

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**

董事會謹此宣佈，於二零二零年一月二十三日，本集團與管理公司訂立該等管理協議，據此管理公司同意就該等項目向本集團提供該等物業管理服務。

由於自有關日期(即二零一九年十二月二十六日)起管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(執行董事、董事會主席及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，管理公司已成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。

由於該等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，該等管理協議已合併計算。由於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之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)及股東批准之規定。

* 僅供識別

該等管理協議

董事會謹此宣佈，於二零二零年一月二十三日，本集團與管理公司訂立該等管理協議，據此管理公司同意就該等項目向本集團提供該等物業管理服務。該等管理協議之主要條款載列如下：

日期 二零二零年一月二十三日

- 訂約方
- (a) 管理公司；
 - (b) 就協議A及協議I而言，珠光實業；
 - (c) 就協議B及協議J而言，舜吉；
 - (d) 就協議C及協議K而言，潤啟；
 - (e) 就協議D及協議L而言，振超；
 - (f) 就協議E及協議M而言，中山珠光；
 - (g) 就協議F及協議N而言，東港；
 - (h) 就協議G及協議O而言，豐順御景；
 - (i) 就協議H及協議P而言，梅州御景；
 - (j) 就協議Q而言，喜龍；
 - (k) 就協議R而言，海聯；及
 - (l) 就協議S而言，潤發。

管理公司為一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業管理。由於自有關日期(即二零一九年十二月二十六日)起管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(執行董事、董事會主席及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，管理公司已成為本公司之關連人士。

年期

該等交付前管理協議之年期為二零二零年一月二十三日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)，而該等交付後管理協議之年期為二零二零年一月二十三日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)，全部協議均可由本集團以發出一個月事先書面通知之方式提早終止。

標的事項

根據該等交付前管理協議，管理公司已同意分別就該等項目向本集團提供該等交付前管理服務。

根據該等交付後管理協議，管理公司已同意分別就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1.2元至每平方米人民幣5.8元(就公寓而言)、每平方米人民幣3.5元至每平方米人民幣10元(就商舖而言)、每平方米人民幣1.6元至每平方米人民幣5元(就別墅而言)及每平方米人民幣28元至每平方米人民幣45元(就辦公室而言)，按相關待售單位建築面積計算並須視乎(i)中國物價局不時批准之調整；及(ii)相關之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其他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交付後管理協議後由管理公司就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)不高於及不遜於其他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其他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) 本公司將委托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管理協議訂立；及(iii)並無超出相關年度上限。

過往數據

管理公司自二零一二年起一直向本集團提供物業管理服務，而其於有關日期(即二零一九年十二月二十六日)成為本公司之關連人士。管理公司與本集團就管理公司就該等項目向本集團提供之該等物業管理服務而訂立之管理協議已自二零一九年十二月二十六日起終止(「終止」)。管理公司與本集團協定，管理公司將於終止後繼續就該等項目向本集團提供該等物業管理服務而不向本集團收取任何費用，直至管理公司與本集團訂立該等管理協議為止。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度，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18,664,000元(相等於約20,836,000港元)(惟於該年度就該等交付前管理服務並無就天鷹項目產生費用，且就該等交付後管理服務並無就天鷹項目、御景雅苑、珠光·雲嶺湖、新城御景及梅州潮塘項目產生費用)、人民幣17,126,000元(相等於約19,119,000港元)(惟於該年度就該等交付後管理服務並無就天鷹項目、御景雅苑、南沙御景及梅州潮塘項目產生費用)及人民幣17,745,000元(相等於約19,810,000港元)(惟於該年度就該等交付後管理服務並無就天鷹項目、御景雅苑、南沙御景及梅州潮塘項目產生費用)。

建議年度上限及釐定基準

由於該等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，該等管理協議已合併計算。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度之各別該等年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度之年度上限		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
服務費總額	人民幣 39,000,000元 (相等於約 43,538,000 港元)	人民幣 45,000,000元 (相等於約 50,236,000 港元)	人民幣 47,000,000元 (相等於約 52,468,000 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)經考慮本集團就該等項目之該等交付前管理服務所產生之過往費用趨勢後，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二零一九年十二月三十一日之總建築面積；(iv)相關該等項目於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度可供交付之估計總建築面積；(v)假設第(iii)及第(iv)項項下之總建築面積於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度仍屬待售；(vi)相關該等項目之待售單位之估計水電用量，已計及其於相關該等項目之水電用量過往趨勢；及(vii)相關政府部門就相關該等項目收取之估計公用事業費率。

董事(包括獨立非執行董事)認為，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。

訂立該等管理協議之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資、項目管理及其他物業發展相關服務。

董事認為，為了更好地管理該等項目及為本集團節省管理時間和資源，將有關該等項目之該等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該等物業管理服務，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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等管理協議乃在本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，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)於該等管理協議中擁有重大權益，故彼等已就批准該等管理協議及該等持續關連交易之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該等管理協議中擁有重大權益，因此並無其他董事就批准該等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

於有關日期前，該等持續關連交易乃屬本集團與管理公司之持續交易，而當時管理公司為一名獨立第三方。由於自有關日期起管理公司由朱女士擁有90%，而朱女士為(i)朱慶淞先生(執行董事、董事會主席及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，管理公司已成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。

由於該等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，該等管理協議已合併計算。由於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之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：

「協議A」	指	珠光實業與管理公司就於御景山水花園提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「協議B」	指	舜吉與管理公司就於花城御景花園提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「協議C」	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二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「協議D」	指	振超與管理公司就於天鷹項目提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「協議E」	指	中山市珠光與管理公司就於御景雅苑提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「協議F」	指	東港與管理公司就於珠光·雲嶺湖提供該等交付前管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議

「協議G」	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二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「協議H」	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二零二零年一月二十三日之交付前物業管理服務協議
「協議I」	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二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議J」	指	舜吉與管理公司就於花城御景花園提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議K」	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二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議L」	指	振超與管理公司就於天鷹項目提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議M」	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二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議N」	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二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議

「協議O」	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二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議P」	指	梅州御景與管理公司就於梅州潮塘項目提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議Q」	指	喜龍與管理公司就於珠光新城國際提供該等交付後管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議R」	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二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「協議S」	指	潤發與管理公司就於南沙御景提供交付後管理服務所訂立日期為二零二零年一月二十三日之交付後物業管理服務協議
「該等年度上限」	指	截至二零二二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 」
「聯繫人士」	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	該等管理協議項下擬進行之交易
「珠光新城國際」	指	名為珠光新城國際之物業項目，位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊
「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
「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
「花城御景花園」	指	名為花城御景花園之物業項目，位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城
「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
「該等管理協議」	指	該等交付前管理協議及該等交付後管理協議

「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物業項目，位於中國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
「南沙御景」	指	名為南沙御景之物業項目，位於中國廣州市南沙區金洲大道
「珠光·雲嶺湖」	指	名為珠光·雲嶺湖之物業項目，位於中國廣州市從化街口街省道S355線地段
「該等交付後 管理協議」	指	協議I、協議J、協議K、協議L、協議M、協議N、協議O、協議P、協議Q、協議R及協議S之統稱
「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
「該等交付前管理協議」	指	協議A、協議B、協議C、協議D、協議E、協議F、協議G及協議H之統稱
「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	該等物業項目，包括御景山水花園、花城御景花園、天湖御景、天鷹項目、御景雅苑、珠光•雲嶺湖、新城御景、珠光新城國際、珠控國際、南沙御景及梅州潮塘項目
「天鷹項目」	指	名為天鷹項目之物業項目，位於中國廣州市從化區江浦街
「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
「有關日期」	指	二零一九年十二月二十六日
「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4,825,791,289股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本之67.08%，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
「潤發」	指	廣州市潤發房地產有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「潤啟」	指	廣州市潤啟房地產有限公司，一間於中國成立之公司，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
「舜吉」	指	廣州舜吉實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「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•天湖御景花園之物業項目，位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村
「喜龍」	指	廣東喜龍實業投資有限公司(前稱為廣東喜龍房地產開發有限公司)，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「新城御景」	指	名為新城御景之物業項目，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物業項目，位於中國廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段
「御景雅苑」	指	名為御景雅苑之物業項目，位於中國中山市南區福湧果基
「振超」	指	廣州振超房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

「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
「珠光實業」	指	廣州珠光實業集團有限公司(前稱廣州御盈房地產有限公司)，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「珠控國際」	指	名為珠控國際中心之物業項目，位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊

以人民幣計值之金額均以人民幣1元兌1.11635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

二零二零年一月二十三日

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。