
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)

**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**

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

寶積資本有限公司

本公司謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)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)及本公司網站(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，於二零二四年八月十四日(星期三)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雅柏勤有限公司，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

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 一般資料	38
附錄二 — 股東特別大會通告	47

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：

「二零一九年票據文據」	指	本公司於二零一九年九月二十二日就二零一九年優先票據以平邊契據方式簽立的票據文據
「二零一九年優先票據」	指	本公司所發行於二零二二年到期本金總額為410,000,000美元之優先有抵押擔保票據，由二零一九年票據文據及票據證書及其有關條款及條件(經不時修訂及補充)構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函
「二零一九年認股權證文據」	指	本公司以平邊契據方式簽立之日期為二零一九年十一月二十七日之認股權證文據，內容有關二零一九年認股權證
「二零一九年認股權證」	指	本公司行使款額合共為61,500,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價1.6148港元(經不時根據二零一九年認股權證文據調整)與最終經調整行使價1.54港元(於二零二一年八月二十七日)認購本公司股份，由二零一九年認股權證文據及認股權證證書及其有關條款及條件(經不時修訂及補充)構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日、二零一九年十一月二十一日及二零二一年八月二十七日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函
「二零二二年票據文據」	指	本公司於二零二二年九月二十二日就二零二二年優先票據以平邊契據方式簽立的票據文據

釋 義

「二零二二年優先票據」	指	本公司所發行於二零二五年到期本金總額為210,000,000美元之優先有抵押擔保票據，由二零二二年票據文據及票據證書及其有關條款及條件(經不時修訂及補充)構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十二日之公告
「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

釋 義

「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
「關連交易」	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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月十九日，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

釋 義

「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，即本公司及認購方
「中國」	指	中華人民共和國
「代表委任表格」	指	隨本通函寄發給股東的股東特別大會代表委任表格
「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	本公司之股東特別大會謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)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，以考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易，包括授出特別授權
「股東特別大會通告」	指	本通函附錄二所載召開股東特別大會的通告
「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

釋 義

「認購方」	指	融德投資有限公司，3,876,499,289股股份(於最後實際可行日期佔本公司已發行股本之約53.65%)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	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



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)

葉麗霞女士

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：

註冊辦事處：

Clarendon House 2 Church Street

Hamilton HM 11 Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環

金融街8號

國際金融中心第二期

57樓5702-5703室

**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**

A. 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年六月十七日的公告，內容有關(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易，根據上市規則，認購協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

本通函載列(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨

董事會函件

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)股東特別大會通告及代表委任表格。

B. 認購協議

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)本公司於最後實際可行日期已發行股本約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最後實際可行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，請參閱本通函董事會函件中「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%；

董事會函件

- (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%；
- (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%；及
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.127港元溢價約57.48%。

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(包括獨立非執行董事，但不包括有權益董事(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))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等地位，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)(a)認購協議及其項下擬進行的交易；及(b)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；

董事會函件

- (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(包括貸款本金應計的所有未償還利息)均被豁免並全部解除。

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(包括貸款本金應計的所有未償還利息)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。

C. 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。

D. 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物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

認購方為投資控股公司，為本公司之控股股東。於最後實際可行日期：

- (i) 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；
- (ii) 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；及
- (iii) 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。

於最後實際可行日期，認購方實益擁有3,876,499,289股股份，佔本公司已發行股本之約53.65%。

E. 本公司於過去十二個月之股本集資活動

緊接最後實際可行日期前過去十二個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

F. 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，顯示控股股東對本公司長期發展的信心及支持。

本公司已探索債務融資及股權融資等不同融資方式為償還貸款提供資金。然而，本集團於中國所從事之主要業務(即物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務)於自中國境內外金融機構獲得外部貸款方面面臨重大挑戰。

為尋求債務融資償還債務，本公司向三家金融機構尋求新貸款融資。該等金融機構提供的年利率約為6.8%至9.0%，高於本集團截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的加權平均資本成本每年6.29%。此外，作為授出該等貸款融資的條件，各金融機構均要求本公司提供抵押品，惟有關要求或會限制本集團管理及部署其資產的能力。基於上述者，及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。

董事會函件

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，預期將由二零二三年十二月三十一日約68%改善至完成後約67%；(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(包括經考慮獨立財務顧問建議後的獨立非執行董事，但不包括有權益董事(已就有關該等交易的所有董事會決議案放棄投票))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。

G. 對本公司股權架構之影響及對現有股東之潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，本公司有7,225,632,753股已發行股份。

下表說明本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後(假設本公司之法定股本及已發行股本自最後實際可行日期起計及直至完成為止概無變動)之股權架構。

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
認購方	3,876,499,289	53.65%	5,501,499,289	62.16%
其他公眾股東	3,349,133,464	46.35%	3,349,133,464	37.84%
總計	<u>7,225,632,753</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,850,632,753</u>	<u>100.00%</u>

誠如上表所示，緊隨完成後，其他現有公眾股東之股權將由約46.35%減少至37.84%，相當於攤薄影響約8.51%。

董事會函件

儘管上述對其他現有公眾股東的攤薄影響，經考慮(i)認購價公平合理並符合本公司及股東之整體利益(詳情請參閱「B. 認購協議－認購價」)；(ii)資本化可於不消耗本集團現有財務資源的情況下緩解部分現有借款，並節省因貸款產生之利息開支；及(iii)「F. 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」一節所討論資本化之其他裨益後，董事(包括經考慮獨立財務顧問建議後的獨立非執行董事，但不包括有權益董事(已就有關該等交易的所有董事會決議案放棄投票))認為，資本化對其他現有公眾股東股權之攤薄影響可予接受，且資本化將對本集團之財務狀況產生正面影響，符合本公司及其股東之整體利益。

H. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，認購方實益擁有3,876,499,289股股份，佔本公司已發行股本約53.65%。

於最後實際可行日期：

- (i) 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；
- (ii) 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；及
- (iii) 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。

I. 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)認購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。獨立財務顧問寶積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17頁至第18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19頁至第37頁所載之寶積資本致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件。

J. 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准認購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)。

股東特別大會通告載於本通函附錄二。於股東特別大會上，本公司將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易，包括授出特別授權。

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)及本公司網站(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，並於二零二四年八月十四日(星期三)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雅柏勤有限公司(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，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。

董事會函件

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二零二四年八月十二日(星期一)。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二零二四年八月十二日(星期一)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雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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3,876,499,289股股份，相當於本公司已發行股本約53.65%)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。

K. 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，但不包括有權益董事(被視為於認購協議項下擬進行之交易中擁有權益))認為，儘管認購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，但認購協議之條款及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)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所有決議案。

董事會函件

L. 補充資料

務請閣下垂注本通函附錄一所載的一般資料。

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。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

二零二四年七月二十六日



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：

**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**

緒言

吾等謹此提述本公司於二零二四年七月二十六日刊發的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。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，詳情載於通函。寶積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6至16頁的董事會函件；及(ii)通函第19至37頁的寶積資本函件，當中載有其就認購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。

獨立董事委員會函件

經考慮寶積資本之意見及寶積資本所考慮之主要因素及理由後，吾等同意寶積資本之意見，並認為雖然認購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，但認購協議之條款及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)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的所有決議案投下贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
梁和平先生太平紳士

代表
獨立董事委員會
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

* 僅供識別

二零二四年七月二十六日

獨立財務顧問函件

下文載列寶積資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃供載入本通函而編製。

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

敬啟者：

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

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問就認購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意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二四年七月二十六日之通函(「**通函**」)董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年六月十七日(交易時段後)， 貴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 貴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。

於最後實際可行日期，認購方實益擁有3,876,499,289股股份，佔 貴公司已發行股本約53.65%。

於最後實際可行日期：

- (i) 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；

獨立財務顧問函件

- (ii) 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；及
- (iii) 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 貴公司的控股股東。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 貴公司關連交易，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。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等寶積資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士並無任何任何關係或權益可被合理視作會影響吾等之獨立性。於過往兩年，吾等並無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

就吾等是否獨立於 貴公司而言，謹請注意，除就本次委聘吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而已經或將會向 貴公司或任何其他人士收取任何費用或利益，可被合理視為影響吾等之獨立性。

因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司擔任獨立財務顧問，並具備資格就資本化提供獨立意見。

吾等意見之基準

為了達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函所載或所述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司董事及管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及聲明。吾等已審閱 貴公司之資料，包括但不限於(i) 貴公司日期為二零二四年六月十七日之公告；(ii) 認購協議；及(iii)通函所載之其他資料。吾等已假設管理層所提供之所有資料及聲明(董事單獨為

獨立財務顧問函件

其負有全部責任)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦已假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事所表達而已向吾等提供之意見的合理性。吾等之意見乃基於管理層之聲明及確認，即概無與認購協議及其項下擬進行交易有關之任何人士訂立任何尚未披露之私人協議／安排或隱含諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則，採取足夠及必要步驟，為吾等之意見提供合理基準並達致知情見解。

董事就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使通函內任何陳述或通函整體有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層提供之資料進行任何獨立核實，吾等亦無獨立深入調查 貴集團任何成員公司、認購協議及其項下擬進行交易之對手方或彼等之附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況。吾等亦無考慮認購協議及其項下擬進行之交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等並無對 貴集團過往及將來的投資決策、機會或已經進行或將會進行之項目作出任何可行性研究。吾等之意見乃基於 貴集團所提供之任何分析、估計、預計、條件及假設乃屬可行及可持續之假設而達致。吾等之意見不應被詮釋為表明 貴集團任何過往、現時及將來的投資決策、機會或已經進行或將會進行之項目有效、可持續及可行。

吾等之意見必然以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基準。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任更新此意見以考慮於最後實際可行日期之後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任

獨立財務顧問函件

何股份或任何其他證券之推薦建議。吾等明確表示不對因本函件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何責任及／或任何損失負責。

最後，倘本函件所載資料已摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

考慮之主要因素

吾等就認購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推薦建議時，已考慮以下因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

1.1 貴集團之主要業務

貴公司為投資控股公司。貴集團主要於中國從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

1.2 貴集團之財務表現

以下載列 貴集團截至二零二二年（「二零二二財政年度」）及二零二三年（「二零二三財政年度」）十二月三十一日止兩個年度化財務表現概要，乃摘錄自 貴公司二零二三財政年度之年報（「二零二三財政年度年報」）。

	二零二三 財政年度 千港元 (經審核)	二零二二 財政年度 千港元 (經審核)
收益	2,050,576	2,838,843
毛利	1,448,422	1,966,695
融資成本淨額	(1,123,925)	(1,270,106)
除稅前虧損	(870,315)	(952,129)
除稅後虧損	(936,170)	(1,021,759)

於二零二三財政年度，貴集團按經營分部劃分的收入包括來自物業發展、項目管理服務以及物業投資及酒店營運收入。貴集團於二零二三財政年度的總收入由二零二二財政年度約2,838,843,000港元減少約27.8%至2,050,576,000港元，主要由於(i)二零二三財政年度交付的物業數目減少；及(ii) 貴集團於二零二三財政年度訂立的項目管理服務協議數目減少所致。

獨立財務顧問函件

貴集團的毛利由二零二二財政年度約1,966,695,000港元減少約26.4%至二零二三財政年度約1,448,422,000港元，主要由於 貴集團二零二三財政年度的收入減少所致。

於二零二三財政年度， 貴集團的融資成本淨額約為1,123,925,000港元(二零二二財政年度：約1,270,106,000港元)，即二零二三財政年度 貴集團產生的利息開支減去撥充開發成本的利息開支。融資成本淨額減少主要由於 貴集團於二零二三財政年度的計息銀行及其他借款較二零二二財政年度減少所致。

於二零二三財政年度， 貴集團的虧損約為936,170,000港元(二零二二財政年度：1,021,759,000港元)。該變動主要由於 貴集團錄得之其他開支淨額由二零二二財政年度約1,242,784,000港元減少至二零二三財政年度約154,611,000港元，主要由於 貴集團於二零二三財政年度錄得外匯虧損減少，部分被以下各項所抵銷：(a) 貴集團於二零二二財政年度錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值收益約186,973,000港元，由於 貴集團分類為按公平值計入損益之金融資產的相關項目管理服務協議已於二零二二財政年度完成，故於二零二三財政年度並無該項目；(b) 因 貴集團項目管理服務協議數目於二零二三財政年度有所減少，導致 貴集團自項目管理服務獲得之收益由二零二二財政年度約1,705,171,000港元減少至二零二三財政年度約1,279,681,000港元；及(c)金融資產減值虧損淨額於評估預期信貸虧損後由二零二二財政年度約35,528,000港元增加至二零二三財政年度約250,423,000港元。

1.3 貴集團之財務狀況

以下載列 貴集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況，乃摘自二零二三財政年度年報。

	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產總值	19,758,920
流動資產總值	16,123,180
資產總值	35,882,100
非流動負債總額	7,989,124
流動負債總額	21,584,565
負債總額	29,573,689
權益總額	6,308,411

1.3.1 資產總值

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之資產總值約為35,882,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團之資產總值主要組成部分包括(i)貿易應收款項約14,289,000,000港元；(ii)發展中物業約8,626,000,000港元；及(iii)完成待售物業約4,386,000,000港元。

1.3.2 負債總額

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之負債總額約為29,538,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團之負債總額主要組成部分包括(i)貿易及其他應付款項約6,021,000,000港元；及(ii)計息銀行及其他借款約13,849,000,000港元。

1.3.3 現金及現金等值項目

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之現金及現金結餘約為301,300,000港元，其中超過約293,500,000港元為受限制現金。餘下不受限制現金及現金等值項目約為7,800,000港元。

2. 有關認購方之資料

認購方為投資控股公司，為 貴公司之控股股東。

於最後實際可行日期：

- (i) 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；
- (ii) 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；及
- (iii) 執行董事朱沐之先生為認購方29.94%股權的實益擁有人。

於最後實際可行日期，認購方實益擁有3,876,499,289股股份，佔 貴公司已發行股本約53.65%。

3. 認購協議之主要條款

認購協議詳情載於董事會函件。下文載有認購協議之主要條款概要。

3.1 認購股份數目

根據認購協議， 貴公司有條件同意配發及發行而認購方有條件同意認購合共1,625,000,000股認購股份。

1,625,000,000股認購股份於發行後將佔(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約22.49%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後的 貴公司已發行股本約18.36%（假設 貴公司法定股本及已發行股本於最後實際可行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。

3.2 認購價

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%；
- (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%；及
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.127港元溢價約57.48%；

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。

誠如董事會函件所載，認購價乃 貴公司與認購方經參考(i)股份現行市價；(ii) 貴集團歷史表現、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。

認購價淨額(經扣除所有專業費用及開支)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 貴公司以現金結付。

4. 背景資料以及根據特別授權通過認購事項進行資本化的原因和裨益

誠如董事會函件所載，於二零二一年十月二十八日，認購方(作為貸款人)與 貴公司(作為借款人)訂立貸款協議，據此認購方同意向 貴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

獨立財務顧問函件

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 貴集團長期發展的信心及支持。

吾等注意到，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團槓桿化過甚，計息債務總額約為13,848,800,000港元(當中包括未償還貸款本金總額及其所有應計利息)，並錄得資產負債比率為約68%。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團只有非受限制現金及現金等價物約7,800,000港元。經考慮上述各項，可以想像 貴集團以其有限之現有財務資源將會難以償付其短期負債。資本化將使 貴集團在無需取得額外銀行借款、產生額外融資成本或動用其財務資源的情況下，償付未償還貸款本金總額及其所有應計利息。 貴集團之資產負債比率亦將會有所改善，從而加強其財務狀況，並為 貴集團節省每年約39,000,000港元之利息開支。

吾等與管理層進行了討論，並了解到 貴公司已探索債務融資及股權融資等不同集資方式為償還貸款提供資金。然而， 貴集團於中國所從事之主要業務(即物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務)於自中國境內外金融機構獲得外部貸款方面面臨重大挑戰。

為尋求債務融資償還債務， 貴公司向三家金融機構尋求新貸款融資。該等金融機構提供的年利率約為6.8%至9.0%，高於 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的加權平均資本成本每年6.29%。此外，作為授出該等貸款融資的條件，各金融機構均要求 貴公司提供抵押品，惟有關要求或會限制 貴集團管理及部署其資產的能力。基於上述者，及由於 貴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%)， 貴公司認為，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。考慮到與資本化相比，取得額外銀行借款或債務融資(i)將不能改善 貴集團的資產負債水平並產生融資成本；(ii)會因為 貴集團的財務狀況(即 貴集團過去兩年錄得連續虧損)而存在困難、不確定及耗時；及(iii)一般涉及資產及/或證券抵押，可能令 貴集團的經營靈活性受到限制，因此吾等同意管理層之意見，認為債務融資及銀行借款並非 貴集團之理想融資選擇。

獨立財務顧問函件

於評估股權融資的可行性時，貴公司已考慮(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)鑑於貴集團近期之財務表現，連同現行股份價格，貴公司將可能須以大幅折讓發行股份，從而成功配售股份或進行供股及公開發售等優先集資。因此，貴公司認為，股權融資現時並非貴集團的可行選擇。

就新股份配售、供股及公開發售等股本融資選擇權而言，吾等明白(i)優先集資方式(如供股或公開發售)一般至少為期五至六星期，亦可能涉及與潛在包銷商進行長時間的討論；(ii)可能會產生額外成本，包括但不限於配售費用、包銷佣金及其他專業費用；及(iii)鑑於貴集團過去兩年的財務表現未如理想，貴公司在不提供可觀折讓吸引認購人的情況下難以進行新股份配售、供股或公開發售。

相反，(i)資本化較為實際權宜，需進行之討論／磋商較少；(ii)資本化不會產生額外成本(專業費用及開支除外)；(iii)認購價高於緊接認購協議日期前最後五個及十個連續交易日之股份收市價，並較其平均收市價溢價；及(iv)由於認購方有意資本化貸款，因此資本化承受之完成風險較低。鑑於上文所述，吾等認為基於貴集團之目前財務狀況及過往財務表現，資本化將會是較股權融資更佳的融資方法。

考慮到上述各項，儘管資本化並非於貴集團正常及一般業務過程中進行，資本化將(i)緩解貴集團償還貸款的壓力，就此改善其流動資金；(ii)降低貴集團的資產負債比率；(iii)為貴集團未來業務發展保留現金流；及(iv)加強貴集團的財務狀況。鑑於上文，包括但不限於將產生的特定時間及成本，以及債務融資及股權融資與資本化相比所涉及的不確定性，吾等認為資本化(i)是相對更為合適可取的貸款清償方式；及(ii)符合貴公司及股東的整體利益。

5. 認購價分析

為評估認購價是否公平合理，吾等已審閱自二零二三年六月十八日至二零二四年七月十九日(即直至最後實際可行日期(包括該日)止約一年期間「回顧期間」)股份的每日收市價及交易量，並將其與認購價作比較。吾等認為回顧期間屬充足、公平及具代表性，可主要反映目前市場情緒及說明股份每日收市價的整體趨勢及變動水平，其可反映 貴集團最近期業務表現與股份價格的最新市場反應之間的關聯性。

5.1 過往股份價格的表現分析

下圖列出了回顧期內股份在聯交所的每日收市價：



資料來源：聯交所

如上圖所示，於回顧期內，股份的每日收市價介乎二零二四年四月十一日的每股0.104港元(「最低收市價」)及二零二三年九月二十九日的每股0.76港元(「最高收市價」)，而股份的平均收市價約為每股0.331港元(「平均收市價」)。

獨立財務顧問函件

於回顧期內，股份價格總體呈下跌趨勢，從二零二三年七月六日的每股0.73港元下跌至二零二四年四月十一日的最低收市價0.104港元。此後，股份價格略有回升，在每股約0.104港元至0.290港元之間波動，並分別於二零二四年六月十七日（即認購協議日期）及最後實際可行日期錄得每股0.165港元及每股0.127港元。

每股認購股份0.20港元的認購價較(i)最低收市價每股股份0.104港元溢價約92.3%；(ii)最高收市價每股股份0.76港元折讓約73.7%；及(iii)平均收市價每股股份約0.331港元折讓約39.6%。

儘管認購價較平均收市價有所折讓，但經考慮(i)認購價於回顧期內位於上述過往收市價的範圍內；及(ii)如上圖所示，回顧期內的收市價呈下跌趨勢，吾等認為，從收市價的過往趨勢來看，認購價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

5.2 股份交易流動性的分析

下表列出了(i)股份的日均成交量；及(ii)回顧期內各月份／期間末股份平均每日成交量佔已發行股票總數的百分比。

	交易日數	當月／當期 股份總成交量 股份數量	當月／當期 股份的平均 每日交易量 股份數量	月末／期末的 已發行 股份總數 股份數量	股票平均
					每日交易量佔 已發行股份 總數的百分比 概約%
二零二三年					
六月(從二零二三年 六月十八日開始)					
	9	10,128,000	1,125,333	7,225,632,753	0.02
七月	20	57,232,000	2,861,600	7,225,632,753	0.04
八月	23	84,162,000	3,659,217	7,225,632,753	0.05
九月	19	589,683,410	31,035,969	7,225,632,753	0.43
十月	20	1,073,944,666	53,697,233	7,225,632,753	0.74
十一月	22	1,189,947,507	54,088,523	7,225,632,753	0.75
十二月	19	4,688,806,002	246,779,263	7,225,632,753	3.42
二零二四年					
一月	22	4,359,546,000	198,161,182	7,225,632,753	2.74
二月	19	1,739,167,000	91,535,105	7,225,632,753	1.27
三月	20	1,037,816,286	51,890,814	7,225,632,753	0.72
四月	20	3,580,266,077	179,013,304	7,225,632,753	2.48
五月	21	9,097,594,900	433,218,805	7,225,632,753	6.00
六月	19	2,986,038,000	157,159,895	7,225,632,753	2.18
七月(直至及包括 最後實際可行日期)					
	14	935,860,000	66,847,143	7,225,632,753	0.93

資料來源：聯交所

如上表所示，回顧期內股份的平均每日成交量一般較低，介於1,125,333股至433,218,805股之間，約佔各相關月份／期間末時已發行股份總數的0.02%至6.00%。

值得注意的是，在回顧期內，股份的每月平均每日交易流動性普遍較低，回顧期內有九個月／期間以上，各月份／期間末的交易量不到當時已發行股份總數的2%。相對較低的交易量表明，如果不提供相當大的折讓，貴公司很難在股票市場上尋求大規模的股權融資替代方案。

5.3 市場可資比較分析

為進一步評估認購價是否公平合理，吾等已盡最大努力後所知及所能，根據以下準則匯編了一份詳盡清單(當中包括12項可資比較交易(「可資比較交易」))：(i)於聯交所上市的公司；(ii)於二零二三年十二月十八日至二零二四年六月十七日期間(即認購協議日期前六個月及包括該日，「可資比較期間」)，曾刊發有關關連人士根據特定授權認購新股份公告的公司；(iii)不包括根據股份獎勵或為酬金或重組計劃或收購目的而發行的股份；及(iv)不包括發行A股或內資股。

吾等認為上述標準屬適當，且可資比較期間為吾等提供有關市場情緒的近期相關資料，有關資料於釐定可資比較交易的認購價時發揮整體重要作用。吾等採用6個月的時間範圍展示充足數量的可資比較項目的近期市場趨勢，因此，吾等認為可資比較期間的時間範圍屬合理及具代表性。吾等亦注意到，公司之間的財務狀況、業務表現及未來前景各不相同，可資比較交易的相關交易條款亦可能有所不同。吾等亦無考慮對可資比較交易進行的認購事項所得款項的規模及用途的相關性進行比較，原因是公司之間的認購事項各自有不同用途。由於可資比較交易為向公眾公佈的近期交易，因此吾等認為其代表現行市況下相關交易的近期趨勢，可為認購價的條款提供一般參考。

獨立財務顧問函件

下表概述了吾等對可資比較交易的相關調查結果：

公告日期	股份 代號	公司名稱	認購價較	認購價較相應
			日期／相應	協議日期前／
			於相應協議	截至相應協議
			日期／相應	日期(包括
			協議日期前	當日)最後
			每股股份	五個連續
			收市價之	交易日每股
			溢價／(折讓)	股份平均
			概約%	收市價之
				溢價／(折讓)
				概約%
二零二四年六月十四日	8156	國藥科技股份有限公司	(18.70)	(18.70)
二零二四年六月七日	1802	文業集團控股有限公司	(3.51)	(14.06)
二零二四年五月二十二日	8391	基石科技控股有限公司	12.28	20.75
二零二四年五月十四日	989	華音國際控股有限公司	19.05	6.38
二零二四年五月十三日	1262	蠟筆小新休閒食品集團有限公司	(5.17)	(15.77)
二零二四年三月十八日	1280	中國奇點國峰控股有限公司	(31.37)	(31.64)
二零二四年三月十五日	860	Apollo智慧出行集團有限公司	(9.80)	(16.36)
二零二四年三月七日	931	中國港能智慧能源集團有限公司	0.00	1.42
二零二四年二月九日	618	北大資源(控股)有限公司	(9.52)	(19.03)
二零二四年二月二日	1520	天機控股有限公司	(23.66)	(24.81)
二零二四年一月十二日	2309	大象未來集團	(15.00)	(11.41)
二零二三年十二月二十二日	8391	基石科技控股有限公司	17.14	13.88
		最高	19.05	20.75
		最低	(31.37)	(31.64)
		平均	(5.69)	(9.11)
		中位數	(7.35)	(14.92)
		貴公司	21.21	18.34

資料來源：聯交所

如上表所示，可資比較交易的認購價：

- (i) 與相應協議日期／之前各自的收市價相比，折讓約31.37%至溢價約19.05%不等，中位數約為7.35%的折讓(「**市場中位數**」)；及
- (ii) 與相應協議日期／之前(包括該日期)連續五個交易日的平均收市價相比，折讓約31.64%至溢價約20.75%不等，中位數約為14.92%的折讓(「**五日市場中位數**」)。

認購價分別較認購協議日期的收市價及緊接認購協議日期前最後五個連續交易日的平均收市價溢價約21.21%及18.34%，均優於市場中位數。

5.5 吾等的意見

經考慮上述各項，特別是(i)認購價分別較認購協議日期之股份收市價及緊接認購協議日期前最後連續五個交易日之平均收市價溢價21.21%及18.34%；(ii)認購價位於回顧期內過往股份收市價之範圍內；及(iii)認購價所代表的溢價均優於市場中位數及五日市場中位數，吾等認為認購價對獨立股東而言屬公平合理。

6. 對 貴公司股權的潛在攤薄影響

下表說明了 貴公司(i)在最後實際可行日期的股權結構；及(ii)緊隨完成後的股權結構(假設 貴公司的法定股本及已發行股本於最後實際可行日期至完成為止並無變動)：

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數量	概約%	股份數量	概約%
認購方	3,876,499,289	53.65	5,501,499,289	62.16
其他股東	3,349,133,464	46.35	3,349,133,464	37.84
總計	7,225,632,753	100.00	8,850,632,753	100.00

如上表所示，緊隨完成後，其他公眾股東的持股比例將從約46.35%減少至約37.84%，攤薄效應約為8.51%。

儘管發行認購股份為現有公眾股東帶來攤薄影響，惟計及(i)認購價屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益(有關詳情於上文「5.認購價分析」一節中討論)；(ii)資本化將節省貸款本金產生的未來利息開支；(iii)資本化將降低 貴集團之資本負債比率，在不造成現金流出的情況下改善其財務狀況及提高其流動資金；(iv)由於貸款將於僅4個月後(二零二四年十月)到期，而 貴集團目前之現金資源有限，故資本化將減輕 貴集團之償款壓力；(v)認購方(貴公司控股股東)進行認購事項顯示其對 貴公司長期發展的信心及信念後，吾等認為對於公眾股東股權之攤薄影響屬可接受。

7. 資本化可能產生的財務影響

7.1 盈利

於認購協議日期，尚未償還的貸款本金總額為325,000,000港元。資本化將令 貴集團節省日後貸款本金所產生的利息開支。於完成後， 貴公司每年可節省約

39,000,000港元的利息開支，該金額乃按資本化計息貸款本金約325,000,000港元乘以年利率12厘計算。預計上述節省的利息支出將改善 貴集團的盈利。

7.2 資產淨值

假設 貴集團的資產淨值按認購協議日期尚未償還的貸款本金總額及其所有應計利息計算，緊隨完成後， 貴集團的資產淨值預期將增加428,003,000港元。

7.3 資產負債比率

於二零二三年十二月三十一日， 貴集團的資產負債比率約為68%。如上文所述，於完成後，(i)配發及發行認購股份將擴大 貴公司的資本基礎及提升其權益地位；及(ii)未償還貸款本金總額及其所有應計利息將被資本化及／或豁免，因此帶息債務總額將減少428,003,000港元。在所有其他條件不變的情況下，預計緊隨完成後， 貴集團的資產負債比率將改善至約67%。

應注意的是，上述分析僅供說明之用，並不代表 貴集團於完成後的財務狀況。

推薦建議

考慮到上述主要因素和原因，特別是：

- (i) 資本化將有助於減輕 貴集團的財務負擔，降低未來的融資成本，並改善 貴集團的負債水平；
- (ii) 資本化將在不造成現金流出的情況下增強 貴集團的財務狀況，並改善其流動性；
- (iii) 由於貸款將在四個月後(即二零二四年十月)到期，而 貴集團目前的現金資源有限，因此資本化將有助於緩解 貴集團的還款壓力；
- (iv) 與其他替代方案相比，資本化被視為更可取的集資方法，詳見本函件上文「4.背景資料以及根據特別授權通過認購事項進行資本化的原因和裨益」一節所述；

獨立財務顧問函件

- (v) 認購價屬公平合理，詳見本函件上文「5.認購價分析」一節所述；及
- (vi) 對現有股東的潛在攤薄影響是可以接受的，詳見本函件上文「6.對 貴公司股權的潛在攤薄影響」一節所述，

總括而言，吾等認為儘管認購協議及其項下擬進行之交易並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但認購協議之條款及其項下擬進行之交易(包括資本化及授出特別授權)乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 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之決議案，以批准認購協議及其項下擬進行之交易，包括資本化及授出特別授權。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶積資本有限公司
董事
陳語啟
謹啟

二零二四年七月二十六日

陳語啟先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人及被視為寶積資本有限公司進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並於機構融資行業擁有逾8年的經驗。

如本函件的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

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			估本公司 已發行股本 總數之 概約百分比 (附註2)
最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	3,876,499,289	53.65%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	3,876,499,289	53.65%
劉捷	實益擁有人	1,144,000	0.02%
葉麗霞	實益擁有人	810,000	0.01%

附註：

- (1) 認購方持有3,876,499,289股股份，而認購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認購方持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述3,876,499,289股股份中，3,000,000,000股股份已由認購方質押予紐約梅隆銀行香港分行（「BNY HK」）。廖騰佳先生為認購方之董事。
- (2) 於最後實際可行日期之已發行股份總數（即7,225,632,753股）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
朱慶淞（又名朱慶伊）	認購方	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之（又名朱拉伊）	認購方	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	認購方	實益擁有人	71,992	36.00%
黃佳爵	銀建	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(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。

除廖騰佳先生為認購方唯一董事外，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) 據董事或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根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉如下：

股東名稱	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)
認購方(附註1)	實益擁有人	3,876,499,289	53.65%
中央滙金投資有限責任 公司(「中央滙金」) (附註2)	受控制法團之權益	3,000,000,000	41.52%
中國農業銀行股份有 限公司(「中國農業 銀行」)(附註2)	抵押權益	3,000,000,000	41.52%
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註3)	抵押權益	3,000,000,000	41.52%
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,002,499,019	41.55%
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	3,000,000,000	41.52%
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	3,418,500,000	47.31%

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	估本公司
			已發行股本 總數之 概約百分比 (附註9)
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註6)	實益擁有人	418,500,000	5.79%
	抵押權益	3,000,000,000	41.52%
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	1.28%
	抵押權益	1,586,000,000	21.95%
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	41.52%

附註：

- 該等股份包括本通函附錄一「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」一節所述之認購方實益擁有的3,876,499,289股股份。據董事所知，於上述3,876,499,289股股份中，3,000,000,000股股份已分別由認購方質押予BNYHK。廖騰佳先生為認購方之董事。
- 根據中央滙金於二零二二年十一月二十九日存檔之權益披露通知，Heroic Day Limited(「Heroic Day」)持有3,000,000,000股股份之直接權益。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，中央滙金擁有中國農業銀行之40.03%權益。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滙金被視為於Heroic Day持有之股份中擁有權益。
- 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。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二零一九年優先票據而不再持有361,112,000股股份，自二零二二年九月二十二日起生效；及(ii)因二零一九年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。
- 根據BNY於二零二二年九月三十日存檔之權益披露通知，The Bank of New York Mellon持有3,002,499,019股股份之直接權益及可供借出的股份合共2,419,019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The Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。

5. 根據東方資產於二零二二年十一月二十八日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「**Blooming Rose**」) 持有3,000,000,000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。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. 根據荃興於二零二二年十一月二十八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3,418,500,000股股份之直接權益。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中擁有權益。
 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**」)及中國信達(香港)資產管理有限公司(「**信達**」)於二零二二年九月二十七日存檔之權益披露通知，信達持有3,000,000,000股股份及62,599,083股相關股份之直接權益。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及相關股份中擁有權益。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，信達因二零一九年認股權證屆滿而不再持有62,599,083股相關股份，自二零二二年十一月二十七日起生效。
 9. 於最後實際可行日期之已發行股份總數(即7,225,632,753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根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉。

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(簡稱「競爭業務」)的公司中擁有權益。因此，彼被視為於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投棄權票，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

(a)本公司(作為發行人)；(b)認購方(作為控股股東)；(c)有權益董事(作為個人擔保人)；及(d)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，(a)認購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(b)有權益股東各自已以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,本公司向認購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、董事會主席及擁有認購方34.06%股權之股東)之女兒;及(ii)朱沐之先生(為執行董事及擁有認購方29.94%股權之股東)之侄女。

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,自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編制日期)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，據董事所知，本集團自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）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
寶積資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第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

於最後實際可行日期，寶積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，寶積資本概無在本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）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。

寶積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。本通函所載的寶積資本函件於二零二四年七月二十六日發出，由寶積資本編制，以供納入本通函。

9. 展示文件

認購協議副本將於本通函日期起計14日內上載至本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，以供查閱。

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中環皇后大道中99號中環中心49樓4903-10室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，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，他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」)，連同其附屬公司統屬「本集團」謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)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

1. 「動議：待本公司與融德投資有限公司(「認購方」)於二零二四年六月十七日訂立的認購協議(「認購協議」，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)所載的條款及條件達成後，認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行本公司1,625,000,000股新繳足普通股(「認購股份」)，每股認購股份的認購價為0.20港元：
 - (a) 認購協議及其項下擬進行之交易已獲批准、確認及追認；
 - (b) 謹此授予本公司董事(「董事」)特別授權(「特別授權」)，以行使本公司根據認購協議之條款及條件向認購方配發及發行認購股份的權力，而董事根據特別授權配發及發行的認購股份，應於各方面與本公司於有關配發及發行日期已發行之所有其他繳足普通股享有同等地位；及

- (c) 謹此授權任何一名或多名董事，就落實和使認購協議及其項下擬進行之交易生效，作出彼／彼等認為必要、適宜或權宜的所有行動及事宜，以及簽立所有有關文件。」

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二四年七月二十六日

香港主要辦事處：

香港中環
金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703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)及本公司網站(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，須於二零二四年八月十四日(星期三)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雅柏勤有限公司，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。
- (4) 釐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二零二四年八月十二日(星期一)。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二零二四年八月十二日(星期一)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雅柏勤有限公司，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的排名次序而定。
- (6) 除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年七月二十六日的通函所界定者具有相同涵義。

- (7) 本通告內所提述之時間及日期均指香港時間及日期。
- (8) 本通告之中文譯本僅供參考。中英文版如有任何歧異，概以英文版為準。

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。

* 僅供識別