

本公告內容已於2023年3月31日以股本證券代號(股份代號：01628)刊發，而現以債券證券代號(股份代號：05287, 05798, 05830, 40043, 40079, 40112, 40159, 40343, 40517及40828)重新刊發，以供債券持有人參考。

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分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)

(債券證券代號：05287, 05798, 05830, 40043, 40079, 40112, 40159, 40343, 40517及40828)

截至2022年12月31日止年度業績公告

財務摘要

1. 2022年收入按年小幅下降1.23%，至人民幣267億3,724萬元。
2. 2022年母公司擁有人應佔虧損為人民幣120億1,486萬元，而2021年則錄得母公司擁有人應佔利潤為人民幣8億6,209萬元。
3. 2022年毛利為人民幣7億2,500萬元，同比減少82.15%，毛利率為2.71%。
4. 於2022年12月31日，總有息負債降低2.58%至人民幣551億2,049萬元。總權益降低39.42%至人民幣250億7,536萬元。
5. 現金及銀行結餘(包含受限制現金)為人民幣71億3,943萬元。
6. 截至2022年12月31日止年度平均融資成本為7.23%，對比2021年水平上升0.27個百分點。
7. 董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息。

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12月31日止年度的綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字，以下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」)編製並經董事會審核委員會審閱。

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	26,737,240	27,071,241
銷售成本		<u>(26,012,243)</u>	<u>(23,010,591)</u>
毛利		724,997	4,060,650
投資物業公允值(虧損)／收益淨額		(315,413)	717,888
其他收入及收益	3	330,515	414,517
銷售及分銷成本		(655,295)	(691,691)
行政開支		(1,130,874)	(834,442)
其他開支		(871,622)	(99,868)
撇減在建物業至可變現淨值		(3,208,465)	(390,000)
於合營公司及聯營公司投資的減值		(407,585)	—
其他應收款項減值		(4,151,208)	—
重新計量財務擔保合約		(1,650,167)	(27,025)
融資成本	5	(674,450)	(276,097)
應佔合營公司損益		(890,813)	(38,394)
應佔聯營公司損益		<u>(257,127)</u>	<u>326,990</u>
除稅前(虧損)／利潤	6	(13,157,507)	3,162,528
所得稅開支	7	<u>(111,683)</u>	<u>(1,879,534)</u>
年度(虧損)／利潤		<u><u>(13,269,190)</u></u>	<u><u>1,282,994</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(12,014,860)	862,094
非控股權益		<u>(1,254,330)</u>	<u>420,900</u>
		<u><u>(13,269,190)</u></u>	<u><u>1,282,994</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利			
—基本(每股人民幣分)	9	<u><u>(186.10)</u></u>	<u><u>11.82</u></u>
—攤薄(每股人民幣分)	9	<u><u>(186.10)</u></u>	<u><u>11.82</u></u>

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度(虧損)／利潤	<u>(13,269,190)</u>	<u>1,282,994</u>
其他全面(虧損)／收益		
於其後期間可能將重新分類至損益之		
其他全面(虧損)／收益：		
海外業務換算之匯兌差額	(1,489,067)	658,040
於其後期間將不會重新分類至損益之		
其他全面虧損：		
按公允值計入其他全面收益的金融資產變動	<u>(193,932)</u>	<u>(123,730)</u>
年度其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<u>(1,682,999)</u>	<u>534,310</u>
年度全面(虧損)／收益總額	<u><u>(14,952,189)</u></u>	<u><u>1,817,304</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(13,697,859)	1,396,404
非控股權益	<u>(1,254,330)</u>	<u>420,900</u>
	<u><u>(14,952,189)</u></u>	<u><u>1,817,304</u></u>

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,814,333	2,255,381
投資物業		15,499,619	15,972,920
持作物業開發銷售用途的土地		1,401,811	1,401,811
商譽		65,963	741,202
於合營公司投資		2,234,897	3,308,932
於聯營公司投資		6,189,766	7,096,217
按公允值計入損益的金融資產		5,100	5,100
按公允值計入其他全面收益的金融資產		55,288	232,997
遞延稅項資產		1,858,268	1,199,409
非流動資產總額		30,125,045	32,213,969
流動資產			
持作物業開發銷售用途的土地		1,624,455	225,891
在建物業		33,564,654	47,431,370
持作銷售用途的物業		26,116,239	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		43,041,371	47,122,274
預付企業所得稅		732,252	1,113,922
預付土地增值稅		1,110,326	1,184,599
受限制現金		1,108,558	968,378
初始期限超過三個月之無抵押定期存款		400,000	2,173,906
現金及現金等價物		5,630,872	14,377,647
流動資產總額		113,328,727	142,166,939
流動負債			
合約負債		28,177,504	40,027,616
貿易應付款項	10	9,179,611	6,810,201
其他應付款項及應計費用		18,537,002	20,783,152
計息銀行及其他借貸		7,037,893	4,459,782
公司債券	11	4,850,000	4,500,000
優先票據	12	37,964,733	5,038,874
應付企業所得稅		2,215,571	2,773,633
土地增值稅撥備		1,661,061	1,994,610
流動負債總額		109,623,375	86,387,868
流動資產淨額		3,705,352	55,779,071
總資產減流動負債		33,830,397	87,993,040

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		5,267,866	10,810,277
公司債券	11	–	2,000,000
優先票據	12	–	29,773,509
遞延稅項負債		3,487,174	4,014,617
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		8,755,040	46,598,403
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		25,075,357	41,394,637
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		559,947	559,947
高級永續證券		1,911,986	1,911,986
儲備		9,501,680	23,644,069
		<hr/>	<hr/>
		11,973,613	26,116,002
非控股權益		13,101,744	15,278,635
		<hr/>	<hr/>
權益總額		25,075,357	41,394,637
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 呈列基準

本集團於截至2022年12月31日止年度產生虧損人民幣13,269,190,000元，截至該日，本集團未付清優先票據利息389,203,000美元（相當於人民幣2,689,028,000元）。根據優先票據協議的條款及條件，未支付優先票據利息已導致發生違約事件。因此，優先票據持有人有權要求立即償還未償還本金連同應計利息。於2022年12月31日，本集團擁有本金總額為人民幣37,964,733,000元的優先票據，而手頭可得現金及現金等價物為人民幣5,630,872,000元。此情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

儘管如此，本公司董事（「董事」）認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當，原因為基於本集團之預計現金流量預測，預期本集團將擁有充足財務資源以應付未來十五個月到期之責任。董事已詳細審閱本集團直至2024年3月31日止期間之現金流量預測，董事認為本集團在財務上能夠按持續經營基準繼續營運。

鑒於上述情況，本集團正在實施債務重組計劃，其中包括以下計劃及措施，使本集團有足夠的財務資源以履行其到期的財務責任：

- (a) 本集團已建議資產處置，出售其於若干房地產開發項目及投資物業的股權，產生額外的現金流入及／或減少現金流出。此外，本集團亦實施成本控制措施，消除不必要的資本支出，保持流動資金用於現有房地產開發項目的持續發展；
- (b) 本集團正積極與現有貸款人商討更新及／或再融資本集團的若干借款。本集團已與潛在融資方（包括但不限於若干國有資產管理公司）進行建設性的對話，探討可能的再融資方案，但鑒於市場環境疲軟，可能需要更多的時間來制定及實施；及
- (c) 本集團一直積極地與貸款人溝通，探討可能的重組方案。與本集團優先票據有關的重組條款表已分發給優先票據持有人特設小組的顧問，供其討論及考慮。各方正緊密合作，爭取達成雙方都能接受的重組方案並努力於2023年完成債務重組。

因此，董事認為，考慮到上述計劃及措施及其進展情況，以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當，原因為本集團預計將解決其拖欠的債務，並有足夠的財務資源履行其自批准本綜合財務報表日期起未來至少十二個月內到期的責任。

倘本集團無法持續經營，則須對綜合財務報表作出調整，以將本集團資產的價值調整至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產，將非流動負債重新分類為流動負債。該等潛在調整的影響並無於綜合財務報表中反映。

2. 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	<i>提述概念框架</i>
香港會計準則第16號之修訂	<i>物業、廠房及設備：於擬定用途前之所得款項</i>
香港會計準則第37號之修訂	<i>虧損性合約—履行合約之成本</i>
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

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對綜合財務報表產生重大財務影響。

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如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入		
客戶合約收益		
物業銷售	26,288,907	26,236,144
物業管理費收入	212,075	520,035
酒店經營收入	9,483	12,113
其他來源的收益		
投資物業租金收入	226,775	302,949
	<u>26,737,240</u>	<u>27,071,241</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	188,924	234,746
出售附屬公司的收益淨額	–	99,103
出售合營公司及聯營公司的收益淨額	62,840	–
匯兌差額淨額	–	15,712
其他	78,751	64,956
	<u>330,515</u>	<u>414,517</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(虧損)／利潤作出評估，即經調整除稅前(虧損)／利潤的計量。經調整除稅前(虧損)／利潤的計量與本集團的除稅前(虧損)／利潤一致，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主要營運決策者報告。

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2022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	26,288,907	226,775	212,075	9,483	-	26,737,240
其他收入及收益	117,579	4,091	814	25	19,082	141,591
總額	26,406,486	230,866	212,889	9,508	19,082	26,878,831
分部業績	(12,047,409)	(590,580)	64,030	867	(98,889)	(12,671,981)
對賬：						
利息收入						188,924
融資成本						(674,450)
除稅前虧損						(13,157,507)
其他分部資料：						
折舊	24,054	29,143	2,708	109	1,175	57,189
資本開支	40	256,846	97	7	40	257,030
投資物業公允值虧損淨額	-	315,413	-	-	-	315,413
商譽減值	661,049	-	-	-	-	661,049
於合營公司及聯營公司						
投資的減值	407,585	-	-	-	-	407,585
其他應收款項減值	4,151,208	-	-	-	-	4,151,208
重新計量財務擔保合約	1,650,167	-	-	-	-	1,650,167
應佔合營公司虧損	890,813	-	-	-	-	890,813
應佔聯營公司虧損	257,127	-	-	-	-	257,127
撇減在建物業至可變現淨值	3,208,465	-	-	-	-	3,208,465
於合營公司投資	2,234,897	-	-	-	-	2,234,897
於聯營公司投資	6,189,766	-	-	-	-	6,189,766

截至2021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	26,236,144	302,949	520,035	12,113	–	27,071,241
其他收入及收益	153,008	9,153	3,161	21	14,428	179,771
總額	26,389,152	312,102	523,196	12,134	14,428	27,251,012
分部業績	2,744,297	442,260	83,812	(21,292)	(45,198)	3,203,879
對賬：						
利息收入						234,746
融資成本						(276,097)
除稅前利潤						3,162,528
其他分部資料：						
折舊	30,510	27,834	6,306	3,121	1,309	69,080
資本開支*	7,931	666,056	2,812	2,963	1,980	681,742
投資物業公允值收益淨額	–	717,888	–	–	–	717,888
重新計量財務擔保合約	27,025	–	–	–	–	27,025
應佔合營公司虧損	38,394	–	–	–	–	38,394
應佔聯營公司利潤	(326,990)	–	–	–	–	(326,990)
撇減在建物業至可變現淨值	390,000	–	–	–	–	390,000
於合營公司投資	3,308,932	–	–	–	–	3,308,932
於聯營公司投資	7,096,217	–	–	–	–	7,096,217

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

主要客戶資料

於截至2021年及2022年12月31日止年度，概無向單一客戶的銷售額達到或超過本集團收入的10%。

地域資料

本集團的主要經營實體均位於中國。於2021年及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021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 減：資本化利息	4,444,883 (3,770,433)	4,511,248 (4,235,151)
	674,450	276,097

6. 除稅前(虧損)／利潤

本集團的除稅前(虧損)／利潤乃於扣除以下各項後得出：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
折舊	57,189	69,080
衍生金融工具公允值虧損淨額*	–	11,194
商譽減值*	661,049	–
僱員福利支出(包括董事及首席執行官薪酬)		
工資及薪金	416,236	544,030
以權益結算購股權開支	670	8,459
退休福利計劃供款	40,802	78,151

* 這些項目計入綜合損益表內「其他開支」。

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。

本年度所得稅支出的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅		
—本年度支出	682,079	787,700
—過往年度撥備不足	139,684	433,487
中國土地增值稅	339,126	666,108
	<u>1,160,889</u>	<u>1,887,295</u>
遞延：		
本年度	(1,049,206)	(7,761)
本年度稅項支出總額	<u>111,683</u>	<u>1,879,534</u>

8. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中期股息—零（2021年：每股普通股5.3港仙）	<u>-</u>	<u>276,940</u>

董事不建議就截至2022年及2021年12月31日止年度派付末期股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

截至2022年12月31日止年度的每股基本（虧損）／盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔年內虧損（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6,543,909,500股（2021年：6,421,224,000股）減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數10,324,504股（2021年：4,256,611股）計算。

每股攤薄（虧損）／盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔（虧損）／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（虧損）／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(虧損)／盈利的計算乃基於：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(虧損)／盈利		
母公司擁有人應佔年內(虧損)／利潤	(12,014,860)	862,094
有關高級永續證券的分派	(144,133)	(103,759)
	<u>(12,158,993)</u>	<u>758,335</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的(虧損)／利潤	<u>(12,158,993)</u>	<u>758,335</u>
	股份數目	股份數目
	2022年	2021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	6,533,584,996	6,416,967,389
購股權攤薄影響—普通股之加權平均數	-	203,644
	<u>6,533,584,996</u>	<u>6,417,171,033</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	<u>6,533,584,996</u>	<u>6,417,171,033</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的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	5,711,349	3,542,944
1至2年內須償還	3,468,262	3,267,257
	<u>9,179,611</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 人民幣千元	2021年 人民幣千元
2024年到期的公司債券	2,000,000	3,500,000
2025年到期的公司債券	2,850,000	3,000,000
	<u>4,850,000</u>	<u>6,500,000</u>
分類為流動負債的部分	<u>(4,850,000)</u>	<u>(4,500,000)</u>
非流動負債	<u>-</u>	<u>2,000,000</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。6.5厘公司債券於2022年12月31日分類為流動負債及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。年內，本集團已悉數償付該筆公司債券。
- (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。年內，本集團已償還人民幣75,000,000元的公司債券，於2022年12月31日，餘額為人民幣1,425,000,000元。截至2022年12月31日止年度，本集團已同意與相關債券持有人變更償還條款，其中6.5厘公司債券二的餘額人民幣1,425,000,000元將於2023年到期，因此於2022年12月31日分類為流動負債。6.5厘公司債券二於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。年內，本集團已償還人民幣75,000,000元的公司債券，於2022年12月31日，餘額為人民幣1,425,000,000元。截至2022年12月31日止年度，本集團已同意與相關債券持有人變更償還條款，其中6.5厘公司債券三的餘額人民幣1,425,000,000元將於2023年到期，因此於2022年12月31日分類為流動負債。6.5厘公司債券三於2021年12月31日分類為流動負債。

12. 優先票據

	實際利率(%)	2022年		實際利率(%)	2021年	
		到期日	人民幣千元		到期日	人民幣千元
2016年優先票據—6%	6.26	2023年	1,732,254	6.26	2023年	1,586,948
2017年優先票據—6%	6.35	2022年	81,803	6.35	2022年	2,167,224
2019年優先票據—8.625%	9.40	2022年	98,957	9.40	2022年	1,542,649
2019年優先票據一—8.5%	8.81	2023年	3,480,241	8.81	2023年	3,177,845
2019年優先票據二—8.5%	8.85	2024年	3,458,598	8.85	2024年	3,166,252
2019年優先票據—6%	7.74	2023年	2,763,094	7.74	2023年	2,487,760
2019年優先票據—8.375%	8.63	2024年	3,463,812	8.63	2024年	3,167,929
2019年優先票據—8.3%	8.56	2025年	3,398,521	8.56	2025年	3,106,033
2020年優先票據—7.375%	7.52	2026年	4,426,678	7.52	2026年	4,050,700
2020年優先票據—7.7%	7.87	2025年	2,775,495	7.87	2025年	2,538,146
2020年優先票據—7.85%	8.01	2026年	2,044,072	8.01	2026年	1,869,074
2021年優先票據—6.35%	6.36	2027年	3,858,924	6.36	2027年	3,550,782
2021年優先票據—8.5%	18.06	2022年	801,326	18.06	2022年	708,546
2021年優先票據—9.95%	14.06	2023年	1,215,539	14.06	2023年	1,072,040
2021年優先票據—12%	14.66	2023年	696,774	17.79	2022年	620,455
2022年優先票據—7.8125%	10.07	2023年	3,668,645	—	—	—
			<u>37,964,733</u>			<u>34,812,383</u>
分類為流動負債的部分(附註)			<u>(37,964,733)</u>			<u>(5,038,874)</u>
非即期部分			<u>—</u>			<u>29,773,509</u>

附註：截至2022年12月31日止年度，本集團未付清優先票據利息389,203,000美元(相當於人民幣2,689,028,000元)及未支付三筆優先票據的本金共計141,185,000美元(相當於人民幣982,086,000元)。相關未支付利息及逾期本金已造成優先票據協議的違約事件。因此，所有票據持有人有權要求立即償還本金及應計利息。截至2022年12月31日，所有優先票據均分類為流動負債。

13. 報告期後事項

於2023年3月30日，本公司一間間接全資附屬公司（作為買方）與一名獨立第三方（作為賣方）進行交易，涉及收購目標公司66.67%的股權（「收購權益」），代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元清償股東貸款。收購權益及股東貸款之總代價為人民幣880,000,000元，將由買方以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元向賣方轉讓上海沿商投資管理有限公司（一間於中國成立之有限公司並為買方之直接全資附屬公司）的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向賣方轉讓本公司持有瀋陽中廣北方影視城有限公司（一間於中國成立之有限公司並為買方持有91%之附屬公司）的全部股權；及(3)以現金向賣方支付人民幣170,000,000元。目標公司亦將承擔以現金向賣方支付人民幣170,000,000元的連帶責任。更多詳情載於本公司日期為2023年3月30日的通函。

獨立核數師報告摘要

以下為有關本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定因素

本核數師謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，當中提及， 貴集團於截至2022年12月31日止年度產生虧損人民幣13,269,190,000元，截至該日， 貴集團未付清優先票據利息389,203,000美元（相當於人民幣2,689,028,000元）。根據優先票據協議的條款及條件，未支付優先票據利息已導致發生違約事件。因此，優先票據持有人有權要求立即償還未償還本金連同應計利息。於2022年12月31日， 貴集團擁有本金總額為人民幣37,964,733,000元的優先票據，而手頭可得現金及現金等價物為人民幣5,630,872,000元。

儘管直至本報告日期尚未收到有關優先票據的贖回通知，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，因此可能無法在正常業務過程中變現其資產及履行其債務。 貴公司董事已考慮 貴集團正在採取的措施，認為 貴集團能夠繼續持續經營。綜合財務報表不包括因未能實現有關措施而導致的任何調整。吾等認為就此已進行適當的披露。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

2022年，受新冠疫情、地緣政治衝突等綜合性因素影響，全球經濟發展進一步下滑，通脹驟增、消費受限，國際需求持續收縮，國內GDP增速亦下降至3.0%。上半年多地疫情反彈，四季度疫情管控政策開始逐步放開，居民對未來經濟發展及政策調整持不確定性態度，傾向於選擇增加預防性儲蓄而降低消費，尤其是對大額的住房投資與消費，購房者行為更加謹慎。

由於經濟不景氣，失業率上升，居民收入下滑，消費能力減弱，2022年7月多地開始出現「停貸斷供」風波，使得市場進一步急速下行、跌至冰點，本集團的合約銷售金額和均價在步入下半年後也出現一定幅度的下滑，較去年同期分別下降72.0%及21.2%，較2022年上半年分別下降30.0%及8.0%。隨後國家政策強調要穩定房地產市場，保交樓、穩民生，四季度更是多次明確表態「房地產是國民經濟支柱產業」地位，但行業信心已降至低谷，觀望情緒蔓延，需求端逐漸失力，即使採取商品房降價促銷刺激措施，也難以抑制銷售端持續下滑態勢。最終導致2022年全國商品房銷售額同比下降26.7%至人民幣133,308億元，全國新建及二手住宅價格均出現了不同程度的跌幅，百強房企銷售量更是下滑超四成，房地產行業市場表現陷入重度低迷狀態。

現金流方面，銷售市場的持續性萎縮和低迷，導致房地產企業銷售房源產生的現金回款同幅度下滑，疊加「保交付」的風險管控，對房企銷售回款條件嚴格要求，進一步延長了銷售回款週期，使得銷售回款持續承壓下行。儘管自2022年初開始，國家陸續頒佈及實施了「降息降准」、「保交樓專項借款」、「金融16條」、「三支箭」等多項針對房地產行業的融資支持政策，而實際上民營地產公司融資渠道並未有實質性放鬆和打開，新增貸款融資依然受限。另一方面，房地產企業相應的工程款、存量債務本金及利息償付等剛性開支，持續不斷地消耗企業現金存量，使得現金流持續在低位徘徊運行，資金鏈常年呈緊繃狀態。

在行業銷售端持續低迷、新增融資受限、債務償還壓力等因素影響下，房地產企業對投資拿地十分謹慎，受此影響2022年全年土拍市場低迷為主基調，土地供給和需求雙雙走弱，成交價及成交量低位運行。數據顯示，2022年，全國房地產開發投資額為人民幣132,895億元，同比下降10.0%。

整體表現

年內，本集團的收入為人民幣267億3,724萬元，按年下降1.23%。年度母公司擁有人應佔虧損為人民幣120億1,486萬元。總權益下降39.42%至人民幣250億7,536萬元。董事會不建議派發截止2022年12月31日止年度之末期股息。

物業銷售

年內，本集團的物業銷售收入達人民幣262億8,891萬元，佔集團總收入的98.32%。交付的物業總建築面積約為1,882,837平方米。2022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13,962元。

本集團的物業銷售確認收入在區域分佈上，包括長三角區域、海西經濟區、華中區域、環渤海區域、粵港澳大灣區（「大灣區」）及西南區域，分別貢獻確認金額的56.58%、17.99%、7.87%、6.44%、6.09%及5.03%。其中，長三角區域仍然是主要的貢獻區域。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的收入貢獻。

下表載列各區域於2022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	4,729,341	434,266	10,890
長三角區域	14,873,624	924,518	16,088
環渤海區域	1,693,394	116,668	14,515
華中區域	2,067,946	120,323	17,187
大灣區	1,602,511	152,259	10,525
西南區域	1,322,091	134,803	9,808
已確認物業銷售總計	<u>26,288,907</u>	<u>1,882,837</u>	<u>13,962</u>

下表載列各區域於2021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	3,032,169	335,642	9,034
長三角區域	19,707,598	1,179,110	16,714
環渤海區域	259,177	20,774	12,476
華中區域	1,929,642	139,135	13,869
大灣區	1,307,558	135,841	9,626
已確認物業銷售總計	<u>26,236,144</u>	<u>1,810,502</u>	<u>14,491</u>

合約銷售

截至2022年12月31日，集團累積合約銷售金額約為人民幣356億828萬元。合約銷售面積為2,016,320平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣17,660元。

2022年，長三角區域的合約銷售達人民幣171億8,946萬元，佔集團整體合約銷售金額的48.27%，依然是集團合約銷售貢獻佔比較大的區域。其中上海、杭州、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133億9,171萬元，集團於長三角區域業務深耕卓有成效。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100億2,736萬元，佔集團合約銷售總額的28.16%。大灣區、西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣83億9,145萬元，佔集團合約銷售總額的23.57%。

2022年新冠疫情衝擊，國內經濟下行，房地產市場持續低迷，銷量持續收縮。在面對行業週期劇烈動盪的環境下，禹洲集團拒絕躺平，努力奮鬥，敏銳感知市場環境變化，積極捕捉房地產市場動向，通過高頻次開展全國性購房節活動，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」，再到「全民賞金季」推薦有禮、「國慶狂歡購」、「雙十一／雙十二搶房節」，持續性輸出話題營銷，不斷向市場與客戶釋放購房利好信息，提升禹洲品牌影響力，提振市場信心，奠定客戶成交轉化的基礎。與此同時，禹洲集團為提升營銷團隊創新力與專業力，順應時代發展趨勢，結合當下互聯網「流量為王」的運營理念，針對全國營銷一線人員開展了「禹洲王牌主播創造營」創新營銷競賽，以短視頻運營、直播轉化為主要競賽項目，旨在培養「最懂房地產的互聯網帶貨主播，最具創新力的房地產銷售」，打造禹洲內部的KOL直播團隊。未來，禹洲集團將繼續不斷探索「互聯網+房地產」的營銷方式，創新整合「微博+微信+抖音平台」等資源聚合平台，實現佈局全國的媒體傳播營銷矩陣，積極掌握營銷主動權。

下表載列各區域於2022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	5,619,901	394,374	14,250
長三角區域	17,189,461	859,155	20,007
華中區域	1,490,337	102,440	14,548
大灣區	4,609,903	250,645	18,392
西南區域	2,291,214	166,024	13,800
環渤海區域	4,407,462	243,682	18,087
總計	35,608,278	2,016,320	17,660

下表載列各區域於2021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	10,959,668	593,079	18,479
長三角區域	65,899,155	2,962,668	22,243
華中區域	3,143,816	242,258	12,977
大灣區	5,269,472	380,155	13,861
西南區域	6,895,230	457,487	15,072
環渤海區域	12,853,666	658,343	19,524
總計	105,021,007	5,293,990	19,838

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、長三角區域和大灣區等經濟發達地區，擁有已開業項目32個及籌備期項目9個，共41個項目，打造商業面積超174萬平方米，其中購物中心、寫字樓及小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，禹洲商業將傳統文化、潮流美學等元素融合多業態品牌，打造「情景+購物」模式，並結合各大節日氛圍，全方位打造沉浸式商業消費空間，擴展商業新內容。諸如中國農曆新年的「禹悅新禧」、「攜手漢服社、打造國風年味市集」；5月原創IP活動「禹悅5·1嗨購節」、「Uyo一夏，清涼fun粽」；8月發起的「夏日漫遊企劃」，結合當下火熱的露營風潮，在場內營造沉浸式露營氛圍，向消費者傳遞超chill的生活方式，並成功受到眾多年輕潮人的熱捧；9月攜手全國39城共創「中秋爭霸Fun手來博」線上博餅小遊戲，11月聚焦「世界杯」以及12月「讓聖誕樹亮起」等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。禹洲商業以場景作為情感媒介，和消費者產生情感共鳴，從而吸引源源不斷的客流。

在數字化建設方面，2022年，禹洲商業購物中心全體系會員煥新升級，初步構建了禹洲商業「1+3+8」的數字化能力，向「全面數字化」新階段邁出了堅實的一步。起步伊始的禹洲商業會員已具備數字化操盤工具及架構體系，未來將逐步實現數字化生態大會員的構想。

未來，面對激烈的商業競爭發展大潮，禹洲商業繼續以初心開拓、以匠心運營、以恒心賦能為城市提供具有無限活力的商業空間和服務，從停車場到辦公樓，從大堂到電梯，秉承著「有溫度的禹洲式服務」，禹洲商業繼續將個性化服務融入商業寫字樓服務中，將溫度、氣度、精度、深度，滲透到禹洲360°極致服務力中。禹洲商業將持續洞悉城市生命力所在，從水的變化中萃取出「靈動」的內核，打造「靈動商業」品牌理念，精準聚焦不斷細分的消費需求，致力於讓無限美好在城市自然湧現，持續推動城市商業空間運營的不斷革新，為人們的生活帶來更多美好想像。

酒店營運

2022年，集團旗下位於廈門的禹洲嘉美倫酒店公寓已投入運營。2022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；五月份舉辦了琴聲繚繞·粽意綿綿親子音樂會，讓現場來賓在高雅的聲樂中體驗不一樣的端午節。禹洲酒店通過開展情人節／畢業宴、考生特惠／雙11等多項節點促銷活動，承接政府隔離酒店、中秋博餅宴、金雞獎劇組接待以及年底尾牙等多項業務，持續不斷的為酒店創收，並榮獲《意遊》2022年度酒店星榜之選「最佳婚禮酒店」，《旅遊玩客》甄選亞洲酒店榜單「年度甄選MICE酒店」，2022中國酒店大獎—「年度最佳度假酒店」等諸多獎項，獲得了業內廣泛的認可和一致好評。2022年，該業務板塊為集團帶來收入約為人民幣948萬元。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，為住客帶來高質量的服務體驗。

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，截至本年度末，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。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。

2022年，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，不斷提升自身產品力。圍繞「極致產品力」，禹洲集團更新迭代設計管理規程，以項目為綱，聚焦管理精細化，保障項目落地效果及品質。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，從建築外立面、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。

對於產品線創新方面，推出新一代產品「禹立方·溫度空間」。新產品線以形式追隨功能，「溫度空間」開創更美好的生活為核心，關注人與住宅的生態平衡，精選材料，為業主的健康生活保駕護航；關注科技交互，以信息科技鏈接智慧生活；關注人與人的關係，將互動與交流融入設計；主張文化導向、價值導向、客戶導向、成本導向、品質導向，力求為客戶提供回歸生活本質的精緻化的品質住宅。

土地儲備

本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，保障未來穩健、可持續的發展。

截至2022年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,580萬平方米，172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6,993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	26	861,735	5.5%
福州	8	214,984	1.4%
泉州	3	782,523	4.9%
龍岩	1	21,013	0.1%
漳州	4	801,528	5.1%
小計	42	2,681,783	17.0%
長三角區域			
上海	15	688,102	4.4%
南京	15	352,825	2.2%
杭州	3	440,726	2.8%
紹興	1	127,952	0.8%
寧波	2	73,394	0.5%
蘇州	16	935,116	5.9%
常州	1	133,573	0.9%
無錫	3	290,866	1.8%
合肥	18	1,392,520	8.8%
蚌埠	1	485,631	3.1%
金華	1	3,316	0.0%
揚州	3	571,649	3.6%
舟山	1	140,561	0.9%
徐州	1	53,713	0.3%
小計	81	5,689,944	36.0%

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	1	78,434	0.5%
天津	10	1,211,288	7.7%
青島	4	213,601	1.3%
石家莊	1	41,572	0.3%
唐山	2	924,798	5.9%
瀋陽	1	96,097	0.6%
小計	19	2,565,790	16.3%
華中區域			
武漢	4	773,683	4.9%
新鄉	1	196,717	1.2%
開封	1	222,844	1.4%
鄭州	3	485,246	3.1%
小計	9	1,678,490	10.6%
大灣區			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.3%
惠州	2	347,065	2.2%
佛山	5	314,337	2.0%
中山	1	91,317	0.6%
江門	1	127,387	0.8%
小計	11	933,601	5.9%
西南區域			
重慶	4	624,098	3.9%
成都	3	737,140	4.7%
小計	7	1,361,238	8.6%
合計	169	14,910,846	94.4%
城市更新			
大灣區			
深圳	1	107,640	0.7%
珠海	1	627,022	4.0%
惠州	1	150,308	0.9%
合計	3	884,970	5.6%
總計	172	15,795,816	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。2022年，本集團的總收入為人民幣267億3,724萬元，較去年同期下降1.23%，主要原因是年內物業管理費收入下降所致。其中，物業銷售收入約為人民幣262億8,891萬元，佔總收入的98.32%；投資物業租金收入約為人民幣2億2,678萬元，按年下降25.14%；物業管理收入約為人民幣2億1,208萬元，按年下降59.22%；酒店運營收入約為人民幣948萬元。

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。2022年，本集團的銷售成本約為人民幣260億1,224萬元，比2021年約人民幣230億1,059萬元上升13.04%。銷售成本上升主要是隨著年內本集團交付的物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團2022年的毛利約為人民幣7億2,500萬元，毛利率為2.71%。毛利率下降主要由於在2022年確認了廈門、泉州、惠州及金華的虧損項目。

投資物業公允值虧損

本集團於2022年錄得投資物業公允值虧損約為人民幣3億1,541萬元（2021年投資物業公允值收益：人民幣7億1,789萬元），投資物業公允值虧損主要是由於市場環境惡化導致上海、廈門、合肥及香港部分投資性物業公允值下降所致。

其他收入及收益

其他收入及收益從2021年的約人民幣4億1,452萬元，按年下降約20.27%至2022年的約人民幣3億3,052萬元，主要由於銀行利息收入減少所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2021年的約人民幣6億9,169萬元，按年下降5.26%至2022年的約人民幣6億5,530萬元。本集團採用有效的成本控制措施，並於2022年減少營銷推廣費用。

行政開支

本集團的行政開支由2021年約人民幣8億3,444萬元，按年上升35.52%至2022年約人民幣11億3,087萬元，主要由於本集團的優先票據交易費用攤銷所致。

其他開支

其他開支由2021年的約人民幣9,987萬元，上升至2022年的約人民幣8億7,162萬元。上升主要是由於商譽計提減值約人民幣6億6,105萬元所致。

融資成本

本集團的融資成本由2021年約人民幣2億7,610萬元，上升至2022年約人民幣6億7,445萬元，主要是由於年內資本化利息金額減少所致。

應佔合營公司業績

2022年，本集團應佔合營公司的虧損為人民幣8億9,081萬元，2021年虧損為人民幣3,839萬元。2022年，合營公司的總收入為人民幣84億6,111萬元，合營公司的毛利率為2.1%。

應佔聯營公司業績

2022年，本集團應佔聯營公司的虧損為人民幣2億5,713萬元，2021年應佔聯營公司的盈利為人民幣3億2,699萬元。2022年，聯營公司的總收入為人民幣78億662萬元，聯營公司的毛利率為4.3%。

所得稅

本集團於2022年錄得所得稅開支為人民幣1億1,168萬元。2021年本集團所得稅開支為人民幣18億7,953萬元。所得稅費用減少主要由於年內除稅前利潤減少所致。

年度虧損

年度虧損為人民幣132億6,919萬元，而2021年利潤為人民幣12億8,299萬元。虧損主要由於年內毛利減少，投資性物業公允值虧損及計提減值及撥備所致。

非控股權益應佔利潤

截至2022年12月31日止年度，非控股權益應佔虧損約人民幣12億5,433萬元，而2021年的利潤為人民幣4億2,090萬元。有關虧損主要來自部分非全資所有項目的存貨減值及虧損。

每股基本虧損

截至2022年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣1.86元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2022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71億3,943萬元，較2021年12月31日的約人民幣175億1,993萬元，下降59.25%。

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551億2,049萬元（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），較去年下降2.58%。平均借貸成本為年利率7.23%，較2022年6月30日的7.34%下降0.11個百分點。於2022年12月31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78.25%，較2021年12月31日止上升9.06個百分點。

淨資產負債比率

截至2022年12月31日，本集團的淨負債比率為191.35%（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2022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259億4,675萬元（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8億1,915萬元（2021年12月31日：人民幣23億8,234萬元）及人民幣12億8,856萬元（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5,859萬元（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28億9,544萬元（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17億5,204萬元（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46億4,748萬元（2021年12月31日：人民幣42億2,635萬元），並就擔保確認預期信貸損失撥備人民幣17億4,405萬元（2021年12月31日：人民幣2,703萬元）。

貨幣風險

截至2022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551億2,049萬元中，約有22.33%為人民幣計值及77.67%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	863,748	16,810
人民幣	12,308,155	7,079,600
美元	41,948,589	43,020
合計	<u>55,120,492</u>	<u>7,139,430</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

本集團將定期密切監控匯率風險並在有需要時作出外匯對沖安排。本集團認為現時無需作出任何外匯對沖安排。

科技信息系統

隨著信息技術的快速發展，信息化已成為現代管理的基礎和前提。本集團積極推進、提高集團信息化水平，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質量。年內，為提升和加固信息安全性，確保經營效率及質量，本集團自研搭建法人公司管理平台，實現公司註冊、變更，證章管理業務信息化，並與OA、啟信寶集成數據交互，定時更新法人公司信息、證章數據及企業信用信息等，實現法人公司統一管理、數據共享，業務數據審批一體化、引入啟信寶企業信用數據，助力管理提效，降低經營風險。業務賦能方面，集團自研搭建統一知識檢索平台—禹知平台，通過建立規則，形成智能機器人的問答知識庫。用戶可以通過一問一答的形式，問知識、找資料等助力知識資產有效沉澱與利用，避免資料隨人流失以及重複性失誤，支撐新人或一線員工快速學習成長，促進關鍵崗位有效傳承，實現為業務提效，為企業創效。同時，集團對騰訊會議全模塊推廣上線，使用企業微信作為IM工具，整合騰訊會議功能，提升滿足用戶辦公需求的視頻會議解決方案。騰訊會議和寶利通硬件終端融合互通，廢棄了原有內網架構，成為一個更輕量化視頻架構，在不改變用戶使用習慣的情況下，保護企業資產，提高會議覆蓋的應用場景。實現企業微信&騰訊會議聯合辦公方案，降低用戶學習使用成本，提高辦公效率。

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，以成為助力城市生長，實現客戶、員工、股東共贏共榮的百年企業為願景，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年，人力資源部圍繞攻堅克難、勦力追光、廉潔誠信等關鍵主題開展多項企業文化工作。

2022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。在人才梯隊建設方面，禹洲集團2022年通過開展管培生年度述職評估、「禹躍有話說」心得分享、「禹成長創非凡」管培生溯溪團建等活動，幫助管培生回顧總結過往工作成長經驗，明確後續個人發展提升計劃，加強公司與管培生之間的交流，與公司發展共成長。

2022年，禹洲堅持以人為本，關愛員工身心健康發展，有效組織豐富多彩的文體活動，增強企業的凝聚力、向心力，激勵員工攻堅克難、勇於擔當、勇於作為。「凝聚人心攻堅克難」系列主題活動強化中高管和黨員幹部的先鋒模範帶頭作用，強化一線戰鬥隊伍扎實推動工作能力，進一步樹立典型、提振團隊氣勢；廉潔教育專題培訓使員工在工作中不斷提高自己專業能力的同時，能夠樹立正確的價值觀，不越法律之線，從思想上重視廉潔守法、行為上堅守職業紅線，不忘初心、砥礪前行，當作風正氣的「踐行者」，做知紀守法的「禹洲人」；「乘風破浪禹力同心」中秋團建暨博餅活動、「清涼夏日禹你共享」禹洲集團夏日送清涼系列員工活動、「熱血青年，凝聚微光」義務獻血志願活動等，展現禹洲人責任、務實、協同、共贏的價值觀，進一步提升對組織的歸屬感和團隊的凝聚力，齊心協力在激烈的競爭中突圍生存！

於2022年12月31日，本集團共有1,985名僱員，由於出售禹洲物業服務有限公司，所以其中物業管理公司僱員為零（2021年：7,295名，其中物業管理公司僱員為3,663名）。

股息派發

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息。

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）、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）訂立買賣協議（「日期為2022年2月22日的買賣協議」），據此，(i)賣方同意出售而買方同意購買健採有限公司（「健採」）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健採結欠本公司的股東貸款。日期為2022年2月22日的買賣協議項下的總代價為3億500萬港元。有關日期為2022年2月22日的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）、潤楹物業科技服務有限公司（作為買方）及禹洲物業服務有限公司（作為目標公司）（「禹洲物業服務」）訂立正式買賣協議（「日期為2022年3月8日的買賣協議」），據此，買方同意收購而賣方同意出售禹洲物業服務的全部已發行股本，代價為人民幣10億5,800萬元。有關日期為2022年3月8日的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。

於2022年12月2日，本公司的全資附屬公司（作為買方）、沿海綠色家園有限公司（作為賣方）及珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司（作為目標公司）（「珠海沿海綠色家園」）訂立補充協議（「補充協議」），據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售珠海沿海綠色家園的66.67%已發行股本，代價為人民幣1億2,000萬元，並促使以代價人民幣7億6,000萬元清償股東貸款。有關補充協議及其項下進行交易的進一步詳情載於本公司日期分別為2022年12月6日及本公司日期為2023年3月30日之通函。

除上文所述外，本公司於報告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

除集團合併財務報表附註13所列示外，在報告期之後及本公告日期之前無重大事項。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於2023年5月30日召開應屆股東周年大會及股東周年大會通告將適時刊發並寄發予股東。為確定出席股東周年大會及於會上投票的權利，本公司將於2023年5月24日至2023年5月30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2023年5月23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

年內，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、財務及資本資源」一段。

年內，本公司購買於2024年到期之8.5%優先票據、於2024年到期之8.375%優先票據、於2023年到期之6%優先票據、於2026年到期之7.85%優先票據、於2025年到期之8.3%優先票據、於2026年到期之7.375%優先票據、於2025年到期之7.7%優先票據、於2023年到期之7.8125%優先票據、於2023年到期之8.5%優先票據、於2022年到期之8.625%優先票據、於2027年到期之6.35%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23,665,000美元、10,800,000美元、9,335,000美元、4,300,000美元、6,900,000美元、8,750,000美元、4,260,000美元、5,000,000美元、4,100,000美元、3,000,000美元、1,000,000美元及200,000美元，相等於各自本金金額之約4.73%、2.16%、1.44%、1.43%、1.38%、1.36%、1.07%、0.95%、0.82%、0.60%、0.18%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（「**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2022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。

年內，本集團一直採用、應用及遵守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12月31日止年度，本公司概無授出購股權。

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2022年12月31日止的綜合財務報表。

上會栢誠會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團於本初步公告所列關於截至2022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上會栢誠會計師事務所有限公司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)。本公司的2022年年度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2023年，國家的經濟工作仍將以「穩」為主，聚焦「穩增長、穩就業、穩物價」，大力保持經濟健康、穩定發展。具體到作為經濟穩定器和壓艙石的房地產行業，在堅持「房住不炒」的基調下，政策在需求端、企業端、保交樓、住房保障等方面將給予支持，扶持政策有望加碼，更好的發揮房地產業的經濟支柱性作用。

在多重利好政策的刺激下，未來經濟活動將逐漸復甦，疫情期間所累積的超額儲蓄有望逐步釋放為消費動能，推動物業銷售需求反彈，逐步恢復國內購房市場。與此同時，將伴隨著新的市場發展邏輯持續改變，市場分化日趨明顯：一是城市分化，經濟發展水平較高、人口持續淨流入的一二線核心城市，將繼續保持行業發展優勢地位；二是客群分化，在「房住不炒」的政策背景下，首次置業的剛需客群和改善性住房需求的剛改客群或將主導市場，購房置業將逐步回歸居住屬性，房地產的投資、金融屬性將逐步弱化；三是由客群分化引發的產品分化，在此背景下，消費客群將更加注重產品品質、產品設計、物業服務質量、小區居住氛圍等居住因素，設計更加滿足不同年齡段的個性化需求、高性價比的產品，將更有吸引力及競爭優勢。

在行業新一輪的成長週期下，禹洲集團將回歸創業的初心，回歸商業和行業內在發展邏輯，繼續高度重視企業現金流安全，高度重視企業的盈利性增長，堅守產品品質，堅持務實落實的工作作風，持續鍛造企業內在質素、團隊戰力、戰略佈局等方面的「內核」，打造匹配自身基因發展的核心競爭優勢。禹洲集團將繼續秉持一二線核心城市佈局及深耕效應，以「小而美」、「少而精」的發展路線，爭取長期的「活下去」、「活得更好」、「活得更久」。

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
郭英蘭

香港，2023年3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)及宋家俊先生；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。