
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)

有關(1)收購目標公司的股權 (2)出售出售公司的全部股權的主要交易

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17頁。

收購事項及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。

2023年3月30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 — 目標公司之會計師報告.....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 目標公司之管理層討論與分析.....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1

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：

「收購權益」	指	於目標公司之66.67%的股權
「收購事項」	指	根據補充協議條款及條件收購收購權益
「裕海」	指	裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「沿海綠色家園」	指	沿海綠色家園有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1124）
「沿海綠色家園集團」	指	沿海綠色家園及其附屬公司
「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	根據補充協議條款及條件完成收購事項及出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據補充協議條款及條件出售出售權益
「出售公司」	指	上海沿商及瀋陽中廣的統稱
「出售權益」	指	本公司於上海沿商及瀋陽中廣持有之全部股權

釋 義

「經擴大集團」	指	因合併目標公司而擴大的集團
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「建國門外項目」	指	位於中國北京市朝陽區建國門外大街甲1號北區之商業用地項目，其65%股權由上海沿商持有
「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的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2023年3月24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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前收購事項」	指	根據買賣協議進行的收購事項

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	沿海綠色家園(作為賣方)與裕海(作為買方)於2018年1月13日訂立的買賣協議，內容有關收購恒華集團有限公司之全部已發行股份
「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
「上衝項目」	指	位於中國珠海市香洲區上衝村之住宅用地項目，其100%股權由珠海沿海持有
「上海沿商」	指	上海沿商投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為裕海之直接全資附屬公司
「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
「股東貸款」	指	截至2022年3月31日珠海沿海應付沿海綠色家園總額為人民幣807,734,000元之欠款
「瀋陽中廣」	指	瀋陽中廣北方影視城有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為裕海擁有91%權益之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇家屯項目」	指	位於中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區陳相北三委路之綜合用地項目，其100%股權由瀋陽中廣持有

釋 義

「補充協議」	指	沿海綠色家園、裕海與珠海沿海於2022年12月2日訂立之買賣協議之補充協議，內容有關(其中包括)收購事項及出售事項
「目標公司」或 「珠海沿海」	指	珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，由沿海綠色家園及獨立第三方分別直接擁有66.67%及33.33%
「%」	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

註冊地址：

Cricket Square, Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands

非執行董事：

林龍安 (太平紳士)

謝梅

香港主要營業地址：

香港

中環

獨立非執行董事：

林廣兆

黃循強

于上游

皇后大道中99號

中環中心

58樓5801-02室

敬啟者：

**有關(1)收購目標公司的股權
(2)出售出售公司的全部股權的主要交易**

緒言

茲提述本公司日期分別為2018年1月15日、2018年2月20日、2018年4月19日、2018年4月30日、2018年5月3日、2018年5月11日、2018年6月29日及2018年8月23日的公告，以及本公司日期為2018年5月25日的通函，內容有關(其中包括)本公司的全資附屬公司裕海根據日期為2018年1月13日的買賣協議，向賣方沿海綠色家園收購恒華集團有限公司的全部股權。茲亦提述本公司日期為2022年12月6日及2022年12月29日的公告，內容有關就收購事項及出售事項訂立補充協議，惟須遵守其中的條款及條件。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供，其中包括(i)補充協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之會計師報告；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標公司之管理層討論及分析；(vi)目標公司及出售公司所持物業權益的物業估值報告；及(vii)上市規則規定的其他資料。

補充協議

補充協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年12月2日（交易時段後）

訂約方^{附註1}：

- (i) 沿海綠色家園；
- (ii) 裕海；及
- (iii) 珠海沿海（即目標公司）

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，沿海綠色家園及珠海沿海以及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之資產

根據補充協議，沿海綠色家園有條件同意出售，而裕海有條件同意收購收購權益（即目標公司66.67%的股權），代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元清償股東貸款。

將予出售之資產

收購權益及股東貸款之總代價為人民幣880,000,000元，將由裕海以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元向沿海綠色家園轉讓上海沿商的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向沿海綠色家園轉讓本公司所持瀋陽中廣的全部股權；及(3)以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元。目標公司亦將承擔以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元的連帶責任。

附註1： 根據沿海綠色家園、裕海及沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「沿海武漢」）於2018年5月30日訂立的確認提名協議，沿海綠色家園已提名沿海武漢為收購權益的名義股東。沿海武漢為沿海綠色家園的名義股東，以信託方式為沿海綠色家園持有收購權益，而沿海綠色家園為收購權益的最終實益擁有人。

董事會函件

估值

截至2022年11月30日，目標公司珠海沿海的上衝項目的賬面價值為人民幣2,339,977,000元。

截至2021年12月31日，上海沿商的建國門外項目的賬面價值為人民幣121,700,000元。

截至2021年12月31日，瀋陽中廣的蘇家屯項目的賬面價值為人民幣279,173,000元。

收購事項之代價

購買收購權益及清償股東貸款的總代價為人民幣880,000,000元，其中人民幣120,000,000元歸於購買收購權益，而人民幣760,000,000元歸於清償股東貸款。

收購事項之代價乃由沿海綠色家園與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)目標公司之未經審核資產淨值；(b)截至2022年10月31日上衝項目之公允值約人民幣26.79億元(截至2022年12月31日上衝項目之公允值約人民幣25.92億元)；及(c)目標公司之未來前景，載於本通函「補充協議之理由及裨益」各段。

誠如本通函「有關訂約方之資料—珠海沿海」一段所載，目標公司截至2022年11月30日之資產淨值為人民幣84,306,000元。根據目標公司之管理層賬目，目標公司之主要資產為存貨，金額約為人民幣23.40億元，其中一項主要負債為貿易應付款項及其他應付款項，金額約為人民幣8.87億元(包括股東貸款)。經扣除股東貸款人民幣7.60億元後，目標公司的存貨保持不變。

目標公司僅持有一個項目，即上衝項目。上衝項目截至2022年10月31日之公允值約為人民幣26.79億元(截至2022年12月31日上衝項目之公允值約人民幣25.92億元)。由於代價人民幣1.20億元乃為用於收購目標公司66.67%的股權，採用上述上衝項目之公允值時，經計入貿易應收款項、其他應收款項及預付款(約人民幣9.41億元)，並扣除目標公司管理層賬目列明之目標公司之所有貿易應付款項及其他應付款項(約人民幣23.54億元)、及銀行及其他貸款(約人民幣9.75億元)後，收購權益(即目標公司66.67%的股權)將為盈餘約人民幣1.94億元，高於收購目標公司66.67%股權的代價人民幣1.20億元。

董事會函件

出售事項之代價

出售出售權益的總代價為人民幣880,000,000元，其中人民幣350,000,000元歸於向沿海綠色家園出售上海沿商的全部股權，人民幣360,000,000元歸於向沿海綠色家園出售本公司所持瀋陽中廣的全部股權，而人民幣170,000,000元將以現金方式向沿海綠色家園支付。

根據補充協議，裕海及目標公司將承擔向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元的連帶責任，並將以下列方式進行支付：

- (i) 於目標公司的法定代表人變更為裕海指定人士後，銀行將向沿海綠色家園發放現金人民幣50,000,000元；及
- (ii) 就餘下人民幣120,000,000元開出12張以沿海綠色家園為受益人的期票，每張金額為人民幣10,000,000元。12張期票的預期結算日期如下：2023年1月15日、2023年2月15日、2023年3月15日、2023年4月15日、2023年5月15日、2023年6月15日、2023年7月15日、2023年8月15日、2023年9月15日、2023年10月15日、2023年11月15日及2023年12月15日。

出售事項之代價乃由沿海綠色家園與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)建國門外項目之賬面值；(b)蘇家屯項目之賬面值；(c)建國門外項目及蘇家屯項目截至2022年10月31日之公允值分別約人民幣12.02億元及人民幣12.39億元（建國門外項目及蘇家屯項目截至2022年12月31日之公允值分別為人民幣12.05億元及人民幣12.37億元）；及(d)訂約方對建國門外項目及蘇家屯項目未來前景之觀點，載於本通函「補充協議之理由及裨益」各段。具體而言，對沿海綠色家園之現金結算為人民幣1.70億元，乃由收購事項之總代價人民幣8.80億元扣除轉讓出售公司股權之總代價（上海沿商及瀋陽中廣共計人民幣7.10億元）釐定。

先決條件

補充協議須待就補充協議項下擬進行之交易獲得本公司及沿海綠色家園股東的必要批准後，方告作實。

董事會函件

完成

於完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，本公司持有目標公司66.67%的股權。目標公司的財務資料將併入本集團之綜合財務報表內。

於完成後，本公司將不再持有出售公司的任何股權，且各出售公司將不再為本公司之附屬公司。出售公司的財務資料將不再併入本公司之財務報表內。

有關訂約方之資料

本集團

本集團主要於中國及香港從事物業開發、物業投資以及酒店業務。

裕海

裕海為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司。裕海主要從事投資控股。

沿海綠色家園

沿海綠色家園主要從事投資控股及沿海綠色家園集團之主要業務為物業發展、物業投資、項目管理服務及項目投資服務。

珠海沿海

珠海沿海(目標公司)為一間於中國成立之公司，主要從事物業開發。珠海沿海之唯一重大資產為上衝項目。於最後實際可行日期及緊接完成前，珠海沿海由沿海綠色家園直接擁有66.67%及由獨立第三方橫琴沿海創展科技有限公司(「**橫琴沿海**」)擁有剩餘的33.33%。橫琴沿海之最終實益擁有人為Zhang Guoyi先生(「**Zhang先生**」)。Zhang先生主要於香港從事投資、諮詢及顧問業務，為一名獨立第三方。

董事會函件

於緊接補充協議日期前，珠海沿海應佔兩個財政年度之淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至11月30日		截至12月31日止年度	
	止十一個月		2021年	2020年
	2022年		2021年	2020年
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
淨虧損(除稅前)	(5,151)		(7,724)	(491)
淨虧損(除稅後)	(5,151)		(7,724)	(491)

於2022年11月30日，珠海沿海之資產淨值為人民幣84,306,000元。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，沿海綠色家園及珠海沿海以及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

有關出售權益之資料

上海沿商

上海沿商為一間於中國成立之有限公司及於最後實際可行日期為裕海之直接全資附屬公司。其主要從事物業開發及投資控股。上海沿商之重大資產為建國門外項目及北京天倫寰宇投資管理有限公司（「北京天倫寰宇」，一間於中國成立之不活動有限公司及建國門外項目的項目公司）之65%股權。北京天倫寰宇剩餘之35%股權由獨立第三方北京實業開發總公司持有。

於緊接補充協議日期前，上海沿商應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	—	—
淨虧損(除稅後)	—	—

董事會函件

於2021年12月31日，上海沿商之未經審核資產淨值為人民幣10,053,000元。

上海沿商及瀋陽中廣(均為先前收購事項中目標公司恒華集團有限公司之附屬公司)被納入先前收購事項，而珠海沿海未被納入先前收購事項。有關上海沿商與瀋陽中廣關係的詳情，請參閱本公司日期為2018年5月25日有關先前收購事項之通函。

瀋陽中廣

瀋陽中廣為一間於中國成立之有限公司及於最後實際可行日期為裕海擁有91%權益之附屬公司。其主要從事於物業開發。瀋陽中廣之唯一重大資產為蘇家屯項目。

於緊接補充協議日期前，瀋陽中廣應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損(除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後)如下：—

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	(25,327)	(5,778)
淨虧損(除稅後)	(25,327)	(5,778)

於2021年12月31日，瀋陽中廣之未經審核資產淨值為人民幣301,036,000元。

收購事項及出售事項之財務影響

由於收購事項及出售事項，以及根據截至最後實際可行日期可得之最新資料，本公司預期將錄得出售事項之虧損約人民幣245,996,000元及收購事項之商譽約人民幣35,492,000元。有關收購事項之商譽及有關出售事項之實際虧損乃根據（其中包括）目標公司於完成時之財務狀況、出售權益於完成時之公允價值釐定，並須經本公司獨立核數師審閱及最終審核。出售建國門外項目及蘇家屯項目之虧損為人民幣245,996,000元。具體而言，於2022年11月30日，上海沿商之負債淨值為人民幣36,558,000元，瀋陽中廣91%股權之資產淨值為人民幣177,157,000元。考慮到本公司分別以人民幣350,000,000元及人民幣360,000,000元之代價轉讓所持有之上海沿商及瀋陽中廣之全部股權，以及自先前收購事項以來瀋陽中廣淨資產之公允值增加人民幣815,397,000元：(i)出售上海沿商之收益為人民幣386,558,000元（由代價人民幣350,000,000元加人民幣36,558,000元（即從本集團綜合賬目中剔除上海沿商之負債淨值）合計得出）；及(ii)出售瀋陽中廣之虧損為人民幣632,554,000元（由代價人民幣360,000,000元減人民幣992,554,000元（即從本集團綜合賬目中剔除瀋陽中廣之資產淨值）合計得出）。收購事項之商譽為人民幣35,492,000元，其中包括豁免買賣協議項下未償還代價結餘之收益人民幣908,080,000元。具體而言，於2022年11月30日，收購權益之資產淨值按珠海沿海之資產淨值人民幣84,306,000元之66.67%得出，即人民幣56,207,000元。因此，收購事項之商譽計算如下：豁免買賣協議項下之未償還代價結餘（即人民幣908,080,000元）扣除收購事項之總代價（即人民幣880,000,000元），加收購權益之資產淨值（即人民幣56,207,000元）及收購權益之公允值增加人民幣168,290,000元，並扣除與公允值增加有關之25%的遞延稅項負債人民幣42,073,000元以及出售建國門外項目及蘇家屯項目之虧損（即人民幣245,996,000元），其結果為人民幣35,492,000元。上述出售事項之虧損為人民幣245,996,000元及收購事項之商譽為人民幣35,492,000元，主要是由於中國大陸住宅物業銷售明顯放緩，價格大幅下跌。

本公司於2018年收購建國門外項目及蘇家屯項目時，中國大陸住宅物業市場增長迅速，因此建國門外項目及蘇家屯項目之公允值較高。然而，近年來中國大陸住宅物業售價及商業樓宇租金收入大幅下跌。因此，本公司擬出售建國門外項目及蘇家屯項目，以換取上衝項目及豁免買賣協議項下裕海應付之未償還代價結餘。

董事會函件

於收購事項及出售事項完成後，目標公司之所有資產及負債將併入本集團，而出售公司之所有資產及負債將不再併入本集團。於2022年6月30日，本集團之淨資產約為人民幣406.42億元，收購事項及出售事項之虧損對本集團並無重大財務影響。有關經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，請參閱本通函第III-2頁。

補充協議之理由及裨益

訂立補充協議旨在清償沿海綠色家園及裕海於買賣協議項下之未履行責任及負債。於2018年1月13日，沿海綠色家園與裕海訂立買賣協議，內容有關收購恒華集團有限公司之全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元。於最後實際可行日期，裕海已向沿海綠色家園支付人民幣2,891,920,000元。通過訂立補充協議，裕海及沿海綠色家園尋求解決訂約方於買賣協議項下之全部未履行責任。於完成後，裕海及沿海綠色家園應已履行其於買賣協議及補充協議項下之全部責任，及沿海綠色家園將豁免裕海於買賣協議項下應付之未償還代價結餘總額人民幣908,080,000元。

上衝項目為目標公司持有之唯一項目，當中涉及位於中國珠海市香洲區上衝村之重建地塊。該項目距進入澳門的拱北口岸13分鐘（10公里）車程，距香港國際機場52公里，距廣州火車南站1小時車程，暢享「粵港澳1小時生活圈」。整個項目分為一期、二期和三期。其中，一期開發計劃包括建設村民個人回遷區、幼兒園、公交車站、商業及住宅區；二期開發計劃是建設村集體回遷區，三期開發計劃包括建設商業及住宅區、幼兒園、小學等。一期的住宅部分佔地面積52,145平方米，建築面積174,758平方米，自2021年12月26日安置房方案獲得當地社區批覆以來已啟動拆遷工程。以現時每平方米約人民幣30,000元之平均售價，乘以上衝項目一期住宅部份174,758平方米的樓面面積計算總可售貨值將超過人民幣52.42億元。因此，考慮到該可觀前景，董事認為收購事項之代價屬公平合理且符合本公司之利益。

於達至現時每平方米約人民幣30,000元之平均售價時，本公司已考慮中國領先之物業信息服務平台安居客在上衝項目附近之五個新在售及預售物業之平均價格。上述物業之位置毗鄰上衝項目，其目前推出之住宅單位價格為每平方米人民幣30,000至人民幣35,000元。

董事會函件

此外，據本公司中國法律顧問告知，根據適用於上衝項目的法律法規，(a)上衝項目項下之土地供應可根據合同簽署情況及土地使用條件，由主管部門分階段授權予目標公司。因此，目標公司與主管部門簽署相關物業的國有建設用地使用權出讓合同不存在重大法律障礙；及(b)目標公司可按照建設程序申請房地產權證。因此，目標公司獲得相關房地產權證不存在重大法律障礙。更多詳情，請參閱本通函附錄五。

自買賣協議簽訂之日2018年1月13日起，就建國門外項目及蘇家屯項目，本集團充分發揮了內部外部不同專家的作用。由於缺乏具體的專家對建國門外項目及蘇家屯項目兩地塊進行拆遷、森林重建和政府規劃，項目提案未獲相關部門批准，儘管已作相關盡職審查，但這在先前收購事項前不可預見，因此儘管本集團致力啟動相關項目並投入人力資源及資金，但建國門外項目及蘇家屯項目所持有的該兩幅地塊目前仍未開發。本集團無法預測該兩個項目之任何正面回報，主要因為(i)自2021年8月起，蘇家屯項目所在的瀋陽市場住宅物業銷售大幅下滑（新建商品房銷售同比下降超過50%）及商業物業租金低迷；(ii)建國門外項目之商業性質及本集團重新聚焦住宅市場；(iii)本集團的流動性緊張；及(iv)該兩幅地塊仍然缺乏具體的專家。

由於本公司在開發建國門外項目及蘇家屯項目時遇到上述阻礙，本公司一直在物色潛在買家，直至沿海綠色家園商討出結算買賣協議項下未償還代價結餘之方法為止。經本集團與沿海綠色家園公平磋商後，出售公司成為收購事項之部分代價。

董事會函件

考慮到整個行業面臨的流動性緊張，本集團通過12張遠期支票結算剩餘的人民幣120,000,000元現金，以避免相對較大的現金流出。於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣77.78億元。儘管其中大部分存在於相關開發項目的銀行賬戶中，但當項目交付時，本集團仍能夠從項目層面轉移現金。因此，本集團認為人民幣120,000,000元的現金流出是合適的及可負擔的。鑑於這是自2021年年中以來唯一一宗土地收購，本集團應可根據手頭可支配現金分階段執行及落實發展計劃。此外，多家在岸銀行以銀團貸款的形式為上衝項目提供總額為人民幣48億元的貸款額度，將專門用於項目的重新開發。

本集團自2018年起採取「區域深耕」的戰略，不尋求將足跡遍及中國大陸，而是致力成為選定區域的頂級發展商之一。本集團秉持該拓展策略，憑藉「進入一個城市，深耕一個城市」的發展原則，通過招拍掛、收併購、城市更新、產業勾地及項目合作，積極深耕佈局長三角區域、海西經濟區、環渤海區域、大灣區、華中區域及西南區域（「**重點區域**」）六大都市圈，確保穩定可持續發展。例如，於2022年上半年，長三角區域、華中區域、海西經濟區、環渤海區域及大灣區分別貢獻本集團確認收入的59.13%、17.24%、16.31%、6.38%及0.94%。未來，本集團將繼續秉持著「區域深耕」的戰略，優化重點區域發展，為本集團帶來更加持續高效的收入貢獻。

於收購事項及出售事項完成後，本集團將進入珠海住宅物業市場，並退出北京商業物業市場及瀋陽住宅物業市場。在區域分佈上，本集團僅專注於發展重點區域。自2020年上半年本集團上海、深圳雙總部成立以來，本集團積極響應《長三角區域一體化發展規劃綱要》及《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，為全國新型城鎮化建設作出貢獻。本集團進入珠海住宅物業市場後，可輕鬆將其在大灣區的人力資源及資金集中配置到上衝項目。另一方面，本集團可於出售事項後分別減少其於北京及瀋陽的相關資源，尤其是在建國門外項目及蘇家屯項目自2018年1月13日簽訂買賣協議後均未產生任何回報之情況下。在住宅及商業物業分佈上，鑑於其截至2022年6月30日在中國超過90%的土地儲備為住宅用途，因此本集團主要專注於開發及銷售住宅物業。面對當前巨大的流動性壓力及整個行業的再融資渠道幾乎關閉，本集團不願在需要大量資金投入及較長現金回收期的商業地產市場上投入額外資源。

董事會函件

上述收購事項及出售事項可以集中本集團資源以增加可售貨值，進一步推進本集團「區域深耕」的戰略，通過優化重點區域的發展，為本集團帶來更高的投資回報。

由於出售權益為收購事項代價之一部分，因此本集團將不會從補充協議項下擬進行之交易中變現所得款項淨額。

經計及上文所載訂立補充協議之理由後，董事認為補充協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易及根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易及根據上市規則第14章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項及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，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約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，概無股東於收購事項及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收購事項及出售事項，概無股東須放棄投票。

倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及出售事項並須進行投票，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）認為訂立補充協議屬公平合理並符合股東整體之利益。

董事會函件

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12月29日之公告所披露，聯交所已授出有關豁免以延遲寄發本通函期限至2023年3月31日。

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
郭英蘭

2023年3月30日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年6月30日止六個月及截至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>)之有關中期報告及年度報告。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2022年6月30日止六個月之中期報告(第48頁至110頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0919/2022091900619_c.pdf)
- 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)
- 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)
- 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)

2. 債務聲明

於2023年2月28日(本通函付印前,就本債務聲明而言之最後實際可行日期),經擴大集團之未償還債務為人民幣551.11億元,包括銀行及其他借貸人民幣123.14億元、公司債券人民幣48.50億元及優先票據人民幣379.47億元。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2023年2月28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270.64億元。

於2023年2月28日，本集團就合營及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7.48億元及人民幣12.54億元。本集團就若干承包商(就建築成本而言)獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保為人民幣93.23億元。經扣除計入本集團債務的本金及利息人民幣29.36億元後，就獨立第三方獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保為人民幣17.01億元。本集團已就獨立第三方獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保為人民幣46.37億元。

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2023年2月28日營業時間結束時，經擴大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收購事項及出售事項的影響，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。本公司亦已自上會栢誠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

於最後實際可行日期，本集團未能支付已發行優先票據的利息合共534,214,000美元(約人民幣3,713,805,000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，於最後實際可行日期，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

未來，本集團將繼續秉持著「區域深耕」的戰略，積極深耕佈局長三角區域、海西經濟區、環渤海區域、大灣區、華中區域及西南區域六大都市圈，確保穩定可持續發展。在「房住不炒」的政策基調下，本集團將繼續以高效的執行力完成了復工、竣備、交付工作的目標。此外，本集團將始終堅持積極履行承諾，遵從「保交房、保民生、保償付、保穩定」的四保要求，始終堅守穩健策略，凝心聚力保持韌性，繼續攻堅克難，不斷突破、尋找新的發展機遇。

以下為本公司的申報會計師上會栢誠會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文(載於第II-1至II-34頁),以供載入本通函。

致禹洲集團控股有限公司董事有關珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-34頁所載珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料出具報告,歷史財務資料包括目標公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年11月30日止十一個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及目標公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年11月30日的財務狀況表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-8頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分,乃為載入禹洲集團控股有限公司(「貴公司」)日期為2023年3月30日有關貴公司附屬公司建議收購目標公司66.67%股權的通函(「通函」)而編製。

董事須就歷史財務資料承擔的責任

目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料。

第II-4頁所界定的目標公司的相關財務報表(為歷史財務資料的基準)由目標公司的董事編製。目標公司董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製真實而中肯的相關財務報表,及落實目標公司董事認為編製相關財務資料屬必要的內部控制,以使相關財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製基準，真實而中肯地反映目標公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年11月30日的財務狀況，以及目標公司於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間相應財務資料

吾等已審閱目標公司於追加期間的相應財務資料，該等財務資料包括截至2022年11月30日止十一個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製基準呈列追加期間相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故吾等未能保證將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。

因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等認為追加期間相應財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023年3月30日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)已由上會栢誠會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列,除另有指明外,所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
其他收益及虧損	(6)	158	7,287	2,416	1,870	200
行政開支		(27,272)	(7,778)	(10,140)	(7,993)	(5,351)
融資成本	(7)	-	-	-	-	-
除稅前虧損	(8)	(27,114)	(491)	(7,724)	(6,123)	(5,151)
所得稅開支	(9)	-	-	-	-	-
年/期內虧損及全面虧損總額		<u>(27,114)</u>	<u>(491)</u>	<u>(7,724)</u>	<u>(6,123)</u>	<u>(5,151)</u>

財務狀況表

	附註	於12月31日		於11月30日	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	(11)	2,546	1,668	1,174	720
非流動資產總額		2,546	1,668	1,174	720
流動資產					
在建物業	(12)	1,329,671	1,434,261	2,148,102	2,339,977
預付款及其他應收款項	(13)	591,337	595,786	984,635	946,809
現金及現金等價物	(14)	510,122	9,324	176,505	116,955
流動資產總額		2,431,130	2,039,371	3,309,242	3,403,741
流動負債					
其他應付款項	(15)	2,336,004	1,943,858	2,255,161	2,353,681
流動負債總額		2,336,004	1,943,858	2,255,161	2,353,681
流動資產淨額		95,126	95,513	1,054,081	1,050,060
總資產減流動負債		97,672	97,181	1,055,255	1,050,780
非流動負債					
計息銀行借貸	(16)	-	-	965,798	966,474
非流動負債總額		-	-	965,798	966,474
資產淨額		97,672	97,181	89,457	84,306
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	(17)	150,000	150,000	150,000	150,000
累計虧損		(52,328)	(52,819)	(60,543)	(65,694)
權益總額		97,672	97,181	89,457	84,306

權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	150,000	(25,214)	124,786
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(27,114)</u>	<u>(27,114)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	150,000	(52,328)	97,672
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(491)</u>	<u>(491)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	150,000	(52,819)	97,181
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(7,724)</u>	<u>(7,724)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	150,000	(60,543)	89,457
期內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(5,151)</u>	<u>(5,151)</u>
於2022年11月30日	<u>150,000</u>	<u>(65,694)</u>	<u>84,306</u>

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量						
除稅前虧損		(27,114)	(491)	(7,724)	(6,123)	(5,151)
就以下項目作出調整：						
出售辦公室設備的虧損	(6)	-	-	-	-	39
銀行利息收入	(6)	(658)	(7,151)	(2,311)	(1,842)	(284)
折舊	(8)	476	878	1,016	648	591
		(27,296)	(6,764)	(9,019)	(7,317)	(4,805)
在建物業增加		(861,297)	(104,590)	(713,842)	(703,796)	(191,875)
預付款及其他應收款項(增加)/減少		(97,090)	(3,856)	(388,591)	(390,907)	38,081
其他應付款項增加/(減少)		1,493,010	(392,739)	363,148	349,130	154,201
		507,327	(507,949)	(748,304)	(752,890)	(4,398)
已收利息		658	7,151	2,311	1,842	284
經營活動所得/(所用) 現金淨額		507,985	(500,798)	(745,993)	(751,048)	(4,114)
投資活動產生的現金流量						
購買物業及辦公室設備項目		(2,602)	-	(522)	(490)	(180)
出售辦公室設備所得款項		-	-	-	-	4
投資活動所用現金流量淨額		(2,602)	-	(522)	(490)	(176)
融資活動產生的現金流量						
新銀行借貸		-	-	965,210	965,210	-
已付利息		-	-	(51,514)	(46,544)	(55,260)
融資活動所得/(所用) 現金流量淨額		-	-	913,696	918,666	(55,260)

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	505,383	(500,798)	167,181	167,128	(59,550)
年／期初現金及現金等價物	4,739	510,122	9,324	9,324	176,505
年／期末現金及現金等價物	<u>510,122</u>	<u>9,324</u>	<u>176,505</u>	<u>176,452</u>	<u>116,955</u>
現金及現金等價物結餘的分析					
列入財務狀況表及現金流量表的					
現金及現金等價物	(14) <u>510,122</u>	<u>9,324</u>	<u>176,505</u>	<u>176,452</u>	<u>116,955</u>

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為一間根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於珠海市香洲區上衝環村大道50號3樓。

董事認為，目標公司的直接控股公司為沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(一間於中國註冊成立的公司)，及目標公司的最終控股公司為沿海綠色家園有限公司(「沿海綠色家園」，一間於百慕達註冊並於香港聯合交易所有限公司上市之有限公司)。

於有關期間，目標公司的主要活動為物業發展。

2. 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。目標集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時及於中期比較財務資料所涵蓋期間，已提早採納於2021年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除投資物業按公允值計量外，歷史財務資料乃於各有關期間末根據歷史成本慣例編製。

歷史財務資料亦已根據香港公司條例之披露規定編製。

3. 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司並無於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{2,5}
香港財務報告準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ^{2,4}
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務說明 第2號之修訂	會計政策的披露 ²
香港財務報告準則第8號之修訂	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ²
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：於擬定用途前之 所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報 告準則第9號、香港財務報告準則第 16號相應闡釋範例及香港會計準則 第41號之修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定，但可供採納

⁴ 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

⁵ 由於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號。

目標公司現正評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用期間的影響。目標公司尚無法說明上述新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對目標公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試（不包括投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、在建物業、持作銷售用途的物業、持作物業開發銷售用途的土地、遞延稅項資產及金融資產），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本之較高者而計算，並就個別資產而釐定，除非該資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。對現金產生單位進行減值測試時，倘可按合理一致基礎分配，公司資產的部分賬面值可分配至個別現金產生單位，否則其將分配至最小現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損會於產生期間在損益表中於與已減值資產功能相符的開支類別內扣除。

於各報告期間結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。倘有該跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回後金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回減值虧損於其產生期間計入損益表。

關連方

在下列情況下，有關方將被視為目標公司的關連方：

- (a) 該方為符合下列情況的人士或其近親
 - (i) 控制或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員的成員；

或

- (b) 該方為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體與目標公司為相同集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一家實體（或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體及目標公司為相同第三方的合營公司；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連實體的僱員福利的退休後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所指人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）主要管理人員的成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益表扣除。倘確認條件已達成，主要檢查的支出作為重置費而於資產賬面值撥充資本。倘物業、廠房及設備的重大部分須不時置換，貴集團將有關部分確認為具特定使用年期的個別資產，並對該等資產相應作折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	按租期與5年兩者中較短者
辦公室設備	2至5年
汽車	2至5年

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而各部分分開作折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結束時進行檢討，並在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售時或預計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不再確認。於不再確認資產年度的損益表確認的出售或報廢之任何損益為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

在建物業分類為流動資產，惟預期有關物業開發項目的建設期將超過通常經營週期者除外。竣工後，物業轉撥為持作銷售用途的物業。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公允值計入損益計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特性及目標公司管理該等資產的業務模式。

為按攤銷成本分類及計量金融資產，該金融資產需要產生純粹為支付本金及尚未清償本金額之利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產，乃按公允值計入損益分類及計量（不論其業務模式）。

目標公司管理金融資產的業務模式指如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否會自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者產生。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於持有金融資產為目的的業務模式內持有，旨在收取合約現金流量，而按公允值計入其他全面收益分類及計量之金融資產於持有金融資產為目的的業務模式內持有，旨在收取合約現金流量及出售。

後續計量

金融資產按分類進行後續計量，分類如下：

按攤銷成本列賬之金融資產（債務工具）。

按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量及須作出減值測試。收益及虧損於資產不再確認、修訂或減值時於損益內確認。

終止確認金融資產

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分（倘適用））主要在下列情況下終止確認（即自目標公司的財務狀況表內剔除）：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿，或
- 目標公司已轉讓自資產收取現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延誤的情況下全數承擔向第三方支付所收取現金流量的責任；且目標公司(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘目標公司已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或訂立一項轉付安排，則其評估是否保留該資產的所有權風險及回報以及有關程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權時，則目標公司將按其持續參與的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃以反映目標公司已保留的權利及責任的基準計量。

以已轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面金額與目標公司可能被要求償還的最高代價之間的較低者計量。

金融資產減值

目標公司就並非按公允值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)撥備。預期信貸損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取並按初始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸升級措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸損失分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸損失(12個月預期信貸損失)計提預期信貸損失撥備。就初步確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的剩餘年期產生的信貸損失計提減值撥備，不論違約時間(全期預期信貸損失)。

於各報告日期，目標公司評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。作出評估時，目標公司將金融工具於報告日期的違約風險與初步確認時的違約風險進行比較，並考慮無需付出過多成本及努力即可獲得的合理可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘內部或外部資料反映，在未計及目標公司所持任何信貸升級前，目標公司不大可能悉數收到未償還合約款項，則目標公司認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按一般方法減值，並按以下級別分類應用下文詳述的簡化方法計量預期信貸損失。

第一級—金融工具的信貸風險自初步確認以來並未顯著增加，且其虧損撥備按12個月預期信貸損失等額計量

第二級—金融工具的信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按全期預期信貸損失等額計量

第三級—於報告日期出現信貸減值的金融資產（但並非購入或承辦信貸減值），且其虧損撥備按全期預期信貸損失等額計量。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項，或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具（視情況而定）。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括其他應付款項以及計息銀行借貸。

後續計量

金融負債的後續計量根據其分類進行，而其分類如下：

按攤銷成本列賬的金融負債（貸款及借款）

於初步確認後，計息銀行及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，若折現的影響並不重大，則按成本列賬。當不再確認負債時及在以實際利率法進行攤銷過程中，盈虧會在損益表確認。

攤銷成本於計及於購入時的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債責任已解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。

倘一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大區別的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修改，則該項置換或修改按終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資（即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短（一般不超過購買後三個月）的投資），減去須於催繳時立刻償還、作為目標公司現金管理操作一部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相似的資產。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。有關於損益以外確認的項目的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益內確認。

本期稅項資產及負債，經計及目標公司營運所在國家的現行解釋及慣例，根據於報告期間結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅務法例）按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產）的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之時，該等借貸成本將停止資本化。

4. 重要會計判斷及估計

編製歷史財務資料要求管理層作出會影響收入、開支、資產及負債呈報金額及其相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對於未來受影響的資產或負債的賬面金額作出重大調整。

估計不明朗因素

以下為於報告期間結束時有關未來的主要假設及其他估計不明朗因素的主要來源，存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險。

非金融資產減值

目標公司於各有關期間末評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示非金融資產賬面值可能不可收回時進行減值測試。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即公允值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者）時即存在減值。公允值減出售成本乃根據來自同類資產公平交易的受約束銷售交易的可用數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

金融資產的預期信貸損失

目標公司遵循香港財務報告準則第9號的指引釐定其他應收款項的預期信用損失，其中涉及重大判斷及估計。於作出判斷及估計時，目標公司評估（其中包括）應收款項的期限及個別債務人的財務穩健回收歷史以及信貸風險的預期未來變化，包括考慮整體經濟措施、宏觀經濟指標變化等因素。

5. 經營分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者被確定為目標公司執行董事。

有關主要客戶資料

於有關期間，並無向單一客戶作出佔目標公司收益10%或以上的銷售。

經營分部資料

管理層將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以就資源分配作出決策。因此，目標公司主要經營決策者認為只有一個分部用於作出戰略決策。

有關地理區域資料

目標公司的主要經營實體位於中國。於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年11月30日，所有非流動資產均位於中國。

6. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
銀行利息收入	658	7,151	2,311	1,842	284
出售辦公室設備的虧損	-	-	-	-	(39)
其他	(500)	136	105	28	(45)
總計	<u>158</u>	<u>7,287</u>	<u>2,416</u>	<u>1,870</u>	<u>200</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
銀行借貸利息	-	-	51,514	46,544	55,260
減：資本化款項	-	-	(51,514)	(46,544)	(55,260)
總計	-	-	-	-	-

8. 除稅前虧損

目標公司的除稅前虧損乃於扣除以下各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
折舊	(11)	476	878	1,016	648	591
僱員福利支出：						
工資及薪金		5,371	4,976	2,580	2,402	2,276
退休金計劃供款		679	200	365	340	147

9. 所得稅開支

根據相關所得稅法，於有關期間內，目標公司須就其各自應課稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。由於目標公司於年內／期內並無於中國產生任何應課稅利潤，故並未就企業所得稅計提撥備。

10. 股息

目標公司於年內／期內概無派付或宣派股息。

11. 物業及設備

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日：				
成本	678	-	-	678
累計折舊	(258)	-	-	(258)
賬面淨額	<u>420</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>420</u>
於2019年1月1日，扣除累計折舊	420	-	-	420
添置	499	324	1,779	2,602
年內計提的折舊	(137)	(5)	(334)	(476)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	<u>782</u>	<u>319</u>	<u>1,445</u>	<u>2,546</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日：				
成本	1,177	324	1,779	3,280
累計折舊	(395)	(5)	(334)	(734)
賬面淨額	<u>782</u>	<u>319</u>	<u>1,445</u>	<u>2,546</u>
於2020年1月1日，扣除累計折舊	782	319	1,445	2,546
年內計提的折舊	(224)	(62)	(592)	(878)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	<u>558</u>	<u>257</u>	<u>853</u>	<u>1,668</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日：				
成本	1,177	324	1,779	3,280
累計折舊	(619)	(67)	(926)	(1,612)
賬面淨額	<u>558</u>	<u>257</u>	<u>853</u>	<u>1,668</u>

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日，扣除累計折舊	558	257	853	1,668
添置	32	-	490	522
年內計提的折舊	(206)	(62)	(748)	(1,016)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	<u>384</u>	<u>195</u>	<u>595</u>	<u>1,174</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日：				
成本	1,209	324	2,269	3,802
累計折舊	(825)	(129)	(1,674)	(2,628)
賬面淨額	<u>384</u>	<u>195</u>	<u>595</u>	<u>1,174</u>
於2022年1月1日，扣除累計折舊	384	195	595	1,174
添置	3	-	177	180
處置	(43)	-	-	(43)
期內計提的折舊	(104)	(53)	(434)	(591)
於2022年11月30日，扣除累計折舊	<u>240</u>	<u>142</u>	<u>338</u>	<u>720</u>
於2022年11月30日				
成本	1,169	324	2,446	3,939
累計折舊	(929)	(182)	(2,108)	(3,219)
賬面淨額	<u>240</u>	<u>142</u>	<u>338</u>	<u>720</u>

12. 在建物業

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於11月30日 2022年 人民幣千元
預期於日常經營週期內竣工的在建物業：				
一年內	-	-	-	-
一年後	1,329,671	1,434,261	2,148,102	2,339,977
總計	<u>1,329,671</u>	<u>1,434,261</u>	<u>2,148,102</u>	<u>2,339,977</u>

於2021年12月31日及2022年11月30日，目標公司若干賬面總值分別為人民幣2,148,102元及人民幣2,339,977元的在建物業已抵押予銀行以作為貴集團獲授的若干銀行借貸的抵押(附註16)。

13. 預付款及其他應收款項

	於12月31日		於11月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期部份：				
預付款	11	2,667	241,613	240,039
存款及其他應收款項	591,326	593,119	743,022	706,770
總計	<u>591,337</u>	<u>595,786</u>	<u>984,635</u>	<u>946,809</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年11月30日，虧損撥備被評估為並不重大。

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於11月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>510,122</u>	<u>9,324</u>	<u>176,505</u>	<u>116,955</u>

於各有關期間末，目標公司的所有現金及銀行結餘以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標公司獲批准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。銀行結餘存放於並無近期違約記錄的信譽良好的銀行。

15. 其他應付款項

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於11月30日 2022年 人民幣千元
<i>即期部份：</i>				
應付股東款項	1,089,717	661,267	-	23,810
應付同系附屬公司款項	896,372	908,172	896,372	881,877
其他應付款項	349,915	374,419	1,358,789	1,447,994
總計	<u>2,336,004</u>	<u>1,943,858</u>	<u>2,255,161</u>	<u>2,353,681</u>

16. 計息銀行借貸

	於2019年12月31日			於2020年12月31日			於2021年12月31日			於2022年11月30日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
非即期												
銀行貸款-有抵押	-	-	-	-	-	-	8	2031年	965,798	8	2031年	966,474

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於11月30日 2022年 人民幣千元
<i>分析如下：</i>				
須償還銀行貸款的期限：				
於一年內	-	-	-	-
於第二年	-	-	-	-
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	-	-	-
五年後	-	-	965,798	966,474
			<u>965,798</u>	<u>966,474</u>

目標公司若干銀行借貸以目標公司於2021年12月31日及2022年11月30日賬面總值分別約為人民幣2,148,102元及人民幣2,339,977元(附註12)的在建物業的質押作抵押。

目標公司的銀行借貸均以人民幣計值。

17. 股本

	於12月31日		於11月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
註冊及實收資本	150,000	150,000	150,000	150,000

18. 現金流量表附註

本財政年度／期間無重大非現金交易。

融資活動產生的金融負債變動

	計息銀行借貸 人民幣千元
於2021年1月1日	—
融資現金流量變動	965,210
年內攤銷開支	588
於2021年12月31日	965,798
期內攤銷開支	676
於2022年11月30日	966,474

19. 承擔

目標公司於報告期末的資本及其他承擔如下：

	於12月31日		於11月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已承擔但未撥備： 發展中物業	—	390,000	2,221,930	2,221,930

20. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

目標公司董事認為，下列公司為於有關期間與目標公司有交易或結餘的關聯方。

關聯方名稱	與目標公司的關係
沿海綠色家園發展(武漢)有限公司	目標公司股東之一
橫琴沿海創展科技有限公司	目標公司股東之一
深圳沿海國投置業有限公司	沿海綠色家園的同系附屬公司
沿海地產投資(中國)有限公司	沿海綠色家園的同系附屬公司
深圳創智信投資管理有限公司	沿海綠色家園的同系附屬公司
沿海綠色創展(深圳)管理諮詢有限公司	沿海綠色家園的同系附屬公司
沿海綠色創建(深圳)管理諮詢有限公司	沿海綠色家園的同系附屬公司
沿海物業顧問有限公司	沿海綠色家園的同系附屬公司

(2) 與關聯方之間的未償結餘

	於12月31日		於11月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非貿易相關				
應付同系附屬公司款項				
—深圳沿海國投置業有限公司	167,365	167,365	167,365	152,365
—沿海地產投資(中國)有限公司	635,305	635,305	635,305	635,305
—深圳創智信投資管理有限公司	40,000	40,000	40,000	40,000
—沿海綠色創展(深圳)管理諮詢有限公司	53,563	53,563	53,563	54,068
—沿海綠色創建(深圳)管理諮詢有限公司	-	11,800	-	-
—沿海物業顧問有限公司	139	139	139	139
應付股東款項				
—沿海綠色家園發展(武漢)有限公司	1,089,717	661,267	-	-
—橫琴沿海創展科技有限公司	-	-	-	23,810

與股東及同系附屬公司的結餘為無抵押、免息及需按要求償還。

21. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

於2019年12月31日

金融資產	按攤銷成本列 賬的金融資產 人民幣千元
預付款及其他應收款項	591,337
現金及現金等價物	<u>510,122</u>
總計	<u><u>1,101,459</u></u>

金融負債	按攤銷成本列 賬的金融負債 人民幣千元
其他應付款項	<u><u>2,336,004</u></u>

於2020年12月31日

金融資產	按攤銷成本列 賬的金融資產 人民幣千元
預付款及其他應收款項	595,786
現金及現金等價物	<u>9,324</u>
總計	<u><u>605,110</u></u>

金融負債	按攤銷成本列 賬的金融負債 人民幣千元
其他應付款項	1,943,858

於2021年12月31日

金融資產	按攤銷成本列 賬的金融資產 人民幣千元
預付款及其他應收款項	984,635
現金及現金等價物	176,505
總計	1,161,140

金融負債	按攤銷成本列 賬的金融負債 人民幣千元
其他應付款項	2,255,161
計息銀行及其他借貸	965,798
總計	3,220,959

於2022年11月30日

金融資產	按攤銷成本列 賬的金融資產 人民幣千元
預付款及其他應收款項	946,809
現金及現金等價物	116,955
總計	1,063,764

金融負債	按攤銷成本列 賬的金融負債 人民幣千元
其他應付款項	2,353,681
計息銀行借貸	966,474
	<hr/>
總計	<u>3,320,155</u>

22. 金融工具的公允值及公允值層級

目標公司金融工具於各有關期間期末的賬面值及公允值，賬面值合理接近公允值者除外。

管理層評定計入預付款及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物及其他應付款項的公允值與彼等的賬面值相若，主要由於該等工具期限較短。

目標公司由財務經理統領之財務部門負責釐定金融工具公允值計量之政策及程序。財務經理直接向首席財務官匯報。財務部門於各報告日期分析金融工具價值之變動，並釐定估值中使用之主要輸入數據。首席財務官審閱並批准估值。審核委員會一年兩度討論估值過程及結果。

金融資產及負債之公允值以有關工具於自願交易方（而非強迫或清盤銷售）當前交易下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公允值：

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年11月30日，目標公司並無任何按公允值計量的金融資產及金融負債。

對於目標公司在財務狀況表中未按公允值計量但已披露公允值的資產及負債，計息銀行借貸的非流動部分的賬面值與其公允值相若，並被確定為第三級。

計息銀行借貸非流動部分的公允值按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計算。目標公司於2021年12月31日及2022年11月30日的計息銀行借貸本身的不履行風險所導致的公允值變動經評估為不顯著。

23. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具主要包括計入預付款及其他應收款項以及其他應付款中的金融資產，而該等金融資產直接來自於其業務營運。目標公司擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借貸、現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為目標公司的運營籌集資金。

目標公司金融工具所產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，目標公司在風險管理方面採用保守策略。為了將目標公司對該等風險的敞口降至最低，目標公司並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。目標公司並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會檢討及同意各有關風險的管理政策，概述如下：

利率風險

目標公司因市場利率變動而承受的風險主要與附註16所載目標公司的計息銀行借貸有關。目標公司並無使用衍生金融工具對沖利率風險。目標公司所有銀行借貸的利率為固定利率。

信貸風險

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年11月30日的最大風險及年末的分級

下表列示根據目標公司的信貸政策的信貸質素及就信貸風險所面對的最大風險，主要以已逾期的資料為依據（除非有其他資料而毋須使用過多成本或努力），以及於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年11月30日的年末分級。已呈報金額為金融資產的賬面總額。

	12個月				總計 人民幣千元
	預期信貸損失	全期預期信貸損失			
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
於2019年12月31日					
預付款及其他應收款項	591,337	-	-	-	591,337
現金及現金等價物	510,122	-	-	-	510,122
總計	<u>1,101,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,101,459</u>
於2020年12月31日					
預付款及其他應收款項	595,786	-	-	-	595,786
現金及現金等價物	9,324	-	-	-	9,324
總計	<u>605,110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>605,110</u>
於2021年12月31日					
預付款及其他應收款項	984,635	-	-	-	984,635
現金及現金等價物	176,505	-	-	-	176,505
總計	<u>1,161,140</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,161,140</u>
於2022年11月30日					
預付款及其他應收款項	946,809	-	-	-	946,809
現金及現金等價物	116,955	-	-	-	116,955
總計	<u>1,063,764</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,063,764</u>

流動資金風險

流動資金風險指企業於取得足夠融資以償還有關金融工具的債務時可能遭遇困難的風險。流動資金風險可能因以下事項而產生，包括無法及時出售金融資產、交易對手未能償還其合約債務責任、於債務責任到期日前償還債務或無法產生預期現金流量。

於管理流動資金風險時，目標公司監察及維持管理層視為足以撥付目標公司營運的現金水平，並降低現金流量波動的影響。

目標公司的目標為利用計息銀行借貸，於資金持續性及靈活性之間維持平衡。目標公司董事認為，目標公司預期擁有足夠資金來源為目標公司撥資及管理流動資金狀況。

於各有關期間末目標公司基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期情況如下：

	按要求或				總計 人民幣千元
	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
於2019年12月31日					
其他應付款項	2,336,004	-	-	-	2,336,004
於2020年12月31日					
其他應付款項	1,943,858	-	-	-	1,943,858
於2021年12月31日					
其他應付款項	2,255,161	-	-	-	2,255,161
計息銀行借貸	74,552	74,552	223,656	1,347,720	1,720,480
總計	2,329,713	74,552	223,656	1,347,720	3,975,641
於2022年11月30日					
其他應付款項	2,353,681	-	-	-	2,353,681
計息銀行借貸	74,552	74,552	223,656	1,273,168	1,645,928
總計	2,428,233	74,552	223,656	1,273,168	3,999,609

資本管理

目標公司管理資本的首要目標乃保障目標公司能夠繼續持續經營並保持穩健的資本比率，以支持其業務。

目標公司管理資本架構，並根據經濟狀況變動對資本架構作出調整。為保持或調整資本架構，目標公司可能調整向股東派付的股息、向股東歸還的資本或發行新股。於各有關期間，管理資本的目標、政策或程序概無作出任何變動。

目標公司使用淨負債權益比率監控資本，淨負債權益比率的計算方法是扣除現金及銀行結餘後的計息銀行借貸總額，除以總權益，再乘以100%。淨負債包括計息銀行借貸(如財務狀況表所示)減去現金及銀行結餘。權益總額包括目標公司擁有人應佔所有權益組成部分。目標公司旨在將淨負債與權益比率保持在合理水平。於各有關期間末的淨負債權益比率如下：

	於12月31日		於11月30日	
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借貸	-	-	965,798	966,474
減：現金及銀行結餘	510,122	9,324	176,505	116,955
淨負債	(510,122)	(9,324)	789,293	849,519
母公司擁有人應佔權益				
總額	97,672	97,181	89,457	84,306
淨負債權益比率	不適用	不適用	882.32%	1007.66%

24. 期後財務報表

目標公司並無就2022年11月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

就擬收購珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司(「目標公司」) 66.67%股權及擬出售上海沿商投資管理有限公司全部股權及及瀋陽中廣北方影視城有限公司(「出售公司」) 91%股權(「本次交易」)而言，經擴大集團之未經審核備考財務資料乃為說明本次交易對本集團於2022年6月30日之財務狀況之影響而編製，猶如本次交易已於2022年6月30日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2022年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至2022年6月30日止六個月之已刊發中期報告)編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29條編製，僅為說明經擴大集團之財務狀況，猶如本次交易已於2022年6月30日完成。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據於隨附附註中說明的備考調整生效後編製。本次交易的備考調整為(i)直接與本次交易有關；及(ii)附帶事實理據的概述說明，並於隨附附註中作出總結。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅作說明用途，且由於其假設性質使然，經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在預測倘本次交易已於2022年6月30日或任何未來日期完成經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之歷史財務資料、本通函附錄二所載目標公司之財務資料，以及本通函其他部份收錄的其他財務資料一併閱覽。

於2022年6月30日經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整				經擴大集團 人民幣千元 (附註6)
		出售公司 人民幣千元 (附註2)	目標公司 人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	2,516,954	(36)	720			2,517,638
投資物業	16,185,960					16,185,960
持作物業開發銷售用途的土地	1,401,811	(207,090)			(1,194,721)	-
商譽	686,635				35,492	722,127
於合營公司投資	3,286,521					3,286,521
於聯營公司投資	7,014,508					7,014,508
按公允值計入損益的金融資產	6,051					6,051
按公允值計入其他全面收益的金融資產	243,708					243,708
遞延稅項資產	1,402,937	(6,317)				1,396,620
非流動資產總額	32,745,085	(213,443)	720		(1,194,721)	35,492
流動資產						
持作物業開發銷售用途的土地	1,624,455					1,624,455
在建物業	48,513,366		2,339,977			51,105,766
持作銷售用途的物業	25,891,505					25,891,505
預付款、其他應收款項及其他資產	49,560,847	(420,199)	946,809	448,377		50,535,834
預付企業所得稅	1,119,945					1,119,945
預付土地增值稅	1,442,053					1,442,053
受限制現金	606,614					606,614
初始期限超過三個月之無抵押定期存款	1,102,778					1,102,778
現金及現金等價物	7,777,701	(49)	116,955			(170,000)
流動資產總額	137,639,264	(420,248)	3,403,741	448,377		82,423
流動負債						
合約負債	(39,366,365)					(39,366,365)
貿易應付款項	(8,704,242)					(8,704,242)
其他應付款項及應計費用	(18,733,609)	475,571	(2,353,681)	(228,604)	908,080	(19,932,243)
計息銀行及其他借貸	(7,620,920)					(7,620,920)
公司債券	(5,000,000)					(5,000,000)
優先票據	(36,449,948)					(36,449,948)
應付企業所得稅	(2,465,675)					(2,465,675)
土地增值稅撥備	(2,012,215)					(2,012,215)
流動負債總額	(120,352,974)	475,571	(2,353,681)	(228,604)	908,080	(121,551,608)
流動資產淨額	17,286,290	55,323	1,050,060	219,773	990,503	19,601,949
總資產減流動負債	50,031,375	(158,120)	1,050,780	219,773	(1,194,721)	1,025,995
非流動負債						
計息銀行及其他借貸	(5,508,983)		(966,474)			(6,475,457)
遞延稅項負債	(3,880,701)				298,680	(63,106)
非流動負債總額	(9,389,684)		(966,474)		298,680	(63,106)
資產淨額	40,641,691	(158,120)	84,306	219,773	(896,041)	962,889

附註：

- (1) 本集團於2022年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至2022年6月30日止六個月之中期報告。
- (2) 有關調整指出售公司於2022年11月30日之資產及負債不再綜合入賬，猶如本次交易已於2022年6月30日完成。
- (3) 有關調整指目標公司於2022年11月30日之資產及負債，猶如收購事項已於2022年6月30日完成。有關結餘摘錄自目標公司於2022年11月30日之未經審核財務資料。
- (4) 有關調整指有關對銷集團附屬公司與出售公司間的集團內公司間結餘之回撥綜合調整。
- (5) 有關調整指通過收購與出售公司公允值變動相關之回撥綜合調整(參閱附註6(iv))
- (6) 收購事項完成後，目標公司66.67%股權將由本公司附屬公司擁有，而目標集團之可識別資產及負債將根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併(「香港財務報告準則第3號」)以收購會計法於經擴大集團之綜合財務報表內按公允值列賬，而代價與目標公司可識別資產及負債之估計公允值的差額將確認為商譽。

下列有關調整指可識別資產及負債以及收購事項所產生商譽之公允值調整，猶如收購事項已於2022年6月30日完成：

		人民幣千元
現金代價	(i)	170,000
出售集團附屬公司之代價	(i)	<u>710,000</u>
		880,000
減：豁免2018年1月13日買賣協議項下之未償還代價結餘	(i)	(908,080)
減：所收購已識別資產及所承擔負債之公允值		
—於2022年11月30日目標公司66.67%股權之資產淨額	(ii)	(56,207)
—通過收購向目標公司分攤的物業之公允值調整	(iii)	(168,290)
—與公允值調整相關之25%遞延稅項負債		42,073
加：出售集團附屬公司的虧損	(iv)	<u>245,996</u>
收購事項之商譽	(v)	<u><u>35,492</u></u>

- (i) 於2018年1月13日，沿海綠色家園有限公司（「沿海綠色家園」）與裕海國際有限公司（「裕海」）訂立買賣協議，內容有關收購恒華集團有限公司之全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元。於本公告日期，裕海已向沿海綠色家園支付人民幣2,891,920,000元。通過訂立補充協議，裕海及沿海綠色家園尋求解決訂約方於買賣協議項下之全部未履行責任。於完成後，裕海及沿海綠色家園應已履行其於買賣協議及補充協議項下之全部責任，及沿海綠色家園將豁免裕海於買賣協議項下應付之未償還代價結餘總額人民幣908,080,000元。

根據本公司間接全資附屬公司裕海（「買方」）就收購事項訂立之補充協議（「臨時協議」），收購事項之代價人民幣880,000,000元將以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元向沿海綠色家園轉讓上海沿商投資管理有限公司（「上海沿商」）的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向沿海綠色家園轉讓瀋陽中廣北方影視城有限公司（「瀋陽中廣」）的91%股權；及(3)以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元。目標公司亦將承擔以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元的連帶責任。

- (ii) 有關金額指目標公司於2022年11月30日之資產淨額，乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於2022年11月30日之未經審核綜合財務狀況表。
- (iii) 就未經審核備考財務資料而言，董事已估計目標公司所持有物業之公允值，並參考獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2022年12月31日編製之估值報告。公允值變動為人民幣252,423,000元之物業分類為持作物業開發銷售用途的土地。通過收購事項，本公司自沿海綠色家園收購目標公司66.67%的股權。通過收購向目標公司分攤的物業之公允值變動約為人民幣168,290,000元。

人民幣千元

沿海綠色家園分攤予目標公司物業之公允值變動的計算	
於2022年12月31日目標公司持有物業之公允值（根據附錄V-8）	2,592,400
減：於2022年11月30日目標公司持有物業之賬面淨值	(2,339,977)
	<u>252,423</u>
目標公司持有物業之公允值變動	<u>252,423</u>
歸屬於沿海綠色家園（持有目標公司66.67%股權）之公允值變動的影響	<u>168,290</u>

(iv)

	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司的計算		
出售附屬公司的代價		710,000
減：於2022年11月30日出售公司之經調整資產淨額		
於2022年11月30日上海沿商之資產淨額	(36,558)	
於2022年11月30日瀋陽中廣91%股權之		
資產淨額	177,157	
加：通過收購瀋陽中廣資產淨額之公允值變動		
(附註a)	815,397	(955,996)
		<u> </u>
出售附屬公司的虧損		<u><u>(245,996)</u></u>

附註(a)

人民幣千元

通過收購瀋陽中廣資產淨額之公允值變動的計算		
於瀋陽中廣收購日期瀋陽中廣持有物業之公允值		1,401,811
減：於瀋陽中廣收購日期瀋陽中廣持有物業之賬面淨值		<u>(207,090)</u>
		<u> </u>
瀋陽中廣持有物業之公允值變動		1,194,721
減：與公允值調整相關之按25%計算之遞延稅項負債		<u>(298,680)</u>
		<u><u>896,041</u></u>
		<u> </u>
歸屬於本集團(持有瀋陽中廣91%股權)之公允值變動的影響		<u><u>815,397</u></u>

(v) 為編製備考財務資料，董事已參考香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第36號「資產減值」，基於以上資料，就收購事項所產生之商譽是否出現任何減值跡象作出初步評估。基於有關評估，董事並無識別有關收購事項所產生之商譽的任何減值跡象。

於編製本公司涵蓋收購事項完成期間之綜合財務報表時，董事將遵循本集團有關資產減值評估之會計政策，包括評估收購事項所產生之商譽減值。本公司的綜合財務報表將由本公司核數師根據《香港審核準則》進行年度審核。

於收購事項完成當日，完成對目標公司的可識別資產及負債的公允值進行估值後，目標公司的商譽及可識別資產及負債的公允值數額有可能出現變動。於完成日期得出之商譽與購買價之實際分配將可能導致與未經審核備考財務資料所述者不同之金額。

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

以下為本公司申報會計師上會栢誠會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料所編製以供載入本通函之報告全文。

列位董事

禹洲集團控股有限公司

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

吾等已完成有關就禹洲集團控股有限公司(「貴公司」)董事編撰 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告之核證業務,僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括於2022年6月30日之未經審核備考綜合財務狀況表,以及載於有關收購珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司全部股權及出售上海沿商投資管理有限公司及瀋陽中廣北方影視城有限公司全部股權之投資通函第III-1至III-5頁之相關附註。 貴公司董事編製該未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於附註1至附註6。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編撰,以說明收購珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司66.67%股權(「收購事項」)及出售上海沿商投資管理有限公司及瀋陽中廣北方影視城有限公司91%股權(「出售事項」)(「該交易」)對 貴集團於2022年6月30日之財務狀況之影響,猶如收購事項及出售事項已於2022年6月30日發生。作為此過程之一部分, 貴集團於2022年6月30日之財務狀況之相關資料乃 貴公司董事摘錄自 貴集團之財務報表,有關該財務報表的中期報告已刊發。

董事有關未經審核備考財務資料之責任

貴公司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章第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。

吾等之獨立性及品質控制

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。吾等應用香港品質控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此設有全面的品質控制制度，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成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第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。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鑒證業務準則第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，以合理確保貴公司董事已根據上市規則第4章第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，且於此聘約過程中，吾等亦不會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投資通函內，目的僅為說明該交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易已於為說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證該交易於2022年6月30日之實際結果是否如同呈列者一致。

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鑒證工作，涉及進行用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，並須就以下事項獲取充分恰當之憑據之程序：

- 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。

本委任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章第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。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023年3月30日

下文載列目標公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度及截至2022年11月30日止十一個月（「有關期間」）之管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業開發。目標公司的唯一主要資產為上衝項目。於最後實際可行日期及緊接完成前，該地塊的開發尚未開始。

財務回顧

收入

由於該地塊上的開發尚未開始，目標公司並無任何物業銷售收入。

其他收益及虧損

於有關期間的其他收益及虧損主要為銀行利息收入。截至2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度各年以及截至2022年11月30日止十一個月，目標公司的其他收益及虧損分別約為人民幣200,000元、人民幣7,300,000元、人民幣2,400,000元及人民幣200,000元。截至2021年12月31日止年度的其他收益及虧損與截至2020年12月31日止年度相比有所減少，主要是由於目標公司的銀行存款減少令銀行利息收入下降所致。截至2020年12月31日止年度的其他收益及虧損與截至2019年12月31日止年度相比有所增加，主要是由於目標公司的銀行存款增加令銀行利息收入上漲所致。

行政開支

於有關期間內的行政開支主要為產生的折舊、薪金開支及專業費用。

融資成本

於有關期間內的融資成本主要為銀行借貸利息，該款項已悉數資本化。

目標公司所有資產及負債的貨幣均為人民幣。目標公司並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。目標公司並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。目標公司所有銀行借貸的利率為固定利率。

流動資金、財務資源及資本架構

於有關期間內，目標公司的主要金融工具包括預付款及其他應收款項、現金及現金等值物、其他應付款項及應計費用以及計息銀行借貸。於2022年11月30日，目標公司的預付款及其他應收款項約為人民幣9.47億元、現金及現金等價物約為人民幣1.17億元、其他應付款項及應計費用約人民幣23.54億元及計息銀行借貸約人民幣9.66億元。該等計息銀行借貸的年利率為8%，須於2031年前償還。於2022年11月30日，目標公司擁有資產淨值及流動資產淨值分別約人民幣0.84億元及人民幣10.5億元。一般而言，目標公司在風險管理方面採用保守策略，且目標公司的目標為利用其他計息借貸，於資金持續性及靈活性之間維持平衡。此外，目標公司管理其資本架構，並根據經濟狀況變動對資本架構作出調整。本集團承諾為目標公司提供持續的財務支持及充足的資金，以償付其到期負債。因此，目標公司將能夠按持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務及權益平衡，為股東帶來最大回報。

重大投資及重大收購事項及出售事項

於有關期間內，目標公司除該地塊外並無其他重大投資，亦無收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於2022年11月30日，目標公司擁有一名僱員。僱員的薪酬及其他福利根據市場狀況及趨勢予以檢討並根據僱員的資質、經驗、職責及表現釐定。目標公司的僱員須參與由中國地方市政府營運的中央退休金計劃，及目標公司須按其僱員薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款。於有關期間內，目標公司並未採納購股權計劃或其他股份獎勵計劃。

資本負債比率

於2022年11月30日，目標公司的資本負債比率，即以債務淨額(計息銀行借貸減現金及現金等價物)除以權益總額，約為1,008%。

或然負債

於2022年11月30日，目標公司並無重大或然負債，並已計提資本及其他承擔撥備人民幣22.22億元。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團及目標公司持有之物業權益於2022年12月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊1座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據禹洲集團控股有限公司（「貴公司」，以下與裕海及貴公司其他附屬公司統稱「貴集團」）之全資附屬公司裕海國際有限公司（「裕海」）、沿海綠色家園有限公司（「沿海綠色家園」）及珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司（「目標公司」，沿海綠色家園直接擁有66.67%權益的附屬公司）所訂立日期為2022年12月2日之買賣協議之補充協議，沿海綠色家園有條件同意出售，而裕海有條件同意收購目標公司66.67%的股權，且裕海將向沿海綠色家園轉讓上海沿商投資管理有限公司（「上海沿商」，貴公司全資附屬公司）及瀋陽中廣北方影視城有限公司（「瀋陽中廣」，貴公司擁有91%股權的附屬公司）的全部股權，另加一筆現金付款。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）根據指示就上海沿商、瀋陽中廣及目標公司於中華人民共和國（「中國」）擁有的物業權益提供估值服務，以作披露用途。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就有關物業權益於2022年12月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

吾等已採納比較法，經參考可資比較市場交易得出現況下土地部分的市值而對物業權益進行估值。該方法以公認市場交易為最佳指標為依據，並假定可從市場上相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的各项可變因素及實際租金補貼以及相關房屋拆遷安置費用。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團及目標公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件（包括建設用地規劃許可證、國有土地使用證及其他有關位於中國的物業權益的正式圖則）的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本以核實中國物業的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問福建衡興明業律師事務所就於中國的物業的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

該等物業已由張博龍先生（彼畢業於房地產開發課程，於中國物業估值方面擁有超過9年經驗）及肖青青女士（彼於中國物業估值方面擁有1年經驗）於2023年1月及3月進行視察。

吾等並無理由懷疑 貴集團及目標公司向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團及目標公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告所列有關全部物業的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

以下隨附奉吾等的估值概要及估值證書，敬希垂注。

此 致

香港
中環
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
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2023年3月30日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有29年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡述：

第一類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

第二類 — 目標公司於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	
1.	位於中國北京朝陽區建國門外大街甲1號北側的一幅土地	無商業價值	-	無商業價值
2.	位於中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區陳相鎮的兩幅土地	1,217,000,000	-	1,217,000,000
3.	位於中國廣東省珠海市香洲區前山鎮的上衝城中舊村城市更新項目	-	無商業價值	無商業價值
	總計：	1,217,000,000	零	1,217,000,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 北京朝陽區 建國門外大街甲1號 北側的一幅土地	<p>該物業位於北京核心區且該地公共交通及配套設施完善。</p> <p>該物業包括一幅佔地面積約為5,683.50平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為帶有寫字樓及配套設施的發展綜合體，總樓面面積（「樓面面積」）約58,200平方米。該物業規劃樓面面積的詳情載於附註2。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥用作寫字樓用途。</p>	於估值日期，該物業為空置待開發的裸地。	無商業價值 (見附註5)

附註：

- 根據建設用地規劃許可證—2007規地字0008號，北京實業開發總公司已獲授佔地面積5,683.50平方米的該物業土地規劃許可。
- 根據設計方案審查意見—2013規復函字0035號，總規劃樓面面積約為58,200平方米(包括39,200平方米的地上面積及19,000平方米的地下面積)的物業建設工程已獲批准。
- 根據北京實業開發總公司（「甲方」）與上海沿商於2008年1月3日訂立的合作協議及其補充協議，上海沿商同意投資約人民幣340,000,000元發展該物業及上海沿商將取得完工後總樓面面積65%的使用權，為期35年。倘土地使用權由劃撥性質變為出讓性質，甲方與上海沿商同意重新分配樓面面積。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 該物業的土地使用權已劃撥歸北京實業開發總公司；
 - 北京實業開發總公司尚未取得相關所有權文件；及
 - 該物業並無按揭且未被查封。
- 在對該物業進行估值時，吾等已倚賴上述法律意見及並無賦予該物業商業價值，原因為 貴集團並無取得該物業任何合適的業權證書。然而，為參考起見，吾等認為該物業於估值日的市值為人民幣1,205,200,000元，假設已取得所有適當的已批出土地使用權性質業權證書且該物業可自由轉讓。
- 根據 貴集團提供的估值諮詢報告，在一般情況下，北京實業開發總公司在申請土地使用權證的土地使用權由劃撥性質變為批出性質時，可能需要額外支付介乎土地市價50%至70%的補地價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市蘇家屯區 陳相鎮的兩幅土地	物業位於瀋陽市蘇家屯區陳相北三委路，該地為發展中市郊住宅區，公共交通網絡及設施正在進一步完善。 該物業的佔地面積約1,272,050平方米。 已獲授的物業的土地使用權，綜合用途及加油站用途部分於2052年9月23日屆滿。	於估值日期，仍有若干破舊不堪的樓宇及其上構築物有待拆除。	1,217,000,000 (見附註5)

附註：

1. 根據2份國有土地使用證(蘇家屯國用(2000)第0000220號)及(蘇家屯國用(2000)字第0221號)，瀋陽中廣已獲授總佔地面積約1,272,050平方米的兩幅土地之土地使用權，綜合用途及加油站用途部分於2052年9月23日屆滿。
2. 吾等未獲提供本物業之任何設計及發展規劃。
3. 在對物業進行估值時，吾等已參考於物業周邊與物業具有類似特徵的土地售價。該等可資比較土地按土地面積計算的單位價格約為每平方米人民幣1,050元至人民幣1,180元，作綜合用途。計算假設單價時，已考慮就可比較物業與物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。然而，吾等在估值中並無考慮現有破舊不堪的建築及結構的拆除開支。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 國有土地使用證(蘇家屯國用(2000)第0000220號)屬合法及瀋陽中廣為該幅土地的合法土地使用者；
 - b. 吾等未看到國有土地使用證(蘇家屯國用(2000)字第0221號)的原件，原件因國土資源局原因無法查冊取得，且並未看到有關撤銷土地證書的任何文件；及
 - c. 根據瀋陽中廣提供的資料，該物業並無按揭且並未扣押。
5. 在對此物業進行估值時，吾等已倚賴上述法律意見，並無賦予蘇家屯國用(2000)字第0221號下其中一幅地塊(佔地面積約17,635平方米)任何商業價值，原因為無法查冊看到相關土地使用權證的原件。然而，為參考起見，吾等認為，假設已取得並能查冊適當業權證書的有效複印件且此地塊可自由轉讓，則此地塊於估值日的市值為人民幣20,100,000元。

估值證書

第二類 — 目標公司於中國持有作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國廣東省 珠海市香洲區 前山鎮的上衝城中舊 村城市更新項目	上衝城中舊村城市更新 項目位於珠海市香洲區 前山鎮上衝西街。公共交 通便利且地處發展成熟 的多個住宅及商業開發 區。	於估值日期，若干破舊不 堪的現有樓宇及其上構 築物有待拆除。	無商業價值 (見附註6)
		該物業包括15幅地塊，總 地盤面積約333,882.01平 方米，擬根據已批准的城 市更新項目計劃分兩期 重建為住宅、商業及安置 物業的發展綜合體。該物 業的用途及總樓面面積 詳情載於附註2。		
		據 貴集團及目標公司告 知，於估值日期，未支付 的租金補貼以及相關房 屋拆遷安置費用約為人 民幣33,636,834元。		
		目標公司尚未獲得該物 業的土地使用權。		

附註：

1. 根據日期為2020年12月8日的《關於批覆珠海市香洲區鳳凰山旅遊小鎮A106a04管理單元(上衝城中舊村城市更新項目)控制性詳細規劃修改規劃方案及供地方案的通知》(「**規劃批覆**」)，上衝城中舊村城市更新項目的規劃已獲批准。

2. 根據規劃批覆及 貴集團及目標公司提供的資料，該物業的概約規劃容積率應佔樓面面積載列如下：

用途	規劃容積率 應佔樓面面積 (平方米)
住宅	532,263
零售	7,700
安置住宅	273,522
安置商業	185,494
其他配套設施	30,921
總計：	<u>1,029,900</u>

3. 於估值日期，若干現有破舊不堪的樓宇及物業上的構築物有待拆除，目標公司可取得該物業的實施主體資格。根據目標公司提供的資料，於估值日期，該物業搬遷補償協議的簽約率約為83%，且預計該物業的所有搬遷補償協議將於2024年12月完成簽約。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- 目標公司在與主管部門簽訂該物業的國有建設用地使用權出讓合同方面不存在重大法律障礙；
 - 目標公司在獲取相關不動產權證書方面不存在重大法律障礙；及
 - 根據目標公司提供的資料，尚未取得不動產權證(就土地而言)，該物業並無按揭且並未扣押。
5. 附註6所述在對該物業進行估值以供參考時，吾等作出以下假設：
- 目標公司於按照相關政策及規定繳納地價後取得該物業的土地使用權證，以及該物業可自由轉讓，而沒有未支付的應付費用或款項；
 - 據 貴集團及目標公司告知，自估值日期起，該物業的土地使用權授予作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年；及
 - 據 貴集團及目標公司確認，安置住宅及安置商業單位將由目標公司建設，並於完工後無償移交安置。吾等已於估值時考慮該等問題。
6. 於對該物業進行估價時，吾等並無賦予目標公司未取得相關業權證書的物業任何商業價值。然而，吾等認為於附註5所述上述假設下，於估值日期的市值為人民幣5,564,000,000元(供參考用途)。根據 貴集團及目標公司提供的資料，預計待支付的補地價約為人民幣2,971,600,000元。按貴公司指示及基於此，上述假設下的物業市值扣除預期待支付的補地價後計算得出的金額為人民幣2,592,400,000元。

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
執行董事			
林龍安先生 (附註1)	實益擁有人	12,200,000	0.19%
	配偶權益	12,476,000	0.19%
郭英蘭女士 (附註1)	實益擁有人	12,476,000	0.19%
	配偶權益	12,200,000	0.19%
林聰輝先生	實益擁有人	7,474,000	0.11%

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.HK)。

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) 天津禹佳生活服務有限公司（「賣方」）與潤楹物業科技服務有限公司（「買方」）於2022年1月5日訂立的買賣框架協議（「框架協議」），內容有關出售禹洲物業服務有限公司（「出售公司」）之全部已發行股本（「出售事項」），由買方支付代價不高於人民幣1,060,000,000元，該協議已於以下正式買賣協議訂立後被取代；
- b) 賣方、買方及出售公司按與框架協議大致相同的條款就出售事項訂立日期為2022年3月8日的正式買賣協議（「正式協議」）（有關框架協議及正式協議的背景及詳情，另請參閱本公司日期為2022年4月28日的通函）；及
- c) 補充協議。

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
上會栢誠會計師事務所 有限公司	執業會計師
仲量聯行企業評估及 諮詢有限公司	專業估值師

- 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）及本公司網站（<http://www.yuzhou-group.com>）可供查閱：

- a) 補充協議；
- b) 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第17頁；
- c) 申報會計師上會栢誠會計師事務所有限公司所發出目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

- d) 申報會計師上會栢誠會計師事務所有限公司所發出關於經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- e) 目標公司及出售公司之物業估值報告(載於本通函附錄五)；
- f) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述各專家之同意書；
- g) 本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年之年度報告及本公司截至2022年6月30日止六個月之中期報告；及
- h) 本通函。