

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)

重列本公司截至2020年6月30日止六個月期間 的中期業績及中期報告

茲提述禹洲集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)於2020年8月24日刊發的截至2020年6月30日止六個月(「2020年中期」)之未經審核綜合業績(「2020年中期業績」)及於2020年9月27日刊發之本公司中期報告。本公司宣佈，已重列2020年中期業績。

重列之理由

重列之理由如下。

- (1) 將三間實體由2020年中期之「附屬公司」重新分類(「重新分類」)為截至2020年12月31日止年度(「2020年全年」)之「合營公司」或「聯營公司」，及遞延2020年中期初始確認的須進行重新分類的兩間實體的收入為人民幣1,668,921,000元；及
- (2) 遞延(「遞延」)2020年中期初始確認的若干收入。

對已刊發2020年年度業績之影響

重列並不影響本公司2020年全年之已刊發財務報表(「2020年全年業績」)。2020年全年業績已計及重新分類及遞延。

經重列中期業績及中期報告

2020年中期之經重列財務資料隨附於本公告。重列已經本公司董事會轄下之審核委員會審閱及批准。

載有經重列財務資料之經修訂2020年中期報告亦將在切實可行的情況下於2021年8月19日前後寄發予已接獲2020年中期報告之股東。

本公司將於計算及呈報半年期比較時採用2020年中期之經重列財務資料之數字，其將構成本公司截至2021年6月30日止六個月期間之中期簡明綜合財務資料之一部分。

重新分類及遞延

導致重新分類及遞延之背景及情況載列如下。

第一間實體

第一間實體由一間控股公司（「**第一間控股公司**」）全資擁有，該公司由本公司及另外兩名獨立第三方分別實益持有50%、46.43%及3.57%。本公司於2017年10月收購其於第一間控股公司的權益。

第一間實體為一個位於青島市的項目的控股公司。

第一間控股公司於2019年12月31日被分類為本公司的合營公司。

根據2020年5月第一間控股公司細則的修訂，由於本公司控制與第一間控股公司的財務及營運發展相關的重要決策，故本集團認為其擁有對第一間控股公司的控制權。因此，本公司於2020年中期業績中將第一間控股公司及第一間實體入賬為本公司的附屬公司。

審核2020年全年業績時：

- (a) 應核數師的審核要求，本公司的財務及會計人員嘗試就第一間控股公司的經修訂細則整理進一步支持性資料及文件；及

- (b) 經考慮(其中包括)第一間控股公司的經修訂細則並未在中國國家工商行政管理總局(「**國家工商總局**」)註冊登記,本公司與核數師一致認為經修訂細則尚未生效,因此,第一間控股公司及第一間實體應於2020年全年入賬為本公司的合營公司。

於重新分類第一間實體後,就下文「遞延」一節所載原因而言,於2020年中期初始確認之收入人民幣1,329,914,000元被遞延。

第二間實體

第二間實體由本公司持有49%及由一名第三方持有51%。本公司於2018年6月收購其於第二間實體的權益。

第二間實體為一個位於重慶市的項目的控股公司。

第二間實體於2019年12月31日被分類為本公司的合營公司。

根據2020年6月第二間實體細則的修訂,由於本公司控制與第二間實體的財務及營運發展相關的重要決策,故本公司認為其擁有對第二間實體的控制權。因此,本公司於2020年中期業績中將第二間實體入賬為本公司的附屬公司。

審核2020年全年業績時:

- (a) 應核數師的審核要求,本公司的財務及會計人員嘗試就第二間實體的經修訂細則整理進一步支持性資料及文件;及
- (b) 經考慮(其中包括)第二間實體的經修訂細則並未在國家工商總局註冊登記,本公司與核數師一致認為經修訂細則尚未生效,因此,第二間實體應於2020年全年入賬為本公司的合營公司。

於重新分類第二間實體後,就下文「遞延」一節所載原因而言,於2020年中期初始確認之收入人民幣339,007,000元被遞延。

第三間實體

第三間實體分別由本公司及一名第三方實益擁有49%及51%。本公司於2017年6月8日收購其於第三間實體的權益。

第三間實體為一個位於天津市的項目的控股公司。

第三間實體於2019年12月31日被分類為本公司的聯營公司。

根據2020年5月第三間實體細則的修訂，由於本公司控制與第三間實體的財務及營運發展相關的重要決策，故本公司認為其擁有對第三間實體的控制權。因此，本公司於2020年中期業績中將第三間實體入賬為本公司的附屬公司。

審核2020年全年業績時：

- (a) 應核數師的審核要求，本公司的財務及會計人員嘗試就第三間實體的經修訂細則整理進一步支持性資料及文件；及
- (b) 經考慮(其中包括)第三間實體的經修訂細則並未在國家工商總局註冊登記，本公司與核數師一致認為經修訂細則尚未生效，因此，第三間實體應於2020年全年入賬為本公司的聯營公司。

遞延

本公司位於中國唐山、合肥、武漢、舟山、揚州、漳州、亳州及蘇州的十一個物業項目(「該等項目」)均受遞延影響。於十一個物業項目中，其中六個由本公司的全資附屬公司持有，四個物業項目由本公司的非全資附屬公司持有，一個物業項目由本公司的合營公司持有。

於編製2020年中期業績時，本公司獲悉該等項目的狀況已於2020年6月30日達到確認收入所需的完成程度。

與本公司過往年度編製半年度中期業績不同，尤其是由於新冠肺炎疫情造成的旅遊限制，本公司駐香港的會計及財務人員無法自由前往中國內地，對中國內地的物業項目進行實地視察並開展實地工作，以幫助核實就財務匯報而整理的材料及報告：

- (a) 於本公司編製2020年中期業績時，由於當時實施的封鎖措施，本公司駐香港的會計及財務人員（彼等負責視察該等項目並確認該等項目的狀況）未能前往中國內地及對該等項目進行實地視察。因此，彼等無法根據本公司採納的標準程序開展實地工作，以幫助核實就財務匯報而整理的材料及報告。
- (b) 因此，本公司駐香港的會計及財務人員依賴中國內地的地區項目經理提供的有關項目已達致收益確認所需完工程度的資料，而無法進行現場核查。
- (c) 相關地區項目經理當時為剛加入本集團或近期調任。

於2021年2月底至3月初，審計人員在本集團代表的陪同下進行現場視察，經檢查工程及裝修（如有）竣工文件後，本集團高級管理層於與審計人員協定後認為，於2020年6月30日該等項目的若干物業尚未達致收益確認所需的全部條件。

相關會計政策

本公司採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」作為其確認銷售物業所得收益的會計政策，據此，收益於資產控制權轉移至客戶時予以確認。

改善

本公司尤為重視其合規義務，並不斷尋求改善其為合規而設計的政策及程序。

實體分類的相關改善

有關實體分類方面，本集團駐香港的財務及業務行政人員已：

- (i) 對本集團涉及與第三方合作的項目開展有關項目實體分類的系統性驗證審查；
- (ii) 安排向相關實地人員，尤其是中國內地的實地人員，重申及解釋以下方面（「**分類簡報**」）：

- (a) 於釐定本集團是否對某一特定項目實體擁有「控制權」以將該實體分類為「附屬公司」時，重申及解釋相關香港會計準則及其規定（包括應考慮的事實事項）；
- (b) 重申及解釋修訂項目實體章程細則或與第三方股東訂立協議以變更對項目實體或物業項目控制權的相關規定；

(iii) 分類簡報安排：

- (a) 於本集團相關人員首次開始擔任或調任至相關職位時安排向其提供分類簡報；及
- (b) 安排定期重申分類簡報，至少每六個月一次。

物業項目完工的相關改善，包括實地評估

關於物業項目的完工評估，本集團已實施相關改善措施，包括：

- (i) 加強員工培訓；及
- (ii) 強化相關內部監控及其架構，包括調整相關獎罰制度、提高實地後續跟進的頻率及深度，加強跨部門監督。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
林龍安

香港，2021年8月12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。

簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月期間

	先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	遞延 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
收入	14,006,915	(2,749,425)	(9,238,851)	2,018,639
銷售成本	<u>(10,730,638)</u>	<u>1,852,227</u>	<u>6,905,848</u>	<u>(1,972,563)</u>
毛利	3,276,277	(897,198)	(2,333,003)	46,076
投資物業公允值收益淨額	9,414	30,000	–	39,414
其他收入及收益	366,342	(24,118)	–	342,224
銷售及分銷成本	(205,507)	13,582	92,446	(99,479)
行政開支	(360,454)	6,466	–	(353,988)
其他開支	(52,752)	(47,122)	–	(99,874)
融資成本	(118,000)	(16,304)	6,884	(127,420)
應佔合營公司損益額	(143,123)	111,566	(19,937)	(51,494)
應佔聯營公司損益額	<u>(32,719)</u>	<u>39,818</u>	<u>–</u>	<u>7,099</u>
除稅前利潤／(虧損)	2,739,478	(783,310)	(2,253,610)	(297,442)
所得稅(開支)／抵免	<u>(1,188,816)</u>	<u>346,915</u>	<u>911,388</u>	<u>69,487</u>
期內利潤／(虧損)	<u>1,550,662</u>	<u>(436,395)</u>	<u>(1,342,222)</u>	<u>(227,955)</u>
以下各方應佔：				
母公司擁有人	1,019,367	(205,130)	(1,031,820)	(217,583)
非控股權益	<u>531,295</u>	<u>(231,265)</u>	<u>(310,402)</u>	<u>(10,372)</u>
	<u>1,550,662</u>	<u>(436,395)</u>	<u>(1,342,222)</u>	<u>(227,955)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)				
–基本(每股人民幣分)	<u>18.43</u>			<u>(4.70)</u>
–攤薄(每股人民幣分)	<u>18.36</u>			<u>(4.70)</u>

簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月期間

	先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	遞延 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)／利潤	1,550,662	(436,395)	(1,342,222)	(227,955)
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>-</u>	<u>-</u>	<u>386,306</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u>1,936,968</u>	<u>(436,395)</u>	<u>(1,342,222)</u>	<u>158,351</u>
以下各方應佔：				
母公司擁有人	1,405,673	(205,130)	(1,031,820)	168,723
非控股權益	<u>531,295</u>	<u>(231,265)</u>	<u>(310,402)</u>	<u>(10,372)</u>
	<u>1,936,968</u>	<u>(436,395)</u>	<u>(1,342,222)</u>	<u>158,351</u>

附註：須進行重新分類的兩間實體亦須進行收入遞延。請參閱本公告「第一間實體」及「第二間實體」段落。

簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

	先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 人民幣千元 (未經審核)	遞延 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,221,889	(262)	–	3,221,627
投資物業	13,084,042	30,000 ⁽¹⁾	–	13,114,042
商譽	661,058	–	–	661,058
於合營公司投資	3,674,706	417,259	(19,937) ⁽²⁾	4,072,028
於聯營公司投資	4,585,402	176,573	–	4,761,975
遞延稅項資產	1,124,653	(2,391)	(29,111)	1,093,151
非流動資產總額	26,351,750	621,179	(49,048)	26,923,881
流動資產				
持作物業開發銷售用途的土地	3,057,314	(965,156)	–	2,092,158
在建物業	32,417,580	(1,089,098)	4,099,648	35,428,130
持作銷售用途的物業	25,077,742	(829,108)	1,450,190	25,698,824
收購土地預付款項	493,080	–	–	493,080
預付款、其他應收款項及其他資產	35,650,368	73,016 ⁽³⁾	50,942	35,774,326
預付企業所得稅	876,144	(2,163)	238,059	1,112,040
預付土地增值稅	767,929	(20,263)	430,213	1,177,879
衍生金融工具	94,567	–	–	94,567
受限制現金	2,307,124	–	–	2,307,124
初始期限超過三個月之無抵押定期存款	5,713,723	–	–	5,713,723
現金及現金等價物	34,947,420	(710,758)	–	34,236,662
流動資產總額	141,402,991	(3,543,530)	6,269,052	144,128,513
流動負債				
合約負債	14,024,139	(398,566)	9,267,004	22,892,577
貿易應付款項	10,011,091	(765,378)	(1,432,551)	7,813,162
其他應付款項及應計費用	41,392,389	34,897 ⁽⁴⁾	–	41,427,286
計息銀行及其他借貸	8,833,086	(367,426)	–	8,465,660
公司債券	8,000,000	–	–	8,000,000
優先票據	5,417,230	–	–	5,417,230
應付企業所得稅	2,310,221	(172,903)	(138,439)	1,998,879
土地增值稅撥備	1,773,996	(178,717)	(169,228)	1,426,051
流動負債總額	91,762,152	(1,848,093)	7,526,786	97,440,845
流動資產淨額	49,640,839	(1,695,437)	(1,257,734)	46,687,668
總資產減流動負債	75,992,589	(1,074,258)	(1,306,782)	73,611,549

	先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 人民幣千元 (未經審核)	遞延 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	10,314,281	–	–	10,314,281
公司債券	1,500,000	–	–	1,500,000
優先票據	29,963,661	–	–	29,963,661
遞延稅項負債	3,206,659	(115,352)	35,440	3,126,747
非流動負債總額	44,984,601	(115,352)	35,440	44,904,689
資產淨額	31,007,988	(958,906)	(1,342,222)	28,706,860
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	447,817	–	–	447,817
高級永續證券	1,911,986	–	–	1,911,986
儲備	20,613,027	(205,130)	(1,031,820)	19,376,077
	22,972,830	(205,130)	(1,031,820)	21,735,880
非控股權益	8,035,158	(753,776)	(310,402)	6,970,980
權益總額	31,007,988	(958,906)	(1,342,222)	28,706,860

附註：

- (1) 指合肥一處投資物業的公允值變動人民幣30,000,000元，管理層認為該錯報並不重大，故於2020年8月24日刊發的2020年中期業績內並未作出調整。管理層認為上述公允值變動就2020年中期的經重列財務資料而言屬重大，故於經重列財務資料內作出調整。
- (2) 指撥回應佔蘇州一間項目公司利潤，由於截至2020年6月30日項目狀態尚未達到確認收入所需的完成程度，故部分收入已作遞延處理。
- (3) 指「重新分類」下若干公司(i)重新分類預付款、其他應收款項及其他資產人民幣59,850,000元；及(2)入賬應收合營公司款項人民幣132,866,000元的淨影響。
- (4) 指「重新分類」下若干公司(i)重新分類其他應付款項及應計費用人民幣776,261,000元；及(2)入賬應付合營公司款項人民幣811,158,000元的淨影響。

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月期間

	先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 人民幣千元 (未經審核)	遞延 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量				
除稅前(虧損)/利潤	2,739,478	(783,310)	(2,253,610)	(297,442)
就以下項目作出調整：				
融資成本	118,000	16,304	(6,884) ⁽¹⁾	127,420
銀行利息收入	(212,679)	727	–	(211,952)
折舊	41,594	(225)	–	41,369
衍生金融工具公允值收益	(26,013)	–	–	(26,013)
衍生金融工具已實現收益	(33,483)	–	–	(33,483)
應佔合營公司損益額	143,123	(111,566)	19,937	51,494
應佔聯營公司損益額	32,719	(39,818)	–	(7,099)
投資物業的公允值收益淨額	(9,414)	(30,000)	–	(39,414)
以股權結算購股權開支	7,884	–	–	7,884
	<u>2,801,209</u>	<u>(947,888)</u>	<u>(2,240,557)</u>	<u>(387,236)</u>
在建物業(增加)/減少	(1,175,210)	10,756,497	(4,099,648)	5,481,639
持作銷售用途的物業減少/(增加)	8,985,671	(11,590,263)	(1,450,190)	(4,054,782)
收購土地預付款項增加	(493,080)	–	–	(493,080)
預付款、按金及其他應收款項增加	(2,671,476)	(480,249)	(50,942)	(3,202,667)
合約負債(減少)/增加	(2,229,623)	2,663,914	9,267,004	9,701,295
貿易應付款項增加/(減少)	527,277	(595,466)	(1,432,551)	(1,500,740)
其他應付款項及應計費用增加	1,134,730	846,368	–	1,981,098
	<u>1,134,730</u>	<u>846,368</u>	<u>–</u>	<u>1,981,098</u>
經營活動產生的現金	6,879,498	652,913	(6,884)	7,525,527
已收利息	212,679	(727)	–	211,952
已付利息	(1,909,688)	–	6,884	(1,902,804)
已繳中國企業所得稅	(774,770)	–	–	(774,770)
已繳中國土地增值稅	(704,842)	–	–	(704,842)
	<u>(704,842)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(704,842)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>3,702,877</u>	<u>652,186</u>	<u>–</u>	<u>4,355,063</u>

	先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 人民幣千元 (未經審核)	遞延 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
投資活動產生的現金流量				
向合營公司提供貸款	(4,170,910)	(146,095)	–	(4,317,005)
聯營公司償還貸款	853,102	(532,682)	–	320,420
購買物業、廠房及設備項目	(27,840)	–	–	(27,840)
出售物業、廠房及設備所得款項	3,348	–	–	3,348
於合營公司投資	(1,122,718)	–	–	(1,122,718)
於聯營公司投資	(23,654)	–	–	(23,654)
收購附屬公司	1,893,214	(684,167)	–	1,209,047
出售附屬公司	1,528,984	–	–	1,528,984
添置投資物業	(280,761)	–	–	(280,761)
出售投資物業所得款項	17,776	–	–	17,776
結算結構性遠期合約	21,763	–	–	21,763
受限制現金增加	(441,002)	–	–	(441,002)
始初期限超過三個月之無抵押定期存款增加	(524,305)	–	–	(524,305)
投資活動所用現金流量淨額	<u>(2,273,003)</u>	<u>(1,362,944)</u>	<u>–</u>	<u>(3,635,947)</u>
融資活動產生的現金流量				
非控股股東之資本投入	49,000	–	–	49,000
收購非控股權益	(161,276)	–	–	(161,276)
應付非控股股東款項增加	209,457	–	–	209,457
已付非控股股東股息	(294,000)	–	–	(294,000)
向高級永續證券持有人分派	(56,717)	–	–	(56,717)
新增銀行及其他借貸	3,998,633	–	–	3,998,633
償還銀行及其他借貸	(5,183,140)	–	–	(5,183,140)
發行優先票據所得款項	7,582,202	–	–	7,582,202
償還優先票據	(1,658,842)	–	–	(1,658,842)
就行使購股權發行股份所得款項	14,191	–	–	14,191
融資活動產生的現金流量淨額	<u>4,499,508</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4,499,508</u>

	先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 人民幣千元 (未經審核)	遞延 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物增加淨額	5,929,382	(710,758)	–	5,218,624
期初現金及現金等價物	28,455,729	–	–	28,455,729
匯率變動影響淨額	562,309	–	–	562,309
期末現金及現金等價物	<u>34,947,420</u>	<u>(710,758)</u>	<u>–</u>	<u>34,236,662</u>
現金及現金等價物結餘的分析				
現金及銀行結餘	32,170,404	(710,758)	–	31,459,646
始初期限不超過三個月之無抵押定期存款	<u>2,777,016</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,777,016</u>
計入簡明綜合財務狀況表中之現金及現金等價	<u>34,947,420</u>	<u>(710,758)</u>	<u>–</u>	<u>34,236,662</u>

附註：

- (1) 指截至2020年6月30日尚未達到必要完成程度的若干房地產項目產生的融資成本人民幣6,884,000元，並在2020年8月24日刊發的2020年中期業績內入賬。該等融資成本按本集團的會計政策資本化作為相關房地產項目成本的一部分。