

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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)

**有關透過根據特別授權
認購新股份進行貸款資本化之
關連交易**

透過根據特別授權認購新股份進行貸款資本化

董事會欣然宣佈，於二零二四年六月十七日(交易時段後)，本公司與認購方訂立認購協議，據此，訂約方有條件同意，認購方將認購，而本公司將按認購價每股認購股份0.20港元配發及發行1,625,000,000股認購股份。認購方應付的所有認購股份的總認購價為325,000,000港元，將以資本化方式償付。

1,625,000,000股認購股份於發行後將佔(i)本公司於本公告日期已發行股本約22.49%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後的本公司已發行股本約18.36% (假設本公司法定股本及已發行股本於本公告日期至完成為止並無變動)。

* 僅供識別

認購股份將根據於股東特別大會上提呈尋求獨立股東批准的特別授權配發及發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

上市規則的涵義

於本公告日期，認購方實益擁有3,960,649,289股股份，佔本公司已發行股本約54.81%。董事會主席兼執行董事朱慶淞先生為認購方34.06%股權的實益擁有人。董事會副主席兼執行董事廖騰佳先生亦為認購方唯一董事及認購方36.00%股權的實益擁有人。執行董事朱沐之先生為認購方29.94%股權的實益擁有人。此外，認購方為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，認購方為關連人士。因此，根據上市規則，認購事項構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准，以考慮並酌情批准認購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)。

根據上市規則第14A.36條，任何於該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，認購方(其實益擁有3,960,649,289股股份，相當於本公司已發行股本約54.81%)及其聯繫人士將須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)之決議案放棄投票。除上文披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於認購協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

於批准認購協議而舉行之董事會會議上，各有權益董事(即朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生)被視為於認購協議項下擬進行之交易中擁有權益，並已就於董事會會議上提呈批准認購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。除所披露者外，概無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的獨立董事委員會經已成立，以就(i)認購協議及其項下擬進行之交易是否於本集團一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，以及符合本集團及其股東之整體利益，及(ii)如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。寶積資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於編製載入通函的相關資料需要額外時間，一份載有(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就認購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)股東特別大會通告之通函以及代表委任表格預期將由本公司於二零二四年七月十八日或之前寄發予股東。

完成須待認購協議中多項條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方告作實。因此，認購協議項下擬進行的交易可能會或可能不會進行。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對其立場及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

董事會欣然宣佈，於二零二四年六月十七日(交易時段後)，本公司與認購方訂立認購協議，據此，訂約方有條件同意，認購方將認購，而本公司將按認購價每股認購股份0.20港元配發及發行1,625,000,000股認購股份。認購方應付的所有認購股份的總認購價為325,000,000港元，將以資本化方式償付。

認購協議

認購協議的主要條款如下：

日期

二零二四年六月十七日(交易時段後)

訂約方

本公司(作為發行人)與認購方(作為認購方)。

認購股份數目

1,625,000,000股認購股份於發行後將佔(i)本公司於本公告日期已發行股本約22.49%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後的本公司已發行股本約18.36%(假設本公司法定股本及已發行股本於本公告日期至完成為止並無變動)。認購股份的總面值為162,500,000港元。

認購價

認購價總額為325,000,000港元；而有關金額將以資本化方式結付，並相應抵銷貸款本金。有關資本化的進一步詳情請參閱「完成」一節。

每股認購股份的認購價0.20港元較：

- (i) 於認購協議日期在聯交所所報收市價每股股份0.165港元溢價約21.21%；
- (ii) 於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.169港元溢價約18.34%；及
- (iii) 於緊接認購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.181港元溢價約10.50%。

認購價乃本公司與認購方經參考(i)股份現行市價；(ii)本集團歷史表現、現時財務狀況以及現時市場情況；及(iii)貸款尚未償還的金額後，經公平磋商釐定。董事(不包括有權益董事(已就有關認購協議及其項下擬進行交易的所有董事會決議案放棄投票)及獨立非執行董事(於計及獨立財務顧問之意見後發表觀點))認為，認購價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

認購價淨額(經扣除所有專業費用及相關開支)預計為每股認購股份約0.20港元。認購事項的專業費用及開支為約700,000港元(佔總認購價約0.22%)將由本公司以現金結付。

認購股份的地位

認購股份一經發行，將在所有方面與發行認購股份當日的所有其他已發行股份享有同地位，包括收取於相關發行日期或之後宣派的任何股息或分派的權利。認購股份將不附帶任何產權負擔，並無轉讓限制，而且隨後轉讓毋須受禁售限制。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則的規定於股東特別大會上通過相關決議案，批准(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行的交易；及(ii)根據認購協議的條款授出特別授權以配發及發行認購股份；
- (ii) 聯交所上市委員會已批准認購股份上市及買賣，且該批准及授予許可並無撤回或撤銷；
- (iii) 本公司已取得所有適用法律及本公司作為訂約方之所有其他協議、文據或其他文件所規定之必要及必需的所有批准，並仍然具有十足效力及作用；及

(iv) 本公司所作出的各項保證於完成日期仍屬真實、準確且無誤導(在各情況下均具有相同效力及作用)，並與認購協議日期至完成日期(包括該日)止期間所作之保證相同。

認購方可酌情豁免上文所載的條件(iv)。任何一方均不得豁免任何其他條件。倘於最後截止日期或之前任何上述條件未獲達成(或豁免，視情況而定)，則認購協議將自動終止，而訂約方將獲解除其於認購協議項下的所有義務(先前違反協議之任何責任除外)。

完成

完成將於認購協議所載先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後於完成日期落實。

本公司及認購方同意，於完成時，將(一方面)認購方應付本公司之認購價與(另一方面)貸款本金相抵銷，因此，訂約方各自承認並同意，於完成時，認購方根據認購協議於完成時向本公司支付認購價的義務以及本公司償還貸款本金的義務將獲悉數履行、剔除及解除。待上述抵銷生效後，本公司根據貸款協議到期或應付予認購方之所有及任何未償還貸款結餘或其他款項均特此豁免並全部解除。

上述抵銷於完成時生效後：

- (i) 儘管貸款協議項下有任何規定，本公司於貸款協議項下的所有付款(或還款)以及其他義務應獲悉數剔除及解除，且本公司根據貸款協議到期或應付認購方的所有未償還貸款餘額或其他款項均應獲悉數豁免及解除；及
- (ii) 認購方就認購認購股份而向本公司付款的義務須獲悉數履行及解除。

特別授權

認購股份將根據擬於股東特別大會上尋求獨立股東批准而授出之特別授權配發及發行。

本公司將會向聯交所上市委員會提出申請，批准認購股份上市及買賣。

有關本公司及認購方之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事房地產開發、房地產投資、項目管理及其他房地產開發相關服務。

認購方為投資控股公司，為本公司之控股股東。於本公告日期，朱慶淞先生(董事會主席兼執行董事)為認購方之34.06%股本權益之實益擁有人。廖騰佳先生(董事會副主席兼執行董事)亦為認購方之唯一董事，及認購方之36.00%股本權益之實益擁有人。朱沐之先生(執行董事)為認購方之29.94%股本權益之實益擁有人。

於本公告日期，認購方實益擁有3,960,649,289股股份，佔本公司已發行股本之約54.81%。

對本公司股權架構之影響

於本公告日期，本公司有7,225,632,753股已發行股份。

下表說明本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後(假設本公司之法定股本及已發行股本自本公告日期起計及直至完成為止概無變動)之股權架構。

| 股東 | 於本公告日期 | | 緊隨完成後 | |
|------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | 股份數目 | 概約% | 股份數目 | 概約% |
| 認購方 | 3,960,649,289 | 54.81% | 5,585,649,289 | 63.11% |
| 公眾股東 | <u>3,264,983,464</u> | <u>45.19%</u> | <u>3,264,983,464</u> | <u>36.89%</u> |
| 總計 | <u><u>7,225,632,753</u></u> | <u><u>100.00%</u></u> | <u><u>8,850,632,753</u></u> | <u><u>100.00%</u></u> |

本公司於過去十二個月之股本集資活動

緊接本公告日期前過去十二個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

根據特別授權透過認購認購股份進行資本化的背景資料以及理由及裨益

於二零二一年十月二十八日，認購方(作為貸款人)與本公司(作為借款人)訂立貸款協議，據此認購方同意向本公司提供總本金額為325,000,000港元之貸款，按年利率12%計息。貸款將於二零二四年十月二十七日(提取日期後36個月)到期。於認購協議日期，未償還貸款本金總額及其所有應計利息為428,003,000港元。訂約方同意認購價於完成時按資本化方式結付，顯示控股股東對本集團長期發展的信心及支持。

本公司曾考慮使用債務融資及股權融資等其他本集團可用集資方法以償還貸款。就債務融資而言，由於本集團近年的資產負債比率相對較高及不斷上升(於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日分別為約65%、66%及68%)，本公司認為，以可承受條款及條件獲得額外外部借款為貸款再融資實際上存在困難，而且花費巨大。

於評估股權融資的可行性時，本公司已考慮(i)供股及公開發售等優先集資方法一般將涉及與潛在商業包銷商進行長時間的討論；(ii)就相關股權融資活動可能產生包銷佣金及一系列專業服務費等額外成本；及(iii)鑑於本集團近期財務表現，連同現行股份價格，本公司將可能須以大幅折讓發行股份，從而成功向獨立承配人配售股份或進行供股及公開發售等優先集資。因此，本公司認為，股權融資現時並非本集團的可行選擇。

經考慮資本化將(i)緩解本集團償還貸款的壓力，就此改善其流動資金；(ii)降低本集團的資產負債比率；(iii)為本集團未來業務發展保留現金流；及(iv)加強本集團的財務狀況，董事(不包括有權益董事(已就有關認購協議及其項下擬進行之交易的所有董事會決議案放棄投票)及獨立非執行董事(於計及獨立財務顧問之意見後發表觀點))認為，資本化為提高本集團財務狀況及營運資金最有效及適當的方法，可提升本集團的資本基礎及減少本集團債務，而認購協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合股東整體利益。

由於總認購價將於完成時以資本化方式結付，故本公司就發行認購股份將不會收取任何現金所得款項。

上市規則的涵義

於本公告日期，認購方實益擁有3,960,649,289股股份，佔本公司已發行股本約54.81%。董事會主席兼執行董事朱慶淞先生為認購方34.06%股權的實益擁有人。董事會副主席兼執行董事廖騰佳先生亦為認購方唯一董事及認購方36.00%股權的實益擁有人。執行董事朱沐之先生為認購方29.94%股權的實益擁有人。此外，認購方為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，認購方為關連人士。因此，根據上市規則，認購事項構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准，以考慮並酌情批准認購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)。

根據上市規則第14A.36條，任何於該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，認購方(其實益擁有3,960,649,289股股份，相當於本公司已發行股本約54.81%)及其聯繫人士將須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)之決議案放棄投票。除上文披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於認購協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

於批准認購協議而舉行之董事會會議上，各有權益董事(即朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生)被視為於認購協議項下擬進行之交易中擁有權益，並已就於董事會會議上提呈批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除所披露者外，概無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的獨立董事委員會經已成立，以就(i)認購協議及其項下擬進行之交易是否於本集團一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，以及符合本集團及其股東之整體利益，及(ii)如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。寶積資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於編製載入通函的相關資料需要額外時間，一份載有(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就認購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)股東特別大會通告之通函以及代表委任表格預期將由本公司於二零二四年七月十八日或之前寄發予股東。

完成須待認購協議中多項條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方告作實。因此，認購協議項下擬進行的交易可能會或可能不會進行。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對其立場及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則本公告所使用之下列字詞及詞彙具有以下涵義：

「寶積資本」或
「獨立財務顧問」 指 寶積資本有限公司，一間根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就認購協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)獲委任向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問

「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 | 香港持牌銀行開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期，或持牌銀行不開門營業之日子，包括因八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告訊號於香港生效而不開門營業之日子) |
| 「資本化」 | 指 | 按認購價配發及發行認購股份，其將抵銷貸款本金 |
| 「本公司」 | 指 | 珠光控股集團有限公司(股份代號：1176)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成認購事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成之落實日期，為訂約方可能指定自完成條件獲達成(或豁免，視情況而定)當日起計十(10)個營業日內之任何日子，倘並無有關指定，則為有關條件獲達成後第十(10)個營業日，或訂約方可能以書面協定之其他日期 |
| 「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 | 本公司之董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「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，其成立目的旨在就認購協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)向獨立股東提供意見 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「獨立股東」 | 指 | 除須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票之認購方及其聯繫人士以外之股東 |
| 「有權益董事」 | 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 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「貸款」 | 指 | 認購方根據貸款協議向本公司提供之計息定期貸款 |
| 「貸款協議」 | 指 | 本公司與認購方訂立日期為二零二一年十月二十八日之貸款協議 |
| 「貸款本金」 | 指 | 根據貸款協議之貸款未償還本金325,000,000港元 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 二零二四年十月三十一日(或本公司及認購方可能以書面協定之其他日期) |
| 「訂約方」 | 指 | 認購協議之訂約方，包括本公司及認購方 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章) |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開以考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會，包括授出特別授權 |
| 「股份」 | 指 | 本公司之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司之股東 |
| 「特別授權」 | 指 | 將於股東特別大會上尋求獨立股東批准而授出配發及發行認購股份之特別授權 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「認購方」 | 指 | 融德投資有限公司，3,960,649,289股股份(於本公告日期佔本公司已發行股本之約54.81%)之持有人，並為本公司之控股股東 |
| 「認購事項」 | 指 | 認購方根據認購協議認購認購股份 |
| 「認購協議」 | 指 | 本公司與認購方就認購事項訂立日期為二零二四年六月十七日之認購協議 |
| 「認購價」 | 指 | 認購事項之每股認購股份0.20港元之認購價，總代價為325,000,000港元 |
| 「認購股份」 | 指 | 根據認購協議由認購方將予認購之新繳足股份 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

為及代表董事會
珠光控股集團有限公司
 主席
朱慶淞

香港，二零二四年六月十七日

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。