

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的內容概不負責，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



禹洲集團控股有限公司

YUZHOU GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

非常重大出售事項 出售物業

於2026年6月16日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立初步協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意按代價268,840,000港元購買該物業。

該物業包括香港皇后大道中99號中環中心58樓5801、5802、5803、5805、5806及5813室。

完成須待(其中包括)(i)分分公契獲法律諮詢及田土轉易處、管理人及現有承按人批准；及(ii)股東於股東特別大會上批准初步協議、正式協議(倘已簽署)及其項下擬進行的交易後，方可作實。

根據上市規則第14章，該出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

股東及潛在投資者務請注意，完成須待先決條件獲達成後方可作實，且未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於2026年6月16日(交易時段後)，賣方與買方就買賣該物業訂立初步協議。

賣方與買方預期將於初步協議日期後14日內訂立正式協議。

初步協議

日期： ： 2026年6月16日

賣方 ： The Center (58) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

買方 ： 鑫耀有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方

將予出售的資產

根據初步協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買該物業，即香港皇后大道中99號中環中心58樓5801、5802、5803、5805、5806及5813室。

該物業將按「現狀」基準出售，且不附帶產權負擔，惟須受初步協議所載事宜(包括適用的政府租契、公契、分公契及分分公契)規限。

代價及付款條款

買方應付賣方之代價為268,840,000港元，並須由買方按以下方式支付：

- (1) 13,442,000港元(即首期按金)須由買方於簽署初步協議時支付予賣方事務律師(作為利益相關者)；
- (2) 13,442,000港元(即加付按金及部分代價付款)須由買方於初步協議日期後14日內支付予賣方事務律師(作為利益相關者)；及
- (3) 241,956,000港元(即代價結餘)須由買方於完成日期或之前支付予賣方。

所有按金及部分代價付款均須支付予賣方事務律師(作為利益相關者)，只要代價結餘足以清償該物業的現有押記／按揭，該等事務律師可將該等款項或其部分發放予賣方。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後按正常商業條款釐定，當中已考慮香港當前物業市況，並參考獨立專業估值師仲量聯行有限公司所示該物業於2026年4月30日的估值268,000,000港元。

董事認為，初步協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

正式協議

賣方與買方須於初步協議日期後14日內，按雙方可能協定的格式簽立正式協議。於簽署正式協議前，初步協議構成賣方與買方之間具有法律約束力的合約。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 分分公契已獲法律諮詢及田土轉易處、管理人及現有承按人批准；及
- (b) 已遵照上市規則於股東特別大會上取得股東對初步協議、正式協議(倘已簽署)及其項下擬進行的交易的批准。

倘賣方於完成前任何時間全權酌情決定將不會或不大可能取得股東特別大會批准，則賣方有權向買方或買方事務律師發出書面通告終止初步協議及正式協議(倘已簽署)，據此，初步協議及正式協議(倘已簽署)將告終止及結束，而買方已付的所有按金及其他款項將不計利息、成本或補償退還予買方。

完成

待先決條件達成後，完成將於2026年9月30日或之前，或於賣方向買方或買方事務律師發出書面通知(內容有關(i)賣方收到法律諮詢及田土轉易處、管理人及現有承按人就分分公契發出的書面批准；及(ii)已取得股東特別大會批准)日期後30日內(以較後者為準)落實。

售後租回安排

於完成後，買方須立即將該物業租回予賣方。於本公告日期，本集團並未與買方就售後租回安排訂立任何最終或具法律約束力的協議。出售事項及完成並非以訂立或實施任何售後租回安排為條件，且出售事項與任何售後租回安排並非互為條件。售後租回安排的重大條款，包括期限、租金、免租期(如有)、按金、准許用途、續租權及終止權，尚待敲定，並將於適當時候根據上市規則予以披露(如規定)。本公司將遵守上市規則項下有關售後租回安排的所有適用規定。

其他主要條款

各方須各自承擔其本身及附帶於初步協議、正式協議及與買賣該物業相關的後續轉讓所產生的法律費用、支付款項及開支。初步協議、正式協議及該物業後續轉讓應付的所有印花稅須完全及絕對由買方支付及承擔。

買方不得在完成及向買方簽立轉讓前，分售該物業或其任何部分、提名任何人士承接該物業或其任何部分的轉讓、轉讓初步協議的利益或訂立任何協議以進行上述事宜。

有關本公司及賣方的資料

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店營運。

賣方為本公司之間接全資附屬公司。賣方於英屬處女群島註冊成立為有限公司。其主要業務為物業投資，且為該物業的註冊及實益擁有人。

有關買方的資料

買方為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事股權及物業投資。買方由許艷玲最終實益擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方、其任何董事及法定代表人及／或任何可對出售事項施加影響的買方最終實益擁有人(一方)與(b)本公司或其任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(以涉及出售事項的附屬公司(即賣方)為限)(另一方)之間概無重大貸款安排，於緊接本公告日期前過去十二個月亦無任何該等貸款安排。

有關該物業的資料

該物業包括香港皇后大道中99號中環中心58樓5801、5802、5803、5805、5806及5813室，總建築面積約為13,442平方呎。中環中心為一座位於香港中環的商用辦公大樓。

該物業的一部分現時由本集團用作辦公室(「自用部分」)，而另一部分(「非自用部分」)於本公告日期則為空置。預期自用部分將於完成後由買方租回予賣方。有關售後租回安排的進一步詳情，請參閱本公告「初步協議—售後租回安排」一節。

截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個年度，該物業的財務資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 千港元	2024年 千港元
租金收入(附註)	200	—
除稅前虧損	(45,314)	(113,271)
除稅後虧損	(45,314)	(113,271)

附註：指租賃非自用部分所產生的租金收入。

於2026年4月30日，該物業於本集團綜合賬目之未經審核賬面值約為350,660,000港元，包括：

- (i) 約160,751,000港元歸屬於自用部分，其分類為本集團之物業、廠房及設備；及
- (ii) 約189,909,000港元歸屬於非自用部分，其分類為本集團之投資物業。

該物業的未經審核賬面值約350,660,000港元與該物業於2026年4月30日的估值268,000,000港元之間的差額，乃主要由於就財務報告目的及估值目的所採用的計量基準不同所致。具體而言，自用部分為本集團用作辦公場所的業主自用物業，並分類為本集團的物業、廠房及設備。根據本集團的會計政策，自用部分按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。因此，自用部分的賬面值無意代表其現時市值。

非自用部分分類為投資物業，並根據本集團的會計政策按公允值列賬。相反，268,000,000港元的估值指該物業於2026年4月30日的整體市值，乃由獨立專業估值師經參考現行市況後釐定。因此，該物業的未經審核賬面值與估值之間的差額乃由於該物業的賬面值包括入賬列作物業、廠房及設備的自用部分的賬面值，而於2026年4月30日的估值則指該物業的市值。

出售事項的財務影響

於完成後，本集團將不再持有該物業作為一項資產。根據代價268,840,000港元，並經計及(i)該物業於2026年4月30日的未經審核賬面值約350,660,000港元；及(ii)估計交易成本及開支約1,200,000港元後，董事預期本集團將就出售事項確認未經審核虧損約83,020,000港元。

有關出售事項的實際財務影響將於完成後評估，並須待本公司核數師審閱及最終審核。

出售事項的所得款項淨額，經扣除估計交易成本及開支後，預期約為267,640,000港元。本集團擬將所得款項淨額用作償還債務。

根據適用會計準則，售後租回安排可能導致本集團列帳為使用權資產及租賃負債。本公司將於必要時根據上市規則就售後租回安排另行刊發公告。

出售事項的理由及裨益

於考慮出售事項時，董事會已考慮(其中包括)本集團的現有財務狀況、負債水平及資金需求、香港近期現行物業市況、該物業的估值以及變現該物業現金的機會。鑑於本集團的債務狀況及流動資金需求，董事會認為，出售事項為本集團提供良機以變現該物業的價值並產生即時現金所得款項以償還債務。出售事項的所得款項淨額，經扣除估計交易成本及開支後，預期約為267,640,000港元，並擬用作償還債務，預期此舉將改善本集團的流動資金狀況及降低其負債水平。

董事會亦認為，出售事項在商業上屬合理，乃考慮到本公司已在市場上物色到一名有意買家，且代價268,840,000港元與該物業於2026年4月30日的獨立估值268,000,000港元大致相符。經考慮香港近期辦公物業市況以及本集團改善其流動資金及管理其債務責任的目標，董事認為現時是變現該物業現金的合適時機。

待訂立獨立的售後租回安排後，本集團可於完成後繼續使用相關物業進行其業務營運。任何該等售後租回安排(倘落實)將使本集團能夠在變現出售事項所得現金的同時保持營運的連續性。

經考慮上述因素，董事認為初步協議及出售事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准初步協議、正式協議(倘已簽署)及其項下擬進行的交易(包括出售事項)。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，因此概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關出售事項的進一步資料；(ii)該物業的估值報告；(iii)該物業的財務資料；(iv)餘下集團的未經審核備考財務資料；及(v)召開股東特別大會的通告。本公司預期通函將於2026年7月9日或之前寄發。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子，不包括於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨訊號的任何日子
「本公司」	指	禹洲集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據初步協議及(倘已簽署)正式協議完成出售事項
「完成日期」	指	於2026年9月30日或之前，或於賣方向買方或買方事務律師發出書面通知(內容有關(i)賣方收到法律諮詢及田土轉易處、管理人及現有承按人就分分公契發出的書面批准；及(ii)已取得股東特別大會批准)日期後30日內(以較後者為準)
「代價」	指	268,840,000港元，即買方就出售事項應付予賣方的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據初步協議及(倘已簽署)正式協議向買方出售該物業

「股東特別大會」	指	將予召開及舉行供股東考慮及酌情批准初步協議、正式協議(倘已簽署)及其項下擬進行的交易(包括出售事項)的本公司股東特別大會
「股東特別大會批准」	指	股東於股東特別大會上批准初步協議、正式協議(倘已簽署)及其項下擬進行的交易
「現有承按人」	指	該物業的現有承按人
「正式協議」	指	賣方與買方將予訂立的該物業正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的第三方
「法律諮詢及 田土轉易處」	指	香港地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人」	指	中環中心的管理人
「初步協議」	指	賣方與買方就出售事項於2026年6月16日訂立的初步買賣協議
「該物業」	指	香港皇后大道中99號中環中心58樓5801、5802、5803、5805、5806及5813室
「買方」	指	鑫耀有限公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「股份」	指	本公司普通股

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分分公契」	指	將由法律諮詢及田土轉易處、管理人及現有承按人批准的中環中心58樓的分分公契
「賣方」	指	The Center (58) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2026年6月16日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英蘭女士(主席)及林聰輝先生；本公司非執行董事為林龍安先生(太平紳士)及林懷漢先生；及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及于上游先生。