

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)

關連交易

涉及關連人士根據特別授權認購新股份

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



認購新認購股份

於二零一八年十一月二十六日(交易時段後)，本公司與認購方(本公司之控股股東(定義見上市規則))訂立認購協議。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行，而認購方已有條件同意認購 770,000,000 股新股份。認購股份將按每股認購股份 1.30 港元發行。

* 僅供識別

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股 1.39 港元折讓約 6.5%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價每股 1.41 港元折讓約 7.8%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日之平均收市價每股 1.43 港元折讓約 9.1%；及
- (iv) 於二零一七年十二月三十一日本公司每股股份經審核資產淨值約 0.81 港元溢價約 60.5%。

假設自本公告日期起至認購事項完成止本公司已發行股本並無變動，根據認購事項將予配發及發行之認購股份相當於 (i) 本公司於本公告日期之已發行股本約 12.0%；及 (ii) 經認購股份擴大之本公司已發行股本約 10.7%。

認購股份將根據擬於股東特別大會上尋求獨立股東授出之特別授權配發及發行。

認購事項所得款項總額將為 1,001,000,000 港元及認購事項所得款項淨額將約為 1,000,500,000 港元。認購事項所得款項淨額建議用於償還銀行及其他借款。

認購事項須待（其中包括）(i) 獨立股東於股東特別大會上批准認購協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權）；(ii) 本公司所發行票據之票據持有人已發出有關認購協議之書面同意；及 (iii) 聯交所批准認購股份上市及買賣後，方可作實。

上市規則之涵義

朱慶淞先生(董事會主席兼執行董事)為認購方之34.06%股本權益之實益擁有人。廖騰佳先生(董事會副主席兼執行董事)為認購方之唯一董事，亦為認購方之36.00%股本權益之實益擁有人。朱沐之先生(執行董事)為認購方之29.94%股本權益之實益擁有人。此外，認購方為本公司之控股股東(定義見上市規則)。因此，認購方屬上市規則第14A章項下之關連人士。故此，認購事項構成上市規則項下本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准認購協議及其項下擬進行之交易。除認購方及其聯繫人士外，概無其他股東於認購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，除認購方及其聯繫人士外，並無其他股東須於股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預期本公司將於二零一八年十二月十四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情、就認購協議及其項下擬進行之交易獨立董事委員會致獨立股東之意見函件以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

一般事項

股東及潛在投資者務請注意，認購事項須待認購協議項下之條件獲達成後，方可作實。由於認購事項可能會或可能不會落實完成，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

根據特別授權認購新股份

於二零一八年十一月二十六日(交易時段後)，本公司與認購方(本公司之控股股東(定義見上市規則))訂立認購協議。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行，而認購方已有條件同意認購770,000,000股新股份。

認購協議

日期：二零一八年十一月二十六日

訂約方

(A) 本公司；及

(B) 認購方。

認購股份

根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行而認購方已有條件同意按每股認購股份1.30港元認購770,000,000股新股份。

假設自本公告日期起至認購事項完成止本公司已發行股本並無變動，根據認購事項將予配發及發行之認購股份相當於(i)本公司於本公告日期之已發行股本約12.0%；及(ii)經認購股份擴大之本公司已發行股本約10.7%。

認購股份一經發行及繳足，將彼此各自及與於發行及配發認購股份時之已發行股份在所有方面具有同等地位。

根據於二零一八年十一月二十三日股份之收市價每股1.39港元計算，認購股份之市值為1,070,300,000港元，而認購股份之總面值則約為77,000,000港元。

認購價

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股 1.39 港元折讓約 6.5%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價每股 1.41 港元折讓約 7.8%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日之平均收市價每股 1.43 港元折讓約 9.1%；及
- (iv) 於二零一七年十二月三十一日本公司每股股份經審核資產淨值約 0.81 港元溢價約 60.5%。

認購價乃參考股份之現行市價由本公司與認購方經公平磋商後釐定。董事認為，認購價及認購協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

認購事項之條件

認購事項之完成須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准認購協議及據此擬進行之交易，包括向董事授出特別授權以配發及發行認購股份；
- (ii) 本公司所發行票據之票據持有人已發出有關認購協議之書面同意；
- (iii) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；及
- (iv) 除上文條件(ii)及(iii)外，本公司亦已就認購協議及／或其項下擬進行之交易取得一切必要同意、許可、批准、登記、備案、通告、確認、授權或豁免（包括但不限於香港證券及期貨事務監察委員會、聯交所或任何其他第三方（如適用）所規定者），且有關同意、許可、批准、登記、備案、通告、確認、授權或豁免並無撤回或撤銷。

倘以上條件未能於二零一九年一月三十一日前或本公司與認購方可能書面議定之有關較遲日期達成，本公司及認購方於認購協議項下之責任將告終止，且各方均不得就認購事項向另一方提出任何費用、損失、補償或其他申索。

認購事項之完成

預期認購事項將於全部條件獲達成當日下一個營業日，或本公司與認購方可能書面議定之有關其他較遲日期完成。

於認購事項完成日期，認購方須就認購認購股份以現金向本公司支付總代價1,001,000,000港元，而認購股份將獲配發及發行予認購方，認購股份並無任何產權負擔，且與所有其他已發行股份享有同等地位。

發行認購股份之特別授權

認購股份將根據擬於股東特別大會上尋求獨立股東授出之特別授權配發及發行。

有關本公司及認購方之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事房地產開發、房地產投資、項目管理及其他房地產開發相關服務。

認購方為投資控股公司，為本公司之控股股東(定義見上市規則)。於本公告日期，朱慶淞先生(董事會主席兼執行董事)為認購方之34.06%股本權益之實益擁有人。廖騰佳先生(董事會副主席兼執行董事)為認購方之唯一董事，亦為認購方之36.00%股本權益之實益擁有人。朱沐之先生(執行董事)為認購方之29.94%股本權益之實益擁有人。

於本公告日期，認購方於4,055,791,289股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本之約63.13%。

上市規則之涵義

朱慶淞先生(董事會主席兼執行董事)為認購方之34.06%股本權益之實益擁有人。廖騰佳先生(董事會副主席兼執行董事)為認購方之唯一董事，亦為認購方之36.00%股本權益之實益擁有人。朱沐之先生(執行董事)為認購方之29.94%股本權益之實益擁有人。此外，認購方為本公司之控股股東(定義見上市規則)。因此，認購方屬上市規則第14A章項下之關連人士。故此，認購事項構成上市規則項下本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准認購協議及其項下擬進行之交易。除認購方及其聯繫人士外，概無股東於認購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，除認購方及其聯繫人士外，並無股東須於股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預期本公司將於二零一八年十二月十四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情、就認購協議及其項下擬進行之交易獨立董事委員會致獨立股東之意見函件以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份於聯交所上市及買賣。

對本公司股權之影響

於本公告日期，本公司有6,424,417,247股已發行股份。

下表說明本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨配發及發行認購股份後(假設自本公告日期起至認購事項完成止：(a)不會發行或購回其他股份；及(b)沒有未行使認股權證被行使)之股權架構：

股東	於本公告日期		緊隨配發及發行 認購股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
認購方	4,055,791,289	63.13	4,825,791,289	67.08
公眾股東	2,368,625,958	36.87	2,368,625,958	32.92
總計	<u>6,424,417,247</u>	<u>100.00</u>	<u>7,194,417,247</u>	<u>100.00</u>

過去十二個月之股本集資活動

緊接本公告日期前十二個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

所得款項用途

認購事項所得款項總額將為1,001,000,000港元及認購事項所得款項淨額將約為1,000,500,000港元。認購事項所得款項淨額建議用於償還銀行及其他借款。

進行認購事項之理由及裨益

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。由於物業開發資本密集，認購事項為本集團集資之良機，可藉此加強資本基礎，改善財務狀況，以支持其發展現有物業開發業務。

本集團已考慮其他可行之集資方式（例如債務融資及／或其他股權融資選擇）以滿足本集團之融資需求，並已計及本集團之財務狀況、資本結構、融資成本以及現行市況。本集團認為債務融資較為不利，因現時嚴重依賴債務已阻礙本集團之溢利淨額增長。本集團之融資成本於二零一八年首六個月較二零一七年首六個月大幅增長40.4%。融資成本增加乃主要由於本集團於二零一七年底發行優先有抵押擔保票據及於二零一八年上半年本集團之其他借款增加所致。債務融資已拖累本集團之財務表現，部份導致溢利淨額於二零一八年上半年較二零一七年同期減少95.8%。額外債務融資將進一步惡化本集團之財務狀況及對本集團之財務表現產生不利影響。因此，發行額外債務並非適當選擇。

配售、供股及公開發售等其他股權融資形式亦不適用於本集團，原因是該等融資方式通常較認購事項耗時相對更長。此外，由於市場環境下滑及中美貿易戰導致之經濟不確定性，市場環境將不利於進行供股或公開發售。

由於認購事項將提升本集團之財務表現及有效促進其日後發展，故認購事項被視為本集團之更佳融資選擇。

董事認為認購協議之條款及其項下擬進行之交易，雖然並非本公司日常及一般業務，但按正常商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。由於朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生被視為於認購協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等已就批准認購協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於認購協議中擁有重大權益，或須於相關董事會決議案中放棄投票。

一般事項

股東及潛在投資者務請注意，認購事項須待認購協議項下之條件獲達成後，方可作實。由於認購事項可能會或可能不會落實完成，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則本公告所使用之下列字詞及詞彙具有以下涵義：

「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	香港持牌銀行於其正常營業時段開門營業之任何日子 (不包括星期六)
「本公司」	指	珠光控股集團有限公司(股份代號：1176)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立董事委員會，旨在就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「創富融資」	指	創富融資有限公司，可根據證券及期貨條例進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即與認購事項有關之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(1)認購方及其聯繫人士；及(2)於認購事項中擁有重大權益或上市規則規定須就批准認購事項、配發及發行認購股份以及認購協議項下擬進行其他交易之決議案放棄投票之股東以外之股東

「最後交易日」	指	二零一八年十一月二十三日，即股份於認購協議日期前之最後交易日
「上市委員會」	指	具上市規則賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言(另有指明者除外)，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「特別授權」	指	配發及發行認購股份之特別授權，須於股東特別大會上經獨立股東以投票表決方式批准
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」或「融德」	指	融德投資有限公司，4,055,791,289股股份(佔本公司已發行股本總額之約63.13%)之持有人
「認購事項」	指	認購方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	認購方與本公司就認購事項所訂立日期為二零一八年十一月二十六日之有條件認購協議
「認購價」	指	每股認購股份1.30港元
「認購股份」	指	根據認購協議之條款將予認購及配發之770,000,000股新股份

「附屬公司」	指	具上市規則賦予之涵義
「認股權證」	指	本公司向若干投資者發行金額為61,500,000美元之認股權證，賦予持有人權利以認購股份
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

代表董事會
珠光控股集團有限公司
 主席
朱慶淞

香港，二零一八年十一月二十六日

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。