

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2022年6月30日止六個月期間 中期業績

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」或「禹洲集團」）截至2022年6月30日止六個月期間（「期內」）的未經審核綜合業績。該等中期業績乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製並由本公司獨立核數師尤尼泰·栢淳（香港）會計師事務所有限公司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。該等中期業績亦已由本公司審核委員會審閱。

#### 財務摘要

1. 截至2022年6月30日止六個月期間，累積合約銷售金額人民幣209億4,870萬元，同比下降60.26%。
2. 收入由截至2021年6月30日止六個月期間的人民幣120億810萬元增加3.21%至截至2022年6月30日止六個月期間的人民幣123億9,309萬元。
3. 期內溢利由截至2021年6月30日止六個月期間的人民幣12億181萬元變為截至2022年6月30日止六個月期間的人民幣3億5,259萬元。
4. 董事會議決不就截至2022年6月30日止六個月期間派付中期股息。

## 簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	12,393,085	12,008,100
銷售成本		<u>(11,050,592)</u>	<u>(9,595,902)</u>
毛利		1,342,493	2,412,198
投資物業公允值收益淨額		158,674	672,261
其他收入及收益	3	504,399	205,932
銷售及分銷成本		(254,056)	(286,363)
行政開支		(320,541)	(411,734)
其他開支		(340,739)	(30,103)
融資成本	5	(256,384)	(127,657)
應佔合營公司損益額		(22,411)	(380,862)
應佔聯營公司損益額		<u>(81,709)</u>	<u>79,548</u>
除稅前利潤	6	729,726	2,133,220
所得稅開支	7	<u>(377,137)</u>	<u>(931,411)</u>
期內利潤		<u>352,589</u>	<u>1,201,809</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		59,085	856,783
非控股權益		<u>293,504</u>	<u>345,026</u>
		<u>352,589</u>	<u>1,201,809</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
— 基本 (每股人民幣分)	9	<u>0.11</u>	<u>12.78</u>
— 攤薄 (每股人民幣分)	9	<u>0.11</u>	<u>12.77</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	352,589	1,201,809
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收益： 海外業務換算之匯兌差額	<u>(433,246)</u>	<u>342,735</u>
期內全面(虧損)/收益總額	<u><u>(80,657)</u></u>	<u><u>1,544,544</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(374,161)	1,199,518
非控股權益	<u>293,504</u>	<u>345,026</u>
	<u><u>(80,657)</u></u>	<u><u>1,544,544</u></u>

# 簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	2,516,954	2,255,381
投資物業	16,185,960	15,972,920
持作物業開發銷售用途的土地	1,401,811	1,401,811
商譽	686,635	741,202
於合營公司投資	3,286,521	3,308,932
於聯營公司投資	7,014,508	7,096,217
按公允值計入損益的金融資產	6,051	5,100
按公允值計入其他全面收益的金融資產	243,708	232,997
遞延稅項資產	1,402,937	1,199,409
<b>非流動資產總額</b>	<b>32,745,085</b>	<b>32,213,969</b>
<b>流動資產</b>		
持作物業開發銷售用途的土地	1,624,455	225,891
在建物業	48,513,366	47,431,370
持作銷售用途的物業	25,891,505	26,170,388
收購土地預付款項	-	1,398,564
預付款、其他應收款項及其他資產	49,560,847	47,122,274
預付企業所得稅	1,119,945	1,113,922
預付土地增值稅	1,442,053	1,184,599
受限制現金	606,614	968,378
初始期限超過三個月之無抵押定期存款	1,102,778	2,173,906
現金及現金等價物	7,777,701	14,377,647
<b>流動資產總額</b>	<b>137,639,264</b>	<b>142,166,939</b>
<b>流動負債</b>		
合約負債	39,366,365	40,027,616
貿易應付款項	10 8,704,242	6,810,201
其他應付款項及應計費用	18,733,609	20,783,152
公司債券	11 5,000,000	4,500,000
優先票據	36,449,948	5,038,874
計息銀行及其他借貸	7,620,920	4,459,782
應付企業所得稅	2,465,675	2,773,633
土地增值稅撥備	2,012,215	1,994,610
<b>流動負債總額</b>	<b>120,352,974</b>	<b>86,387,868</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>17,286,290</b>	<b>55,779,071</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>50,031,375</b>	<b>87,993,040</b>

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	<b>5,508,983</b>	10,810,277
公司債券	<i>11</i> –	2,000,000
優先票據	–	29,773,509
遞延稅項負債	<b>3,880,701</b>	4,014,617
非流動負債總額	<b>9,389,684</b>	46,598,403
<b>資產淨額</b>	<b>40,641,691</b>	41,394,637
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	<b>559,947</b>	559,947
高級永續證券	<b>1,911,986</b>	1,911,986
儲備	<b>23,220,830</b>	23,644,069
	<b>25,692,763</b>	26,116,002
<b>非控股權益</b>	<b>14,948,928</b>	15,278,635
<b>權益總額</b>	<b>40,641,691</b>	41,394,637

## 1. 公司及集團資料

禹洲集團控股有限公司乃於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

期內，本公司及其附屬公司主要於中華人民共和國大陸（「中國」或「中國大陸」）及香港從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務。

董事認為，本公司董事林龍安先生及郭英蘭女士被視為本公司控股股東。

### 2.1 呈列基準

截至2022年6月30日止期間的中期簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。本集團未能於若干優先票據到期及相關寬限期屆滿時支付其利息，因此已就該等優先票據發生違約事件。根據該等優先票據相關契約項下的條件，該等優先票據的持有人可能要求立即贖回優先票據，繼而可能觸發本集團其他優先票據及債務之交叉違約。因此，於期間結算日，本集團已將所有優先票據重新分類為流動負債。本集團擁有本金總額為人民幣36,449,948,000元的優先票據以及人民幣7,777,701,000元的現金及現金等價物，本集團亦於截至2022年6月30日止期間錄得現金及現金等價物淨減少人民幣6,599,946,000元。根據本集團的現金流預測及經考慮本集團交換優先票據後，董事認為，本集團將擁有充足營運資金以為其於可見將來到期之責任提供資金。

本公司正與其財務顧問團隊合作以探索所有可行的整體解決方案以解決當前流動性問題，有關詳情載於本公司日期為2022年4月1日和2022年5月13日的公告。

### 2.2 編製基準及會計政策

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入其他全面收益的金融資產除外，其乃按公允值計量。本中期財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，除非另有指明者外，所有數值均已捨入至最接近的千位數。

截至2022年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本公司截至2021年12月31日止年度之年度財務報表所遵循者貫徹一致，惟對本期間財務資料首次採用的以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

## 2.2 編製基準及會計政策(續)

香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後的2019冠狀病毒疾病相關租金寬減
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本
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

在本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等中期簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

## 3. 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載列如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	12,038,507	11,677,048
投資物業之租金收入	144,882	96,928
物業管理費收入	205,030	227,273
酒店經營收入	4,666	6,851
	<u>12,393,085</u>	<u>12,008,100</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	8,027	183,724
出售附屬公司收益	481,064	—
匯兌收益淨額	—	10,533
其他	15,308	11,675
	<u>504,399</u>	<u>205,932</u>

#### 4. 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。分部資產及負債並不會定期向本集團主要營運決策者匯報。

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2022年6月30日止六個月期間

	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
(未經審核)						
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	12,038,507	144,882	205,030	4,666	-	12,393,085
其他收入	8,933	2,465	461,137	9	23,828	496,372
總額	<u>12,047,440</u>	<u>147,347</u>	<u>666,167</u>	<u>4,675</u>	<u>23,828</u>	<u>12,889,457</u>
分部業績	<u>499,680</u>	<u>150,570</u>	<u>353,885</u>	<u>572</u>	<u>(26,624)</u>	<u>978,083</u>
對賬：						
利息收入						8,027
融資成本						(256,384)
除稅前利潤						729,726
所得稅開支						(377,137)
期內利潤						<u>352,589</u>

## 截至2021年6月30日止六個月期間

	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
(未經審核)						
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	11,677,048	96,928	227,273	6,851	–	12,008,100
其他收入	18,512	155	3,425	97	19	22,208
總額	<u>11,695,560</u>	<u>97,083</u>	<u>230,698</u>	<u>6,948</u>	<u>19</u>	<u>12,030,308</u>
分部業績	<u>1,223,630</u>	<u>691,854</u>	<u>78,211</u>	<u>2,008</u>	<u>81,450</u>	2,077,153
對賬：						
利息收入						183,724
融資成本						<u>(127,657)</u>
除稅前利潤						2,133,220
所得稅開支						<u>(931,411)</u>
期內利潤						<u>1,201,809</u>

## 地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國大陸產生，而本集團超過90%之分部資產乃位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會為本中期財務資料使用者提供額外有用資料。

## 主要客戶資料

截至2022年及2021年6月30日止六個月期間，並無單一外部客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上。

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的利息	2,221,431	2,267,278
減：資本化利息	<u>(1,965,047)</u>	<u>(2,139,621)</u>
	<u>256,384</u>	<u>127,657</u>

## 6. 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：

	截至6月30日止六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	10,838,003	9,339,704
所提供服務之成本	212,589	256,198
折舊	34,646	41,053
衍生金融工具已變現虧損**	-	11,194
出售附屬公司的(收益)／虧損*/**	(481,064)	6,724
僱員福利支出(包括董事及首席執行官薪酬)：		
—工資及薪金	144,964	178,172
—以股權結算購股權開支	2,626	7,879
	<u>147,590</u>	<u>186,051</u>
賺取租金投資物業產生的直接經營支出(包括維修及維護)	24,820	30,237
在建物業減值**	159,387	-
商譽減值**	40,376	-
匯兌虧損／(收益)**/*	139,995	(10,533)

\* 該等項目計入簡明綜合損益表內「其他收入及收益」。

\*\* 該等項目計入簡明綜合損益表內「其他開支」。

## 7. 所得稅

由於本集團期內並無產生應課稅利潤，故並無於期內就香港利得稅作出撥備(截至2021年6月30日止六個月期間：無)。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據截至2022年及2021年6月30日止六個月各期間的應課稅利潤按適用稅率計算。

期內所得稅支出／(抵免)的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	613,017	654,217
中國土地增值稅	109,385	144,235
	<u>722,402</u>	<u>798,452</u>
遞延：		
本期內	(345,265)	132,959
期內稅項支出總額	<u>377,137</u>	<u>931,411</u>

## 8. 中期股息

	截至6月30日止六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
宣派中期股息—每股普通股零(截至2021年6月30日止六個月期間:5.3港仙)	—	276,940

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月期間的每股基本盈利金額乃按母公司擁有人應佔期內利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整),及已發行普通股加權平均數6,543,909,500股(截至2021年6月30日止六個月期間:6,304,553,381股)(已予以調整以反映已發行的以股代息股份),減去根據股份獎勵計劃持有的股份加權平均數10,324,504股(截至2021年6月30日止六個月期間:6,827,514股)計算。

截至2022年6月30日止六個月期間的每股攤薄盈利金額乃按母公司擁有人應佔期內利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)計算,及用於計算的普通股加權平均數乃(i)用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數,以及(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。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於:

	截至6月30日止六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	<b>59,085</b>	856,783
有關高級永續證券的分派	<b>(51,704)</b>	(52,070)
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<b>7,381</b>	804,713

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間	
	2022年	2021年
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
期內已發行普通股之加權平均數，減去根據股份獎勵計劃持有的股份加權平均數，用於計算每股基本盈利	6,533,584,996	6,297,725,867
購股權之攤薄影響－普通股之加權平均數	—	5,047,699
期內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	<u>6,533,584,996</u>	<u>6,302,773,566</u>

由於本公司購股權對所呈列之每股基本盈利有反攤薄影響，故並無對截至2022年6月30日止六個月期間所呈列之每股基本盈利作出攤薄調整。

## 10. 貿易應付款項

於報告期間結束時，貿易應付款項按到期日呈列之賬齡分析如下：

	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年內或須於要求時償還	4,951,438	3,542,944
1至2年內須償還	<u>3,752,804</u>	<u>3,267,257</u>
	<u>8,704,242</u>	<u>6,810,201</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 11. 公司債券

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
2024年到期的公司債券	2,000,000	3,500,000
2025年到期的公司債券	3,000,000	3,000,000
	<b>5,000,000</b>	6,500,000
分類為流動負債的部分	<b>(5,000,000)</b>	(4,500,000)
非流動部分	<b>-</b>	<b>2,000,000</b>

上文包括以下本金總額的債券：

- (i) 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、第三年末和第四年末，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。於2021年4月，票面利率調整為每年6.98厘。6.5厘公司債券於2022年6月30日分類為流動負債及於2021年12月31日分類為非流動負債。
- (ii) 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厘公司債券已於期內償還。
- (iii) 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2022年6月30日及2021年12月31日分類為流動負債。
- (iv) 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2022年6月30日及2021年12月31日分類為流動負債。

## 獨立審閱報告摘錄

### 有關持續經營的重大不確定因素

於報告期後，本核數師謹請閣下垂注未經審核中期簡明綜合財務報表，當中提及，貴集團未能支付貴公司分別於2021年7月8日、2021年9月23日、2019年9月29日、2022年1月20日、2019年2月4日、2021年9月8日、2016年10月25日、2019年4月25日、2019年2月26日、2019年10月30日、2020年2月20日、2019年11月27日、2020年1月13日、2020年8月12日及2021年1月13日所發行合共284,251,000美元（約人民幣1,843,048,000元）的12厘優先票據、8.5厘優先票據、5.375厘優先票據、7.8125厘優先票據、8.5厘優先票據、9.95厘優先票據、6厘優先票據、8.5厘優先票據、8.375厘優先票據、7.7厘優先票據、8.3厘優先票據、7.375厘優先票據、7.85厘優先票據及6.35厘優先票據（「優先票據」）的利息。貴集團未能於若干優先票據到期及相關寬限期屆滿時支付其利息，因此已就該等優先票據發生違約事件。根據該等優先票據相關契約項下的條件，該等優先票據的持有人可能要求立即贖回優先票據，繼而可能觸發貴集團其他優先票據及債務之交叉違約。因此，於截至2022年6月30日止期間，貴集團已將所有優先票據重新分類為流動負債。於2022年6月30日，貴集團擁有本金總額為人民幣36,449,948,000元的優先票據以及人民幣7,777,701,000元的現金及現金等價物，貴集團亦於截至2022年6月30日止六個月期間錄得現金及現金等價物淨減少人民幣6,599,946,000元。儘管直至報告日期尚未收到有關優先票據的贖回交易，此情況仍顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團繼續持續經營的能力構成重大疑慮。本核數師並無就此發表修訂意見。

## 管理層之討論及分析

### 市場及業務回顧

回顧2022年上半年，新冠疫情在多個城市超預期反彈，受其影響今年二季度GDP同比增速由一季度的4.8%下降至0.4%，房地產市場也持續承壓下行，全國商品房銷售額同比下降28.9%。為促進房地產行業穩健發展，國家和各地方政府陸續出台相關政策，為樓市鬆綁，有利於釋放部分剛性和改善型需求，使得2022年5、6月份房地產銷售走出一輪築底起升的趨勢，但整體表現依然不及預期。

儘管國家積極表態促進房地產市場發展，並下調貸款基準利率，各地方政府也積極響應制定相關鼓勵政策以支持樓市復甦，比如放寬或取消購房限制條件、提升住房公積金貸款額度、購買滿五年的房子不佔有購房額度等，但需求端的表現並不如預期。由於對疫情及未來收入的可持續性抱有較為悲觀預期，使得居民對於大額物品的消費趨於更加謹慎態勢。央行發佈數據顯示，2022年上半年，人民幣存款增加人民幣18.82萬億元，同比多增加人民幣4.77萬億元。其中，住戶存款增加人民幣10.33萬億元，同比多增加人民幣2.88萬億元，增幅超近期水平，進一步表明居民更傾向於儲蓄而不是消費。從供給端來看，受制於現金流壓力，2022年上半年，房地產企業不斷加大推盤量並提升促銷優惠措施，使得市場短期內供給增加，行業競爭加劇，造成短期內市場超額供應，進一步導致市場下行。

從上半年的全國各區域銷售表現來看，房地產市場分化趨勢愈發明顯，經濟發展水平較高、人口淨流入的一二線城市表現顯著優於三四線城市，這對於持續深耕一二線城市的房企更為有利。而從產品業態來看，針對改善需求的大戶型產品消費佔比提升明顯，這對當下剛需產品為主、產品同質化嚴重的市場將產生影響，未來房企在產品品質、戶型設計、營銷策略、品牌管理、優質服務等方面將迎來進一步升級迭代。

## 整體表現

期內，本集團的收入為人民幣123億9,309萬元。於2022年上半年，利潤為人民幣3億5,259萬元。總權益達人民幣406億4,169萬元。董事會不建議派發截至2022年6月30日之中期股息。

## 物業銷售

期內，本集團的物業銷售收入達人民幣120億3,851萬元，同比上升3.10%，佔本集團總收入的97.14%。交付的物業總建築面積約為653,146平方米，物業銷售收入上升主要是由於期內交付物業銷售均價提升所致。2022年上半年交付及確認銷售的物業平均售價為每平方米人民幣18,432元。

在區域分佈上，長三角區域、華中區域、海西經濟區、環渤海區域及粵港澳大灣區（「大灣區」）分別貢獻確認收入金額的59.13%、17.24%、16.31%、6.38%及0.94%，其中長三角區域為主要的貢獻區域。未來，集團將繼續秉持著「區域深耕」的戰略，優化重點區域發展，為集團帶來更加持續高效的收入貢獻。

下表載列各個區域於2022年上半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	1,963,581	170,251	11,533
長三角區域	7,117,855	300,959	23,651
環渤海區域	768,129	53,702	14,304
華中區域	2,075,204	116,241	17,853
大灣區	113,738	11,993	9,484
已確認物業銷售總計	<u>12,038,507</u>	<u>653,146</u>	<u>18,432</u>

下表載列各個區域於2021年上半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	2,386,296	255,435	9,342
長三角區域	7,533,037	525,090	14,346
環渤海區域	135,791	20,774	6,537
華中區域	363,010	24,101	15,062
大灣區	848,419	79,404	10,685
確認於某時點的銷售總計	11,266,553	904,804	12,452
確認於一段時間的銷售總計	410,495		
已確認物業銷售總計	11,677,048		

### 合約銷售

期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣209億4,870萬元。合約銷售面積為1,145,177平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣18,293元。

2022年上半年，長三角區域的合約銷售達人民幣101億1,866萬元，佔集團整體合約銷售金額的48.30%，依然是集團合約銷售貢獻佔比較大的區域。其中上海、南京、蘇州、合肥及無錫作為該區域的核心佈局城市，合共貢獻合約銷售金額達人民幣86億5,844萬元，集團於長三角區域業務深耕成效顯著。環渤海區域及海西經濟區合共實現合約銷售金額達人民幣56億4,613萬元，佔集團合約銷售總額的26.95%。大灣區、西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣51億8,391萬元，佔集團合約銷售總額的24.75%。

期內，受新冠疫情反覆以及國內經濟發展增速放緩等因素的影響，房地產市場需求疲軟、銷量持續萎靡。在面對行業嚴峻發展的背景下，禹洲集團迎難而上、聚力營銷，敏銳捕捉房地產市場動向，以房地產市場動態與提振購房者心理為主要導向，創新性地打造了一套連貫的話題性行銷動作。從春節「返鄉安家季」、「禹鄰樂活季」、「禹鄰秒房節」到「6•18年中盛典」持續輸出話題行銷，不斷釋放市場利好資訊，提升禹洲品牌力，提振市場信心，從而對客戶成交轉化奠定基礎。當下互聯網發展日趨成熟，「流量為王」的運營理念下不斷催生出多樣化創新營銷方式，直播、短視頻營銷正在成為重要的獲客載體。禹洲集團不斷嘗試各種直播方式，既有沉浸式直播看房的「走播」形式，也有在直播間熱熱鬧鬧的「坐播」形式，從而增強與觀眾的粘性，拉動人氣吸引流量，增加獲客以促進銷售。

下表載列各區域於2022年上半年的合約銷售金額及面積：

區域名稱	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	3,048,164	172,352	17,686
長三角區域	10,118,656	495,864	20,406
華中區域	969,770	65,353	14,839
大灣區	2,296,457	143,970	15,951
西南區域	1,917,685	133,671	14,346
環渤海區域	2,597,969	133,967	19,393
<b>總計</b>	<b>20,948,701</b>	<b>1,145,177</b>	<b>18,293</b>

下表載列各區域於2021年上半年的合約銷售金額及面積：

區域名稱	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	5,502,837	350,343	15,707
長三角區域	34,503,019	1,649,337	20,919
華中區域	1,233,327	101,166	12,191
大灣區	2,891,688	216,676	13,346
西南區域	4,064,800	274,326	14,817
環渤海區域	4,518,403	253,494	17,824
<b>總計</b>	<b>52,714,074</b>	<b>2,845,342</b>	<b>18,526</b>

## 物業投資

本集團的物業投資板塊覆蓋多種商業物業形態，著力打造出「禹悅」品牌購物中心和「禹洲廣場」品牌寫字樓和商業街三條產品線，滿足城市多元群體消費需求。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29個及籌備期項目12個，共41個項目，打造商業面積超174萬平方米，其中購物中心、寫字樓及社區商業業態的佔比分別為62%、20%及18%，合作品牌超1,000個、戰略聯盟品牌約1,600個。

2022年上半年，在嚴格遵從政府防疫政策、積極配合疫情防控措施的同時，禹洲商業充分洞察瞭解市場需求，在互聯網成熟發展的環境下，十分注重打造購物場景的體驗感，持續提升商業競爭力。期內禹洲商業結合各大節日氛圍，打造了一系列極具體驗感的線下活動：「禹悅新禧」、「攜手漢服社、打造國風年味市集」、「禹悅5·1嗨購節」、「Uyo一夏，清涼fun粽」、「微笑吧生活節」，活動現場氛圍感十足，顧客絡繹不絕，消費體驗感持續獲得廣泛認可和好評。與此同時，禹洲商業將ESG可持續發展理念融入商業運營管理中，商場物業部門嚴格執行貫徹垃圾分類要求，向消費者宣傳綠色消費、環保、節能的理念，大力推廣使用環保布袋、紙袋等非塑膠製品和可降解購物袋。積極推行應用節能設施設備降低能耗，針對停車場的公共服務基礎設施，設立充電樁服務新能源汽車，宣導消費者綠色出行。另外，綠化

花圃用綠化自動噴灌系統代替原本的人工澆灌，既控制了噴水量和出水均勻性、擴大了澆灌面積，也節約了水電成本，保證植物對水分的充分吸收，使水的利用率大為提高。未來，禹洲商業還將持續在寫字樓和購物中心的規劃發展上加入更多綠色技術，使用更多的節能設備設施以回應綠色環保的號召，積極將綠色建築與商業專案多元結合，持續提升節能減排能力，建設綠色家園。

在數字化建設方面，致力構建禹洲商業「1+3+N」的數字化能力，基於「一個核心平台」（Uplus智慧物業平台，包含社區服務、商業服務、辦公服務、智慧服務四大版塊）的建設，鏈接「三大服務體系」，構建「N+種場景」的服務能力。禹洲商業始終貫徹「客群服務是商業經營本質」的理念，堅持以優化會員服務、升級消費體驗為核心，以大數據為基礎，洞悉並滿足消費者需求，提供全生命週期客戶服務，打造消費新體驗。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，不斷提升客戶體驗。

## 酒店營運

截至2022年6月30日，集團旗下位於廈門的禹洲嘉美倫酒店公寓及禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店（「禹洲酒店」）已投入運營，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。2022年上半年，禹洲酒店通過舉辦多樣化的活動，為酒店品牌推廣宣傳，比如通過美式復古婚禮沙龍，融入春季婚宴月產品優惠介紹、現場素人改造、備婚小課堂等環節，開啟禹洲酒店春季奢華婚禮季活動；同時禹洲酒店發起午後品茶活動，打開輕度社交，提高辦公效率，感受美好生活，贏得廣泛好評。期內，該業務板塊為集團帶來收入約為人民幣467萬元。此外，廈門同安嘉美倫溫泉酒店、泉州惠安嘉美倫商務酒店、合肥肥東酒店、武漢太子湖酒店及上海奉賢金匯酒店等也在有條不紊的籌建中。集團將始終秉承「如同家人般照顧您」這一服務理念，為住客帶來高品質的服務體驗。

## 質量安全及產品線設計

禹洲集團多年來始終堅持低碳環保和綠色發展的理念，高度重視可持續發展，並主動響應國家「雙碳」目標，以「匠心」打造綠色精品項目，不斷加大對綠色建築的實踐，力求構築人與自然和諧共處的生態小區。「環保節能，建設綠色家園」一直是禹洲集團項目開發理念之一，截至2022年6月30日，本集團旗下共有145個項目超2,100萬平方米物業達到綠色建築標準，其中約555萬平方米物業更是達到綠色建築二星級及以上級別的國內或國際標準。

期內，禹洲集團在「雍」、「朗」、「嘉」三大住宅產品系的基礎上做好傳承和發展，進一步梳理產品體系，明確產品的頂層設計，充分展現產品的價值觀和導向，以滿足當前市場不斷變化的需求。圍繞「極致產品力」，禹洲集團不斷完善主力戶型研發迭代、高層立面、疊墅立面、售樓處模組、交付區景觀標準化、批量精裝C+標等十餘項標準化研發。同時，建築、景觀、精裝三大專業攜手，完成產品辨識度研發，提升產品辨識度。禹洲集團始終沿著最初的本心，基於對客戶需求的探索理解，在打造產品的路上不斷精進，從建築立面、景觀、灰空間、精裝、戶型、體驗區等多維度，禹洲匠心塑造美好「家」的模樣。

## 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，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。截至2022年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,944萬平方米，178個項目，分別分佈於六大都市圈共39個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣6,563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二至三年的發展需求。

土地儲備的可供銷售建築面積(平方米)

(於2022年6月30日)

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
<b>海西經濟區</b>			
廈門	27	1,109,723	5.7%
福州	8	298,730	1.5%
泉州	3	784,834	4.1%
龍岩	1	21,013	0.1%
漳州	4	821,130	4.2%
<b>小計</b>	<b>43</b>	<b>3,035,430</b>	<b>15.6%</b>
<b>長三角區域</b>			
上海	15	713,840	3.7%
南京	15	438,091	2.2%
杭州	3	479,205	2.5%
紹興	1	127,952	0.7%
寧波	2	74,607	0.4%
蘇州	16	1,023,480	5.3%
常州	1	133,573	0.7%
無錫	3	395,875	2.0%
亳州	1	24,087	0.1%
合肥	19	1,829,267	9.4%
蚌埠	1	494,139	2.5%
金華	2	10,357	0.1%
揚州	3	572,708	2.9%
舟山	1	143,922	0.7%
徐州	1	96,485	0.5%
<b>小計</b>	<b>84</b>	<b>6,557,588</b>	<b>33.7%</b>
<b>環渤海區域</b>			
北京	2	117,434	0.6%
天津	10	1,284,031	6.6%
青島	4	277,557	1.4%
石家莊	1	41,572	0.2%
唐山	2	924,798	4.8%
瀋陽	2	1,977,085	10.2%
<b>小計</b>	<b>21</b>	<b>4,622,477</b>	<b>23.8%</b>

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
<b>華中區域</b>			
武漢	4	775,325	4.0%
新鄉	1	196,717	1.0%
開封	1	222,844	1.1%
鄭州	3	481,892	2.5%
<b>小計</b>	<b>9</b>	<b>1,676,778</b>	<b>8.6%</b>
<b>大灣區</b>			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.3%
惠州	2	348,277	1.8%
佛山	5	469,006	2.4%
中山	1	133,590	0.7%
江門	1	123,528	0.6%
<b>小計</b>	<b>11</b>	<b>1,127,896</b>	<b>5.8%</b>
<b>西南區域</b>			
重慶	4	759,812	3.9%
成都	3	749,816	3.9%
<b>小計</b>	<b>7</b>	<b>1,509,628</b>	<b>7.8%</b>
<b>合計</b>	<b>175</b>	<b>18,529,797</b>	<b>95.3%</b>
<b>城市更新</b>			
<b>大灣區</b>			
深圳	1	137,761	0.7%
珠海	1	627,022	3.2%
惠州	1	150,308	0.8%
<b>合計</b>	<b>3</b>	<b>915,091</b>	<b>4.7%</b>
<b>總計</b>	<b>178</b>	<b>19,444,888</b>	<b>100.0%</b>

## 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。截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣123億9,309萬元，較去年同期上升3.21%，主要原因是期內交付物業銷售均價提升，令物業銷售確認收入有所上升。其中，物業銷售收入約為人民幣120億3,851萬元，較去年同期上升3.10%，佔總收入的97.14%；物業管理費收入約為人民幣2億503萬元，較去年同期下降9.79%；投資物業租金收入約為人民幣1億4,488萬元，較去年同期上升49.47%；酒店運營收入約為人民幣467萬元。

## 銷售成本

銷售成本主要包括本集團的土地成本、建築成本、資本化利息及於本期間及過往期間由合營公司及聯營公司轉變為子公司所產生的物業公允值調整。截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣110億5,059萬元，比2021年同期人民幣95億9,590萬元上升15.16%。銷售成本上升主要是隨著期內本集團交付的物業建築面積增加及因物業交付所釋放的公允值調整所致。

## 毛利及毛利率

本集團2022年上半年的毛利為人民幣13億4,249萬元，毛利率為10.83%。毛利率下降主要由於在2022年上半年確認了武漢、蘇州、泉州及漳州的物業而釋放公允值調整人民幣8億2,787萬元計入銷售成本所致。剔除以上非現金調整後，毛利率為17.51%。

## 投資物業公允值收益

本集團於2022年上半年錄得投資物業公允值收益人民幣1億5,867萬元（2021年上半年：人民幣6億7,226萬元）。投資物業公允值收益主要由於位於上海、合肥的投資性物業公允值收益。

## 其他收入及收益

其他收入及收益從2021年上半年的人民幣2億593萬元，上升約144.93%至2022年上半年的人民幣5億440萬元。其他收入及收益增加乃主要由於2022年上半年出售附屬公司禹洲物業服務有限公司（「禹洲物業」）之收益所致（2021年上半年：無），有關詳情載於下文「對附屬公司、合聯營公司的重大收購和處置」一節。

## 銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2021年上半年的約人民幣2億8,636萬元，下降11.28%至2022年上半年的約人民幣2億5,406萬元，佔期內合約銷售總額的1.21%（2021年上半年：0.54%）。本集團採用有效的成本控制措施，並於2022年上半年減少營銷推廣費用所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由2021年上半年約人民幣4億1,173萬元，下降22.15%至2022年上半年約人民幣3億2,054萬元，主要由於本集團的僱員人數的減少。2022年上半年，行政開支佔期內總合約銷售之比為1.53%（2021年上半年：0.78%）。

## 其他開支

其他開支由2021年上半年的約人民幣3,010萬元，增加至2022年上半年的約人民幣3億4,074萬元。有關上升主要是由於期內計提在建物業及商譽減值人民幣1億9,976萬元（2021年上半年：無）及匯兌損失人民幣1億4,000萬元（2021年上半年匯兌收益：人民幣1,053萬元）所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由2021年上半年約人民幣1億2,766萬元，增加至2022年上半年約人民幣2億5,638萬元，主要為境外優先票據交換邀約產生費用人民幣1億880萬元所致。

## 應佔合營公司損益

2022年上半年，本集團應佔合營公司虧損為約人民幣2,241萬元，而2021年上半年則為應佔虧損約人民幣3億8,086萬元。2022年上半年，合營公司的總收入為人民幣14億799萬元，合營公司的毛利率為7.00%。

## 應佔聯營公司損益

2022年上半年，本集團應佔聯營公司虧損為約人民幣8,171萬元，而2021年上半年則為應佔溢利約人民幣7,955萬元。2022年上半年，聯營公司的總收入為人民幣29億5,151萬元，聯營公司的毛利率為3.38%。

## 所得稅

本集團2021年上半年的所得稅開支為約人民幣9億3,141萬元，2022年上半年的所得稅開支為約人民幣3億7,714萬元。所得稅費用減少主要由於期內除稅前利潤減少所致。

## 期內溢利

2022年上半年，本集團期內溢利為人民幣3億5,259萬元，而2021年上半年的期內溢利為人民幣12億181萬元。下降主要由於期內毛利減少，融資成本及其他開支增加所致。

## 非控股權益應佔利潤

2022年上半年，本集團非控股權益應佔利潤為人民幣2億9,350萬元，而2021年上半年的期內溢利為人民幣3億4,503萬元。有關減少主要是因為期內交付物業項目產生的利潤減少。非控股權益應佔利潤所佔期內溢利比例的增加，主要是由於期內交付的全資物業開發項目計提存貨及商譽減值所致。

## 每股基本盈利

期內，每股基本盈利為人民幣0.11分。

## 流動資金及財務資源

期內，本集團於2022年1月成功完成債務交換邀約總額約為5億8,207萬美元的366天優先票據，票面利率為7.8125%，本集團錄得加權平均融資成本為7.34%。

交換邀約新債務詳情：

發行人	類別	公募/私募	賬面金額	到期情況	票面利率
禹洲集團控股有限公司	境外優先票據	公募	5億8,207萬美元	366天	7.8125%

## 現金狀況

於2022年6月30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94億8,709萬元。

## 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。

於2022年6月30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545億7,985萬元（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2021年12月31日的人民幣565億8,244萬元，下降3.54%。平均借貸成本為年利率7.34%，較截至2021年12月31日止年度的6.96%上升0.38個百分點。於2022年6月30日，剔除預收款後的資產負債率（剔除合約負債後的總負債除以剔除合約負債後的總資產）為68.98%，較2021年12月31日止下降0.21個百分點。

## 淨資產負債比率

截至2022年6月30日，本集團的淨負債比率為110.95%（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2022年6月30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238億3,926萬元（2021年12月31日：人民幣182億3,488萬元）。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25億2,782萬元（2021年12月31日：人民幣23億8,234萬元）及人民幣6億8,425萬元（2021年12月31日：人民幣4億7,171萬元）。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金額為人民幣706萬元（2021年12月31日：人民幣895萬元）。經扣除計入本集團計息銀行及其他借貸的本金及利息人民幣26億7,137萬元（2021年12月31日：無）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金額為人民幣17億9,627萬元（2021年12月31日：人民幣42億2,635萬元）。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金額為人民幣44億6,764萬元（2021年12月31日：人民幣42億2,635萬元）。

## 貨幣風險

截至2022年6月30日止，本集團總銀行及其他借貸、公司債券及優先票據，合共約人民幣545億7,985萬元中，約有24.41%為人民幣計值及75.59%為港元及美元計值。

於2022年6月30日，本集團的銀行及其他借貸、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 借貸、公司 債券及優先 票據結餘 (人民幣千元)	現金結餘* (人民幣千元)
港幣	790,232	14,787
人民幣	13,323,579	8,412,545
美元	<u>40,466,040</u>	<u>1,059,761</u>
總計	<u><u>54,579,851</u></u>	<u><u>9,487,093</u></u>

\* 包含初始期限超過三個月之無抵押定期存款

## 人力資源

禹洲集團始終秉承「大禹治水，荒漠成洲」的先賢精神，將責任、務實、協同、共贏的核心價值觀貫穿到企業文化宣傳的每一個角落。2022上半年，人力資源部圍繞攻堅克難、戮力追光、廉潔誠信等關鍵主題開展多項企業文化工作。截至2022年6月30日，本集團共有2,544名僱員。

2022年上半年，本著精簡高效的組織管理方向，開展並逐步實現集團總部去中心化、去二級部門的扁平化組織調整，做實做強總部職能，並實施下沉式管理，切實推進一線業務高效解決。同時根據當前行業形勢制定相應的組織管理及定崗定編模型，達成有效的組織、業務與人員的可行性管控。禹洲集團開展內部薦賢舉能的「活水行動」，通過對管理層的360°問卷調研、各條線人員的溝通訪談、員工專項績效的管理改革等系列措施，充分貫徹「能者上，平者讓，庸者下」的用人之道，並結合員工個人發展意願，實現員工與公司的雙贏與共同發展，形成人才資源的最優化配置模式。

集團將繼續秉持「責任、務實、協同、共贏」的核心價值觀，持續配合長遠的戰略佈局，積極儲備人才力量，為集團「區域深耕」的戰略目標提供強有力的人才支援。

## 僱傭及薪酬政策

本集團僱員的薪酬主要根據當時的市場薪酬水平以及僱員的個人表現及工作經驗而釐定。本集團亦會根據僱員的表現分派花紅。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月期間之中期股息。

## 對附屬公司、合聯營公司的重大收購和處置

於2022年2月22日，本公司之一間全資附屬公司（作為賣方）（「賣方」）、本公司及郭英蘭女士（均為賣方擔保人）與泰捷有限公司（作為買方）（「買方」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，(i) 賣方同意出售而買方同意購買健采有限公司（「目標公司」）全部已發行股本之85.64%，及(ii) 賣方同意促成而買方同意承讓目標公司結欠本公司的股東貸款。買賣協議項下的總代價為3億500萬港元。有關買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月22日之公告。

於2022年3月8日，本公司之一間間接全資附屬公司（作為賣方）（「賣方」）、潤楹物業科技服務有限公司（作為買方）（「買方」）及禹洲物業（作為目標公司）（「目標公司」）訂立正式買賣協議（「買賣協議」），據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部已發行股本，代價為人民幣10億5,800萬元。有關買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情載於本公司日期分別為2022年1月5日及2022年3月8日之公告以及本公司日期為2022年4月28日之通函。

除上文所述外，本公司於期內沒有進行其他重大收購和處置。

## 充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的信息及董事會所知，截至本公告發佈之日，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

## 報告期後事項

本集團並無任何重大期後事項。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本集團完成一年期優先票據的交換邀約，有關詳情載於上文「管理層之討論及分析」一節項下的「流動資金及財務資源」一段。

期內，本公司購買於2024年到期之8.375% 優先票據、於2024年到期之8.5% 優先票據及於2022年到期之6% 優先票據，該等優先票據均於香港聯合交易所有限公司上市，購買價為700,000美元、500,000美元及200,000美元，相等於各自本金金額之約0.14%、0.10% 及0.06%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 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」）。董事已確認於期內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於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注重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對本公司全體股東之透明度及問責性。

報告期內，本集團一直採用、應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四的第二部分所載的企業管治守則，惟以下偏離除外：

守則條文C.2.1條規定主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。林龍安先生從2012年1月1日至2022年6月24日承擔本集團主席及首席執行官權責。於2022年6月24日，郭英蘭女士已獲任為本公司主席及首席執行官。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

截至2022年6月30日止六個月的期間，本公司概無授出購股權。

## 賬目審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）成員包括三名獨立非執行董事，即林廣兆先生、黃循強先生及于上游先生。

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2022年6月30日止六個月期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。對於本公司採納的會計處理方法，董事會與審核委員會之間並無出現意見分歧。

## 刊發業績公佈及中期報告

本公佈已刊發於本公司網站(<http://yuzhou-group.com/>)及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2022年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並刊發於上述網站。

## 發展策略與展望

2022年下半年，預計「房住不炒」將依然是國家政策主基調，同時各地方政府繼續「因城施策」實施差異化房地產政策，積極引導市場信心恢復，促進房地產行業健康穩定發展。而隨著國家對疫情管控的有效控制，疫情的影響逐漸減弱，生產、生活逐步恢復常態化，疊加「助穩經濟系列政策」在各地相繼落地，購房者對於不確定性的擔憂會逐漸減弱，前期受壓制的消費需求包括購房需求會進一步釋放，預期下半年房地產行業或將有望迎來一波復甦回暖行情。

面對疫情反覆、宏觀經濟環境的不確定性，禹洲集團歷經重重考驗，以高效的執行力完成了上半年復工、竣備、交付工作的目標，為下半年的發展奠定了穩固的基礎。禹洲集團下半年的主要工作方向是在保生存的前提下，進一步思考與落實未來在產品、服務、投資、可持續發展和組織文化等方面的中長期戰略。禹洲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。

承董事會命  
禹洲集團控股有限公司  
主席  
郭英蘭

香港，2022年8月31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、黃循強先生及于上游先生。