

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：  
收購目標公司49%股本權益**

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月七日交易時段後，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。

**買賣協議**

根據買賣協議，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售權益(相當於目標公司之49%股本權益)，代價為人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)。

**上市規則之涵義**

由於有關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%，因此根據上市規則第14章，收購事項單獨構成本公司之須予披露交易。

由於有關收購事項之相關百分比率(定義見上市規則)與先前收購事項合併計算後超過25%但低於75%，因此根據上市規則第14章，收購事項與先前收購事項合併計算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。

\* 僅供識別

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，股東可以股東書面批准方式代替召開股東大會批准收購事項：(1)倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項，概無股東須放棄投票；及(2)已自合共持有本公司已發行股本50%以上且有權出席股東大會並於會上投票批准收購事項之一名股東或一組密切聯繫股東取得有關股東書面批准。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於並無股東於收購事項擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准有關出售事項，概無股東(包括融德)須放棄投票。持有4,825,791,289股股份(相當於約本公司已發行股本67.08%)之融德已就收購事項提供股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，毋須召開股東大會以批准收購事項。

一份載有(其中包括)收購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二十九日或之前寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零一九年十二月十八日有關先前收購事項之公告。

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月七日交易時段後，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。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

**日期：**

二零二零年十二月七日

**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。基於廖騰佳先生(融德(本公司之控股股東(定義見上市規則))之股東(擁有其36%權益)、董事會副主席以及執行董事)一直擔任賣方顧問以及曾參與賣方財務及營運方面之管理層討論，彼被認為對賣方具有重大影響力；因此，根據本公司於編製其財務報表時所採納之香港財務報告準則，賣方被視為本公司之關聯方。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(相當於目標公司之49%股本權益)。有關目標公司之資料載列於下文「有關目標公司之資料」一節。

## 代價

代價為人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)並須自完成日期起計10個營業日內由買方以現金支付予賣方。

## 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以比較法對廣州土地於二零二零年九月三十日進行評估之初步估值約人民幣6,400,000,000元(相當於約7,380,000,000港元)(「估值」)；及(ii)目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核綜合資產淨值(參考估值後作出調整)約人民幣1,985,000,000元(相當於約2,289,000,000港元)之49%，為約人民幣973,000,000元(相當於約1,122,000,000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：

- (i) 根據將銷售權益由賣方轉讓至買方完成工商登記變更手續(該條件僅於其他條件均獲達成後方始達成)；
- (ii) 賣方根據買賣協議作出之聲明及保證(「賣方保證」)在各方面均屬真實、準確及並無誤導成分以及並無重大遺漏，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；

- (iii) 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行政決策或命令之任何限制或禁止；及
- (iv) 賣方與買方及/或本公司已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。

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

倘上述條件未於最後截止日期下午五時正之前獲達成，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。此外，賣方須即時向買方退還已收取之任何代價。

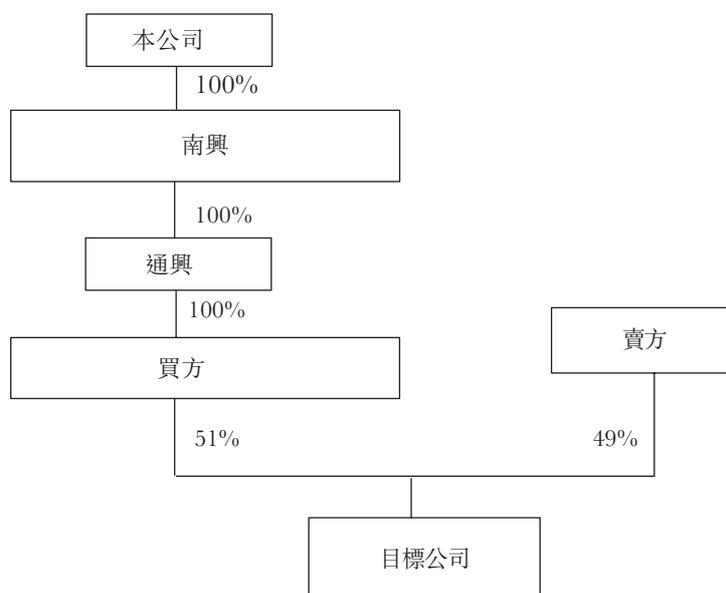
## 完成

待條件獲達成或豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期落實。

於本公告日期，本集團擁有目標公司之51%股本權益。緊隨完成後，本集團將擁有目標公司之100%股本權益，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

## 有關目標公司之資料

據董事所知、所悉及所信，下表列出目標公司於本公告日期之股權架構：



完成後，目標公司之股權架構如下：



## 目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，其主要業務活動為物業發展。於本公告日期，本集團及賣方分別擁有目標公司之51%及49%股本權益。廣州土地乃目標公司之主要資產，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，目標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352,158平方米及360,655平方米，而項目分為四期進行發展。第一期至第三期項目於本公告日期正進行施工。第一期項目涵蓋四座公寓大樓(包括部分零售)，佔可供出售總建築面積約33,095平方米，其於二零二零年七月開始預售，並預期於二零二二年四月竣工，而項目之餘下期數用作銷售之總建築面積約319,063平方米，預期於二零二五年五月前竣工。廣州土地(其中包括土地A、土地B及土地C)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：

		根據 項目用作發展 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	67,191
				公寓	112,405
				商業	13,762
土地B		15,235	116,698	辦公室	73,350
				公寓	36,770
				商業	15,585
土地C		10,811	37,840	公寓	30,996
				商業	2,099
小計		63,637	360,655		352,158
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		<u>107,400</u>	<u>360,655</u>		<u>352,158</u>

下文載列截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度根據香港公認會計原則編製之目標公司之若干未經審核財務資料：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約)
除稅前虧損淨額	人民幣204,951,000元 (相當於約 236,331,000港元)	人民幣136,249,000元 (相當於約 157,110,000港元)
除稅後虧損淨額	人民幣204,951,000元 (相當於約 236,331,000港元)	人民幣136,249,000元 (相當於約 157,110,000港元)

目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值及總資產分別約人民幣903,000,000元(相當於約1,041,000,000港元)及約人民幣4,839,000,000元(相當於約5,580,000,000港元)。

### 收購事項對本集團之財務影響

於本公告日期，本集團持有目標公司之51%股本權益，而目標公司之財務業績會以權益法作為一間合營企業計入本集團之綜合財務報表。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將會綜合入賬至本集團。

### 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目標公司擁有，並計劃透過項目發展成辦公室、公寓、商業、旅遊及娛樂用途，憑藉收購目標公司之49%餘下股本權益，本集團將得以全權控制項目及完全擁有廣州土地。此外，廣州土地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廣州國際金融城範圍內，故其發展潛力龐大。鑒於廣州土地之發展潛力且其地理位置優越兼交通便利，董事會認為，收購事項誠屬本集團於中國廣州市進一步發展及擴張其物業發展業務之策略性良機。

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。

### 上市規則之涵義

由於有關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%，因此根據上市規則第14章，收購事項單獨構成本公司之須予披露交易。

由於有關收購事項之相關百分比率(定義見上市規則)與先前收購事項合併計算後超過25%但低於75%，因此根據上市規則第14章，收購事項與先前收購事項合併計算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，股東可以股東書面批准方式代替召開股東大會批准收購事項：(1)倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項，概無股東須放棄投票；及(2)已自合共持有本公司已發行股本50%以上且有權出席股東大會並於會上投票批准收購事項之一名股東或一組密切聯繫股東取得有關股東書面批准。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於並無股東於收購事項擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准有關出售事項，概無股東(包括融德)須放棄投票。持有4,825,791,289股股份(相當於約本公司已發行股本67.08%)之融德已就收購事項提供股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，毋須召開股東大會以批准收購事項。

一份載有(其中包括)收購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二十九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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售權益
「通興」	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，為本公司之間接全資附屬公司
「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、星期日及公眾假期除外)
「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	向中國相關部門以買方之名義依法及實益登記銷售權益當日後之營業日，或買方與賣方可能協定之有關較後日期
「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	買方根據買賣協議就收購事項應付予賣方之代價人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「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之統稱，全部由目標公司擁有
「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
「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，由目標公司擁有
「土地B」	指	該土地之部分，其總土地面積約為15,235平方米，由目標公司擁有
「土地C」	指	該土地之部分，其總土地面積約為10,811平方米，由目標公司擁有

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年三月三十一日(或買方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
「先前收購事項」	指	根據由南興、荃興控股有限公司及張芳榮先生訂立日期為二零一九年十二月十八日之協議，收購通興股本中每股面值1.00美元之1,000股股份，佔通興已發行股本之100%，有關詳情載列於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告
「項目」	指	將於廣州土地上發展之物業發展項目，而目標公司於其中持有權益
「買方」	指	保鋒投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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，即本公司之控股股東(定義見上市規則)
「銷售權益」	指	目標公司之49%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
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	買方與賣方及就收購事項所訂立日期為二零二零年十二月七日之協議

「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
「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	廣州發展汽車城有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由本集團及賣方分別擁有51%及49%
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「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，其最終實益擁有人為謝炳釗先生及朱各亮先生
「%」	指	百分比

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1.15311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，二零二零年十二月七日

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。