

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的禹洲集團控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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)

### (I) 非常重大出售事項 出售物業

及

### (II) 股東特別大會通告

\*\*\* 不提供茶點、食物或飲料，也不提供任何公司禮品、禮券或餅卡。\*\*\*

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

股東特別大會謹訂於2026年8月14日上午10時30分假座香港中環皇后大道中99號中環中心58樓5805室舉行，召開大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下填妥隨附的代表委任表格，並儘快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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，且在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視作撤銷論。

2026年7月28日

---

## 目 錄

---

|                             | 頁次    |
|-----------------------------|-------|
| 釋義 .....                    | 1     |
| 董事會函件 .....                 | 4     |
| 附錄一 – 物業估值報告 .....          | I-1   |
| 附錄二 – 本集團的財務資料 .....        | II-1  |
| 附錄三 – 該物業的財務資料 .....        | III-1 |
| 附錄四 – 餘下集團的未經審核備考財務資料 ..... | IV-1  |
| 附錄五 – 一般資料 .....            | V-1   |
| 股東特別大會通告 .....              | EGM-1 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|        |   |                                                                                                                  |
|--------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「該公告」  | 指 | 本公司日期為2026年6月16日內容有關(其中包括)出售事項的公告                                                                                |
| 「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正式協議向買方出售該物業                                                                                            |

---

## 釋 義

---

|                  |   |                                                                                                |
|------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「股東特別大會」         | 指 | 將於2026年8月14日上午10時30分假座香港中環皇后大道中99號中環中心58樓5805室召開及舉行供股東考慮及(倘認為適當)批准初步協議、正式協議及其項下擬進行的交易的公司股東特別大會 |
| 「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、正式協議及其項下擬進行的交易                                                                |
| 「現有按揭」           | 指 | 賣方為擔保相關銀行融資而以現有承按人為受益人就中環中心58樓全層及其他物業設立的按揭或押記                                                  |
| 「現有承按人」          | 指 | 現有按揭項下的承按人                                                                                     |
| 「正式協議」           | 指 | 賣方與買方根據初步協議於2026年7月7日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<br>田土轉易處」 | 指 | 香港地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處                                                                             |
| 「最後實際可行日期」       | 指 | 2026年7月27日，即於本通函刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期                                                        |
| 「上市規則」           | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                      |

---

## 釋 義

---

|           |   |                                                          |
|-----------|---|----------------------------------------------------------|
| 「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                                                |
| 「保留部分」    | 指 | 中環中心58樓除該物業外的部分，而該部分於完成後將仍由賣方擁有                          |
| 「創收物業」    | 指 | 就上市規則第14.68(2)(b)條而言，作為創收資產的該物業                          |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例                                         |
| 「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                    |
| 「美元」      | 指 | 美元，美國的法定貨幣                                               |
| 「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                                                      |



## 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)

執行董事：

郭英蘭(主席)

林聰輝

非執行董事：

林龍安

林懷漢

獨立非執行董事：

林廣兆

黃循強

于上游

註冊地址：

Cricket Square, Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

香港主要營業地址：

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心

58樓5801-02室

敬啟者：

### (I) 非常重大出售事項

出售物業

及

### (II) 股東特別大會通告

#### 緒言

茲提述該公告，據此，董事會宣佈，賣方(本公司的全資附屬公司)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。

本通函旨在向閣下提供(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；

(v) 上市規則規定的其他資料；及(vi) 一份召開股東特別大會的通告，以考慮及（倘認為適當）以投票表決方式批准初步協議、正式協議及其項下擬進行的交易。

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

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。

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。

於最後實際可行日期，首期按金13,442,000港元及加付按金13,442,000港元已由賣方事務律師(作為利益相關者)收取。

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、正式協議及其項下擬進行的交易的批准。

上文所載先決條件概不得由本公司、賣方或買方豁免。於最後實際可行日期，一份批准分分公契的申請連同所需證明文件已提交予法律諮詢及田土轉易處，且仍在審議中。尚未取得法律諮詢及田土轉易處對分分公契的書面批准。因此，於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成。

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，據此，初步協議及正式協議將告終止及結束，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。於最後實際可行日期，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。

## 正式協議

於2026年7月7日，賣方與買方根據初步協議就出售事項訂立正式協議，其主要條款與初步協議相同。

## 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，主要從事證券及物業投資。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，於緊接最後實際可行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物業(「自用部分」)，而另一部分(「非自用部分」)於最後實際可行日期則為空置。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，請參閱本通函「董事會函件—初步協議—售後租回安排」一節。

非自用部分包括總建築面積約9,281平方呎的辦公室。其中，(i)約2,268平方呎由一名租戶(一名獨立第三方)根據租期由2025年8月1日至2027年7月31日的租約佔用，於2026年4月30日提早終止租賃協議後，該部分非自用部分自此空置，並於最後實際可行日期仍然空置；(ii)約1,746平方呎由2024年1月1日起一直空置；及(iii)約5,267平方呎於2026年3月前由本集團自用，其後未使用並空置。

## 董事會函件

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<br>千港元 | 2024年<br>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

### 盈利

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。

實際財務影響將取決於該物業的最終賬面值、交易成本、稅務處理、售後租回安排的會計處理方法以及本公司核數師的審閱及最終審核。

### 資產及負債

於完成後，本集團將不再擁有該物業。直接歸屬於該物業的資產及負債將不再確認為本集團的投資物業以及物業、廠房及設備。本集團預期將確認來自出售事項的現金所得款項。

於最後實際可行日期，賣方為中環中心58樓全層的註冊及實益擁有人。該物業僅構成58樓的一部分。58樓除該物業外的部分(於完成後將仍由賣方擁有)稱為「保留部分」。

於2026年6月30日，58樓全層及其他物業已抵押予現有承按人(「現有按揭」)，以擔保約460,604,000港元及24,000,000美元的銀行借款。該等銀行借款由本集團若干附屬公司擔保。因此，上述金額為由就58樓全層及其他物業作出的現有按揭所擔保的未償還銀行借款總額。

待法律諮詢及田土轉易處批准分公契後及於完成時，賣方將促使現有承按人解除現有按揭項下有關該物業的抵押。代價268,840,000港元將用作償還由現有按揭擔保的部分銀行借款。於作出有關部分解除後，該物業將轉讓予買方，且不附帶現有按揭。現有按揭將就保留部分及其他物業維持有效，作為於動用代價後餘下未償還銀行借款的持續擔保。

### 所得款項用途

出售事項的所得款項總額將為268,840,000港元。經扣除本集團應付的估計交易成本及開支後，所得款項淨額預期約為267,640,000港元。賣方將悉數動用代價以償還由現有按揭擔保的部分銀行借款，藉以促使於完成時將該物業自現有按

揭中部分解除。估計交易成本及開支約1,200,000港元將由本集團內部資源結付。於作出有關部分還款後，餘下未償還銀行借款將繼續由就保留部分及其他物業作出的現有按揭作抵押。

### 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。

## 股東特別大會

股東特別大會將於2026年8月14日上午10時30分假座香港中環皇后大道中99號中環中心58樓5805室舉行。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，供股東批准初步協議、正式協議及其項下擬進行的交易。

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，概無股東須就批准出售事項的普通決議案於股東特別大會上放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按其上列印指示填妥隨附的代表委任表格，並儘快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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，且在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視作撤銷論。

按照上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上就決議案的所有投票均須以投票表決方式進行。

釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格的記錄日期為2026年8月14日(星期五)。本公司將於2026年8月11日(星期二)至2026年8月14日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間股份將暫停過戶，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已正式填妥的過戶表格連同相關股票必須於2026年8月10日(星期一)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

股東特別大會上概不提供茶點，亦不派發公司禮品、禮券或餅券。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事會認為，初步協議及正式協議的條款乃經公平磋商後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。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准初步協議、正式協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
禹洲集團控股有限公司  
主席  
郭英蘭  
謹啟

2026年7月28日

下文為獨立估值師仲量聯行有限公司就其於2026年4月30日對本集團持有的物業權益的估值而擬備以載入本通函的函件、價值概要及估值證書文本。



Jones Lang LaSalle Limited  
Value and Risk Advisory  
7<sup>th</sup> Floor, One Taikoo Place, 979 King's Road,  
Quarry Bay, Hong Kong  
Company Licence No. C-003464

仲量聯行有限公司  
評估及諮詢部  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓  
公司牌照號碼：C-003464

敬啟者：

仲量聯行有限公司(「仲量聯行」或「我們」)獲禹洲集團控股有限公司(「貴公司」)指示，就貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於香港持有的物業權益的市值提供意見。根據閣下的指示，我們確認，為向閣下提供我們對物業權益於2026年4月30日(「估值日期」)的市值意見以作披露，我們已進行查勘、作出相關查詢及查冊，並取得我們認為必要的進一步資料。

我們的估值乃按市值基準進行。市值的定義為「估計某項資產或負債於估值日期在一名自願買方與一名自願賣方經恰當市場推廣後，在公平交易中進行交易的金額，而交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下行事」。

我們在估值中採用比較法，透過參考市場上的可資比較銷售個案評估物業權益的市值，以對物業權益進行估值。此方法基於市場交易獲廣泛接納為最佳指

標，並預設市場上相關交易的憑證可推斷至類似物業，惟須就可變因素作出調整。

我們的估值乃基於一項假設，即賣方在市場上出售物業權益時，並無遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排。

我們的報告並無就任何已估物業權益的任何押記、按揭或欠款，或因促成出售而可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於評估物業權益時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章；英國皇家特許測量師學會頒佈的RICS估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準；及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則所載的所有規定。

我們在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜向我們提供的意見。

我們並無獲提供有關物業的業權文件副本，但我們已安排於土地註冊處進行查冊。然而，我們並無審閱原始文件以核實所有權或確定是否存在任何土地查冊記錄中可能未顯示的租賃修訂。所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、計量及面積均為約數。我們並無審閱原始規劃許可，並已假設物業已根據該等許可而建造、佔用及使用，且並無任何未完成的法定通告。

我們沒有理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見，且我們沒有理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

我們並無進行詳細測量以核實有關物業的面積是否正確，但已假設我們獲提供的文件及官方地盤圖則所示的面積乃屬正確。所有文件僅供參考，所有尺寸、計量及面積均為約數。概無進行實地測量。

我們已查勘物業的外部及(在可能情況下)內部。然而，我們並無進行調查以確定地面條件及公用設施是否適合在其上進行任何開發。我們的估值乃基於假設該等方面令人滿意而編製。此外，概無進行結構勘察，但在我們查勘過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告物業是否有腐爛、蟲蛀或任何其他結構缺陷。概無對任何公用設施進行測試。

實地查勘由朱俊英先生於2026年5月29日進行。朱俊英先生為特許測量師，在香港物業估值方面擁有30年經驗。

除非另有說明，否則本報告所述的所有貨幣數字均以港元計值。

我們的估值證書附載如下，以供閣下垂注。

此致

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
58樓5801-5802室

禹洲集團控股有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行有限公司

資深董事  
謝偉鴻  
*FRICS FHKIS R.P.S. (GP)*  
謹啟

2026年7月28日

附註：謝偉鴻為特許測量師，在香港物業估值方面擁有30年經驗。

## 估值證書

| 物業                                                        | 描述及年期                                                                                                         | 佔用詳情                       | 於估值日期<br>的現況市值<br>港元           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 香港皇后大道中99號<br>中環中心58樓部份(將<br>稱為58樓01、02、03、<br>05、06及13室) | 物業包括一幢於1998年<br>落成的70層高另加3層地<br>庫的辦公大樓之58樓部<br>份(將稱為58樓01、02、<br>03、05、06及13室)。                               | 據告知，於估<br>值日期，物業<br>為業主自用。 | 268,000,000<br>(貳億陸仟捌佰<br>萬港元) |
| 內地段第8827號之<br>1884/172379(部份)<br>等份及不可分割份數                | 標的樓宇坐落於香港中<br>環區邊緣地區，位於皇<br>后大道中東北面，鄰近<br>與租庇利街的交界處。<br>該區整體屬商業性質。<br>發展項目主要為高層商<br>業樓宇，低層設有零售<br>空間，並間雜一些唐樓。 | 物業的可售面積約為<br>9,568平方呎。     |                                |
|                                                           | 物業根據換地條件第<br>UB12379號持有，年期<br>由1995年11月24日起至<br>2047年6月30日止，年租<br>相等於該地段當時應課<br>差餉租值的3%。                      |                            |                                |

附註：

- 1) 物業的註冊擁有人為The Center (58) Limited，為貴公司之間接全資附屬公司，見日期為2018年4月17日的註冊摘要編號18051401780370。
- 2) 根據我們的土地查冊記錄，僅可就中環中心58樓進行業權登記。58樓並未分拆為分間單位。我們獲貴公司告知，擬命名為01、02、03、05、06及13室的分間單位之登記正在準備中，並將於短期內於土地註冊處登記。在我們的估值中，我們已假設該等擬命名為01、02、03、05、06及13的分間單位(按照貴公司提供的分間平面圖)可於物業出售時在土地註冊處登記。
- 3) 物業受限於以下產權負擔：
  - i) 入伙紙第H44/98號，見日期為1998年6月13日的註冊摘要編號UB7620861。
  - ii) 公契及管理協議連同圖則，見日期為1998年10月12日的註冊摘要編號UB7603348。
  - iii) 合規證書，見日期為2000年3月31日的註冊摘要編號UB8041101。
  - iv) 分公契(補充註冊摘要編號UB7603348)，見日期為2003年9月29日的註冊摘要編號UB9024549。
  - v) 按揭，見日期為2019年4月3日的註冊摘要編號19040800970030，以恒生銀行有限公司為受益人，以就一般銀行融資擔保所有款項。
- 4) 根據於2020年11月13日批准的西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/34號(「該分區計劃大綱圖」)，該物業劃作「商業(2)」用途。
- 5) 於估值中，我們已按直接比較法識別並分析相關銷售可資比較個案。

我們會參考與該物業在位置、樓齡、用途及面積方面相若，且近期於市場上成交的可資比較個案。因此，就該物業而言，採納甄選銷售可資比較個案的標準為自估值日期前一年內(即2025年5月1日至2026年4月30日期間)在標的發展項目(即皇后大道中99號中環中心)內成交，且實用面積(介乎5,000平方呎至20,000平方呎)相若的寫字樓物業。我們已考慮對可資比較個案與物業之間在樓齡、位置、面積、時間、樓層、景觀及其他特徵的差異作出適當調整及分析。調整的一般基準是，倘可資比較個案優於該物業，則作出向下調整。反之，若可資比較個案劣於或遜於該物業，則作出向上調整。

就面積因素的調整而言，面積相對較小物業的單位呎價通常會高於面積相對較大物業的單位呎價，反之亦然。

就時間因素的調整而言，我們已參考差餉物業估價署於我們進行評估時所頒佈的甲級寫字樓價格指數，對估值日期與可資比較個案成交日期之間的時差作出適當調整。

可資比較個案資料及調整理據的詳情載列如下。根據上述我們進行評估時的甄選標準，可資比較個案列表已詳盡無遺。

|                      | 標的物業                                                        | 可資比較個案1             | 可資比較個案2                                    | 可資比較個案3             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| 地址                   | 皇后大道中99號<br>中環中心58樓<br>部份(將稱為58<br>樓01、02、03、<br>05、06及13室) | 皇后大道中99號中<br>環中心52樓 | 皇后大道中99號中<br>環中心55樓03、<br>05、06、07及08<br>室 | 皇后大道中99號中<br>環中心26樓 |
| 落成年份                 | 1998                                                        | 1998                | 1998                                       | 1998                |
| 用途                   | 寫字樓                                                         | 寫字樓                 | 寫字樓                                        | 寫字樓                 |
| 實用面積<br>(平方呎)(約)     | 9,568                                                       | 18,797              | 7,347                                      | 18,432              |
| 景觀                   | 海景                                                          | 部分海景                | 海景                                         | 樓景                  |
| 文書性質                 |                                                             | 買賣協議<br>(「買賣協議」)    | 初步買賣協議<br>(「初步買賣<br>協議」)                   | 買賣協議                |
| 文書日期                 |                                                             | 2025年11月7日          | 2025年10月8日                                 | 2025年7月11日          |
| 代價(港元)               |                                                             | 565,290,000         | 218,000,000                                | 345,000,000         |
| 實用面積單位呎價<br>(港元／平方呎) |                                                             | 30,073              | 29,672                                     | 18,717              |
| 樓齡                   |                                                             | 與該物業相若              | 與該物業相若                                     | 與該物業相若              |
| 面積                   |                                                             | 遜於該物業<br>(已作向上調整)   | 優於該物業<br>(已作向下調整)                          | 遜於該物業<br>(已作向上調整)   |
| 樓層                   |                                                             | 遜於該物業<br>(已作向上調整)   | 遜於該物業<br>(已作向上調整)                          | 遜於該物業<br>(已作向上調整)   |
| 景觀                   |                                                             | 遜於該物業<br>(已作向上調整)   | 與該物業相若                                     | 遜於該物業<br>(已作向上調整)   |

| 標的物業                        | 可資比較個案1 | 可資比較個案2 | 可資比較個案3 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|
| 時間                          | 已作向下調整  | 已作向下調整  | 已作向下調整  |
| 位置                          | 與該物業相若  | 與該物業相若  | 與該物業相若  |
| 總調整                         | 7.2%    | -2.1%   | 22.27%  |
| 經調整實用面積<br>單位呎價<br>(港元／平方呎) | 32,238  | 29,049  | 22,885  |

按實用面積計算，該等可資比較個案經調整後的單位呎價介乎每平方呎22,885港元至每平方呎32,238港元。於我們的估值中，我們已按實用面積基準採納平均單位呎價每平方呎28,057港元，以得出該物業的市值268,000,000港元(四捨五入至最接近的百萬位)。

**A. 本集團的財務資料**

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度各年之財務資料於下列已分別刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yuzhou-group.com](http://www.yuzhou-group.com))之文件中披露：

- (i) 於2024年4月25日刊發之本公司截至2023年12月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042503064\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042503064_c.pdf)；

- (ii) 於2025年4月25日刊發之本公司截至2024年12月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500636\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500636_c.pdf)；  
及

- (iii) 於2026年4月27日刊發之本公司截至2025年12月31日止年度之年報(「2025年年報」)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042701522\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042701522_c.pdf)。

**B. 債務**

於2026年6月30日(即於本通函付印前就確定本債務聲明的資料而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務總額約為人民幣6,708百萬元、461百萬元及4,827百萬元，包括銀行及其他借貸人民幣3,941百萬元、461百萬元及44百萬元、公司債券人民幣2,767百萬元及優先票據4,783百萬元。有抵押銀行及其他借貸由對本集團若干在建物業、投資物業、持作銷售用途的物業、其他應收款項、於若干附屬公司的股權及擔保銀行存款的押記或質押作擔保。有擔保銀行及其他借貸由本集團若干附屬公司擔保。有抵押銀行及其他借貸的金額為人民幣3,941百萬元、461百萬元及44百萬元，其中有擔保銀行及其他借貸的金額為人民幣3,350百萬元、461百萬元及42百萬元。有抵押及有擔保公司債券的金額為人民幣1,692百萬元，而無抵押但有擔保公司債券的金額為人民幣1,075百萬元。優先票據由本集團於若干附屬公司的股權作質押，且為無擔保。

本集團就若干銀行授出的有關為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款的按揭融資提供擔保。擔保期由授出相關按揭貸款之日期起至向買家發出房產證，

然後將該房產證交予銀行為止。於2026年6月30日，就本集團物業的若干買家所獲提供按揭融資而作出的擔保為人民幣7,950百萬元。

於2026年6月30日，本集團就合營公司及一間聯營公司獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保分別為人民幣53百萬元及人民幣816百萬元。本集團就若干承包商獲授的建築成本融資而向銀行及其他貸款人提供的擔保為人民幣1百萬元。

除上述者及集團內公司間負債外，於2026年6月30日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還的債務證券、有期貸款、其他借貸或債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易應付款項除外))、承兌信貸、租購承擔、任何其他須受按揭或押記規限的借款、按揭、押記、任何擔保或其他重大或然負債。

### C. 營運資金

誠如本公司截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載，本集團的本公司擁有人應佔年度利潤合計為人民幣24,930百萬元。撇除一次性、非現金性及非主營業務收益的境外債務重組收益(「重組收益」)人民幣32,621百萬元及重新計量財務擔保合約收益人民幣2,027百萬元(「重估收益」)影響，本集團仍錄得本公司擁有人應佔年度虧損人民幣9,718百萬元。於2025年12月31日，本集團的流動計息銀行及其他借貸為人民幣2,462百萬元，流動公司債券為人民幣485百萬元及流動優先票據為15百萬美元(相當於人民幣105百萬元)，而其現金及現金等價物為人民幣1,036百萬元。此情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

為編製本集團自本通函日期起計12個月的營運資金預測，本集團正採取以下計劃及措施，以確保自本通函日期起計至少未來12個月擁有充足營運資金：

- (i) 本集團將繼續加快物業銷售，並積極採取措施提高銷售所得款項回款率；
- (ii) 本集團將繼續實施措施以盤活現有資產；
- (iii) 本集團將繼續就投資物業實施資產處置計劃，以補充流動資金；
- (iv) 本集團將通過業務優化及出售股權投資回籠資金，積極保持戰略聚焦及資源整合；

- (v) 本集團將持續與銀行及其他金融機構磋商延長還款、再融資及新融資，以減輕營運資金壓力。與此同時，本集團將在政策支持下，於資本市場尋求新的財務融資；
- (vi) 本集團將持續監察其現金流，並與專業顧問合作評估及採取必要措施，以預先防範或緩解本集團未償還債務迫在眉睫的違付風險(如有)。就本集團境外債務而言，倘資金出現短缺，本集團將及時就境外債務實施負債管理，包括但不限於延期或重組境外債務，以確保能履行付款責任；及
- (vii) 本集團將繼續實施成本控制措施，盡量減少資本支出，保持流動資金用於現有房地產開發項目的持續發展及經營其他業務。

經考慮上述第(i)至(vii)項後，董事認為，本集團擁有充足營運資金，可應付其自本通函日期起計至少未來十二個月的現時所需。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

#### **D. 重大不利變動**

除本通函所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何情況或事件可能導致本集團的財務或經營狀況自2025年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來出現重大不利變動。

#### **E. 對本集團利潤、資產及負債的影響**

於2025年12月31日，本集團的經審核年度綜合利潤、資產總額及負債總額分別約為人民幣21,250百萬元、人民幣67,322百萬元及人民幣57,265百萬元。

出售該物業將導致本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的結餘減少，並減少與該物業相關的公允值變動及其他行政開支。

假設：

- (i) 就本集團於2025年12月31日的財務狀況而言，出售該物業已於2025年12月31日發生，及就本集團截至2025年12月31日止年度的財務表現而言，已於2025年1月1日發生；

- (ii) 除出售該物業外，本集團的資產及負債並無其他變動；及
- (iii) 出售該物業的所得款項將即時用作償還本集團的現有債務。

對本集團利潤、資產及負債的影響如下：

- (i) 誠如2025年年報所披露，本集團截至2025年12月31日止年度的投資物業公允值虧損淨額將減少約人民幣14百萬元，相當於本集團投資物業公允值虧損淨額總額的約1.20%；
- (ii) 誠如2025年年報所披露，本集團截至2025年12月31日止年度的行政開支將減少約人民幣27百萬元，相當於本集團行政開支總額的約6.36%；
- (iii) 誠如2025年年報所披露，本集團截至2025年12月31日止年度的其他開支將增加約人民幣209百萬元，相當於本集團其他開支的約548.79%；
- (iv) 誠如2025年年報所披露，本集團截至2025年12月31日止年度的年度利潤將減少約人民幣169百萬元，相當於本集團年度利潤的約0.79%；
- (v) 誠如2025年年報所披露，本集團截至2025年12月31日止年度的每股盈利將由人民幣24.14元減少0.68%至人民幣23.98元；
- (vi) 誠如2025年年報所披露，本集團於2025年12月31日的資產總額將減少約人民幣417百萬元，相當於本集團資產總額的約0.62%；
- (vii) 誠如2025年年報所披露，本集團於2025年12月31日的借款及負債總額將分別減少約人民幣243百萬元及人民幣243百萬元，分別相當於本集團借款的約0.73%及負債總額的約0.42%；及
- (viii) 誠如2025年年報所披露，本集團於2025年12月31日的資產負債比率將由304.96%增加2.94%至307.90%。

除上文所披露者外，2025年年報所披露的本集團表現的討論及分析於出售該物業後對餘下集團而言仍屬相同及適用。

## F. 餘下集團的財務及經營前景

完成後，餘下集團將繼續主要從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店營運。由於出售事項僅涉及該物業，而不涉及出售任何附屬公司或經營業務，故本集團的過往表現及財務狀況在很大程度上仍適用於餘下集團，惟須受本附錄「對本集團利潤、資產及負債的影響」一節所述出售事項的財務影響所規限。

### 財務表現

截至2025年12月31日止年度，餘下集團錄得收入約人民幣6,751.1百萬元，較2024年減少約30.5%，主要由於已交付物業的總建築面積減少所致。毛利約為人民幣117.3百萬元，毛利率約為1.74%。

本公司擁有人應佔利潤約為人民幣24,761.7百萬元，主要由於境外債務重組的一次性收益約人民幣32,621.3百萬元及重新計量財務擔保合約收益約人民幣2,027.1百萬元所致。撇除該等收益，餘下集團將錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣9,886.7百萬元。

物業發展仍為主要業務分部，貢獻收入約人民幣6,297.0百萬元，佔餘下集團收入約93.3%，並錄得分部虧損約人民幣7,666.8百萬元。物業投資分部錄得收入約人民幣224.7百萬元，分部虧損約人民幣957.5百萬元。物業管理及酒店營運分部分別錄得分部利潤約人民幣18.2百萬元及人民幣4.1百萬元。

誠如「對本集團利潤、資產及負債的影響」一節所載，按未經審核備考基準，出售事項將導致餘下集團2025年的利潤減少約人民幣169百萬元、資產總額減少約人民幣417百萬元，以及借款及負債總額減少約人民幣243百萬元。因此，出售事項預期不會重大改變餘下集團的主要業務或收入構成。

### 業務及經營前景

於2025年，本集團錄得合約銷售額約人民幣6,728.3百萬元，合約總建築面積約487,999平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣13,788元。於2025年12月31日，本集團擁有總可供銷售建築面積約6.95百萬平方米的土地儲備，遍佈36個城市的125個項目。

餘下集團並無備存傳統意義上的訂單賬目。於2025年12月31日，分配至未完成或部分未完成的履約責任且預期將確認為收入的交易價格約為人民幣1,956.5百萬元。收入確認的時間將主要取決於相關物業的竣工及交付。

本集團自2021年下半年以來並無收購新土地，其餘下可售資源大部分包括住宅尾盤、商業單位及車位，該等資源可能需要更長時間方可變現。因此，餘下集團將專注於加快物業銷售及現金回收、完成及交付現有項目、採取靈活及針對特定項目的定價及營銷策略，以及控制經營成本。

餘下集團亦將繼續經營其商業物業組合（於2025年12月31日包括39個項目，總商業面積超過1.53百萬平方米），並提高出租率、租戶留存率及營運效率。物業管理及酒店營運預期將繼續為物業發展的補充業務。餘下集團並無公佈任何重大新業務線，並將繼續將其資源集中於其現有主要業務。

### 流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,035.9百萬元及受限制現金約人民幣1,420.9百萬元。根據本通函附錄四採納的未經審核備考基準，於收取代價、支付估計交易成本及償還相關銀行借款後，餘下集團將擁有現金及現金等價物約人民幣1,034.8百萬元、受限制現金約人民幣1,420.9百萬元及流動資產淨值約人民幣23,587.2百萬元。

按相同未經審核備考基準，餘下集團的借貸賬面值如下：

|         | 一年內<br>人民幣百萬元  | 一年後<br>人民幣百萬元   | 總計<br>人民幣百萬元    |
|---------|----------------|-----------------|-----------------|
| 銀行及其他借貸 | 2,218.9        | 3,917.6         | 6,136.5         |
| 公司債券    | 485.3          | 2,281.8         | 2,767.1         |
| 優先票據    | 105.4          | 23,874.7        | 23,980.1        |
| 總計      | <u>2,809.6</u> | <u>30,074.1</u> | <u>32,883.7</u> |

非流動銀行借貸計劃於2027年至2036年期間到期，非流動公司債券計劃於2027年及2028年期間到期，而根據境外債務重組發行的新優先票據的到期日介乎2027年至2034年。優先票據的流動部分主要為須於2026年12月支付的強制贖回金額15.0百萬美元。

儘管餘下集團將擁有流動資產淨值，但其流動資產的重大部分包括在建物業、持作銷售用途的物業及應收款項，該等資產未必能即時變現。受限制現金一般亦不可用作非限制性公司用途。此外，於2025年12月31日，餘下集團未能遵守有關銀行貸款的若干契約，其賬面總值合計約人民幣81.6百萬元，該等貸款因相關貸款人有權要求加速償還而已分類為流動負債。

誠如本附錄「營運資金」一節所披露，本集團持續面臨重大流動資金壓力。餘下集團將繼續加快物業銷售及收款，盤活或處置現有資產，收回投資及應收款項的資金，與金融機構協商延期、再融資及新融資、在必要時實施負債管理措施，並控制成本及非必要資本開支。在成功實施該等措施的前提下，董事認為，餘下集團將擁有足夠的營運資金，以應付其自本通函日期起計至少十二個月的現時所需。

借貸需求主要受項目施工及交付時間表、物業銷售及收款以及預定債務償還所帶動。於最後實際可行日期，餘下集團並無重大已承諾但未提取的借貸額度。

按未經審核備考基準，餘下集團的淨資產負債比率約為307.90%，而本集團於2025年12月31日的淨資產負債比率約為304.96%。淨資產負債比率乃按計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據總額減現金及現金等價物以及受限制現金，再除以權益總額計算。備考淨資產負債比率的增加，乃由於資產淨值的估計減幅按比例大於淨負債的減幅所致。

### 重大投資

於2025年12月31日，本集團於合營企業及聯營公司的投資賬面值分別約為人民幣971.9百萬元及人民幣4,215.4百萬元。於2025年，本集團錄得應佔合營企業及聯營公司虧損分別約人民幣179.6百萬元及人民幣393.6百萬元，以及有關投資的減值虧損約人民幣472.1百萬元。

根據2025年年報披露的賬面值，於2025年12月31日，概無於被投資公司的個別投資價值等於或超過本集團資產總值的5%。

於同日，本集團亦向聯屬公司提供財務資助約人民幣3,356.3百萬元，包括墊款約人民幣2,348.9百萬元及擔保約人民幣1,007.4百萬元。該等墊款為無抵押、免息且無固定還款期。

餘下集團將繼續監察其合營企業及聯營公司的經營及財務表現，促進項目竣工及物業銷售，尋求收回墊款及應收款項，並在此舉能夠改善流動資金或保值的情況下，考慮出售或重組選定投資。

### 資本架構

餘下集團的資本架構將包括普通股股本及儲備、非控股權益、銀行及其他借貸、公司債券及優先票據。出售事項不會導致本公司已發行股本發生任何變動。

於2025年8月29日完成的境外債務重組涉及約66.8億美元的境外債務，並將原有境外債務工具及高級永續證券替換為(其中包括)新優先票據及新普通股。該重組延長了本集團境外債務的到期期限，惟餘下集團仍有大量債務及償債責任。於2025年12月31日，概無發行在外的高級永續證券。

餘下集團將繼續採納審慎的庫務政策，並密切監察其現金資源、項目資金需求及償債責任。可用現金資源將優先用於項目施工及交付、經營開支、稅項以及預定的本金及利息支付。

### 外幣風險

於2025年12月31日，本集團約24.87%的借貸以人民幣計值，而約75.13%以港元及美元計值。本集團絕大部分現金結餘(包括受限制現金)均以人民幣計值。

因此，餘下集團主要面臨人民幣兌美元及港元匯率波動的風險。於2025年12月31日，本集團並無任何外匯對沖安排。餘下集團將繼續監察其外幣風險，並可能在商業上合適的情況下訂立對沖安排。

### 利率概況

2025年本集團借貸的加權平均利率約為9.95%。本集團銀行借貸的實際利率介乎約3.50%至7.14%，而有抵押其他貸款的實際利率則介乎約10.00%至11.00%。

公司債券及優先票據一般按介乎約1.00%至6.50%的固定票息率計息，而本集團的市場利率變動風險主要來自其浮息銀行及其他借貸。於2025年12月31日，本集團並無訂立任何利率掉期，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 或有負債

於2026年6月30日，本集團已提供以下擔保：

| 擔保性質           | 人民幣百萬元 |
|----------------|--------|
| 授予本集團物業買家的按揭融資 | 7,950  |
| 授予合營企業的融資      | 53     |
| 授予一間聯營公司的融資    | 816    |
| 授予承包商的建築成本融資   | 1      |

為物業買家獲授的按揭融資作出的擔保，一般於相關房地產權證發出並交付予承按銀行時終止。除上文及本通函其他部分所披露者外，於2026年6月30日，本集團並無任何其他重大或有負債。

### 資產押記

於2025年12月31日，若干銀行及其他借貸由賬面總值合共約人民幣4,337.0百萬元之在建物業、約人民幣5,453.6百萬元之投資物業、約人民幣238.7百萬元之持作銷售用途之物業及約人民幣64.2百萬元之其他應收款項作抵押。若干借貸及優先票據亦由附屬公司之股權及擔保按金作抵押，或由公司擔保支持。

於完成及償還由該物業作抵押之銀行借貸後，該物業之按揭或押記將獲解除。

### 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有975名僱員，而於2024年12月31日則有1,012名僱員。2025年之僱員福利開支(扣除資本化金額)約為人民幣141.1百萬元。

薪酬待遇乃參考僱員之職務及職責、資歷、經驗、個人及業務表現以及當時市況而釐定。薪酬待遇可包括薪金、津貼、與表現掛鉤之花紅、退休福利計劃供款以及本公司購股權及股份獎勵計劃下之福利。餘下集團將繼續為其僱員提供適當之專業及營運培訓。

### 重大收購及出售事項

截至2025年12月31日止年度，本集團並無完成任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。作為本通函主體之出售事項與物業資產有關，且不涉及出售任何附屬公司、聯營公司或合營企業。

### 重大投資之未來計劃

於2025年12月31日，本集團就在建投資物業及在建物業已訂約但未撥備之承擔約為人民幣6,082.5百萬元。本集團應佔其合營企業及聯營公司之資本承擔(未計入上述金額)約為人民幣2,951.9百萬元。

餘下集團預期主要透過物業銷售及收款所得款項、適用法規允許的項目層面預售所得款項、內部產生資金、從合營企業、聯營公司及其他對手方收回的款項、盤活或出售現有資產所得款項，以及(倘可獲得)金融機構的融資、再融資或還款延期，為該等承擔提供資金。

餘下集團將優先處理項目竣工及交付以及現有業務營運所需的開支，盡量減少非必要資本開支，並對新增土地收購及其他重大投資採取審慎態度。任何未來重大投資均將經考慮餘下集團的流動資金、資產負債比率、預期回報及資金可得性後，方會進行。

董事認為，出售事項將減少餘下集團的絕對債務並解除該物業的抵押。然而，由於代價將主要用於償還債務，出售事項不會大幅增加餘下集團的不受限制現金資源，其本身亦不會解決其更廣泛的流動資金及營運挑戰。餘下集團的財務及經營前景將繼續取決於其完成及交付項目、變現存貨物業及其他資產、收回銷售所得款項及應收款項、在需要時獲得再融資或延期，以及維持有效的成本及現金流量控制的能力。

**A. 有關創收物業可識別純利收入流的未經審核損益表**

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，該物業於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度、截至2026年3月31日止三個月以及截至2025年3月31日止三個月可資比較數字應佔的可識別純利收入流的未經審核損益表(「未經審核損益表」)及其編製基準載列如下。

未經審核損益表乃由董事僅為載入本通函以就該物業的建議出售事項而編製。栢淳會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲委聘，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱未經審核損益表。

審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，因此不能令申報會計師確信申報會計師會注意到審核中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。

|             | 截至12月31日止年度 |           |          | 截至3月31日止三個月 |          |
|-------------|-------------|-----------|----------|-------------|----------|
|             | 2023年       | 2024年     | 2025年    | 2025年       | 2026年    |
|             | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
|             | (未經審核)      | (未經審核)    | (未經審核)   | (未經審核)      | (未經審核)   |
| 收入          | -           | -         | 183      | -           | 133      |
| 銷售成本        | -           | -         | -        | -           | -        |
| 毛利          | -           | -         | 183      | -           | 133      |
| 投資物業公允值     |             |           |          |             |          |
| 虧損淨額        | (25,501)    | (24,982)  | (13,900) | -           | -        |
| 行政開支        | (27,452)    | (27,791)  | (27,798) | (7,006)     | (6,746)  |
| 其他開支        | -           | (50,469)  | -        | -           | (83,431) |
| 除稅前虧損       | (52,953)    | (103,242) | (41,515) | (7,006)     | (90,044) |
| 所得稅開支       | -           | -         | -        | -           | -        |
| 年度／期內虧損     | (52,953)    | (103,242) | (41,515) | (7,006)     | (90,044) |
| 其他全面收益／(虧損) |             |           |          |             |          |
| 於其後期間可能重新   |             |           |          |             |          |
| 分類至損益之項目：   |             |           |          |             |          |
| 海外業務換算之匯兌差額 | 353         | 1,625     | (595)    | 2           | (663)    |
| 年度／期內全面虧損總額 | (52,600)    | (101,617) | (42,110) | (7,004)     | (90,707) |

**未經審核損益表的編製基準**

未經審核損益表乃僅為載入本公司就出售該物業而刊發的本通函，根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條及按照本公司於編製本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表時所採納的相關會計政策而編製，該等政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則。未經審核損益表乃根據歷史成本法編製。未經審核損益表所載資料並不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」所界定的一套完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的一套財務報表，且應與本集團相關的已刊發年度綜合財務報表一併閱讀。

**B. 該物業的估值**

該物業於2026年4月30日的估值報告披露於本通函附錄一。

**A. 餘下集團的未經審核備考財務資料**

以下為餘下集團的未經審核備考財務資料，包括餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合資產淨值表（「**未經審核備考財務資料**」），其乃為說明出售該物業對本集團於2025年12月31日的財務狀況（猶如出售該物業已於2025年12月31日發生）及對餘下集團截至2025年12月31日止年度的財務表現（猶如出售該物業已於2025年1月1日發生）的影響而編製。

餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表乃根據本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表編製，該報表摘錄自本公司截至2025年12月31日止年度的已刊發年報所載的經審核綜合財務報表，並已就出售該物業產生的若干備考調整作出調整。

餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表乃根據本集團於2025年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製，該報表摘錄自本公司截至2025年12月31日止年度的已刊發年報所載的經審核綜合財務報表，並已就出售該物業產生的若干備考調整作出調整。

未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據編製，並已計及下文隨附附註所述的備考調整，該等調整為(i)直接歸屬於出售該物業，及(ii)有事實支持。

未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條及參照香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，以及多項假設、估計、不確定因素及現有資料編製，且僅供說明之用。因此，由於未經審核備考財務資料的性質，倘出售該物業實際於本文所示日期發生，其未必能真實反映餘下集團的實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料無意預測餘下集團的未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載本集團的過往財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## I. 餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

|                                              | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>本集團 |                |                        |                | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>餘下集團<br>的未經審核<br>備考總額 |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------|
|                                              | 人民幣千元<br>(附註1)                  | 人民幣千元<br>(附註2) | 備考調整<br>人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元                                             |
| 收入                                           | 6,751,309                       | (183)          |                        |                | 6,751,126                                         |
| 銷售成本                                         | (6,633,820)                     |                |                        |                | (6,633,820)                                       |
| 毛利                                           | 117,489                         | (183)          | -                      | -              | 117,306                                           |
| 投資物業公允值虧損淨額                                  | (1,158,761)                     | 13,900         |                        |                | (1,144,861)                                       |
| 其他收入及收益                                      | 32,939,737                      |                |                        |                | 32,939,737                                        |
| 銷售及分銷成本                                      | (202,916)                       |                |                        |                | (202,916)                                         |
| 行政開支                                         | (420,036)                       | 27,798         | (1,099)                |                | (393,337)                                         |
| 其他開支                                         | (38,126)                        |                |                        | (209,233)      | (247,359)                                         |
| 撇減持作銷售用途的物業、<br>在建物業及持作物業開發銷售用途<br>的土地至可變現淨值 | (6,768,989)                     |                |                        |                | (6,768,989)                                       |
| 於合營公司及聯營公司投資之減值                              | (472,088)                       |                |                        |                | (472,088)                                         |
| 其他應收款項減值                                     | (1,474,558)                     |                |                        |                | (1,474,558)                                       |
| 重新計量財務擔保合約                                   | 2,027,100                       |                |                        |                | 2,027,100                                         |
| 融資成本                                         | (3,084,650)                     |                |                        |                | (3,084,650)                                       |
| 應佔合營公司損益                                     | (179,602)                       |                |                        |                | (179,602)                                         |
| 應佔聯營公司損益                                     | (393,553)                       |                |                        |                | (393,553)                                         |
| 除稅前利潤                                        | 20,891,047                      | 41,515         | (1,099)                | (209,233)      | 20,722,230                                        |
| 所得稅抵免                                        | 358,831                         |                |                        |                | 358,831                                           |
| 年度利潤                                         | 21,249,878                      | 41,515         | (1,099)                | (209,233)      | 21,081,061                                        |

|                 | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>餘下集團<br>的未經審核<br>備考總額 |                |                |                  |                   |
|-----------------|---------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
|                 | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>本集團                   | 備考調整           |                |                  |                   |
|                 | 人民幣千元<br>(附註1)                                    | 人民幣千元<br>(附註2) | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4)   | 人民幣千元             |
| 以下各方應佔：         |                                                   |                |                |                  |                   |
| 母公司擁有人          | 24,930,477                                        | 41,515         | (1,099)        | (209,233)        | 24,761,660        |
| 非控股權益           | (3,680,599)                                       |                |                |                  | (3,680,599)       |
|                 | <u>21,249,878</u>                                 | <u>41,515</u>  | <u>(1,099)</u> | <u>(209,233)</u> | <u>21,081,061</u> |
| 年度利潤            | 21,249,878                                        | 41,515         | (1,099)        | (209,233)        | 21,081,061        |
| 其他全面收益          |                                                   |                |                |                  |                   |
| 於其後期間可能重新分類至損益之 |                                                   |                |                |                  |                   |
| 其他全面收益：         |                                                   |                |                |                  |                   |
| 海外業務換算之匯兌差額     | 789,356                                           | 595            | (16)           | (3,000)          | 786,935           |
| 年度全面收益總額        | <u>22,039,234</u>                                 | <u>42,110</u>  | <u>(1,115)</u> | <u>(212,233)</u> | <u>21,867,996</u> |
| 以下各方應佔：         |                                                   |                |                |                  |                   |
| 母公司擁有人          | 25,719,833                                        | 42,110         | (1,115)        | (212,233)        | 25,548,595        |
| 非控股權益           | (3,680,599)                                       | -              | -              | -                | (3,680,599)       |
|                 | <u>22,039,234</u>                                 | <u>42,110</u>  | <u>(1,115)</u> | <u>(212,233)</u> | <u>21,867,996</u> |

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司截至2025年12月31日止年度的已刊發年報所載截至2025年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 該調整指撇除該物業應佔截至2025年12月31日止年度的財務表現，該等財務表現摘錄自本通函附錄三所載有關創收物業可識別純利收入流的未經審核損益表，並假設出售該物業已於2025年1月1日發生。
3. 該調整指確認董事估計直接歸屬於出售該物業的估計交易成本約1,200,000港元(按人民幣1.00元兌1.09150港元的匯率計算，約等於人民幣1,099,000元)，包括但不限於審核費、法律費用及其他開支。
4. 該調整反映出出售該物業的虧損，假設出售該物業已於2025年1月1日發生，惟不包括直接歸屬於出售該物業的估計交易成本。

人民幣千元      人民幣千元

出售該物業的備考虧損計算：

|                     |           |                         |
|---------------------|-----------|-------------------------|
| 現金代價                |           | 248,956                 |
| 減：該物業於2025年1月1日的賬面值 |           |                         |
| 物業、廠房及設備            | (372,614) |                         |
| 投資物業                | (85,575)  |                         |
|                     |           | <u>(458,189)</u>        |
| 出售該物業的備考虧損          |           | <u><u>(209,233)</u></u> |

5. 備考調整2、3及4預期不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。
6. 除出售該物業外，概無對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表作出其他調整，以反映本集團於2026年1月1日後訂立的任何交易結果或其他交易。

## II. 餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表

|                     | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>本集團 |                  |                |                |                  | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>餘下集團的<br>未經審核<br>備考總額 |
|---------------------|---------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------------------------------|
|                     | 人民幣千元<br>(附註1)                  | 人民幣千元<br>(附註2)   | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元<br>(附註5)   | 人民幣千元                                             |
| <b>非流動資產</b>        |                                 |                  |                |                |                  |                                                   |
| 物業、廠房及設備            | 2,029,108                       | (337,136)        |                |                |                  | 1,691,972                                         |
| 投資物業                | 9,951,500                       | (78,900)         |                |                |                  | 9,872,600                                         |
| 於合營公司投資             | 971,897                         |                  |                |                |                  | 971,897                                           |
| 於聯營公司投資             | 4,215,400                       |                  |                |                |                  | 4,215,400                                         |
| 按公允值計入損益的金<br>融資產   | 5,100                           |                  |                |                |                  | 5,100                                             |
| 遞延稅項資產              | 622,000                         |                  |                |                |                  | 622,000                                           |
| <b>非流動資產總額</b>      | <b>17,795,005</b>               | <b>(416,036)</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>17,378,969</b>                                 |
| <b>流動資產</b>         |                                 |                  |                |                |                  |                                                   |
| 持作物業開發銷售<br>用途的土地   | 1,288,359                       |                  |                |                |                  | 1,288,359                                         |
| 在建物業                | 7,809,858                       |                  |                |                |                  | 7,809,858                                         |
| 持作銷售用途的物業           | 13,589,719                      |                  |                |                |                  | 13,589,719                                        |
| 預付款、其他應收款項<br>及其他資產 | 22,951,622                      |                  |                |                |                  | 22,951,622                                        |
| 預付企業所得稅             | 592,138                         |                  |                |                |                  | 592,138                                           |
| 預付土地增值稅             | 834,766                         |                  |                |                |                  | 834,766                                           |
| 按公允值計入<br>損益的金融資產   | 3,976                           |                  |                |                |                  | 3,976                                             |
| 受限制現金               | 1,420,936                       |                  |                |                |                  | 1,420,936                                         |
| 現金及現金等價物            | 1,035,867                       |                  | 242,822        | (1,084)        | (242,822)        | 1,034,783                                         |
| <b>流動資產總額</b>       | <b>49,527,241</b>               | <b>-</b>         | <b>242,822</b> | <b>(1,084)</b> | <b>(242,822)</b> | <b>49,526,157</b>                                 |

|                 | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>本集團 |                  |                |                |                  | 截至2025年<br>12月31日<br>止年度<br>餘下集團的<br>未經審核<br>備考總額 |
|-----------------|---------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------------------------------|
|                 | 人民幣千元<br>(附註1)                  | 人民幣千元<br>(附註2)   | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元<br>(附註5)   | 人民幣千元                                             |
| <b>流動負債</b>     |                                 |                  |                |                |                  |                                                   |
| 合約負債            | 1,975,314                       |                  |                |                |                  | 1,975,314                                         |
| 貿易應付款項          | 4,268,504                       |                  |                |                |                  | 4,268,504                                         |
| 其他應付款項及<br>應計費用 | 13,934,308                      |                  |                |                |                  | 13,934,308                                        |
| 計息銀行及其他借貸       | 2,461,729                       |                  |                |                | (242,822)        | 2,218,907                                         |
| 公司債券            | 485,250                         |                  |                |                |                  | 485,250                                           |
| 優先票據            | 105,432                         |                  |                |                |                  | 105,432                                           |
| 應付企業所得稅         | 1,689,319                       |                  |                |                |                  | 1,689,319                                         |
| 土地增值稅撥備         | 1,261,960                       |                  |                |                |                  | 1,261,960                                         |
| <b>流動負債總額</b>   | <b>26,181,816</b>               | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>(242,822)</b> | <b>25,938,994</b>                                 |
| <b>流動資產淨額</b>   | <b>23,345,425</b>               | <b>-</b>         | <b>242,822</b> | <b>(1,084)</b> | <b>-</b>         | <b>23,587,163</b>                                 |
| <b>總資產減流動負債</b> | <b>41,140,430</b>               | <b>(416,036)</b> | <b>242,822</b> | <b>(1,084)</b> | <b>-</b>         | <b>40,966,132</b>                                 |
| <b>非流動負債</b>    |                                 |                  |                |                |                  |                                                   |
| 計息銀行及其他借貸       | 3,917,553                       |                  |                |                |                  | 3,917,553                                         |
| 公司債券            | 2,281,750                       |                  |                |                |                  | 2,281,750                                         |
| 優先票據            | 23,874,661                      |                  |                |                |                  | 23,874,661                                        |
| 遞延稅項負債          | 1,009,635                       |                  |                |                |                  | 1,009,635                                         |
| <b>非流動負債總額</b>  | <b>31,083,599</b>               | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>31,083,599</b>                                 |
| <b>資產淨額</b>     | <b>10,056,831</b>               | <b>(416,036)</b> | <b>242,822</b> | <b>(1,084)</b> | <b>-</b>         | <b>9,882,533</b>                                  |

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司截至2025年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團於2025年12月31日的經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整指撇除該物業於2025年12月31日的賬面值，並假設出售該物業已於2025年12月31日發生。
3. 該調整反映於完成出售該物業時收取的現金代價268,840,000港元(按人民幣1.00元兌1.10715港元的匯率計算，約等於人民幣242,822,000元)，並假設出售該物業已於2025年12月31日完成。
4. 該調整指董事估計直接歸屬於出售該物業的估計交易成本約1,200,000港元，包括但不限於審核費、法律費用及其他開支，並假設於2025年12月31日以現金結算。
5. 該調整指出售該物業已於2025年12月31日發生，而銀行借款已相應償還。
6. 除出售該物業外，概無對餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表作出其他調整，以反映本集團於2025年12月31日後訂立的任何交易結果或其他交易。

**B. 關於未經審核備考財務資料的申報會計師報告****有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
58樓5801-02室  
禹洲集團控股有限公司  
董事

吾等已完成有關就禹洲集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之董事(「董事」)編製之未經審核備考財務資料(僅作說明用途)作出報告之核證業務。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2026年7月28日的通函(「通函」)，內容有關出售位於香港皇后大道中99號中環中心的若干商業物業資產，包括物業、廠房及設備以及投資物業(「出售事項」)附錄四第1至7頁所載截至2025年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、於2025年12月31日的未經審核備考綜合資產淨值表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函附錄四第1至7頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項對 貴集團截至2025年12月31日止年度的財務表現及 貴集團於2025年12月31日的財務狀況的影響，猶如該交易已分別於2025年1月1日及2025年12月31日發生。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務表現及財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，有關核數師報告已刊發。

**董事有關未經審核備考財務資料之責任**

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29

段，以及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

#### 吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師操守準則」內有關獨立性及其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則（「香港質量管理準則」）第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他核證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的政策及程序。

#### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料相關之由吾等先前曾發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段以及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且於此委聘過程中，吾等亦無對於編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函內，目的僅為說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於為說明用途而選擇之較早日期發生。因此，吾等概不保證出售事項於2025年1月1日或2025年12月31日之實際結果與呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料之適用準則是否提供合理基準以呈列事項或交易直接造成之重大影響，以及就以下事項獲取充分恰當之憑據：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地作出調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關事項或交易以及其他有關業務情況之了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之憑據乃屬充分、恰當，以為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

葉智超

執業證書編號：P06934

香港

2026年7月28日

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，足以令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的權益披露

於最後實際可行日期，本公司下列董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(a)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；(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊；或(c)根據本公司採納的董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 董事姓名       | 直接擁有      | 受控制<br>法團擁有          | 透過配偶        | 總計          | 佔本公司<br>已發行股本<br>的百分比 |
|------------|-----------|----------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| 林龍安先生(附註1) | 4,131,759 | 285,947,248<br>(附註2) | 286,087,108 | 576,166,115 | 38.72%                |
| 郭英蘭女士(附註1) | 206,250   | 285,880,858<br>(附註3) | 290,079,007 | 576,166,115 | 38.72%                |
| 林聰輝先生      | 1,026,569 | –                    | –           | 1,026,569   | 0.07%                 |

附註：

- (1) 郭英蘭女士與林龍安先生為對方的配偶。
- (2) 該等285,947,248股股份以學潤有限公司(「學潤」)名義登記。林龍安先生持有學潤的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為於學潤持有的285,947,248股股份中擁有權益。鑒於於2025年8月29日發行新票據及股份合併於2025年9月15日生效，學潤持有的57,616,611股本公司股份已予以質押，並設有擔保權益。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年12月13日的通函以及日期分別為2025年8月29日及2025年9月12日的公告。
- (3) 該等285,880,858股股份以睿沛發展有限公司(「睿沛」)名義登記。郭英蘭女士持有睿沛的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為於睿沛持有的285,880,858股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東於證券的權益

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於最後實際可行日期，除上節「2.董事及最高行政人員的權益披露」一段所披露者外，本公司並無獲任何人士告知於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的任何權益及／或淡倉。

於最後實際可行日期，林龍安先生及郭英蘭女士(均為董事)於學潤、睿沛或其聯營公司擔任職位。除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事為任何公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露之權益或淡倉。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的現有或建議服務合約。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，除本公司最新年報所披露者外，概無董事或彼等各自緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

### 6. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，除出售事項外，概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)起已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團概無涉及任何尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立並非於日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大的合約如下：

(a) 初步協議；及

(b) 正式協議

除上文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團並無訂立任何並非於日常業務過程中訂立而屬或可能屬重大的合約。

## 10. 專家及同意書

曾提供載於本通函的意見或建議的專家資格如下：

| 姓名           | 資格       |
|--------------|----------|
| 仲量聯行有限公司     | 獨立合資格估值師 |
| 栢淳會計師事務所有限公司 | 香港執業會計師  |

於最後實際可行日期，上述專家已發出且並無撤回其各自的書面同意書，同意刊發本通函，當中載有其各自的函件及報告(視情況而定)以及按本通函所載的形式及內容提述其名稱。

於最後實際可行日期，上述各專家：(a)並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法強制執行)；及(b)並無於本集團任何成員公司自2025年12月31日起已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 展示文件

以下文件副本將根據上市規則自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yuzhou-group.com](http://www.yuzhou-group.com))：

- (a) 初步協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 載於本通函附錄一的物業估值報告；
- (d) 載於本通函附錄三的該物業的財務資料；
- (e) 載於本通函附錄四的餘下集團未經審核備考財務資料報告全文；及
- (f) 本附錄「10.專家及同意書」一段所述的書面同意書。

## 12. 其他資料

- (a) 本公司的公司秘書為邱于賡先生。邱先生持有香港大學會計及金融專業工商管理學士學位及香港大學經濟學碩士學位。邱先生為香港會計師公會資深會員、特許公認會計師公會資深會員及香港公司治理公會會員。
- (b) 本公司的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司香港主要營業地址為香港中環皇后大道中99號中環中心58樓5801-02室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

- (e) 本通函及隨附的代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



## 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)

茲通告禹洲集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2026年8月14日上午10時30分假座香港中環皇后大道中99號中環中心58樓5805室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議(i)批准、追認及確認有關非常重大出售事項—出售該物業(定義見本公司日期為2026年7月28日的通函(「本通函」))的初步協議(定義見本通函)(其注有「A」字樣的副本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)、正式協議及其項下擬進行的交易；及(ii)授權任何董事作出彼認為就實施初步協議及／或正式協議項下擬進行的交易而言屬必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，包括批准及簽訂對該等協議條款的任何修訂，而該等修訂與其目的並無不符，且該董事認為符合本公司及股東的整體利益。」

承董事會命  
禹洲集團控股有限公司  
主席  
郭英蘭

香港，2026年7月28日

註冊地址：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地址：

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心

58樓5801-02室

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 概不提供茶點，亦不派發公司禮品、禮券或餅券。
- (2) 除另有指明外，本通告所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。
- (3) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將以投票表決方式進行。
- (4) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，有權委任一名或以上代表代其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東。本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表，以於股東特別大會上行使其投票權。
- (5) 代表委任表格連同簽署該表格的授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件的經核證副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
- (6) 倘任何股份由聯名持有人持有，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則排名較先的投票人(不論親身或委派代表)所作的投票應獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲計算。就此而言，排名先後乃按股東名冊內有關聯名持股的排名次序而定。
- (7) 釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格的記錄日期為2026年8月14日(星期五)。本公司將於2026年8月11日(星期二)至2026年8月14日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間股份將暫停過戶，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票必須於2026年8月10日(星期一)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。
- (8) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，且在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視作撤銷論。
- (9) 倘於股東特別大會當日上午7時正至上午9時正任何時間，八號或以上颱風信號、或「黑色」暴雨警告信號或香港政府公佈的「極端情況」生效，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所及本公司網站刊發公告，通知股東續會的日期、時間及地點。
- (10) 本通告的中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。

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