

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100%股本權益**

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十三日交易時段後，南興(本公司之全資附屬公司)、賣方及擔保人就收購事項訂立買賣協議。

### **買賣協議**

根據買賣協議，南興已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司已發行股本之100%)。待按照買賣協議規定之調整機制作出調整後，收購事項之代價為人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)。

### **上市規則之涵義**

根據上市規則，收購事項構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。

\* 僅供識別

由於本公司需要更多時間編製有關通函，一份載有(其中包括)：(i)買賣協議及據此擬進行之交易詳情；(ii)上市規則項下須予披露之其他資料；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一七年十月三十一日或之前寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零一六年十一月二十五日內容有關就收購事項簽訂諒解備忘錄之公告。董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十三日交易時段後，南興(本公司之全資附屬公司)、賣方及擔保人就收購事項訂立買賣協議。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

### 日期：

二零一七年六月二十三日

### 訂約方：

- (i) 賣方(作為賣方)；
- (ii) 擔保人(作為擔保人)；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為一間投資控股公司。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人(即擔保人)均為獨立第三方。

## 將予收購之資產

南興已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司已發行股本之100%)。

## 代價

待按照下文「代價調整」各段所載之調整機制作出調整後，代價將為人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)。

代價須以下列方式支付：

- (i) 人民幣500,000,000元(相當於約565,000,000港元)須由南興於買賣協議簽訂日期以現金支付作為訂金(「訂金」)；
- (ii) 作為代價之部分付款，南興須於完成後就賣方之未償還債務淨額承擔所有賣方責任及義務，包括但不限於向中國附屬公司償還所有賣方之未償還債務淨額；及
- (iii) 待按照調整機制作出調整後，代價餘額(經扣除訂金及賣方之未償還債務淨額)(「代價餘額」)須由南興於第二次完成日期以現金向賣方支付。

用作計算代價之匯率定為人民幣1.00元兌1.1293港元。

### 代價調整

買方將促使目標集團於完成後支付新土地使用權合約所訂明之相關土地出讓金(「最終土地出讓金」)。於買賣協議日期，估計土地出讓金將為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,700,000,000港元)(「估計土地出讓金」)。倘最終土地出讓金超過估計土地出讓金，超出之金額須由賣方承擔，並須自南興應付之代價餘額中扣除相等於超出金額之數額。

為免存疑，倘最終土地出讓金低於估計土地出讓金，則將不會對代價作出調整。

### 代價基準

代價乃賣方與南興經計及(i)一名獨立合資格估值師於二零一七年五月三十一日對該土地(作為商業用地)進行評估之初步估值約人民幣6,000,000,000元(相當於約6,800,000,000港元)；(ii)目標公司於二零一七年四月三十日之未經審核綜合負債淨值約人民幣1,000,000,000元(相當於約1,100,000,000港元)；及(iii)目標集團將於完成後應付之估計土地出讓金人民幣1,500,000,000元(相當於約1,700,000,000港元)後按一般商業條款及經公平磋商釐定。

### 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) 按照上市規則，股東於股東特別大會上通過普通決議案批准收購事項；

- (b) 南興就買賣協議項下擬進行之交易取得一切所需之認可、同意及批准，而該等認可、同意及批准於完成日期仍具有十足效力及作用；
- (c) 賣方就買賣協議項下擬進行之交易取得一切所需之認可、同意及批准，而該等認可、同意及批准於完成日期仍具有十足效力及作用；
- (d) 南興信納對目標集團所進行盡職審查之結果；
- (e) 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之估值報告，確認該土地（作為商業用地）於南興指定參考日期之價值不低於人民幣6,000,000,000元（相當於約6,800,000,000港元）；
- (f) 取得獲南興認可之中國律師行就中國附屬公司發出之中國法律意見（形式和內容均獲南興信納）；
- (g) 中國附屬公司已簽訂新土地使用權合約，其中所訂明之最終土地出讓金不得超過人民幣3,000,000,000元（相當於約3,400,000,000港元）；及
- (h) 賣方及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、準確及不含誤導成分。

南興可隨時書面豁免上述條件(h)，惟須受南興可能施加之任何額外條件所規限。除條件(h)外，南興或賣方不可豁免任何條件。

倘任何該等條件未於最後截止日期或之前達成或獲豁免，則買賣協議即告失效（惟買賣協議所訂明之若干條款仍將具有十足效力及作用則除外），且除買賣協議之訂約各方於終止前之任何應計權利及責任外，彼等在買賣協議項下概無任何權利及責任。

## 完成

待條件達成或獲豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期落實。

緊隨完成後，本公司將透過南興擁有目標公司之100%股本權益。目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

## 擔保人作出之擔保

擔保人作為買賣協議之訂約方之一，負責就賣方履行其於買賣協議項下之責任作出擔保。

## 有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司持有香港附屬公司(於香港註冊成立之投資控股有限公司)之100%股本權益，而香港附屬公司則持有中國附屬公司之100%股本權益。

中國附屬公司為一間於中國成立之公司，其主要業務活動為物業發展。該土地為中國附屬公司其中一項主要資產，該土地現時用作工業用途。待土地用途變更完成後，該土地之許可用途將由工業用途變更為商業用途。該土地計劃發展為集(但不限於)購物中心、辦公室物業及高端住宅樓宇為一體之商業綜合大樓。

下文載列目標公司若干未經審核綜合財務資料之概要：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元 (概約)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元 (概約)
溢利／(虧損)淨額(除稅前及除稅後)	20,349	(229,437)

目標公司於二零一七年四月三十日之未經審核綜合資產總值及負債淨值分別約為1,700,000,000港元及1,100,000,000港元。

## 訂立買賣協議之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資、提供項目管理及其他物業發展相關服務。

本集團一直留意有關中國土地投資及發展之機會，以尋求令人滿意之回報。憑藉收購現時計劃於土地用途變更後用作商業發展之該土地(透過收購事項進行)，本集團將可進一步發展及擴大其於中國廣州市之物業發展業務。

因此，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訂立，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

根據上市規則，收購事項構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。

由於本公司需要更多時間編製有關通函，一份載有(其中包括)：(i)買賣協議及據此擬進行之交易詳情；(ii)上市規則項下須予披露之其他資料；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一七年十月三十一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：

「收購事項」	指	南興根據買賣協議收購銷售股份
「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

「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	買賣協議之所有條件達成或獲豁免當日(或賣方與買方可能協定之有關其他日期)後之第五個營業日，完成將於該日落實
「條件」	指	本公告「買賣協議」一節「完成之先決條件」各段所載之完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	南興根據買賣協議就收購事項應付予賣方之代價人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)，須按照本公告「買賣協議」一節「代價調整」各段所述之調整機制作出調整
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	張芳榮
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港附屬公司」	指	保鋒投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有
「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
「該土地」	指	位於中國廣州市天河區黃埔大道東之一幅土地，建築面積約為107,400平方米



「土地用途變更」	指	擬將該土地之土地用途由工業用途變更為商業用途及中國相關政府機構頒發該土地之新土地使用權證
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一八年三月三十一日(或南興與賣方可能書面協定之有關較後日期)
「新土地使用權合約」	指	現有土地使用權合約之修訂協議或中國附屬公司就擬將該土地之土地用途由工業用途變更為商業用途將簽署之新土地使用權合約
「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
「中國附屬公司」	指	廣州發展汽車城有限公司，一間於中國成立之有限公司，為香港附屬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
「銷售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元之1,000股股份，佔目標公司已發行股本之100%
「第二次完成日期」	指	中國附屬公司取得該土地(作為商業用地)之新土地使用權證當日後之第五個營業日
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易
「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



「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，為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	南興、賣方及擔保人就收購事項所訂立日期為二零一七年六月二十三日之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	通興投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	由目標公司、香港附屬公司及中國附屬公司組成之公司集團
「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
「賣方之未償還債務淨額」	指	經抵銷中國附屬公司於完成時欠付賣方之所有債務(如有)後，賣方於完成時欠付中國附屬公司之淨額。於本公告日期，賣方之未償還債務淨額約為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,700,000,000港元)

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1.1293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，二零一七年六月二十三日

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。