

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分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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



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)

**主要及關連交易－
涉及根據特定授權發行代價股份之
建議收購靄德投資有限公司之100%股權及股東貸款**

本公司之財務顧問



TC Capital
天財資本

建議收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十三日，買方(本公司之直接全資附屬公司)、賣方與本公司訂立買賣協議，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售銷售股份及股東貸款，總代價為996,880,000港元。於完成後，代價將由本公司根據特定授權透過按發行價每股股份1.33港元配發及發行996,878,890港元代價股份予賣方(或賣方指定之其他人士)及現金1,110港元而償付。於完成建議收購事項後，目標集團將成為本公司間接擁有之附屬公司。

銷售股份相當於靄德之全部已發行股本，靄德間接持有御盈(御景山水花園之發展商)70%權益。御景山水花園為位於距廣州市約80公里之從化市之住宅綜合發展項目，總發展面積約為894,106平方米。

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%但不足100%，根據上市規則第十四章，建議收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准之規定。由於建議收購事項涉及發行代價股份，故根據上市規則第十四章，建議收購事項亦構成本公司之股份交易。

於本公告日期，賣方為本公司之控股股東，於本公司全部已發行股本中持有約59.2%權益。因此，賣方根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，建議收購事項亦構成關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。賣方及其聯繫人需於就批准買賣協議的股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已予成立，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦意見。廣發融資(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。一份載有(其中包括)(i)建議收購事項及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之函件；(iii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件；(iv)物業估值師提供之物業估值報告及函件；(v)本集團之財務資料及目標集團之會計師報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)代表委任表格之通函，將於二零一二年十月三十一日或之前寄發予本公司股東，此乃由於中國國慶日假期，導致需要更多時間編製將於通函載列之資料所致。

由於完成建議收購事項須待達成若干先決條件後方可作實，故刊發本公告在任何情況下不應被視為暗示建議收購事項將會完成。因此，股東及一般投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

背景

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十三日，買方(本公司之直接全資附屬公司)、賣方與本公司訂立買賣協議，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售銷售股份及股東貸款，總代價為996,880,000港元。於完成後，代價將由本公司根據特定授權透過按發行價每股股份1.33港元配發及發行996,878,890港元代價股份予賣方(或賣方指定之其他人士)及現金1,110港元而償付。於完成建議收購事項後，目標集團將成為本公司間接擁有之附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本公司之綜合財務報表內。

銷售股份相當於靄德之全部已發行股本，靄德間接持有御盈(御景山水花園之發展商)70%權益。御景山水花園為位於距廣州市約80公里之從化市之住宅綜合發展項目，總發展面積約為894,106平方米。

建議收購事項

買賣協議

日期：二零一二年九月二十三日

訂約方：融德投資有限公司，作為賣方；
南興控股有限公司，作為買方；及
本公司。

建議收購事項之主要事項

根據買賣協議，買方已有條件地同意購買及賣方已有條件地同意出售銷售股份及股東貸款。

銷售股份

靄德已發行股本中1股每股面值1.00美元之股份(即靄德之全部已發行股本)，並於本公告日期以賣方名義登記及由賣方實益擁有之股份，以及靄德於完成時或之前可能向賣方發行之額外股份(如有)。

銷售股份相當於靄德之全部已發行及無產權負擔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)。靄德擁有泰恒(擁有御盈之70%股權)之全部已發行股本，而御盈則擁有目標物業之全部權益。御盈股本中之剩餘30%權益由一名獨立第三方持有。

代價

代價為權益代價及股東貸款之總和，即996,880,000港元，並將於完成後由本公司根據特定授權透過按發行價每股股份1.33港元配發及發行996,878,890港元代價股份予賣方(或賣方指定之其他人士)及現金1,110港元而償付。代價乃買方與賣方經公平磋商後達致，並參考御景山水花園之估值而釐定。經計及目標集團之遞延稅項及負債淨額後，本公司自御景山水花園之估值扣減該等負債後達致權益代價241,835,823港元。代價結餘755,044,177港元包括股東貸款，即目標集團於買賣協議日期結欠賣方的金額。

目標物業於二零一二年八月三十一日之估值為人民幣1,104,000,000元，乃由一名獨立物業估值師按市場法參照相關市場之可資比較銷售憑證編製。載有有關資料之估值報告將於根據上市規則將寄發予股東之通函中載列。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，建議收購事項之代價為公平合理，且透過配發及發行代價股份償付代價符合本公司及股東整體之利益。

買賣協議之先決條件

完成建議收購事項須待下列所有條件達成後，方可作實：

- (i) 賣方及目標集團經已取得所有與買賣協議項下擬進行之交易有關之必要同意及批准，包括但不限於相關政府、監管部門、機構或第三方(包括銀行)之同意及批准，而有關同意及批准直至完成時仍屬有效，且有關機構並無施加任何規則或法規(a)以禁止或嚴重延誤買賣協議項下擬進行之交易，以及禁止落實或嚴重延誤完成；或(b)將對目標集團於完成後之業務構成重大或不利影響；
- (ii) 買方委聘之物業估值師經已發出目標物業之物業估值報告，而有關報告獲買方合理接納；

- (iii) 賣方經已向買方交付中國法律意見(其格式和內容均獲買方接納)，有關法律意見由買方核准之中國律師出具，載有但不限於下列事項：
- (a) 御盈之合法成立、有效及存續、已繳足資本、企業架構、資產及業務合法性；
 - (b) 賣方悉數清付收購目標物業之土地、目標物業之法定擁有權及建築所涉及之成本。營運目標物業所需之證明文件、許可、批准、權利及執照須仍屬有效，並構成賣方為合法擁有人之有效意見；及
 - (c) 御盈已取得有關建議收購事項之所有必需批准、授權、同意、登記及存檔(如適用)。
- (iv) 買方信納及接受盡職審查之結果；
- (v) 賣方根據買賣協議所作之一切聲明、擔保及承諾於所有方面均屬真實、準確及並無誤導成分；
- (vi) 賣方於完成日期前並無重大違反買賣協議之條款及條件；
- (vii) 聯交所已批准代價股份上市及買賣；及
- (viii) 獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准買賣協議及據此擬進行之交易以及向賣方配發及發行代價股份。

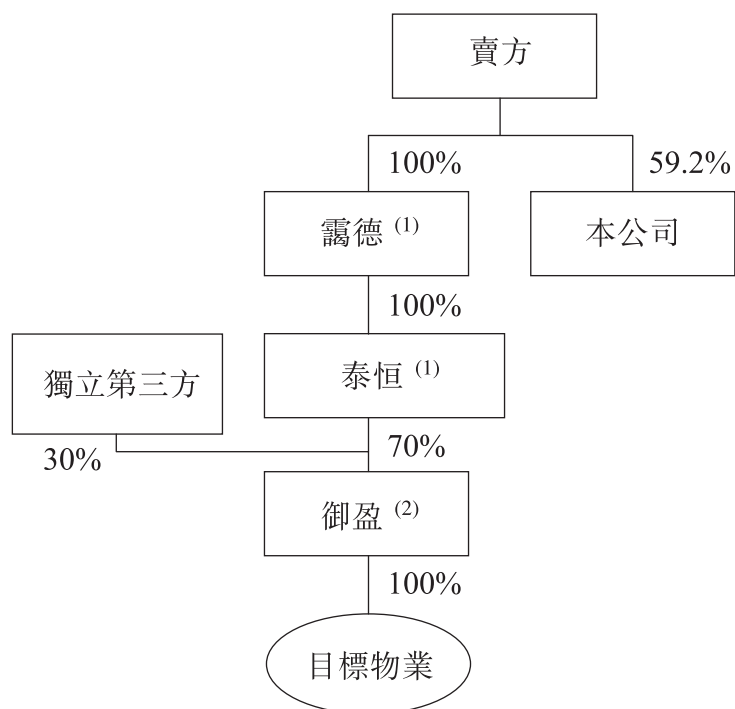
倘上述條件未能於二零一三年一月三十一日或之前(或買賣協議之訂約方可能以書面同意之較後日期達成或由買方豁免(除不可豁免之條件(i)、(vii)及(viii)外)，則買賣協議將不再具有效力，且其後買賣協議之訂約方各自之間並無任何權利或義務，惟任何先前違反者除外。

完成

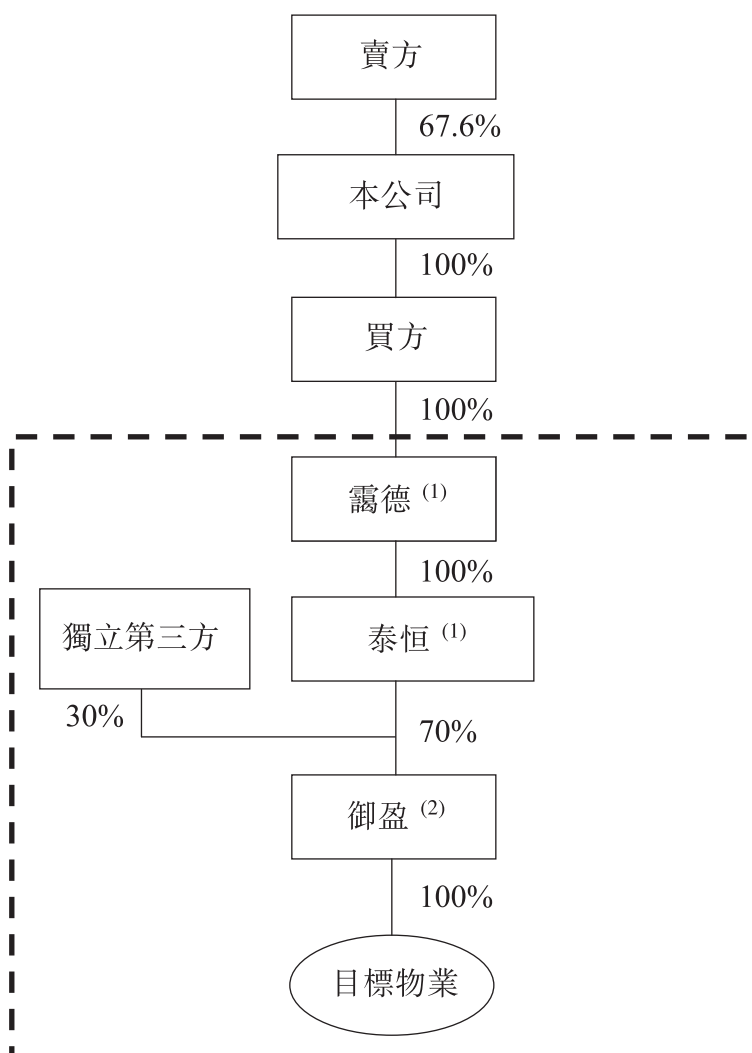
完成將於買賣協議之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第七個營業日(或買賣協議之訂約方可能協定之其他日期)落實。賣方已保證目標集團於完成日期並無結欠賣方任何債務。

下圖顯示目標集團(a)於本公告日期；及(b)緊隨完成後之股權架構。

(a) 於本公告日期



(b) 緊隨完成後



附註：

1. 彼等各自主要從事投資控股。
2. 御盈主要從事物業發展。

代價股份之資料

代價股份

於根據買賣協議完成後，本公司將向賣方或其代名人發行合共749,533,000股代價股份。假設自本公告日期至完成止，本公司之已發行股本並無變動，則代價股份相當於：

- (a) 於本公告日期，本公司已發行股本之約25.8%；及
- (b) 於完成後，本公司經發行代價股份擴大之已發行股本之約20.5%。

發行價

將予發行之代價股份之價格乃本公司與賣方經公平磋商後達致，並參考(其中包括)本集團之財務狀況、股份之歷史成交量及股份之歷史成交價格以及於二零一一年十二月三十一日本集團每股股份之綜合資產淨值後釐定。代價股份將按發行價每股1.33港元發行，該價格較：

- (i) 股份於二零一二年九月二十一日，即緊接本公告日期前之最後交易日在聯交所所報之收市價1.36港元折讓約2.2%；
- (ii) 股份於本公告日期前最後五個完整交易日在聯交所所報之平均收市價1.368港元折讓約2.8%；
- (iii) 股份於本公告日期前最後十個完整交易日在聯交所所報之平均收市價1.355港元折讓約1.8%；及
- (iv) 於二零一一年十二月三十一日本集團每股股份之經審核綜合資產淨值約0.51港元溢價約160.8%。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，代價股份之發行價為公平合理及符合本公司和股東整體之利益。

發行代價股份之特定授權

本公司將根據將於股東特別大會授予董事之特定授權發行代價股份。代價股份於配發及發行時入賬列為繳足股款，並將在各方面與所有將予發行之股份享有同等地位。其後出售代價股份並無任何限制。本公司將向聯交所申請批准將予發行之代價股份上市及買賣。

發行代價股份對本公司股權架構之影響

根據買賣協議，假設自本公告日期至完成止，本公司之已發行股本及股權並無變動，本公司之股權架構於完成建議收購事項前後之詳情載列如下：

	於本公告日期		緊隨配發及發行代價股份後	
	持有之股份數目	佔全部已發行股本之概約百分比	持有之股份數目	佔全部已發行股本之概約百分比
賣方 (附註)	1,720,485,000	59.2%	2,470,018,000	67.6%
公眾股東	1,185,788,000	40.8%	1,185,788,000	32.4%
總計	<u>2,906,273,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,655,806,000</u>	<u>100.0%</u>

附註：

賣方分別由朱慶淞先生、朱沐之先生及廖騰佳先生合法實益擁有34.06%、29.94%及36.00%權益。朱慶淞先生、朱沐之先生及廖騰佳先生均為本公司之執行董事。

有關目標集團之資料

賣方

賣方，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東。除持有股份及銷售股份外，賣方主要從事其他業務及投資之投資控股。

靄德

靄德為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃一家投資控股公司，但除持有泰恒100%股權外，既無經營任何業務，亦無持有任何資產。於本公告日期，靄德由賣方100%擁有。除持有泰恒全部已發行股本外，靄德於本公告日期並無持有任何其他投資。

據賣方告知，目標集團收購靄德100%股權之原成本為191,835,823港元。

泰恒

泰恒為於香港註冊成立之有限公司，乃一家投資控股公司，但除持有御盈70%股權外，既無經營任何業務，亦無持有任何資產。於本公告日期，泰恒由靄德100%擁有。除持有御盈70%權益外，泰恒於本公告日期並無持有任何其他投資。

御盈

御盈為於二零一零年九月在中國成立之外商獨資企業。於二零一一年三月，御盈接納一名新的中國投資者並轉制為一家中外合資經營企業，現時為一家中國物業發展公司。於本公告日期，御盈擁有目標物業之全部權益。除持有目標物業外，御盈並無持有任何其他投資。

下表載列目標集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之若干未經審核合併財務資料(根據香港財務報告準則編製)：

	截至十二月三十一日		截至五月三十一日
	止年度		止五個月
	二零一零年 (人民幣元)	二零一一年 (人民幣元)	二零一二年 (人民幣元)
營業額	—	—	—
除稅及非經常項目前虧損淨額	4,627	2,062,483	4,913,521
除稅及非經常項目後虧損淨額	4,627	2,062,483	4,913,521

	於十二月三十一日		於五月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
資產淨值	495,429	4,021,046	7,364,904

於完成後，靄德與泰恒將成為本公司間接全資附屬公司，而御盈將成為本公司間接擁有之附屬公司。目標集團之財務業績將綜合計入本集團之賬目內。

有關目標物業之資料

目標物業位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九裏步區省道G105線旁。目標物業指定作住宅綜合發展項目，並有學校及市場等配套設施。目標物業之佔地面積約為294,684平方米，其中規劃總建築面積約為894,106平方米。

目標物業共分為四個階段。待竣工後，首個階段將包括九幢公寓大廈、一幢商業大廈及一幢會所，總樓宇面積約225,027平方米；第二個階段之總樓宇面積約為223,026平方米；第三個階段之總樓宇面積約為223,026平方米；及第四個階段之總樓宇面積約為223,026平方米。於本公告日期，首個階段之建設正在進行之中。兩幢公寓大廈已經落成，並已於二零一二年四月開始預售，而會所之建設亦已完成。六幢公寓大廈及商業大廈之建設正在進行之中，且有一幢公寓大廈即將開始建設。目標物業之第二個階段、第三個階段及第四個階段之建設尚未開始。

建議收購事項之原因及裨益

誠如本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團將不斷尋找新的商機，增加廣州市及其周邊快速增長地區之土地儲備。

經仔細分析及研究後，本公司將中國廣東省從化市確立為未來發展之重點地區。自最近收購從化市風雲嶺之發展項目以來，本公司對優質生態資源豐富之從化市之經濟增長及物業發展持樂觀態度。董事認為建議收購事項乃一項有著巨大潛力之極好投資機會，且為從化市最大物業發展項目之一。因此，建議收購事項將對本公司帶來正面影響並有助建立名聲。風雲嶺之發展項目與建議收購事項之間將產生協同效應，令本公司建立成為從化市具領先地位發展商的聲譽。

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(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，建議收購事項符合本公司及股東整體之利益。彼等亦認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

一般資料

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業租賃等業務。

買方主要從事投資控股。

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%但不足100%，根據上市規則第十四章，建議收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准之規定。由於建議收購事項涉及發行代價股份，故根據上市規則第十四章，建議收購事項亦構成本公司之股份交易。

於本公告日期，賣方為本公司之控股股東，於本公司全部已發行股本中持有約59.2%權益。因此，賣方根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，建議收購事項亦構成關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東於股東批准之規定。賣方及其聯繫人需於就批准買賣協議的股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已予成立，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦意見。廣發融資(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。一份載有(其中包括)(i)建議收購事項及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之函件；(iii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件；(iv)物業估值師提供之物業估值報告及函件；(v)本集團之財務資料及目標集團之會計師報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)代表委任表格之通函，將於二零一二年十月三十一日或之前寄發予本公司股東，此乃由於中國國慶日假期，導致需要更多時間編製將於通函載列之資料所致。

由於完成建議收購事項須待達成若干先決條件後方可作實，故刊發本公告在任何情況下不應被視為暗示建議收購事項將會完成。因此，股東及一般投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「靄德」	指	靄德投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期，其全部已發行股本由賣方實益擁有；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理一般銀行業務之日(星期六或香港於上午十時懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告之日除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司」	指	Zhuguang Holdings Group Company Limited (珠光控股集團有限公司*)，一家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	根據買賣協議之條文完成買賣銷售股份及股東貸款；
「完成日期」	指	買賣協議所載之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第七個營業日；
「條件」	指	本公告「買賣協議之先決條件」一段所載之條件；
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義；
「代價」	指	買方根據買賣協議就銷售股份(權益代價)及股東貸款應付之總代價996,880,000港元；
「代價股份」	指	將於完成時按發行價每股股份1.33港元配發及發行予賣方(或賣方可能指定之其他人士)之749,533,000股新股份；

* 僅供識別

「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「權益代價」	指	就銷售股份應付之代價，即241,835,823港元；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	廣發融資(香港)有限公司，可經營證券及期貨條例附表五所載第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議之條款及據此擬進行交易之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人以外之股東；
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，屬於獨立於本公司及本公司關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；
「最後交易日」	指	二零一二年九月二十一日，即緊接本公告刊發前股份之最後交易日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「建議收購事項」	指	買方根據買賣協議建議收購銷售股份及股東貸款；

「買方」	指	南興控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「買賣協議」	指	買方、賣方及本公司就建議收購事項訂立日期為二零一二年九月二十三日之有條件協議
「銷售股份」	指	靄德已發行股本中1股每股面值1.00美元之股份，相當於買賣協議日期其全部已發行股本；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)(a)買賣協議及據此擬進行之交易，及(b)配發及發行代價股份之特定授權；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「股東貸款」	指	目標集團於買賣協議日期結欠賣方的總金額，約為755,044,177港元；
「特定授權」	指	將於股東特別大會上授予董事以配發及發行代價股份之發行授權；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	靄德及其附屬公司；
「泰恒」	指	泰恒發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為靄德之全資附屬公司；
「賣方」	指	融德投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司；

「御盈」	指	廣州御盈房地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為泰恒擁有70%之附屬公司及中外合資經營企業；
「御景山水花園」或「目標物業」	指	珠光御景山水花園；及
「%」	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，二零一二年九月二十四日

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先生、羅樹生先生及黃之強先生。

本公告內所提及之中國實體、部門、設施或職銜，倘中文名稱與其英文翻譯有任何歧異，概以中文版本為準。