

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**

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月十八日交易時段後，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%)。收購事項之代價為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,710,000港元)。

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。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月十八日交易時段後，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。

* 僅供識別

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年十二月十八日

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%)。有關目標集團之資料載列於下文「有關目標集團及廣州項目公司之資料」一段。

代價

代價應為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,710,000港元)及應由南興於完成當日以現金支付予賣方。

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以比較法對廣州土地於二零一九年九月三十日進行評估之初步估值人民幣6,820,000,000元(相當於約7,572,000,000港元)(「估值」)；及(ii)目標公司於二零一九年九月三十日之未經審核綜合資產淨值(連同於二零一九年九月三十日於廣州項目公司之51%股權已以權益法入賬並參考估值後作出調整)，即約1,242,000,000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

完成須待南興及／或本公司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之條件獲達成(並受其所規限)後，方可作實。南興或賣方不得豁免該條件。

倘以上條件未於最後截止日期之前達成，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

待條件獲達成後，完成將於完成日期落實。

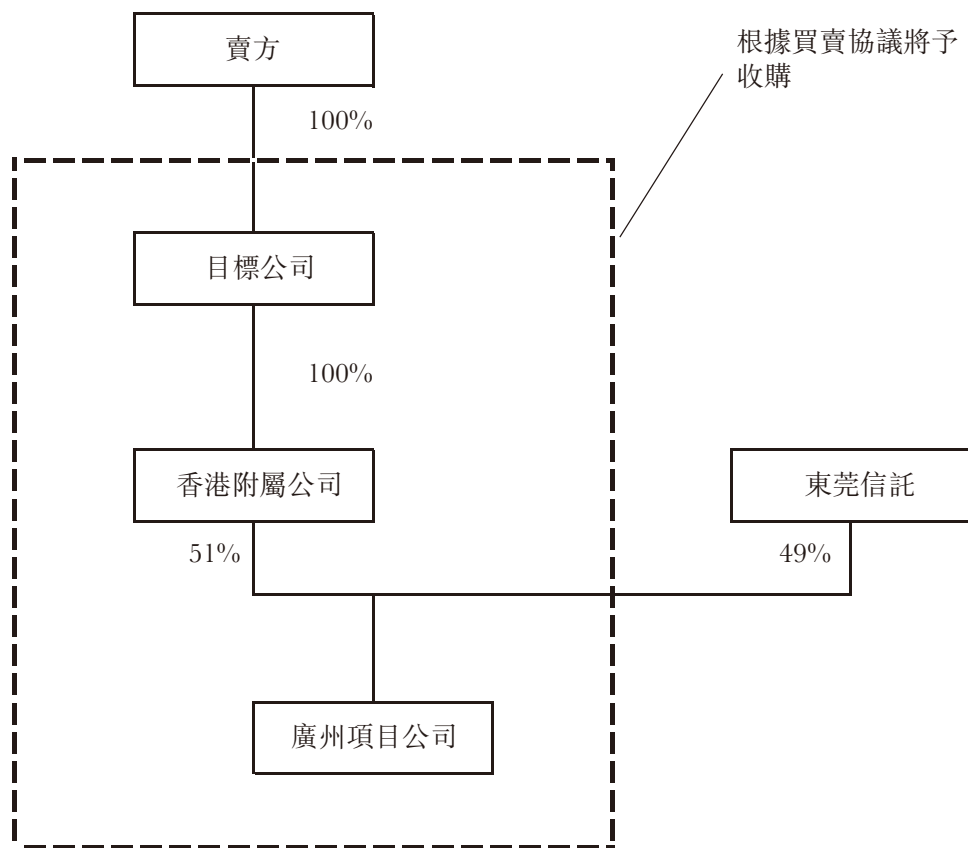
緊隨完成後，本公司將透過南興擁有目標公司之100%股本權益。目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

擔保人作出之擔保

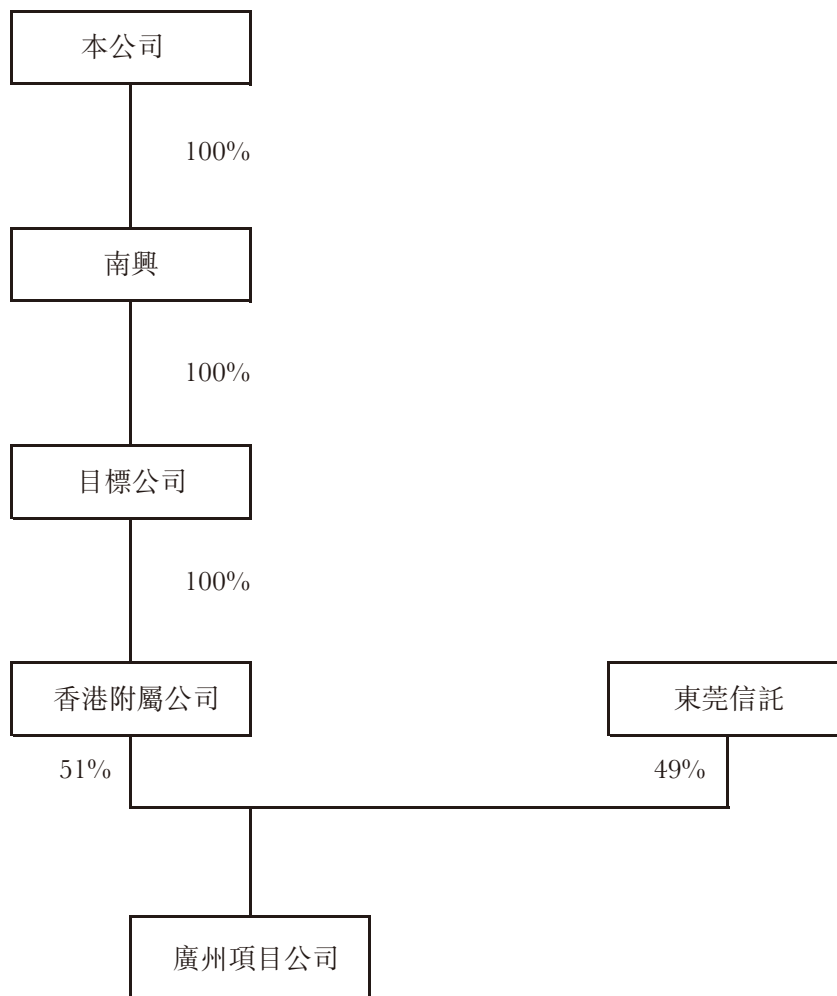
擔保人作為買賣協議之訂約方之一，負責就賣方履行其於買賣協議項下之責任作出擔保。

有關目標集團及廣州項目公司之資料

據董事所深知、所盡悉及所確信，下表列出目標集團及廣州項目公司於本公告日期之股權架構：



完成後，目標集團及廣州項目公司之股權架構如下：



目標公司

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（一間於香港註冊成立之投資控股有限公司）之100%股本權益。

廣州項目公司

廣州項目公司為一間於中國成立之公司，並由香港附屬公司及東莞信託分別擁有51%及49%。其主要業務活動為物業發展（不包括主題公園及別墅）、物業管理以及提供商業顧問服務。廣州土地乃廣州項目公司之主要資產，而該土地可作商業、旅遊業及娛樂用途，為期40年並於二零五八年二月二十日屆滿，而作綜合及其他用途者則為期50年並於二零六八年二月二十日屆滿。廣州土地計劃發展為集（但不限於）購物中心、辦公室物業及高端公寓樓宇為一體之商業綜合大樓。

於本公告日期，廣州項目公司持有項目之權益。項目包括發展廣州土地，總地盤面積約63,637平方米，並將發展為辦公室、公寓及商業用途之樓宇。項目用作銷售及發展之總建築面積（「**建築面積**」）分別約352,496平方米及360,655平方米，而項目分為五期進行發展。第一期涵蓋四座公寓大樓（包括部分零售），而佔可供出售總建築面積約33,081平方米，於本公告日期正進行施工，並預期於二零二零年十一月竣工。第二期至第五期用作銷售之總建築面積約319,415平方米，預期於二零二四年三月竣工。廣州土地及該土地（其中包括廣州土地以及作道路用途面積及綠地面積）之詳情如下：

	土地面積 (平方米)	根據 項目用作發展 之建築面積 (平方米)	用途	根據 項目用作銷售 之建築面積 (平方米)
土地A	37,591	206,117	辦公室	70,891
			公寓	108,915
			商業	14,362
土地B	15,235	116,698	辦公室	79,500
			公寓	33,941
			商業	11,806
土地C	10,811	37,840	公寓	30,981
			商業	2,100
小計	63,637	360,655		352,496
作道路用途面積	30,798	不適用		不適用
綠地面積	12,965	不適用		不適用
總計	107,400	360,655		352,496

廣州項目公司之管治架構

廣州項目公司之董事會(「**廣州董事會**」)由四名董事組成，當中三名乃由香港附屬公司(「**香港附屬公司董事**」)委任，而另一名則由東莞信託委任。廣州董事會為廣州項目公司之最高權力機構。

根據廣州項目公司之組織章程細則，廣州項目公司之下列事項(「**董事會保留事項**」)需獲廣州董事會一致議決通過方可落實：(i)溢利分配計劃；(ii)對外融資；(iii)對外投資；(iv)對外提供擔保(就授予廣州項目公司物業買方之按揭融資而向銀行作出之擔保除外)；(v)資產抵押；(vi)資產處置(待出售之物業除外)；及(vii)關聯方交易。廣州項目公司之其他事項則須獲出席相關董事會會議之廣州項目公司董事過半數批准方可落實。

誠如上文所述，由於有關董事會保留事項，尤其是涉及廣州項目公司相關活動之對外融資及資產抵押之決定需獲得廣州董事會一致決議通過，而香港附屬公司董事（彼等之人數在廣州董事會共同佔大多數）之無法控制有關事宜將影響香港附屬公司對廣州項目公司之控制權，故在適用會計準則項下香港附屬公司並不被視為於廣州項目公司擁有控制權，故此，廣州項目公司乃被視為一間合營企業，並受香港附屬公司及東莞信託共同控制。因此，廣州項目公司之財務業績並不會綜合入賬至目標公司，而會以權益法作為一間合營企業計入目標公司之綜合財務業績，並於完成後將應用相同之會計處理方法。

下文載列截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度根據香港公認會計原則編製之目標公司除稅前及除稅後之未經審核綜合虧損淨額之概要：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約) 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約) 千港元
除稅前虧損淨額	(221,795)	(336,049)
除稅後虧損淨額	(227,916)	(332,828)

目標公司於二零一九年九月三十日之未經審核綜合資產淨值及總資產（連同於二零一九年九月三十日於廣州項目公司之51%股權已以權益法入賬並參考估值後作出調整）分別約1,242,000,000港元及約1,756,000,000港元。

收購事項對本集團之財務影響

於完成之前，本公司概無持有目標集團之任何權益。於完成後，本公司將擁有目標公司之全部股權，而目標集團之財務業績將會併入本集團之財務報表。

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、項目管理及其他物業發展相關服務。

董事會對中國一線城市及粵港澳大灣區之物業發展業務前景抱持樂觀態度。由於位於中國廣州市之廣州土地由廣州項目公司擁有，並計劃發展成辦公室、公寓、商業、旅遊及娛樂之用途，憑藉收購廣州項目公司之權益，本集團將得以投資至中國廣州市之物業發展業務。此外，廣州土地擁有龐大發展潛力，原因是其位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於中國廣東省廣州市天河區之已規劃之廣州國際金融城範圍內。董事會相信收購事項誠屬拓展本集團收入來源以及多元化其投資之策略性良機。鑒於廣州土地擁有發展潛力且其地理位置優越兼交通便利，董事認為，即使廣州項目公司之財務業績於完成後根據適用會計準則將不會綜合入賬至本集團而是以權益法作為一間合營企業計入目標公司之綜合財務業績，本公司仍應把握良機收購廣州項目公司之51%股權。

完成後，本公司繼而將可獲得項目之第一手資料並就廣州項目公司之前景作進一步評估。本集團將考慮於日後收購廣州項目公司之額外股權以取得項目更大控制權。

鑒於上文所述，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。

本公司將適時根據上市規則項下相關披露規定通知股東本集團於廣州項目公司之任何額外股權收購。

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 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	買賣協議之條件達成當日(或賣方與南興可能協定之有關其他日期)後之第二個營業日，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1,050,000,000元(相當於約1,165,710,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「東莞信託」	指	東莞信託有限公司，一間於中國成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州土地」	指	土地A、土地B及土地C
「廣州項目公司」	指	廣州發展汽車城有限公司，一間於中國成立之有限公司，由香港附屬公司擁有51%權益及由東莞信託擁有49%權益
「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	總土地面積約為107,400平方米之土地，位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，其中包括廣州土地
「土地A」	指	該土地之部分，其總土地面積約為37,591平方米，由廣州項目公司擁有
「土地B」	指	該土地之部分，其總土地面積約為15,235平方米，由廣州項目公司擁有
「土地C」	指	該土地之部分，其總土地面積約為10,811平方米，由廣州項目公司擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年三月三十一日(或南興與賣方可能書面協定之有關較後日期)
「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」	指	將於廣州土地上發展之物業發展項目，而廣州項目公司於其中持有權益
「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%
「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二零一九年十二月十八日之協議
「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	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	目標公司及香港附屬公司
「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

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1.1102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，二零一九年十二月十八日

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。