

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)

須予披露交易及關連交易：
出售銀建國際控股集團有限公司之
29.50% 股權

出售事項

董事會欣然宣佈於二零二五年十一月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方與本公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(佔目標公司已發行股份約29.50%)，代價為81,586,802.64港元。代價將以抵銷方式結清，當中代價將於完成後悉數抵銷該貸款。

完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何股權。

上市規則之涵義

由於上市規則項下有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售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。

* 僅供識別

於本公告日期，買方為控股股東，其實益擁有4,978,123,714股股份，佔本公司已發行股本約56.25%。朱慶淞先生為董事會主席兼執行董事，是買方34.06%股權之實益擁有人。廖騰佳先生為董事會副主席兼執行董事，亦是買方之唯一董事及買方36.00%股權之實益擁有人。朱沐之先生為執行董事，是買方29.94%股權之實益擁有人。因此，根據上市規則第14A章，買方為關連人士。故此，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則14A.36條，任何於交易中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，實益擁有4,978,123,714股股份(佔本公司已發行股本約56.25%)之買方及其聯繫人將須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，並將須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

在為批准買賣協議而舉行之董事會會議上，每名有利益關係之董事(即朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生)均被視為於買賣協議項下擬進行之交易中擁有利益關係，並已就批准買賣協議及其項下擬進行交易之提呈決議案放棄於董事會會議上投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立、公平合理並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。第九資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年十二月十九日或之前由本公司刊發。

完成須待買賣協議之若干條件獲達成或豁免(視情況而定)後方始作實。因此，買賣協議項下擬進行之交易未必會進行。

買賣協議

董事會欣然宣佈於二零二五年十一月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方與本公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(佔目標公司已發行股份約29.50%)，代價為81,586,802.64港元。

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零二五年十一月二十八日(交易時段後)

訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司。

將予出售之資產

銷售股份(即679,890,022股目標股份)，於本公告日期佔目標公司已發行股本約29.50%。

代價

代價為81,586,802.64港元(即每股目標股份0.12港元)，將於完成時以抵銷方式結清。

每股目標股份0.12港元之代價較：

- (i) 於買賣協議日期在聯交所所報每股目標股份收市價0.1020港元溢價約17.65%；
- (ii) 繫接買賣協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報每股目標股份之平均收市價0.1030港元溢價約16.50%；及
- (iii) 繫接買賣協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報每股目標股份之平均收市價0.1006港元溢價約19.28%。

代價乃由賣方與買方經參考目標股份現行市價後按公平磋商釐定。董事(不包括有利益關係之董事(已在所有董事會會議上就買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票)及獨立非執行董事(其意見將在考慮獨立財務顧問之意見後提供))認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後方始作實：

- (a) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會上通過普通決議案，批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 本集團已取得與訂立及履行買賣協議及其項下擬進行交易有關之所有必要同意、許可、授權及批准(或視情況而定，相關豁免)；
- (c) 賣方及本公司於買賣協議中作出之保證在所有方面均屬真實準確及無誤導成分；及

(d) 買方於買賣協議中作出之保證在所有方面均屬真實準確及無誤導成分。

買方可酌情豁免上述條件(c)而賣方可酌情豁免上述條件(d)。買賣協議之任何訂約方不得豁免其他條件。倘上述任何條件於最後截止日期或之前未獲達成(或獲豁免，視情況而定)，買賣協議將自動終止，而買賣協議之訂約方於其項下之所有責任將獲解除，惟任何先前違反該協議而產生之責任除外。

完成

完成將於買賣協議所載之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後之完成日期落實。

完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何股權。

有關本集團及買方之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事物業發展、項目管理、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。賣方為本公司之全資附屬公司，並為投資控股公司。

買方為一間投資控股公司及本公司之控股股東。於本公告日期，朱慶淞先生為董事會主席兼執行董事，是買方34.06%股權之實益擁有人。廖騰佳先生為董事會副主席兼執行董事，是買方之唯一董事及買方36.00%股權之實益擁有人。朱沐之先生為執行董事，是買方29.94%股權之實益擁有人。

於本公告日期，買方實益擁有4,978,123,714股股份，佔本公司已發行股本約56.25%。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：171)，是一間投資控股公司。目標集團主要從事物業租賃、投資及新能源投資與經營。

下列為目標公司分別截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之若干經審核財務資料：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元
除稅前虧損	802,136	972,285
除稅後虧損	784,569	956,276

目標公司於二零二五年六月三十日之未經審核總資產及未經審核淨資產分別約為6,551,504,000港元及約1,988,919,000港元。

背景資料以及訂立買賣協議之理由及裨益

於買賣協議日期，本公司結欠買方之貸款總金額約為144,000,000港元(包括該貸款)。鑑於本集團與買方已協定於完成時以抵銷方式結清代價，故該貸款(免息並須按要求償還)將於完成時悉數清償。

本集團預期將會從出售事項中確認未經審核虧損約289,000,000港元，乃經參考(i)代價；與(ii)(a)於二零二五年六月三十日本集團綜合賬目所記錄之本集團應佔目標公司之未經審核賬面值；及(b)出售事項中將予產生之估計開支及稅項之總和後計算得出。本集團將錄得之出售事項實際收益或虧損取決於本集團於完成時本集團綜合賬目所記錄之本集團應佔目標公司之賬面值以及本公司核數師將進行之審閱及最終審核而定。

本集團的核心業務為於中國之物業發展及物業項目管理，其分別貢獻本集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之總收入超過90%及87%。另一方面，目標集團主要從事物業租賃、投資及新能源投資與經營，並如目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載，有意專注於擴大其新能源業務之規模。鑑於目前之嚴峻市況，本集團的策略為更專注於核心物業相關業務，並於適當機會出現時剝離與其核心業務並不互補之非核心業務。目標集團戰略性轉型為新能源業務彰顯其有別於本集團核心業務經營。此外，本公司於二零一八年投資目標公司時相信，憑藉目標集團之物業組合併善用目標集團作為中國一線城市成熟房地產市場參與者之經驗，有關投資為本集團增加未來土地儲備作經營之用的機會。鑑於上文所述及目標集團近年來持續出售其投資物業，在投資時實現本集團上述發展計劃之可能性被認為微乎其微。出售事項符合本集團之戰略目標，使本集團能夠將管理層的注意力及財務資源集中於其核心物業相關業務經營。

鑑於本集團持有目標股份約29.50%之大量股份，加上目標公司於市場上之交易量相對較低，故在公開市場有序出售本集團於目標股份之全部投資為不切實際。以分期方式在公開市場上出售本集團於目標股份之投資不僅會延長出售期及延遲收取所得款項，亦可能會大幅壓低股價，對本集團將予變現之最終回報造成不利影響。相反，出售事項保證本集團可按每股目標股份0.12港元之協定價格退出其於目標股份之非流動投資，使本集團能夠鎖定其投資回報並消除在公開市場低價拋售可能造成之價值削減風險。此外，透過抵銷該貸款結清代價，本集團即時並確切變現其所有投資，並無面臨結清或對手方風險。

鑑於出售事項將以抵銷方式進行，該貸款將於完成時從本集團之資產負債表中消除，此舉將會改善本集團之主要財務比率(如資產負債比率及債務權益比率)，而不會消耗本集團之現金儲備。去除該貸款亦穩定了本集團的現金流計劃，簡化其資本結構及改善財務健康狀況。加強後的資產負債表將提升本集團進入資本市場之能力，為其在需要時更靈活地為未來核心業務計劃提供資金。

目標公司表現持續未如理想進一步支撐了本集團撤資的決定。作為持有目標公司29.5%股權之股東，目標公司之財務業績對本公司綜合盈利具有重大負面影響。截至二零二四年十二月三十一日止最近三個財政年度各年，本公司向目標公司確認其應佔虧損分別為約192,000,000港元、280,000,000港元及223,000,000港元。出售事項將即時終結本公司對目標公司的投資所造成的財務損失，使本公司的未來財務業績更準確反映其主要業務之表現，從而為股東創造更多價值。

經考慮上述因素後，董事(不包括有利益關係之董事(已在所有董事會會議上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票)及獨立非執行董事(其觀點將在計及獨立財務顧問之意見後提供))認為，儘管買賣協議及其項下擬進行之交易並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟買賣協議之條款乃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。

由於代價將於完成時以抵銷方式結清，故本集團不會從出售事項收取現金所得款項。

上市規則之涵義

由於上市規則項下有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售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。

於本公告日期，買方為控股股東，其實益擁有4,978,123,714股股份，佔本公司已發行股本約56.25%。朱慶淞先生為董事會主席兼執行董事，是買方34.06%股權之實益擁有人。廖騰佳先生為董事會副主席兼執行董事，亦是買方之唯一董事及買方36.00%股權之實益擁有人。朱沐之先生為執行董事，是買方29.94%股權之實益擁有人。因此，根據上市規則第14A章，買方為關連人士。故此，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則14A.36條，任何於交易中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，實益擁有4,978,123,714股股份(佔本公司已發行股本約56.25%)之買方及其聯繫人將須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，並將須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

在為批准買賣協議而舉行之董事會會議上，每名有利益關係之董事(即朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生)均被視為於買賣協議項下擬進行之交易中擁有利益關係，並已就批准買賣協議及其項下擬進行交易之提呈決議案放棄於董事會會議上投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立、公平合理並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。第九資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年十二月十九日或之前由本公司刊發。

完成須待買賣協議之若干條件獲達成或豁免(視情況而定)後方始作實。因此，買賣協議項下擬進行之交易未必會進行。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達具有以下涵義：

「聯繫人」	指 具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港持牌銀行一般開門營業之日子(星期六、星期日或公眾假期，或八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號在香港生效而並無開門營業之日子除外)
「第九資本」或 「獨立財務顧問」	指 第九資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會提供意見
「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(股份代號：1176)
「完成」	指 完成出售事項
「完成日期」	指 完成發生當日，為自完成的條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)當日起之首個營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指 具上市規則賦予之涵義
「代價」	指 買方就出售事項應付賣方之代價(即81,586,802.64港元)

「控股股東」	指 具上市規則賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據買賣協議出售銷售股份
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，旨在就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指 股東，惟買方及其聯繫人除外，彼等須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票買賣協議及其項下擬進行交易之決議案
「有利益關係之董事」	指 朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生
「上市委員會」	指 具上市規則賦予之涵義
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「該貸款」	指 為數81,586,802.64港元之貸款，乃本公司於買賣協議日期結欠買方之貸款總額之一部分
「最後截止日期」	指 二零二六年三月三十一日(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期)

「中國」	指 中華人民共和國，及就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指 融德投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為4,978,123,714股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本約56.25%)之持有人，並為本公司之控股股東
「銷售股份」	指 賣方根據買賣協議將予出售的679,890,022股目標股份
「抵銷」	指 完成後代價悉數抵銷該貸款
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指 將予召開之本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指 本公司普通股
「股東」	指 本公司股東
「買賣協議」	指 賣方、買方及本公司訂立日期為二零二五年十一月二十八日之買賣協議，內容有關出售事項
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 銀建國際控股集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：171)
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「目標股份」	指 目標公司股本中之普通股

「賣方」

指 熙達有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「%」

指 百分比

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二五年十一月二十八日

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。