

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)

截至2020年12月31日止年度業績公告

財務摘要

1. 合約銷售金額創歷史新高。2020年合約銷售按年上升39.74%，至人民幣1,049億6,711萬元。
2. 年度利潤按年下降94.25%至2020年的約人民幣2億2,823萬元。
3. 建議末期股息每股21.5港仙，連同中期股息每股12港仙，2020年股息合共每股33.5港仙。
4. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣344億6,882萬元，比去年同期下降2.94%。
5. 2020年12月31日平均融資成本為7.19%，對比2020年中期水平下降0.03個百分點。
6. 2020年本集團淨負債比率為85.80%，對比去年同期水平上升15.63個百分點。

禹洲集團控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2020年12月31日止年度的綜合業績，以下的綜合業績是按照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」）編製。

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	2	10,411,604	23,240,705
銷售成本		<u>(9,931,691)</u>	<u>(17,148,995)</u>
毛利		479,913	6,091,710
投資物業公允值收益淨額		387,260	600,546
其他收入及收益	2	715,235	2,167,688
銷售及分銷成本		(428,036)	(659,594)
行政開支		(803,737)	(1,090,645)
其他開支		(309,615)	(310,739)
融資成本－利息開支	4	(124,281)	(181,601)
融資成本－提前贖回優先票據之虧損		–	(178,744)
應佔合營公司損益		206,889	(63,489)
應佔聯營公司損益		<u>23,371</u>	<u>229,369</u>
除稅前利潤	5	146,999	6,604,501
所得稅抵免／（開支）	6	<u>81,231</u>	<u>(2,637,705)</u>
年度利潤		<u><u>228,230</u></u>	<u><u>3,966,796</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		116,992	3,605,776
非控股權益		<u>111,238</u>	<u>361,020</u>
		<u><u>228,230</u></u>	<u><u>3,966,796</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
－基本（每股人民幣分）		<u>0.09</u>	<u>71.13</u>
－攤薄（每股人民幣分）		<u>0.09</u>	<u>70.77</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤	228,230	3,966,796
於其後期間可能將重新分類至損益之 其他全面收益淨額－ 海外業務換算之匯兌差額	<u>1,866,802</u>	<u>289,672</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)－ 物業重估收益 所得稅影響	<u>445,963</u> <u>(111,491)</u>	<u>—</u> <u>—</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>334,472</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u>2,429,504</u>	<u>4,256,468</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	2,318,266	3,895,448
非控股權益	<u>111,238</u>	<u>361,020</u>
	<u>2,429,504</u>	<u>4,256,468</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,548,612	2,802,912
投資物業		14,627,949	12,864,131
持作物業開發銷售用途的土地		1,401,811	–
商譽		741,202	724,147
於合營公司投資		4,478,206	4,471,802
於聯營公司投資		5,657,286	4,867,561
按公允值計入損益的金融資產		661,492	–
遞延稅項資產		848,469	907,607
非流動資產總額		30,965,027	26,638,160
流動資產			
持作物業開發銷售用途的土地		4,407,408	2,813,172
在建物業		43,399,851	25,054,430
持作銷售用途的物業		23,739,481	21,220,032
收購土地預付款項		912,000	124,008
預付款、其他應收款項及其他資產		38,020,675	33,744,638
預付企業所得稅		819,501	388,019
預付土地增值稅		1,465,298	885,775
衍生金融工具		–	55,627
受限制現金		2,743,227	1,866,122
初始期限超過三個月之無抵押定期存款		8,139,087	5,189,418
現金及現金等價物		23,586,502	28,455,729
流動資產總額		147,233,030	119,796,970
流動負債			
合約負債		22,825,634	8,658,302
貿易應付款項	9	8,850,899	9,783,041
其他應付款項及應計費用		40,413,832	36,090,052
衍生金融工具		67,905	–
公司債券	10	5,000,000	6,000,000
優先票據		4,650,232	1,658,842
計息銀行及其他借貸		9,233,514	7,612,774
應付企業所得稅		2,029,335	2,819,745
土地增值稅撥備		1,944,232	2,228,566
流動負債總額		95,015,583	74,851,322
流動資產淨額		52,217,447	44,945,648
總資產減流動負債		83,182,474	71,583,808

綜合財務狀況表（續）

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
衍生金融工具		19,831	—
計息銀行及其他借貸		10,851,905	9,598,056
公司債券	10	4,500,000	3,500,000
優先票據		29,664,057	27,298,834
遞延稅項負債		3,843,751	2,459,289
		<u>48,879,544</u>	<u>42,856,179</u>
非流動負債總額		48,879,544	42,856,179
資產淨額		34,302,930	28,727,629
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		489,142	447,146
高級永續證券		1,911,986	1,911,986
儲備		22,228,346	20,544,015
		<u>24,629,474</u>	<u>22,903,147</u>
非控股權益		9,673,456	5,824,482
權益總額		34,302,930	28,727,629

附註：

1. 會計政策及披露事項的變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架以及下列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	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義

二零一八年財務報告概念框架以及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）載列一套全面的財務報告概念及準則制定，並為財務報表編製人制定一致的會計政策提供指引，協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引，以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準，其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況或表現產生任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂對業務之定義進行了澄清並提供額外指引。該修訂澄清，可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項實質性過程，且二者可以共同顯著促進創造產出的能力。業務可以不具備所有創造產出所需的投入和過程。該修訂刪除了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續產生產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂亦縮小了產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，該修訂為評估所取得過程是否為實質性過程提供了指引，並引入了可選的公允值集中度測試，允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已就於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決以替代無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現產生任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供重大之新定義。新定義載明，如果可合理預期漏報、錯報或掩蓋某資料將影響通用目的財務報表主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該資料具有重大性。該等修訂澄清重大性將取決於資料的性質或規模，或兩者兼備。該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

2. 收入、其他收入及收益

本集團的收入、其他收入及收益的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入		
客戶合約收益		
物業銷售	9,738,621	22,470,173
物業管理費收入	397,593	447,673
酒店經營收入	13,976	17,721
其他來源的收益		
投資物業租金收入	261,414	305,138
	<u>10,411,604</u>	<u>23,240,705</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	540,503	385,481
出售附屬公司的收益	2,372	1,400,044
收購附屬公司收益	2,292	255,794
外匯差額，淨額	46,561	—
其他	123,507	126,369
	<u>715,235</u>	<u>2,167,688</u>

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部提供物業管理服務；
- (d) 酒店經營分部從事酒店經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測本集團經營分部的業績，旨在就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按可報告分部的利潤／（虧損）作出評估，即經調整除稅前利潤／（虧損）的計量。經調整除稅前利潤／（虧損）的計量與本集團的除稅前利潤／（虧損）一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。分部資產及負債並非定期向本集團首席營運決策人報告。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方作出銷售的售價進行交易。

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入						
向外部客戶作出的銷售額	9,738,621	261,414	397,593	13,976	-	10,411,604
其他收入及收益	166,612	1,034	5,721	296	1,069	174,732
總額	9,905,233	262,448	403,314	14,272	1,069	10,586,336
分部業績	(627,386)	259,154	112,619	(36,070)	22,460	(269,223)
對賬：						
利息收入						540,503
融資成本—利息開支						(124,281)
除稅前利潤						146,999
所得稅抵免						81,231
年度利潤						228,230
其他分部資料：						
折舊	34,844	21,602	2,466	2,608	12,501	74,021
資本開支*	98,369	234,620	2,680	232	2,880	338,781
投資物業公允值收益淨額	-	387,260	-	-	-	387,260
應佔合營公司損益額	206,889	-	-	-	-	206,889
應佔聯營公司損益額	23,371	-	-	-	-	23,371
於合營公司投資	4,478,206	-	-	-	-	4,478,206
於聯營公司投資	5,657,286	-	-	-	-	5,657,286

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

截至2019年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入						
向外部客戶作出的銷售額	22,470,173	305,138	447,673	17,721	–	23,240,705
其他收入及收益	<u>1,756,381</u>	<u>241</u>	<u>6,109</u>	<u>219</u>	<u>19,257</u>	<u>1,782,207</u>
總額	<u>24,226,554</u>	<u>305,379</u>	<u>453,782</u>	<u>17,940</u>	<u>19,257</u>	<u>25,022,912</u>
分部業績	<u>5,950,561</u>	<u>592,428</u>	<u>(3,685)</u>	<u>(13,755)</u>	<u>53,816</u>	<u>6,579,365</u>
對賬：						
利息收入						385,481
融資成本—利息開支						(181,601)
融資成本—提早贖回優先票據						
虧損						<u>(178,744)</u>
除稅前利潤						6,604,501
所得稅						<u>(2,637,705)</u>
年度利潤						<u><u>3,966,796</u></u>
其他分部資料：						
折舊	45,498	21,627	1,790	3,139	11,134	83,188
資本開支*	21,152	1,311,088	2,558	478	1,478,632	2,813,908
投資物業公允值收益淨額	–	600,546	–	–	–	600,546
應佔合營公司損益額	(63,489)	–	–	–	–	(63,489)
應佔聯營公司損益額	229,369	–	–	–	–	229,369
於合營公司投資	4,471,802	–	–	–	–	4,471,802
於聯營公司投資	<u>4,867,561</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4,867,561</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

4. 融資成本－利息開支

融資成本－利息開支的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的利息	5,170,018	4,338,458
減：資本化利息	(5,045,737)	(4,156,857)
	<u>124,281</u>	<u>181,601</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／（計入）以下各項後得出：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本	9,289,443	16,631,223
已提供服務成本	642,248	517,772
折舊	74,021	83,188
出售及於失去控制權時視作出售附屬公司的利潤	(2,372)	(1,400,044)
衍生金融工具公允值虧損淨額*	159,514	—
衍生金融工具已實現虧損*	—	399
商譽減值*	57,560	189,292

* 這些項目計入綜合損益表內「其他開支」。

6. 所得稅

由於本集團自過往年度結轉稅項虧損可用以抵銷本年度及過往年度產生的應課稅利潤，故並無於本年度及過往年度就香港利得稅作出撥備。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據年內的應課稅利潤按適用稅率計算。

本年度所得稅支出／（抵免）的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅		
—本年度支出	270,625	1,553,096
—過往年度超額撥備	(442,252)	—
中國土地增值稅	314,582	1,342,691
	<u>142,955</u>	<u>2,895,787</u>
遞延：		
本年度	(224,186)	(258,082)
本年度稅項（抵免）／支出總額	<u>(81,231)</u>	<u>2,637,705</u>

7. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中期股息－每股普通股12港仙(2019年：12港仙)	560,884	523,159
特別中期股息－無(2019年：每股普通股3港仙)	—	130,790
第二次中期股息－無 (2019年：每股普通股21港仙)	—	980,294
第二次特別中期股息－無 (2019年：每股普通股4港仙)	—	186,723
擬派末期股息－每股普通股21.5港仙(2019年：無)	<u>1,030,947</u>	<u>—</u>
	<u>1,591,831</u>	<u>1,820,966</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

擬派末期股息以本公司新繳足股份代替現金股息。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2020年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)，及年內已發行普通股加權平均數5,383,935,586股(2019年：4,913,323,081股)減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數316,383股(2019年：無)計算。

每股攤薄盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)計算，而計算所用的普通股加權平均數為(i)用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數之數目，及(ii)假設於所有具攤薄潛力之普通股被視作獲行使成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數之總和(見下文)。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔年內利潤	116,992	3,605,776
有關高級永續證券的分派	<u>(112,324)</u>	<u>(110,743)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<u>4,668</u>	<u>3,495,033</u>

	股份數目 2020年	股份數目 2019年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數減根據股份獎勵計劃 所持股份加權平均數，用於計算每股基本盈利	5,383,619,203	4,913,323,081
購股權攤薄影響－普通股之加權平均數	16,086,497	25,435,416
	<u>5,399,705,700</u>	<u>4,938,758,497</u>
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	5,399,705,700	4,938,758,497

9. 貿易應付款項

根據結算日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	5,119,825	5,205,825
1至2年內須償還	3,731,074	4,577,216
	<u>8,850,899</u>	<u>9,783,041</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

10. 公司債券

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年到期的公司債券	–	3,000,000
2021年到期的公司債券	3,000,000	3,000,000
2024年到期的公司債券	3,500,000	3,500,000
2025年到期的公司債券	3,000,000	–
	<u>9,500,000</u>	<u>9,500,000</u>
分類為流動負債的部分	(5,000,000)	(6,000,000)
	<u>4,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
非流動負債	4,500,000	3,500,000

上文包括以下本金總額的債券：

- (i) 本公司一間附屬公司於2015年12月發行2020年到期的人民幣3,000,000,000元的公司債券（「**5.1厘公司債券**」）。5.1厘公司債券為期五年，按每年5.1厘計息。5.1厘公司債券為無抵押。於2018年12月，票面利率調整為每年7.5厘。年內，本集團已悉數償付該筆公司債券。
- (ii) 本公司一間附屬公司於2018年8月發行2021年到期的人民幣1,000,000,000元的公司債券（「**7.85厘公司債券一**」）。7.85厘公司債券一為期三年，按每年7.85厘計息。7.85厘公司債券一為無抵押。於首年及第二年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。於2019年8月，票面利率調整為每年6.98厘。於2020年8月，票面利率調整為每年5.98厘。7.85厘公司債券一於2020年12月31日分類為流動負債。
- (iii) 本公司一間附屬公司於2018年9月發行2021年到期的人民幣1,200,000,000元的公司債券（「**7.8厘公司債券**」）。7.8厘公司債券為期三年，按每年7.8厘計息。7.8厘公司債券為無抵押。於首年及第二年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。於2019年9月，票面利率調整為每年6.98厘。於2020年9月，票面利率調整為每年5.98厘。7.8厘公司債券於2020年12月31日分類為流動負債。
- (iv) 本公司一間附屬公司於2018年9月發行2021年到期的人民幣800,000,000元的公司債券（「**7.85厘公司債券二**」）。7.85厘公司債券二為期三年，按每年7.85厘計息。7.85厘公司債券二為無抵押。於第二年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。於2020年9月，票面利率調整為每年5.98厘。7.85厘公司債券二於2020年12月31日分類為流動負債。
- (v) 本公司一間附屬公司於2019年4月發行2024年到期的人民幣2,000,000,000元的公司債券（「**6.5厘公司債券**」）。6.5厘公司債券為期五年，按每年6.5厘計息。6.5厘公司債券為無抵押。於第二年末和第四年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。6.5厘公司債券於2020年12月31日分類為流動負債。
- (vi) 本公司一間附屬公司於2019年4月發行2024年到期的人民幣1,500,000,000元的公司債券（「**7.5厘公司債券**」）。7.5厘公司債券為期五年，按每年7.5厘計息。7.5厘公司債券為無抵押。於第三年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。7.5厘公司債券於2020年12月31日分類為非流動負債。
- (vii) 本公司一間附屬公司於2020年7月發行2025年到期的人民幣1,500,000,000元的公司債券（「**6.5厘公司債券二**」）。6.5厘公司債券二為期五年，按每年6.5厘計息。6.5厘公司債券二為無抵押。於第二年末和第四年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。6.5厘公司債券二於2020年12月31日分類為非流動負債。

- (viii) 本公司一間附屬公司於2020年9月發行2025年到期的人民幣1,500,000,000元的公司債券（「6.5厘公司債券三」）。6.5厘公司債券三為期五年，按每年6.5厘計息。6.5厘公司債券三為無抵押。於第二年末和第四年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。6.5厘公司債券三於2020年12月31日分類為非流動負債。

11. 報告期後事項

- (a) 於2021年1月，本公司根據其購股權計劃向本公司若干董事及本集團僱員授出69,585,000份購股權，行使價為每股2.774港元。
- (b) 於2021年1月13日，本公司發行本金總額562,000,000美元（約人民幣3,635,232,000元）的6年期優先票據，按每年6.35厘計息。經扣除發行成本後，所得款項淨額約為557,947,000美元（約人民幣3,609,016,000元）。該等優先票據將於2027年1月13日到期。
- (c) 於2021年2月23日，本公司與一組金融機構訂立一份融資協議，據此，本公司獲授一筆238,500,000美元之美元定期貸款融資（約為人民幣1,542,861,000元）及一筆234,000,000港元之港元定期貸款融資（約為人民幣195,229,000元），自融資協議日期起計為期42個月。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2020年，中國房地產市場的整體成交量及成交額受到新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，於年初一度驟停。隨著國家和各級政府的積極部署，全國人民積極抗擊疫情的努力為二季度以來復工復產的有序開展打下了堅實的基礎，市場逐漸恢復，被疫情壓制的需求也得以穩健恢復。與此同時，各地政府積極響應國家統一部署，因城施策出台人才落戶等優惠政策，進一步助推了市場情緒的回暖。

2020年，新冠肺炎疫情的爆發，給我國經濟發展帶來較大影響。面對疫情，國家一方面舉全國之力援助和救助受災地區，使得疫情的大規模爆發得以被控制，同時疫情的聯防聯控機制及常態化疫情防控措施得以確立和落實，有效支撐了國內市場的復甦；另一方面，面對經濟的下行壓力，中華人民共和國中央人民政府（「中央」或「中央政府」）強調財政政策更加積極有為，穩健的貨幣政策更加靈活適度，從而保障了流動性的充裕。就房地產市場來看，2020年中央繼續堅持「房住不炒」的政策基調，多次強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期，確保房地產市場平穩健康發展。中央高度重視房地產金融風險，堅持住房居住屬性，保持房地產金融政策的連續性、一致性和穩定性，夯實房地產金融長效管理制度。

隨著「一城一策」的調控成為樓市新常態，各線城市房地產市場分化加劇。回顧2020年，地方政府因城施策呈現先松後緊的趨勢。上半年受疫情影響，各地靈活把控從供需兩端出台扶持政策，促使行業穩步回暖。下半年多地升級樓市調控，確保整體市場的穩健，全年地方城市調控政策整體溫和。不同能級城市方面，一二線城市在疫情之下表現出較強的韌性，於復工復產之後市場快速回溫，其中尤以長三角和粵港澳大灣區（「大灣區」）的一二線城市為主，全年來看這些城市的成交量大多實現了正增長態勢；相比之下，三、四線城市成交量有所下滑，量價齊跌，去化壓力較大，房地產市場降溫較為明顯。土地市場方面，2020年為了緩解疫情對經濟發展的負面影響，二季度大部分城市加大了優質土地供應力度，土地市場一度回溫，但隨著下半年「三道紅線」政策對融資端的精準調控，土地市場熱度有所下滑，四季度呈現低位運行的狀態，全年總體成交規模較2019年小幅增長，平均地價在熱點城市加大供應力度的影響下再創歷史新高。

隨著行業增速放緩、公開市場土地招拍掛的價格上浮、境內外融資的進一步細化和收緊，以及「三道紅線」政策對於房企的融資、負債等方面的指引，房地產市場新一輪洗牌將會加速，進一步對房企自身的內控及運營提出了更高要求，大型品牌房企在發展壯大規模的同時，需要更加關注精細化運營、風險管控及產品品質的提升，通過不斷滿足越來越多客戶對於品質提升的需求，真正做到有質有量的發展。

整體表現

年內，本集團的收入為人民幣104億1,160萬元。年度利潤則為人民幣2億2,823萬元。總權益上升19.41%達人民幣343億293萬元。董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股21.5港仙。

物業銷售

年內，本集團的物業銷售收入達人民幣97億3,862萬元，佔集團總收入的93.54%。交付的物業總建築面積約為831,564平方米。2020年交付及確認銷售的物業平均銷售價格，為每平方米人民幣11,711元。

本集團的物業銷售確認收入來自全國化佈局的多個區域，包括長三角區域、海西經濟區、華中區域及大灣區，分別貢獻確認金額的66.64%、19.39%、13.54%及0.43%。其中，長三角區域仍然是整體確認收入貢獻的主力。隨著未來區域深耕戰略的進一步推進，集團相信收入來源城市將更加多元化，為集團帶來更豐厚的銷售確認收入。

下表截列各區域於2020年的確認銷售金額及面積：

區域名稱	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	稅後平均售價 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區	1,888,063	131,550	14,352
長三角區域	6,489,375	601,872	10,782
華中區域	1,318,715	92,968	14,185
大灣區	42,468	5,174	8,208
確認於某時點的銷售總計	9,738,621	831,564	11,711
確認於一段時間的銷售總計	—	—	—
已確認物業銷售總計	9,738,621	—	—

下表截列各區域於2019年的確認銷售金額及面積：

區域名稱	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	稅後平均售價 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區	5,912,822	516,972	11,437
長三角區域	14,671,431	1,025,304	14,309
環渤海區域	1,494,903	217,216	6,882
西南區域	229,142	40,350	5,679
大灣區	90,649	8,505	10,658
確認於某時點的銷售總計	22,398,947	1,808,347	12,386
確認於一段時間的銷售總計	71,226	—	—
已確認物業銷售總計	22,470,173	—	—

合約銷售

截至2020年12月31日，集團累積合約銷售金額約為人民幣1,049億6,711萬元，按年上升39.74%。合約銷售面積為6,264,616平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣16,756元，同比上升10.9%。

2020年，儘管全國房地產市場受到年初新冠肺炎疫情的影響，一季度銷售一度暫停，但隨著全國範圍內疫情迅速的得到控制以及聯防聯控機制的落地，二季度之後全國復工復產為銷售的回暖打下了堅實基礎，被疫情壓制的購房需求也逐漸釋放。縱觀全年，有賴於禹洲集團對於突發性事件的積極反應和快速決策，調整了年初部分的推貨，守得雲開見月明，終於在二季度之後的市場行情下順勢而為，助推了一二線核心城市市場的復甦，最終低開高走，實現了千億目標。得益於長三角區域堅韌的經濟發展、人口流入、較好的基礎設施及醫療衛生資源，該區域在復工復產之後的復甦勢頭最為強勁，依然是禹洲合約銷售貢獻的主要區域，合約銷售總額為人民幣646億4,147萬元，佔集團合約銷售總額的61.58%。其中，蘇州、合肥、南京、上海、杭州、寧波及無錫為長三角合約銷售貢獻主要城市，年內多個新項目陸續推出，大多首開即罄，到訪率、認購率均錄得優異表現，彰顯了集團持續深耕長三角重點城市的策略極具前瞻性。

2020年是集團進入蘇州市場的第四年，鑒於蘇州公司於2019年脫穎而出，單年實現了超過人民幣一百億元的銷售業績，使本集團成為蘇州市場最為耀眼的房企之一，亦符合了集團內部有關設立區域型公司的要求，年初，集團以蘇州為核心成立了江蘇區域公司，以便更好的經營佈局所在區域內的各項工作。在過往優異項目的持續帶動下，本集團於年內在蘇州市場繼續開發富有區域影響力的標桿項目，如禹洲·橡樹瀾灣、禹洲·山雲庭、禹洲·星辰四季等。其中，禹洲·山雲庭作為佈局蘇州高端市場並融古意于設計的標桿產品，剛一面世便獲得「第15屆金盤獎蘇南賽區年度最佳預售樓盤獎」、「2020中國房企景觀打造TOP5」、「美尚獎—建築設計專項獎」及「LONDON Design Awards 2020提名獎」，禹洲的高端設計產品力通過山雲庭展現的淋漓盡致。隨著禹洲品牌在江蘇市場內不斷引人注目，未來，禹洲有望在該市場內進一步鞏固既有優勢，加強深耕落地的深度、廣度，以產品力帶動規模效應，以規模優勢提升品牌力，實現區域深耕策略的良性循環。

本集團已經深耕合肥十四年，十四載春華秋實，只待今年厚積薄發。作為最早進入合肥市場的全國性房企之一，禹洲一直堅持「以誠建城，以愛築家」的理念持續深耕合肥市場，力求以優質的產品和服務吸引當地客戶，於合肥共成長。年內，持續的深耕實現碩果累累，從一月份開始，連續十二個月，禹洲的合約銷售總金額、總面積均在合肥市場處於第一名領跑的位置，成為合肥市場當之無愧的「一哥」。以禹洲·蘭園、禹洲·時代領峯、禹洲·錦繡首璽、禹洲·林海天城和禹洲·嘉譽東方為代表的新一批項目，以絕佳的產品設計、貼近用戶的交互式社區體驗以及富有創意的小禹兒IP兒童主題樂園，成為了合肥市場的明星產品。其中，禹洲·林海天城作為禹洲第一個產城合作的項目，於年中時段首開，一日之內便即售罄，後續加開持續火熱，再度售罄。林海天城亦成功榮獲「金盤獎皖贛賽區最佳預售樓盤獎」，產城合作開發的模式開花結果。四季度，合肥公司再接再厲，合約銷售一舉突破人民幣100億元，成為繼蘇州公司之後禹洲又一個單城市單年破百億的公司，厚積薄發再創佳績。

此外，在長三角區域的其他熱門城市中，上海、南京、杭州、揚州等城市也持續加推，於所在市場捷報頻傳，上海、南京憑藉深耕區域市場多年的努力，未來有望衝擊成為下一個單城市破百億銷售的城市公司。年內，本集團剛剛進入的無錫、常州、寧波等熱門城市首次貢獻合約銷售，使得本集團在長三角重點二線城市的戰略佈局再一次得到了加碼和深化。未來，於長三角區域內，本集團將繼續扎根城市，擁抱市場，致力於以極致的產品力和優質的服務持續為客戶打造舒適溫暖的都市生活空間。

海西經濟區作為集團業務的發源地，集團持續夯實在此區域的業務發展基礎，年內為本集團貢獻合約銷售金額達人民幣196億7,133萬元，佔總合約銷售額的18.74%。

環渤海區域合約銷售金額達人民幣117億5,386萬元，佔總合約銷售金額的11.20%。經過幾年對市場的研判和佈局，本集團已經進入北京、天津、石家莊、唐山、青島和沈陽等環渤海區域重點一二線城市。其中青島多個項目的表現可圈可點，成為當地有名的網紅盤打卡地點。禹洲·朗廷府憑藉絕妙的設計，一舉拿下「意大利A DESIGN AWARD 建築金獎」、「德國ICONIC AWARDS 2020標誌性創新建築設計大獎」、「OUTSTANDING PROPERTY AWARD LONDON」等多個國際獎項，將禹洲的產品力迅速展示給了環渤海區域的廣大客戶群。未來，集團將持續做好深耕，力爭在該區域已進駐的優勢城市充分把握市場機遇，優化客研、投資、營銷、物業等多個業務條線，穩扎穩打，再創佳績。

本集團自進入華中區域以來，也一直保持積極的增長態勢。儘管2020年武漢作為華中區域的龍頭城市遭受到新冠肺炎疫情的巨大影響，但隨著中央政府、社會各界力量的不斷幫扶，武漢經濟處於迅速恢復中。年內，華中區域為集團整體合約銷售額帶來人民幣35億2,956萬元的貢獻，佔集團總合約銷售金額的3.36%。

此外，大灣區正在成為本集團未來的又一重倉佈局的熱門經濟區域。年內，大灣區作為本集團一個較新的佈局區域，貢獻了合約銷售額人民幣28億4,810萬元，約佔集團總合約銷售金額的2.71%。2020年6月，本集團正式開啟上海—深圳雙總部戰略，深圳作為大灣區的龍頭城市以及中國經濟發展最為迅猛的城市，未來必將在集團的發展歷程中貢獻新一階段的力量。目前，於大灣區內，本集團已經進駐深圳、佛山、中山、珠海、惠州和香港等城市，隨著粵港澳一體化的進程不斷加速深化，更多的招拍掛、收併購以及舊改機會陸續湧現，將為本集團千億之後的進一步發展提供源源不斷的資源和動力。

年內，西南都市圈也合共帶來人民幣25億2,280萬元的合約銷售金額貢獻，約佔集團總合約銷售額的2.40%。隨著年內集團在西南都市圈斬獲多塊優質住宅地塊並成立西南區域公司，以致力於重點佈局成都、重慶等極具地區輻射性的龍頭城市，相信未來該區域貢獻比重將逐年提升。

下表載列各個項目於2020年的合約銷售金額及面積：

	總合約 銷售金額 (人民幣千元)	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區	19,671,334	1,370,923	14,349
長三角區域	64,641,469	3,486,611	18,540
華中區域	3,529,555	306,027	11,533
大灣區	2,848,095	219,355	12,984
西南區域	2,522,796	221,638	11,382
環渤海區域	11,753,857	660,062	17,807
總計	104,967,106	6,264,616	16,756

下表載列各個項目於2019年的合約銷售金額及面積：

	總合約 銷售金額 (人民幣千元)	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區	10,233,634	703,233	14,552
長三角區域	48,772,698	2,894,542	16,850
華中區域	7,068,724	627,059	11,273
大灣區	1,743,422	130,384	13,371
西南區域	1,084,166	113,324	9,567
環渤海區域	6,212,537	502,666	12,359
總計	75,115,181	4,971,208	15,110

物業投資

本集團的物業投資板塊覆蓋多種商業物業形態，包括購物中心、商業街及寫字樓，著力打造出「禹悅」品牌購物中心和「禹洲廣場」品牌寫字樓兩條產品綫。目前，禹洲物業投資項目已進入深圳、上海、杭州、廈門、蘇州、南京、合肥、武漢及泉州等地，業務主要集中在海西經濟區和大灣區等經濟發達地區，擁有已開業項目28個及籌備期項目11個，共39個項目，打造商業面積超152萬平方米，其中購物中心、寫字樓及社區商業業態的佔比分別為61.3%、23.0%及15.7%，合作品牌超1,000個、戰略聯盟品牌約1,600個。值得一提的是，本集團對在管商業物業的企業資源規劃系統(ERP系統)實施了全面的數字化升級，大大提升了管理溝通和協調效率，運營能力有了質的飛躍。

近年來，禹洲商業始終堅守一線及核心二線城市，積極探尋破局方式，從業態、模式、設計、資本四大創新入手，精耕每一個項目，並提升客戶體驗。未來，禹洲商業將致力於推動市場研究及定位、租戶招攬和開業籌備服務等多元化增值服務的發展，提升品牌價值和客戶滿意度，推動該業務綫快速增長。

物業管理

年內，本集團的物業管理業務規模不斷擴大，截至2020年12月31日，本集團的在管項目總建築面積超過1,750萬平方米，總合約面積超過2,600萬平方米，其中來自於第三方在管建築面積佔比超過15%。在管項目中（按建築面積計）長三角地區佔比超過50%，海西經濟區佔比超過30%。

禹洲集團於1997年起開始提供物業管理服務，20多年以來，禹洲物管從廈門出發，不斷開拓專業服務新領域，形成包含多種物業的多元化項目組合。目前，禹洲物管主要專注於海西經濟區及長三角地區，並在環渤海經濟圈、華中地區、西南地區和大灣區在內四大重點區域確立了堅實的市場地位，主要提供針對中高端小區、別墅、洋房及公寓等類別的住宅物業的管理服務。隨著本集團的土地儲備和多樣化的項目組合持續增長，物管板塊將依托集團全國領先的市場地位和與集團的長期戰略合作關係，繼續變現項目資源的強大內生增長優勢，注重開發多樣化增值服務，進一步提升盈利能力。

2020年，禹洲物管憑藉自身強大的執行能力，在外拓方面也取得了重大突破。年內，通過中標第三方物業開發商開發的項目和收併購的雙軌外拓方式，取得合約總建築面積超過300萬平方米。未來，禹洲物管將繼續積極提升自身的外拓能力，藉助的集團口碑優勢將物業管理服務延伸到第三方開發商開發的物業，合理分配手頭充裕的現金流進行收併購，從而實現項目組合可持續增長。

禹洲物管多年榮獲「中國物業服務百強企業」稱號，並擔任中國物業管理協會理事單位，加入「金鑰匙國際聯盟」，同時榮獲「藍籌物業企業」殊榮，於年內榮登中國指數研究院評選的「2020中國物業服務百強企業」榜單，並蟬聯第36名。

酒店營運

本集團現運營的酒店有廈門禹洲嘉美倫酒店公寓和廈門禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店，其中廈門禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店的收入於合營公司中體現，並積極籌備廈門禹洲嘉美倫溫泉酒店（同安）、惠安嘉美倫商務酒店、武漢太子湖酒店、上海奉賢金匯酒店等共4個項目。2020年，集團對廈門禹洲嘉美倫酒店公寓進行全面升級改造，滿足會議、宴會等不同客戶的接待需求，提升顧客的居停體驗。年內，集團酒店運營總收入約為人民幣1,398萬元。

質量安全及產品線設計

本集團從經營實際出發，對標國際標準，致力於提升為產品標準化建設的標準，通過大運營體系來提升產品設計效率和項目運營效率。綠色建築亦是集團可持續發展策略的重要環節，本集團已於2018年成立了可持續發展專項工作小組，致力於從項目的設計、開發建設到使用，以及物業後期維護的不同階段，積極減少對環境的影響，著力打造人與自然和諧相處的生態社區。2020年11月，本集團升級管治架構，設立可持續發展委員會，將可持續發展上升到戰略決策層面。截至本年度年底，本集團旗下共有135個項目約1,800萬平方米物業達到綠色建築標準，其中逾500萬平方米物業更是獲得綠建二星及以上級別的國內或國際級別認定，深圳禹洲廣場、上海禹洲廣場及廈門禹洲廣場均獲「美國LEED CS認證」，另外香港堅道48號的項目榮獲BEAM Plus最高之鉑金級別。此外，MSCI公司（Morgan Stanley Capital International，即明晟公司）發佈了ESG（Environmental, Social and Governance，即環境、社會和管治）評級報告，本集團再次被評為BBB的ESG評級，在境內所有房企中排名位居第一。

同時，本集團致力於提升每個項目的「產品力」，在項目產品的設計過程中堅持以人為本，深入研判現代人居設計理念，全方位照顧每一位業主的需求，匠心構建高品質理想人居生活，用實力詮釋了「以誠建城，以愛築家」的品牌理念。年內，本集團多個項目設計相繼斬獲國際房地產大獎、REARD全球地產設計大獎、金盤獎、艾景獎等諸多世界知名的行業獎項，設計水準備受認可。

土地儲備

集團秉持區域深耕的拓展策略，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六大都市圈，確保跨越千億後的穩健、可持續發展。

截至2020年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約2,310萬平方米，177個項目，分別分佈於六大都市圈共38個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣6,876元。本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來三至四年的發展需求。

土地儲備的可供銷售建築面積（平方米）

（於2020年12月31日）

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
海西經濟區			
廈門	27	1,170,873	5.1%
福州	8	379,241	1.6%
泉州	3	1,005,744	4.4%
龍岩	1	21,013	0.1%
漳州	4	1,002,087	4.3%
小計	43	3,578,958	15.5%
長三角區域			
上海	15	985,757	4.3%
南京	15	1,064,559	4.6%
杭州	3	612,570	2.7%
紹興	1	127,952	0.6%
寧波	2	109,298	0.5%
蘇州	15	1,296,466	5.6%
常州	1	133,573	0.6%
無錫	3	539,754	2.3%
亳州	1	32,583	0.1%
合肥	19	2,665,553	11.5%
蚌埠	1	511,875	2.2%
金華	2	49,986	0.2%
揚州	4	743,314	3.2%
舟山	1	163,091	0.7%
徐州	1	203,588	0.9%
小計	84	9,239,919	40.0%

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
環渤海區域			
北京	2	117,434	0.5%
天津	10	1,363,159	5.9%
青島	4	365,904	1.6%
石家莊	1	41,572	0.2%
唐山	3	962,610	4.2%
沈陽	2	1,978,609	8.5%
小計	22	4,829,288	20.9%
華中區域			
武漢	4	969,048	4.2%
新鄉	1	258,370	1.1%
開封	1	222,844	1.0%
鄭州	2	237,475	1.0%
小計	8	1,687,737	7.3%
大灣區			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.2%
惠州	2	433,916	1.9%
佛山	5	538,639	2.3%
中山	1	271,502	1.2%
小計	10	1,297,552	5.6%
西南區域			
重慶	4	804,696	3.5%
成都	3	765,727	3.3%
小計	7	1,570,423	6.8%
合計	174	22,203,877	96.1%
城市更新			
大灣區			
深圳	1	119,234	0.5%
珠海	1	627,022	2.7%
惠州	1	150,308	0.7%
合計	3	896,564	3.9%
總計	177	23,100,441	100.0%

年內，本集團根據土地市場的情況，並進行深入研究分析後，通過公開招拍掛以及收併購的方式，以極具吸引力的價格在上海、成都、武漢、重慶、合肥、蘇州、無錫、揚州和寧波等城市斬獲18幅優質地塊，總建築面積約2,847,431平方米，平均樓面價為每平方米人民幣11,852元，以上新增項目全部位於一、二線城市。

同時，禹洲集團一直密切關注大灣區的城市建設及經濟發展，深度了解大灣區地方政策、產業和城市規劃，積極跟進城市更新項目，為集團多樣化的土地獲取再拓新途徑。年內，集團在大灣區核心城市深圳、珠海、惠州獲得3個優質城市更新項目，總建築面積約896,564平方米。未來，集團將繼續大力推進城市更新項目落地實施，持續不斷地轉化為優質可售資源，並成為集團在大灣區獲取土地資源的重要方式。

下表載列該21幅地塊於2020年12月31日的詳情：

地區	項目個數	預計總 建築面積 (平方米)	所佔比例	總土地成本 (公司歸屬) (人民幣千元)	所佔比例
招拍掛／收併購					
長三角區域					
上海	1	59,120	1.6%	976,920	3.3%
合肥	2	264,181	7.1%	1,586,371	5.3%
蘇州	5	406,032	10.8%	2,584,406	8.6%
無錫	2	302,154	8.1%	4,035,515	13.4%
常州	1	133,573	3.6%	837,900	2.8%
寧波	1	72,870	1.9%	1,003,420	3.3%
揚州	1	300,466	8.0%	807,481	2.7%
紹興	1	127,952	3.4%	2,628,800	8.8%
小計	14	1,666,348	44.5%	14,460,813	48.2%
西南區域					
成都	2	734,904	19.6%	3,404,780	11.3%
重慶	1	226,994	6.1%	1,460,000	4.9%
小計	3	961,898	25.7%	4,864,780	16.2%

地區	項目個數	預計總 建築面積 (平方米)	所佔比例	總土地成本 (公司歸屬) (人民幣千元)	所佔比例
華中區域					
武漢	1	219,185	5.9%	2,850,000	9.5%
小計	1	219,185	5.9%	2,850,000	9.5%
合計	18	2,847,431	76.1%	22,175,593	73.9%
城市更新					
大灣區					
深圳	1	119,234	3.2%	807,930	2.7%
珠海	1	627,022	16.7%	6,688,569	22.3%
惠州	1	150,308	4.0%	322,420	1.1%
合計	3	896,564	23.9%	7,818,919	26.1%
總計	21	3,743,995	100.0%	29,994,512	100.0%

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自物業銷售、投資物業租金收入、物業管理收入及酒店運營業務四大業務範疇。2020年，本集團的總收入為人民幣104億1,160萬元。收入減少主要是由於受新冠肺炎疫情影響，上海的若干物業項目的開發進度及於武漢及唐山的物業交付有所延期，導致收入遞延確認。其中，物業銷售收入約為人民幣97億3,862萬元，佔總收入的93.54%；投資物業租金收入約為人民幣2億6,141萬元，按年下降14.33%；物業管理收入約為人民幣3億9,759萬元，按年下降11.19%；酒店運營收入約為人民幣1,398萬元。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團的土地成本，包括釋放公允值調整、建築成本及資本化利息。2020年，本集團的銷售成本約為人民幣99億3,169萬元，比2019年約人民幣171億4,900萬元下降42.09%。銷售成本下降主要是年內本集團交付的物業建築面積較少所致。

毛利及毛利率

本集團2020年的毛利約為人民幣4億7,991萬元，毛利率為4.61%。本年度毛利率的波動主要受到(i)若干項目即合肥的禹洲·平湖秋月、蘇州的禹洲·嘉譽山、亳州的禹洲·名邦狀元府、上海的禹洲·雍賢府所在當地的限價政策的影響而導致微薄毛利率情況；及(ii)於年內因結轉物業（主要位於蘇州、揚州及合肥）而釋放公允值調整，合共人民幣7億3,880萬元。剔除以上非現金調整後，毛利率為18.19%。

投資物業公允值收益

本集團於2020年錄得投資物業公允值收益約為人民幣3億8,726萬元（2019年：人民幣6億55萬元），與去年相比下降約35.52%。

其他收入及收益

其他收入及收益從2019年的約人民幣21億6,769萬元，按年下降約67.00%至2020年的約人民幣7億1,524萬元，主要由於2019年有一筆出售及於失去控制權時視作出售附屬公司的額外收益，而2020年並沒有此收益。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2019年的約人民幣6億5,959萬元，按年下降35.11%至2020年的約人民幣4億2,804萬元，佔合約銷售總額的0.41%（2019年：0.88%），主要是由於集團自去年起建立了自銷團隊，實現了分銷代理與自銷雙模式並行，有助於降低銷售成本。

行政開支

本集團的行政開支由2019年約人民幣10億9,065萬元，按年下降26.31%至2020年約人民幣8億374萬元，主要由於本集團進駐的六大區域及雙總部戰略的落地已趨於穩定，相關行政開支較過往得到了較好的控制。2020年的行政開支佔總合約銷售之比為0.77%（2019年：1.45%）。

其他開支

其他開支由2019年的約人民幣3億1,074萬元，按年下降0.36%至2020年的約人民幣3億962萬元。下降主要是由於衍生工具公允值虧損約人民幣1億5,951萬元及商譽減值由2019年約人民幣1億8,929萬元，按年下降69.59%至2020年約人民幣5,756萬元所致。

融資成本

本集團的融資成本由2019年約人民幣1億8,160萬元，按年下跌31.56%至2020年約人民幣1億2,428萬元。融資成本下跌主要是由於年內資本化利息金額增加所致。

應佔合營公司業績

2020年，本集團應佔合營公司的盈利為人民幣2億689萬元，2019年虧損為6,349萬元。2020年，合營公司的總收入為人民幣63億15萬元，本集團在合營公司的收入中所佔的份額達到人民幣22億276萬元。合營公司的毛利率為21.87%。合營公司總合約負債於2020年末達到人民幣376億6,798萬元。

應佔聯營公司業績

2020年，本集團應佔聯營公司的盈利為人民幣2,337萬元，2019年盈利為2億2,937萬元。2020年，聯營公司的總收入為人民幣45億2,684萬元，本集團在聯營公司的收入中所佔的份額達到人民幣13億9,263萬元。聯營公司的毛利率為5.83%。聯營公司總合約負債於2020年末達到人民幣119億3,233萬元。

所得稅

本集團於2020年錄得稅務抵免人民幣8,123萬元。2019年本集團所得稅費用約人民幣26億3,771萬元。所得稅費用下降及錄得稅務抵免主要由於過往年度企業所得稅超額撥備所致。

年度利潤

年度利潤為人民幣2億2,823萬元，按年下降94.25%。主要由於以上提及因素所致。

非控股權益應佔利潤

截至2020年12月31日止年度，非控股權益應佔利潤由約人民幣3億6,102萬元按年減少69.19%至約人民幣1億1,124萬元。主要由於非全資擁有項目收入及利潤下降。

每股基本盈利

截至2020年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣0.09分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物、受限制現金及初始期限超過三個月之無抵押定期存款約為人民幣344億6,882萬元，較2019年12月31日的約人民幣355億1,127萬元，下降2.94%。

借款

本集團採用審慎的財務政策，積極主動進行債務管理，優化債務結構，致力於平衡財務風險及降低資金成本。年內，集團在境外多次成功發行美元優先票據，票息主要介乎7.375%至7.85%之間，期限主要介乎於五年期至六年期。同時，於2020年7月及9月集團在境內分別成功發行總額為人民幣30億元的五年期公司債券，票面利率均為6.5%。體現了境內外機構投資者對公司良好信用記錄、審慎自律財務表現的認可。

於2020年12月31日，本集團的銀行及其他貸款、公司債券以及優先票據餘額合共為人民幣638億9,971萬元（其中若干貸款以本集團若干投資物業、持作銷售用途的物業及在建物業作抵押），較去年上升14.79%。平均借貸成本為年利率7.19%，較2020年6月30日的7.22%下降0.03個百分點。平均一年內到期債務為人民幣188億8,375萬元，佔總債務比例為29.55%，現金短債比（現金及現金等價物、受限制現金及初始期限超過三個月之無抵押定期存款之總和除以一年內到期債務）為1.83倍。

新債務詳情：

發行人	類別	公募/私募	賬面金額	到期情況	票面利率	信貸評級
禹洲集團控股有限公司	境外優先票據	公募	6.45億美元	6年	7.375%	B1/BB-/BB
禹洲集團控股有限公司	境外優先票據	公募	4億美元	5年	7.7%	B1/BB-
禹洲集團控股有限公司	境外優先票據	公募	3億美元	6年	7.85%	B1/BB-
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內公司債	私募	人民幣15億元	5年	6.5%	不適用
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內公司債	私募	人民幣15億元	5年	6.5%	不適用

淨資產負債比率

截至2020年12月31日，本集團的淨負債比率為85.80%（淨資產負債比率為計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據，減現金及現金等價物、受限制現金及始初期限超過三個月之無抵押定期存款除以權益總額）。

於2020年12月31日，本集團已就向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款而向銀行提供的擔保金額為人民幣164億2,949萬元（2019年12月31日：人民幣169億6,736萬元）。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金額分別為人民幣66億3,756萬元（2019年12月31日：人民幣100億2,030萬元）及人民幣10億4,033萬元（2019年12月31日：人民幣23億9,829萬元）。

貨幣風險

截至2020年12月31日止，本集團總借貸、公司債券及優先票據，合共約人民幣638億9,971萬元中，約有39.13%為人民幣計值及60.87%為港元及美元計值。

本集團的銀行及其他借款、公司債券、優先票據及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行及其他 借款、 公司債券、 優先票據結餘 (人民幣千元)	現金結餘* (人民幣千元)
港幣	1,265,420	525,193
人民幣	25,002,481	28,619,636
美元	37,631,807	5,323,897
其他	—	90
合計	<u>63,899,708</u>	<u>34,468,816</u>

* 包含受限制現金及始初期限超過三個月之無抵押定期存款

科技信息系統

本集團積極推進、提高集團信息化水準，構建管理+IT管控體系，提高信息化自主規劃設計能力，堅持用科技為企業賦能，全面提升經營效率和品質。年內，重點圍繞「決策有據、業務賦能、科技創新」三大方面來建設信息化項目，其中在決策有據方面，規劃建設經營決策平台，以經營目標為導向，支撐項目從投前到投後全週期數據化動態監控分析，保障經營收益目標達成。業務賦能方面，地產核心業務流程實現系統管理貫通，建設了貨值管理、行銷4212、行銷費控、財務智能POS (Point of Sale)收款、招採線上履約評估、成本移動工程協同、客戶服務平台、移動驗房等項目。其次，本集團依託信息化手段持續優化權責流程，保障了高效運營。科技創新方面，本集團已逐步開展前沿科技應用探索，圍繞「購房者、住戶、商戶」客戶體系，搭建各類商業小程序客戶經營服務平臺，提升服務品質效率，提高客戶滿意度，探索大會員數字經營體系，打造核心競爭力。

人力資源

隨著本集團千億目標的達成，全國化佈局及區域深耕的進一步深入，集團進一步夯實「2+3」管控體系，結合區域、城市發展特點對組織發展進行統一規劃。明確了組織規劃路徑，以及裂變（組織升／降級）的具體條件。年內，集團入駐深圳總部，啟動上海—深圳雙總部戰略，進一步加強全方位人才招聘及培養計劃，完善對於優秀人才的全覆蓋。同時，集團也進一步梳理了集團、區域、城市、項目各自的定位，明確了集團作為雲台、區域與城市作為中台，項目作為基台的三大定位，並基於各自的角色和定位向下賦能，在組織架構、配置標準和決策許可權上進一步下移，通過科學授權促使管理效率大幅提升。

年內，集團正式推出員工股份獎勵計劃——「禹股共享計劃」，將拿出不超過已發行股本的10%用於實行員工激勵，參加員工獎勵計劃的員工主要涵蓋公司中高層人員、優秀員工及業務骨幹。這亦是集團上市以來覆蓋範圍最廣、激勵程度最深的一次員工獎勵計劃。將有利於建立和完善員工、股東的發展共用機制，進一步改善和提升公司治理水準，增強員工的凝聚力和公司競爭力，充分調動員工的積極性和創造性，促進公司長期、持續、健康發展。

一直以來，集團十分重視員工關懷和成長。2020年，本集團系統梳理現行員工關懷及員工活動，完成《員工關懷方案》制定，員工關懷方案覆蓋全集團各層級員工，如新員工入職培訓、績優員工座談會、禹洲螢光夜跑衝刺40天、「時習之」學習活動、司慶暨聯誼活動等，促進了新員工的快速融入，提升了老員工的忠誠度，有效傳播了公司的企業文化。從疫情爆發以來，集團即時關注員工的身心健康，按照政府要求組織員工返工，每日收集新增返崗人員資訊、採買防疫物資、測量員工體溫及公共場所消毒，並及時發佈疫情防護指南，為員工開設心理健康等系列講座。一系列的舉措體現了集團深入貫徹「責任、擔當、成就、共享」的價值觀，進一步推動集團的持續快速發展，助力2021年再創佳績。

於2020年12月31日，本集團共有7,537名僱員（2019年：7,572名）。

股息派發

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股21.5港仙予於2021年6月21日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）的合資格股東（「合資格股東」），須待股東於2021年5月28日舉行之應屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）批准後，方可作實。

擬派末期股息將全部按收取本公司之新繳足股份（「代息股份」）代替現金方式收取末期股息（「以股代息計劃」）。

此項以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司批准根據此項計劃所發行之代息股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於2021年6月29日或前後寄予合資格股東。預計末期股息單或代息股份的股票將於2021年7月28日或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於2021年5月28日召開應屆股東週年大會及股東週年大會通告將適時刊發並寄發予股東。為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2021年5月25日至2021年5月28日（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2021年5月24日下午四時三十分送交本公司位於香港的證券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室，以作登記。

擬派末期股息將於2021年7月28日或前後派付。為確定享有擬派末期股息的權利，本公司將於2021年6月17日至2021年6月21日（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。為合資格享有擬派末期股息的權利，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2021年6月16日下午四時三十分送交本公司位於香港的證券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室，以作登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2020年8月5日，本公司宣佈提出收購要約（「**2021年票據收購要約**」），旨在以現金購買其於到期前未償還的本金總額為375,000,000美元於2021年到期的6.375%優先票據（「**2021年票據**」）。2021年票據收購要約於2020年8月12日下午四時正（倫敦時間）屆滿。本公司已接納購買於上述屆滿日期或之前有效提呈的本金總額為54,853,000美元的全部2021年票據。2021年票據收購要約已於2020年8月14日完成。本公司已完成購回本金總額54,853,000美元之2021年票據，相當於2021年票據收購要約前尚未償還本金額375,000,000美元之14.63%。已購回2021年票據已註銷。於註銷已購回2021年票據後，2021年票據之現有本金總額為320,147,000美元。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為2020年8月5日、2020年8月13日、2020年8月14日之公告。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事進行股份交易的標準守則

本公司已採納一套嚴謹程度不低於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂標準的董事進行證券交易的行為守則（「**證券守則**」）。董事已確認於截至2020年12月31日止年度，一直遵守證券守則的規定。

企業管治

本集團董事會及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。本集團所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

年內，本集團一直採用、應用及遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載的企業管治守則，惟以下偏離除外：

守則條文A2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。林龍安先生從2012年1月1日起承擔本集團主席及首席執行官權責。儘管此兩角色均由同一位人士所擔任，其部分責任由執行董事分擔以平衡權利。而且所有重大決定均經由董事會及高級管理層商議後才作出。另董事會包含三位獨立非執行董事帶來不同獨立的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會將定期進行檢討及監督，確保目前結構不會削弱本集團的權力平衡。

購股權計劃

董事會宣佈，於2020年1月22日，本公司已根據其於2010年5月24日採納的購股權計劃向本公司若干董事及本集團若干僱員授出購股權，可供承授人認購本公司股本中合共64,208,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價港幣4.274元。

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2020年12月31日止的綜合財務報表。

安永會計師事務所的工作範圍

本集團於本初步公告所列關於截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已經由本公司核數師安永會計師事務所與本集團的年度綜合財務報表草稿所列的金額進行核對一致。本公司核數師就此進行的工作，並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則而進行的核證服務，故此本公司核數師概不就本初步公告發表任何核證。

刊發業績公告

此業績公告已刊載於本公司網站(<http://yuzhou-group.com/>)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。

發展策略與展望

展望2021年，國際大環境中政治、經濟、外交、新冠疫情等領域內不確定、不穩定的因素仍然較多，國內經濟在復工復產之後雖然穩步復甦，但其中經濟結構發展不平衡、不充分的問題依然需要重點關注，把握好疫情防控和經濟發展之間的動態平衡將成為未來一段時期的重點議題。宏觀經濟方面，預計中央將繼續出台多項措施推進國內大循環的落地和優化，挖掘和釋放國內需求潛力，同時積極支持實體經濟發展，降低社會融資實際成本，繼續實施穩健的貨幣政策，重點在穩增長、調結構、防風險、控通脹之中把握綜合平衡。具體到房地產市場來看，預計房地產市場及政策將繼續以「穩」為基調，房地產金融長效管理機制將繼續加快建立和深化，房地產金融監管將持續強化，避免房地產市場走向過度金融化的方向，從而防範化解系統性金融風險。政策方面，隨著《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》發佈，建議提出「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，租購併舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展」，該基調與過去幾年房地產市場調控的脈絡保持一致，可見未來若干年內，中國房地產市場調控政策整體將繼續在「房住不炒」的大背景下保持連續性和穩定性，整體全面深化「因城施策」的方針，夯實城市政府主體責任。在「三穩」的目標下，預計限購、限貸、限售等調控政策將成為常態化工具。土地市場方面，預計土地市場整體熱度會延續2020年末低位運行的趨勢。在「因城施策」政策指引下，或有部分城市階段性放鬆調控，但整體土地市場偏緊仍是大勢所趨。尤其是在地產金融監管環境預計將長期從緊的前提下，2021年企業拿地態度將更加謹慎，對於素質較好的熱門地塊，競爭熱度將會延續火爆態勢。現金流長期穩健、融資渠道多元暢通、監管指標符合要求的房企將迎來理性補充土儲的較好機會。與此同時，市場對於熱門區域的核心城市裡剛需和改善型的住房需求依然十分穩定，於熱門區域內廣泛佈局的全國化房企則會有更大優勢與調整空間。

2020年初新冠肺炎疫情發生以來，黨中央和各級政府高度重視，全方位採取組合應急方案，全國人民團結一心密切配合，最終控制住了疫情蔓延。其時，本集團亦積極回應號召，第一時間成立了人民幣1,500萬元的「抗疫專項基金」，多種方式支援各地疫情防控工作。疫情雖讓中國房地產市場2020年短期承壓，但長遠來看，中國的疫情防控和疫苗研發在此輪世界百年之大變局中處於最優的狀態，中國經濟的復甦和市場的發展也必然成為引領世界經濟恢復的主要動力。管理層對於中國經濟的發展以及房地產行業長遠的健康、穩健和有序發展依然充滿了信心。

自1994年成立以來，禹洲集團一直以穩健的經營理念而著稱，與中國房地產市場的發展政策同向而行，致力於推動房地產市場平穩健康發展，為多個區域的城市化發展貢獻了力量。發展戰略上，禹洲將繼續秉承「區域深耕，全國領先」的戰略指導方針，在六大都市圈縱深發展，深耕拓展擁有發展潛力的一、二線城市，並積極響應國家「長三角區域一體化發展規劃綱要」和「粵港澳大灣區發展規劃綱要」，堅持為國家新型城鎮化建設貢獻禹洲力量，在後千億時代穩健睿行，進一步提升產品力和發展質量，推動行業深化發展。

在投資拿地方面，禹洲集團將延續上市以來一貫穩健風格，量入為出，採取「收併購」、「公開市場招拍掛」、「產業勾地」、「合作開發」等多元購地方式並舉的策略，積極而不激進地靈活出擊，提前佈局價值窪地，為禹洲後千億時代的穩健發展奠定堅實基礎。

在融資及資本市場聯絡方面，禹洲集團一直積極探索多元穩定的融資渠道，並與國際國內資本市場各方機構保持良好關係，積極聆聽資本市場的聲音，準確把握市場時機，搭建有效的融資體系。2020年禹洲在過往長期積極的債務管理基礎上，學習和跟進國際領先的綠色環保發展趨勢，於年內首次發行了綠色美元債券，不僅降低了融資成本，得到全球近10倍超額認購，還進一步優化了結構，延長了債務久期，得到資本市場的廣泛認可。未來，禹洲將進一步開拓境內融資渠道，在確保穩健經營的基礎上把開發貸、股權融資、公司債、美元債、銀團、綠色債券等有機結合。同時繼續嚴密監控市場流動性環境，隨著市場及政策變化，積極探索創新融資機會，為未來的高速增長提供充足資金支持的同時，進一步致力於降低融資成本，提高融資資金利用效率，從而提高企業抗風險能力。

禹洲集團始終致力於通過制定高精細的標準，結合高效的管控制度，確保產品體系的有效落地，以提高開發速度和效率。近年來，禹洲大力實踐可持續發展模式，將綠色技術、綠色裝配等先進可持續的工藝融入到產品的全生命週期，通過住宅產品的不斷升級更新，順應市場消費升級的需求，建設人與環境和諧共融的社區。為持續提高禹洲住宅產品的競爭力及品牌影響力，在產品創新上，2021年禹洲將繼續深化並推廣「雍」、「朗」及「嘉」三大產品體系，在產品研發體系內優化標準配置分檔，深化研發建築、景觀、精裝、機電和結構五大專業標準化手冊，確保產品研發閉環和快速落地的有效支撐。同時，禹洲積極與專業科研機構合作，助力綠色建築的開發及生態社區的研究推廣，因地制宜的推動BIM技術、裝配式建築、海綿城市、空氣質量監控等綠色環保技術的應用，促使禹洲產品力更上一層樓。

人才儲備方面，在圓滿完成了千億目標之後，面對未來的更高層次發展，相應的人才配套亦需要跟進升級。展望未來，集團將進一步升級人才戰略，戰略性引進行業尖端人才，源源不斷地培養有生命力的內生性人才，確保選對人、用對人、留住人，為人才在禹洲實現自身價值創造平台和機會。另一方面，積極構建企業發展的精神資源，強調管理人員能力的提升，加強專題培訓，將家國情懷、風清氣正和企業文化有機結合，提升集團的凝聚力。同時。集團將繼續優化組織架構，根據公司戰略發展要求，進一步調整集團總部與各區域公司、城市公司之間的管理定位，建立資源整合機制，為集團未來業務的快速擴張提供保障。

作為負責任的企業公民，禹洲始終堅持「穩健經營 創造價值」的理念，用誠心和誠信為客戶築造溫馨家園。在以高標準為城市打造精品項目的同時，積極踐行企業公民的社會責任，致力於教育、環保、公益事業以及各類慈善活動，推動社會可持續發展。也因此收穫了諸如MSCI（明晟）BBB級的評級，彰顯了禹洲在社會責任方面的諸多貢獻。

未來，禹洲將一如既往秉持「以誠建城 以愛築家」的精神，緊緊圍繞「立產品、優服務、提運營」的目標，聚能人、強融資、精管理，全面聚焦產品和服務，堅持有質量的增長，以「極致產品力，精緻服務力」為錨，堅定圍繞「闖的精神、創的勁頭、干的作風、家國情懷、風清氣正」的原則，積極把握市場機遇，確保公司穩健發展，不忘初心，載譽前行，持續為股東、客戶、員工及整個社會創造價值，繼續穩步奮進，力爭再創佳績。

致謝

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。集團將繼續憑藉更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策略，以及「以誠建城，以愛築家」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
林龍安

香港，2021年3月30日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席，太平紳士）、郭英蘭女士、林聰輝先生及林禹芳女士；本公司非執行董事為謝梅女士；及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。