

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月期間 中期業績

財務摘要

1. 截至2020年6月30日止六個月期間，累積合約銷售金額人民幣428億5,115萬元，同比上升50.49%，完成全年目標的42.85%。
2. 收入由截至2019年6月30日止六個月期間的人民幣116億3,743萬元增加20.36%至截至2020年6月30日止六個月期間的人民幣140億692萬元。
3. 期內溢利（不包括投資物業公允值收益，扣除遞延稅項）由截至2019年6月30日止六個月期間的人民幣14億7,048萬元增加4.97%至截至2020年6月30日止六個月期間的人民幣15億4,360萬元。
4. 截至2020年6月30日止六個月期間，中期股息每股12港仙。
5. 於2020年6月30日，淨負債比率為63.72%，較截至2019年12月31日止下降1.92個百分點，加權平均融資成本為7.22%。

禹洲集團控股有限公司（「本公司」或「禹洲集團」）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6月30日止六個月期間（「報告期」）的未經審核綜合業績。

簡明綜合損益表

截至2020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	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	14,006,915	11,637,425
銷售成本		<u>(10,730,638)</u>	<u>(8,497,003)</u>
毛利		3,276,277	3,140,422
投資物業公允值收益淨額		9,414	582,189
其他收入及收益	3	366,342	187,490
銷售及分銷成本		(205,507)	(180,535)
行政開支		(360,454)	(316,209)
其他開支		(52,752)	(267,944)
融資成本	5	(118,000)	(89,963)
應佔合營公司損益額		(143,123)	133,427
應佔聯營公司損益額		<u>(32,719)</u>	<u>106,126</u>
除稅前利潤	6	2,739,478	3,295,003
所得稅開支	7	<u>(1,188,816)</u>	<u>(1,387,877)</u>
期內利潤		<u>1,550,662</u>	<u>1,907,126</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,019,367	1,639,117
非控股權益		<u>531,295</u>	<u>268,009</u>
		<u>1,550,662</u>	<u>1,907,126</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>18.43</u>	<u>33.02</u>
— 攤薄 (每股人民幣分)	9	<u>18.36</u>	<u>32.80</u>

簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	1,550,662	1,907,126
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面 收益／(虧損)：		
海外業務換算之匯兌差額	<u>386,306</u>	<u>(238,454)</u>
期內全面收益總額	<u>1,936,968</u>	<u>1,668,672</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,405,673	1,400,663
非控股權益	<u>531,295</u>	<u>268,009</u>
	<u>1,936,968</u>	<u>1,668,672</u>

簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

	2020年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,221,889	2,802,912
投資物業	13,084,042	12,864,131
商譽	661,058	724,147
於合營公司投資	3,674,706	4,471,802
於聯營公司投資	4,585,402	4,867,561
遞延稅項資產	1,124,653	907,607
非流動資產總額	<u>26,351,750</u>	<u>26,638,160</u>
流動資產		
持作物業開發銷售用途的土地	3,057,314	2,813,172
在建物業	32,417,580	25,054,430
持作銷售用途的物業	25,077,742	21,220,032
收購土地預付款項	493,080	124,008
預付款、其他應收款項及其他資產	35,650,368	33,744,638
預付企業所得稅	876,144	388,019
預付土地增值稅	767,929	885,775
衍生金融工具	94,567	55,627
受限制現金	2,307,124	1,866,122
初始期限超過三個月之無抵押定期存款	5,713,723	5,189,418
現金及現金等價物	34,947,420	28,455,729
流動資產總額	<u>141,402,991</u>	<u>119,796,970</u>
流動負債		
合約負債	14,024,139	8,658,302
貿易應付款項	10,011,091	9,783,041
其他應付款項及應計費用	41,392,389	36,090,052
計息銀行及其他借貸	8,833,086	7,612,774
公司債券	8,000,000	6,000,000
優先票據	5,417,230	1,658,842
應付企業所得稅	2,310,221	2,819,745
土地增值稅撥備	1,773,996	2,228,566
流動負債總額	<u>91,762,152</u>	<u>74,851,322</u>
流動資產淨額	<u>49,640,839</u>	<u>44,945,648</u>
總資產減流動負債	<u>75,992,589</u>	<u>71,583,808</u>

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	10,314,281	9,598,056
公司債券	<i>11</i> 1,500,000	3,500,000
優先票據	29,963,661	27,298,834
遞延稅項負債	3,206,659	2,459,289
	<u>44,984,601</u>	<u>42,856,179</u>
非流動負債總額		
	<u>44,984,601</u>	<u>42,856,179</u>
資產淨額	<u>31,007,988</u>	<u>28,727,629</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	447,817	447,146
高級永續證券	1,911,986	1,911,986
儲備	20,613,027	20,544,015
	<u>22,972,830</u>	<u>22,903,147</u>
非控股權益	<u>8,035,158</u>	<u>5,824,482</u>
權益總額	<u>31,007,988</u>	<u>28,727,629</u>

1. 編製基準

本集團截至2020年6月30日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。中期財務資料並不包含年度財務報表所載的所有資料及披露，應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料時採納的會計政策與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納的以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外：

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	基準利率改革
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

經修訂香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 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2020年1月1日或之後的交易或其他事件採用未來適用法。本集團已就本期間收購附屬公司於釐定業務時考慮香港財務報告準則第3號之修訂。

- (b) 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號之修訂旨在應對銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供了暫時性補救措施，使企業能夠在取代現有利率基準前的不確定期間內繼續進行對沖會計處理。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。該等修訂預期未對本集團的中期財務資料產生任何重大影響。
- (c) 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。如果可合理預期對資料的錯報會對主要使用者的決定造成影響，則該資料的錯報為重大錯報。該等修訂未對本集團的中期財務資料產生任何重大影響。

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	13,614,149	11,302,843
投資物業之租金收入	97,229	147,513
物業管理費收入	289,487	178,518
酒店經營收入	6,050	8,551
	<u>14,006,915</u>	<u>11,637,425</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	212,679	140,494
其他	153,663	46,996
	<u>366,342</u>	<u>187,490</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。經營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2020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	13,614,149	97,229	289,487	6,050	-	14,006,915
其他收入	37,113	805	816	4	523	39,261
總額	<u>13,651,262</u>	<u>98,034</u>	<u>290,303</u>	<u>6,054</u>	<u>523</u>	<u>14,046,176</u>
分部業績	<u>2,506,137</u>	<u>25,899</u>	<u>4,394</u>	<u>702</u>	<u>107,667</u>	<u>2,644,799</u>
對賬：						
利息收入						212,679
融資成本						<u>(118,000)</u>
除稅前利潤						2,739,478
所得稅開支						<u>(1,188,816)</u>
期內利潤						<u>1,550,662</u>

截至2019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	11,302,843	147,513	178,518	8,551	–	11,637,425
其他收入	45,522	52	718	–	704	46,996
總額	<u>11,348,365</u>	<u>147,565</u>	<u>179,236</u>	<u>8,551</u>	<u>704</u>	<u>11,684,421</u>
分部業績	<u>2,683,393</u>	<u>587,248</u>	<u>(6,477)</u>	<u>7,088</u>	<u>(26,780)</u>	<u>3,244,472</u>
對賬：						
利息收入						140,494
融資成本						<u>(89,963)</u>
除稅前利潤						3,295,003
所得稅開支						<u>(1,387,877)</u>
期內利潤						<u>1,907,126</u>

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國內地產生，而本集團超過90%之分部資產乃位於中國內地，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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	1,909,688	1,638,737
減：資本化利息	<u>(1,791,688)</u>	<u>(1,548,774)</u>
	<u>118,000</u>	<u>89,963</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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	10,422,499	8,315,204
所提供服務之成本	308,139	181,799
折舊	41,594	19,261
衍生金融工具公允值收益淨額	(26,013)	(20,590)
衍生金融工具已實現收益	(33,483)	–
商譽減值	–	187,321
以股權結算購股權開支	7,884	6,298
賺取租金投資物業產生的直接經營支出 (包括維修維護費用)	<u>37,253</u>	<u>31,546</u>

7. 所得稅

由於本集團自過往年度結轉稅項虧損可用以抵銷期內產生的應課稅利潤，故並無於期內就香港利得稅作出撥備（截至2019年6月30日止六個月期間：無）。於中國內地經營的附屬公司的所得稅根據截至2020年及2019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。

期內所得稅支出的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅		
期內支出	656,970	778,901
過往年度超額撥備	—	(141,009)
中國土地增值稅		
期內支出	785,355	856,408
過往年度超額撥備	—	(31,510)
	<u>1,442,325</u>	<u>1,462,790</u>
遞延：		
本期內	<u>(253,509)</u>	<u>(74,913)</u>
期內稅項支出總額	<u>1,188,816</u>	<u>1,387,877</u>

8. 中期股息

	截至6月30日止六個月期間	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
宣派中期股息—每股普通股12港仙 (截至2019年6月30日止六個月期間：12港仙)	560,884	523,159
宣派特別中期股息—每股普通股零 (截至2019年6月30日止六個月期間：3港仙)	—	130,790
	<u>560,884</u>	<u>653,949</u>

本公司董事會宣佈就截至2020年6月30日止六個月期間發放中期股息每股12港仙（截至2019年6月30日止六個月期間：每股12港仙，及特別中期股息每股3港仙）。中期股息可以現金支付，或股東可選擇以本公司新繳足股份代替現金股息，亦可選擇部份以現金支付及部份以股代息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2020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綜合利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整),及於期內已發行普通股加權平均數5,222,930,998股(截至2019年6月30日止六個月期間:4,802,899,947股)計算。

截至2020年6月30日止六個月期間每股攤薄盈利的計算乃按母公司擁有人應佔期內綜合利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整),及用於計算的普通股加權平均數乃(i)於期內用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數,以及(ii)假設普通股加權平均數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之總和(見下文)。

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		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	
盈利			
母公司擁有人應佔利潤	1,019,367	1,639,117	
有關高級永續證券的分派	<u>(56,717)</u>	<u>(53,273)</u>	
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<u>962,650</u>	<u>1,585,844</u>	
		股份數目	
		截至6月30日止六個月期間	
		2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
股份			
期內已發行普通股之加權平均數,用於計算每股基本盈利	5,222,930,998	4,802,899,947	
攤薄影響—普通股之加權平均數:			
購股權	<u>19,417,144</u>	<u>31,947,568</u>	
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>5,242,348,142</u>	<u>4,834,847,515</u>	

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：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內或按要求償還	8,688,158	5,205,825
一至兩年內須償還	<u>1,322,933</u>	<u>4,577,216</u>
	<u>10,011,091</u>	<u>9,783,041</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
2020年到期的公司債券	3,000,000	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	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
	9,500,000	9,500,000
分類為流動負債的部分	<u>(8,000,000)</u>	<u>(6,000,000)</u>
非流動部分	<u>1,500,000</u>	<u>3,500,000</u>

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。5.1厘公司債券於2020年6月30日及2019年12月31日分類為流動負債。
- (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6.98厘。7.85厘公司債券一於2020年6月30日及2019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6.98厘。7.8厘公司債券於2020年6月30日及2019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。7.85厘公司債券二於2020年6月30日及2019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6月30日分類為流動負債及於2019年12月31日分類為非流動負債。
- (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6月30日及2019年12月31日分類為非流動負債。

12. 報告期後事項

- (a) 於2020年7月，本公司若干附屬公司於中國發行兩年期資產支持證券人民幣1,043,000,000元（扣除若干比例前期費用）。資產支持證券以收取本集團多個項目將予交付若干物業的餘下銷售所得款項的權利作支持。
- (b) 於2020年7月，本公司一間附屬公司於中國發行本金總額人民幣1,500,000,000元的公司債券。該公司債券年期為五年，按年利率6.5%計息。該公司債券無抵押。於第二及第四年末，本集團附屬公司將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。
- (c) 於2020年7月，本公司一間合營公司與一名獨立第三方共同及按同等權益擁有的一間公司，就收購和記黃埔地產（成都）有限公司（主要於中國成都從事物業開發，包括住宅及商用單位以及停車場）的全部股權與多名獨立第三方訂立修訂收購協議。收購代價為26,000,000美元（約人民幣181,007,000元）及目標公司資產淨值的總和。是項收購已於2020年7月完成。
- (d) 於2020年8月，本公司發行本金總額300,000,000美元（約人民幣2,088,540,000元）的綠色優先票據，按年利率7.85%計息。經扣除發行費用後的所得款項淨額約為296,000,000美元（約人民幣2,060,693,000元）。優先票據將於2026年8月12日到期。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

回顧2020年上半年，新冠疫情對國家經濟及房地產行業帶來的一定的衝擊，各地政府積極採取措施應對影響，因城施策以保障房地產市場的穩定發展。今年的兩會對於房地產行業的政策繼續以「房住不炒」、「因城施策」的基調不變，中央、地方政府通過降息及出台供給端的政策對房地產行業給予支持。期內央行三次降準，兩度下調貸款市場報價利率（「LPR」），釋放資金約人民幣1.75萬億元。全國多區域適度放寬預售標準並發放購房補貼，大力支持銷售，積極促進因疫情而積壓的市場需求。

全國房地產行業的開發投資和銷售情況方面，根據國家統計局公佈的數據，上半年全國房地產開發投資達人民幣6.28萬億元，按年增長1.9%，其中住宅投資為人民幣4.64萬億元，同比增長2.6%，住宅投資佔房地產開發投資的比重為73.8%。土地成交價款為人民幣4,036億元，增長5.9%。2020年上半年，商品房銷售面積達69,404萬平方米，同比下降8.4%。其中，住宅銷售面積下降7.6%，住宅銷售額下降2.8%。

基於中央及地方政府對於房地產行業的政策支持，寬鬆信貸及調控優化效果逐步顯著，全國一、二線城市的銀行按揭額度充沛，銷售復甦力度加強。在集團重點佈局的長三角地區，復甦呈現較快的態勢，其中以上海、南京、蘇州及合肥為代表的城市之成交量環比增速顯著，被疫情壓抑的購房及改善需求得到有效的釋放，銷售恢復表現良好。

整體表現

期內，本集團的收入為人民幣140億692萬元，較2019年同期的人民幣116億3,743萬元，同比上升20.36%。毛利為人民幣32億7,628萬元。母公司擁有人應佔利潤為人民幣10億1,937萬元。每股基本盈利為人民幣18.43分。

物業銷售

期內，本集團的物業銷售收入達人民幣136億1,415萬元，同比上升20.45%，佔本集團總收入的97.20%。交付的物業總建築面積約為1,080,651平方米，同比上升23.50%，物業銷售收入上升主要是由於期內物業交付面積增加所致。2020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12,531元。

在區域分佈上，長三角區域、海西經濟區、環渤海區域、粵港澳大灣區（「大灣區」）、西南區域及華中地區分別貢獻確認收入金額的58.38%、6.50%、20.73%、0.14%、4.70%及9.55%，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 全國領先」的戰略，促進各區域協同發展，為集團帶來更多元化的收入貢獻。

下表載列各個區域於2020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	880,609	68,206	12,911
長三角區域	7,905,533	634,835	12,453
環渤海區域	2,807,615	235,261	11,934
華中區域	1,292,227	80,645	16,024
大灣區	19,023	1,973	9,642
西南區域	636,209	59,731	10,651
確認於某時點的銷售總計	13,541,216	1,080,651	12,531
確認於一段時間的銷售總計	72,933		
已確認物業銷售總計	13,614,149		

下表載列各個區域於2019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	3,847,128	384,487	10,006
長三角區域	7,098,577	474,166	14,971
環渤海區域	57,915	10,261	5,644
華中區域	37,519	2,154	17,418
大灣區	38,569	3,985	9,679
確認於某時點的銷售總計	11,079,708	875,053	12,662
確認於一段時間的銷售總計	223,135		
已確認物業銷售總計	11,302,843		

合約銷售

期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣428億5,115萬元。合約銷售面積為2,609,482平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣16,421元。

2020年上半年，長三角區域的合約銷售達人民幣267億6,715萬元，佔集團整體合約銷售金額的62.47%。其中合肥、蘇州、上海、南京及杭州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214億4,114萬元，充分顯示出集團於長三角區域業務深耕的佳績。

期內，儘管受到疫情的衝擊，合肥公司憑藉其產品力、品牌、服務等多方面優勢，實現了銷售業績的穩健發展，銷售表現位居房企排名第一。根據金剛石房地產雲數據顯示，集團在該城市佈局的禹洲·綠城蘭園、禹洲·時代領峯、禹洲·錦繡首璽及禹洲·學林春曉等項目，在當地上半年商品住宅銷售總額TOP20流量和權益榜單中獲得雙榜首，穩居合肥當地房企首位，充分體現了集團深耕合肥14載的豐碩成果。

蘇州公司作為長三角區域的第二大合約銷售貢獻城市，已成功佈局禹洲·嘉譽山、禹洲·雍澤府、禹洲·嘉譽風華及禹洲·橡樹瀾灣等優質項目，銷售額繼去年首次達到百億人民幣之後，有望在今年再接再厲實現突破。2020年4月以來，隨著疫情在內地的逐步受控，以及利好政策的不斷出臺，根據貝殼研究院發佈的《房地產市場復甦力指數城市排行榜》顯示，蘇州的城市復甦力指數位居全國第一，當地市場也呈現回暖態勢。

集團在浙江省亦獲得不錯的成績，寧波的禹洲·海西明月府及舟山的禹洲·金宸府兩大項目為業績保駕護航。根據克爾瑞的數據，在2020年上半年舟山市的成交套數及成交面積在當地市場中分別位居前三，是集團在東部區域精準佈局的最佳印證。

上海作為禹洲雙總部之一的所在地，集團已深耕該城市16載。目前已經實現上海奉賢、閔行、青浦、崇明等區域的全面佈局，並推出了禹洲·雍賢府、禹洲·雍錦府、禹洲·金茂悅及禹洲·悅悅都會等優質項目，深刻落實了「進入一座城 深耕一座城」的戰略規劃，為集團帶來了可觀的合約銷售貢獻。此外，集團憑藉在長三角區域的杭州和南京當地市場對城市發展及土地價值的研判，精準落子推出了禹洲·國宸府、禹洲·金茂逸墅及禹洲·上東逸境等項目，為集團帶來穩定的合約銷售。

期內，海西經濟區亦為集團的整體合約銷售額帶來了可觀的貢獻，該區域合約銷售額達人民幣81億2,932萬元，佔整體合約銷售額的18.97%。其中福州與廈門兩個城市為該區域合約銷售的主力軍，此外，泉州及漳州亦取得不錯的銷售成績。未來，集團將持續鞏固在海西經濟區的市場地位，並提升市場對本集團產品的認可度。

環渤海區域作為第三大合約銷售貢獻區域，總合約銷售金額達人民幣48億3,710萬元，佔集團合約銷售金額的11.29%。據銳理數據顯示，青島禹洲·朗廷府在青島市即墨區域城西的2020年半年度網簽金額中位列第二。同時，禹洲·朗廷府項目在2020年首四個月的銷售面積、成交套數及銷售總金額三項指標中，均榮登當地房企首位，成為「三冠王」。在唐山，本集團佈局了禹洲·豐南新城、禹洲鳳凰府及禹洲·鳳凰璽項目，連同在北京佈局的禹洲·朗廷灣項目，天津的禹洲·御江臺項目，成為了環渤海區域的合約銷售貢獻主力軍。

本集團借勢粵港澳大灣區的發展契機，於期內在該區域部署了雙總部之一的深圳總部，並已在該區域的佛山、中山和惠州佈局了多個優質項目。其中佛山的禹洲·朗廷灣勇奪2020年上半年當地市場的網簽面積、網簽金額、網簽套數三冠王。未來，集團將持續加大在該區域的土地儲備並擴大市場份額。

期內，集團在各大區域的優異表現，無不在印證禹洲「進入一座城 深耕一座城」的風格理念，未來禹洲更將繼續秉持「以誠建城 以愛築家」的精神為所有客戶築造溫馨家園。

下表載列各區域於2020年上半年的合約銷售金額及面積：

區域名稱	合約 銷售金額 (千元)	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售均價 (元/平方米)
海西經濟區	8,129,324	579,963	14,017
長三角區域	26,767,150	1,484,573	18,030
華中區域	1,701,961	151,201	11,256
大灣區	615,517	51,486	11,955
西南區域	800,096	69,178	11,566
環渤海區域	4,837,104	273,081	17,713
總計	42,851,152	2,609,482	16,421

下表載列各區域於2019年上半年的合約銷售金額及面積：

區域名稱	合約 銷售金額 (千元)	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售均價 (元/平方米)
海西經濟區	4,322,032	284,190	15,208
長三角區域	19,659,501	1,154,883	17,023
華中區域	2,383,273	188,039	12,674
大灣區	130,083	14,786	8,798
西南區域	605,046	72,214	8,379
環渤海區域	1,373,825	138,901	9,891
總計	28,473,760	1,853,013	15,366

投資物業

期內，本集團來自物業投資的總收入約為人民幣9,723萬元，同比減少約34.09%，主要由於疫情期間為商戶減免租金所致。

截至2020年6月30日，禹洲商業已進入深圳、上海、杭州、廈門、蘇州、南京、合肥、武漢及泉州等地，已開業項目26個及籌備期項目11個，共37個項目，覆蓋了購物中心、寫字樓、街區商業等多種業態，重點打造城市綜合體項目超200萬平方米，全國合作品牌超1,000個，戰略聯盟品牌約1,600個。於年初的疫情高峰期，禹洲商業勇擔重任，為促民生保發展，積極採取了措施主動為商戶減免租金，承擔起家國情懷的使命。

近年來，禹洲商業積極探索破局方式，從業態、模式、設計、資本四大創新入手提升客戶體驗，以滿足消費者的多樣需求。在業態創新方面，禹洲商業圍繞「新商業、新零售、消費升級」等熱門話題，探尋融合線上線下、全管道融合共贏，加快商業發展步伐；在模式創新方面，開創共用辦公模式，將生態與商業相融合打造公園式商業；在設計創新方面，以流暢的購物動線、具備視覺衝擊力的內部空間以及形象的陳列展示，讓消費者享受美好的購物體驗。

未來，禹洲商業將始終堅持「客戶導向」，秉持「制度健全化、管理規範化、營運流程化、服務親民化」的經營理念，為廣大商戶提供優質的服務，為顧客提供更舒適、超值的消費體驗。同時，將內部發力，朝著集團化、規模化發展，打造最具影響力商業營運團隊，成為商業地產領域運營領軍者。

酒店營運

目前，集團的酒店業務板塊正在不斷的結出碩果。截至2020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已投入運營。期內，該業務板塊為集團帶來收入約為人民幣605萬元。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。

物業管理

期內，本集團錄得物業管理費收入為人民幣2億8,949萬元，較去年同期增加62.16%。隨著本集團已交付物業面積增加，截至2020年6月30日，本集團的物業管理服務公司於中國內地在管總建築面積約1,300萬平方米，合同管理面積約2,200萬平方米，合共服務全國超10萬戶業主。

上半年，禹洲物業的總體發展情況向好，踐行家國天下之己任之精神展開防疫抗疫工作，迅速響應和科學的防控舉措獲得了各地業主和社會各界的肯定。其中，禹洲物業旗下的合肥、蚌埠及杭州分公司分別獲得了當地政府的表揚。在上海分公司，禹洲物業更是榮獲了上海市物業管理行業協會授予的「誠信承諾AA級企業」稱號。此外，禹洲物業憑藉其優異的表現，獲得由中國指數研究院頒發的「2020中國物業服務百強企業」榮譽稱號，並蟬聯第36名。

載譽前行，不負韶華。禹洲物業將秉承初心，砥礪奮進，以更加細緻專業的溫暖服務，守護禹洲業主的美好生活，不負業主一生所托。

產品線及設計

隨著低碳環保和綠色發展的理念不斷被市場關注，集團於期內加大了對綠色建築的實踐，並積極申報綠色建築標識，今年以來，集團對全部新建住宅項目提出了符合綠色建築一星標識的設計要求。在具體項目設計方法實踐方面，特別住宅項目的綠色建築計劃不僅針對室內環境範圍，同時更加關注室外環境的投入，在進行綠色環境規劃時，重視創造景觀、環境融入及整體綠化。

集團堅持以「客戶為導向」的理念，不斷打磨產品。得益於集團建築在全壽命週期內，最大限度的節約資源，期內，青島禹洲·朗廷府作為青島市即墨區的標桿性建築，榮獲綠色建築二星級設計標識證書，該獎項代表了國家建築設計的發展潮流，是對禹洲·朗廷府匠造綠色詩意社區的大力肯定。此外，唐山禹洲·鳳凰府以優異的產品競爭力，現代設計語言與中國傳統東方美學結合，斬獲第六屆中國企業創新發展年度峰會暨中國地產華表獎的「2019中國房地產城市開發代表作」之「榮譽品牌獎」，充分顯示了禹洲集團紮實的「產品力」。

土地儲備

本集團秉持「區域深耕 全國領先」的發展戰略，遵照「進入一個城市 深耕一個城市」的發展原則，把握時機，通過招拍掛、收並購等多種方式積極審慎地在現有佈局的長三角區域、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進行深耕發展，穩步推進千億目標的達成。

截至2020年6月30日本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約2,024萬平方米，167個項目，分佈在六大都市圈共37個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣6,642元。本集團相信現有持有及管理的土地儲備足夠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6月30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	1,169,703	5.8%
福州	8	413,980	2.0%
泉州	3	682,956	3.4%
龍岩	1	21,013	0.1%
漳州	4	1,012,947	5.0%
小計	43	3,300,599	16.3%
長三角區域			
上海	14	928,446	4.6%
南京	15	1,161,672	5.7%
杭州	3	612,570	3.0%
紹興	1	127,952	0.6%
寧波	2	109,298	0.5%
蘇州	13	1,347,524	6.6%
無錫	3	539,754	2.7%
常州	1	133,573	0.8%
合肥	18	2,350,348	11.6%
蚌埠	1	506,362	2.5%
亳州	1	42,932	0.2%
金華	2	177,920	0.9%
揚州	4	743,400	3.7%
舟山	1	153,423	0.8%
徐州	1	203,588	1.0%
小計	80	9,138,762	45.2%

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	0.6%
天津	10	1,361,613	6.7%
青島	4	335,777	1.7%
石家莊	1	41,572	0.2%
唐山	3	518,267	2.5%
瀋陽	2	1,978,609	9.8%
小計	22	4,353,272	21.5%
華中區域			
武漢	3	762,186	3.7%
新鄉	1	258,370	1.3%
開封	1	222,844	1.1%
鄭州	2	237,475	1.2%
小計	7	1,480,875	7.3%
大灣區			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.3%
惠州	2	434,314	2.1%
佛山	5	541,237	2.7%
中山	1	271,502	1.3%
小計	10	1,300,548	6.4%
西南區域			
重慶	3	592,383	2.9%
成都	2	71,903	0.4%
小計	5	664,286	3.3%
總計	167	20,238,342	100.0%

期內，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蘇州、無錫、揚州、常州、成都、合肥、寧波和紹興等城市斬獲11幅優質地塊，總建築面積約1,369,190平方米，平均樓面價為每平方米人民幣12,945元，以上新增項目全部位於二線城市。

下表載列該11幅新地塊於2020年6月30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
長三角區域					
合肥	1	147,696	10.8%	731,080	6.3%
蘇州	3	244,924	17.9%	1,488,762	12.7%
無錫	2	302,154	22.1%	4,035,515	34.6%
常州	1	133,573	9.8%	837,900	7.2%
寧波	1	72,870	5.3%	1,003,420	8.6%
揚州	1	300,466	21.9%	807,481	6.9%
紹興	1	127,952	9.3%	2,628,800	22.5%
小計	10	1,329,635	97.1%	11,532,958	98.8%
西南區域					
成都	1	39,555	2.9%	143,980	1.2%
小計	1	39,555	2.9%	143,980	1.2%
合計	11	1,369,190	100.0%	11,676,938	100.0%

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2020年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣140億692萬元，較去年同期上升20.36%，創歷史新高，主要原因是期內交付物業總建築面積增加，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136億1,415萬元，較去年同期上升20.45%，佔總收入的97.20%；投資物業租金收入約為人民幣9,723萬元，較去年同期下降34.09%；物業管理費收入約為人民幣2億8,949萬元，較去年同期上升62.16%；酒店運營收入約為人民幣605萬元，較去年同期下降29.25%。

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2020年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣107億3,064萬元，比2019年同期人民幣84億9,700萬元上升26.29%。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2020年上半年的毛利為人民幣32億7,628萬元，毛利率為23.4%。於本期因結轉物業（主要位於武漢、蘇州、青島及合肥）而釋放公允值調整計入銷售成本，合共人民幣5億950萬元。剔除以上非現金調整後，毛利率為27.0%。

投資物業公允值收益

本集團於2020年上半年錄得投資物業公允值收益人民幣941萬元（2019年上半年：人民幣5億8,219萬元），與去年同期相比減少約98.38%。減少乃主要由於位於廈門及龍岩的物業公允值虧損，抵銷部分位於合肥及上海的物業公允值收益所致。

其他收入及收益

其他收入及收益從2019年上半年的人民幣1億8,749萬元，上升約95.39%至2020年上半年的人民幣3億6,634萬元。其他收入及收益上升主要由於因本集團的報告期平均銀行存款結餘增加引致銀行利息收入增加所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2019年上半年的約人民幣1億8,054萬元，增加13.83%至2020年上半年的約人民幣2億551萬元，佔期內合約銷售總額的0.48%（2019年上半年：0.63%），下降主要由於本集團採納有效的成本控制措施。

行政開支

本集團的行政開支由2019年上半年約人民幣3億1,621萬元，上升13.99%至2020年上半年約人民幣3億6,045萬元，主要由於本集團的業務擴張及僱員人數的增加。2020年上半年，行政開支佔期內總合約銷售之比為0.84%（2019年上半年：1.11%）。

其他開支

其他開支由2019年上半年的約人民幣2億6,794萬元，減少80.31%至2020年上半年的約人民幣5,275萬元。有關上升主要是由於期內並無商譽減值（2019年上半年：1億8,732萬元）所致。

融資成本

本集團的融資成本由2019年上半年約人民幣8,996萬元，增加31.17%至2020年上半年約人民幣1億1,800萬元。有關增加主要是由於借款總額的平均結餘增加所致。

應佔合營公司損益

於2020年上半年，應佔合營公司虧損為約人民幣1億4,312萬元，而於2019年上半年則為應佔溢利約人民幣1億3,343萬元。

應佔聯營公司損益

於2020年上半年，應佔聯營公司虧損為約人民幣3,272萬元，而於2019年上半年則為應佔溢利約人民幣1億613萬元。

所得稅

本集團的所得稅由2019年上半年約人民幣13億8,788萬元，減少14.34%至2020年上半年約人民幣11億8,882萬元。所得稅費用減少主要由於期內利潤減少所致。

期內溢利（不包括投資物業公允值收益，扣除遞延稅項）

期內溢利（不包括投資物業公允值收益，扣除遞延稅項）由2019年上半年的人民幣14億7,048萬元增加4.97%至人民幣15億4,360萬元。增加主要由於期內收入增加所致。

非控股權益應佔利潤

非控股權益應佔利潤由2019年上半年的人民幣2億6,801萬元增加至人民幣5億3,130萬元。有關增加主要來自位於舟山、亳州、青島、重慶及天津的部分非全資所有項目產生的利潤，該等項目於期內交付部分預售物業。

每股基本盈利

期內，每股基本盈利為人民幣18.43分。

流動資金及財務資源

期內，本集團於2020年1月成功發行總額為6.45億美元的六年期優先票據，票面利率為7.375%及於2020年2月成功發行總額為4億美元的五年期優先票據，票面利率為7.70%。於2020年6月30日，本集團錄得加權平均融資成本為7.22%。

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	7.70%	B1/BB-

借款

於2020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640億2,826萬元，其中若干銀行貸款以本集團若干投資物業、持作銷售用途的物業、在建物業、其他應收款項、物業、廠房及設備、銀行存款及於附屬公司之股本權益作抵押。剔除該債務中利息由合作企業承擔部分約人民幣13億100萬元，本集團借款總額為人民幣627億2,726萬元。

現金狀況

於2020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為人民幣429億6,827萬元，較於2019年12月31日的人民幣355億1,127萬元上升21.00%，足以覆蓋短期債務，現金短債比達1.93倍。

淨資產負債比率

於2020年6月30日，本集團的淨資本負債比率（淨資本負債比率為計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據（剔除該債務中利息由合作企業承擔部分約人民幣13億100萬元）減現金及現金等價物、受限制現金及初始期限超過三個月之無抵押定期存款及除以權益總額）為63.72%。

貨幣風險

截至2020年6月30日止，本集團總借貸、公司債券及優先票據（剔除該債務中利息由合作企業承擔部分約人民幣13億100萬元）合共約人民幣627億2,726萬元中，約有35.42%為人民幣計值以及64.58%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（剔除該債務中利息由合作企業承擔部分約人民幣13億100萬元）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	1,396,446	29,817
人民幣	22,216,015	34,397,009
美元	39,114,797	8,541,390
其他	—	51
合計	<u>62,727,258</u>	<u>42,968,267</u>

* 包含受限制現金及初始期限超過三個月之無抵押定期存款

承擔

截至2020年6月30日，本集團就房地產開發開支的已訂約承擔約為人民幣111億965萬元。

或然負債

本集團提供購回保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於2020年6月30日，未到期的購回保證為人民幣186億8,055萬元。於2020年6月30日，本集團就合營及聯營企業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73億5,670萬元（2019年12月31日：人民幣100億2,030萬元）及人民幣5億8,349萬元（2019年12月31日：人民幣23億9,829萬元）。

人力資源

進入2020年以來，伴隨這集團業績快速提升、全國化佈局進一步深入集團基於千億目標和最新人才觀及用人策略，圍繞「選育用留」全面優化和完善了人力資源制度，進一步從人才招募和配置上進行了優化和落地。截至2020年6月30日，本集團共有6,913名僱員。

期內，集團落實了上海深圳雙總部戰略部署，人力資源中心通過多樣式的招聘整合了全國範圍內的人力資源，助力了集團整體的人才團隊配置，並在各區域增強了品牌影響力。同時，通過各類技術培訓及企業文化活動，塑造富有凝聚力與向心力的企業文化。在組織管理方面，集團持續落地組織升降級，形成東部、江蘇、福建、西南四大區域。同時，項目PMO（Project Management Office）管理模式正式落地，集團從權責利上重新定義一線經營單元，確保員工活力得到大幅激發。

集團將秉持「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 全國領先」的戰略目標提供強有力的人才支援。

中期股息

董事會宣佈向於2020年9月25日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之合資格股東（「合資格股東」），派發截至2020年6月30日止六個月期間之中期股息每股12港仙。中期股息將以現金支付，惟合資格股東有權選擇以收取本公司之新繳足股份（「代息股份」）代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取中期股息（「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新股份上市及買賣後，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預計於2020年10月21日或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及代息股份的股票將於2020年11月27日或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於2020年9月23日至2020年9月25日（包括首尾兩日）停止辦理股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於2020年9月22日下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶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

報告期內，本公司已悉數贖回於香港證券交易所上市之於2020年到期之5.5%優先票據，贖回價為205,438,000美元，相等於基金金額之100%，另加應計及未支付之利息。

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A.2.1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行政總裁權責。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集團若干董事及僱員授出購股權，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，每股股份行使價為港幣4.274元。

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、黃循強先生及翟普博士。

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。

刊發業績公佈及中期報告

本公佈已刊發於本公司網站 (<http://www.yuzhou-group.com/>) 及香港聯合交易所有限公司網站 (www.hkexnews.hk)。本公司的2020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

展望2020年下半年，伴隨著疫情的逐步恢復，宏觀經濟將整體向好，預計穩健偏鬆的大環境將利好房地產企業發展。國家對於房地產行業的調控基調將保持不變，仍然將堅持「房住不炒」的定位。

銷售方面，供應放量將繼續釋放市場需求，促進銷售的恢復，集團將順應市場需求，繼續保持穩定的推貨節奏，透過銷售窗口期及高周轉策略，穩步邁向千億目標。土地市場方面，下半年的市場熱度將趨於緩和，集團將繼續審時度勢，緊密關注市場，透過多元化的拿地方式適時吸納優質土儲，平衡規模、利潤和負債，深化集團全國性業務佈局及區域性深耕效應的戰略方針。

2020年是本集團千億征程的決勝之年。在下半年，集團將繼續積極響應和應對國家調控政策及行業內的競爭格局，始終堅持「業績至上、效率至上、效益至上、組織至上」的經營原則。在業務方面，繼續以實現務實高效為目標，以「業績至上」作為首要原則，集團各中心及業務條線將進一步加強責任意識、擔當意識、服務意識，為區域公司、城市公司賦能。集團各區域公司和城市公司將繼續堅持業績導向、利潤導向，嚴控成本、提質增效，助力千億目標的有效達成。在組織和人才建設方面，集團將繼續積極調動各級管理者及員工的積極性，用正向的績效管理促進集團業務發展，與集團一同攜手邁向千億目標。

在未來瞬息萬變的市場環境下，集團將持續緊搶抓新的機遇，積極作為、勇於擔當，艱苦奮鬥、振奮精神，為百年企業、基業長青而攜手拼搏、再建新功。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
林龍安

香港，2020年8月24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。