

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)

### 持續關連交易－物業管理服務協議

茲提述本公司日期為二零二二年十二月三十日有關(其中包括)該等現有管理協議之公告。

由於該等現有管理協議各自將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本公司預計其項下擬進行之持續關連交易將於該等現有管理協議屆滿後繼續進行，故於二零二五年十二月三十一日，管理公司與本集團訂立該等新管理協議，各自之年期均為三年，由二零二六年一月一日開始至二零二八年十二月三十一日為止。

由於管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(董事會主席、執行董事及本公司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(執行董事及本公司控股股東融德之股東(擁有其29.94%權益))之侄女，故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，因此根據上市規則第14A章，管理公司為本公司之關連人士。故此，根據上市規則該等持續關連交易構成本公司之持續關連交易。

考慮到該等新管理協議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，該等新管理協議已合併計算。由於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，該等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)及獨立股東批准之規定。

\* 僅供識別

茲提述本公司日期為二零二二年十二月三十日有關(其中包括)該等現有管理協議之公告。

由於該等現有管理協議各自將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本公司預計其項下擬進行之持續關連交易將於該等現有管理協議屆滿後繼續進行，故於二零二五年十二月三十一日，管理公司與本集團訂立該等新管理協議，各自之年期均為三年，由二零二六年一月一日開始至二零二八年十二月三十一日為止。

該等新管理協議之主要條款之概要載列如下。

### 該等新管理協議

日期 二零二五年十二月三十一日

訂約方 (a) 管理公司；及

(b) (i) 就新協議A及新協議F而言，潤啟；

(ii) 就新協議B及新協議H而言，豐順御景；

(iii) 就新協議C而言，梅州御景；

(iv) 就新協議D而言，AEC；

(v) 就新協議E而言，珠光實業；

(vi) 就新協議G而言，中山珠光；

(vii) 就新協議I而言，東港；及

(viii) 就新協議J而言，海聯。

管理公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業管理。由於管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(董事會主席、執行董事及本公司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(執行董事及本公司控股股東融德之股東(擁有其29.94%權益))之侄女，故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，因此根據上市規則第14A章，管理公司為本公司之關連人士。

## 年期

該等新交付前管理協議之年期為三年，自二零二六年一月一日開始至二零二八年十二月三十一日為止(包括首尾兩天)，可由本集團以發出一個月事先書面通知之方式提早終止。

該等新交付後管理協議之年期為三年，自二零二六年一月一日開始至二零二八年十二月三十一日為止(包括首尾兩天)，惟就相關項目成立業主委員會且該業主委員會經業主授權與物業管理公司就提供交付後物業管理服務訂立物業管理協議後，方可提早終止。

## 標的事項

根據該等新交付前管理協議，管理公司已同意就相關該等項目向本集團提供該等交付前管理服務。

根據該等新交付後管理協議，管理公司已同意就相關該等項目向本集團提供該等交付後管理服務。

## 定價及支付條款

根據該等新交付前管理協議，本集團須每月月底以現金支付管理費(「**交付前管理費**」)，交付前管理費包括經本集團與管理公司事先協定之管理公司於提供該等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%。

根據該等新交付後管理協議，本集團須每月月底以現金向管理公司支付下列服務費(「**交付後管理費**」)：

- (a) 相關該等項目待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣1.6元至每平方米人民幣4元(就公寓及別墅而言)、每平方米人民幣3.5元至每平方米人民幣6元(就商舖而言)及每平方米人民幣28元(就辦公室而言)，按相關該等項目之相關待售單位建築面積計算並須視乎(i)有關中國物價局不時批准之調整；及(ii)相關之該等新交付後管理協議訂約方之間相互書面批准之調整而定；及

- (b) 按(i)有關政府當局收取之水電費率；及(ii)相關該等項目待售單位水電錶所示之所用水電量計算相關該等項目待售單位所產生之公用事業開支(即水電開支)。

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獨立第三方向本集團提供之價格及條款(包括支付條款)。

就交付後管理費而言，物業管理費定於經訂約方公平磋商後或於管理公司(在規管某些項目之當地法律及法規規定須投標之情況下)經投標成功投得該等新交付後管理協議後由管理公司就相關該等項目向本集團開出之費率，而公用事業開支則經參考有關政府當局就各相關項目收取之水電費率後釐定。該等交付後管理費乃由管理公司向本集團提供，其價格及條款(包括支付條款)不高於及不遜於獨立第三方向本集團提供者。

## 內部監控

本集團將採取下列內部監控措施，以監管該等持續關連交易：

- (a) 本集團之財務部有關人員及管理層將會定期進行檢查，以審閱及評估該等持續關連交易是否根據該等新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新管理協議之價格及條款，以確保該等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新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，確保不會超出年度上限；
- (d) 獨立非執行董事將每年審閱該等持續關連交易，並確認該等交易乃在本集團一般及日常業務過程中按規管其之該等新管理協議進行，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) 本公司將委託其核數師每年就該等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該等持續關連交易是否(i)已獲董事會批准；(ii)於一切重大方面均已根據該等新管理協議訂立；及(iii)並無超出相關年度上限。

## 過往數據

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月(「過往期間」)，本集團就該等項目之該等物業管理服務而向管理公司支付之年度總額分別為約人民幣15,736,000元(相等於約17,294,000港元)、人民幣19,132,000元(相等於約21,026,000港元)及人民幣13,209,000元(相等於約14,517,000港元)。

## 建議年度上限及釐定基準

由於該等新管理協議之性質相似且均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，該等新管理協議已合併計算。截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限為人民幣19,000,000元(相等於約21,000,000港元)。

該等年度上限乃由董事經參考以下各項後作出估計：(i)經考慮本集團於過往期間就相關該等項目之該等交付前管理服務所產生之費用趨勢後，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二零二五年九月三十日之總建築面積；(iv)假設上文第(iii)項項下之總建築面積於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度各年仍屬待售；(v)相關該等項目之待售單位之估計水電用量，已計及其於過往期間相關該等項目之水電用量趨勢；及(vi)相關政府部門就相關該等項目收取之估計公用事業費率。

## 訂立該等新管理協議之理由及裨益

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。

董事認為，為了更好地管理本集團之物業項目及節省本集團之管理時間和資源，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，管理公司自二零一二年起已為本集團提供物業管理服務，而其就該等項目向本集團提供之該等物業管理服務一直保持穩定一致，此對於本集團業務營運及發展而言至關重要。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括朱慶淞先生及朱沐之先生)認為，該等新管理協議條款乃按正常商業條款及在本集團之一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦確認，該等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)於該等新管理協議中擁有重大權益，故彼等已就批准有關該等新管理協議及該等持續關連交易事宜之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於新管理協議中擁有重大權益，因此並無其他董事就批准該等新管理協議及該等年度上限之相關董事會決議案放棄投票。

### 上市規則之涵義

由於管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(董事會主席、執行董事及本公司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(執行董事及本公司控股股東融德之股東(擁有其29.94%權益))之侄女，故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，因此根據上市規則第14A章，管理公司為本公司之關連人士。故此，根據上市規則該等持續關連交易構成本公司之持續關連交易。

考慮到該等新管理協議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，該等新管理協議已合併計算。由於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，該等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)及獨立股東批准之規定。

## 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」	指	廣州發展汽車城有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「協議A」	指	潤啟與管理公司就於天湖御景提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付前物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議B」	指	豐順御景與管理公司就於新城御景提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付前物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議C」	指	梅州御景與管理公司就於梅州潮塘項目提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付前物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議D」	指	AEC與管理公司就於珠光金融城壹號提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付前物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告

「協議E」	指	珠光實業與管理公司就於御景山水花園提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付後物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議F」	指	潤啟與管理公司就於天湖御景提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付後物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議G」	指	中山珠光與管理公司就於御景雅苑提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付後物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議H」	指	豐順御景與管理公司就於新城御景提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付後物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議I」	指	東港與管理公司就於珠光•雲嶺湖提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付後物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告
「協議J」	指	海聯與管理公司就於珠控國際提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二二年十二月三十日之交付後物業管理服務協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告

「該等年度上限」	指	截至二零二八年十二月三十一日止三個年度各年就該等持續關連交易之最高總年度交易價值，各自為「年度上限」
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「該等持續關連交易」	指	該等新管理協議項下擬進行之交易
「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東港」	指	廣州東港合眾房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「該等現有管理協議」	指	協議A、協議B、協議C、協議D、協議E、協議F、協議G、協議H、協議I及協議J之統稱
「豐順御景」	指	豐順御景房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「海聯」	指	廣東海聯大廈有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「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之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「梅州潮塘項目」	指	名為梅州潮塘項目之本集團物業項目，位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村
「梅州御景」	指	梅州御景房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「朱慶淞先生」	指	朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)，董事會主席、執行董事及本公司控股股東融德之股東(擁有其34.06%權益)
「朱沐之先生」	指	朱沐之先生(又名朱拉伊先生)，執行董事及本公司控股股東融德之股東(擁有其29.94%權益)

「朱女士」	指	朱梓瑜女士，朱慶淞先生之女兒及朱沐之先生之侄女
「新協議A」	指	潤啟與管理公司就於天湖御景提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付前物業管理服務協議
「新協議B」	指	豐順御景與管理公司就於新城御景提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付前物業管理服務協議
「新協議C」	指	梅州御景與管理公司就於梅州潮塘項目提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付前物業管理服務協議
「新協議D」	指	AEC與管理公司就於珠光金融城壹號提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付前物業管理服務協議
「新協議E」	指	珠光實業與管理公司就於御景山水花園提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付後物業管理服務協議
「新協議F」	指	潤啟與管理公司就於天湖御景提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付後物業管理服務協議
「新協議G」	指	中山珠光與管理公司就於御景雅苑提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付後物業管理服務協議

「新協議H」	指	豐順御景與管理公司就於新城御景提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付後物業管理服務協議
「新協議I」	指	東港與管理公司就於珠光•雲嶺湖提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付後物業管理服務協議
「新協議J」	指	海聯與管理公司就於珠控國際提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之交付後物業管理服務協議
「該等新管理協議」	指	該等新交付前管理協議及該等新交付後管理協議之統稱
「該等新交付後管理協議」	指	新協議E、新協議F、新協議G、新協議H、新協議I及新協議J之統稱
「該等新交付前管理協議」	指	新協議A、新協議B、新協議C及新協議D之統稱
「珠光•雲嶺湖」	指	名為珠光•雲嶺湖之本集團物業項目，位於中國廣東省廣州市從化街口街省道S355線地段
「該等交付後管理服務」	指	多項交付後物業管理服務，其範圍包括修理、營運及管理公共設施及設備、修理及保養共用空間、公共設施及附屬樓宇、綠化及園境保養、清潔及維持衛生、泊車管理、維持公眾秩序、建築繪圖存檔管理、組織社區康樂活動以及向物業擁有人及用戶收取費用

「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
「該等交付前管理服務」	指	就項目規劃及設計、營銷計劃及建設、銷售支援服務、物業交付服務及其他雜項服務提供意見
「該等項目」	指	本集團之物業項目，包括御景山水花園、天湖御景、御景雅苑、珠光•雲嶺湖、新城御景、珠控國際、梅州潮塘項目及珠光金融城壹號
「該等物業管理服務」	指	該等交付前管理服務及該等交付後管理服務
「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，持有4,978,123,714股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本之約56.25%，並由廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生(各自為執行董事)分別擁有36%、34.06%及29.94%權益
「潤啟」	指	廣州市潤啟房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「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

「天湖御景」	指	名為珠光•天湖御景花園之本集團物業項目，位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村
「新城御景」	指	名為新城御景之本集團物業項目，位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍
「御景山水花園」	指	名為珠光御景山水花園之本集團物業項目，位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段
「御景雅苑」	指	名為御景雅苑之本集團物業項目，位於中國廣東省中山市南區福湧果基
「中山珠光」	指	中山市珠光房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「珠光金融城壹號」	指	名為珠光金融城壹號之本集團物業項目，位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東
「珠光實業」	指	廣州珠光實業集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「珠控國際」	指	名為珠控國際中心之本集團物業項目，位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊

本公告中以人民幣計值之金額均以人民幣1元兌1.09902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

香港，二零二五年十二月三十一日

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。