

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)

**完成有關收購目標公司49%股權之主要交易
及
有關物業管理服務協議之持續關連交易**

完成主要交易

於二零二一年三月二十五日，本公司獲悉隨第二份AEC買賣協議將予達成之最後先決條件(即完成有關賣方向買方轉讓目標公司49%股權而須進行的工商登記變更手續)獲達成，第二次AEC完成已於二零二一年三月二十四日落實。於第二次AEC完成後，目標公司成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團之財務業績中。

* 僅供識別

持續關連交易

於二零二零年一月二十三日，管理公司(i)與本集團訂立該等管理協議(包括八份交付前管理協議及十一份交付後管理協議)，據此，管理公司已同意就該等項目向本集團提供該等交付前管理服務及該等交付後管理服務，其進一步詳情載於持續關連交易公告；及(ii)與目標公司(當時之獨立第三方，自第二次AEC完成日期起成為本公司之全資附屬公司)訂立AEC交付前管理協議及AEC交付後管理協議(即統稱AEC管理協議)，據此，管理公司已同意就珠光金融城壹號(目標公司持有之物業項目)向目標公司提供該等交付前管理服務及該等交付後管理服務。

自有關日期起管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(執行董事、董事會主席及控股股東融德之股東(擁有其34.06%權益))之女兒；及(ii)朱沐之先生(執行董事及控股股東融德之股東(擁有其29.94%權益))之侄女。由於朱女士為朱慶淞先生之聯繫人並被視為朱沐之先生之關連人士，根據上市規則第14A章，管理公司自有關日期起成為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，自該等管理協議之日期起，該等管理協議項下擬進行之持續關連交易成為本公司之持續關連交易。

於二零二零年三月，本集團透過收購通興之100%已發行股本之方式完成收購目標公司51%股權，據此本集團根據適用會計準則使用權益法將目標公司作為合營企業列賬。於二零二一年三月二十四日，本集團透過第二次AEC收購完成收購目標公司之餘下49%股權，據此目標公司成為本公司之全資附屬公司，使AEC持續關連交易自第二次AEC完成日期起根據上市規則成為本公司之持續關連交易。

由於AEC持續關連交易與該等持續關連交易之性質相似且由本集團與同一名關連人士訂立，因此根據上市規則第14A.81條就關連交易之分類而言，AEC交付前管理協議、AEC交付後管理協議及該等管理協議已合併計算。經計及AEC持續關連交易自第二次AEC完成日期起僅構成本公司之持續關連交易，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之各項總年度上限將修訂為人民幣49,000,000元(相當於約58,719,000港元)及人民幣65,000,000元(相當於約77,892,000港元)，而先前載於持續關連交易公告之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限並無進行修訂。由於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年之總年度上限之適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，總持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

茲提述(i)本公司日期為二零二零年一月二十三日之公告，內容有關該等管理協議(「**持續關連交易公告**」)；(ii)本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告，內容有關本集團透過收購通興之100%已發行股本之方式收購目標公司51%股權；(iii)本公司日期為二零二零年十二月七日之公告，內容有關第二次AEC收購；及(iv)本公司日期為二零二零年十二月二十四日之通函，內容有關第二次AEC收購。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙與持續關連交易公告所界定者具有相同涵義。

完成主要交易

於二零二一年三月二十五日，本公司獲悉隨第二份AEC買賣協議將予達成之最後先決條件(即完成有關賣方向買方轉讓目標公司49%股權而須進行的工商登記變更手續)獲達成，第二次AEC完成已於二零二一年三月二十四日落實。於第二次AEC完成後，目標公司成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團之財務業績中。

持續關連交易

於二零二零年一月二十三日，管理公司(i)與本集團訂立該等管理協議(包括八份交付前管理協議及十一份交付後管理協議)，據此，管理公司已同意就該等項目向本集團提供該等交付前管理服務及該等交付後管理服務，其進一步詳情載於持續關連交易公告；及(ii)與目標公司(當時之獨立第三方，自第二次AEC完成日期起成為本公司之全資附屬公司)訂立AEC交付前管理協議及AEC交付後管理協議(即統稱AEC管理協議)，據此，管理公司已同意就珠光金融城壹號(目標公司持有之物業項目)向目標公司提供該等交付前管理服務及該等交付後管理服務。

AEC管理協議及該等管理協議

各AEC管理協議之主要條款載列如下：

日期 二零二零年一月二十三日

訂約方 (i) 管理公司；及

(ii) 目標公司，就AEC交付前管理協議及AEC交付後管理協議而言。

管理公司為一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業管理。自有關日期起管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(執行董事、董事會主席及控股股東融德之股東(擁有其34.06%權益))之女兒；及(ii)朱沐之先生(執行董事及控股股東融德之股東(擁有其29.94%權益))之侄女。由於朱女士為朱慶淞先生之聯繫人並被視為朱沐之先生之關連人士，根據上市規則第14A章，管理公司自有關日期起成為本公司之關連人士。

目標公司為本公司之全資附屬公司，其主要業務為物業發展。

年期

AEC交付前管理協議及AEC交付後管理協議各自之年期為二零二零年一月二十三日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)，而該等協議均可由目標公司以發出一個月事先書面通知之方式提早終止。

標的事項

根據AEC交付前管理協議及AEC交付後管理協議，管理公司已同意就珠光金融城壹號向目標公司提供交付前管理服務及交付後管理服務。

定價及支付條款

根據AEC交付前管理協議，目標公司須每月月底以現金支付管理費(「**AEC交付前管理費**」)，AEC交付前管理費包括經目標公司與管理公司事先協定之管理公司於提供AEC交付前管理服務時產生之總成本及開支(包括人力資源成本)及其10%。

根據AEC交付後管理協議，目標公司須每月月底以現金向管理公司支付下列管理費(「**AEC交付後管理費**」)：

- (a) 珠光金融城壹號待售單位之物業管理費為每平方米人民幣5.8元(就公寓而言)及每平方米人民幣28元(就辦公室而言)，按相關待售單位建築面積計算並須視乎(i)中國物價局不時批准之調整；及(ii)AEC交付後管理協議訂約方之間相互批准之調整而定；及
- (b) 按(i)有關政府當局收取之水電費率；及(ii)珠光金融城壹號待售單位水電錶所示之所用水電量計算珠光金融城壹號待售單位所產生之公用事業開支(即水電開支)。

AEC交付前管理費乃訂約方經參考為可資比較物業所提供之類似服務之現行管理費率後經公平磋商釐定及按正常商業條款訂立，並按管理公司向本集團提供不高於且不遜於其他獨立第三方向本集團提供之價格及條款(包括支付條款)。

就AEC交付後管理費而言，物業管理費定於經訂約方公平磋商後由管理公司就珠光金融城壹號向目標公司開出之費率，而公用事業開支則經參考有關政府當局就珠光金融城壹號收取之水電費率後釐定。該等AEC交付後管理費乃由管理公司向目標公司提供，其價格及條款(包括支付條款)不高於及不遜於其他獨立第三方向本集團提供者。

過往於持續關連交易公告所載之該等管理協議之主要條款概無變動。

內部監控

本集團將採取下列內部監控措施，以監管總持續關連交易：

- (a) 本集團之財務部有關人員及管理層將會定期進行檢查，以審閱及評估總持續關連交易是否根據該等管理協議及AEC管理協議之條款進行；
- (b) 本集團之財務部有關人員及管理層將會不時監控該等管理協議及AEC管理協議之價格及條款，以確保總持續關連交易乃按正常商業條款進行，及有關價格及條款不會遜於其他獨立第三方向本集團所提供者；
- (c) 本集團財務部有關人員將會監控該等管理協議及AEC管理協議項下本集團與管理公司之間之每月交易金額以及向本集團管理層報告，確保不會超出總年度上限；
- (d) 獨立非執行董事將每年審閱總持續關連交易，並確認該等交易乃在本集團一般及日常業務過程中按其之該等管理協議及AEC管理協議進行規管，為一般或較佳商業條款，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益；及
- (e) 本公司將委托其核數師每年就總持續關連交易作出報告。本公司之核數師將審閱並在本公司之年報中確認總持續關連交易是否(i)已獲董事會批准；(ii)於一切重大方面均已根據該等管理協議及AEC管理協議訂立；及(iii)並無超出相關總年度上限。

過往數據

截至二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團及目標公司就該等項目及珠光金融城壹號之該等物業管理服務而向管理公司支付之年度總額(按合併基準計算)分別為約人民幣20,504,000元(相等於約24,571,000港元)(惟於二零一七年就該等交付前管理服務並無就天鷹項目產生費用，且就該等交付後管理服務並無就天鷹項目、御景雅苑、珠光·雲嶺湖、新城御景、梅州潮塘項目及珠光金融城壹號產生費用)、人民幣18,341,000元(相等於約21,979,000港元)(惟於二零一八年就該等交付後管理服務並無就天鷹項目、御景雅苑、南沙御景、梅州潮塘項目及珠光金融城壹號產生費用)、人民幣19,131,000元(相等於約22,925,000港元)(惟於二零一九年就該等交付後管理服務並無就天鷹項目、御景雅苑、南沙御景、梅州潮塘項目及珠光金融城壹號產生費用)及人民幣18,526,000元(相等於約22,200,000港元)(惟於二零二零年就該等交付後管理服務並無就御景雅苑、梅州潮塘項目及珠光金融城壹號產生費用)。

總年度上限及釐定基準

由於該等管理協議及AEC管理協議之性質相似且均由本集團及目標公司(自第二次AEC完成日期起成為本公司之全資附屬公司)與同一名關連人士訂立，因此根據上市規則第14A.81條，該等管理協議及AEC管理協議已合併計算。經計及AEC持續關連交易自第二次AEC完成日期起僅構成本公司之持續關連交易，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之各項總年度上限將修訂為人民幣49,000,000元(相當於約58,719,000港元)及人民幣65,000,000元(相當於約77,892,000港元)，而先前載於持續關連交易公告之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限並無進行修訂。截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度之總年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度之總年度上限	
	二零二一年	二零二二年
服務費總額	人民幣 49,000,000元 (相等於約 58,719,000 港元)	人民幣 65,000,000元 (相等於約 77,892,000 港元)

總年度上限乃由董事經參考以下各項後而釐定：(i) 經考慮本集團及目標公司就該等項目及珠光金融城壹號之該等交付前管理服務所產生之過往費用趨勢後，管理公司於提供該等交付前管理服務時所產生之估計總成本及開支；(ii) 就相關該等項目及珠光金融城壹號之該等交付前管理服務之人力資源成本之估計單位價格；(iii) 相關該等項目之待售單位於二零二零年十二月三十一日之總建築面積；(iv) 珠光金融城壹號之待售單位於二零二二年四月三十日之估計總建築面積（假設珠光金融城壹號第一期發展將如期於二零二二年四月進行）；(v) 相關該等項目於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度仍屬待售之估計總面積；(vi) 有關珠光金融城壹號於截至二零二二年十二月三十一日止年度可供交付之估計總建築面積；(vii) 假設第(iii)及第(v)項項下有關於該等項目之總建築面積於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度仍屬待售；(viii) 假設第(iv)項及第(vi)項項下有關於珠光金融城壹號之總建築面積於截至二零二二年十二月三十一日止年度仍屬待售；(ix) 相關該等項目及珠光金融城壹號之待售單位之估計水電用量，已計及其於相關該等項目及珠光金融城壹號之水電用量過往趨勢；及(x) 相關政府部門就相關該等項目及珠光金融城壹號收取之估計公用事業費率。

訂立 AEC 管理協議之理由及裨益

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。

董事認為，為了更好地管理本集團之物業項目及為本集團節省管理時間和資源，將物業管理服務外判予管理公司（其於物業管理方面擁有豐富經驗）乃符合本集團之利益。此外，管理公司自二零一九年起已為目標公司提供物業管理服務，而其就珠光金融城壹號向目標公司提供之該等物業管理服務一直保持穩定一致。

董事（包括獨立非執行董事）認為，AEC 管理協議條款乃在本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款條款訂立，屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦確認，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度之總年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

由於朱慶淞先生及朱沐之先生(兩人均為執行董事)於該等管理協議及AEC管理協議中擁有重大權益，故彼等已就批准與該等管理協議有關事宜以及AEC管理協議(包括總年度上限)之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該等管理協議及AEC管理協議中擁有重大權益，因此並無其他董事就批准有關該等管理協議及AEC管理協議(包括總年度上限)事宜之相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於第二份AEC買賣協議日期前，AEC持續關連交易乃屬管理公司(本公司之關連人士)與目標公司(本集團當時之合營企業)之持續交易，而本公司持有目標公司之51%股權。於第二次AEC完成日期後，本集團已完成收購目標公司餘下49%股權，目標公司已成為本公司之全資附屬公司，且使AEC持續關連交易構成本公司之持續關連交易，自第二次AEC完成日期起生效。

由於AEC持續關連交易與該等持續關連交易之性質相似且由本集團與同一名關連人士訂立，因此根據上市規則第14A.81條就關連交易之分類而言，AEC交付前管理協議、AEC交付後管理協議及該等管理協議已合併計算。經計及AEC持續關連交易自第二次AEC完成日期起僅構成本公司之持續關連交易，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之各項總年度上限將修訂為人民幣49,000,000元(相當於約58,719,000港元)及人民幣65,000,000元(相當於約77,892,000港元)，而先前載於持續關連交易公告之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限並無進行修訂。由於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年之總年度上限之適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，總持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

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：

「AEC持續 關連交易」	指	AEC交付前管理協議及AEC交付後管理協議項下擬進行之交易
「AEC管理協議」	指	AEC交付前管理協議及AEC交付後管理協議之統稱
「AEC交付後 管理協議」	指	目標公司與管理公司就於珠光金融城壹號提供交付後管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「AEC交付前 管理協議」	指	目標公司與管理公司就於珠光金融城壹號提供交付前管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「總年度上限」	指	截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年就總持續關連交易之最高總年度交易價值之統稱，各自為「總年度上限」
「總持續關連交易」	指	該等持續關連交易及AEC持續關連交易之統稱
「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
「管理公司」	指	廣州珠光物業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，其由朱女士擁有90%權益及朱各雄先生(據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，其為獨立第三方)擁有10%權益

* 僅供識別

「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，為本公司間接全資附屬公司
「有關日期」	指	二零一九年十二月二十六日，即管理公司根據上市規則第14A章成為本公司關連人士之日
「第二次AEC收購」	指	收購目標公司之49%股權
「第二次AEC完成」	指	完成第二次AEC收購
「第二次AEC完成日期」	指	第二次完成發生之日期
「第二份AEC買賣協議」	指	買方(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與賣方(獨立第三方)(作為賣方)就第二次AEC收購所訂立日期為二零二零年十二月七日之協議
「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，自第二次AEC完成日期起成為本公司之全資附屬公司
「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
「珠光金融城壹號」	指	珠光金融城壹號，為目標公司持有之物業項目，位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東

以人民幣計值之金額均以人民幣1元兌1.19834港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算概不代表所報金額可能已經或可能或將進行兌換或按上述匯率或其他任何匯率兌換。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

二零二一年三月二十五日

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。