

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**  
**收購目標公司全部股權**

**交易事項**

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月二十九日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權，相當於目標公司全部股權，總代價為人民幣1,812,214,000元(相當於約2,046,533,270港元)。

於股權轉讓協議日期，目標公司為項目用地、開發權及工業用地之擁有人。先決條件為目標公司將於完成前將工業用地轉讓予賣方。於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，而本集團將為項目用地及開發權之擁有人。

**上市規則之涵義**

由於交易事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故交易事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

\* 僅供識別

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事項召開股東大會，而概無股東須放棄投票；及(2)已取得合共持有就批准該交易事項召開之股東大會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。

據本公司在作出一切合理查詢後所知，概無股東須於本公司就批准交易事項召開之股東大會上放棄投票。本公司已取得融德投資有限公司(其持有3,779,299,289股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本約58.83%)之書面批准，以代替本公司根據上市規則第14.44條須於股東大會上取得之股東批准。

一份當中載有(其中包括)交易事項之進一步詳情及根據上市規則須載列之資料的通函將寄發予股東，以供彼等參考。由於本公司將需更多時間編製通函，尤其是將載入通函之有關項目用地之估值報告，預期通函將於二零一七年五月十五日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月二十九日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權，相當於目標公司全部股權，總代價為人民幣1,812,214,000元(相當於約2,046,533,270港元)。

股權轉讓協議之主要條款如下。

## 股權轉讓協議

### 日期

二零一七年三月二十九日

### 訂約方

- (i) 買方 : 香河縣逸景房地產開發有限公司，於中國成立之外商獨資企業及本公司間接全資附屬公司
- (ii) 賣方 : 佟德新先生，其於股權轉讓協議日期擁有目標公司50%股權；及
- 佟德珉先生，其於股權轉讓協議日期擁有目標公司50%股權

(iii) 目標公司 : 香河金港房地產開發有限公司，一間於中國成立之私營企業

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、目標公司及其最終實益擁有人(均為賣方)各自均為於股權轉讓協議日期獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方

### 將獲收購之資產

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權，相當於目標公司全部股權。

於股權轉讓協議日期，目標公司為以下各項之擁有人：

1. 項目用地，包括：

- (a) 一幅位於中國河北省廊坊市規劃S2路北側及永泰路西側地盤面積為30,971.20平方米之住宅用地(「**項目用地A**」)；及
- (b) 一幅位於中國河北省廊坊市規劃S2路北側及規劃E4路東側地盤面積為58,906.54平方米之住宅用地(「**項目用地B**」)；

2. 開發權，包括：

- (a) 根據目標公司與香河縣新開街道辦事處訂立之協議實際對周元沙發材料市場進行拆遷改造工程之權利；
- (b) 根據目標公司與香河縣淑陽鎮人民政府就關於許台、金辛莊、矧口村街開發意向書所訂立之開發備忘錄，實際對許台村、金辛莊鄉及矧口村進行區域規劃、安置及開發工程之權利；及

3. 工業用地，包括目標公司將於完成前轉讓予賣方之兩幅工業用地。

各幅項目用地目前均持作未來開發，並計劃開發成集住宅物業、商場及娛樂設施為一體總建築面積約224,694平方米之商住綜合樓。

於股權轉讓協議日期，目標公司已將項目用地A之土地使用權進行抵押（「**項目用地抵押**」），作為償還目標公司若干債務之擔保。先決條件為有關抵押將於完成前獲解除及豁免。

### 先決條件

交易事項之完成須待達成下列條件後，方可作實：

1. 買方須於將按金存入共管賬戶後7日內，已對目標公司之法律地位、業務營運、資產及負債進行盡職審查，且買方信納有關盡職審查之結果；
2. 賣方須於完成買方信納之盡職審查後2日內提供待售股權之股權質押（「**股權質押**」）（以買方為受益人），作為賣方履行其於股權轉讓協議項下義務之擔保，且有關股權質押須已於中國有關政府機關登記；
3. 賣方須於自按金被視為已獲發放予賣方之日起計10個營業日內，已豁免或解除或促使豁免或解除項目用地抵押；及
4. 目標公司須於自按金被視為已獲發放予賣方之日起計40個營業日內，已將工業用地轉讓予賣方（「**重組土地轉讓**」）。

倘(i)賣方及／或目標公司未能於自規定時間起計60日內達成其任何先決條件；或(ii)買方並不信納盡職審查結果，則買方須有權終止股權轉讓協議；而賣方須全數退還買方已支付之所有款項（包括按金）。

於股權轉讓協議日期，本公司已取得融德投資有限公司於二零一七年三月二十九日就交易事項向本公司提供之書面批准。

## 代價

買方就待售股權應付之代價須為人民幣1,812,214,000元(相當於約2,046,533,270港元)，有關代價須以下列方式支付：

1. 可退還按金人民幣400,000,000元(相當於約451,720,000港元)須由買方於股權轉讓協議日期起計10個營業日內或買方及賣方可能書面協定之有關其他日期前，以現金存入共管賬戶。按金須於在中國有關政府機關登記股權質押後發放予目標公司用以清償其債務。於將按金存入本公司指定之賬戶後，可退還按金須被視為已獲發放予賣方。
2. 首次完成金額人民幣1,375,969,720元(相當於約1,553,882,605港元)須由買方於首次完成日期以現金存入共管賬戶。首次完成金額須於就轉讓目標公司98%股權予買方完成政府登記程序後發放予賣方；
3. 第二次完成金額人民幣36,244,280元(相當於約40,930,665港元)須由買方於第二次完成日期以現金存入共管賬戶。第二次完成金額須於就轉讓目標公司2%股權予買方完成政府登記程序後發放予賣方。

待售股權之代價乃買方與賣方在參考以下各項後經公平磋商釐定：

- (a) 根據相關市場可供查閱之可資比較銷售交易計算得出之項目用地之估計市值；
- (b) 開發權之合約價值；
- (c) 目標公司於股權轉讓協議日期之債務。

## 完成

首次完成將於(1)豁免及解除項目用地抵押；及(2)完成重組土地轉讓後於首次完成日期發生，訂約方將其後就轉讓目標公司98%股權予買方而於有關政府機關進行登記。

於完成有關首次完成之政府登記程序後，目標公司將成為本公司間接附屬公司。目標公司已承諾，於首次完成後，賣方不得(1)參與目標公司之管理或營運；及(2)有權享有任何股息。

第二次完成將於第二次完成日期發生，訂約方將其後就轉讓目標公司2%股權予買方而於有關政府機關進行登記。

於完成有關第二次完成之政府登記程序後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

股權質押將於每次完成前獲豁免及解除。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立之有限私營企業，主要從事於中國進行物業開發業務。於股權轉讓協議日期，目標公司之股權分別由佟德新先生及佟德珉先生擁有50%及50%。

## 目標公司財務業績概要

下文載列目標公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	—	—
除稅前(虧損)	(882)	(1,378)
除稅後(虧損)	(882)	(1,378)

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
總資產	163,355	280,785
總負債	157,232	276,041
資產淨值	6,123	4,744

上文所概述目標公司之財務資料乃根據中國公認會計原則編製。

### 進行交易事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及物業租賃業務。

本集團一直熱衷於物色與中國土地投資及開發有關之機會，以尋求令人滿意之回報，而交易事項意味著本集團致力於增加土地儲備供其業務營運所需。藉訂立股權轉讓協議，本集團將透過其於目標公司之權益，擁有項目用地及開發權。項目用地目前規劃用作住宅開發項目。交易事項將進一步增強本集團於河北省之業務發展。

董事相信，股權轉讓協議之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於交易事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故交易事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之報告、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事項召開股東大會，而概無股東須放棄投票；及(2)已取得合共持有就批准該交易事項召開之股東大會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。

據本公司在作出一切合理查詢後所知，概無股東須於本公司就批准交易事項召開之股東大會上放棄投票。本公司已取得融德投資有限公司(其持有3,779,299,289股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本約58.83%)之書面批准，以代替本公司根據上市規則第14.44條須於股東大會上取得之股東批准。

一份當中載有(其中包括)交易事項之進一步詳情及根據上市規則須載列之資料的通函將寄發予股東，以供彼等參考。由於本公司將需更多時間編製通函，尤其是將載入通函之有關項目用地之估值報告，預期通函將於二零一七年五月十五日或之前寄發予股東。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「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	賣方根據股權轉讓協議之條款完成向買方轉讓待售股權，包括首次完成及第二次完成
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一節所載之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據股權轉讓協議應付予賣方之總代價人民幣1,812,214,000元(相當於約2,046,533,270港元)
「按金」	指	買方根據股權轉讓協議應支付之按金人民幣400,000,000元，其構成代價之一部分



「開發權」	指	根據目標公司與中國有關政府機關訂立之協議及開發備忘錄，實際對配件市場及三個村莊進行拆遷改造工程以及區域規劃、安置及開發工程之權利
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	日期為二零一七年三月二十九日之股權轉讓協議，買方、賣方及目標公司就轉讓待售股權(即目標公司之全部股權)而訂立
「首次完成」	指	賣方根據股權轉讓協議完成向買方轉讓目標公司98%股權
「首次完成金額」	指	人民幣1,375,969,720元(相當於約1,553,882,605港元)，其構成代價之一部分
「首次完成日期」	指	訂約方須根據股權轉讓協議就首次完成向有關政府機關遞交申請辦理登記之日期，即達成與(1)豁免及解除項目用地抵押；及(2)完成重組土地轉讓相關之先決條件後兩日內後之該日
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其各附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工業用地」	指	目標公司於股權轉讓協議日期擁有之兩幅工業用地，有關工業用地將於首次完成前根據重組土地轉讓獲轉讓予賣方

「共管賬戶」	指	將以買方之名義開立並由買方及目標公司之代表管理之銀行賬戶
「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
「項目用地」	指	分別位於以下地點之兩幅住宅用地：(1)中國河北省廊坊市規劃S2路北側及永泰路西側，地盤面積為30,971.2平方米；及(2)中國河北省廊坊市規劃S2路北側及規劃E4路東側，地盤面積為58,906.54平方米
「買方」	指	香河縣逸景房地產開發有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，並為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股權」	指	目標公司100%股權
「第二次完成」	指	賣方根據股權轉讓協議完成向買方轉讓目標公司2%股權
「第二次完成金額」	指	人民幣36,244,280元(相當於約40,930,665港元)，其構成代價之一部分
「第二次完成日期」	指	訂約方須根據股權轉讓協議就第二次完成向有關政府機關遞交申請辦理登記之日期，即自股權轉讓協議首個週年紀念日起計2日內後之該日
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「目標公司」	指	香河金港房地產開發有限公司，一間於中國成立之私營企業
「交易事項」	指	買方自賣方收購待售股權以及根據股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「賣方」	指	佟德新先生及佟德珉先生
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

於本公告內，為方便說明，所報人民幣金額已按每人民幣1.00元兌1.1293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，二零一七年三月二十九日

於本公告日期，董事會包括(i)六名執行董事，即朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、劉捷先生(行政總裁)、廖騰佳先生(副主席)、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(ii)三名獨立非執行董事，即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士。