

---

## 此乃要件 請即處理

---

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，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，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，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



### 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)

### 主要交易 內容有關出售出售公司的全部股權

---

除文義另有界定外，本封面及本通函所用所有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第15頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

2022年4月28日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-2

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「華潤萬象」	指	華潤萬象生活有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1209）
「本公司」	指	禹洲集團控股有限公司，一間於2008年4月23日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據正式協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	人民幣1,058,000,000元的銷售股份代價
「合約面積」	指	根據目標集團與相關物業開發商訂立之前期物業管理協議，目標集團須提供物業管理服務之物業面積，惟須待相關物業開發商完成交付相關物業後方可作實
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1109）
「交付面積」	指	根據正式協議，目標集團管理的實際交付面積
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「出售事項」	指	賣方向買方根據正式協議出售銷售股份
「出售公司」	指	禹洲物業服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司，即福建萬龍、上海禹家、禹洲星城及舟山之信
「正式協議」	指	買方與賣方及出售公司就出售事項訂立日期為2022年3月8日的正式買賣協議
「框架協議」	指	買方與賣方就出售事項訂立日期為2022年1月5日的買賣框架協議，其已於訂立正式協議時被取代
「福建萬龍」	指	福建萬龍物業管理服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會（或任何承繼組織）或其任何委員會或其認可之機構所頒佈之香港財務報告準則及詮釋
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司並無關連及獨立於本公司及本公司或任何其附屬公司或彼等各自的聯繫人的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東及與彼等並無關連的獨立第三方

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2022年4月27日，即本通函付印前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
「不競爭承諾」	指	賣方及／或本集團（倘適用）根據正式協議向買方作出的不競爭承諾
「買方」	指	潤楹物業科技服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	相當於出售公司的全部已發行股本
「在途面積」	指	目標集團並未與相關物業開發商訂立任何前期物業服務協議之相應物業項目的面積
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「上海禹家」	指	上海禹家生活物業發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管賬戶」	指	根據正式協議以買方名義開設的監管賬戶
「賣方」	指	天津禹佳生活服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「禹洲星城」	指	禹洲星城(舟山)物業服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「舟山之信」	指	舟山之信物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌換港元乃按1港元兌人民幣0.81101元之概約匯率計算。該匯率僅用於說明目的，並不表示任何金額已經、可能已經或可能以該匯率或任何其他匯率換算。



**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：

林龍安 (主席，太平紳士)

郭英蘭 (副主席)

林聰輝

註冊地址：

Cricket Square, Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

非執行董事：

謝梅

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

獨立非執行董事：

林廣兆

黃循強

翟普

敬啟者：

**有關出售出售公司的全部股權  
之主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2022年1月5日及2022年3月8日的公告，內容有關，其中包括訂立有關出售事項之框架協議及正式協議，須受有關協議所載條款及條件所規限。

本通函旨在向閣下提供，其中包括(i)正式協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)上市規則規定的其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 出售事項

正式協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年3月8日（交易時段後）

訂約方： (1) 買方；  
(2) 賣方；及  
(3) 出售公司。

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為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 將予出售的資產

銷售股份，即出售公司的全部已發行股本。代價高於或低於出售公司賬面值的部分為約人民幣923,588,696元。

### 出售事項的財務影響

於完成後，出售集團的各成員公司將不再是本公司的附屬公司，以及出售集團的財務業績、資產及負債將不再併入本集團的財務報表。根據代價，本集團預計於截至2022年12月31日止財政年度確認出售出售公司的收益約人民幣692,691,522元（扣除出售事項的成本及費用前）。本公司將錄得的出售出售公司的實際收益有待審計，可能與估計金額不同。由於出售集團屬於輕資產公司，故出售事項將不會對本公司的資產及負債產生重大影響。

出售事項產生的所得款項淨額預期將用作本集團一般營運資金或未來商機的融資。

---

## 董事會函件

---

### 代價及相關基準

買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，代價人民幣1,058,000,000元乃基於(其中包括)以下條件獲達成：

- (i) 在完全遵守有關法律法規的基礎上，賣方應確保出售集團在途項目的建設單位委任買方指定的公司作為在途項目的前期物業服務單位，且建設單位與指定公司應在相關部門及機關的批准或備案下訂立相關物業服務協議；
- (ii) 賣方應確保合約項目及在途項目的建設單位將完成工程並獲得規劃、消防及環保等主管部門簽發的批文或許可文件；
- (iii) 賣方應確保建設單位自完成日期起須根據相關物業服務合約就空置單位及空置停車位向目標公司支付所需的空置物業費；
- (iv) 賣方應確保，除正式協議所訂安排外，目標公司於完成日期前不得派付股息；
- (v) 賣方應確保，除非獲買方書面同意或正式協議另有訂明，否則目標公司不得產生以2021年10月31日為基準日期的任何新債務或類債務；及
- (vi) 賣方應確保將根據正式協議的條款維持在管項目的穩定經營。

---

## 董事會函件

---

代價乃由賣方與買方參考(i)出售公司於2021年10月31日的財務狀況；(ii)買方就出售公司的財務、法律、業務及人力資源完成的盡職審查以及並無識別與已經或可能已經對出售公司的估值造成影響的該等方面有關的事項；及(iii)根據香港財務報告準則編製的出售公司截至2019年及2020年止兩個年度的未經審核綜合財務資料後公平磋商達致。

根據出售公司截至2020年12月31日止年度的財務業績，代價得出的市盈率為22，接近物業管理服務行業近期收購及出售交易市盈率的平均水準。

以下載列本公司所計及近期物業管理服務行業的收購及出售交易：

交易日期	公司(股份代號)	收購及出售的描述	代價 (人民幣百萬元)	市盈率
2021年3月	碧桂園服務控股有限公司 (6098)	收購四川藍光嘉寶服務集團 股份有限公司71%股權	5,432	13.91
2021年3月	億達中國控股有限公司 (3639)	出售億達物業服務集團 有限公司全部股權	1,273	20.48
2021年4月	融創服務控股有限公司 (1516)	收購彰泰服務集團有限公司 80%股權	730	10.99
2021年9月	碧桂園服務控股有限公司 (6098)	收購富良環球有限公司 全部股權	10,000	41.67
2021年9月	碧桂園服務控股有限公司 (6098)	收購鄰里樂控股集團有限 公司全部股權	3,300	10.68
平均市盈率				19.55

---

## 董事會函件

---

### 付款條款

除各訂約方另有協定外，代價須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 首期代價（「**首期代價**」，佔代價的67%）在扣除正式協議所列的整改費人民幣15,000,000元及將於交割日後90日內簽署及履行的營銷案場物業管理服務合同對應代價人民幣5,372,753元等金額後的款項約人民幣688,487,247元，應由買方於正式協議生效及待以下條件獲達成或買方豁免後3個營業日內向監管賬戶支付：
  - a) 妥為簽立正式協議且賣方及本公司已根據組織章程細則及上市規則完成並取得一切必要的內部及外部審批程序或批准；
  - b) 妥為簽立監管協議並設立監管賬戶；
  - c) 目標集團各成員公司已取得所需的必要內部批准並完成相關工商登記程序的蓋章及備案；
  - d) 目標公司向賣方及其關連人士提供的擔保已終止；
  - e) 買方已訂立正式協議所規定的相關文件；
  - f) 並不存在任何與買方無關的事件或事實導致或可能導致賣方及目標公司出現任何重大不利變動；及
  - g) 並不存在已經或可能對任何訂約方或目標公司發起的任何訴訟、仲裁、政府調查、強制措施或其他類似程序而對出售事項造成重大影響，且概無有關任何政府機關的任何命令、判決、法令或通知的法律或任何權利會阻礙或禁止出售事項任何部分的完成或以其他方式導致完成不合法。

---

## 董事會函件

---

除正式協議的訂約方以書面方式另行協定外，各訂約方承諾彼等將於可行情況下盡快促使首期代價的先決條件於正式協議日期後二十個營業日內達成或獲買方豁免，而買方有權就賣方違反正式協議而向其索償。

- (ii) 代價剩下的33%餘額人民幣349,140,000元應由買方根據在途面積及合約面積的實際交付情況，自完成日期後每六個月分別於6月30日及12月31日結算，有關金額須按交付面積除以9,740,000平方米（即預期向目標集團交付的在途面積及合約面積總數）再分別乘以代價及33%計算。無論如何，買方將支付的總額不得超過代價剩下的33%餘額總值，而買方支付代價餘額的義務須待（其中包括）在途面積及合約面積的年度基本物業服務費不低於訂約方約定的每平方米價格以及已獲得所有必要批准後方可作實。

### 完成

正式協議的完成（主要包括變更商業登記及核實移交手續）（「**完成程序**」）將自根據正式協議達成上述首期代價的條件及向監管賬戶支付首期代價後生效，而完成將於完成程序完成後3個營業日內作實。完成其後於2022年3月23日作實。

### 過渡期

於資產評估日、審計基準日與完成日期之間的過渡期內，賣方應促使出售公司履行適當的管理義務，誠實、審慎、適當及合理地經營及使用出售公司的資產及業務，並確保出售公司的資產、業務及財務狀況不會發生任何重大不利變化。

---

## 董事會函件

---

### 不競爭承諾

於完成日期後三年內，賣方須確保賣方及其關聯方不提供外部物業管理服務，並確保本集團內不會設立新的物業管理公司或提供類似服務的新機構或組織，以避免與出售公司競爭。

本集團不得以任何方式與出售公司競爭同一物業項目（包括但不限於在管物業以及自行開發及未來由第三方開發的物業）的管理產權，以及本集團不得利用通過目標公司獲得的任何信息直接或間接從事與目標公司競爭的任何業務。

於完成日期後的上述三年期間，本公司的全資附屬公司廈門禹洲商業投資管理有限公司及其附屬公司（統稱「廈門禹州」）將不受不競爭承諾的限制，並將繼續為廈門禹州管理的商場、寫字樓及商鋪等商業樓宇提供物業管理服務。

由於本集團一直是一個注重高品質、精細化發展的綜合性集團，未來本集團擬更加專注於業務發展、企業運營管理及酒店管理等領域。董事會認為，雖然出售事項有利於本集團實現降低債務規模、抑制杠杆率以及優化本集團現有債務結構的目標，但實施不競爭承諾可使本集團重新部署其財務資源，充分利用其專業知識及實力，專注於其業務板塊的未來發展，提升本集團的市場影響力及品牌聲譽。

此外，出售公司、賣方與買方（華潤萬象的全資附屬公司）訂立的正式協議，表明了本公司與華潤萬象未來在住宅銷售及社區服務領域的商業合作的美好藍圖，兩家上市公司將整合各自的資源優勢，為業主提供更全面的優質服務，進而促進本集團未來的銷售業績及服務水準以及地產項目的競爭力。

因此，董事會認為，出售事項及不競爭承諾符合本公司及股東之整體利益。

### 有關出售集團的資料

#### 出售公司

出售公司為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。

#### 福建萬龍

福建萬龍為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於最後實際可行日期，福建萬龍由出售公司持有100%權益。

#### 上海禹家

上海禹家為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於最後實際可行日期，上海禹家由出售公司持有100%權益。

#### 禹洲星城

禹洲星城為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於最後實際可行日期，禹洲星城由出售公司持有70%權益。

#### 舟山之信

舟山之信為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於最後實際可行日期，舟山之信由出售公司持有70%權益。

---

## 董事會函件

---

### 出售公司的財務資料

以下列載出售公司根據香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務資料：

	截至2019年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前利潤	55,669	66,449	101,161
除稅後利潤	40,881	48,802	75,870

出售公司於2021年10月31日及2021年12月31日的未經審核資產淨值分別約為人民幣101,357,841元及人民幣134,411,304.30元。

### 有關正式協議訂約方的資料

本集團主要於中國及香港從事物業開發、物業投資、物業管理及酒店經營。

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業管理業務。

買方為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業諮詢服務業務。於最後實際可行日期，其為華潤萬象的全資附屬公司，華潤萬象由華潤置地持有約72.29%權益，而華潤置地由中國華潤（受中國國務院國有資產監督管理委員會或其授權機構監督的中國國有企業）最終擁有。

### 進行出售事項的理由及裨益

由於本集團主要於中國及香港從事物業開發、物業投資、物業管理及酒店經營，本集團的策略為善用及管理其資源以更好地發展本集團的物業組合。本集團相信，出售事項將令本公司能夠將更多財務資源重新調配至其他業務及用於本集團的未來發展。實際上，本集團擬透過廈門禹州將出售事項的部分所得款項淨額用於擴展本集團的商業管理業務（有關款項將用於商舖或辦公單位的整批出租），並通過優化管理該等資產來提高租金收益。同時，本集團亦擬將剩餘的部分所得款項淨額用於項目開發，作為銷售推廣或項目交付方面的費用。

---

## 董事會函件

---

董事(包括獨立非執行董事)認為，正式協議的條款及代價是在本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款公平訂立及釐定，條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無出席董事會會議的董事於出售事項及正式協議中佔有重大利益而須於董事會會議上放棄投票。

### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，正式協議項下擬進行的出售事項構成上市規則第14章項下的本公司主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項取得控股股東林龍安先生及郭英蘭女士(彼等均為董事並為各自之配偶，合共直接持有本公司3,866,886,700股股份，佔本公司於正式協議日期已發行股本約59.09%)的股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。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佔有任何重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項及須進行投票，董事將基於本函件所載之理由建議股東投票贊成有關決議案，乃由於董事(包括獨立非執行董事)認為訂立正式協議屬公平合理並符合股東整體之利益。

### 聯交所授出之豁免

由於需要更多時間編製及確定本通函所載之若干資料，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延遲本通函之寄發期限至於刊發相關公告後15個營業日之後之日期。誠如本公司日期為2022年1月31日及2022年4月1日之公告所披露，聯交所已授出有關豁免以分別延遲寄發本通函期限至2022年3月31日及2022年4月30日。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

務請閣下垂註本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
禹洲集團控股有限公司  
主席  
林龍安

2022年4月28日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年之財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.yuzhou-group.com>)之有關年度報告。亦敬請見以下有關中期報告及年度報告之快速鏈接：

- 本公司截至2021年12月31日止年度之年度報告(第99頁至296頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100012\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100012_c.pdf))
- 本公司截至2020年12月31日止年度之年度報告(第164頁至354頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300006\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300006_c.pdf))
- 本公司截至2019年12月31日止年度之年度報告(第156頁至330頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042402873\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042402873_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於2022年3月31日(本通函付印前,就本債務聲明而言之最後實際可行日期),本集團之未償還債務為人民幣53,479,169,000元,包括銀行及其他借貸人民幣11,526,859,000元、公司債券人民幣6,500,000,000元及優先票據人民幣35,452,310,000元。銀行及其他借貸由(i)本集團若干在建物業、投資物業及持作銷售用途的物業; (ii)本集團若干附屬公司簽署的公司擔保;及(iii)擔保銀行存款作擔保。

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為止,然後有關房產證交予銀行。於2022年3月31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18,121,138,000元。

於2022年3月31日,本集團就銀行及其他融資向合營企業及一間聯營公司提供之擔保分別為人民幣2,382,335,000元及人民幣471,713,000元,就獨立第三方獲授的融資向金融機構提供的擔保為人民幣4,234,249,000元。

除上文披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2022年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行但尚未償還、已獲批准發行或以其他方式設立但尚未發行之債務證券，亦無任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團內部財務資源及可動用之信貸融資及出售事項的影響，以及在並無不可預見之情況下，本集團將有充足營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月之現時所需。本公司亦已自尤尼泰·柏淳（香港）會計師事務所有限公司獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

### 4. 重大不利變動

於本通函日期，本集團未能支付已發行優先票據的利息合共69,250,000美元（約人民幣437,756,000元）。根據優先票據協議的條款及條件，未付息已導致發生違約事件並將觸發所有其他優先票據之交叉違約。因此，優先票據持有人有權要求立即償還未償還本金額。於2021年12月31日，本集團擁有約人民幣34,812,383,000元的優先票據以及人民幣14,377,647,000元的現金及現金等價物，本集團亦於截至2021年12月31日止年度錄得現金及現金等價物淨減少人民幣8,924,792,000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。除了上述情況之外，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自2021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）以來有任何重大不利變動。

### 5. 財務及經營前景

本集團將依靠一二線核心城市佈局及深耕效應，以「小而美」的發展路線，爭取長期的「活下去」，切實做到「三保」（「保交房」、「保銷售」、「保償付」）、「三穩」（「穩財務」、「穩回款」、「穩經營」）。

保交房：本集團將繼續執行嚴格的施工進度監管制度，保證已售物業項目保質保量如期交付，一方面履行房地產開發企業應盡的義務，另一方面確保每年的確認收入，使得財務穩健；保銷售：儘管目前銷售環境走弱，本集團將持續加大銷售力度，採取一切營銷策略促進銷售去化，並要求所有集團、區域、公司營銷管理人員下沉到各個項目銷售一線，實時發現問題、制定營銷策略；保銷售，就是保回款，有穩定的銷售回款才能保證有穩定的現金進行償付債務；保償付：本集團將繼續努力想方設法實現現金流入來滿足本公司的償債義務，包括促進銷售、尋求債務再融資、項目出售等，以此來履行償債義務，使得本公司能夠穩定的經營下去。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，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，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

### a) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	直接實益擁有	受控法團權益	透過配偶	總計	佔本公司 已發行股本 百分比
林龍安先生(附註1)	27,729,929	1,919,109,051 (附註2)	1,920,047,720	3,866,886,700	59.09%
郭英蘭女士(附註1)	1,384,239	1,918,663,481 (附註3)	1,946,838,980	3,866,886,700	59.09%
林聰輝先生	10,265,697	-	-	10,265,697	0.16%

附註：

- (1) 郭英蘭女士與林龍安先生為對方的配偶。
- (2) 該1,919,109,051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1,919,109,051股股份中擁有權益。
- (3) 該1,918,663,481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1,918,663,481股股份中擁有權益。

## b) 於相關股份之好倉－購股權計劃項下之購股權

於2010年5月24日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃（「**2010年計劃**」），年期為由採納日期起計十年。2010年計劃已於2020年5月23日屆滿，惟根據2010年計劃已授出之購股權於其屆滿前仍有效。於2020年6月9日，本公司股東採納及批准一項新購股權計劃（「**2020年計劃**」），連同2010年計劃統稱為「**該等計劃**」），年期為由採納日期起計十年。根據該等計劃，董事會可酌情邀請其全權酌情認為已經或將會為本集團作出貢獻的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團任何成員公司的僱員及本集團任何成員公司的任何諮詢人、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商參與上述計劃。

於最後實際可行日期，董事於該等計劃項下授出之購股權的權益詳情載列如下：

董事	權益性質	於最後實際 可行日期 尚未行使 購股權	佔於最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分比
<b>執行董事</b>			
林龍安先生 (附註1)	實益擁有人	9,200,000	0.14%
	配偶權益	9,476,000	0.14%
郭英蘭女士 (附註1)	實益擁有人	9,476,000	0.14%
	配偶權益	9,200,000	0.14%
林聰輝先生	實益擁有人	6,674,000	0.10%

附註：

- (1) 郭英蘭女士及林龍安先生互為配偶，故彼等被視為於對方持有之購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司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）的任何股份、相關股份或債權證中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定所述的登記冊內；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據任何董事所知，以下人士（除董事或本公司最高行政人員外）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及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊（「登記冊」）的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
華僑城（亞洲）控股有限公司 (附註1)	受控制法團權益	650,729,098	9.94%
華昌國際有限公司(附註1)	實益擁有人	650,729,098	9.94%

附註：

- (1) 華昌國際有限公司為華僑城（亞洲）控股有限公司之全資附屬公司。華僑城（亞洲）控股有限公司是一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03366）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知或獲任何人士告知，除董事或本公司最高行政人員外，概無股東於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的任何權益或淡倉。

#### 4. 重大合約

本集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內，曾簽訂以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中簽訂的合約）：

- a) 框架協議；及
- b) 正式協議。

#### 5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，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。

#### 6. 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立於一年內不會屆滿或不可由僱主毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務協議。

#### 7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人根據上市規則第8.10條於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

#### 8. 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事：(i)於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；或(ii)於本通函日期仍然有效且就本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

## 9. 專家及同意書

- a) 提供本通函所提述或所載意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
尤尼泰•柏淳(香港)會計師 事務所有限公司	執業會計師

- b) 於最後實際可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利(無論可否依法強制執行)。
- c) 上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按各自所載形式及內容轉載其意見函件並引述其名稱，且並無撤回同意書。
- d) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 一般資料

- a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- b) 本公司之總辦事處位於中華人民共和國上海浦東新區金港路299號禹洲廣場。
- c) 本公司之香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心58樓5801-02室。
- d) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- e) 本公司於香港之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。

- f) 本公司的公司秘書為邱于廣先生（「邱先生」）。邱先生取得香港大學會計及金融工商管理學士學位及香港大學經濟學碩士學位。邱先生現為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會會員。
- g) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

以下文件電子副本自本通函日期起計14天期間（包括首尾兩天）於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（<http://www.yuzhou-group.com>）可供查閱：

- a) 框架協議；
- b) 正式協議；
- c) 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第15頁；
- d) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述各專家之同意書；
- e) 本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度之年度報告；及
- f) 本通函。