

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：
收購目標公司100%股本權益**

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年六月二十四日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售權益(相當於目標公司股本權益之100%)，代價為人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)(待按照下文所載作出調整)。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於收購事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購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。

* 僅供識別

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年六月二十四日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售權益(相當於目標公司股本權益之100%)，代價為人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)(待按照下文所載作出調整)。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：

二零一八年六月二十四日

訂約方：

(i) 賣方(作為賣方)；及

(ii) 買方(作為買方)。

賣方為於中國成立之有限公司，主要從事項目投資、貿易、貨物進出口、市場營銷策劃與諮詢、室內設計及裝飾以及商務信息諮詢。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均為獨立第三方。

將予收購之資產

買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售權益(相當於目標公司股本權益之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700,000,000元(相當於約847,000,000港元)。

代價須自完成日期起計10個營業日內由買方支付。

代價調整

倘完成賬目所示目標公司之資產淨值(「**目標公司資產淨值**」)低於人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)，目標公司資產淨值及人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)之間之差額將由賣方承擔且相當於差額之金額須於完成賬目發出後7個營業日內由賣方支付予買方。為免存疑，倘完成賬目所示目標公司資產淨值等於或大於人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)，則將不會對代價作出調整。

代價基準

代價乃賣方與買方經計及(i)一名獨立合資格估值師所評估之目標集團於二零一八年三月三十一日應佔發展項目之初步估值人民幣2,780,000,000元(相當於約3,365,000,000港元)(「**估值**」)；及(ii)目標集團於二零一八年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值(經參考估值後作出調整)約人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000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) 買方信納對目標集團進行之盡職調查之結果；
- (b) 目標集團就其業務營運取得所需之營業執照，而有關執照仍具有十足效力及作用；
- (c) 買方取得及信納(包括形式和內容兩者)由一名獨立合資格估值師於完成日期前不早於三個月所發出之估值報告，確認目標集團應佔發展項目之總價值不低於人民幣2,780,000,000元(相當於約3,365,000,000港元)；
- (d) 完成向中國附屬公司轉讓土地B之60.17%權益有關之所有必要備案及登記程式；
- (e) 有關收購事項之一切必要備案及登記程式已完成(本條件將待其他條件達成後達成)；

- (f) 賣方根據買賣協議作出之聲明及保證(「賣方保證」)在各方面屬真實、準確及不含誤導成分，且於完成日期並無發生任何事件可能導致任何違反有關賣方保證或買賣協議之任何條款；
- (g) 買賣協議項下擬進行之交易無須受任何適用法例、司法權區、仲裁機構或任何政府機構之任何命令或行政決策之任何限制或禁止；
- (h) 並無任何重大不利變動；
- (i) 買方及賣方就買賣協議及其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；及
- (j) 買方取得獲買方認可之中國律師行就目標集團(包括該等土地)發出之中國法律意見(形式和內容均獲買方信納)。

買方可於最後截止日期前隨時書面豁免上述條件(f)及(h)，惟須受買方可能施加之任何額外條件所規限。除條件(f)及(h)外，買方或賣方不可豁免任何條件。

倘任何條件未於最後截止日期下午五時正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，本公司將透過買方擁有目標公司之100%股本權益。目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事提供房地產中介服務及房地產諮詢服務、房地產開發及企業投資。於本公告日期，目標公司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，其主要業務活動為房地產開發、金屬日用雜品製造（僅限分支機構經營）以及企業投資。

於本公告日期，中國附屬公司持有發展項目之權益。發展項目包括總佔地面積約60,237平方米之三幅土地（包括該等土地），該發展項目包括由13棟住宅及商業大樓組成之商住綜合發展項目，以及建於其上之配套設施及停車場，發展項目詳情如下：

	土地性質	土地面積 (平方米)	發展項目之 建築面積 (平方米)	相關 樓宇名稱	屬於或 將屬於中國 附屬公司之 建築面積 (平方米)
土地A	商業用途	4,610 (附註1)	41,436	E-03棟	33,351 (附註1)
	住宅用途	4,044 (附註1)	23,490	D-01棟	14,692 (附註1)
土地B	商業用途	20,487中之 12,639 (附註2)	126,152	E-01、F-01棟	69,735 (附註2)
				E-02、F-02棟	不適用 (附註3)
其他土地	住宅用途	31,168	200,588	A-01、A-02、 A-03、A-04、 C-01、C-02 棟及幼兒園	不適用 (附註3)
	住宅用途	7,776	41,349	B-01、B-02棟	不適用 (附註3)
總計		<u>60,237</u>	<u>433,015</u>		<u>117,778</u>

附註1 根據廣州市國土資源和規劃委員會頒發之粵(2016)廣州市不動產權第00267668號《不動產權證書》，土地面積約8,654平方米(所提述之土地A)乃授予中國附屬公司，作住宅用途之期限為70年，於二零八六年十月十七日屆滿、作綜合及其他用途之期限為50年，於二零六六年十月十七日屆滿及作商業用途之期限為40年，於二零五六年十月十七日屆滿。土地A分別約為33,351平方米及14,692平方米之建築面積，屬於中國附屬公司。

附註2 根據廣州市天河區員村街石東第八股份合作經濟社、廣州市天河區員村街石東第九股份合作經濟社與中國附屬公司就發展項目E-01及F-01棟總建築面積之物業權益訂立日期為二零一七年十二月五日之國有土地使用權轉讓協議，土地B之60.17%之土地使用權依約轉讓予中國附屬公司，代價為人民幣235,975,400元。此外，中國附屬公司負責興建發展項目E-02及F-02棟之建設成本及任何相關開支。完成向中國附屬公司轉讓土地B之60.17%權益有關之備案及登記程式後，發展項目土地B的總建築面積約為69,735平方米，將屬於中國附屬公司。

附註3 發展項目餘下部分之所有權於發展項目完成後將不屬於中國附屬公司。中國附屬公司有關該部分並無產生任何收入。

發展項目預期於二零二零年十二月前後完成。

誠如前述，在發展項目約117,778平方米屬於或將屬於中國附屬公司之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括於土地A上開發之停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約69,735平方米之建築面積屬於包括在土地B上開發之購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。

下文載列截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止財政年度及自二零一八年一月一日至二零一八年三月三十一日期間根據香港公認會計原則編製之目標集團除稅前及除稅後之未經審核綜合溢利／虧損淨額之概要：

	截至二零一八年 三月三十一日 止期間 (未經審核) (概約)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約)
除稅前溢利／(虧損)淨額	人民幣 179,699,098元 (相當於約 217,516,520港元)	(人民幣 132,168,201元) (相當於約 (159,982,813港元))	人民幣 480,606,417元 (相當於約 581,749,361港元)
除稅後溢利淨額	人民幣 98,896,630元 (相當於約 119,709,287港元)	人民幣 54,963,049元 (相當於約 66,529,945港元)	人民幣 476,526,977元 (相當於約 576,811,408港元)

目標公司於二零一八年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣597,000,000元(相當於約723,000,000港元)，而目標公司於二零一八年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值(經已參照估值作出調整)約為人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000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，而收購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。憑藉收購計劃用作商業及住宅發展之該等土地(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，由於收購事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售權益
「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	中國法定工作日(公眾假期除外)
「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
「完成賬目」	指	買方促使目標公司根據中國公認會計原則編製之目標公司於二零一八年四月一日至完成日期期間之(i)未經審核綜合損益表；(ii)未經審核綜合財務狀況表；及(iii)上述(i)及(ii)項之所有附註(如有)
「完成日期」	指	股份轉讓日期後之第一個營業日(或賣方與買方可能協定之有關稍後日期)

「條件」	指	本公告「買賣協議」一節「完成之先決條件」一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	買方根據買賣協議就收購事項應付予賣方之代價人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000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
「發展項目」	指	一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「珠江新城御景」之發展項目
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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及彼等各自之聯繫人士之第三方
「土地A」	指	位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段之一幅土地，建築面積約為8,654平方米
「土地B」	指	位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段之一幅土地，建築面積約為12,639平方米，於本公告日期其60.17%正被中國附屬公司收購

「該等土地」	指	土地 A 及土地 B
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	簽署買賣協議日期(即二零一八年九月二十三日)後三個月(或買方與賣方可能書面協定之有關較後日期)
「重大不利變動」	指	對目標集團之財務狀況、業務或前景或經營業績造成重大不利影響之任何變動(或影響)
「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	廣州舜吉實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「買方」	指	廣州御德投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司之 100% 股本權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股
「股份轉讓日期」	指	買方於中國相關部門登記為銷售權益之法定及實益擁有人之日期
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一八年六月二十四日之協議

「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	廣州珠光置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	由目標公司及中國附屬公司組成之公司集團
「賣方」	指	廣東珠光集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，為於買賣協議日期持有目標公司100%權益之股東

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0.82614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，二零一八年六月二十四日

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。