

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。



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：
出售樂得集團

出售事項

董事會欣然宣佈，本集團已於二零一五年十二月三十一日交易時段後根據樂得出售事項及廣州怡發出售事項出售其於樂得集團之全部權益。

根據樂得出售事項，本集團以代價人民幣1,920,000,000元(相當於約2,292,000,000港元)實際出售其於樂得之全部權益。根據廣州怡發出售事項(於樂得出售事項之前進行)，本集團以代價人民幣280,000,000元(相當於約334,000,000港元)出售廣州怡發之全部註冊資本。出售事項之各訂約對方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

樂得集團為雲山御景(詳見下述)之開發商。廣州怡發為該土地之土地使用權持有人，而樂得負責雲山御景之設計、牌照申請、施工監督及銷售。截至二零一五年十二月三十一日，雲山御景仍然處於規劃階段。樂得之主要資產為其於雲山御景項目管理合約之權益。

* 僅供識別

包括樂得欠付南興之貸款還款，本集團就出售事項共計收取人民幣2,200,000,000元(扣除開支前)。本集團擬動用出售事項所得款項淨額約人民幣1,780,000,000元(相當於約2,125,000,000港元)為其若干現有物業發展項目提供資金，約人民幣300,000,000元(相當於約358,000,000港元)為其物業發展項目之潛在收購事項提供資金，而餘額則用作本集團一般營運資金。

上市規則的涵義

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，股東之書面批准可被接納替代舉行股東大會：(1)倘本公司須就批准交易召開股東大會，而概無股東須放棄投票；及(2)接獲合共持有就批准該交易召開之股東大會50%以上投票權之一名股東或一組緊密聯繫之股東的股東書面批准。

據本公司作出一切合理查詢後所知，概無股東須於本公司就批准出售事項召開之股東大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲得融德投資有限公司(持有3,095,090,533股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本約64.24%)之書面批准，以代替本公司於股東大會上須獲得之股東批准。

一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情及上市規則規定之資料的通函將於二零一六年一月二十二日或之前寄發予股東，以供彼等參考。

緒言

董事會欣然宣佈，本集團已於二零一五年十二月三十一日交易時段後根據樂得出售事項及廣州怡發出售事項出售其於樂得集團之全部權益，有關各項交易之概要載於下文。由於出售事項構成上市規則下本公司之一項主要交易，且本公司已取得融德投資有限公司(於本公告日期持有本公司已發行股本約64.24%)之書面批准，故根據上市規則第14.44條，出售事項於二零一五年十二月三十一日相關交易之各訂約方簽訂相關文件後已告完成。

樂得出售事項

日期及訂約方

於二零一五年十二月三十一日，南興（於緊接樂得出售事項前為樂得之唯一股東）、樂得與樂得買方簽訂交易文件並通過有關樂得出售事項之所有必要決議案。

樂得買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為其最終實益擁有人（即最終買方）擁有之投資控股公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，樂得買方及最終買方均為獨立第三方。

標的事項及代價

樂得出售事項乃透過出售樂得之全部經濟利益而進行，方式為：(i) 向樂得買方配發及發行樂得之新普通股；及(ii) 重新指定南興於緊接上述配股前所持有之樂得之全部已發行股份為不具投票權、股息權且於清盤時獲取分派的遞延權利排在配發及發行予樂得買方之樂得普通股之持有人後之遞延股份。樂得就樂得出售事項收取之認購價為人民幣1,920,000,000元（相當於約2,292,000,000港元），該等所得款項悉數用於償還樂得欠付南興之貸款款項。

樂得集團為雲山御景之開發商。雲山御景為擬於一幅位於中國廣東省廣州市白雲區同和路白灰場中國人民解放軍廣州軍區廣州總醫院157臨床部之土地（「該土地」，佔地面積約94,000平方米）上興建之房地產開發項目。樂得負責雲山御景之設計、牌照申請、施工監督及銷售。於二零一五年十二月三十一日，雲山御景仍然處於規劃階段。

樂得出售事項之認購價乃由各訂約方參考樂得於項目管理合約之權益及預期將收取之管理費後公平磋商釐定。

完成

樂得出售事項為無條件，並於緊隨訂約方簽訂文件並通過有關樂得出售事項之所有必要決議案後已告完成。

緊隨樂得出售事項完成後，除持有樂得2,140股已發行遞延股份外，本集團已不再持有樂得及其附屬公司之任何股權。待與核數師確認，董事認為，儘管南興持有該等遞延股份，但於樂得出售事項完成後，本集團已不再擁有樂得之任何經濟利益，且樂得及其附屬公司均不再為本公司之附屬公司。

廣州怡發出售事項

日期及訂約方

於二零一五年十二月三十一日及樂得出售事項前，海樂投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司，由樂得直接持有)與廣州怡發買方訂立廣州怡發出售協議，據此，本集團向廣州怡發買方出售廣州怡發之全部註冊資本。

廣州怡發買方為於中國註冊成立之有限公司，及為其最終實益擁有人(即最終買方)最終擁有之投資控股公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州怡發買方及最終買方為獨立第三方。

標的事項及代價

廣州怡發出售協議之標的事項為廣州怡發之全部註冊資本。廣州怡發之主要資產為該土地之土地使用權。

廣州怡發買方就廣州怡發出售事項已付本集團之代價為人民幣280,000,000元(相當於約334,000,000港元)，乃由各訂約方參考廣州怡發於二零一五年十一月三十日之未經審核負債淨值為約人民幣144,000,000元(相當於約172,000,000港元)及該土地之賬面值為約人民幣221,000,000元(相當於約264,000,000港元)後公平磋商釐定。海樂投資有限公司收取之代價已用於償還其欠付樂得之股東貸款。

條件及完成

廣州怡發出售事項須待廣州怡發股東通過一項決議案批准廣州怡發出售事項後方告完成。

廣州怡發買方於緊接簽訂廣州怡發出售協議後向本集團支付代價，且廣州怡發出售事項於緊接簽訂廣州怡發出售協議後已告完成。

緊隨廣州怡發出售事項完成後，廣州怡發不再為本公司之附屬公司及本集團不再擁有廣州怡發之任何權益。於完成廣州怡發出售事項後，廣州怡發出售事項之各訂約方將著手於中國國家工商行政管理總局相關部門辦理必要註冊資料變更手續。

樂得集團之資料

樂得集團為雲山御景之開發商。

樂得為一間於二零一三年七月三日於英屬處女群島註冊成立之公司，於緊接樂得出售事項前為本公司之間接全資附屬公司。樂得為一間投資控股公司，負責雲山御景之設計、牌照申請、施工監督及銷售。樂得透過兩宗交易事項被本集團收購，有關詳情載於本公司日期為二零一三年九月十二日及二零一四年十一月十三日之公告，以及本公司日期為二零一五年一月三十日之通函。

廣州怡發為一間於一九九五年於中國註冊成立之內資有限公司。於二零一四年三月，廣州怡發轉換成為外商全資企業。緊接廣州怡發出售前，廣州怡發為本公司之間接全資附屬公司。於廣州怡發出售協議日期，廣州怡發之實繳註冊資本為人民幣160,000,000元（相當於約201,000,000港元）。自本集團第一次收購樂得之50%權益起，廣州怡發一直為樂得之間接全資附屬公司直至廣州怡發出售事項止。

廣州怡發主要於中國從事物業發展。該土地（雲山御景擬建地點）之土地使用權由廣州怡發擁有，並已取得該土地之國有土地使用證。於廣州怡發出售事項日期，雲山御景仍然處於規劃階段。除該土地之國有土地使用證外，該項目尚未取得所有其他許可及牌照，尤其是建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

自註冊成立以來，樂得一直為一間投資控股公司。由於雲山御景仍然處於規劃階段，樂得集團於二零一三年七月三日（即樂得之註冊成立日期）至二零一四年十二月三十一日期間概無錄得任何收益。於二零一三年七月三日至二零一三年十二月三十一日期間，樂得集團錄得經審核綜合虧損（除稅前及除稅後）為約24,000,000港元；於截至二零一四年十二月三十一日止年度，樂得集團錄得未經審核綜合溢利（除稅前）為約629,000,000港元及未經審核綜合溢利（除稅後）為約653,000,000港元。該等溢利主要來自樂得集團於二零一四年三月收購廣州怡發錄得之議價收購收益為約730,000,000港元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，廣州怡發之未經審核虧損（除稅前及除稅後）為約人民幣7,000,000元（相當於約8,000,000港元）；於截至二零一四年十二月三十一日止年度，廣州怡發之未經審核虧損（除稅前及除稅後）為約人民幣61,000,000元（相當於約73,000,000港元）。

於二零一五年十一月三十日，樂得集團之未經審核綜合資產總值及未經審核綜合資產淨值分別為約4,070,000,000港元及628,000,000港元。於二零一五年十二月三十一日，樂得欠付南興（於緊接樂得出售事項前為樂得之控股公司）為約2,292,000,000港元。樂得已動用（包括其他內部資源）所收取之樂得出售事項及廣州怡發出售事項之所得款項償還該等欠款。

於二零一五年十一月三十日，廣州怡發之未經審核資產總值及未經審核負債淨值分別為約1,585,000,000港元及175,000,000港元。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資及物業租賃以及項目管理。

如上文所披露，本集團透過兩宗交易事項收購樂得之全部已發行股本及所有相關資產。相關收購成本（不包括所產生之開支及專業費用）為人民幣2,000,000,000元（相當於約2,519,000,000港元）。董事認為收購事項可使本集團以合理價格變現其於雲山御景之投資且令本集團免於未來對該項目之進一步注資及開發成本。

預期於出售事項完成後，本集團可錄得其他收益為約1,664,000,000港元，乃經參考出售事項收取之所得款項總額與樂得集團於二零一五年十一月三十日之未經審核綜合資產淨值為約628,000,000港元之差額計算得出，並無計及：(i) 樂得集團於二零一五年十一月三十日後之損益影響；及(ii) 出售事項所產生之相關開支，包括法律及專業費用。本公司錄得之出售事項收益或虧損之實際金額須待本公司之核數師進行審閱及最終審核後，方可確定。

包括樂得欠付南興之貸款還款，本集團就出售事項共計收取人民幣2,200,000,000元(扣除開支前)。本集團擬動用出售事項所得款項淨額約人民幣1,780,000,000元(相當於約2,125,000,000港元)為其若干現有物業發展項目提供資金，約人民幣300,000,000元(相當於約358,000,000港元)為其物業發展項目之潛在收購事項提供資金，而餘額則用作本集團一般營運資金。

鑒於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為樂得出售事項及廣州怡發出售事項各自之條款為一般商業條款，乃經出售事項之各訂約方公平協商釐定，屬公平合理以及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，股東之書面批准可被接納而替代舉行股東大會：(1)倘本公司須就批准交易召開股東大會，而概無股東須放棄投票；及(2)接獲合共持有就批准該交易召開之股東大會50%以上投票權之一名股東或一組緊密聯繫之股東之股東書面批准。

據本公司作出一切合理查詢後所知，概無股東須於本公司就批准出售事項召開之股東大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲得融德投資有限公司(持有3,095,090,533股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本約64.24%)之書面批准，以代替本公司於股東大會上須獲得之股東批准。

一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情及上市規則規定之資料的通函將於二零一六年一月二十二日或之前寄發予股東，以供彼等參考。

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：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放營業之日(星期六、星期日、公眾假期除外)
「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	樂得出售事項及廣州怡發出售事項之統稱
「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，一間於中國註冊成立之公司，於緊接廣州怡發出售事項前為本公司之間接全資附屬公司
「廣州怡發出售事項」	指	本集團出售廣州怡發之全部註冊資本
「廣州怡發出售協議」	指	海樂投資有限公司與廣州怡發買方就廣州怡發出售事項訂立日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議
「廣州怡發買方」	指	一間於中國註冊成立之有限公司，及由最終買方(即廣州怡發出售事項下廣州怡發全部註冊資本之買方)全資擁有

「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及彼等各自之聯繫人士之第三方
「樂得」	指	樂得控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，於緊接樂得出售事項前為本公司之全資附屬公司
「樂得出售事項」	指	透過(i)向樂得買方配發及發行樂得之新普通股及(ii)重新指定於緊接上述配股前樂得之全部已發行股份為不附帶投票權、股息權且於清盤時獲取分派的遞延權利排在樂得普通股持有人後之遞延股份，出售樂得之全部經濟利益
「樂得集團」	指	樂得及其附屬公司之統稱
「樂得買方」	指	一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由最終買方(即樂得出售事項下新普通股之認購方)全資擁有
「該土地」	指	具本公告「樂得出售事項 — 標的事項及代價」分節賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「股東」	指	本公司股本中股份的持有人

「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，及為本公司之全資附屬公司以及樂得(緊接樂得出售事項前)及廣州怡發(緊接廣州怡發出售事項前)各自之控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最終買方」	指	藍鑫德，樂得買方及廣州怡發買方各自之最終實益擁有人，為一名獨立第三方
「雲山御景」	指	雲山御景，即擬於該土地上興建之物業項目

於本公告內，為方便說明，所報人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.1936港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
朱慶淞

香港，二零一六年一月四日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、廖騰佳先生(行政總裁)、黃佳爵先生(副主席)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及葉麗霞女士；及獨立非執行董事梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士。