數碼」	指	中國數碼信息有限公司，於香港註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所上市及買賣(股份代號：250)，並為本公司之附屬公司

「買賣協議」	指	買方、賣方、Listar與本公司就收購事項所訂立日期為2016年8月9日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	中信地產(香港)發展有限公司，於香港註冊成立之公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公告內以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.86元的匯率換算為港元，僅供說明之用。有關換算不應詮釋為有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換。

承董事會命
Nan Hai Corporation Limited
 董事
 劉榮

香港，2016年8月9日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：
 于品海先生
 陳丹女士
 劉榮女士

非執行董事：
 王鋼先生
 林秉軍先生

獨立非執行董事：
 江平教授
 劉業良先生
 肖遂寧先生

附錄一 — 香港立信德豪會計師事務所之報告

敬啟者：

NAN HAI CORPORATION LIMITED (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 有關 **LISTAR PROPERTIES LIMITED** (「目標公司」) 收購權益業務估值之折現日後估計現金流量

獨立核證報告

根據吾等之經協定委聘條款，吾等已審查威格斯資產評估顧問有限公司就評估目標公司銷售股份及股東貸款 (「收購權益」) 於2016年4月30日之公允價值所編製日期為2016年8月4日之業務估值 (「估值」) 依據之折現日後估計現金流量 (「相關預測」) 之計算方法之運算準確性。估值於 貴公司日期為2016年8月9日之公告 (「該公告」) 中提述，內容有關 貴集團建議收購目標公司收購權益。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 第14.61條，以相關預測為依據之估值被視為盈利預測。

董事就相關預測之責任

貴公司董事 (「董事」) 對根據董事採納之基準及假設 (有關摘要載於該公告第3至4頁) 所編製相關預測負全責。該責任包括為估值實施與編製相關預測有關之適當程序，應用適當編製基準，以及於有關情況下作出合理估計。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 所頒佈「專業會計師之操守守則」之獨立性及其他操守規定，其乃建基於誠信、客觀、具專業能力及謹慎、保密及專業行為等基本原則。

本所應用香港質素控制標準第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質素控制」，並據此維持一個全面之質素控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等進行之工作就估值所依據相關預測之計算方法之運算準確性達成結論，並僅就上市規則第14.62(2)條之報告目的將吾等之結論向閣下報告，除此之外別無其他用途。吾等概不就涉及、因或牽涉吾等工作而向任何其他人士承擔任何責任。由於相關預測涉及現金流量，故呈列時並無採納貴公司之會計政策。

董事所採納基準及假設(載於該公告第3至4頁)包括不能採用與過往業績相同方式確認或核實之未來事件及管理行動之假設，而此等基準及假設可能或不可能發生。即使預期事件及行動發生，實際結果仍很可能與相關預測不同，且差異可能很大。因此，吾等並無就基準及假設是否合理及有效作出審閱、考慮或進行任何工作，亦不就此發表任何意見；吾等之工作並不構成對目標公司之任何估值。

吾等已根據委聘條款及香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)－「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。吾等已計劃及執行有關工作，以合理確定就計算方法之運算準確性而言，董事是否已根據該公告第3至4頁所載基準及假設妥為編製相關預測。吾等已根據基準及假設對相關預測之算術計算及編製執行政序。吾等之工作範圍遠小於按香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行之審核。因此，吾等不就相關預測發表任何審核意見。

結論

吾等認為，就計算方法之運算準確性方面，相關預測已根據董事採納之基準及假設(載於該公告第3至4頁)妥為編製。

此 致

香港
荃灣
沙咀道6號
嘉達環球中心12樓
Nan Hai Corporation Limited
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
謹啟

2016年8月9日

附錄二 — 本公司董事會函件全文

敬啟者：

有關：須予披露交易

吾等提述Nan Hai Corporation Limited(南海控股有限公司)(「本公司」)所發出日期為2016年8月9日之公告(「該公告」)，及威格斯資產評估顧問有限公司(「估值師」)就收購權益於2016年4月30日之價值所發出日期為2016年8月4日之估值報告(「估值報告」)。估值報告乃應用折現現金流量法達致，根據上市規則第14.61條，被視為盈利預測。

吾等已就估值報告之不同方面(包括編製估值報告所依據之折現日後估計現金流量所採納基準及假設)與估值師進行討論，並審閱估值師負責之估值報告。吾等亦已考慮該公告附錄一所載本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事會日期為2016年8月9日之報告，內容有關折現日後估計現金流量之計算之算術準確性。吾等注意到，香港立信德豪會計師事務所有限公司認為，就計算之算術準確性而言，折現日後估計現金流量已於所有重大方面根據董事會批准之基準及假設妥為編製。

基於上文所述，吾等確認估值報告(包括折現日後估計現金流量)已經適當及審慎查詢後作出。吾等亦已考慮買賣協議對本集團之整體影響。

除本函件文義另有所指外，本函件所用所有詞彙與該公告所載詞彙具有相同涵義。

此 致

香港
中環
港景街一號
國際金融中心一期11樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

代表董事會
Nan Hai Corporation Limited
執行董事
劉榮
謹啟

2016年8月9日