

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



禹洲集團控股有限公司

YUZHOU GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為2016年12月22日之公告，內容有關由廈門縱橫集團及其附屬公司在2016年綜合服務總協議項下向本集團提供軟件產品、軟件開發服務、資訊技術服務、智能系統設計與安裝綜合服務、綜合通訊服務、通訊諮詢服務及其他相關產品與服務的持續關連交易。

於2019年12月31日及2022年12月31日，本公司與廈門縱橫集團分別續訂及訂立2019年綜合服務總協議及2022年綜合服務總協議，以便廈門縱橫集團及其附屬公司繼續向本集團提供有關服務和其他相關服務與產品，期限分別由2020年1月1日起至2022年12月31日止及由2023年1月1日起至2025年12月31日止。

上市規則的涵義

廈門縱橫集團為本公司的控股股東林龍安先生及郭英蘭女士的聯繫人，因此為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，綜合服務總協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關綜合服務總協議項下擬進行之交易年度上限的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故有關交易及有關交易於分別截至2022年12月31日及2025年12月31日止三個年度各年的相關年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

違反上市規則的原因

本公司注意到，由於下文「違反上市規則的原因」一段所述之不可預見外部環境因素及內部營運挑戰共同影響，導致本公司就構成持續關連交易之綜合服務總協議的訂立事宜未獲及時處理。本公司未能就綜合服務總協議遵守申報、年度審核及公告規定構成違反上市規則。

本公司重申，其無意違反該等規定，而該違規行為僅因下文「違反上市規則的原因」一段所述原因所致，本公司亦強調，法律及監管合規一直以來為本集團的重要文化，且其一直視遵守上市規則為首要優先事項。自上市以來，本集團一直與其專業顧問就上市規則合規的各方面保持定期溝通並尋求其意見。為確保日後妥為遵守上市規則，本公司正採取補救措施。

緒言

茲提述本公司日期為2016年12月22日之公告，內容有關由廈門縱橫集團及其附屬公司在2016年綜合服務總協議項下向本集團提供軟件產品、軟件開發服務、資訊技術服務、智能系統設計與安裝綜合服務、綜合通訊服務、通訊諮詢服務及其他相關產品與服務的持續關連交易。

於2019年12月31日及2022年12月31日，本公司與廈門縱橫集團分別續訂及訂立2019年綜合服務總協議及2022年綜合服務總協議，以便廈門縱橫集團及其附屬公司繼續向本集團提供有關服務和其他相關服務與產品，期限分別由2020年1月1日起至2022年12月31日止及由2023年1月1日起至2025年12月31日止。

綜合服務總協議之概要載列如下：

綜合服務總協議

- 日期： 2019年綜合服務總協議：
2019年12月31日
2022年綜合服務總協議：
2022年12月31日
- 訂約方： (1) 本公司；及
(2) 廈門縱橫集團。
- 期限： 2019年綜合服務總協議：
由2020年1月1日起至2022年12月31日止
2022年綜合服務總協議：
由2023年1月1日起至2025年12月31日止
- 主體事項： 根據綜合服務總協議，廈門縱橫集團同意提供或促使其附屬公司向本集團提供以下產品或服務：
- (i) 軟件產品，包括但不限於操作平台、市場推廣渠道網絡系統、展覽管理及其他綜合管理系統；
 - (ii) 資訊技術服務，包括但不限於公司電腦網絡、電腦設備維修及保養、數據通訊保養、通訊網絡保養及其他相關技術服務；

- (iii) 本集團開發的物業項目的智能系統設計及安裝綜合服務，包括但不限於多元化智能系統設計鋪線服務、電腦網絡系統、樓宇自動系統、閉路電視監控系統、防盜警報系統、公共廣播及背景音樂系統、停車場管理系統、門禁系統、大廈對講機系統、電子巡更管理系統、住宅物業管理系統、遙距抄錶及管理系統、多媒體會議系統、大屏幕及投影系統、舞台燈光及音響系統、住宅物業及酒店的智能系統以及其他相關服務；
- (iv) 綜合通訊服務，包括但不限於固定電話網絡、流動通訊網絡、綜合數據網絡、寬頻網絡、無線網絡及其他類型的通訊網絡建設、安裝、保養、電源支持、鋪線及其他相關服務；
- (v) 有關電訊、電視、對講機系統、鋪線資訊系統綜合規劃、設計及建設、通訊設計、規劃、調查及設計服務以及其他相關服務的通訊諮詢服務；及
- (vi) 其他相關產品及服務（以上(i)至(vi)統稱為「**綜合服務**」）。

服務費：

服務費根據或參考相關市場價格（即在日常業務過程中自或向（如適用）於相同地區的獨立第三方獲取或提供相若種類的服務時所收取的價格）釐定，惟於任何情況下，不遜於向其他客戶提供的條款。

為確保所收取的實際費用屬一般商業條款，本公司將於與廈門縱橫集團協定實際費用前自至少兩名替代獨立第三方供應商取得費用報價，以進行比較。

服務費將由本集團按月支付，其將透過本集團的內部資源償付。

綜合服務總協議項下的條款及應付的服務費乃按公平原則磋商並參考市場慣例及適用法律、法規及政府政策釐定。

過往交易金額

下表載列廈門縱橫集團及其附屬公司向本集團提供的綜合服務於截至2022年12月31日止六個年度的過往交易金額：

2019年綜合服務總協議：

截至2017年12月31日止年度 人民幣千元	截至2018年12月31日止年度 人民幣千元	截至2019年12月31日止年度 人民幣千元
46,241	39,507	14,024

2022年綜合服務總協議：

截至2020年12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年12月31日止年度 人民幣千元
39,022	34,282	41,074

年度上限金額

下表載列廈門縱橫集團及其附屬公司向本集團提供的綜合服務於截至2025年12月31日止六個年度的年度上限：

2019年綜合服務總協議：

截至2020年12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年12月31日止年度 人民幣千元
50,000	50,000	50,000

2022年綜合服務總協議：

截至2023年12月31日止年度 人民幣千元	截至2024年12月31日止年度 人民幣千元	截至2025年12月31日止年度 人民幣千元
50,000	50,000	50,000

上述年度上限乃經參考(i)2016年綜合服務總協議項下過往交易金額，(ii)一般通貨膨脹，(iii)本集團業務的預期穩步發展，(iv)本集團的營運及本集團開發的物業項目對通訊科技的依賴程度增加(例如商業物業板塊的網絡資訊技術升級改造需求增加)而釐定。

進行交易的理由及裨益

董事認為，訂立綜合服務總協議符合本公司的業務及商業目標。本集團需要通訊科技相關產品及服務以支持其營運。綜合服務總協議涵蓋的該等產品及服務種類繁多。為專注於其主要業務(即物業開發)，本集團依賴外界供應商提供有關產品及服務。廈門縱橫集團擁有可向本集團提供上述支持服務及產品的專業公司。此外，本集團與廈門縱橫集團及其附屬公司於過往長時間合作，因此，其更為了解本集團的營運及有關通訊科技的需要。

董事(包括獨立非執行董事)認為，綜合服務總協議乃於本公司的一般及日常業務過程中並按正常商業條款訂立，綜合服務總協議之條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益，及相關年度上限屬公平合理。

除擁有重大利益的林龍安先生及郭英蘭女士就有關綜合服務總協議及相關年度上限的董事會決議案放棄投票外，概無董事於綜合服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大利益或須就考慮及批准綜合服務總協議以及相關續約及年度上限的董事會決議案放棄投票。

違反上市規則的原因

本公司注意到，由於下文所述之不可預見外部環境因素及內部營運挑戰共同影響，導致本公司就構成持續關連交易之綜合服務總協議的訂立事宜未獲及時處理。本公司未能就綜合服務總協議遵守申報、年度審核及公告規定構成違反上市規則。詳情如下：

1. 合規評估的人員失職：一般而言，合約審批流程由項目公司的業務部門啟動，該部門進行初步內部審閱，隨後於城市公司層面進行管理層審閱，並提交至本集團風險控制部，隨後本集團風險控制部將與項目公司所屬地區的合規負責人員聯繫，由其判定協議是否構成上市規則下的須予披露交易或關連交易。若協議須按上市規則作出披露，工作流程將同步轉交信息披露部，並由本集團財務及營運管理中心聯合審閱，以跟進相關公告的編製及協議預期簽署日期，此事項將提交董事會審批，並於協議簽署後適時刊發公告。經調查，本公司發現於2019年及2022年分別訂立綜合服務總協議時，項目公司所屬地區的合規負責人員未能履行其職責，因其對上市規則欠缺足夠專業認知，無法評估該等綜合服務總協議涉及之上市規則相關影響，繼而未能判定該等協議是否構成上市規則下的須予披露事項，導致信息披露部未能獲悉該等協議。儘管該等綜合服務總協議已完成合約審批程序，惟本集團風險控制部並不知悉上市規則相關影響及信息披露部並不知悉該等協議，因該等部門完全依賴上文所述項目公司所屬地區的合規負責人員所作之判定；

2. 後疫情政策及員工缺勤的影響：除上述情況外，鑒於2022年綜合服務總協議的第二次續約於2022年12月31日訂立，而當時，中國內地剛放寬疫情防控措施（見國務院聯防聯控機制於2022年12月7日發佈的《關於進一步優化落實新冠肺炎疫情防控措施的通知》），長期防控措施放寬後，感染病例廣泛反彈，導致本公司內地員工相繼因病缺勤，再次造成內部溝通及文件交接混亂，導致未能及時啟動2022年續約的披露程序；及
3. 行業低迷時期的營運挑戰：此外，誠如本公司年報的員工人數數據顯示，於房地產行業持續低迷期間，本公司員工規模大幅且持續縮減：由截至2019年12月31日的7,572名員工降至截至2021年12月31日的7,295名員工，其後於截至2022年12月31日*驟降至僅1,985名員工（較2019年基準下降近74%），並進一步分別降至截至2023年12月31日的1,211名員工、截至2024年12月31日的1,012名員工，以及截至2025年6月30日的981名員工，即於2019年至2025年中期，員工總數減少逾87%。由於行業銷售所得款項回收不佳導致的嚴重現金流壓力，本公司實施了組織架構重組，嚴重影響文件管理及流程交接的連續性。負責合約歸檔與合規審查的關鍵人員流失，進一步導致兩次續約的披露程序出現疏漏。

* 由於出售禹洲物業服務有限公司，物業管理公司員工不再納入統計範圍，物業管理公司員工為3,663名。

本公司重申，其無意出現有關違規情形，而該違規行為僅因上述原因所致，本公司亦謹此強調，法律及監管合規一直以來為本集團的重要文化，且其一直視遵守上市規則為首要優先事項。自上市以來，本集團一直與其專業顧問就上市規則合規的各方面保持定期溝通並尋求其意見。為確保日後妥為遵守上市規則，本公司正採取補救措施。

補救措施

鑒於違反上市規則之情形，本公司對未能及時披露綜合服務總協議深表遺憾，並謹此強調，該等違規行為純屬無心之失，本公司無意隱瞞披露任何有關綜合服務總協議的資料。

為確保日後妥為遵守上市規則，本公司迅速採取補救措施以保障本公司及股東之整體利益，詳情如下：

1. 截至2026年2月底前，風險控制部(協同其法律及審核小組)與財務部對所有歷史關連交易進行全面審閱，依據整理後的清單優先處理涉及廈門縱橫集團及其聯屬公司的交易，以核實是否符合上市規則第14A章的規定，並將調查結果記錄於綜合報告中，以供審核委員會監督。本公司其後將遵照上市規則遵守相關披露規定並取得任何必要的批准。經完成審閱後，並無發現其他違反上市規則的情況。
2. 截至2026年3月底前，風險控制部及董事會辦公室已就第14A章啟動全公司強制性培訓，重點涵蓋各項百分比率的合規要求；培訓內容包含正確比率計算方法、須排除比率計算之情境識別以及違規後果。有關培訓覆蓋項目公司層面到本集團層面的全體相關人員(董事、高級管理人員、業務負責人及財務／合規人員)，並透過真實案例強化實務理解。
3. 同時，截至2026年3月底前，風險控制部已對現存的關連交易內部控制流程進行全面端到端審查(涵蓋交易啟動、關連方識別、比率計算、審批及披露等環節)，以識別上文「違反上市規則的原因」一段所述與第14A章不符之處，並相應同步修訂流程及關連交易管理制度，從而使(其中包括)本集團風險控制部及信息披露部不再完全依賴項目公司層面合規負責人員所作的評估，而是會同步審核該等交易，並對有關合規負責人員所作的評估進行覆核，以將所有相關法律規定明確納入其中，確保該制度可為各部門提供清晰、可執行的指引。

董事會認為上述補救措施全面且具針對性，足以有效解決歷史違規問題並預防未來風險。對歷史交易的審查直接解決了未處理缺口的風險，而針對性培訓則確保人員具備正確計算各項比率之專業能力。全面審查及更新內部控制流程與系統將法律要求融入日常營運，建立「流程驅動」的合規機制，降低對個人專業能力的依賴。該等措施將為關連交易建立穩健的內部控制系統，全面遵守上市規則，防止類似事件重演。

有關本集團及廈門縱橫集團的資料

本集團主要從事高檔住宅、零售及商業物業開發。

廈門縱橫集團為於1996年1月6日根據中國法律成立的有限責任公司，其連同其附屬公司主要從事提供通訊科技相關產品及服務的各方面業務。

上市規則的涵義

廈門縱橫集團由廈門港誼信息科技發展有限公司擁有89.997%權益，由林龍智先生擁有9.993%權益及由獨立第三方擁有0.01%權益。廈門港誼信息科技發展有限公司最終實益擁有人為葉碧雲女士（擁有99.64%權益）以及林聰輝先生（擁有0.36%權益）。其中，葉碧雲女士為本公司的控股股東、執行董事郭英蘭女士的母親；林聰輝先生為本公司的執行董事，以及本公司控股股東、非執行董事林龍安先生的妹夫；林龍智先生為林龍安先生的胞弟。因此，廈門縱橫集團為本公司的控股股東林龍安先生及郭英蘭女士的聯繫人，因此為本公司的關連人士（定義見上市規則）。因此，綜合服務總協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關綜合服務總協議項下擬進行之交易年度上限的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故有關交易及有關交易於分別截至2022年12月31日及2025年12月31日止三個年度各年的相關年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	禹洲集團控股有限公司，一家於2008年4月23日在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
「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

「2016年綜合服務總協議」	指	廈門縱橫集團與本公司就廈門縱橫集團及其附屬公司於截至2019年12月31日止三個年度向本集團提供綜合服務訂立的日期為2016年12月22日的綜合服務總協議
「2019年綜合服務總協議」	指	廈門縱橫集團與本公司就廈門縱橫集團及其附屬公司於截至2022年12月31日止三個年度向本集團提供綜合服務訂立的日期為2019年12月31日的綜合服務總協議
「2022年綜合服務總協議」	指	廈門縱橫集團與本公司就廈門縱橫集團及其附屬公司於截至2025年12月31日止三個年度向本集團提供綜合服務訂立的日期為2022年12月31日的綜合服務總協議
「綜合服務總協議」	指	2019年綜合服務總協議及2022年綜合服務總協議之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司或任何其附屬公司的主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或公司
「綜合服務」	指	本公告賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「廈門縱橫集團」 指 廈門縱橫集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，亦為本公司的控股股東林龍安先生及郭英蘭女士的聯繫人

「%」 指 百分比

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2026年6月5日

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