

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或所應採取之行動如有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之珠光控股集團有限公司（「本公司」）股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及代表委任表格交送予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理，以便轉交予買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依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**

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



**第九資本有限公司**

---

本公司謹訂於二零二六年一月十五日（星期四）下午二時三十分假座中華人民共和國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓3號會議室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函內。一份股東特別大會適用之代表委任表格分別刊載於香港聯合交易所有限公司網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk)）。無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，於二零二六年一月十三日（星期二）下午二時三十分或無論如何早於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。 閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依意願親自出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。在此情況下，早前提交之代表委任表格被視為撤回論。

\* 僅供識別

二零二五年十二月十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄 — 一般資料 .....	App-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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，其已發行股份於聯交所上市
「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

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「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
「最後實際可行日期」	指 二零二五年十二月十八日，即本通函刊發前，確定若干資料以納入本通函的最後實際可行日期
「上市規則」	指 香港聯合交易所證券上市規則
「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)
「資產淨值」	指 資產淨值
「中國」	指 中華人民共和國，及就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「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(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約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 本公司之股東特別大會謹訂於二零二六年一月十五日(星期四)下午二時三十分假座中國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓3號會議室舉行，以考慮及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

---

## 釋 義

---

「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



**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)

**執行董事：**

朱慶松先生(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)

葉麗霞女士

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**香港主要營業地點：**

香港

九龍柯士甸道西一號

環球貿易廣場

81樓8106B室

**獨立非執行董事：**

梁和平先生太平紳士

黃之強先生

馮科博士

**敬啟者：**

**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**

**A. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十八日的公告，內容有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易，根據上市規則，買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易及關連交易。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函載列(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議；(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的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

### B. 買賣協議

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)，於最後實際可行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%；
- (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%；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股目標股份收市價0.0900港元溢價約33.33%；及
- (v) 於二零二五年六月三十日目標公司每股資產淨值約0.88港元折讓約86.36%。

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。經計及目標股份自二零二四年十二月一日至買賣協議日期止期間（「回顧期間」）之收市價介乎0.072港元至0.116港元，遠低於目標公司當時已公佈每股資產淨值（即於二零二五年六月三十日約0.88港元、於二零二四年十二月三十一日約1.01港元及於二零二四年六月三十日約1.21港元），董事認為市場可能不會根據目標公司之資產淨值或相關資產對其進行估值，而目標股份之每股資產淨值並非實際或有用參考以釐定代價。此外，經考慮目標股份之現行收市價以及回顧期間內目標股份之最高收市價0.116港元，賣方與買方均同意，代價乃參考上述最高收市價（約整至0.12港元）釐定，較緊接買賣協議日期前最後五個及十個連續交易日之平均收市價及目標股份於買賣協議日期之收市價（如上文所披露）溢價約20%。董事（包括經考慮獨立財務顧問建議後的獨立非執行董事，但不包括有利益關係之董事（被視為於買賣協議項下擬進行之交易中擁有權益））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

---

## 董事會函件

---

(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。

### C. 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。於最後實際可行日期，朱慶淞先生(董事會主席兼執行董事)為買方34.06%股權之實益擁有人。廖騰佳先生(董事會副主席兼執行董事)為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(執行董事)為買方29.94%股權之實益擁有人。

於最後實際可行日期，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%。

### D. 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。

---

## 董事會函件

---

於買賣協議日期及於最後實際可行日期，本集團持有已發行目標股份總數約29.50%。目標公司已使用權益法在本公司綜合財務報表中入賬為本公司之聯營公司。於二零二五年六月三十日，本集團應佔目標公司於二零二五年六月三十日綜合財務報表所記錄之未經審核賬面值約為401,000,000港元。

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。

### E. 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(即81,586,802.64港元)；與(ii)(a)於二零二五年六月三十日本公司綜合財務報表所記錄之本集團應佔目標公司之未經審核賬面值約401,000,000港元(經撥回本集團於過往年度透過其他全面收益確認之目標公司匯兌儲備撥備約31,000,000港元後調整)；及(b)出售事項中將予產生之估計開支及稅項約790,000港元之總和後計算得出。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當日之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。

---

## 董事會函件

---

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。

---

## 董事會函件

---

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(包括經考慮獨立財務顧問建議後的獨立非執行董事，但不包括有利益關係之董事(被視為於買賣協議項下擬進行之交易中擁有權益))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。

### F. 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。

於買賣協議日期，買方為本公司控股股東，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(董事會主席兼執行董事)為買方34.06%股權之實益擁有人。廖騰佳先生(董事會副主席兼執行董事)為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(執行董事)為買方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。

---

## 董事會函件

---

### G. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事件向獨立股東提供意見：(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進行，是否按一般或更佳商業條款訂立或屬公平合理以及是否符合本公司及其股東整體利益；及(ii)如何於股東特別大會上投票。獨立財務顧問第九資本已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

務請 閣下垂注本通函第14頁至第15頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦建議，以及本通函第16頁至第31頁所載之第九資本致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件。

### H. 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。於股東特別大會上，本公司將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

股東特別大會適用之代表委任表格已分別登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並於二零二六年一月十三日(星期二)下午二時三十分或股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，先前遞交的代表委任表格將被視為已撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行，而本公司隨後將按照上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。

釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零二六年一月九日(星期五)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二六年一月九日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 董事會函件

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，於最後實際可行日期實益擁有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。

### I. 推薦意見

董事(包括經考慮獨立財務顧問建議後的獨立非執行董事，但不包括有利益關係之董事(被視為於買賣協議項下擬進行之交易中擁有權益))認為，儘管買賣協議及其項下擬進行之交易並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但買賣協議之條款及其項下擬進行之交易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，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

### J. 補充資料

務請 閣下垂注本通函附錄所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶淞  
謹啟

二零二五年十二月十九日



**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)

敬啟者：

**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**

#### 緒言

吾等謹此提述本公司於二零二五年十二月十九日刊發的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，詳情載於通函。第九資本已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

#### 推薦意見

吾等謹提請閣下垂注(i)通函第5至13頁的董事會函件；及(ii)通函第16至31頁的第九資本函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮第九資本之意見及第九資本所考慮之主要因素及理由後，吾等同意第九資本之意見，並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進行，但買賣協議之條款及其項下擬進行之交易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。

因此，吾等建議 閣下對股東特別大會上擬提呈之決議案投下贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
梁和平先生太平紳士

獨立非執行董事  
黃之強先生  
謹啟

獨立非執行董事  
馮科博士

二零二五年十二月十九日

以下為獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。



## Capital 9 Limited

敬啟者：

**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**

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年十二月十九日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」（「董事會函件」）一節，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司刊發日期為二零二五年十一月二十八日之公告（「該公告」）。於二零二五年十一月二十八日（交易時段後），賣方（貴公司之全資附屬公司）、買方及 貴公司訂立買賣協議，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元。代價將於完成時以抵銷方式結清，因此，該貸款（免息並須按要求償還）將於完成時悉數清償。

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 貴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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於買賣協議日期，買方為 貴公司控股股東，其實益擁有4,978,123,714股股份，佔 貴公司已發行股本約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 貴公司之關連交易，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。

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，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。

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 貴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 貴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。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等就此方面向獨立董事委員會提供獨立意見並向獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司分別截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年年報」)及截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年中期報告」)之年度及中期報告；(ii)該公告；(iii)買賣協議；及(iv)通函所載其他資料。

吾等亦依賴(i) 貴公司、董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之資料、事實及聲明，以及彼等向吾等表達之意見及觀點；及(ii)於通函(包括但不限於董事會函件)所載或提述之 貴公司、董事及／或 貴集團管理層之資料、事實、聲明、意見及觀點，以上各項均已假設於其作出時屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期仍然如是。吾等亦已假設 貴公司、董事及／或 貴集團管理層於通函(包括但不限於當中所載之董事會函件)作出之所有關乎信念、意見、觀

---

## 獨立財務顧問函件

---

點及意向之陳述乃於審慎周詳查詢後合理地作出，而 貴公司、董事及／或 貴集團管理層之預期及意向將視情況而達致或進行。吾等認為，吾等已獲得及審閱充足資料以達致知情觀點，且無理由相信有任何重要資料遭到遺漏或隱瞞，或對 貴公司、董事及／或 貴集團管理層提供予吾等之資料及聲明之真實、準確及完整提出質疑。 貴公司已向吾等確認，於提供予吾等之資料、向吾等表達之意見及／或通函所載或提及之資料或意見中，概無隱瞞或遺漏對達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議有重大影響之重要事實。

董事願就通函共同及個別承擔全部責任，其中包括遵照上市規則提供有關 貴公司資料之詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使通函中任何陳述有所誤導。

然而，吾等並無對 貴公司、董事及／或 貴集團管理層提供之資料作任何獨立核證，或對 貴集團或其任何附屬公司、控制實體、共同控制實體或聯營公司之業務、財政狀況及事務進行任何獨立調查。吾等認為，吾等已公正及獨立於 貴公司下履行吾等之職責。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司之間存在任何關係，或吾等於 貴公司持有任何權益，而就上市規則而言，該等關係或權益可合理地視為妨礙吾等作為獨立財務顧問的獨立性。於最後實際可行日期前兩年，除是次委聘外， 貴公司與吾等並無任何業務往來，且吾等與 貴公司之間並無任何關係或權益，足以合理地視為對吾等獨立性構成影響。除因獲委任為獨立財務顧問而應收取之正常顧問費外，吾等與 貴公司之間並無任何安排，致使吾等將收取任何其他費用或利益。據此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司，並具備資格就出售事項提供獨立意見。

### 所考慮之主要理由及因素

於達致吾等就出售事項而致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等已考慮以下之主要理由及因素：

#### (1) 進行出售事項之理由

##### (A) 出售事項與 貴集團之發展策略一致

誠如董事會函件所述， 貴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 貴集團截至二零二三年(「**二零二三財政年度**」)及二零二四年十二月三十一日止年度(「**二零二四財政年度**」)之總收入超過90%及87%。目標集團主要從事物業租賃、投資及新能源投資與經營，並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， 貴集團的策略為更專注於其物業相關之核心業務，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 貴集團核心業務經營。

吾等獲董事告知，彼等認為中國房地產行業於二零二五年仍將面臨巨大挑戰，因此將管理資源與財務資源集中於其物業相關核心業務，符合 貴集團之利益。誠如二零二五年中期報告所述，儘管中國政府持續推動房地產行業發展，致力促進房地產市場穩定，並透過放寬限制措施防止市場下滑，以充分釋放購房者住房需求及房地產市場改善所帶來的市場潛力，但二零二五年全球經濟前景仍充滿多重挑戰及不明朗因素。

根據於紐約證券交易所上市之商業地產服務與投資機構、財富500強及標普500指數成分公司世邦魏理仕發佈之《二零二五年中國房地產市場展望》，於二零二五年二月，受地緣政治不確定性、國內經濟增長放緩及租賃需求疲軟影響，中國商業房地產投資額出現下滑。該等因素同樣將壓制二零二五年的商業房地產投資活動，投資者對新購置物業將持謹慎態度。然而，二零二四年辦公室、零售及物流資產價值回落，縮窄買賣雙方之預期價格差距。更具吸引力的資產價格與低利率環境，將

有利於市場活動回暖。保險公司等長期機構資金將持續展現相對積極的投資需求，而政府平台、企業及私人買家等新興投資者將在市場上扮演更重要的角色。另一方面，中國中央政府已推出一系列刺激措施，包括二房按揭利率與首付比例雙降、城鎮鄉村住房改造百萬戶、通過銀行貸款與專項債務支持購置庫存房產、閒置土地回購等。世邦魏理仕預期商業房產銷售下滑幅度將收窄，一線城市的穩定趨勢將最為顯著。

考慮到上述情況，吾等同意董事之觀點，即在中國房地產市場前景充滿挑戰的情況下，旨在集中 貴集團資源於該核心業務之出售事項符合 貴集團之戰略目標，因而符合 貴公司及股東之整體利益。

### **(B) 過往於目標公司之投資回報未如理想**

#### **(a) 過往投資理由**

目標股份於聯交所主板上市(股份代號：171)。誠如 貴公司於二零一八年六月二十九日所公佈， 貴集團合共收購目標公司28.44%權益(655,360,022股目標股份)(「收購事項」)。誠如 貴公司日期為二零一八年九月十九日之通函所述，當時董事認為收購事項及其條款屬公平合理，並符合 貴公司及當時股東之整體利益，因鑑於目標集團之物業組合(包括其位於北京及香港核心區域之辦公室、商業及住宅物業)為 貴集團提供增加未來用於營運之土地儲備，從而壯大 貴集團於中國一線城市的物業組合，並與目標集團就若干物業項目展開合作。誠如上述通函進一步所述，於訂立有關收購事項之買賣協議後， 貴集團於市場上進一步收購25,880,000股目標股份。

據悉，目標集團進行收購事項時所持之主要投資物業其後已予出售或近年其公平值出現下跌。誠如目標公司於二零二三年十月所公佈，其已出售位於香港之所有投資物業，包括位於灣仔會展廣場之辦公室及位於寶雲道之複式單位及停車位，以實現合理回報並改善其流動資金狀況。此外，誠如目標公司二零二四財政年度之年報所披露，其投資物業於二零二四財政年度錄得約72,300,000港元公平值虧損，該等物業包括四項位於北京、以經營租賃形式持有之商業及住宅用途物業，較二零二三財政年度約63,600,000港元公平值虧損

進一步增加。截至二零二五年六月三十止六個月(「二零二五年上半年」)，目標集團進一步出售賬面值約12,600,000港元之投資物業，以清償其他應付款項。於二零二五年六月三十日，目標集團所持投資物業約為1,946,700,000港元，較二零一八年六月三十日完成收購事項前約2,598,400,000港元大幅減少。

吾等從董事中瞭解，考慮到上述持續出售投資物業及目標集團錄得重大公平值虧損，於收購事項發生時實現 貴集團上述發展計劃(包括增加 貴集團未來土地儲備以及與目標集團就物業項目進行合作)的可能性被視為甚微。

(b) 來自目標公司之投資回報

(i) 於聯營公司之投資回報

貴集團持有目標公司29.5%權益，該項投資初始按成本入賬。根據權益會計法，該項投資之賬面值其後會增加或減少，以確認 貴集團分佔目標公司其後之損益。分佔目標公司之損益隨後於 貴集團損益中確認。

目標集團自二零二零年起過去五年持續錄得虧損。誠如下表所示數字(摘自目標公司各年度及中期報告)，於二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年，目標集團分別錄得 貴公司擁有人應佔年／期內虧損約947,400,000港元、756,700,000港元及297,800,000港元。因此，誠如二零二四年年報及二零二五年中期報告所述， 貴集團於二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年分佔其應佔虧損約279,700,000港元、233,200,000港元及87,900,000港元，分別佔 貴集團於各年度／期間錄得之除稅前虧損約35%、6%及146%。該等分佔虧損金額遠高於 貴集團根據目標股份於相關年度／期間結束時之收市價計算所持目標股份市值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

二零二三財政 年度	二零二四財政 年度	二零二五年 上半年
千港元	千港元	千港元
(經審核)	(經審核)	(未經審核)

**目標集團**

收益	96,958	89,421	50,810
年／期內虧損	(956,276)	(784,569)	(299,610)
貴公司擁有人應佔虧損	(947,409)	(756,743)	(297,838)

**貴集團**

分佔目標集團虧損	(279,742)	(223,226)	(87,857)
貴集團除稅前虧損	(791,315)	(3,605,386)	(60,072)
貴集團於年／期末所持目標股份市值	93,916	59,830	54,391

## (ii) 股息回報

貴集團並無因其於目標股份之投資收取任何股息。

## (iii) 持有上市目標股份之資本增值

根據目標股份於聯交所所報之收市價，自二零二四年十二月一日至最後實際可行日期止過去一年內，其收市價介乎0.072港元至0.116港元之間，較二零一八年六月二十九日之每股收市價1.69港元大幅下跌，該日為 貴集團簽署有關收購事項之買賣協議當日。

## (iv) 資產回報率

誠如目標公司二零二五年上半年中期報告所述，儘管其於二零二五年六月三十日之每股淨資產約為0.88港元，但其二零二五年上半年之財務表現欠佳，體現於(i)其投入資本回報率為負值14.69% (計算方式為目標公司擁有人應佔期內虧損除以目標公司擁有人應佔權益) 及(ii)其資產

總值回報率為負值4.55%(計算方式為目標公司擁有人應佔期內虧損除以資產總值)。該等比率較去年同期之負資本回報率10.99%及負資產總值回報率4.10%進一步惡化。

鑑於 貴集團於進行收購事項時難以實現其原訂發展計劃，且上文所述目標公司之投資回報未如理想，董事認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### (C) 改善資產負債狀況

誠如董事會函件所述，於買賣協議日期， 貴公司結欠買方之貸款總額約為144,000,000港元(包括該貸款)。鑑於 貴集團與買方同意於完成時以抵銷方式結算代價，故該貸款(免息並須按要求償還)將於完成時悉數清償。因此，儘管出售事項之主要理由在於使 貴集團更能專注於物業相關核心業務，並如上文所述出售過往回報未如理想之目標股份投資，預計出售事項亦將改善 貴集團之資產負債比率及負債權益比率，且毋須動用 貴集團之現金儲備。消除該貸款亦有助穩定 貴集團現金流規劃、簡化資本架構及改善財務穩健狀況。與此同時，強化資產負債表被視為有利於 貴集團，因其將提升 貴集團進入資本市場的能力，使其在需要時能更靈活地為未來核心業務計劃籌措資金。

吾等於二零二四年年報及二零二五年中期報告注意到， 貴集團之資產負債比率(按債務淨額除以資本總額計算)於二零二三年十二月三十一日為69%，並於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日分別上升至81%及82%。此外，吾等注意到 貴集團於二零二四年十二月三十一日錄得逾10,811,800,000港元之流動負債淨額，並於二零二五年六月三十日進一步增至逾11,363,100,000港元，而其流動負債淨值於二零二三年十二月三十一日約為5,416,400,000港元。由於代價將於完成時透過抵銷方式結算，預期出售事項將改善 貴集團之資產負債狀況。

### (D) 預計於公開市場出售目標股份時將面臨困難

誠如董事會函件所述，董事會認為，鑑於 貴集團持有目標公司約29.50%之大量股權，且目標股份於市場之交易量相對較低，於公開市場有序出售 貴集團於目標股份之全部投資實屬不可行。分階段在市場出售 貴集團於目標股份之投資，不僅會延長出售期及延遲所得款項，亦可能大幅壓低股價，對 貴集團最終可實現的

---

## 獨立財務顧問函件

---

回報造成不利影響。相較之下，出售事項可確保 貴集團能以協定價格每股目標股份0.12港元退出其於目標股份之非流動性投資，使 貴集團得以鎖定投資回報，並消除與公開市場急售有關之潛在價值流失風險。

### 目標股份過往交易流通性

下表載列目標股份於過去12個月之交易量及平均每日交易量佔目標股份總數之百分比：

月份	每月交易量 股份	交易日數 日	目標股份 平均每日 交易量 (附註1)		總數之平均 每日交易量 (附註2) %
			股份	%	
<b>二零二四年</b>					
十二月	24,828,000	20	1,241,400	0.05%	
<b>二零二五年</b>					
一月	14,060,000	19	740,000	0.03%	
二月	8,770,000	20	438,500	0.02%	
三月	8,703,550	22	395,616	0.02%	
四月	76,660,000	19	4,034,737	0.18%	
五月	11,658,000	20	582,900	0.03%	
六月	9,938,000	21	473,238	0.02%	
七月	16,172,000	22	735,091	0.03%	
八月	11,259,750	21	536,179	0.02%	
九月	11,646,000	22	529,364	0.02%	
十月	4,314,000	20	215,700	0.01%	
十一月	7,312,095	20	365,065	0.02%	

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 計算方式為將每月交易量除以該月交易日數。
2. 計算方式為將平均每日交易量除以目標股份總數。

過去12個月內，目標股份之平均每日交易量約介於200,000股(於二零二五年十月)至4,000,000股(於二零二五年四月)，佔目標股份總數0.01%至0.18%。鑑於上述目標股份之交易量，且銷售股份數目達逾679,000,000股目標股份，吾等同意董事之觀點，即 貴公司於短期內於市場上出售大量目標股份時，可能面臨難以避免壓低目標股份市價之困難。

### (2) 買賣協議之主要條款

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) 緊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%；
- (iii) 緊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%；
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股目標股份收市價0.0900港元溢價約33.33%；及
- (v) 於二零二五年六月三十日目標公司每股資產淨值約0.88港元折讓約86.36%。

---

## 獨立財務顧問函件

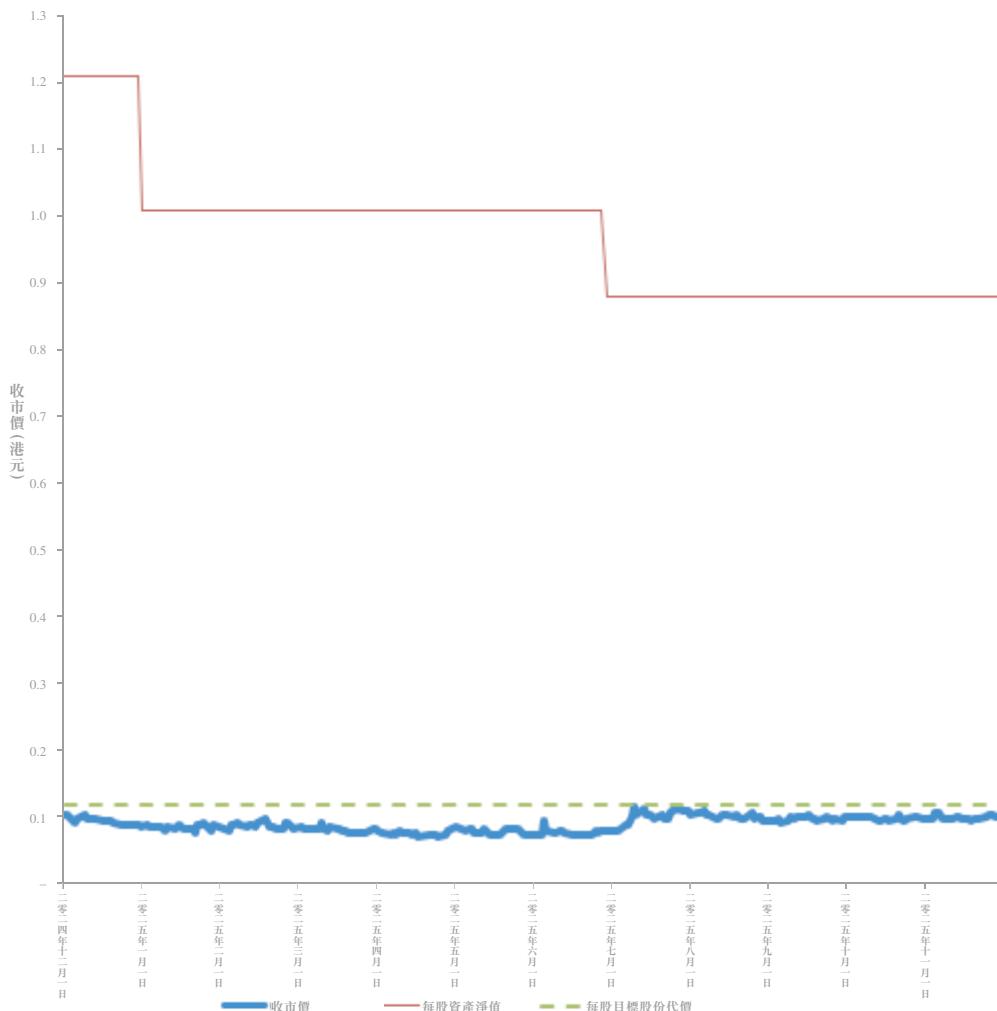
---

誠如董事會函件所載，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。經計及目標股份自二零二四年十二月一日至買賣協議日期止期間（「回顧期間」）之收市價介乎0.072港元至0.116港元，遠低於目標公司當時已公佈每股資產淨值（即於二零二五年六月三十日約0.88港元、於二零二四年十二月三十一日約1.01港元及於二零二四年六月三十日約1.21港元），董事認為市場可能不會根據目標公司之資產淨值或相關資產對其進行估值，而目標股份之每股資產淨值並非實際或有用參考以釐定代價。此外，經考慮目標股份之現行收市價以及回顧期間內目標股份之最高收市價0.116港元，賣方與買方均同意，代價乃參考上述最高收市價（向上約整至0.12港元）釐定，較緊接買賣協議日期前最後五個及十個連續交易日之平均收市價及目標股份於買賣協議日期之收市價（如上文所披露）溢價約20%。董事（不包括有利益關係之董事（被視為於買賣協議項下擬進行之交易中擁有權益））認為代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 目標股份之過往股價表現

為評估每股銷售股份之代價是否公平合理，吾等已審閱目標股份於回顧期間之收市價波動情況，該時間範圍乃市場進行類似股價分析時普遍採用之基準，且被視為足以充分反映目標股份收市價之近期趨勢，以供吾等分析代價。

## 目標股份之過往收市價及每股資產淨值



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上圖所示，於整個回顧期間，目標股份收市價維持於0.072港元至0.116港元之間，遠低於目標公司當時最新公佈之每股資產淨值。此外，值得注意的是，在目標公司公佈每股資產淨值下跌後的交易日，目標股份收市價呈現上升趨勢。於二零二五年三月三十一日，目標股份收市價為0.084港元，較二零二五年三月二十八日(目標公司於交易時段後公佈每股資產淨值由二零二四年六月三十日的1.21港元下跌至二零二四年十二月三十一日的1.01港元當日)收市價0.077港元有所上升。於二零二五年九月一日，目標股份收市價為0.097港元，較二零二五年八月二十九日(目標公司於交易時段後公佈二零二五年六月三十日之每股資產淨值進一步下跌至0.88港元當日)收市價0.096港元略有上升。當時收市價持續上揚，於二零二五年九月十六日達0.105港元。

鑑於目標公司公佈更新每股資產淨值後目標股份收市價所反映的市場反應，相信市場可能不會根據目標公司之資產淨值或相關資產評估其價值。此外，吾等自聯交所網站發佈的資料中注意到，下表所載若干香港上市公司(主要從事與目標公司類似的業務並產生大部分收入)的股份亦以較其各自最新公佈的每股資產淨值折讓19%至最多97%買賣。因此，以目標公司現行交易價格(而非每股資產淨值)釐定每股目標股份之代價實屬合理。

股份代號	公司	主營業務及主要 投資物業地點*	最新公佈的	於最後實際	較最新公佈
			每股資產 淨值**	可行日期	的每股資產 淨值折讓
29	達力集團 有限公司	於中國上海及北京從事辦 公室、住宅及商業單位以及 停車場之物業租賃	30.69	11.79	62%

**獨立財務顧問函件**

股份代號	公司	主營業務及主要 投資物業地點*	最新公佈的	於最後實際	每股收市價
			每股資產	可行日期	較最新公佈 的每股資產 淨值折讓
			港元	港元	%
63	中亞烯谷集團 有限公司	物業投資，包括於香港出租 住宅物業及根據轉租協議於 中國提供租賃物業之 租賃服務	0.08	0.065	19%
266	天德地產 有限公司	於香港及中國從事投資物業 之物業租賃	15.38	2.06	87%
410	SOHO中國 有限公司	於中國提供物業租賃及 相關服務	14.41	0.53	96%
898	萬事昌國際控股 有限公司	於香港及中國從事投資物業之 物業租賃	12.23	0.99	92%
1064	中華國際控股 有限公司	物業投資，透過出租位於 中國之投資物業獲取收入	2.63	0.07	97%

---

## 獨立財務顧問函件

---

股份代號	公司	主營業務及主要 投資物業地點*	最新公佈的	於最後實際	每股收市價
			每股資產	可行日期	較最新公佈 的每股資產 淨值折讓
			港元	港元	%
3603	信基沙溪集團股份有限公司	於中國(包括廣州、佛山及瀋陽)提供物業租賃及物業管理服務	0.84	0.055	93%
3699	光大永年有限公司	於中國提供物業租賃及管理服務	2.48	0.38	85%

\* 在最新公佈的財務業績中貢獻主要收入來源

\*\* 根據人民幣1元兌1港元之匯率計算

儘管每股目標股份之代價較目標公司於二零二五年六月三十日之每股資產淨值折讓約86.4%，且參考代價、 貴集團分佔目標公司於二零二五年六月三十日之未經審核賬面值及就出售事項將產生之估計開支及稅項之間的差額後，預計將產生出售虧損，考慮到(i)基於前述分析，市場可能不會根據目標公司的資產淨值或相關資產進行估值；及(ii)每股目標股份之代價較目標股份於買賣協議日期之收市價及緊接買賣協議日期前最後五個及十個連續交易日之平均收市價溢價，吾等同意董事之觀點，認為買賣協議之條款(包括代價)屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (3) 出售事項之財務影響

由於代價將用於抵銷 貴公司於買賣協議日期結欠買方之部分貸款總額，預計 貴集團之資產負債比率將因出售事項而有所改善。此外， 貴集團毋須於完成後於其財務報表中分擔目標公司之任何損益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管買賣協議及其項下擬進行之交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟買賣協議及其項下擬進行之交易條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

珠光控股集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表  
第九資本有限公司  
董事  
陳敏儀  
謹啟

二零二五年十二月十九日

陳敏儀為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及第九資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼於企業融資行業擁有逾15年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，上述權益及淡倉均載列如下：

### 於股份之好倉

董事／本公司最高 行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之 概約百分比 (附註3)
朱慶崧(又名朱慶伊) (附註1)	受控制法團之權益	4,978,123,714	56.25%
廖騰佳 (附註1)	受控制法團之權益	4,978,123,714	56.25%
劉捷	實益擁有人	1,144,000	0.01%
葉麗霞	實益擁有人	810,000	0.01%

## 於相關股份之好倉

董事／本公司最高 行政人員姓名	權益性質	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之 概約百分比 (附註3)
朱慶淞 (又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	728,180,872 (附註2)	8.23%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	728,180,872 (附註2)	8.23%

## 附註：

1. 買方持有4,978,123,714股股份及728,180,872股相關股份，而買方分別由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生擁有34.06%、36.00%及29.94%權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於買方持有之股份及相關股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,978,123,714股股份中，3,000,000,000股股份已由買方質押予The Bank of New York Mellon, Hong Kong Branch(「BNY HK」)。廖騰佳先生為買方之董事。
2. 本公司於二零二二年發行之優先票據(「二零二二年優先票據」)持有人授予買方認購期權，以購買買方向其出售之最多728,180,872股股份。認購期權之行使期自有關相關股份由買方轉讓予該等持有人之相應日期開始至二零二五年九月二十一日結束。相關股份指非上市實物結算衍生工具。
3. 於最後實際可行日期之已發行股份總數(即8,850,632,753股股份)被用於計算本公司之持股概約百分比。

於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司 最高行政人員 姓名	相聯法團 名稱	身份	普通股總數	概約權益 百分比
朱慶崧 (又名朱慶伊)	買方	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之 (又名朱拉伊)	買方	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	買方	實益擁有人	71,992	36.00%
黃佳爵	目標公司	實益擁有人	11,928,000	0.52%

- (b) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除廖騰佳先生為買方唯一董事外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

(a) 據董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予以存置登記冊之權益或淡倉如下：

#### 主要股東權益

股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 (附註9)	相關股份 數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 (附註9)
買方(附註1)	實益擁有人	4,978,123,714 (L)	56.25%	728,180,872 (L)	8.23%

#### 其他人士之權益

股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 (附註9)	相關股份 數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 (附註9)
中央匯金投資有限 責任公司(「中央 匯金」)(附註2)	受控制法團之 權益	3,080,577,392 (L)	34.81%	80,577,392 (S)	0.91%
中國農業銀行股份有 限公司(「中國農業 銀行」)(附註2)	受控制法團之 權益	3,365,494,183 (L)	38.03%		

股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 百分比 (附註9)	相關股份 數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 百分比 (附註9)
Heroic Day Limited 〔「Heroic Day」〕 (附註2)	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%		
	實益擁有人	80,577,392 (L)	0.91%	80,577,392 (S)	0.91%
中華人民共和國 財政部〔「財政部」〕 (附註3)	抵押權益	3,361,112,000 (L)	37.98%		
	受控制法團之 權益			50,718,355 (L)	0.57%
The Bank of New York Mellon Corporation 〔「BNY」〕(附註4)	受控制法團之 權益	3,003,457,019 (L)	33.93%		
		3,457,019 (P)	0.04%		
中國東方資產管理 公司〔「東方資產」〕 (附註5)	受控制法團之 權益	3,365,494,183 (L)	38.03%		
張芳榮(附註6)	受控制法團之 權益	3,448,164,788 (L)	38.96%	29,664,788 (S)	0.34%
荃興控股有限公司 〔「荃興」〕(附註6)	實益擁有人	448,164,788 (L)	5.06%	29,664,788 (S)	0.34%
	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%		

股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 (附註9)	相關股份 數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 (附註9)
中國華融資產管理股 份有限公司(「中國 華融」)(附註7)	受控制法團之 權益	92,336,000 (L)	1.04%		
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	17.92%		
中國信達資產管 理股份有限公司 (「CCAM」)(附註8)	受控制法團之 權益	3,000,000,000 (L)	33.90%		
中國信達(香港)資產 管理股份有限公司 (「信達」)(附註8)	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%		
(L) 指好倉					
(S) 指淡倉					
(P) 指可供借出的股份					

## 附註：

- 該等股份包括上文「2.董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉—於股份之好倉」一節項下所述之買方實益擁有的4,978,123,714股股份。據董事所知，於上述4,978,123,714股股份中，3,000,000,000股股份已分別由買方質押予BNY HK。於最後實際可行日期，買方亦於728,180,872股股份中持有權益。二零二二年優先票據持有人授予認購期權，以購買買方向其出售之最多728,180,872股股份。認購期權之行使期自有關相關股份由買方轉讓予該等持有人之相應日期開始至二零二五年九月二十一日結束。相關股份指非上市實物結算衍生工具。廖騰佳先生為買方之董事。
- 根據中央匯金於二零二五年二月十四日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,080,577,392股股份之直接權益及80,577,392股相關股份之淡倉。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司(「農銀國際投資管理」)之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司(「農銀國際」)之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。中央匯金擁有中國農業銀行之40.14%權益。Heroic Day授予買方權利，可

於有關股份由買方轉讓予Heroic Day當日及之後購買全部或任何80,577,392股股份。相關股份指非上市實物結算衍生工具。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行及中央匯金被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。

此外，Blooming Rose Enterprises Corp.（「**Blooming Rose**」）持有3,365,494,183股股份之直接權益，並為中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「**東方資產國際**」）之全資附屬公司。Wise Leader Assets Ltd.（「**Wise Leader**」）及由東銀發展（控股）有限公司（「**東銀**」）各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。中央匯金擁有東方資產71.55%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀、東方資產及中央匯金被視為於Blooming Rose持有之股份中擁有權益。

3. 根據財政部於二零一九年十月十五日存檔之權益披露通知，Heroic Day 持有3,361,112,000股股份及50,718,355股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理之全資附屬公司，而農銀國際投資管理則由農銀國際全資擁有。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司，其由財政部擁有35.29%權益。因此，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行及財政部被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。相關股份指可轉換工具之上市衍生工具。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，Heroic Day(i)因本公司通過二零二二年優先票據再融資其於二零一九年發行之優先票據而不再持有3,361,112,000股股份，自二零二二年九月二十二日起生效；及(ii)因本公司所發行行使款合共61,500,000美元之本公司認股權證屆滿而不再持有50,718,355股相關股份，自二零二二年十一月二十七日起生效。
4. 根據BNY於二零二四年十二月三日存檔之權益披露通知，Bank of New York Mellon持有3,003,457,019股股份之直接權益及可供借出的股份合共3,457,019股，並由BNY全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零二四年十一月十一日存檔之權益披露通知，Blooming Rose持有3,365,493,183股股份之直接權益，並為東方資產國際之全資附屬公司。Wise Leader及東銀各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming Rose持有之股份中擁有權益。
6. 根據荃興於二零二四年十一月四日存檔之權益披露通知，荃興由張芳榮先生全資擁有，並持有3,448,164,788股股份之直接權益及29,664,788股相關股份之淡倉。荃興授予買方認購期權，以購買買方向荃興出售之最多29,664,788股股份。認購期權之行使期自有關股份由買方轉讓予荃興當日開始。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份及相關股份中擁有權益。相關股份指非上市實物結算衍生工具。
7. 根據中國華融於二零二一年四月七日存檔之權益披露通知（「**中國華融通知**」），Linewear Assets Limited（「**Linewear**」）之全資附屬公司堅越有限公司（「**堅越**」）持有92,336,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司（「**華融國際金融**」）之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited（「**Camellia Pacific**」）及Right Select International Limited（「**Right Select**」）分別持有21.01%及29.98%權益。Camellia Pacific及Right Select則為中國華融國際控股有限公司

(「華融國際」)之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠」，中國華融之全資附屬公司)及中國華融分別持有15.16%及84.84%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、Right Select、華融國際、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融資產管理股份有限公司(廣東省分公司)(「CHAMCLGDBR」)持有1,586,000,000股股份之直接權益，並為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國華融被視為於CHAMCLGDBR持有之股份中擁有權益。

8. 根據CCAM、中國信達(香港)控股有限公司(「CCHK」)及信達於二零二四年十一月五日存檔之權利披露通知，信達持有3,000,000,000股股份之直接權益。信達為CCHK之全資附屬公司，而CCHK由CCAM全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCHK及CCAM被視為於信達持有之股份中擁有權益。
  9. 於最後實際可行日期之已發行股份總數(即8,850,632,753股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。
- (b) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁並不知悉任何其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予以存置登記冊之權益或淡倉。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司簽訂任何不得在一年內無償終止的現有或擬定的服務合約(法定補償除外)。

#### 5. 董事在競爭業務的權益

於最後實際可行日期，執行董事廖騰佳先生以顧問身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務(「競爭業務」)的公司中擁有權益。因此，彼被視為與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於上述董事未能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上放棄投票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團及股東的利益。

除上文披露外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 6. 董事在資產、合約或安排中的權益

除買賣協議及下文所披露的情況外，於最後實際可行日期，概無任何董事於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

### (a) 二零二二年優先票據

(1)本公司(作為發行人)；(2)買方(作為控股股東)；(3)有利益關係之董事(作為個人擔保人)；及(4)Blooming Rose、Heroic Day、信達及荃興(作為票據持有人)訂立日期為二零二二年九月二十二日的票據購買協議(經不時修訂及補充)(「**二零二二年票據購買協議**」)，據此，本公司向該等票據持有人發行二零二二年優先票據，進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十二日的公告。

根據二零二二年票據購買協議，於二零二二年九月二十二日，(1)買方須就其於本公司持有之3,000,000,000股股份以BNY HK為受益人設立(i)押記(「**二零二二年股份押記**」)；及(ii)企業擔保(「**企業擔保**」)；及(2)有利益關係之董事各自以BNY HK為受益人訂立個人擔保(合稱「**個人擔保**」，連同企業擔保稱為「**二零二二年擔保**」)。二零二二年股份押記及二零二二年擔保於最後實際可行日期仍然存續。

### (b) 發行永續資本證券

於二零一八年十月二十九日及二零二一年十一月三十日，本公司向買方分別按分派年利率6%及8%發行本金總額為800,000,000港元及250,000,000港元之永續資本證券(「**綜合永續證券**」)。綜合永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分永續證券。根據各綜合永續證券，儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可自行決定選擇延期全部或部分任何分派(包括任何逾期分派)至下一個分派付款日期。發行綜合永續證券之所得款項用於為本集團的企業資金需求提供融資。綜合永續證券於最後實際可行日期仍然存續。

**(c) 物業管理合約**

於二零二二年十二月三十日，本集團與廣州珠光物業管理有限公司(「管理公司」)訂立多項交付前管理協議及交付後管理協議(統稱為「該等管理協議」)，據此，管理公司已同意就若干物業項目向本集團提供多項物業管理服務。

管理公司由朱梓瑜女士擁有90%權益。朱梓瑜女士為(i)朱慶淞先生(為執行董事、董事會主席及擁有買方34.06%股權之股東)之女兒；及(ii)朱沐之先生(為執行董事及擁有買方29.94%股權之股東)之侄女。

該等管理協議的更多詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告。

於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃之任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**7. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，除本公司截至二零二五年六月三十日止六個中期報告所披露之本集團財務表現外，董事並不知悉本集團自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

**8. 專家資格及同意書**

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第九資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，第九資本概無擁有本集團任何成員公司任何直接或間接股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，第九資本概無在本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

第九資本已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義分別轉載其函件及引述其名稱而刊發本通函，且迄今並無撤回其書面同意。

## 9. 展示文件

買賣協議副本將於本通函日期起計14日內可於本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)查閱。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，及本公司在香港之主要辦事處地址為香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場81樓8106B室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司的公司秘書是蔡國強先生，彼是一名合資格會計師，也是香港會計師公會的資深會員。
- (d) 本通函中英文版如有歧異，概以英文版為準。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告珠光控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月十五日(星期四)下午二時三十分假座中華人民共和國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓3號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(無論有否作出修訂)下列將作為普通決議案提呈之決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司、熙達有限公司(「賣方」)、融德投資有限公司(「買方」)訂立日期為二零二五年十一月二十八日之買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣的副本已呈交本大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銀建國際控股集團有限公司679,890,022股股份，以及其項下擬進行之交易；及

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)代表本公司簽署及執行一切有關文件、協議、契據、行為、事宜及事項，並採取其認為就使買賣協議及其項下擬進行之交易生效或就此而言屬必要、適當、適宜及權宜之一切有關行動及事宜並採取一切有關行動，以及同意該董事或該等董事認為符合本公司及其股東之整體利益之有關修改、修訂或豁免或與此有關之事項(不包括對有關文件或其任何條款作出與買賣協議所訂明者有重大差異之任何修改、修訂或豁免，並須經本公司股東批准)。」

為及代表董事會  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶淞

香港，二零二五年十二月十九日

香港主要辦事處：

香港  
九龍柯士甸道西一號  
環球貿易廣場  
81樓8106B室

附註：

- (1) 於股東特別大會上使用之代表委任表格分別刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。
- (2) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均可委任另一名人士作為其代表代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)之股東可委任一名以上代表代其出席股東特別大會並於會上投票。代表無須為本公司股東。
- (3) 按指定格式(倘本公司董事會要求)擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之授權書或授權文件副本，須於二零二六年一月十三日(星期二)下午二時三十分或無論如何早於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。在此情況下，早前提交之代表委任表格被視為撤回論。

---

## 股東特別大會通告

---

- (4) 肄定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零二六年一月九日(星期五)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二六年一月九日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (5) 如屬在股東特別大會上任何股份之聯名持有人，將接受較先排名之聯名持有人投票(無論親自或委派代表)，而不接受其他聯名持有人之投票。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
- (6) 本通告內所提述之時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，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。