

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)

**須予披露交易：
出售目標公司的100%權益**

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十二日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意購入待售股份，代價為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,135,400,000港元)。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於出售事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十二日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，在買賣協議之條款及條件所規限下，賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意購入待售股份，代價為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,135,400,000港元)。

* 僅供識別

下文載列買賣協議之主要條款：

出售事項

日期

二零一七年六月二十二日

訂約各方

- (a) 賣方： 珠光集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。
- (b) 買方： 就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，作為獨立第三方之個人

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

將予出售之資產

待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

先決條件

完成須待取得賣方及買方就買賣待售股份須予取得之一切必要同意及批准（包括但不限於所有法例、法規及上市規則所訂明之規定）後，方可作實。

倘於最後截止日期或之前並未達成上文載列之條件，買賣協議將告終止（若干雜項條文除外），而除卻任何先前違反買賣協議條款之情況外，訂約各方概不對各方負有任何義務及責任。

代價

買方應就購入待售股份支付之總代價為人民幣1,000,000,000元（相當於約1,135,400,000港元），須由買方以下列方式償付：

- (1) 於完成時，買方須承擔賣方關於賣方欠款淨額之全部義務及責任，包括但不限於向目標公司的附屬公司償還所有賣方欠款淨額，作為代價的一部分款項；及

(2) 於完成時，買方須以現金向賣方(或賣方指定之其他人士)支付代價之餘款(經扣除賣方欠款淨額)。

代價之基準

待售股份之代價乃賣方與買方經參照獨立專業評估師所作出該等物業於二零一六年十二月三十一日之估值約人民幣547,030,000元(相當於約621,098,000港元)及該等物業之預期增長潛力，公平磋商後釐定。

完成

待先決條件達成後，完成將於完成日期落實。

緊隨完成後，目標集團各成員公司將不再為本公司之全資附屬公司，以及本公司將不再擁有目標集團之任何權益。

有關目標集團之資料

目標公司乃於二零一零年九月二日在英屬處女群島註冊成立之公司，於本公告日期由賣方擁有100%權益。目標公司為一間投資控股公司，其主要資產為於速溢、毅冠及愉興各自的100%權益。

速溢乃於一九九七年七月二十一日在香港註冊成立之公司，主要於中國從事物業投資。於本公告日期，速溢之主要資產為物業A、物業B、物業C及物業D。物業A、物業B、物業C及物業D分別為位於該酒店31樓、32樓、33樓及35樓的客房，各物業的總建築面積約為1,491平方米。

毅冠乃於一九九八年一月二十三日在香港註冊成立之公司，主要於中國從事物業投資。於本公告日期，毅冠之主要資產為物業E、物業F、物業G及物業H。物業E、物業F、物業G及物業H分別為位於該酒店36樓、37樓、38樓及39樓的客房，總建築面積分別約為1,491平方米、1,494平方米、1,494平方米及1,495平方米。

愉興乃於一九九八年一月二十三日在香港註冊成立之公司，主要於中國從事物業投資。於本公告日期，愉興之主要資產為物業I、物業J、物業K、物業L及物業M。物業I、物業J、物業K、物業L及物業M分別為位於該酒店40樓、41樓、42樓、43樓及45樓的客房，總建築面積分別約為1,495平方米、1,389平方米、1,254平方米、1,055平方米及1,055平方米。

該酒店位於中國廣州市天河區天河路，為廣州其中一處最繁榮商業區之一間高檔商業酒店。該酒店樓高50層，包括若干零售物業、寫字樓單位及客房樓層。於本公告日期，本集團擁有該酒店之若干客房。該等物業為位於該酒店之客房，目前由本集團租賃予獨立第三方。

目標集團於二零一七年五月三十一日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為約794,130,000港元及約653,418,000港元。目標集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 約千港元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 約千港元
除稅前溢利淨額	42,104	45,014
除稅後溢利淨額	35,181	36,909

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

本集團預期將就出售事項確認未經審核會計收益約380,000,000港元，即(i)待售股份之代價與(ii)完成時本集團之賬目內所記錄目標集團之估計未經審核總資產淨值以及出售事項之預計開支及將產生之稅項之總和之差額。本集團將就出售事項錄得之實際收益或虧損，須待本公司之核數師進行最終審計後，方可確定。

董事預期，出售事項之所得款項淨額(扣除其直接應佔開支後及假設完成時之賣方欠款淨額約為163,876,000港元)約為971,325,000港元，將用作本集團之一般營運資金。董事認為，出售事項為本集團將其於目標集團(其持有該等物業)之投資套現之良機。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款釐定及屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於出售事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

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
「營業日」	指	香港持牌銀行辦公營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛八號或八號以上熱帶氣旋警告且於中午十二時正或之前未予解除或於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛「黑色」暴雨警告且於中午十二時正或之前未予解除的任何日子)
「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	完成出售事項

「完成日期」	指	完成的日期，即達成「先決條件」一段項下先決條件之後五個營業日內或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一段所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	人民幣1,000,000,000元(相當於1,135,400,000港元)，即出售事項之代價
「毅冠」	指	毅冠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由目標公司持有100%權益
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售待售股份
「愉興」	指	愉興有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由目標公司持有100%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	位於中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年十二月三十一日下午五時正(或賣方與買方可能書面協定之日期)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「物業A」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第31樓(3101房)之物業，總建築面積約為1,491平方米
「物業B」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第32樓(3201房)之物業，總建築面積約為1,491平方米
「物業C」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第33樓(3301房)之物業，總建築面積約為1,491平方米
「物業D」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第35樓(3401房)之物業，總建築面積約為1,491平方米
「物業E」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第36樓(3501房)之物業，總建築面積約為1,491平方米
「物業F」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第37樓(3601房)之物業，總建築面積約為1,494平方米
「物業G」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第38樓(3701房)之物業，總建築面積約為1,494平方米
「物業H」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第39樓(3801房)之物業，總建築面積約為1,495平方米
「物業I」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第40樓(3901房)之物業，總建築面積約為1,495平方米
「物業J」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第41樓(4001房)之物業，總建築面積約為1,389平方米
「物業K」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第42樓(4101房)之物業，總建築面積約為1,254平方米

「物業L」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第43樓(4201房)之物業，總建築面積約為1,055平方米
「物業M」	指	中國廣州市天河區天河路518號廣州地中海國際酒店第45樓(4301房)之物業，總建築面積約為1,055平方米
「該等物業」	指	物業A、物業B、物業C、物業D、物業E、物業F、物業G、物業H、物業I、物業J、物業K、物業L及物業M
「買方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，作為獨立第三方之個人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「股東」	指	本公司股本中股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為二零一七年六月二十二日之協議
「速溢」	指	速溢有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由目標公司持有100%權益
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	利博控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方持有100%權益
「目標集團」	指	目標公司、速溢、毅冠及愉興
「賣方」	指	珠光集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

「賣方欠款淨額」 指 於完成買賣日期，在抵銷所有目標公司附屬公司欠賣方之全部債項(如有)後，賣方尚欠目標公司附屬公司之欠款淨額

「%」 指 百分比

於本公告內，僅為方便說明，所報人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.1354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，二零一七年六月二十二日

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。