

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：
出售全資附屬公司之100%股權及應收賬款**

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年十一月十二日(交易時段後)，該等賣方(各為本公司全資附屬公司)、買方及目標公司訂立轉讓協議，據此，根據及受限於轉讓協議之條款及條件，(i)賣方A已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權；及(ii)賣方B已有條件同意出售而買方已有條件同意購買應收賬款，總代價為人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)其中一項超過25%但低於75%，因此根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，可接受股東給予書面批准以代替召開股東大會：(1)倘本公司召開股東大會以批准有關出售事項，概無股東須放棄投票；及(2)有關股東書面批准須由在批准有關出售事項之股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之一名股東或一批密切聯繫股東所給予。

* 僅供識別

據本公司在作出一切合理查詢後所知，由於並無股東於出售事項擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東（包括融德）須放棄投票。本公司已取得融德之書面批准，而該公司持有4,825,791,289股股份，相當於本公司於本公告日期已發行股份總數約67.08%，根據上市規則第14.44條，有關書面批准可代替在本公司股東大會上取得股東批准。

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十二月三日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於二零二零年十一月十二日（交易時段後），該等賣方（各自為本公司全資附屬公司）、買方及目標公司訂立轉讓協議，據此，根據及受限於轉讓協議之條款及條件，(i) 賣方A已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權；及(ii) 賣方B已有條件同意出售而買方已有條件同意購買應收賬款，總代價為人民幣2,983,000,000元（相當於約3,395,000,000港元）。

轉讓協議之主要條款載列如下：

轉讓協議

日期

二零二零年十一月十二日

訂約方

- (a) 賣方A： 偉澤投資有限公司，為本公司全資附屬公司；
- (b) 賣方B： 廣州舜吉實業有限公司，為本公司全資附屬公司；
- (c) 買方： 廣州市城興貿易有限公司，為獨立第三方；及
- (d) 目標公司： 廣州御嘉投資有限公司，於本公告日期其全部股權均由賣方A擁有。

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事貿易。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人(即中國廣州市人民政府國有資產監督管理委員會)均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據轉讓協議，(i) 賣方 A 已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權；及 (ii) 賣方 B 已有條件同意出售而買方已有條件同意購買應收賬款。

代價

待售股權及應收賬款之總代價約為人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)，當中待售股權之代價(「待售股權代價」)約為人民幣1,129,000,000元(相當於約1,285,000,000港元)，而應收賬款之代價(「應收賬款代價」)約為人民幣1,854,000,000元(相當於約2,110,000,000港元)。於本公告日期，應收賬款之金額約為人民幣1,854,000,000元(相當於約2,110,000,000港元)。

於二零二零年九月十六日，買方向該等賣方提供本金額合共為人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)之新貸款。新貸款之目的是協助本集團解除對附屬樓宇設置之押記(「銀行押記」)，此前為取得由廣州農村商業銀行華夏支行(「該銀行」)向本集團提供本金額合共約人民幣1,700,000,000元(相當於約1,935,000,000港元)之貸款(「銀行貸款」)，附屬樓宇作為抵押品質押予該銀行。在本集團償還銀行貸款及銀行押記獲該銀行解除後，附屬樓宇已於二零二零年九月作為抵押品質押予買方以取得新貸款。

鑒於該等賣方結欠買方本金額為人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)之新貸款於轉讓協議日期尚未償還，轉讓協議之訂約方協定，總代價人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)當中之人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)將用作為該等賣方向買方償還新貸款。因此，買方須就其銷售待售股權於向中國相關政府機構支付預扣稅後十個工作天內向該等賣方(或由該等賣方書面指定之其他人士)支付人民幣483,000,000元(相當於約550,000,000港元)與將由賣方 A 承擔之預扣稅之間之結餘淨額，即可悉數結清待售股權代價及應收賬款代價，而買方及賣方 A 授權之人士應於完成日期後七個工作天內處理預扣稅結算。

代價基準

出售事項之總代價乃由該等賣方與買方在參考(i)附屬物業於二零二零年九月三十日由獨立專業估值師作出之初步估值(「估值」)人民幣2,985,000,000元(相當於約3,397,000,000港元)；(ii)目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值約人民幣1,217,000,000元(相當於約1,385,000,000港元)(已參考估值予以調整)；及(iii)應收賬款之金額後，經公平磋商釐定。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則就轉讓協議及其項下擬進行之交易下取得股東批准；
- (b) 本公司已就轉讓協議及其項下擬進行之交易取得所有必要之確認、同意及批准(包括但不限於所有法律、法規及上市規則訂明之規定)，而於完成日期有關確認、同意及批准仍具有十足效力及作用；及
- (c) 買方已遵守相關機構(包括買方之監管部門)之披露要求，並就轉讓協議及其項下擬進行之交易獲得相關機構之批准。

上文所載先決條件一概不得豁免。倘上文所載之任何先決條件於二零二一年十二月三十一日(或轉讓協議之訂約方可能書面協定之任何較後日期)或之前尚未達成，則轉讓協議將終止及停止(惟若干雜項條款除外)，而轉讓協議之任何訂約方對其他訂約方不再負有任何義務及責任，惟先前已違反之轉讓協議條款除外。

完成

在達成所有先決條件後五個工作天內，賣方A及買方須開始轉讓待售股權，並完成有關轉讓之工商登記變更，包括簽署有關轉讓之工商登記變更所需之所有必要文件。

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司全資附屬公司，而本公司將不再擁有目標公司任何權益。此後，目標公司之財務業績將不再與本集團業績綜合入賬。

有關目標公司及附屬物業之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事投資控股，而其主要資產為附屬物業，即附屬樓宇（即一棟位於發展項目總建築面積約為48,528平方米之辦公及商業大廈）以及其上之285個泊車位。名為「花城御景花園」之發展項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，是由13棟商住樓宇組成之綜合物業發展項目（住宅／商業），連同附屬設施及停車場。於本公告日期，(i)附屬樓宇受限於押記，而押記以買方為受益人由目標公司簽立，作為新貸款之抵押品；及(ii)目標公司由賣方A全資擁有，其註冊股本為人民幣10,000,000元（相當於約11,000,000港元），於轉讓協議日期均為未繳足。根據轉讓協議，買方須於二零二零年十二月三十一日（即根據目標公司組織章程細則須繳足目標公司註冊股本的最後日期）前繳足目標公司之註冊股本。

目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產總值及未經審核負債淨額分別約為人民幣1,854,000,000元（相當於約2,110,000,000港元）及人民幣829元（相當於約943港元）。由於目標公司於二零一九年十一月十三日成立，因此於本公告日期可得之與目標公司淨虧損相關之財務資料如下，涵蓋二零一九年十一月十三日至二零一九年十二月三十一日止期間：

二零一九年
十一月十三日至
二零一九年
十二月三十一日止期間
(未經審核)

稅前淨虧損	人民幣1,000元
稅後淨虧損	人民幣1,000元

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。

本集團預期將從出售事項中確認未經審核收益約262,000,000港元，有關收益乃經參考(i)總代價；與(ii)(aa)於完成時計入本集團未經審核財務報表之估計目標公司未經審核負債淨額；(bb)應收賬款；與(cc)就出售事項將予產生之估計成本、開支及稅項之和之間之差額後計算得出。本集團因出售事項而將實際錄得之收益或虧損金額須待本公司核數師進行審核後，方可作實。

董事預期，出售事項所得款項淨額(經扣除出售事項直接應佔之開支以及稅項並抵銷新貸款後)將約為人民幣374,000,000元(相當於約426,000,000港元)，將用作本集團之一般營運資金。發展項目是本集團擁有之物業發展項目之一，而本集團一直將附屬物業持作出售及投資用途。董事認為，與買方磋商後達成之出售事項涉及本集團以出售賣方A在目標公司所持待售股權之方式銷售附屬物業，此舉能令本集團以符合成本效益之有效方式出售附屬物業。

董事認為，轉讓協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)其中一項超過25%但低於75%，因此根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，可接受股東給予書面批准以代替召開股東大會：(1)倘本公司召開股東大會以批准有關出售事項，概無股東須放棄投票；及(2)有關股東書面批准須由在批准有關出售事項之股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之一名股東或一批密切聯繫股東所給予。

據本公司在作出一切合理查詢後所知，由於並無股東於出售事項擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東(包括融德)須放棄投票。本公司已取得融德之書面批准，而該公司持有4,825,791,289股股份，相當於本公司於本公告日期已發行股份總數約67.08%，根據上市規則第14.44條，有關書面批准可代替在本公司股東大會上取得股東批准。

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十二月三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：

「董事會」	指	董事會
「押記」	指	以買方為受益人對附屬樓宇設置並由目標公司簽立之按揭，作為新貸款之抵押品
「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	出售事項完成日期，而(i)待售股權將由有關中國當局以買方名義合法及實益登記；及(ii)應收賬款將合法及實益轉讓予買方
「完成日期」	指	完成出售事項當日
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一段所載之完成先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「發展項目」	指	名為「花城御景花園」之物業發展項目，位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據轉讓協議由該等賣方向買方出售待售股權及應收賬款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新貸款」	指	本金額合共為人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)之貸款，由買方向該等賣方提供並以押記項下之附屬樓宇作抵押
「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
「買方」	指	廣州市城興貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，並由中國廣州市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「融德」	指	融德投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東(定義見上市規則)
「待售股權」	指	目標公司之100%股權
「應收賬款」	指	一筆金額約為人民幣1,854,000,000元(相當於約2,110,000,000港元)由目標公司結欠賣方B之賬款
「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
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬樓宇」	指	一棟位於發展項目之辦公及商業大廈，總建築面積約為48,528平方米
「目標公司」	指	廣州御嘉投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由賣方A全資擁有
「附屬物業」	指	位於發展項目之附屬樓宇及其上之285個泊車位
「總代價」	指	人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)，即出售事項之總代價
「轉讓協議」	指	由該等賣方、買方及目標公司就出售事項訂立日期為二零二零年十一月十二日之轉讓協議
「賣方A」	指	偉澤投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司
「賣方B」	指	廣州舜吉實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣報價之金額已按1港元兌人民幣0.87872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

香港，二零二零年十一月十二日

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)及聯交所發放發行人資訊之專用網站(www.hkexnews.hk)。