

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)

**非常重大交易：  
出售一間附屬公司100%股權及應付一間附屬公司貸款**

**出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零二零年四月二十二日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)、本公司、天騰、目標公司與買方訂立合作開發協議，據此，根據及視乎合作開發協議之條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意按代價人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)購買待售股權及按待售貸款於完成時之面值購買待售貸款(於二零一九年十二月三十一日約為人民幣1,818,000,000元(相當於約2,018,000,000港元))。此外，根據共同開發協議，買方須於完成時以本公司為受益方承擔未償發展成本。

**上市規則之涵義**

由於有關出售事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章之通知、公告、通函及股東批准之規定。

一份載有(其中包括)出售事項詳情及根據上市規則須予披露之資料之通函將於二零二零年六月三十日或之前向股東寄發，原因為本公司需要更多時間編製通函。

\* 僅供識別

董事會欣然宣佈，於二零二零年四月二十二日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)、本公司、天騰、目標公司與買方訂立合作開發協議，據此，根據及視乎合作開發協議之條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意按代價人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)購買待售股權及按待售貸款於完成時之面值購買待售貸款(於二零一九年十二月三十一日約為人民幣1,818,000,000元(相當於約2,018,000,000港元))。此外，根據共同開發協議，買方須於完成時以本公司為受益方承擔未償發展成本。

合作開發協議之主要條款如下：

## 合作開發協議

### 日期

二零二零年四月二十二日

### 訂約方

- (a) 賣方： 裕德投資有限公司，本公司之全資附屬公司
- (b) 目標公司： 廣州御宏投資有限公司，本公司之非全資附屬公司
- (c) 本公司： 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
- (d) 天騰： 天騰投資有限公司，本公司之全資附屬公司；
- (e) 買方： 廣州博浩企業管理合伙企業(有限合伙)

買方為一間於中國成立之有限合夥公司。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方主要從事企業管理諮詢服務、企業管理服務、投資顧問服務、企業擁有之基金投資及項目投資，而買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 待售資產

根據合作開發協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買待售股權及待售貸款。

### 待售股權

於本公告日期，待售股權（其於本公告日期尚未繳足）相當於目標公司所有股權，由賣方持有90%及由廣州融晟持有10%（「融晟待售股權」），而目標公司之溢利則由賣方分佔73.8%、由東進公司分佔18%（「東進溢利分佔權」）及由廣州融晟分佔8.2%。

作為先決條件，賣方須於截止日期或之前完成向廣州融晟收購融晟待售股權（「融晟待售股權收購事項」）以讓賣方向買方出售所有待售股權（即目標公司之100%股權及目標公司之82%溢利分佔權）。本公司現時建議於簽訂合作開發協議後（且於任何情況下於寄發有關出售事項之通函前）與廣州融晟就融晟待售股權收購事項訂立具法律約束力協議。賣方於二零一九年一月向廣州融晟無償轉讓目標公司之10%股權（即融晟待售股權）。於二零一九年一月，廣州融晟向目標公司墊款一筆股東貸款人民幣600,000,000元，其按每年10%計息。賣方與廣州融晟將訂立協議，據此融晟待售股權將於上述股東貸款獲悉數償付後無償轉讓予賣方。廣州融晟待售股權收購事項倘成事，可能構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易，而本公司將根據上市規則之規定作出公告。

根據下文「就該項目訂立之主要協議」一段所載之二零一四年合作協議之第二補充協議及二零一四年合作協議之第三補充協議，東進公司須於東進公司及科學城（在東進公司指示下）從項目公司收到東進服務費後向本公司轉該東進溢利分佔權。於本公告日期，項目公司尚未全額結清東進服務費。根據合作開發協議之條款，買方須為及代表項目公司向東進公司及科學城就結清東進服務費餘款（構成未償發展成本之一部分）撥付資金。緊隨融晟待售股權收購事項完成後及待東進公司完成向本公司轉讓東進溢利分佔權後，於目標公司100%股權及溢利分佔權均可於完成時轉讓予買方。

## 待售貸款

待售貸款指於完成時，賣方及／或本公司附屬公司以貸款方式墊付目標公司、項目公司及御祥投資而目標公司、項目公司及御祥投資應付及結欠賣方及／或本公司附屬公司之所有金錢款項，並構成於完成時已由本公司或本集團透過目標公司撥付該項目所產生之發展成本之一部分。於二零一九年十二月三十一日，待售貸款約為人民幣1,818,000,000元(相當於約2,018,000,000港元)。

## 代價

### 現金代價

待售股權之代價為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)，而待售貸款之代價則為待售貸款於完成時之面值。總代價須按以下方式結清：

- (a) 自合作開發協議日期起計五個工作日內，買方須向賣方或賣方指定之任何一方分期支付人民幣1,405,000,000元(相當於約1,560,000,000港元)作為按金(「該按金」)；及
- (b) 於完成時，買方須向賣方或賣方指定之任何一方支付總代價之餘款。

### 買方承擔之負債

此外，根據合作開發協議，買方須於完成時以本公司為受益方承擔未償發展成本。

根據下文「就該項目訂立之主要協議」一段所載有關該項目之協議，本公司須負責為該項目之全部開支提供資金(即本公司須負責該項目之全部發展成本)。鑒於待售股權之代價乃經參考業務估值(定義見下文)後釐定，而估值基礎為該項目之總發展成本(「**總發展成本**」)將由買方擁將有之項目公司於完成後透過目標公司及項目公司承擔，訂約方已於合作開發協議內協定，未償發展成本(原先由本公司負責撥付並構成業務估值所述將由項目公司承擔之該項目之發展成本)須由買方於完成時承擔，以使於完成後，買方須撥付未償發展成本，而本公司則毋須撥付未償發展成本。

由於本公司將悉數撥付該項目之發展成本，該項目之相關協議並未訂明該項目之發展成本之確實金額。目前本公司估計總發展成本將約為人民幣19,013,000,000元(相當於約21,108,000,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，項目公司分別就重建區及應佔融資區已產生並支付約人民幣3,471,000,000元(相當於約3,853,000,000港元)及約人民幣43,000,000元(相當於約47,000,000港元)之發展成本，當中部分由本公司或本集團透過目標公司撥付(即反映於待售貸款中之借出款項)。截至二零一九年十二月三十一日止項目公司已產生並支付之發展成本總額人民幣3,514,000,000元(相當於約3,901,000,000港元)當中，約人民幣1,979,000,000元(相當於約2,197,000,000港元)及約人民幣1,535,000,000元(相當於約1,704,000,000港元)分別由本集團及項目公司撥付。

於二零一九年十二月三十一日之未償發展成本之詳情載列如下：

地區	估計總發展成本	截至二零一九年十二月三十一日止已產生並支付之發展成本	於二零一九年十二月三十一日之未償發展成本
重建區	人民幣11,461,000,000元 (相當於約12,724,000,000港元)	人民幣3,471,000,000元 (相當於約3,853,000,000港元)	人民幣7,990,000,000元 (相當於約8,871,000,000港元)
應佔融資區	人民幣5,895,000,000元 (相當於約6,545,000,000港元)	人民幣43,000,000元 (相當於約48,000,000港元)	人民幣5,852,000,000元 (相當於約6,497,000,000港元)
非應佔融資區	人民幣1,657,000,000元 (相當於約1,839,000,000港元)	—	人民幣1,657,000,000元 (相當於約1,839,000,000港元)
<b>總額：</b>	<b>人民幣19,013,000,000元 (相當於約21,108,000,000港元)</b>	<b>人民幣3,514,000,000元 (相當於約3,901,000,000港元)</b>	<b>人民幣15,499,000,000元 (相當於約17,207,000,000港元)</b>

## 代價基準

待售貸款之代價乃由賣方與買方參考待售貸款於完成時之面值經公平磋商釐定，而待售股權之代價乃由賣方與買方參考下列各項後經公平磋商釐定：

- (i) 獨立專業估值師使用比較法對應佔融資區(即買方於完成後有權透過目標公司及項目公司分佔該土地之區域)於二零二零年二月二十九日進行之初步估值為人民幣14,700,000,000元(相當於約16,320,000,000港元)(「**土地估值**」)；
- (ii) 獨立專業估值師使用資產法對目標公司進行之初步估值為人民幣1,479,000,000元(相當於約1,642,000,000港元)(假設(a)項目公司僅為完成該項目而成立，而土地估值之結果反映出項目公司之市值；及(b)項目公司之100%股權乃由目標公司擁有，以及按項目公司須承擔該項目所有發展成本之基準，已計及土地估值以及目標公司於二零二零年二月二十九日之未經審核負債淨額)(「**業務估值**」)；及
- (iii) 目標公司於二零二零年二月二十九日之未經審核負債淨額約為人民幣103,000,000元(相當於約114,000,000港元)。

上文所述之業務估值人民幣1,479,000,000元(相當於約1,642,000,000港元)乃按以下程式達致：

	人民幣 (百萬元)
土地估值 (附註)	14,700
減：非應佔融資區之估值發展成本	(1,657)
重建區之估值發展成本	(11,461)
目標公司於二零二零年二月二十九日之負債淨額	(103)
	<hr/>
<b>業務估值</b>	<b>1,479</b>
	<hr/> <hr/>

附註：土地估值已計及應佔融資區之發展成本，因此，該等發展成本並無於業務估值中扣除以避免雙重扣減。

## 先決條件

完成須待下列各項獲達成後，方始落實：

- (a) 完成融晟待售股權收購事項；
- (b) 賣方及本公司已促使發展協議之訂約方訂立補充協議，以使(i)目標公司成為本公司及東進公司於發展協議中之指定訂約方；(ii)倘轉讓條件(即完成重建區項下已發展物業之初步註冊)已獲達成，則項目公司之股權須分期轉讓予目標公司；
- (c) 合作開發協議之訂約方須訂立協議，以使目標公司委任本公司就該項目代其簽署所有重置及賠償協議，而本公司於該協議項下之所有權利及責任將屬於目標公司及由目標公司承接；
- (d) 賣方集團及項目公司於該項目項下進行之程序及活動並無違反任何適用法律、法規及政策；
- (e) 已就該項目取得一切批准、同意及註冊且仍具十足效力及作用，且其訂約方在履行合作開發協議及據此擬進行之交易方面並無重大障礙或重大不利變動；
- (f) 賣方集團及本公司承接該項目之安排仍然有效，且並無導致出現障礙或重大不利影響之情況；
- (g) 賣方集團已就合作開發協議及據此擬進行之交易取得一切所需確認、同意及批准，而有關確認、同意及批准於完成日期仍具十足效力及作用；
- (h) 買方所提供之資料、作出之陳述及承諾均屬準確、真實及完整；及
- (i) 賣方集團所提供之資料、作出之陳述及承諾均屬準確、真實及完整。

除條件(h)可由賣方集團豁免及條件(i)可由買方豁免，上文所載條件概不得豁免。倘上文所載任何條件於截止日期前未獲達成，則合作開發協議須自動失效，而除(1)賣方集團須向買方退回該按金(不計利息)；及(2)訂約方須為先前所違反之事項負上責任外，合作開發協議之訂約方毋須對合作開發協議之其他訂約方承擔任何責任。

### 合作開發協議訂約方之其他主要責任

根據合作開發協議，

- (a) 買方須(i)承擔重建區及融資區之所有建築成本(及相關稅項)；及(ii)負責建設融資區；及
- (b) 賣方集團須負責重建區之建設，前提是重建區及融資區之建築成本須由買方撥付。

儘管賣方集團負責重建區之建設，重建區之建設將由項目公司所委聘之承建商承接，而買方將就重建區之建設撥付資金。此外，賣方集團根據合作開發協議有關重建區建設之責任主要為協調及監督工作，即(i)甄選及監督由項目公司所委聘之建築承建商進行重建區之建設工程；(ii)協助項目公司組織及執行重建區項下已發展物業之分配、業權確認、檢驗及交付工作；及(iii)與火村經濟聯合社、東進公司及所涉政府部門進行協調，確保該項目之建設順利進行。此外，訂約方亦已於合作開發協議中協定，賣方集團須完成該土地之餘下拆除工程(於訂立合作開發協議當日正在進行中)。鑒於該土地拆除工程之完成將影響該項目之開發進度，故認為為符合合作開發協議訂約方之利益，賣方集團須完成以上工程以確保順利有效完成。



經計及根據下文「就該項目訂立之主要協議」一段所載之二零一八年成立項目公司協議，當該項目之土地符合轉讓項目公司股權之條件(即完成重建區項下已發展物業之初步註冊)時，項目公司將無償轉讓予東進公司、本公司或彼等所擁有之公司，而重建區建設之完成對於完成後買方(透過項目公司)之權益至為重要，因此買方要求賣方集團負責重建區之建設，以使賣方集團須確保重建區建設順利完成，而此乃完成重建區項下已發展物業之初步註冊之條件(即轉讓項目公司股權之條件，其將影響買方於完成後之權益)，故董事認為賣方集團負責重建區之建設乃屬公平合理，而前提是重建區建設之成本須由買方撥付。

### 終止合作開發協議

根據合作開發協議，倘發生下列事宜，則並無違約方可選擇終止合作開發協議：

- (a) 合作開發協議之其他訂約方未能遵守合作開發協議之條款；及
- (b) 合作開發協議之其他訂約方所提供之任何資料或作出之陳述屬不確、錯誤或不完整。

倘合作開發協議之違約方未能於合作開發協議之守約方就違約方不合規情況發出通知當日起15日內(「寬限期」)糾正有關合作開發協議條款之不合規情況，則守約方可(i)要求違約方自寬限期屆滿起就該方之應付金額(即該按金金額或應付賣方總代價之結餘)支付違約利息，按每日利率0.05%計算；及(ii)於寬限期屆滿後45日選擇終止合作開發協議。倘違約方為賣方，於寬限期屆滿後買方亦可要求賣方自按金支付當日起支付該按金金額之利息，按年利率18%計算。合作開發協議亦進一步訂定，倘任何一方選擇終止合作開發，則待售股權應其後按代價人民幣1,500,000,000元退還予賣方集團及待售貸款應按待售貸款之當時面值退還予賣方集團。

由於待售股權之代價乃(i)基於在完成後，項目公司將由目標公司擁有，而買方將透過目標公司及項目公司於重建區項下已發展物業之初步註冊完成後有權享有應佔融資區；並(ii)經參考上文「代價基準」一段所述之項目公司價值而釐定，因此合作開發協議之條款訂明，於完成後及於需交付予該土地之原居民及火村經濟聯合社之所有重建區項下已發展物業之初步註冊完成後六個月內，賣方集團須確保項目公司轉讓予目標公司，而倘項目公司並未如上文所述根據合作開發協議轉讓予目標公司，則買方可根據以上條文行使其針對賣方集團之權利。

## 完成

完成須於所有先決條件獲達成或豁免後六個月內落實。所有先決條件獲達成或豁免後，賣方與買方須開始轉讓待售股權以及完成有關該轉讓之工商登記，包括簽署有關該轉讓之工商登記變動規定之一切所需文件。

緊隨完成後，本公司於目標公司不再擁有任何權益。

## 有關目標公司及該項目之資料

### 目標公司

目標公司為在中國成立之合資合作公司，主要從事商務服務業。於本公告日期，於目標公司之股權由賣方擁有90%及由廣州融晟擁有10%，而目標公司之溢利分佔權則由賣方分佔73.8%、由東進公司分佔18%及由廣州融晟分佔8.2%。誠如上文「待售資產」一段所載，待完成廣州融晟待售股權收購事項及東進公司完成向本公司轉讓東進溢利分佔權後，目標公司之100%股權及溢利分佔權均可於完成後轉讓予買方。

於本公告日期，目標公司之註冊資本為人民幣20,000,000元，須於二零二三年八月十五日前由賣方支付當中人民幣18,000,000元及由廣州融晟支付當中人民幣2,000,000元，而目前有關註冊資本概未支付。

## 目標公司

於本公告日期，項目公司由御祥投資全資擁有，御祥投資則由十五個經濟合作社擁有，而該等經濟合作社之重組乃由火村經濟聯合社進行。於本公告日期，目標公司並無持有項目公司之任何股權。然而，根據載於下文「就該項目訂立之主要協議」一段由火村經濟聯合社與本公司訂立之協議及上文「先決條件」一段條件(2)所述將由所涉各方訂立之補充協議，訂約方已同意待重建區項下發展之物業完成初步註冊後，項目公司之股權將分批轉讓予目標公司。合作開發協議之條款亦訂明，於完成後及於需交付予該土地之原居民及火村經濟聯合社之所有重建區項下已發展物業之初步註冊完成後六個月內，項目公司須由目標公司全資擁有。

### 就該項目訂立之主要協議

於二零一一年一月，火村經濟聯合社與東進公司之母公司訂立合作協議（「二零一一年合作協議」），據此雙方同意合作承接該項目，而前提為火村經濟聯合社將提供發展所需土地而東進公司之母公司將為該項目提供資金。

於二零一四年九月，東進公司與火村經濟聯合社訂立二零一一年合作協議之補充協議，據此（其中包括）(1)東進公司將承接其母公司於二零一一年合作協議項下之權利及責任；(2)東進公司須負責為該項目引入策略夥伴，而策略夥伴須負責為該項目提供資金；(3)火村經濟聯合社須按協定價格提供發展所需土地；及(4)火村經濟聯合社須就土地重新發展取得該項目所在土地90%以上原居民之同意並促成彼等訂立相關補償協議。

於二零一四年九月，東進公司與本公司訂立框架協議（「二零一四年框架協議」），據此(1)本公司及東進公司將成立合營企業，而預期合營企業之溢利將由本公司分佔82%及由東進公司分佔18%；及(2)東進公司將選擇不就其於合營企業之權益出資，而本公司將負責為合營企業之營運提供資金。

於二零一四年十一月，東進公司與本公司(經參考二零一四年框架協議)訂立項目更新合作協議(「二零一四年合作協議」)，據此(其中包括)(1)本公司與東進公司將成立公司(其後成為目標公司)，而本公司須為該公司全部註冊資本出資，且該公司將由東進公司擁有18%及本公司擁有82%；(2)東進公司將有權收取重新發展前費用及服務費合共人民幣120,000,000元以及該項目淨溢利之18%；及(3)東進公司須就該項目提供服務，包括取得融資區之城市重建方案及土地使用權之批准以及提供清拆與搬遷之管理與協調。

於二零一五年九月，東進公司、本公司與火村經濟聯合社訂立日期為二零一五年九月十四日之協議，據此，有關之訂約方同意(其中包括)本公司將為東進公司有關該項目之唯一策略夥伴，而本公司將須負責為該項目之所有開支提供資金。

於二零一八年四月，東進公司、本公司與火村經濟聯合社訂立日期為二零一八年四月十八日之項目公司合作協議(「二零一八年成立項目公司協議」)，據此，已同意(其中包括)(1)十五個經濟合作社將成立御祥投資(其將為項目公司之100%控股公司)而御祥投資則將成立項目公司以持有融資區，而本公司須負責為項目公司之所有營運成本提供資金；(2)融資區將轉讓予項目公司，而本公司須負責為項目公司將產生之轉讓成本提供資金；(3)就為重建區及融資區之發展成本提供資金而言，項目公司可透過質押融資區而籌措資金；(4)該項目所處之土地符合轉讓項目公司股權之條件(即完成重建區項下已發展物業之初步註冊)時，火村經濟聯合社將安排向東進公司、本公司或彼等所擁有之公司無償轉讓項目公司之股權；及(5)倘東進公司與本公司最終未能取得項目公司之股權，則火村經濟聯合社須安排本公司就已注資金額及相關資金佔用費(「資金佔用費」)獲得賠償(按年利率24%計算)。因此，根據該協議，完成發展該項目後，本公司透過項目公司將有權分佔融資區(不包括須轉讓予該土地之原居民、火村經濟聯合社及東進公司之區域)。由於該協議，倘本公司最終未能透過目標公司取得項目公司之股權，則火村經濟聯合社須根據二零一八年成立項目公司協議安排本公司就已注入該項目之資金及資金佔用費獲得賠償。

於二零一八年八月，東進公司與本公司訂立有關二零一四年合作協議之補充協議（「**第一補充合作協議**」），據此（其中包括）(i)東進公司與賣方（本公司之附屬公司）須成立目標公司，其隨後須取得項目公司之100%股權及融資區之權益；及(ii)該項目項下60,000平方米之物業將按合理成本轉讓予東進公司，以供東進公司變現其於目標公司之權益。

於二零一八年十二月及二零一九年十一月，東進公司、本公司、目標公司、項目公司與科學城分別訂立有關二零一四年合作協議之第二補充協議及有關二零一四年合作協議之第三補充協議，據此（其中包括）東進公司須於東進公司及科學城（在東進公司指示下）從項目公司收到東進服務費後向本公司轉讓東進溢利分佔權。

於完成後，本公司根據發展協議（包括上文「就該項目訂立之主要協議」一段所述之協議）之唯一未履行責任將為就項目公司所有營運成本（即未償發展成本）提供資金之責任。鑒於買方已根據合作開發協議向本公司承諾，其須於完成時以本公司為受益方承擔未償發展成本，因此買方將於完成後為本公司履行本公司根據發展協議之未履行責任。根據合作開發協議，倘買方於完成後未能履行此責任，則賣方有權要求買方按代價人民幣1,500,000,000元退還待售股權及按待售貸款當時之面值退還待售貸款並且就所有損失向賣方集團作出彌償。此外，根據合作開發協議，買方須於完成開發該項目後促使在融資區發展之物業之38,179平方米無償轉讓予本集團。

#### 該項目

該項目為該土地一項城市更新項目。於本公告日期，該項目以項目公司名義承接。該項目分為兩區，分別為重建區及融資區。

該土地之拆除工程擬於二零二零年十二月前竣工，而根據以下指示性時間表，若干發展經已展開，但估計直至二零二三年方會完成：

### 重建區一發展時間表

	重建區 階段1A	重建區 階段1B	重建區 階段2	重建區 階段3	重建區 階段4	重建區 階段5
工程施工	已展開	已展開	二零二零年 三月	二零二零年 五月	二零二零年 三月	已展開
封頂	二零二零年 七月	二零二一年 二月	二零二一年 六月	二零二零年 十月	二零二一年 八月	二零二零年 十二月
工程竣工	二零二一年 十月	二零二二年 六月	二零二二年 九月	二零二一年 六月	二零二二年 十一月	二零二二年 一月
竣工備案	二零二二年 四月	二零二二年 十月	二零二二年 十二月	二零二一年 九月	二零二三年 二月	二零二二年 四月
交樓	二零二二年 五月	二零二二年 十一月	二零二三年 一月	二零二一年 十月	二零二三年 四月	二零二二年 五月
大確權	二零二二年 九月	二零二三年 四月	二零二三年 五月	二零二二年 一月	二零二三年 七月	二零二二年 九月

重建區將會分五個階段發展。由於重建區之發展僅涵蓋住宅物業、公用設施、商用物業及辦公室之建設工程，並將無償轉讓予該土地之原居民及火村經濟聯合社作為賠償，因此預期交付重建區將不會產生收益。

### 融資區一發展時間表

	融資區 階段1	融資區 階段2	融資區 階段3	融資區 階段4	融資區 階段5	融資區 階段6
工程施工	已展開	二零二零年 三月	二零二零年 五月	二零二零年 五月	二零二零年 五月	二零二零年 五月
開始預售	二零二零年 六月	二零二零年 十一月	二零二一年 一月	二零二一年 一月	二零二一年 一月	二零二一年 一月
封頂	二零二零年 九月	二零二一年 一月	二零二一年 五月	二零二一年 五月	二零二一年 五月	二零二一年 五月
工程竣工	二零二二年 六月	二零二二年 六月	二零二二年 八月	二零二二年 八月	二零二二年 八月	二零二二年 八月
竣工備案	二零二二年 九月	二零二二年 九月	二零二二年 十月	二零二二年 十月	二零二二年 十月	二零二二年 十月
交樓	二零二二年 十月	二零二二年 十月	二零二二年 十一月	二零二二年 十一月	二零二二年 十一月	二零二二年 十一月
大確權	二零二三年 二月	二零二三年 二月	二零二三年 四月	二零二三年 四月	二零二三年 四月	二零二三年 四月

融資區將會分六個階段發展。融資區之發展涵蓋住宅物業、商用物業及辦公室、教育機構、公共服務區、公共設施及舊村搬遷之物業之建設工程。

在重建區發展之物業將轉讓予該土地之原居民及火村經濟聯合社，而在融資區發展之物業將由項目公司持有、由本集團保留或轉讓至下列該土地之原居民、火村經濟聯合社及東進公司：

	融資區				
	重建區 (附註1) (平方米)	應佔 融資區	非應佔融資區		
		項目公司 (附註2) (平方米)	本集團 (附註3) (平方米)	該土地 之原居民 (附註4) (平方米)	東進公司 (附註5) (平方米)
住宅物業	764,300	760,420	23,579	75,528	5,000
公用設施	84,020	—	—	—	—
商業物業及辦公室	26,400	—	12,006	28,837	55,000
教育機構	—	41,804	—	—	—
公共服務區	—	20,000	—	—	—
公共設施	—	21,971	2,594	8,300	600
舊村搬遷	—	—	—	25,917	—
總計	<u>874,720</u>	<u>844,195</u>	<u>38,179</u>	<u>138,582</u>	<u>60,600</u>

附註：

1. 根據由(其中包括)該土地之原居民各自與本公司訂立之各別賠償協議(「賠償協議」)，該等物業將無償轉讓予該土地之原居民作為賠償。若干物業(例如公共服務區及公共設施)將轉讓予火村經濟聯合社。
2. 該等物業將屬於項目公司。訂立合作開發協議前，項目公司將於完成發展該項目(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後轉讓至目標公司(其為本公司附屬公司)。根據合作開發協議，買方將於完成後透過目標公司全資擁有項目公司。因此，於完成後，買方有權於完成發展該項目(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後透過於項目公司之100%間接權益分佔該等物業。

3. 該等物業已保留作本集團內部之用。本集團可持有該等物業為持作長期投資之投資物業或售予可能對該等物業感興趣之本集團客戶，而本集團可因而從該等物業產生收益。合作開發協議之訂約方同意(i)該等物業將於該項目發展完成(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後由本集團保留以供支付；及(ii)買方須促使項目公司將該等物業無償轉讓予本集團。
4. 鑒於該土地之原居民根據賠償協議有權於該項目竣工後獲賠償合共1,013,302平方米物業，而僅874,720平方米物業將發展成重建區，根據賠償協議，非應佔融資區之138,582平方米物業將無償轉讓予該土地之原居民作為賠償，以補足差額，而部分有關物業(例如公共設施)將轉讓予火村經濟聯合社。
5. 根據第一補充合作協議及東進公司、本公司與項目公司於二零一八年十二月二十四日訂立之物業銷售協議，非應佔融資區之60,000平方米物業(不包括公共設施)將按協定成本每平方米人民幣12,000元售予科學城(東進公司之控股公司)。

以下為目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及二零二零年一月一日至二零二零年二月二十九日止期間之若干未經審核財務資料：

	截至 二零二零年 二月二十九日 止期間 概約 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 概約 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 概約 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	9,851 (相當於約 10,937,000 港元)	94,418 (相當於約 104,823,000 港元)	11,225 (相當於約 12,462,000 港元)
除稅後虧損淨額	9,851 (相當於約 10,937,000 港元)	84,312 (相當於約 93,603,000 港元)	8,420 (相當於約 9,348,000 港元)

於二零二零年二月二十九日，(i)目標公司之未經審核總資產約為人民幣3,137,000,000元(相當於約3,483,000,000港元)；(ii)目標公司之未經審核總負債(包括待售貸款)約為人民幣3,240,000,000元(相當於約3,597,000,000港元)；及(iii)目標公司之未經審核負債淨額約為人民幣103,000,000元(相當於約114,000,000港元)。



## 進行出售事項之理由及裨益

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。

本集團預期就出售事項確認未經審核收益約人民幣1,153,000,000元(相當於約1,280,000,000港元)，該金額按以下方式計算：

	人民幣 (百萬元)
總代價	3,318
減：於完成時之未償資金佔用費	(296)
加：本集團於完成時之賬目所記錄之目標公司 資產淨值(附註1)	103
減：待售貸款於完成時之面值(附註2)	(1,818)
減：就出售事項將產生之估計開支 (如會計、法律及其他專業費用)及稅項	(154)
<b>來自出售事項之收益</b>	<b><u>1,153</u></b>

附註：

1. 目標公司於二零二零年二月二十九日之未經審核負債淨額約人民幣103,000,000元(相當於約114,000,000港元)乃用於此計算中。
2. 待售貸款於二零一九年十二月三十一日之面值約人民幣1,818,000,000元(相當於約2,018,000,000港元)乃用於此計算中。

本集團將錄得之出售事項實際收益或虧損將須待本公司核數師進行審閱及最終審核。

董事預期出售事項之所得款項淨額經扣除直接應佔之開支後將約為人民幣3,164,000,000元(相當於約3,513,000,000港元)，將用作(i)償還本集團之銀行及其他借款；及(ii)為本集團其他物業發展項目提供資金。考慮到(a)中美兩國之貿易爭端以及冠狀病毒之爆發導致本集團於中國之當前經營狀況，為本集團在不久將來募集資金帶來沉重壓力；及(b)出售事項可令本集團免除為未償發展成本提供資金，而本集團仍可如上文所述因出售事項從該項目實現收益，董事認為出售事項可讓本集團於適當時候變現其於該項目之投資。此外，董事認為按待售貸款於完成時之面值向買方轉讓待售貸款屬公平合理。

董事認為合作開發協議之條款為一般商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章之通知、公告、通函及股東批准之規定。

一份載有(其中包括)出售事項詳情及根據上市規則須予披露之資料之通函將於二零二零年六月三十日或之前向股東寄發，原因為本公司需要更多時間編製通函。

## 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：

「十五個經濟合作社」 指 該項目涉及之十五個農村經濟合作社，由該土地之原居民透過火村經濟聯合社擁有

「應佔融資區」 指 買方於完成後將有權透過目標公司及項目公司享有之融資區區域844,195平方米，其中包括(i)面積760,420平方米之住宅區；(ii)面積41,804平方米之教育機構；(iii)面積20,000平方米之公共服務區；及(iv)面積21,971平方米之公用設施區

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國之銀行開門營業之日子(不包括周六、周日及公眾假期)及買方開戶所在地之銀行開門營業之日子(不包括周六、周日及公眾假期)
「合作開發協議」	指	由賣方、本公司、天騰、目標公司及買方就出售事項訂立日期為二零二零年四月二十二日之合作開發協議
「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	完成將待售股權由賣方轉讓至買方及將待售貸款由賣方轉予買方
「先決條件」	指	載於本公告「先決條件」一段之完成先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「發展協議」	指	由本公司、火村經濟聯合社與東進公司就發展該項目訂立之發展協議
「東進溢利分佔權」	指	具有本公告「待售資產」一段賦予之涵義
「東進服務費」	指	東進公司(或其指示之任何實體)就東進公司向本公司轉讓東進溢利分佔權而須收取之款項，其亦視作就東進公司於二零一八年至二零二零年止期間就該項目提供服務(包括取得融資區之城市重建方案及土地使用權之批准，以及提供清拆與搬遷管理與協調)而應向其支付之前期服務費，並包括二零一八年及二零一九年各自之服務費人民幣300,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據合作開發協議向買方出售待售股權及待售貸款

「東進公司」	指	廣州東進新區開發有限公司，一間於中國成立之公司並為獨立第三方，其控股公司及最終實益擁有人分別為科學城及國務院國有資產監督管理委員會
「教育機構」	指	一間包括 72 班之學校及兩間各包括 18 班之幼稚園，合共佔應佔融資區 41,804 平方米
「融資區」	指	該土地之一部分，地盤面積約為 345,420 平方米，當中可建築面積約為 289,400 平方米，包括約 864,527 平方米之住宅區；約 95,843 平方米之商業物業及辦公室；教育機構；公共服務區；約 33,465 平方米之公共設施及約 25,917 平方米之舊村搬遷之物業；共劃分為六個區域並分六個階段發展
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州融晟」	指	廣州融晟投資發展有限公司，一間於中國成立之公司並為目標公司之主要股東(定義見上市規則)。廣州融晟之最終實益擁有人為黃開興。
「火村經濟聯合社」	指	廣州市黃埔區東區街火村社區經濟聯合社(現稱為廣州市黃埔區雲埔街火村社區經濟聯合社)，一間於中國成立之農村經濟合作社並由該土地之原居民擁有
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「該土地」	指	位於中國廣東省廣州市黃埔區火村之土地，地盤面積約為 615,086 平方米，劃分為融資區及重建區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	自合作開發協議日期起計十二個月(或賣方、本公司、天騰及買方可能書面同意之較後日期)
「非應佔融資區」	指	除應佔融資區以外之融資區
「未償資金佔用費」	指	記錄為項目公司應付本公司之其他應收款項之資金佔用費，即誠如本公告「就該項目訂立之主要協議」一段所披露，項目公司根據二零一八年成立項目公司協議於直至完成時應付本公司之總資金佔用費，其將根據適用會計準則於完成時註銷
「未償發展成本」	指	於完成日期尚未產生及支付之該項目發展成本，須由買方於完成時以本公司為受益方承擔
「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
「該項目」	指	有關該土地之城市更新項目，目的為將該土地及其上之樓宇重新發展成住宅區、商業區及辦公室
「項目公司」	指	廣州宏祥房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，正承擔該項目
「公共服務區」	指	佔應佔融資區 20,000 平方米之公共服務區
「買方」	指	廣州博浩企業管理合伙企業(有限合伙)，一間於中國成立之有限合夥公司，其最終實益擁有人為溫天納及張懿

「重建區」	指	該土地之一部分，地盤面積約為260,900平方米，當中可建築面積約為234,100平方米，包括約764,300平方米之住宅區、約84,020平方米之公用設施、約26,400平方米之商業物業及辦公室；共劃分為五個區域並分五個階段發展，有待政府最終批准
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股權」	指	於目標公司中之100%股權
「待售貸款」	指	於完成時，賣方及/或本公司附屬公司以貸款方式墊付目標公司、項目公司及御祥投資而目標公司、項目公司及御祥投資應付及結欠賣方及/或本公司附屬公司之所有金錢款項，於二零一九年十二月三十一日達約人民幣1,818,000,000元(相當於約2,018,000,000港元)
「科學城」	指	科學城(廣州)投資集團有限公司，一間於中國成立之公司並為獨立第三方。其為東進公司之控股公司，已獲東進公司指派代其收費。科學城之最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。
「股東」	指	本公司股本中之股份持有人
「平方米」	指	平方米
「天騰」	指	天騰投資有限公司，本公司全資附屬公司並為賣方唯一股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣州御宏投資有限公司，一間於中國成立之有限公司並為本公司非全資附屬公司
「總代價」	指	出售事項之總代價

「賣方」	指	裕德投資有限公司，本公司全資附屬公司
「賣方集團」	指	本公司、賣方及天騰
「御祥投資」	指	廣州御祥投資有限公司，一間於中國成立之公司並由十五個經濟合作社全資擁有。其為項目公司唯一股東。
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣報價之金額已按人民幣1元兌1.1102港元之匯率換算，僅供說明用途。在適用情況下已使用有關匯率，僅供說明用途，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率兌換或能夠兌換。

代表董事會  
**珠光控股集團有限公司**  
 主席  
**朱慶淞**

二零二零年四月二十二日

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。

本公告登載於本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。