

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。



**珠光控股**

ZHUGUANG HOLDINGS

**ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED**

**珠光控股集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

**主要交易**

本公司之財務顧問



**招商證券(香港)有限公司**

CHINA MERCHANTS SECURITIES (HK) CO., LTD.

## 概要

### 收購事項

董事會欣然宣佈，買方與賣方於二零一一年四月二十一日訂立股份轉讓協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為人民幣520,000,000元。

買方就收購事項應支付賣方之總代價為人民幣520,000,000元，將以現金通過下列方式支付予賣方(或其代名人)：

- (i) 人民幣113,000,000元將作為可退回按金於股份轉讓協議日期起三個營業日內支付；及
- (ii) 人民幣407,000,000元將於完成日期後三十個營業日內支付。

誠昌擁有惠豐(持有廣東海聯之80%股權)之全部已發行股本，而廣東海聯則擁有目標物業之全部權益。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均不足100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則有關申報、公佈及股東於股東大會批准的規定。

由於並無股東將於收購事項中擁有與其他股東權益不同之重大權益，故概無股東須放棄投票。融德投資有限公司(控股股東)於本公告刊發日期持有1,302,600,000股股份(相當於本公司之已發行股本約52.76%)，已就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易給予其書面同意。根據上市規則第14.44條，書面同意已獲接納代替舉行股東特別大會以批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易之詳情之通函，預期將於二零一一年五月三十一日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製相關資料載入該通函。

董事會欣然宣佈，買方及賣方於二零一一年四月二十一日訂立股份轉讓協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為人民幣520,000,000元。

## 收購事項

### 股份轉讓協議

日期：二零一一年四月二十一日

#### 訂約方：

賣方：賣方。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

買方：Zhuguang Group Limited(珠光集團有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之直接全資附屬公司。

### 股份轉讓協議之主要事項

根據股份轉讓協議，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售無產權負擔之待售股份，即誠昌之全部已發行股本連同現時或其後所附帶的一切權利(包括但不限於所有於完成日期或之後就待售股份所宣派、派付或作出之股息及分派)。誠昌擁有惠豐(持有廣東海聯之80%股權)之全部已發行股本，而廣東海聯則擁有目標物業之全部權益。廣東海聯之剩餘20%股權由一名獨立第三方持有。

於完成後，誠昌將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務資料將於本集團賬目中合併列賬。

### **收購事項之代價**

買方就收購事項應支付賣方之總代價為人民幣520,000,000元，將以現金通過下列方式支付予賣方(或其代名人)：

- (i) 人民幣113,000,000元將作為可退回按金(「按金」)於股份轉讓協議日期起三個營業日內支付；
- (ii) 人民幣407,000,000元將於完成日期後三十個營業日內支付。

本公司擬於董事會根據當時市況認為適當及符合本公司最佳利益之情況下，透過內部資源、本公司獲授之貸款或其他信貸額度，或任何上述各項之結合，撥付人民幣520,000,000元之現金代價。本公司將於必要時作出進一步公告。

收購事項之代價乃由買方及賣方經參考(其中包括)獨立估值師漢華評值有限公司所釐定目標物業於二零一一年二月二十八日之評值後，公平磋商而釐定。

目標物業於二零一一年二月二十八日之評值(由獨立估值師漢華評值有限公司釐定)為人民幣1,000,000,000元，乃採用市場比較法釐定。由漢華評值有限公司編製之估值報告之詳情將載於擬寄發予股東的通函內。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之代價屬公平合理並按一般商業條款釐定，股份轉讓協議之條款及條件以及訂立股份轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。

### **股份轉讓協議之先決條件**

收購事項之完成須待下列所有條件達成後，方可作實：

- (i) 持有股份面值50%以上及有權出席有關股東大會(倘召開股東大會)並於會上投票之股東授出簽立買賣協議及其項下交易之股東書面批准，以代替根據上市規則舉行股東大會，或股東於本公司股東大會上通過批准買賣協議及其項下交易之決議案；
- (ii) 賣方經已取得所有與股份轉讓協議項下擬進行之交易有關之必要同意及批准，而有關同意及批准直至完成日期仍屬有效，且有關機構並無施加任何規則及法規(i)以禁止或嚴重延誤根據股份轉讓協議銷售待售股份，以及禁止落實或嚴重延誤完成；或(ii)將對目標集團於完成後之業務構成重大或不利影響；

- (iii) 買方信納並接納盡職審查之結果；
- (iv) 賣方按買方接納的方式向買方交付由買方所委聘之有關專業人士發出之(i)有關目標物業之估值報告；(ii)確認賣方(透過誠昌及其附屬公司)合法擁有目標物業及目標物業之有效性及合法性的法律意見；及(iii)確認目標物業並無產權負擔(不論是現有或或然)，及目標集團之成員公司概無就任何第三方之貸款或負債提供任何形式之擔保的法律意見；
- (v) 賣方已向買方交付證明目標物業並無產權負擔(不論是現有或或然)，及目標集團之成員公司概無就任何第三方之貸款或負債提供任何形式之擔保的證明文件(形式及內容均令買方滿意)；
- (vi) 賣方根據股份轉讓協議所作的一切聲明、擔保及承諾於所有方面均屬真實、準確及並無誤導成分；及
- (vii) 賣方於完成日期前並無嚴重違反股份轉讓協議之條款及條件。

倘上述條件未能於二零一一年十二月三十一日正午(或股份轉讓協議之訂約方可能以書面同意的其他較後日期，「最後截止日期」)或之前達成或由買方豁免(除不可豁免之條件(i)及(ii)外)，則股份轉讓協議將不再具有效力，且其後股份轉讓協議之訂約方各自之間並無任何權利或義務，惟任何先前違反者除外。

### **認沽期權**

賣方已向買方授出一項認沽期權，倘股份轉讓協議之先決條件未能於最後截止日期或之前達成或由買方豁免，則於買方於任何時間內要求下，賣方必須購回待售股份，回購價將為總按金(即人民幣113,000,000元)，並於按金支付日期起至待售股份購回日期止期間按年息6.4%計息。為行使認沽期權，買方必須向賣方發出不可撤回的書面通知，而有關回購須於發出書面通知後七個營業日內完成。於回購完成後，股份轉讓協議將不再具有效力，且其後股份轉讓協議之訂約方各自之間並無任何權利或義務，惟任何先前違反者除外。

### **完成**

完成將於股份轉讓協議之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第五個營業日(或股份轉讓協議之訂約方可能協定的其他日期)落實。賣方已保證目標集團於完成日期並無結欠賣方任何債務。

## 有關目標集團之資料

### 目標集團

誠昌為於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於本公告刊發日期，誠昌由賣方擁有100%權益。除持有惠豐之全部已發行股本外，誠昌於本公告刊發日期並無持有任何其他投資。

惠豐為於香港註冊成立之有限責任投資控股公司。於本公告刊發日期，惠豐由誠昌擁有100%權益。除持有廣東海聯之80%權益外，惠豐於本公告刊發日期並無持有任何其他投資。

廣東海聯為於中國註冊成立之中外合資企業，從事物業開發業務。於本公告刊發日期，廣東海聯擁有目標物業之全部權益。

鑒於目標集團之財務資料預期將二零一一年四月二十八日(即股份轉讓協議日期後之第三個營業日)或前後交付予買方，本公司預期將於二零一一年五月三十一日或之前發出獨立公告，於可獲得財務資料時立即根據上市規則第14.58(6)條及14.58(7)條之規定載列目標集團之財務資料，並根據上市規則第14.67(6)條之規定於通函載入目標集團之經審核財務資料。倘根據上市規則，目標集團之財務資料將對適用百分比率及對收購事項分類為主要交易產生影響，本公司將通過刊發獨立公告相應知會股東，並遵守上市規則的相關規定。

### 有關目標物業之資料

目標物業為位於廣州天河區珠江新城A2-1地段之一幅土地上的一個發展項目。該土地佔地10,448.7平方米，其中規劃建築面積約為128,980平方米。該土地計劃用於商業用途。該土地獲授之土地使用權年期為自一九九九年四月九日起計40年。

根據計劃，目標物業將發展為集停車場、購物商場、會展中心、餐廳、會所及寫字樓於一體的兩幢基座為購物中心之商業樓宇。於本公告刊發日期，相關政府部門正在進行評估及審批，且物業發展項目上層建築的施工正處於申請階段，而三層地庫層的建設已經完工。

### 進行收購事項之原因

本集團目前於中國從事物業開發、物業投資及物業租賃活動。

誠如本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績公告所述，本集團對於中國地產市場之中長期發展持樂觀態度，並將繼續積極有序推進經營，繼續透過不同方式擴大優質土地儲備，增加新的開發項目。本集團將物色優質物業，並在機會出現時擴大其土地儲備。

鑒於目標物業位於廣州的中心商業區珠江新城，鄰近博物館、劇院及圖書館等便利設施，且距地鐵站僅數步之遙，故目標物業享有地理優勢。收購事項有助於本集團拓展其於廣東省的物業發展，符合本集團之業務策略。董事認為收購事項乃本集團擴大其資產及盈利基礎之投資良機。

憑藉本集團管理層於中國物業市場之豐富經驗以及目標物業所處位置，董事(包括獨立非執行董事)認為股份轉讓協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均不足100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則有關申報、公佈及股東於股東大會批准的規定。

由於並無股東將於收購事項中擁有與其他股東權益不同之重大權益，故概無股東須放棄投票。融德投資有限公司(控股股東)於本公告刊發日期持有1,302,600,000股股份(相當於本公司之已發行股本約52.76%)，已就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易給予其書面同意。根據上市規則第14.44條，書面同意已獲接納代替舉行股東特別大會以批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)收購事項及其項下擬進行交易之詳情之通函，預期將於二零一一年五月三十一日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製相關資料載入該通函。

## 釋義

於本公告內，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	買方根據股份轉讓協議向賣方收購待售股份
「聯繫人士」	具	上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港銀行開放營業之日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「誠昌」	指	誠昌控股有限公司，一間位於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本公司」	指	Zhuguang Holdings Group Company Limited (珠光控股集團有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股份轉讓協議之條款完成股份轉讓協議
「完成日期」	指	股份轉讓協議之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第五個營業日(或股份轉讓協議之訂約方可能協定的其他日期)
「關連人士」	具	上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「惠豐」	指	惠豐投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東海聯」	指	廣東海聯大廈公司，一間於中國註冊成立之中外合資企業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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)的第三方，亦非本公司之關連人士(定義見上市規則)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Zhuguang Group Limited (珠光集團有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「待售股份」	指	誠昌已發行股本中1股面值1美元之股份，於股份轉讓協議日期，為誠昌之全部已發行股本

\*僅供識別

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份轉讓協議」	指	買方與賣方於二零一一年四月二十一日就收購事項訂立之有條件協議
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標集團」	指	誠昌、惠豐及廣東海聯
「目標物業」	指	位於廣州天河區珠江新城A2-1地段的一幅土地上之一個發展項目
「賣方」	指	陳春波，為本公司及其關連人士之獨立第三方
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
**珠光控股集團有限公司**  
 主席  
**廖騰佳**

香港，二零一一年四月二十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事廖騰佳先生(主席)、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(副主席兼行政總裁)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及黃佳爵先生；及獨立非執行董事梁和平太平紳士、張建琦博士及周春生博士。

本公告所述之中國實體、部門、設施或職銜之中文名稱與英文翻譯如有任何歧義，概以中文名稱為準。