

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，並明確表示，概不對因本公告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。



# 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)

## 主要交易、 關連交易及 持續關連交易

### 出售事項

董事會宣佈，於二零一二年十月三十一日交易時段後，賣方(本公司之全資附屬公司)、Listar與買方訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將按代價(即160,380,314美元)購買收購權益，代價將根據六灣開發MTQ協議以等額方式向買方付款從而抵銷六灣開發(亦為賣方之附屬公司)之債務。完成須待下文所載條件獲達成後方可作實。

Listar主要業務為透過項目公司持有位於中國廣州之該地塊以作房地產開發。於本公告日期，賣方持有Listar全部已發行股本。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方(惟作為六灣開發MTQ交易文件之訂約方除外)。

\* 僅供識別

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

## 關連交易

完成後，買方將成為擁有Listar 30%權益之Listar股東，故根據上市規則被視為本公司之關連人士。完成時，賣方將訂立以抵押文件作出保證之其他交易文件，包括期權協議、股東協議及承諾契據。根據上市規則，以抵押文件作出保證之該等交易文件項下擬進行交易將構成本公司之關連交易。關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就關連交易向獨立股東提供推薦建議。另已委任獨立財務顧問，以就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 持續關連交易

誠如上文所載，於完成後，買方將被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，買方根據六灣開發MTQ協議(自二零零九年以六灣開發MTQ抵押文件作出保證)向本集團授出本金總額為327,598,000美元之融資將構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第14A.41條，持續關連交易須遵守申報、年度審核及披露規定。

## 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供(i)股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)獨立股東考慮並酌情批准關連交易。於本公告日期，買方並無持有任何股份。本公司主席、執行董事兼控股股東于先生為第一項個人擔保及第二項個人擔保(兩者均就作為六灣開發MTQ抵押債務之抵押而簽立)之訂約方。由於代價將全數用於以抵銷形式償還六灣開發MTQ協議項下之等值金額，于先生被視為於出售事項及關連交易享有權益。據此，彼須於股東特別大會上就批准出售事項及關連交易之相關決議案放棄投票。除上述者外，概無股東須於股東特別大會就將提呈之決議案放棄投票。

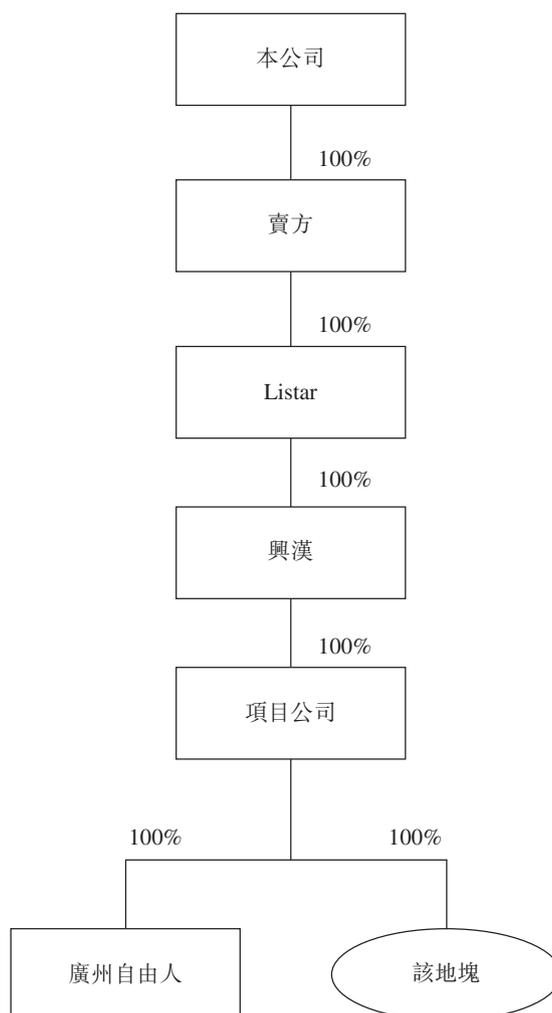
載有(其中包括)出售事項及關連交易進一步詳情、有關本集團之財務資料、獨立董事委員會推薦意見函件，以及獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東意見函件之通函，連同股東特別大會通告，將於二零一二年十一月二十一日或之前向股東寄發。

## 緒言

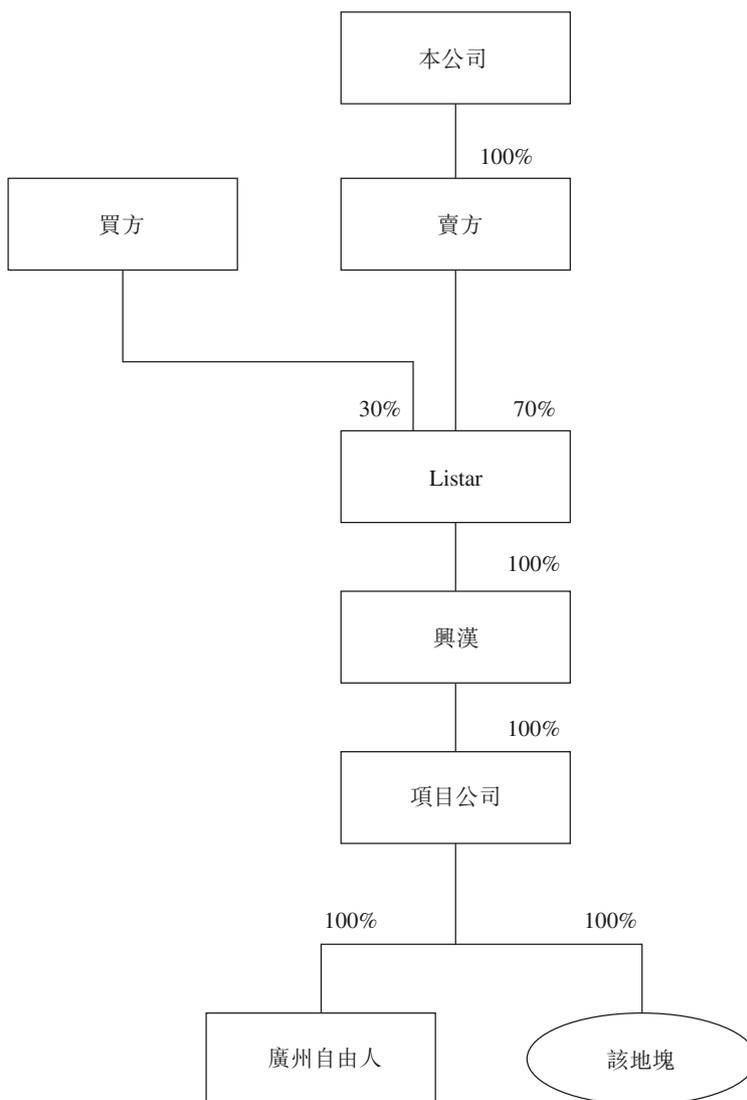
於二零一二年十月三十一日交易時段後，賣方(本公司之全資附屬公司)、Listar與買方訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將按代價160,380,314美元收購收購權益。

下文載列Listar集團於本公告日期及緊隨完成後之股權結構：

### Listar集團於本公告日期之股權結構



## Listar集團於緊隨完成後之股權結構



完成後，買方將成為擁有Listar 30%權益之Listar股東。以下各項文件將於完成後簽訂，以規管有關賣方及買方投資於Listar之權利及義務：

- (1) 期權協議，據此，賣方將就期權資產向買方授出認沽期權而買方將向賣方授出認購期權；
- (2) 股東協議；及
- (3) 承諾契據，據此，賣方將承擔有關Listar集團之若干責任。

完成後，以下各項抵押文件亦將簽立，以擔保(其中包括)責任人於上述文件項下之責任：

- (1) 公司擔保；
- (2) 個人擔保；
- (3) Listar抵押文件；及
- (4) 六灣開發抵押文件

於完成後，買方根據六灣開發MTQ協議(自二零零九年起以六灣開發MTQ抵押文件作抵押)向本集團提供本金總額為327,598,000美元之融資仍將繼續。上述融資之概要載於「持續關連交易」一節。

## 出售事項

### 買賣協議

日期：二零一二年十月三十一日交易時段後

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) Listar；及
- (3) 買方(據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除作為六灣開發MTQ交易文件訂約方外，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。據董事所深知，買方之主要業務為根據相關伊斯蘭教義進行房地產投資。)

### 將出售資產

- (1) 銷售股份，即Listar股本中6,000,000股每股面值1.00美元之股份，相等於Listar於本公告日期已發行股本之30%；及
- (2) 股東貸款，即Listar於完成日期結欠賣方之股東貸款總金額30%。於二零一二年九月三十日，Listar結欠賣方總金額之100%約為950,444,745港元。根據買賣協議，於完成時之股東貸款將不超過955,000,000港元。

## 代價

收購權益之代價為160,380,314美元(股東貸款之代價將為按等額基準計算之股東貸款面值，而餘額則為銷售股份之代價)。

代價將由買方於完成時向賣方支付，方式為根據六灣開發MTQ協議按還款協議之條款以等額方式向買方付款從而抵銷六灣開發(亦為賣方之附屬公司)之債務。賣方、六灣開發與買方將於完成日期訂立還款協議。

代價乃由賣方與買方公平磋商釐定，並經參考獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製之草擬初步物業估值報告。根據上述草擬初步物業估值報告，該項目於二零一二年九月三十日之公平市值約為人民幣3,201,500,000元(相當於約3,904,268,293港元)。根據草擬初步物業估值報告，估值師已按直接比較法評估該項目，並經參考相關市場上之可比較交易記錄，亦計及已支付建築成本及項目竣工將支付之建築成本，以反映發展項目落成後之質量。經計及該項目於二零一二年九月三十日之賬面值約2,185,780,579港元，該項目之估值盈餘約為1,718,487,714港元。Listar集團於二零一二年九月三十日之公平市值總額(股東貸款除外)約為2,808,888,522港元，乃按(1)Listar集團於二零一二年九月三十日之資產淨值(即約139,956,063港元)；(2)該項目之估值盈餘(即約1,718,487,714港元)；及(3)於二零一二年九月三十日之股東貸款(即約950,444,745港元)之總和計算。扣除Listar於二零一二年九月三十日結欠賣方之款額約285,133,424港元(相當於約36,753,470美元)後，按等額計算之代價淨額將約為959,097,052港元(相當於約123,626,844美元)。Listar集團30%權益於二零一二年九月三十日之公平市值總額(股東貸款除外)約842,666,557港元，並於本公告日期無重大變動，因而有溢價約116,430,495港元，較Listar集團30%權益之公平市值總額(股東貸款除外)有溢價約14%。

經考慮上文所述者，董事(不包括被視為於出售事項享有權益之于先生)認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 完成之先決條件

完成須待以下各項獲達成後，方可作實：

- (i) 董事會及(就於香港註冊成立之公司而言)股東於各公司責任人之股東大會上，批准訂立、簽立及履行其為其中訂約方之各份交易文件、據此擬進行交易並由授權人士代其簽訂其為其中訂約方之各份交易文件以及根據或就交易文件須由其發出或代其發出之一切其他文件、通知及通訊；
- (ii) (a) 股東(根據上市規則須放棄表決者除外)於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行交易；及  
(b) 股東(根據上市規則須放棄表決者除外)於股東特別大會上批准本集團將於完成後簽訂之交易文件(個人擔保除外)及據此擬進行交易；
- (iii) 買方自以下各方接獲屬協定形式之原有法律意見：
  - (a) 買方之香港法律顧問，處理有關交易文件涉及之香港法律事宜；
  - (b) 賣方之英屬處女群島法律顧問，處理有關Listar及其為其中訂約方之交易文件涉及之英屬處女群島法律事宜；
  - (c) 賣方之英屬處女群島法律顧問，處理有關六灣開發及其為其中訂約方之交易文件涉及之英屬處女群島法律事宜；
  - (d) 賣方之百慕達法律顧問，處理有關任何於百慕達註冊成立之責任人及其為其中訂約方之交易文件涉及之百慕達法律事宜；
- (iv) 買方接獲其顧問就Listar集團及該項目之法律、財務及稅務方面發出之盡職審查報告(其形式及內容獲買方信納)；
- (v) 就訂立及履行各份交易文件及完成各份交易文件項下擬進行全部交易，接獲及取得根據適用法例或規例須向任何政府機關取得任何形式之一切授權、批准、豁免、許可或存檔(包括但不限於就遵守上市規則相關條文所需之任何授權或批准)；

- (vi) 買賣協議所載賣方發出之保證於完成日期、緊接完成生效前及緊隨完成生效後仍為真實準確且無誤導成分，尤如有關保證乃於當日作出；
- (vii) 賣方已遵守及履行於完成日期到期遵守及履行之買賣協議所載一切契諾、責任及承諾；及
- (viii) 並無發生終止事件或重大不利變動。

上文第(iii)、(iv)、(vi)、(vii)及(viii)段所載條件可透過買方向賣方發出書面通知之方式獲豁免。全部其他條件不得豁免。倘上文所載條件於最後截止日期下午五時正前未能獲達成(或獲買方豁免)，買賣協議將告自動終止(存續條文除外)，而訂約各方不得向任何其他各方提出申索(惟先前違約除外)。

完成

完成將於完成日期落實。完成時，賣方須訂立其他交易文件，包括有關以賣方當時於Listar已發行股本所持權益(即Listar之已發行股本70%)作抵押之Listar股份抵押。於本公告日期，Listar已發行股本51%已由本公司抵押予中國數碼信息有限公司(「中國數碼」)，有關詳情載於本公司與中國數碼所刊發日期為二零零七年十一月十四日之聯合公告(經日期為二零零九年五月二十九日之另一份聯合公告加以補充，並經中國數碼所刊發日期為二零一一年五月二十日之公告進一步補充)。中國數碼為本公司之附屬公司，其已發行股份於聯交所上市。完成後，賣方將向買方交付解除及免除上述向中國數碼所作出股份抵押之證明。倘未能交付有關證明，則買方有權不完成出售事項。

### Listar集團之資料

Listar乃於一九九三年七月二十七日在英屬處女群島註冊成立之公司，其法定股本為40,000,000美元，分為40,000,000股每股面值1.00美元之股份，其中20,000,000股已發行。於本公告日期，Listar為賣方之全資附屬公司。Listar為投資控股公司，持有興漢全部已發行股本。

興漢乃於一九九二年五月二十六日在香港註冊成立之公司，其法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000股每股面值1.00港元之股份，其中兩(2)股已發行。於本公告日期，興漢為Listar之全資附屬公司。興漢為投資控股公司，其主要資產為項目公司全部股本權益。

項目公司乃於中國成立之合作合資企業，其註冊資本為42,000,000美元，其獲批准營業範圍為在該地塊開發、建設、出售、出租及管理自行開發之商品房及相關配套設施。於本公告日期，項目公司由興漢全資擁有，其主要資產為該項目。

該地塊面積約為615,000平方米，指定作住宅開發。該項目名為「自由人花園」，位於該地塊之上，建築面積約為1,036,000平方米，將分五期開發。該項目第一期建築面積約為298,000平方米，其中住宅可售面積約為210,000平方米。第一期住宅已於二零一二年五月推出預售，總可售面積約為54,000平方米，其中可售面積約40,000平方米已售出，截至二零一二年九月三十日止帶來銷售所得款項約390,000,000港元。

下文載列Listar於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合財務資料：

	於／截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	於／截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	於／截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
資產淨值	146,739	170,363	177,479
除稅前溢利／(虧損)	(17,949)	(34,333)	(39,919)
除稅後溢利／(虧損)	(17,949)	(34,333)	(39,919)

#### 本集團之資料及進行出售事項之原因

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從事企業IT應用服務。

誠如上文所載，本集團自二零零九年起根據六灣開發MTQ協議獲買方授予本金總額為327,598,000美元之融資。於本公告日期，本集團未支付之應付遞延售價為371,059,334美元。根據六灣開發MTQ協議，於二零一二年十二月十四日或之前(或買方可能批准之有關其他日期)，本集團須向買方支付160,380,314美元。

儘管出售該項目若干物業已帶來銷售所得款項約390,000,000港元，惟不足以支付為數160,380,314美元之款項。基於根據六灣開發MTQ協議，本集團目前難以籌措任何借貸以償還上述款項所需之金額。董事認為出售事項乃根據六灣開發MTQ協議償還部分欠款之最有效方法。基於上文所述者，董事(于先生除外，但包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款屬公平合理，乃經公平磋商釐定，並符合本公司及股東整體利益。

## 出售事項之財務影響

在並無計及將就出售事項所產生開支之情況下，根據代價淨額約959,097,052港元(相當於約123,626,844美元)及Listar集團30%權益於二零一二年六月三十日之資產淨值約44,021,553港元計算，預期出售事項將產生收益約915,075,499港元(即959,097,052港元 - 44,021,553港元 = 915,075,499港元)，而該項收益將直接於權益中確認。

完成後，賣方將持有Listar已發行股本70%。因此，Listar將仍為賣方之附屬公司，其資產及負債將繼續綜合計入本集團綜合財務報表內。

## 出售事項之所得款項用途

代價將全數用於以抵銷形式償還六灣開發MTQ協議項下之等值金額。

## 有關出售事項之上市規則涵義

由於出售事項於上市規則項下之適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

## 關連交易

完成後，買方將成為擁有Listar 30%權益之Listar股東，故被視為本公司之關連人士。完成時，賣方將訂立以抵押文件作出保證之其他交易文件，包括期權協議、股東協議及承諾契據。根據上市規則，該等交易文件(買賣協議及個人擔保除外)項下擬進行交易將構成本公司之關連交易。

下文載列將於完成時簽立之期權協議、股東協議及承諾契據主要條款：

### (A) 期權協議

訂約方：

- (1) 買方；及
- (2) 賣方

## **認沽期權**

於完成日期及自該日以來，賣方向買方授出認沽期權，以要求賣方按認沽期權行使價(定義見下文)購入期權資產。

### **認沽期權行使期**

買方可透過於認沽期權行使期內隨時向賣方發出認沽期權行使通知以行使認沽期權，認沽期權行使期為(i)由開始日期起計至開始日期之後二十四(24)個月當日屆滿之期間；或(ii)如發生任何終止事件，則由有關終止事件發生當日起計至如無發生終止事件認沽期權原應屆滿當日屆滿之期間。認沽期權僅可行使一次。任何認沽期權行使通知一經發出，將不得撤回。根據行使認沽期權完成後，認沽期權將不可行使。認沽期權行使期將於買方根據股東協議出售收購權益或其任何部分當日(倘於有關日期並無發生或持續發生終止事件)失效。於賣方根據下文「(C)承諾契據」一段「(b)提前贖回內部回報率」分段支付最低內部回報率之金額後，認沽期權行使通知應被視為已發出。

### **認沽期權行使價**

認沽期權行使價(「認沽期權行使價」)將為相等於確保買方於收購權益之投資之內部回報率不少於最低內部回報率所需金額之美元款項。

認沽期權行使價乃由賣方與買方經參考相等於最低內部回報率之六灣開發MTQ協議之內部回報率後公平磋商釐定。

董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，認沽期權行使價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### **根據行使認沽期權完成買賣期權資產**

根據行使認沽期權買賣期權資產將於發出認沽期權行使通知日期起計第六十(60)日當日(如該日為營業日)或(如該日並非營業日)該日後之下一個營業日(或賣方與買方可能書面協定之其他日數)完成，屆時賣方將向買方

支付認沽期權行使價。直至認沽期權行使價及交易文件項下全部其他款項(如有)獲悉數支付為止，認沽期權行使價將繼續於截至實際付款日期(包括該日)止期間按相等於最低內部回報率之比率累計溢利。

### **認購期權**

於完成日期及自該日以來，買方向賣方授出認購期權，以要求買方按認購期權行使價(定義見下文)出售全部(而非部分)期權資產。

### **認購期權行使期**

賣方可透過於認購期權行使期內隨時向買方發出認購期權行使通知以行使認購期權，認購期權行使期為由開始日期起計至開始日期之後二十四(24)個月當日屆滿之期間，該期間將於發生終止事件時失效。認購期權可於認購期權行使期內隨時行使一次。儘管發出認購期權行使通知，於行使認沽期權後，認購期權將不被視為已獲行使。受上述者所限，以及在須遵守上市規則方告完成之條件規限下，任何認購期權行使通知一經發出，將不得撤回。行使認沽期權後，認購期權將不可行使。

### **認購期權行使價**

認購期權行使價(「認購期權行使價」)將為相等於以下各項較高者之美元款項：

- (a) 確保買方於收購權益之投資之內部回報率不少於最低內部回報率所需金額；及
- (b) 期權資產於賣方與買方就此協定之相關行使日期之市值，或如未能協定相關行使日期之市值，則由獨立估值公司釐定。

認購期權行使價乃由賣方與買方公平磋商釐定，並已參考認沽期權行使價及期權資產之市值可能因認購期權行使價相等於認沽期權行使價而上升，及倘期權資產之市值日後上升，賣方須按經考慮上升後市值釐定之價格購入期權資產等因素。

董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出

售事項及關連交易刊發之通函內)認為，認購期權行使價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### **根據行使認購期權完成買賣期權資產**

根據行使認購期權完成買賣期權資產將於以下日期(以較後者為準)完成：

- (a) 發出認購期權行使通知日期起計第三十(30)日當日(如該日為營業日)或(如該日並非營業日)該日後之下一個營業日，或就遵守上市規則之規定可能需要不超過六十(60)日之有關較長時間(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期)；及
- (b) 倘未能於上文第(a)段所述日期前根據期權協議釐定認購期權行使價，則為釐定認購期權行使價當日後第七個營業日，

屆時賣方將向買方支付認購期權行使價。直至認購期權行使價及交易文件項下全部其他款項(如有)獲悉數支付為止，認購期權行使價將繼續於截至實際付款日期(包括該日)止期間按相等於最低內部回報率之比率累計溢利。

### **授出認沽期權及認購期權之原因**

賣方認為認沽期權旨在吸引買方同意出售事項之代價存在高溢價(詳情載於上文「代價」一節)，使買方享有靈活彈性可全權酌情將期權資產售回賣方。另一方面，賣方在知悉認沽期權預定價格之情況下，可安排所需資金。由於賣方向買方授出認沽期權，買方亦向賣方授出認購期權，使賣方在處理其於Listar所持股權上享有靈活彈性，尤其在賣方預期Listar市值日後將會上升之情況下，賣方可考慮行使認購期權確保持有Listar之100%股權，以享有該項目之100%利益或回報。

基於上文所述者，董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，期權協議之條款乃

由本集團與買方經公平磋商後按一般商業條款訂立，在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。該等董事亦認為，期權協議之條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東整體利益。

## (B) 股東協議

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) Listar

主要條款：

### (a) 業務範疇

Listar集團之唯一業務範疇將為發展及營運該項目。

### (b) 為Listar融資

除非Listar及其全體股東另行書面同意，否則其股東借予Listar之所有貸款，須根據有關股東貸款各自之未償還金額比例按相同比例基準計算。Listar可透過董事會不時釐定之有關方式籌集資金及融資，以應付Listar集團之資金需求，作營運資金或其他財務支援用途。

### (c) 董事會代表

Listar董事人數為五(5)人，其中三(3)名董事由賣方委任，另外兩(2)名董事則由買方委任。主席由買方提名，但彼無權在正反票數出現均等情況時投下決定票。

### (d) 項目管理委員會

Listar股東同意，項目公司董事會須成立項目管理委員會(「**項目管理委員會**」)，以監督項目公司及該項目之管理及營運。項目管理委員會初步由四(4)名成員組成，包括由賣方委任之兩(2)名成員，以及由項目公司委聘並獲買方批准之獨立項目顧問公司代表為其中兩(2)名成員。

(e) 優先購買權

Listar各股東就有關股東持有之Listar股份及結欠有關股東之股東貸款，向其他股東授出優先購買權。

(f) 日後股本發售之優先購買權

Listar就Listar於日後發行其任何類別股本之任何股份，或可轉換或交換為或行使其任何類別股本之任何股份之證券，以及就Listar日後根據有關股東不時於Listar之持股比例借入之任何股東貸款，向各股東授出優先購買權。

(g) 股息

根據交易文件之條款，Listar集團旗下各成員公司之初步股息政策應為派付相等於所有除稅後可供分派溢利淨額之現金股息，並已考慮Listar集團之盈利能力及Listar集團儲備之任何法定要求。

(h) 期限

股東協議之期限應延長至依法終止、由Listar與其股東互相協定終止，或根據股東協議條款終止為止。

(i) 終止

倘賣方或買方不再持有任何Listar股份，或Listar清盤或就Listar頒發清盤令(就重組或合併而清盤除外)，股東協議將告終止。

### 訂立股東協議之原因

為列出(i)賣方及買方作為Listar股東之權利及責任；及(ii)賣方及買方投資於Listar之條款及條件，賣方、買方及Listar同意於完成時訂立股東協議。因此，賣方與買方就彼等投資於Listar之權利及義務受到股東協議之充分保障及監管。

根據上文所述，董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，股東協議之條款乃

經本集團與買方公平磋商後按一般商業條款訂立，在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。有關董事亦認為，股東協議之條款屬公平合理，且符合本公司及獨立股東整體利益。

### (C) 承諾契據

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) Listar；及
- (3) 買方

主要條款：

#### (a) 相關收購事項

誠如六灣開發MTQ協議(其概要載於下文「持續關連交易」一節)所載，本集團須於二零一二年十二月三十一日或之前支付106,000,000美元，以解除於其項下之抵押債務。支付有關金額所需資金，可由本集團透過按代價不少於100,700,000美元出售Listar已發行股本中最多19%之額外權益以及Listar結欠賣方之股東貸款總額中最多19%(即相關收購事項)之方式籌集。就此而言，買方根據承諾契據同意賣方可進行相關收購事項，而不論交易文件所載條文(例如上文所載股東協議項下之優先購買權條文)。倘獲買方批准，則可就較少百分比之Listar權益以少於100,700,000美元之代價按買方接受之條款(不會較根據買賣協議出售收購權益之條款優惠)進行相關收購事項。

倘獲買方批准，相關收購事項可透過轉讓項目公司19%股本權益之方式進行，在此情況下，賣方將遵守上市規則以象徵式代價向買方轉讓Listar已發行股本中之額外股份及Listar結欠賣方之股東貸款，以確保買方於項目公司之註冊資本以及向項目公司提供之股東貸款中維持最少30%間接權益，條件為買方無權分享相關收購事項之銷售所得款項帶來之經濟利益，惟將有關款項用作解除部分六灣開發MTQ抵押債務則除外。

董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，與買方所作上述安

排(包括相關收購事項(如落實進行)之最低代價100,700,000美元,以及一旦透過收購項目公司股本權益之方式進行相關收購事項,將以象徵式代價進一步向買方轉讓Listar已發行股份)乃經本集團與買方公平磋商而釐定,且屬公平合理。相關收購事項(如落實進行)之最低代價100,700,000美元,乃本集團與買方經參考收購權益之代價後公平磋商而釐定。基於緊隨完成後,買方於項目公司擁有30%間接權益,故上述董事認為,在相關收購事項以收購項目公司股本權益形式進行之情況下,賣方將以象徵式代價向買方轉讓Listar已發行股本中之額外股份及Listar結欠賣方之股東貸款,以確保買方於項目公司中維持最少30%間接權益之做法屬公平合理。

於本公告日期,本集團並無就相關收購事項與任何聲譽良好之投資者訂立協議。本公司將在有需要時遵守上市規則,於本集團就相關收購事項簽署任何具法律約束力之協議時刊發公告。

*(b) 提前贖回內部回報率*

賣方須確保買方於收購權益所作投資之內部回報率在(a)二零一七年十二月三十一日;(b)買方出售其於收購權益之全部權益當日;及(c)該項目已全面完成且項目公司已向其股東作出最終分派當日(以最早者為準)不低於最低內部回報率。否則,賣方須應買方之要求,及計及就計算內部回報率之目的,即時向買方付款,以致給予買方之內部回報率相等於最低內部回報率。於向買方支付有關款項後,應視為買方已根據期權協議發出認沽期權行使通知,而認沽期權行使價應被視為已悉數支付。

董事(不包括(i)于先生,原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方;及(ii)獨立非執行董事,彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後,載於本公

司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，與買方所作上述安排(包括最低內部回報率)屬公平合理，乃根據六灣開發MTQ協議項下之每年12%回報率經公平磋商後釐定。

(c) 中期現金分派

只要買方仍持有Listar股權，賣方須於截至六月三十日或十二月三十一日止各段六(6)個月期間後，按相等於買方於Listar之股權比例，向買方按比例支付可用現金(扣除(其中包括)就該項目產生之任何費用、開支及稅項後)。

(d) 溢利分派

於該項目各階段完成後及就分派項目公司於該階段之純利根據中國適用法律及法規完成所有法律程序(包括審核賬目、核實土地增值稅以及評稅及納稅)後，賣方須將Listar於該階段之累計溢利(「中期溢利」)根據其股東各自於Listar之股權向彼等作出溢利分派(不論以分派股息或償還股東貸款之方式)。

倘Listar基於任何原因(包括項目公司並無向興漢或其他人士作出分派)而並無就於該階段之累計中期溢利作出上述分派，賣方須就有關中期溢利分派向買方支付金額相等於Listar原可向買方支付之溢利分派之款項(「賣方付款」)。倘於賣方作出賣方付款後，Listar向買方分派與賣方付款或其任何部分相關之溢利，買方須應賣方之要求向賣方償付金額相等於賣方付款或其相關部分之款項。

於應付買方中期溢利分派或賣方付款各日(各為「分派日期」)，超額現金(如有)須按等額方式用作抵銷中期溢利分派或賣方付款，而賣方須向買方支付調整金額(如適用)。

董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，與買方所作上述安排乃經參考六灣開發MTQ協議之回報率後公平磋商釐定，且屬公平合理，而其條款在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。

(e) 免除

於下列各項之最早日期，承諾契據訂約各方須獲免除於其項下之所有債務及負債，而抵押文件項下之所有抵押權益亦須獲免除及解除：

- (i) 買方書面確認所有抵押債務已悉數支付及解除當日；
- (ii) 買方書面確認賣方於期權協議項下之所有債務及負債以及根據上文「(b)提前贖回內部回報率」分段計算之最低內部回報率之金額已悉數支付及解除，且交易文件項下並無其他金額已到期及尚未償還予買方當日；
- (iii) 以下日期之較遲者：(i)二零一七年十二月三十一日；及(ii) (倘買方於有關日期或之前尚未根據上文「(b)提前贖回內部回報率」分段要求付款及並無發出認沽期權行使通知或認購期權行使通知)認沽期權行使期及認購期權行使期同告屆滿當日，且買方書面確認於有關日期交易文件項下並無其他金額已到期及尚未償還予買方；及
- (iv) (倘於有關日期並無發生或持續發生終止事件)買方根據股東協議出售收購權益或其任何部分當日。

**訂立承諾契據之原因**

承諾契據列出賣方及買方於Listar之若干特定權利，以保障彼等各自於項目發展之權益，預期該項目將於本公告日期起計約五(5)年內完成發展。

基於上文所述，董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，承諾契據之條款(包括上文(a)至(e)分段所載條款)乃本集團與買方公平磋商後按一般商業條款釐定，且在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方給予之條款。有關董事亦認為，承諾契據之條款屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。

責任人於買賣協議及其他交易文件項下之責任(為抵押債務)將由抵押文件作擔保，包括以下各項：

#### **(D) 公司擔保**

訂約方：

(1) 擔保人：本公司；及

(2) 受擔保人：買方

擔保

根據公司擔保，本公司就買方收取及免除抵押債務向買方(作為主要責任人)提供擔保。

其他承諾

根據公司擔保，本公司承諾只要抵押債務尚未償清，其將確保于先生繼續為控股股東。

#### **(E) 個人擔保**

訂約方：

(1) 擔保人：于先生；及

(2) 受擔保人：買方

擔保

根據個人擔保，于先生就買方收取及免除抵押債務向買方(作為主要責任人)提供擔保。然而，個人擔保不屬於關連交易一部分。

#### **進行關連交易之原因**

誠如上文所載，倘買方或賣方有意出售任何或全部期權資產，則期權協議之機制有助進行有關出售，以保障其於Listar之控股權益。股東協議列出(i)賣方及買方作為Listar股東之權利及義務；及(ii)賣方及買方投資於Listar之條款及條件。因此，賣方及買方就投資於Listar之權利及義務均受到股東協議充分保障及監管。承諾契據列明賣方及買方於Listar之若干特別權益，以保障彼等各自於項目發展之權益，預期該項目發展將於本公告日期起計五(5)年內完成。

基於上文所述，董事(不包括(i)于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方；及(ii)獨立非執行董事，彼等之觀點將於獲獨立財務顧問提供意見後，載於本公司將就出售事項及關連交易刊發之通函內)認為，期權協議、股東協議、承諾契據及抵押文件(個人擔保除外)之條款乃本集團與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，且在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。有關董事亦認為，上述協議之條款屬公平及合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。于先生已於就批准關連交易而召開之相關董事會會議上放棄投票。

### 有關關連交易之上市規則涵義

完成後，買方將成為擁有Listar 30%權益之Listar股東，故根據上市規則被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本集團訂立以抵押文件保證之期權協議、股東協議及承諾契據(個人擔保除外)將構成本公司之關連交易。關連交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就關連交易向獨立股東提供推薦建議。另已委任獨立財務顧問，以就相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 持續關連交易

完成後，買方將成為擁有Listar 30%權益之Listar股東，故為本公司之關連人士。因此，買方根據六灣開發MTQ協議(自二零零九年起以六灣開發MTQ抵押文件作出保證)向本集團授出本金總額為327,598,000美元之融資將構成本公司之持續關連交易。於本公告日期，本集團未支付之應付遞延售價為371,059,334美元。

六灣開發MTQ協議之條款概述如下：

## 日期及訂約方

六灣開發MTQ協議包括以下由本集團與買方於下文所載日期簽訂之文件：

文件名稱	日期	主要事項
1. 第一份Murabaha-Tawarruq協議	二零零九年八月三日	授出最多275,000,000美元之融資
2. 補充上文第1項所載第一份Murabaha-Tawarruq協議之補充協議	二零一一年七月二十二日	修訂上文第1項所載第一份Murabaha-Tawarruq協議之若干條款
3. 第二份Murabaha-Tawarruq協議	二零一一年七月二十二日	授出最多52,598,000美元之融資
4. 協議書	二零一二年十月二十六日	就上文第1、2及3項所載協議制定還款安排

上文第1、2及4項所載協議為第一份六灣開發MTQ協議，而上文第3及4項所載協議為第二份六灣開發MTQ協議。

## 融資

六灣開發MTQ協議項下之融資乃買方根據Murabaha-Tawarruq架構按照Murabaha之Shariah原則授出，為買方向六灣開發間接授出融資之方法。六灣開發須就向買方購買若干商品訂立若干買賣交易，價格須涵蓋買方之購買價（「**購買價**」），另加雙方協定之利潤率（「**Murabaha溢利**」），連同購買價統稱遞延售價）。此後，六灣開發須以大約相等於購買價之現金向第三方出售商品。

根據第一份六灣開發MTQ協議，購買價為275,000,000美元，而Murabaha溢利為31,300,000美元，即遞延售價為306,300,000美元。六灣開發其後以約275,000,000美元之價格出售商品。

根據第二份六灣開發MTQ協議，購買價為52,598,000美元，而Murabaha溢利為15,656,671美元，即總遞延售價為68,254,671美元。六灣開發其後以約52,598,000美元之價格出售商品。

## 融資之目的

根據第一份六灣開發MTQ協議授出之融資旨在令六灣開發投資於由南海益田及金益田開發位於中國深圳蛇口南山區之土地。根據第二份六灣開發MTQ協議授出之融資旨在就支付第一份六灣開發MTQ協議項下部分遞延售價之Murabaha溢利部分撥付資金。

## 融資額

第一份六灣開發MTQ協議： 最多275,000,000美元

第二份六灣開發MTQ協議： 最多52,598,000美元

## 融資期

第一份六灣開發MTQ協議： 買方據此購買商品當日起計至二零一三年十二月三十一日

第二份六灣開發MTQ協議： 買方據此購買商品當日起計至二零一三年十二月三十一日

## 還款

根據第一份六灣開發MTQ協議及第二份六灣開發MTQ協議，於簽訂協議書前，據此應付遞延售價均可分期支付，最後一期款項之支付日期為二零一三年十二月三十一日。六灣開發可提早支付整體遞延售價。在此情況下，買方將全權酌情向六灣開發授出回扣，有關金額可由買方全權酌情釐定。

然而，本集團並無分期支付任何分別於二零一一年十二月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一二年九月三十日到期之遞延售價(即相關事件)。

儘管六灣開發MTQ交易文件之任何條文有所規定，根據協議書：

- (i) 於二零一二年十二月十四日(或買方可能批准之其他日期)或之前，本集團將支付160,380,314美元，有關款項將用作償還六灣開發MTQ抵押債務(「第一次付款」)；
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日(或買方可能批准之其他日期)或之前，本集團將支付106,000,000美元，有關款項將用作償還六灣開發MTQ抵押債務，就此，本集團可透過促使向信譽良好之投資者銷售其於Listar已發行股本權益(相等於Listar全部已發行股本最多19%)及Listar結欠股東之貸款(相等於Listar結欠賣方股東之貸款總額最多19%)之有關部分(「相關收購事項」)

集資，倘相關收購事項得以落實，將按不少於100,700,000美元之現金代價及買方全權酌情認為可予接受之其他條款進行，本集團其後將運用有關銷售之所得款項支付部分上述106,000,000美元之款項；

- (iii) 於支付上文第(ii)項所述款項當日，本集團將支付5,406,000美元(即就106,000,000美元按二零一二年七月三十一日起至二零一二年十二月三十一日止期間之每年回報率12%計算之Murabaha溢利，並可就截至實際支付上文第(ii)項所述款項當日止任何額外期間而予以調整)，有關款項將用作償還六灣開發MTQ抵押債務；
- (iv) 於二零一二年十二月三十一日(或買方可能批准之其他日期)或之前，本集團將支付36,785,000美元，有關款項將用作償還六灣開發MTQ抵押債務；
- (v) 於二零一三年六月三十日(或買方可能批准之其他日期)或之前，本集團將支付40,277,148美元，有關款項將用作償還六灣開發MTQ抵押債務；及
- (vi) 於二零一三年六月三十日(或買方可能批准之其他日期)，本集團將支付7,270,574美元(即就上文第(i)項所述款項按二零一二年七月三十一日起至二零一二年十二月十四日止期間之每年回報率12%計算之Murabaha溢利，並可就截至實際支付上文第(i)項所述款項當日止任何額外期間而予以調整)，有關款項將用作償還六灣開發MTQ抵押債務。

(上文第(i)至(vi)項所述付款統稱為「經修訂付款」)

#### 六灣開發MTQ協議項下之終止事件

六灣開發MTQ協議載列違約事項，發生有關事件會導致六灣開發MTQ抵押債務即時到期支付(「六灣開發MTQ終止事件」)。

#### 回扣

誠如上文所述，根據六灣開發MTQ協議，倘六灣開發提早支付遞延售價，買方可向六灣開發授出回扣。

根據協議書(須待協議書日期起計至悉數支付及解除六灣開發MTQ抵押債務當日並無發生任何六灣開發MTQ終止事件，方告作實)：

- (i) 於本集團支付第一次付款時，買方將被視為就六灣開發MTQ協議項下向六灣開發授出有條件回扣23,390,497美元以抵銷應付遞延售價，金額乃按於二零一一年十月一日起至二零一二年七月三十一日止之Murabaha溢利計算；及

- (ii) 於本集團根據相關付款日期支付所有經修訂付款，並於二零一三年六月三十日(或買方可能批准之其他日期)或之前悉數支付及解除所有其他六灣開發MTQ抵押債務(不論有否到期)後，買方將就Murabaha溢利進一步向六灣開發授出有條件回扣9,714,280美元(可就實際作出相關經修訂付款當日而作出任何調整)。有關回扣將由買方應六灣開發要求向六灣開發支付。

倘買方授出或支付上文所述任何回扣，但於悉數支付及解除全部六灣開發MTQ抵押債務前發生六灣開發MTQ終止事件，則本集團須立即應買方要求向買方支付相等於全數回扣金額之款項。

## 豁免

誠如上文所述，本集團並無任何分期支付六灣開發MTQ協議項下分別於二零一一年十二月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一二年九月三十日到期之應付遞延售價(即相關事件)。

根據協議書，買方就發生相關事件授出有條件豁免，惟須符合以下條件：

- (i) 於協議書日期起計至悉數支付及解除六灣開發MTQ抵押債務當日並無發生任何六灣開發MTQ終止事件(相關事件除外)；
- (ii) 本集團已根據相關付款日期支付所有經修訂付款；及
- (iii) 於二零一三年六月三十日(或買方可能批准之其他日期)或之前悉數支付及解除所有其他六灣開發MTQ抵押債務(不論有否到期)。

違反任何上述條件將導致：

- (a) 買方授出之上述有條件豁免遭撤回，且不被視為已發出有關豁免；及
- (b) 買方有權在不損害其有關任何其他六灣開發MTQ終止事件之權利之情況下，就相關事件產生之任何六灣開發MTQ終止事件強制執行所有權利、補救方法及追索。

## 抵押

六灣開發MTQ協議乃以下列六灣開發MTQ抵押文件作抵押，即涉及六灣開發及其附屬公司以及興漢及其附屬公司之權益之文件：

- (i) 第一項六灣開發股份抵押；
- (ii) 第一項六灣投資股份抵押；

- (iii) 第一項六灣開發賬戶抵押；
- (iv) 第一項六灣投資賬戶抵押；
- (v) 第一項六灣開發抵押轉讓；
- (vi) 第一項六灣投資抵押轉讓；
- (vii) 第一項個人擔保；
- (viii) 第一項公司擔保；
- (ix) 第二項六灣開發賬戶抵押；
- (x) 第二項六灣投資賬戶抵押；
- (xi) 第二項六灣開發股份抵押；
- (xii) 第二項六灣投資股份抵押；
- (xiii) 第二項六灣開發抵押轉讓；
- (xiv) 第二項六灣投資抵押轉讓；
- (xv) 東鏡擔保；
- (xvi) 東鏡賬戶抵押；
- (xvii) 東鏡抵押轉讓；
- (xviii) 東鏡股份抵押；
- (xix) 東鏡從屬契據；
- (xx) 第二項公司擔保；及
- (xxi) 第二項個人擔保。

#### **解除及免除抵押**

儘管六灣開發MTQ協議之條款有所規定，根據協議書，於協議書載述之所有金額及所有其他六灣開發MTQ抵押債務獲悉數支付及解除後，買方將解除根據六灣開發MTQ協議所作抵押，惟受六灣開發MTQ協議之條款所限。

#### **有關持續關連交易之上市規則涵義**

完成後，買方將成為擁有Listar 30%權益之Listar股東，故根據上市規則被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，買方根據六灣開發MTQ協議(自二零零九年起以六灣開發MTQ抵押文件作抵押)向本集團授出本金總額為327,598,000美元之融資將構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第14A.41條，持續關連交易須遵守申報、年度審核及披露規定。倘於持續關連交

易項下訂立之任何協議出現變動或予以重續，本公司必須就於作出有關變動或重續後進行之所有持續關連交易遵守所有適用申報、年度審核、披露及獨立股東批准規定。

董事(不包括于先生，原因為彼為擔保本集團於六灣開發MTQ交易文件項下責任之第一項個人擔保及第二項個人擔保之訂約方，但包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易之條款(包括Murabaha溢利金額)乃由本集團與買方經公平磋商後按一般商業條款訂立，且不遜於本集團在有關情況下獲獨立第三方提供之條款。Murabaha溢利乃按內部回報率12%計算，而內部回報率乃經參考中國及香港物業發展商獲給予之市場借貸利率公平磋商後釐定。有關董事亦認為，持續關連交易之條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東整體利益。于先生已於就批准持續關連交易而召開之相關董事會會議上放棄投票。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供(i)股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)獨立股東考慮並酌情批准關連交易。於本公告日期，買方並無持有任何股份。本公司主席、執行董事兼控股股東于先生為第一項個人擔保及第二項個人擔保(兩者均就作為六灣開發MTQ抵押債務之抵押而簽立)之訂約方。由於代價將全數用於以抵銷形式償還六灣開發MTQ協議項下之等值金額，于先生被視為於出售事項及關連交易享有權益。據此，彼須於股東特別大會上就批准出售事項及關連交易之相關決議案放棄投票。除上述者外，概無股東須於股東特別大會就將提呈之決議案放棄投票。

載有(其中包括)出售事項及關連交易進一步詳情、有關本集團之財務資料、獨立董事委員會推薦意見函件，以及獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東意見函件之通函，連同股東特別大會通告，將於二零一二年十一月二十一日或之前向股東寄發。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「收購權益」	指	銷售股份及股東貸款
「調整金額」	指	相等於於各中期溢利期間經計及超額現金後目標分派金額與實際分派金額間之差額之款項
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其一般營業時間內開放進行一般銀行業務之日，惟星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正任何時間內香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」之日除外
「認購期權」	指	買方將根據期權協議向賣方授出期權，賣方可要求買方向賣方出售期權資產
「認購期權行使通知」	指	賣方就行使認購期權而向買方發出之書面通知
「認購期權行使期」	指	由開始日期起計至開始日期之後二十四(24)個月當日屆滿之期間，該期間將於發生終止事件時失效
「開始日期」	指	完成日期之後三十六(36)個月當日
「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，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：680)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成日期」	指	二零一二年十二月十四日，或賣方與買方以書面共同協定之其他營業日
「關連人士」	指	具有上市規則第1.01條賦予該詞及根據上市規則第14A.11條加以引伸之涵義

「關連交易」	指	期權協議、股東協議及承諾契據項下所擬進行之關連交易，以抵押文件(不包括個人擔保)作出保證
「代價」	指	出售事項之總代價160,380,314美元
「持續關連交易」	指	以六灣開發MTQ抵押文件作出保證之六灣開發MTQ協議項下所擬進行之持續關連交易
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「公司擔保」	指	本公司將於完成日期向買方作出之擔保，作為抵押債務之抵押
「承諾契據」	指	賣方、買方及Listar將於完成日期訂立之承諾契據，內容有關賣方於完成後就Listar集團所承擔之若干責任
「遞延售價」	指	購買價及Murabaha溢利之統稱
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售收購權益
「東鏡賬戶抵押」	指	興漢與買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之賬戶抵押，內容有關以興漢銀行賬戶作為六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「東鏡擔保」	指	興漢向買方作出日期為二零一一年七月二十二日之公司擔保，作為六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「東鏡抵押轉讓」	指	興漢與買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之抵押轉讓，內容有關以興漢給予項目公司之股東墊款，作為六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「東鏡抵押文件」	指	東鏡賬戶抵押、東鏡擔保、東鏡抵押轉讓、東鏡股份抵押及東鏡從屬契據

「東鏡股份抵押」	指	Listar、興漢及買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之股份抵押，內容有關以興漢之全部已發行股本，作為六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「東鏡從屬契據」	指	興漢、Listar及買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之從屬契據，內容有關興漢結欠Listar之債項
「實際分派金額」	指	計算超額現金前於有關分派日期應付買方之中期溢利
「超額現金」	指	買方於所有先前中期溢利期間自Listar及／或賣方所收訖之全數付款總額超出：(i) Listar應付買方之中期溢利分派；及(ii)賣方於所有先前中期溢利期間應付買方之調整金額(如有)之總和
「第一項公司擔保」	指	本公司向買方作出日期為二零零九年八月三日之擔保，作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第一項六灣投資賬戶抵押」	指	六灣投資與買方所訂立日期為二零零九年八月三日之賬戶抵押，內容有關以六灣投資之銀行賬戶作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第一項六灣投資抵押轉讓」	指	六灣投資與買方所訂立日期為二零零九年八月三日之抵押轉讓，內容有關以六灣投資給予南海益田之股東墊款，作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第一項六灣投資股份抵押」	指	六灣開發、買方及六灣投資所訂立日期為二零零九年八月三日之股份抵押，內容有關以六灣投資之全部已發行股本作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第一項六灣開發賬戶抵押」	指	六灣開發與買方所訂立日期為二零零九年八月三日之賬戶抵押，內容有關以六灣開發之銀行賬戶作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押

「第一份六灣開發MTQ協議」	指	買方與六灣開發所訂立日期為二零零九年八月三日之Murabaha-Tawarruq協議(經日期為二零一一年七月二十二日之補充協議加以修訂及補充，並根據協議書作進一步修訂及補充)，內容有關由買方向六灣開發提供融資最多275,000,000美元
「第一項六灣開發MTQ抵押債務」	指	六灣開發或任何其他六灣開發MTQ責任人根據第一份六灣開發MTQ協議或任何其他相關六灣開發MTQ交易文件目前或其後任何時間可能或將會到期之尚欠或結欠買方之所有款項及負債(不論屬實際或或然性質)，包括但不限於遞延售價(包括Murabaha溢利)，及不論是否與遞延售價有關連之任何及所有利潤率、費用、成本、開支或彌償款項
「第一項六灣開發抵押轉讓」	指	六灣開發與買方所訂立日期為二零零九年八月三日之抵押轉讓，內容有關以六灣開發向六灣投資及南海益田作出之股東墊款作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第一項六灣開發股份抵押」	指	賣方、六灣開發及買方所訂立日期為二零零九年八月三日之股份抵押，內容有關以六灣開發全部已發行股本作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第一項個人擔保」	指	于先生向買方所作日期為二零零九年八月三日之擔保，作為第一項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第一份銷售代理協議」	指	六灣開發與買方所訂立日期為二零零九年八月三日之銷售代理協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州自由人」	指	廣州自由人男子籃球俱樂部股份有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為項目公司之全資附屬公司
「興漢賬戶抵押」	指	興漢與買方將於完成日期訂立之賬戶抵押，內容有關以興漢之銀行賬戶作為抵押債務之抵押

「興漢股份抵押」	指	Listar、興漢及買方將於完成日期訂立之股份抵押，內容有關以興漢全部已發行股本作為抵押債務之抵押
「興漢」	指	興漢發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為Listar之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就關連交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	奧漸資本亞洲有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類受規管活動之持牌法團，就關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	于先生、買方及其各自聯繫人士除外之股東
「中期溢利期間」	指	自承諾契據日期或分派日期(視適用情況而定)至下個分派日期止各連續期間
「內部回報率」	指	以每年百分比形式表示之折讓率，將令買方就其於收購權益所持投資收取或支付之每項現金流(包括代價及就收購權益所收取(包括任何就出售收購權益任何部分之所得款項)或支付之所有其他現金流)之淨現值總和相等於零。就此而言，(i)日後任何流向買方而尚未為買方收訖之正數現金流將不予理會；及(ii)買方因償還六灣開發MTQ抵押債務所收訖之任何正數現金流將不予理會
「金益田」	指	深圳市金益田實業發展有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為南海益田之全資附屬公司

「協議書」	指	賣方及六灣開發向買方發出日期為二零一二年十月二十六日之協議書，以補充六灣開發MTQ協議之若干條款
「Listar」	指	Listar Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之全資附屬公司
「Listar集團」	指	Listar及其附屬公司
「Listar抵押文件」	指	賣方賬戶抵押、興漢賬戶抵押、抵押轉讓(賣方權利)、抵押轉讓(賣方股東貸款)、抵押轉讓(Listar股東貸款)、抵押轉讓(興漢股東貸款)、Listar股份抵押及興漢股份抵押
「Listar股份抵押」	指	賣方、Listar及買方將於完成日期訂立之股份抵押，內容有關以賣方於Listar全部已發行股本所持權益作為抵押債務之抵押
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「六灣投資」	指	六灣投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為六灣開發之全資附屬公司
「六灣投資賬戶抵押」	指	六灣投資與買方將於完成日期訂立之一項賬戶抵押，內容有關以六灣投資之銀行賬戶作為抵押債務之抵押
「六灣投資抵押轉讓」	指	六灣投資與買方將於完成日期訂立之抵押轉讓，內容有關六灣投資給予南海益田作出之股東墊款作為抵押債務之抵押
「六灣投資股份抵押」	指	六灣開發、六灣投資及買方將於完成日期訂立之股份抵押，內容有關以六灣投資全部已發行股本作為抵押債務之抵押
「最後截止日期」	指	二零一二年十二月三十一日，或買方以書面通知賣方之指定較後日期

「六灣開發」	指	六灣開發(BVI)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之全資附屬公司
「六灣開發賬戶抵押」	指	六灣開發與買方將於完成日期訂立之一項賬戶抵押，內容有關以六灣開發之銀行賬戶作為抵押債務之抵押
「六灣開發MTQ協議」	指	第一份六灣開發MTQ協議及第二份六灣開發MTQ協議
「六灣開發MTQ責任人」	指	六灣開發、賣方、六灣投資、本公司、于先生、興漢、Listar及身為六灣開發MTQ交易文件訂約方之任何其他人士(買方除外)
「六灣開發MTQ抵押債務」	指	第一項六灣開發MTQ抵押債務及第二項六灣開發MTQ抵押債務
「六灣開發MTQ抵押文件」	指	第一項六灣開發股份抵押、第二項六灣開發股份抵押、第一項六灣投資股份抵押、第二項六灣投資股份抵押、第一項六灣開發賬戶抵押、第二項六灣開發賬戶抵押、第一項六灣投資賬戶抵押、第二項六灣投資賬戶抵押、第一項六灣開發抵押轉讓、第二項六灣開發抵押轉讓、第一項六灣投資抵押轉讓、第二項六灣投資抵押轉讓、第一項個人擔保、第二項個人擔保、第一項公司擔保、第二項公司擔保及東鏡抵押文件
「六灣開發MTQ交易文件」	指	六灣開發MTQ協議、六灣開發MTQ抵押文件、第一份銷售代理協議及第二份銷售代理協議
「六灣開發抵押轉讓」	指	六灣開發與買方將於完成日期訂立之抵押轉讓，內容有關六灣開發給予六灣投資及南海益田作出之股東墊款作為抵押債務之抵押
「六灣開發抵押文件」	指	六灣開發股份抵押、六灣投資股份抵押、六灣開發抵押轉讓、六灣投資抵押轉讓、六灣開發賬戶抵押及六灣投資賬戶抵押

「六灣開發股份抵押」	指	賣方、六灣開發及買方將於完成日期訂立之股份抵押，內容有關以六灣開發全部已發行股本作為抵押債務之抵押
「最低內部回報率」	指	相等於每年12%之內部回報率
「于先生」	指	于品海先生，為本公司主席、執行董事兼控股股東
「Murabaha溢利」	指	定義見本公告「持續關連交易」一節項下「融資」一段
「南海益田」	指	深圳南海益田置業有限公司，於中國成立之中外合作合資企業，於本公告日期為六灣投資之附屬公司
「責任人」	指	賣方、Listar、本公司、于先生、興漢、六灣開發(以其作為交易文件訂約方之身份，不包括其作為六灣開發MTQ交易文件訂約方之身份)、六灣投資及身為交易文件訂約方之任何其他人(買方除外)
「期權協議」	指	賣方與買方將於完成時就授出認沽期權及認購期權而訂立之期權協議
「期權資產」	指	期權股份及期權貸款
「期權貸款」	指	Listar於完成日期尚欠及結欠買方之未償還股東貸款，或倘Listar償還任何款項或買方根據股東協議出售任何部分，則為其不時之結餘
「期權股份」	指	買方根據買賣協議所收購Listar股本中每股面值1.00美元之股份6,000,000股，或倘買方已根據股東協議出售任何有關股份，則為其餘額
「個人擔保」	指	于先生將於完成日期向買方作出之擔保，作為保證責任人履行交易文件項下責任之抵押

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	項目公司在該地塊之房地產開發項目名為「自由人花園」
「項目公司」	指	廣州東鏡新城房地產有限公司，於中國成立之中外合作合資企業
「購買價」	指	定義見本公告「持續關連交易」一節項下「融資」一段
「買方」	指	Baitak Asian Shenzhen Peninsula Co., Ltd
「認沽期權」	指	賣方將根據期權協議向買方授出期權，買方可要求賣方向買方購入期權資產
「認沽期權行使通知」	指	買方就行使認沽期權而向賣方發出之書面通知
「認沽期權行使期」	指	開始期為(i)由開始日期起計至開始日期之後二十四(24)個月當日屆滿之期間，或(ii)倘發生任何終止事件，則為發生終止事件當日起至認沽期權在並無發生終止事件之情況下屆滿當日止之期間
「相關收購事項」	指	定義見本公告「持續關連交易」一節項下「還款」一段
「相關事件」	指	六灣開發無法依期支付分別於二零一一年十二月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一二年九月三十日到期之遞延售價分期付款項
「買賣協議」	指	由賣方、Listar及買方就出售事項所訂立日期為二零一二年十月三十一日之買賣協議
「銷售股份」	指	於本公告日期賣方所持有Listar股本中每股面值1.00美元之6,000,000股股份
「第二項公司擔保」	指	本公司向買方作出日期為二零一一年七月二十二日之擔保作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押

「第二項六灣投資 賬戶抵押」	指	六灣投資與買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之賬戶抵押，內容有關以六灣投資之銀行賬戶作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第二項六灣投資 抵押轉讓」	指	六灣投資與買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之抵押轉讓，內容有關六灣投資給予南海益田作出之股東墊款，作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第二項六灣投資 股份抵押」	指	六灣開發、買方及六灣投資所訂立日期為二零一一年七月二十二日之股份抵押，內容有關以六灣投資之全部已發行股本作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第二項六灣開發 賬戶抵押」	指	六灣開發與買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之賬戶抵押，內容有關以六灣開發之銀行賬戶作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第二份六灣開發 MTQ協議」	指	買方與六灣開發所訂立日期為二零一一年七月二十二日之Murabaha-Tawarruq協議(根據協議書作出修訂及補充)，內容有關由買方向六灣開發提供融資最多52,598,000美元
「第二項六灣開發MTQ 抵押債務」	指	六灣開發或任何其他六灣開發MTQ責任人根據第二份六灣開發MTQ協議或任何其他相關六灣開發MTQ交易文件目前或其後任何時間可能或將會到期之尚欠或結欠買方之所有款項及負債(不論屬實際或或然性質)，包括但不限於遞延售價(包括Murabaha溢利)，及不論是否與遞延售價有關連之任何及所有利潤率、費用、成本、開支或彌償款項
「第二項六灣開發 抵押轉讓」	指	六灣開發與買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之抵押轉讓，內容有關六灣開發給予六灣投資及南海益田作出之股東墊款作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第二項六灣開發 股份抵押」	指	賣方、六灣開發及買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之股份抵押，內容有關以六灣開發全部已發行股本作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押

「第二項個人擔保」	指	于先生向買方所作日期為二零一一年七月二十二日之擔保，作為第二項六灣開發MTQ抵押債務之抵押
「第二份銷售代理協議」	指	六灣開發與買方所訂立日期為二零一一年七月二十二日之銷售代理協議
「抵押債務」	指	賣方或任何其他責任人(于先生除外)根據買賣協議或任何其他交易文件(個人擔保除外)目前或可能到期尚欠或結欠買方之一切現有及未來債項、債務及負債，不論屬實際或或然性質及不論共同及個別結欠
「抵押轉讓(興漢股東貸款)」	指	興漢與買方將於完成日期所訂立之抵押轉讓，內容有關項目公司尚欠及結欠興漢之股東貸款作為抵押債務之抵押
「抵押轉讓(Listar股東貸款)」	指	Listar與買方將於完成日期訂立之抵押轉讓，內容有關興漢尚欠及結欠Listar之股東貸款作為抵押債務之抵押
「抵押轉讓(賣方權利)」	指	賣方與買方將於完成日期所訂立之抵押轉讓，內容有關就賣方於買賣協議、股東協議及承諾契據中所持有之權利及權益作為抵押債務之抵押
「抵押轉讓(賣方股東貸款)」	指	賣方與買方將於完成日期所訂立之抵押轉讓，內容有關Listar尚欠及結欠賣方之股東貸款作為抵押債務之抵押
「抵押文件」	指	公司擔保、個人擔保、Listar抵押文件及六灣開發抵押文件
「還款協議」	指	賣方、六灣開發與買方將訂立之還款協議，內容有關透過抵銷買方根據買賣協議於完成時支付代價之責任，以償還若干六灣開發MTQ抵押債務

「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以供(i)股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)獨立股東考慮並酌情批准關連交易
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方、Listar及買方將於完成日期所訂立之股東協議，內容有關彼等於Listar之權利及義務
「股東貸款」	指	Listar於完成日期尚欠賣方之未償還股東貸款總金額之30%
「該地塊」	指	位於中國廣州花都區新華鎮之整幅地塊，樓面建築面積合共約1,036,000平方米
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標分派金額」	指	買方於分派日期按中期溢利期間至緊接有關分派日期前當日之每年溢利率12%，以每年360日為基準按實際過去日數計算之目標分派金額
「交易文件」	指	買賣協議、期權協議、股東協議、承諾契據、還款協議及抵押文件
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	南海發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「賣方賬戶抵押」	指	賣方與買方將於完成日期訂立之賬戶抵押，內容有關以賣方之銀行賬戶作為抵押債務之抵押

「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
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，人民幣0.820元兌1港元，1美元兌7.758港元及人民幣6.300元兌1美元之匯率乃用作貨幣換算(倘適用)。該匯率僅供說明用途，並不代表任何港元人民幣或美元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率進行換算。

承董事會命  
 南海控股有限公司  
 董事  
 陳丹

香港，二零一二年十月三十一日

於本公告日期，本公司董事為：

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：  
 黃耀文先生  
 江平教授  
 劉業良先生