

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依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、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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)

**收購目標公司50%股本權益
及
收購目標公司剩餘50%股本權益之購股權**

董事會欣然宣佈，於二零一三年九月十二日(交易時段後)，南興(本公司之全資附屬公司)(i)就收購事項與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議；及(ii)就購股權與授方及授方擔保人訂立購股權協議。

買賣協議

根據買賣協議，南興已有條件地同意購入及賣方已有條件地同意出售其於目標公司之全部股本權益，相當於目標公司已發行股本總額之50%。有關代價為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,256,439,251港元)，將以現金及發行558,000,000股代價股份償付。

代價股份將根據一般授權而發行。

* 僅供識別

購股權協議

根據購股權協議，授方按代價1港元向南興授出購股權，以購入其於目標公司之全部股本權益，相當於目標公司已發行股本總額之50%。南興可全權酌情(i)於首次行使期內行使首份購股權，以按總價格人民幣500,000,000元向授方購入首批股份；及(ii)於第二次行使期內行使第二份購股權，以按總價格人民幣500,000,000元向授方購入第二批股份。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於買賣協議之相關百分比率超過5%但不足25%，故根據買賣協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之通知及公告規定。

根據上市規則第14章，根據購股權協議行使各份購股權可能亦構成本公司之須予通知交易。本公司將於適當時候遵照上市規則作出進一步公告。

董事會欣然宣佈，於二零一三年九月十二日(交易時段後)，南興(本公司之全資附屬公司)(i)就收購事項與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議；及(ii)就購股權與授方及授方擔保人訂立購股權協議。

買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款：

日期：

二零一三年九月十二日

訂約各方：

- (i) 賣方作為賣方；
- (ii) 賣方擔保人作為賣方擔保人；及
- (iii) 南興作為買方。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。據董事於作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人(即賣方擔保人)為獨立第三方。

將予購入之資產：

賣方於目標公司之全部股本權益，相當於目標公司已發行股本總額之50%。

完成之先決條件：

完成須待以下條件達成(並受其所規限)後，方可作實：

- (a) (倘適用)按照上市規則，股東於本公司之股東特別大會上通過普通決議案，以批准根據買賣協議擬進行之收購事項；
- (b) 聯交所批准或同意批准代價股份上市及買賣；
- (c) 南興就根據買賣協議擬進行之交易獲得一切必要認可、同意及批准，而該等認可、同意及批准直至完成日期須仍然完全有效；
- (d) 賣方就根據買賣協議擬進行之交易獲得一切必要認可、同意及批准，而該等認可、同意及批准直至完成日期須仍然完全有效；
- (e) 南興信納對目標集團所進行盡職審查的結果；
- (f) 南興取得及信納(包括形式和內容兩者)由一名獨立合資格估值師所發出有關該土地之估值報告，該報告內對該土地於參考日期之估值不低於人民幣2,100,000,000元，而有關參考日期不得早於完成日期之前的30日；
- (g) 廣州怡發之所有股本權益由海樂持有，以及目標集團向相關政府當局取得一切必要的有關批准及／或備案；
- (h) 取得獲南興認可的中國律師行(中國法律執業)發出的中國法律意見(形式和內容均獲南興信納)，而有關中國法律意見之內容包括但不限於：
 - (i) 海樂所持廣州怡發之全部已發行股本概無產權負擔及／或第三方留置權；
 - (ii) 廣州怡發已依法登記及成立以及存在；
 - (iii) 根據中國法律法規，廣州怡發的所有業務和營運為合法；

- (iv) 廣州怡發就擁有及使用該土地取得一切必要的同意、批准、執照或許可，而該等同意、批准、執照或許可仍然有效；及
- (v) 與根據買賣協議擬進行的交易有關之任何其他事宜；
- (i) 南興獲賣方提供並且信納（包括形式和內容兩者）賣方提供的相關文件，證明廣州怡發擁有該土地並備有有效之土地使用權證書；及該土地概無任何產權負擔（目前及或然）；及目標集團概無成員公司已就任何第三方貸款或責任而提供任何擔保；及
- (j) 賣方及賣方擔保人根據買賣協議作出之聲明、保證及承諾在各方面屬真實、準確及不含誤導。

南興可隨時書面豁免完成的任何先決條件（上文載列的條件(a)、(b)、(c)、(d)、(f)、(g)及(i)除外），惟可能須受南興將額外施加的條件所規限。上文載列的條件(a)、(b)、(c)、(d)、(f)、(g)及(i)不可予以豁免。

倘於收購事項最後截止日期或之前未能完全達成或獲豁免完成的先決條件，買賣協議將告作廢，而除賣方於買賣協議終止起計三個營業日內向南興歸還由南興所支付訂金之責任、訂約各方之累算權利和責任，以及買賣協議中與彌償、保密性、通知及規管法律和司法管轄權有關之條款外，所有訂約各方於買賣協議之權利和責任須予終止。

代價

南興應就收購事項向賣方支付之代價為人民幣1,000,000,000元（相當於約1,256,439,251港元）。

南興須以下列方式償付代價：

- (a) 於買賣協議日期向賣方（或其代名人）支付現金150,000,000港元作為訂金；
- (b) 南興須促使本公司於完成時按發行價每股代價股份1.98港元向賣方（或其代名人）配發及發行558,000,000股代價股份並入賬列為繳足股款；及
- (c) 於完成時以現金向賣方（或其代名人）支付代價的餘款，即人民幣1,272,844元（相當於約1,599,251港元）。

南興已支付之訂金須用作抵銷部分代價。倘買賣協議根據其條文被終止，賣方須於終止買賣協議起計三個營業日內向南興悉數償還訂金（不含利息）。

用作計算代價之匯率定為1.00港元兌人民幣0.7959元。

代價乃訂約各方參照一名獨立合資格估值師對該土地所具價值之初步估值約人民幣2,100,000,000元而釐定。

完成

受完成的先決條件達成或獲豁免所規限下，完成將於完成日期在南興位於香港之註冊辦事處（或賣方與南興書面協定之時間和地點）發生。

代價股份及禁售承諾

558,000,000股代價股份相當於(i)本公告日期本公司已發行股本約15.26%；及(ii)經配發及發行代價股份後擴大之本公司已發行股本約13.24%（假設本公司已發行股本概無其他變動）。

代價股份之發行價每股1.98港元乃本集團與賣方考慮到股份現行交易價格，於公平磋商後達致。代價股份之發行價亦較：

- (i) 股份於買賣協議日期之收市價1.76港元溢價約12.50%；
- (ii) 股份於截至買賣協議日期（包括該日）前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.758港元溢價約12.63%；及
- (iii) 股份於截至買賣協議日期（包括該日）前最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.767港元溢價約12.05%。

本公司將根據一般授權配發及發行代價股份，而一般授權賦予董事權力配發及發行最多731,161,200股股份。直至本公告日期，除根據一般授權本公司已發行總行使金額為19,000,000美元（相當於148,200,000港元）的認股權證及可發行行使金額為21,000,000美元（相當於163,800,000港元）的認股權證（其詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十二日、二零一三年八月五日及二零一三年八月六日的公告）外，並未運用一般授權。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。將予配發及發行之代價股份互相之間及與所有於完成日期已發行之股份享有同等地位。

賣方及賣方擔保人向南興承諾，除非獲得南興事先書面批准，否則代價股份須遵守下列禁售條文：

- (a) 對於25%代價股份而言：自完成日期起計一年內(首尾兩天包括在內)，賣方不會出售或同意出售其於該25%代價股份(即總數139,500,000股代價股份)的任何直接或間接權益，或於該25%代價股份增設任何產權負擔或第三方權利；
- (b) 對於50%代價股份而言：賣方自完成日期至二零一五年十二月三十一日(首尾兩天包括在內)，不會出售或同意出售其於該50%代價股份(即總數279,000,000股代價股份)的任何直接或間接權益，或於該50%代價股份增設任何產權負擔或第三方權利；及
- (c) 對於剩餘25%代價股份而言：剩餘該25%代價股份並無禁售限制。

賣方擔保人之擔保

賣方擔保人無條件地及不可撤回地擔保，賣方將適時及以適當方式遵守及履行其於買賣協議下之所有協議、責任、承諾及義務。倘賣方未能履行於買賣協議下之該等協議、責任、承諾及義務，賣方擔保人同意充分賠償南興因而產生的任何損失、開支或損害。

購股權協議

下文載列購股權協議之主要條款。

日期：

二零一三年九月十二日

訂約各方：

- (i) 授方作為授出方；
- (ii) 授方擔保人作為授方之擔保人；及
- (iii) 南興作為承授人。

授方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。據董事於作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，授方及其最終實益擁有人(即授方擔保人)為獨立第三方。

購股權之代價

授方向南興授出購股權之代價為1港元。

行使購股權

南興可全權酌情：

- (i) 於首次行使期內行使首份購股權，以要求授方以價格人民幣500,000,000元（相當於約628,219,626港元）向其（或其代名人）出售首批股份；及
- (ii) 於第二次行使期內行使第二份購股權，以要求授方以價格人民幣500,000,000元（相當於約628,219,626港元）向其（或其代名人）出售第二批股份。

南興於行使期內發出行使通知書後，授方須按上述價格向南興（或其代名人）轉讓首批股份及／或第二批股份。首批股份及第二批股份均無任何產權負擔及有權獲得所有現有權利或其後附帶／額外的權利，包括但不限於自各相關購股權完成日期起獲宣派、派付或支付的股息。

購股權完成之先決條件：

各項購股權完成須待以下條件達成（並受其所規限）後，方可作實：

- (a) （倘適用）授方就使相關購股權完成生效獲得一切必要認可、同意及批准，而該等認可、同意及批准直至購股權完成日期須仍然完全有效；
- (b) （倘適用）南興就使相關購股權完成生效獲得一切必要認可、同意及批准，而該等認可、同意及批准直至購股權完成日期須仍然完全有效；及
- (c) 授方及授方擔保人根據購股權協議作出之一切聲明、保證及承諾在各方面屬真實、準確及不含誤導。

南興可隨時書面豁免購股權完成的任何上列先決條件（上文載列的條件(a)及(b)除外），惟可能須受南興將額外施加的條件所規限。上文載列的條件(a)及(b)不可予以豁免。

倘於購股權最後截止日期或之前未能完全達成或獲豁免相關購股權完成的先決條件，相關行使通知書將告作廢，而所有訂約各方於相關購股權之權利和責任須予終止。

授方及授方擔保人向南興承諾，除非事先取得南興之書面批准或就根據購股權協議擬進行之交易而言，否則於行使期屆滿之前，授方不會出售或同意出售任何首批股份及第二批股份或增設任何有關的產權負擔。

購股權完成

受購股權完成的先決條件達成或獲豁免所規限下，購股權完成將於購股權完成日期發生。

授方擔保人之擔保

授方擔保人無條件地及不可撤回地擔保，授方將適時及以適當方式遵守及履行其於購股權協議下之所有協議、責任、承諾及義務。倘賣方未能履行於購股權協議下之該等協議、責任、承諾及義務，授方擔保人同意充分賠償南興因而產生的任何損失、開支或損害。

目標集團之資料

目標公司為於二零一三年七月三日在英屬處女群島註冊成立之公司，於本公告日期由賣方及授方分別擁有50%及50%。目標公司為一間投資控股公司，其主要資產為於海樂之100%權益。

海樂為於二零一三年三月十八日在香港註冊成立之公司，由目標公司全資擁有。海樂為一間投資控股公司。海樂並無進行任何業務活動，目前正在收購廣州怡發之100%股本權益。於完成該項收購後，海樂之主要資產將為於廣州怡發之100%股本權益。

廣州怡發為於一九九五年在中國註冊成立之公司，其主要獲許可進行的業務活動為物業發展。該土地位於中國廣州市，佔地94,274平方米。於本公告日期，廣州怡發已購入整幅該土地及已取得該土地涉及41,892平方米之土地使用權證書。廣州怡發現正申領該土地其餘部分(即52,382平方米)之土地使用權證書。該土地位於傳統高尚住宅及觀景區白雲山的東面。目前的計劃是將該土地發展為高尚別墅和多層洋房及社區配套。

目標公司、海樂及廣州怡發自彼等各自註冊成立以來，並無進行任何業務或產生任何收入。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，廣州怡發之虧損淨額(除稅前及後)分別約為人民幣400,000元(相當於約502,576港元)及約人民幣60,000元(相當於約75,386港元)。

於二零一三年八月三十一日，目標集團(假設海樂已完成收購廣州怡發之100%股本權益)之未經審核合併總資產及淨資產分別約為人民幣2,321,000,000元及人民幣2,133,000,000元。

廣州怡發自註冊成立以來並無進行任何業務及並無錄得任何收入。

收購事項及購股權之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業租賃業務。

本集團經常留意有關中國之土地投資及發展機會，以尋求滿意回報。藉訂立買賣協議，本集團將透過其於目標集團之權益而擁有該土地之權益。該土地現已規劃作為住宅發展項目。收購事項將進一步增強本集團於中國廣州市的業務發展。

此外，購股權協議提供靈活性讓本集團按協定代價進一步收購目標公司之股本權益。本集團可藉著行使購股權增持其於目標公司之股權。

董事(包括獨立非執行董事)相信，買賣協議及購股權協議之條款為公平合理，並且符合本公司及股東整體之利益。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於買賣協議之相關百分比率超過5%但不足25%，故根據買賣協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之通知及公告規定。

根據上市規則第14章，按照購股權協議行使各份購股權可能亦構成本公司之須予通知交易。本公司將於適當時候遵照上市規則作出進一步公告。

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	南興收購賣方所持目標公司50%股本權益
「收購事項最後截止日期」	指	二零一四年二月二十八日(或賣方與南興將予協定之較後日期)
「聯繫人士」	指	上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	南興就收購事項應向賣方支付之總代價人民幣1,000,000,000元
「代價股份」	指	本公司將予配發及發行之本公司股本中558,000,000股每股面值0.10港元之入賬列為繳足新股份
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	任何購股權、優先認購權或其他權利或權益之出售、轉讓、交換、妥協、解除、豁免或授出，包括藉以如此行事之任何協議
「行使期」	指	首次行使期及／或第二次行使期
「首次行使期」	指	完成日期起計12個月（首尾兩天包括在內）
「首份購股權」	指	授方向南興授出之認購期權，以供後者在購股權協議之條款及條件的規限下購入首批股份
「首批股份」	指	授方所持目標公司合共25%股本權益
「一般授權」	指	股東於二零一三年六月五日舉行的本公司股東週年大會上向董事授出的一般授權，以授權董事配發、發行及處理相當於相關決議案獲通過當日本公司已發行股本20%之股份（即731,161,200股股份）
「授方」	指	偉利控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「授方擔保人」	指	伍柏旺先生，為授方之實益擁有人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州怡發」	指	廣州怡發實業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士以及彼等各自之聯繫人士(按照上市規則之涵義)之第三方，而獨立第三方之眾數須按此詮釋
「該土地」	指	位於中國廣州市白雲區同和路白灰場廣州軍區廣州總醫院157臨床部內之一幅土地，建築面積為94,274平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「海樂」	指	海樂投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及目標公司之全資附屬公司
「購股權」	指	首份購股權及／或第二份購股權
「購股權協議」	指	授方、授方擔保人及南興訂立日期為二零一三年九月十二日的購股權協議
「購股權完成」	指	於相關購股權獲行使時完成轉讓首批股份及／或第二批股份
「購股權完成日期」	指	購股權完成之日期
「購股權最後截止日期」	指	南興發出相關的行使通知書之後第90日，以行使首份購股權及／或第二份購股權(或授方與南興將予協定的較後日期)
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「第二次行使期」	指	完成日期起計36個月(首尾兩天包括在內)
「第二份購股權」	指	授方向南興授出之認購期權，以供後者在購股權協議之條款及條件的規限下購入第二批股份
「第二批股份」	指	授方所持目標公司合共25%股本權益
「股份」	指	本公司現有已發行股本中每股面值0.10港元之普通股

「股東」	指	本公司股東
「南興」	指	南興控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人及南興訂立日期為二零一三年九月十二日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	樂得控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由賣方擁有50%及授方擁有50%
「目標集團」	指	目標公司、海樂及廣州怡發
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	荃興控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方擔保人」	指	張芳榮先生，為賣方之實益擁有人
「%」	指	百分比

於本公告內 (僅供說明用途) 所報人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.7959元之匯率換算為港元，而所報美元金額已按7.80港元兌1.00美元之匯率換算為港元。所採用之匯率 (如適用) 僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可按該匯率或任何其他匯率或在任何情況下換算。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
 主席
廖騰佳

香港，二零一三年九月十二日

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。