

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)

(股權股份代號：01628)

(債務股份代號：05830，05798，40043，40159，40079，40112，40343，40517及05287)

截至2023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」或「集團」）截至2023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。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2023年6月30日止六個月期間，合約銷售金額人民幣116億7,482萬元，同比下降44.27%。
2. 收入由截至2022年6月30日止六個月期間的人民幣123億9,309萬元增加0.75%至截至2023年6月30日止六個月期間的人民幣124億8,636萬元。
3. 截至2023年6月30日止六個月的母公司擁有人應佔虧損為人民幣63億6,295萬元，而截至2022年6月30日止六個月的母公司擁有人應佔溢利為人民幣5,909萬元。
4. 董事會建議不就截至2023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2023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	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	12,486,364	12,393,085
銷售成本		<u>(12,286,399)</u>	<u>(11,050,592)</u>
毛利		199,965	1,342,493
投資物業公允值(虧損)/收益淨額		(2,290,225)	158,674
其他收入及收益	3	57,631	504,399
銷售及分銷成本		(157,977)	(254,056)
行政開支		(377,907)	(320,541)
其他開支		(561,088)	(181,352)
撇減在建物業至可變現價值淨值		(3,123,369)	(159,387)
於合營公司及聯營公司投資的減值		(70,392)	–
其他應收款項減值		(1,024,538)	–
重新計量財務擔保合約		(187,113)	–
融資成本	5	(1,635,835)	(256,384)
應佔合營公司損益		29,764	(22,411)
應佔聯營公司損益		<u>(43,083)</u>	<u>(81,709)</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(9,184,167)	729,726
所得稅抵免/(開支)	7	<u>150,702</u>	<u>(377,137)</u>
期內(虧損)/利潤		<u>(9,033,465)</u>	<u>352,589</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(6,362,952)	59,085
非控股權益		<u>(2,670,513)</u>	<u>293,504</u>
		<u>(9,033,465)</u>	<u>352,589</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本(每股人民幣分)	9	<u>(99.38)</u>	<u>0.11</u>
攤薄(每股人民幣分)	9	<u>(99.38)</u>	<u>0.11</u>

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤	<u>(9,033,465)</u>	<u>352,589</u>
其他全面虧損		
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
海外業務換算之匯兌差額	(1,801,148)	(433,246)
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>(30,154)</u>	<u>—</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(1,831,302)</u>	<u>(433,246)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(10,864,767)</u></u>	<u><u>(80,657)</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(8,194,254)	(374,161)
非控股權益	<u>(2,670,513)</u>	<u>293,504</u>
	<u><u>(10,864,767)</u></u>	<u><u>(80,657)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	2,218,414	2,814,333
投資物業	13,071,700	15,499,619
持作物業開發銷售用途的土地	1,401,811	1,401,811
商譽	65,963	65,963
於合營公司投資	2,176,347	2,234,897
於聯營公司投資	6,175,824	6,189,766
按公允值計入損益的金融資產	8,332	5,100
按公允值計入其他全面收益的金融資產	24,429	55,288
遞延稅項資產	1,833,514	1,858,268
非流動資產總額	26,976,334	30,125,045
流動資產		
持作物業開發銷售用途的土地	225,891	1,624,455
在建物業	33,182,464	33,564,654
持作銷售用途的物業	16,016,656	26,116,239
預付款、其他應收款項及其他資產	41,147,636	43,041,371
預付企業所得稅	711,929	732,252
預付土地增值稅	998,250	1,110,326
受限制現金	794,318	1,108,558
初始期限超過三個月之無抵押定期存款	-	400,000
現金及現金等價物	4,864,889	5,630,872
流動資產總額	97,942,033	113,328,727
流動負債		
合約負債	19,498,228	28,177,504
貿易應付款項	10 9,874,290	9,179,611
其他應付款項及應計費用	19,932,689	18,537,002
計息銀行及其他借貸	7,425,740	7,037,893
公司債券	11 4,250,000	4,850,000
優先票據	39,424,061	37,964,733
應付企業所得稅	2,101,551	2,215,571
土地增值稅撥備	1,541,921	1,661,061
流動負債總額	104,048,480	109,623,375
流動(負債)／資產淨額	(6,106,447)	3,705,352
總資產減流動負債	20,869,887	33,830,397

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	4,100,082	5,267,866
遞延稅項負債	<u>2,837,402</u>	<u>3,487,174</u>
非流動負債總額	<u>6,937,484</u>	<u>8,755,040</u>
資產淨額	<u>13,932,403</u>	<u>25,075,357</u>
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	<u>1,181,670</u>	<u>9,501,680</u>
非控股權益	<u>3,653,603</u>	11,973,613
	<u>10,278,800</u>	<u>13,101,744</u>
權益總額	<u>13,932,403</u>	<u>25,075,357</u>

1. 公司及集團資料

禹洲集團控股有限公司（「本公司」）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均被視為本公司控股股東。

2.1 呈列基準

本集團截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按持續經營基準編製。於2023年6月30日及截至簡明綜合財務報表獲批准之日期，本集團未能於若干優先票據到期及相關期間屆滿時支付其利息，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2023年6月30日，本集團已將所有優先票據重新分類為流動負債。本集團流動借款及優先票據的本金總額為人民幣55,199,883,000元，而現金及現金等價物僅為人民幣4,864,889,000元，本集團亦於截至2023年6月30日止期間錄得現金及現金等價物淨減少人民幣765,983,000元。截至2023年6月30日止六個月，本集團產生母公司擁有人應佔虧損人民幣6,362,952,000元，並於2023年6月30日錄得流動負債淨額人民幣6,106,447,000元。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。有關初步重組方案的進一步詳情載於本公司日期為2023年8月6日之公告。

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。

2.2 編製基準

簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及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而編製。

簡明綜合財務報表應與本集團截至2022年年度財務報表一併閱讀。該等簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致。

2.3 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於2023年1月1日開始之本集團年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號的首次應用－比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂	會計政策的披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－支柱二立法模板

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會使本集團本期間或過往期間本集團財務狀況及表現之會計政策呈列及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露產生重大變更。

本集團並無應用已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則。應用該等新訂香港財務報告準則將不會對本集團簡明綜合報表產生重大影響。

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
客戶合約收入：		
物業銷售	12,142,886	12,038,507
投資物業之租金收入	127,700	144,882
物業管理費收入	208,771	205,030
酒店經營收入	7,007	4,666
	<u>12,486,364</u>	<u>12,393,085</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	24,685	8,027
出售附屬公司收益	—	481,064
其他	32,946	15,308
	<u>57,631</u>	<u>504,399</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。分部資產及負債並不會定期向本集團主要營運決策者匯報。

4. 經營分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月期間

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	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	12,142,886	127,700	208,771	7,007	-	12,486,364
其他收入及收益	32,046	638	167	32	63	32,946
總額	<u>12,174,932</u>	<u>128,338</u>	<u>208,938</u>	<u>7,039</u>	<u>63</u>	<u>12,519,310</u>
分部業績	<u>(7,658,290)</u>	<u>44,237</u>	<u>68,295</u>	<u>1,510</u>	<u>(28,769)</u>	<u>(7,573,017)</u>
對賬：						
利息收入						24,685
融資成本						<u>(1,635,835)</u>
除稅前虧損						(9,184,167)
所得稅抵免						<u>150,702</u>
期內虧損						<u>(9,033,465)</u>

截至2022年6月30日止六個月期間

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	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
其他收入及收益	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						<u>(256,384)</u>
除稅前利潤						729,726
所得稅開支						<u>(377,137)</u>
期內利潤						<u>352,589</u>

4. 經營分部資料(續)

地域資料

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該等財務報表使用者提供額外有用資料。

主要客戶資料

截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	1,889,769	2,221,431
減：資本化利息	<u>(253,934)</u>	<u>(1,965,047)</u>
	<u>1,635,835</u>	<u>256,384</u>

6. 除稅前（虧損）／利潤

本集團的除稅前（虧損）／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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	12,134,777	10,838,003
所提供服務之成本	151,622	212,589
折舊	26,840	34,646
出售合營公司的虧損*	30,742	—
僱員福利支出（包括董事及首席執行官薪酬）：		
工資及薪金	95,590	154,572
以股權結算購股權開支	4,440	2,626
退休福利計劃供款	12,620	28,869
減：資本化金額	(19,122)	(38,477)
	<u>93,528</u>	<u>147,590</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）	21,151	24,820
商譽減值*	—	40,376
匯兌虧損*	498,336	139,995
	<u>498,336</u>	<u>139,995</u>

* 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2022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2023年及2022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（抵免）／支出的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	273,099	613,017
中國土地增值稅	193,637	109,385
	<u>466,736</u>	<u>722,402</u>
遞延：		
本期間	(617,438)	(345,265)
期內稅項（抵免）／支出總額	<u>(150,702)</u>	<u>377,137</u>

8. 股息

董事不建議派付截至2023年及2022年6月30日止六個月之中期股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

截至2023年及2022年6月30日止期間的每股基本（虧損）／盈利金額乃按母公司擁有人應佔期內（虧損）／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2022年6月30日止六個月期間：6,543,909,500股），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2022年6月30日止六個月期間：10,324,504股）計算。

截至2023年6月30日止六個月期間的每股攤薄（虧損）／盈利金額乃按母公司擁有人應佔期內（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，及用於計算的普通股加權平均數乃(i)用於計算每股基本（虧損）／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為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（虧損）／盈利的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月期間	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)／盈利		
母公司擁有人應佔期內（虧損）／利潤	(6,362,952)	59,085
有關高級永續證券的分派	(130,196)	(51,704)
每股基本及攤薄（虧損）／盈利計算所用的（虧損）／利潤	(6,493,148)	7,381
	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間	
	2023年	2022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，用於計算每股攤薄（虧損）／盈利	6,533,584,996	6,533,584,996

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內或須於要求時償還	4,081,468	5,711,349
1至2年內須償還	<u>5,792,822</u>	<u>3,468,262</u>
	<u>9,874,290</u>	<u>9,179,611</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	2,000,000
2025年到期的公司債券	<u>2,250,000</u>	<u>2,850,000</u>
	<u>4,250,000</u>	<u>4,850,000</u>
分類為流動負債的部分	<u>4,250,000</u>	<u>4,850,000</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。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2023年6月30日及2022年12月31日分類為流動負債。

- (ii) 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。於本期間，本集團已償還公司債券人民幣300,000,000元，於2023年6月30日剩餘結餘為人民幣1,125,000,000元，且本集團已與相關債券持有人協定變更償還條款，即6.5厘公司債券二的剩餘結餘將於2023年到期，並因此於2023年6月30日及2022年12月31日分類為流動負債。於2023年7月，本集團獲各債券持有人批准，將到期日期延長36個月（即於2026年到期）。根據相關延期安排，本集團須於2023年結付5%的未償還本金、於2024年結付15%的未償還本金及剩餘80%的未償還本金將於2025年及2026年每半年償還一次。
- (iii) 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。於本期間，本集團已償還公司債券人民幣300,000,000元，於2023年6月30日剩餘結餘為人民幣1,125,000,000元，且本集團已與相關債券持有人協定變更償還條款，即6.5厘公司債券二的剩餘結餘將於2023年到期，並因此於2023年6月30日及2022年12月31日分類為流動負債。於2023年7月，本集團獲各債券持有人批准，將到期日期延長36個月（即於2026年到期）。根據相關延期安排，本集團須於2023年結付5%的未償還本金、於2024年結付15%的未償還本金及剩餘80%的未償還本金將於2025年及2026年每半年償還一次。

12. 報告期後事項

於2023年7月，本集團獲6.5厘公司債券二的各債券持有人批准，將6.5厘公司債券二的到期日期延長36個月。根據相關延期安排，本集團須於2023年結付5%的未償還本金、於2024年結付15%的未償還本金及剩餘80%的未償還本金將於2025年及2026年每半年償還一次。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

回顧2023年上半年，房地產市場銷售呈現「先高後低」的弱復甦走勢。一季度受益於新冠疫情管控政策徹底放開，消費者的投資、消費等活動完全自由、出行不再受限制，以及政策層面的持續放鬆，房地產銷售案場訪客量及成交量較疫情前均有較大幅度的提升，居民購房需求得以有效釋放，樓市從而迎來一波「小陽春」行情。二季度經濟表現不及預期，疊加政策支持力度明顯減弱，使得房地產市場交易量及成交價同比均下降明顯，反映出前期因疫情積壓的需求釋放完畢後，後續增長乏力，市場繼續向買方傾斜，並且城市分化趨勢愈發加大，全國房地產市場恢復調整壓力依然較大。

從需求端來看，今年二季度市場表現未能延續2、3月份的「小陽春」行情，主要還是由於宏觀經濟恢復不及預期，城鄉青年失業率上升所致。居民對未來收入依然持較為悲觀預期，導致對於諸如房地產、汽車等大額消費品的消費受到持續性的抑制，居民存款持續性增長。人民銀行發佈數據顯示，2023年上半年人民幣存款增加人民幣20.1萬億元，同比多增人民幣1.3萬億元。其中，住戶存款增加人民幣11.91萬億元，居民存款意願呈持續上升趨勢。其次，政策自二季度開始，發聲頻率有所下降，政策刺激的力度減弱，並沒有改善需求端的相關實質性刺激政策出台，比如解綁限購、限貸等政策，降低了市場預期，消費者觀望情緒增加，進一步抑制了需求釋放。再次，購房者因為對新房交付的擔憂，也使得一部分潛在需求向二手房市場分流。另一方面，房企前期投資策略趨同，市場調研、產品需求定位以及產品設計等基本大同小異，導致同區域消費者選擇性較多，買方市場程度加大。而且受困於房企現金流壓力，各房企均在大力採取積極性營銷策略，促進銷售以加快銷售回款，緩解現金流緊張，導致競爭日趨嚴重，各種變相降價促銷措施層出不窮，降低企業利潤的同時，也使得市場下行趨勢進一步加深。

銷售恢復不及預期，使得房企在投資拿地、新開工方面意願低迷。「保交樓」政策下，使得房企資金安排優先向保障竣備交付側重，資金緊張及融資受限成為當前房企投資、新開工的最大阻礙。而且，投資集中趨勢明顯，一二線核心城市的優質地塊吸引較多房企的關注與參拍，三四線城市或非核心區位地塊鮮有人問津，土拍市場也呈現出「局部火熱，整體偏冷」的冰火兩重天格局。

整體表現

期內，本集團的收入為人民幣124億8,636萬元。於2023年上半年，虧損為人民幣90億3,347萬元。總權益達人民幣139億3,240萬元。董事會不建議派發截至2023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121億4,289萬元，同比上升0.87%，佔本集團總收入的97.25%。交付的物業總建築面積約為844,529平方米，物業銷售收入上升主要是由於期內交付物業面積增加所致。2023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14,378元。

在區域分佈上，長三角區域、環渤海區域、西南區域、粵港澳大灣區（「大灣區」）、海西經濟區及華中區域分別貢獻確認收入金額的44.97%、32.04%、8.25%、7.53%、4.43%及2.78%，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2023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	538,255	68,638	7,842
長三角區域	5,460,457	350,734	15,569
環渤海區域	3,890,752	162,362	23,963
華中區域	337,723	44,960	7,512
大灣區	914,049	125,404	7,289
西南區域	1,001,650	92,431	10,837
已確認物業銷售總計	<u>12,142,886</u>	<u>844,529</u>	<u>14,378</u>

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>

期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣116億7,482萬元。合約銷售面積為694,220平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣16,817元。

2023年上半年，長三角區域的合約銷售達人民幣52億4,442萬元，佔集團整體合約銷售金額的44.92%，依然是集團合約銷售貢獻佔比較大的區域。其中上海、杭州、南京、蘇州、無錫、揚州及合肥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42億2,137萬元，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29億4,995萬元，佔集團合約銷售總額的25.26%。大灣區的合約銷售總額為人民幣21億8,051萬元，佔集團合約銷售總額的18.68%，逐漸上升的銷售佔比，體現了禹洲集團戰略佈局大灣區的優勢成果。西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣12億9,994萬元，佔集團合約銷售總額的11.14%。

期內，在疫情管控政策放開，消費者出行暢通，疊加房地產政策刺激帶動下，一季度市場迎來了一波「小陽春」行情；二季度受宏觀經濟恢復不及預期等因素影響，增長動能缺乏後續動力，使得房地產銷售轉勢下行。在面對持續低迷的市場行情下，禹洲集團竭盡全力、積極應對，憑藉著不斷進階的技能，敏銳捕捉房地產市場動向，及時把握住了稍縱即逝的「小陽春」時機，在競爭激烈的銷售市場中披荊斬棘，爭奪市場，為銷售目標的達成奮力拚搏。與此同時，禹洲集團結合「小而美」經營思路，擁抱市場與客群消費習慣的變化，啟動了「禹洲新勢力計劃」，不斷摸索通過微信、微博及抖音短視頻平台，積極拓寬數字化營銷獲客途徑，重新思考「品牌+效益」的銷售達成路徑，持續助力集團的銷售目標達成。

下表載列各區域於2023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	1,527,648	99,245	15,393
長三角區域	5,244,420	274,616	19,097
華中區域	919,673	64,721	14,210
大灣區	2,180,507	129,358	16,856
西南區域	380,273	32,154	11,827
環渤海區域	1,422,300	94,126	15,111
總計	11,674,821	694,220	16,817

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	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
總計	20,948,701	1,145,177	18,293

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。

隨著疫情管控的徹底放開，人們出行、消費、購物等日常生活日趨正常化，全國各大商場、超市的客流量也呈現復甦增長態勢，據國家統計局數據顯示，2023年上半年，商品零售額同比增長6.8%，居民服務消費需求逐步釋放，消費市場恢復較快。經過三年疫情的管控，消費者的消費習慣、需求和喜好都有了新的變化，商業地產也從增量走向存量時代。在新的市場挑戰下，禹洲商業從場景升級、營銷活動到運營服務等多元角度，積極採取差異化打法，主動進行自我變革和升級，以應對市場的新變化和日益升級的消費需求。2023年上半年，禹洲商業順應市場變化，積極應對，對合肥禹悅匯進行了品牌煥新升級改造，升級改造後該項目以「家庭生活親子中心」為定位，打造了包括品質商業、教娛基地、餐飲集群、泛娛樂街區，以及潮流公園等在內的多元化業態場景組合，煥新樹立了區域商業標桿新形象。禹洲商業在升級完善購物環境、為顧客提供舒適超值的購物體驗之外，也不斷打造原創的、

更為豐富的企劃活動，從而帶動整個商業項目的購物氛圍。兔年春節期間，禹洲商業聯動全國多項目，以「美好啟新to be better-Uyo廟會」為主題，開展多種豐富多彩的營銷活動，如泉州禹悅匯「禹悅燈光秀」，廈門禹悅匯「小年漢服之夜」，合肥禹悅裡「新春年貨市集」等活動。五一黃金週期間，禹洲商業以「即時熱愛」為主題，結合運動、美食、市集等維度疊加各項目的特色活動，合力引爆假日經濟。廈門禹悅匯聯合福建省搏擊協會共同打造「拳王爭霸賽」，活動現場氣氛火爆，客流同比增長147%，銷售同比增長110%，創下上半年增幅新高。

面對購物中心進入存量時代、消費市場進入全新轉型期等大趨勢下，禹洲商業將繼續以「穩收入、強運營、重體驗」為戰略目標，堅持利潤導向，做好收入與費效的強把控，以品質支撐收入增長，以創新強化自身內容價值體系的搭建。未來，禹洲商業還將順應強化商業領域資本作用、消費客群細化、商業場景重構、存量商業改造等新的行業發展趨勢，力爭在資產價格優化、品牌效應提升、資源高效轉化等方面實現新的跨越。

酒店營運

2023年上半年，集團旗下酒店採取多樣化、創新性的經營及管理模式，不斷優化現有運營管理體系，對品牌進行升級改造的同時，注重服務品質、消費者體驗及客戶口碑的提升，持續為集團創造更多的收入增長空間。期內，該業務板塊為集團帶來收入約為人民幣701萬元。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2023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。禹洲集團以琢玉成璧的精神，持續迭代升級產品標準，圍繞「1個核心、3個空間、5個產品主張、6個產品價值」，不斷優化、改善產品體系—「溫度空間」，即從人的需求出發，禹洲集團極力為購房者打造有溫度的居家生活，創新性的增加了「可變空間」設計單元，新的設計方案相對應的產品，打破了原來的空間局限，創造出更實用且易落地的多樣居住功能，能夠滿足不同人群對於家的溫暖構想，讓生活空間變得更加多樣化、更多的選擇性，致力於提供一個更包容、多樣的生活方式，讓業主的美好生活立體充盈。

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2023年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,391萬平方米，170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6,556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2023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	26	837,029	6.0%
福州	7	155,697	1.1%
泉州	3	751,151	5.4%
龍岩	1	21,013	0.2%
漳州	4	798,550	5.7%
小計	41	2,563,440	18.4%
長三角區域			
上海	15	636,718	4.6%
南京	15	320,580	2.3%
杭州	3	440,726	3.2%
紹興	1	127,952	0.9%
寧波	2	73,394	0.5%
蘇州	16	808,514	5.8%
常州	1	133,573	1.0%
無錫	3	236,857	1.7%
合肥	18	1,232,462	8.9%
蚌埠	1	483,083	3.5%
金華	1	3,316	0.0%
揚州	3	548,881	3.9%
舟山	1	59,256	0.4%
徐州	1	53,713	0.4%
小計	81	5,159,025	37.1%
環渤海區域			
北京	1	31,846	0.2%
天津	10	1,179,562	8.5%
青島	4	100,518	0.7%
石家莊	1	41,572	0.3%
唐山	2	924,798	6.7%
沈陽	1	95,818	0.7%
小計	19	2,374,114	17.1%

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
華中區域			
武漢	4	773,456	5.5%
新鄉	1	151,984	1.1%
開封	1	222,844	1.6%
鄭州	3	485,246	3.5%
小計	9	1,633,530	11.7%
大灣區			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.4%
惠州	2	343,844	2.5%
佛山	5	206,192	1.5%
中山	1	69,654	0.5%
江門	1	127,387	0.9%
小計	11	800,572	5.8%
西南區域			
重慶	4	525,751	3.8%
成都	2	14,495	0.1%
小計	6	540,246	3.9%
合計	167	13,070,927	94.0%
城市更新			
大灣區			
深圳	1	66,170	0.5%
珠海	1	627,022	4.5%
惠州	1	150,308	1.0%
合計	3	843,500	6.0%
總計	170	13,914,427	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2023年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣124億8,636萬元，較去年同期上升0.75%，主要原因是期內交付物業面積增加，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121億4,289萬元，較去年同期上升0.87%，佔總收入的97.25%；物業管理費收入約為人民幣2億877萬元，較去年同期上升1.82%；投資物業租金收入約為人民幣1億2,770萬元，較去年同期下降11.86%；酒店運營收入約為人民幣701萬元。

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2023年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣122億8,640萬元，比2022年同期人民幣110億5,059萬元上升11.18%。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2023年上半年的毛利為人民幣1億9,997萬元，毛利率為1.60%。毛利率下降主要由於在2023年上半年確認了合肥、上海、北京及青島的物業而釋放公允值調整人民幣10億5,310萬元計入銷售成本所致。剔除以上非現金調整後，毛利率為10.04%。

投資物業公允值虧損

本集團於2023年上半年錄得投資物業公允值虧損人民幣22億9,023萬元（2022年上半年的投資物業公允值收益：人民幣1億5,867萬元）。投資物業公允值虧損主要由於位於深圳、廈門及泉州的投資性物業公允值虧損。

其他收入及收益

其他收入及收益從2022年上半年的人民幣5億440萬元，下降約88.57%至2023年上半年的人民幣5,763萬元。其他收入及收益減少乃主要由於2023年上半年出售附屬公司之收益減少所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2022年上半年的約人民幣2億5,406萬元，下降37.82%至2023年上半年的約人民幣1億5,798萬元，佔期內合約銷售總額的1.35%（2022年上半年：1.21%）。本集團採用有效的成本控制措施，並於2023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2022年上半年約人民幣3億2,054萬元，增加17.90%至2023年上半年約人民幣3億7,791萬元，主要由於本集團的優先票據交易費用攤銷所致。2023年上半年，行政開支佔期內總合約銷售之比為3.24%（2022年上半年：1.53%）。

其他開支

其他開支由2022年上半年的約人民幣1億8,135萬元，增加至2023年上半年的約人民幣5億6,109萬元。有關上升主要是由於期內匯兌虧損增加人民幣4億9,834萬元（2022年上半年：人民幣1億4,000萬元）所致。

融資成本

本集團的融資成本由2022年上半年約人民幣2億5,638萬元，增加至2023年上半年約人民幣16億3,584萬元，主要為期內資本化利息金額減少所致。

應佔合營公司損益

2023年上半年，本集團應佔合營公司利潤為約人民幣2,976萬元，而2022年上半年則為應佔虧損約人民幣2,241萬元。2023年上半年，合營公司的總收入為人民幣50億5,855萬元，合營公司的毛利率為10.89%。

應佔聯營公司損益

2023年上半年，本集團應佔聯營公司虧損為約人民幣4,308萬元，而2022年上半年則為應佔虧損約人民幣8,171萬元。2023年上半年，聯營公司的總收入為人民幣29億9,268萬元，聯營公司的毛利率為5.38%。

所得稅

本集團2022年上半年的所得稅開支為約人民幣3億7,714萬元，2023年上半年的所得稅抵免為約人民幣1億5,070萬元。所得稅費用減少及錄得所得稅抵免主要由於期內除稅前利潤減少所致。

期內虧損

2023年上半年，本集團期內虧損為人民幣90億3,347萬元，而2022年上半年的期內溢利為人民幣3億5,259萬元。該虧損主要由於期內毛利減少、投資物業公允值虧損、融資成本及減值虧損撥備增加所致。

非控股權益應佔虧損

2023年上半年，本集團非控股權益應佔虧損為人民幣26億7,051萬元，而2022年上半年的期內溢利為人民幣2億9,350萬元。該虧損主要是因為在建物業減值、投資物業公允值虧損及若干非全資項目虧損所致。

每股基本虧損

截至2023年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣0.99元。

流動資金及財務資源

期內，本集團概無新發行優先票據，本集團錄得加權平均融資成本為7.42%。

現金狀況

於2023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56億5,921萬元。

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2023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551億9,988萬元（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2022年12月31日的人民幣551億2,049萬元，上升0.14%。上升是由於期內匯率變動所致。平均借貸成本為年利率7.42%，較截至2022年12月31日止年度的7.23%上升0.19個百分點。於2023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86.78%，較2022年12月31日上升8.53個百分點。

本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，惟必要時將考慮對沖重大利率風險。

淨資產負債比率

截至2023年6月30日，本集團的淨負債比率為355.58%（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2023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232億1,206萬元（2022年12月31日：人民幣259億4,675萬元）。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3億7,430萬元（2022年12月31日：人民幣8億1,915萬元）及人民幣10億2,363萬元（2022年12月31日：人民幣12億8,856萬元）。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618萬元（2022年12月31日：人民幣5,859萬元）。經扣除計入本集團計息銀行及其他借貸的本金人民幣28億3,645萬元（2022年12月31日：人民幣27億1,749萬元）及財務擔保的預期信貸損失撥備人民幣19億2,001萬元（2022年12月31日：人民幣17億4,405萬元）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6,483萬元（2022年12月31日：人民幣1億8,594萬元）。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48億2,129萬元（2022年12月31日：人民幣46億4,748萬元）。

貨幣風險

截至2023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551億9,988萬元中，約有19.57%為人民幣計值及80.43%為港元及美元計值。

於2023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	683,215	13,815
人民幣	10,804,334	5,629,216
美元	43,712,334	16,176
總計	<u>55,199,883</u>	<u>5,659,207</u>

* 包含初始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。

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。2023上半年，人力資源部圍繞「合·聚·變」年度主題開展多項企業文化工作。截至2023年6月30日，本集團共有1,330名僱員。

2023年上半年，在「合·聚·變」年度主題的指引下，禹洲集團持續優化城市公司組織架構，梳理崗位職責，釐清責任邊界，並根據當前行業形勢與城市業務規模特點進行編製動態化管控，達成組織、業務與人員的可行性管控，有效地提升組織能效。同時，禹洲集團通過開展系列活動，旨在打造一支堅韌不拔、同心同力、高效執行的員工隊伍，為企業的持續發展提供強大的基礎支撐。年初全集團開展「無畏向上蓄勢而發」為主題的2023開工動員大會，全面做好各條線在新一年工作的戰略佈局；3月，在廈門開展「山海澎湃 禹健未來」為主題的10KM徒步活動，激勵全員以更飽滿、更團結的精神狀態持續奮鬥，步履不停，一路向前。禹洲集團通過持續開展系列「小而美」的員工關懷暖心活動，以溫情感染員工、以溫馨凝聚團隊，行業雖難，仍要把員工冷暖放心上：在春節、元宵節、婦女節等節日發放福利禮品、開展特色節日活動；項目趕工交付攻堅戰的衝刺階段，組織慰問工作，送去麵包、牛奶等關懷補給品；盛夏時節，為案場、項目的同事送去解暑花茶和水果，在關懷下披荊斬棘，創造佳績。

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。

報告期後事項

除中期簡明綜合財務報表附註12所披露者外，在報告期之後及截至本公告日期並無會對本集團產生影響之其他重大事項。

中期股息

董事會不建議派發截至2023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

期內，本公司沒有進行任何重大收購和處置事項。

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。

概無重大變動

自刊發截至2022年12月31日止年度之最近年度報告起，本公司業務概無重大變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司於公開市場購買本金合共72,411,000美元之本公司發行的優先票據。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。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2023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2023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。

刊發業績公告及中期報告

本公告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)。本公司的2023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

2023年7月召開的中央政治局會議，首次明確了房地產供求關係發生重大變化，市場預期未來房地產行業調整優化防控政策的重心或將從防過熱切換到防過冷。2023年下半年，預計相關鬆綁限售、降低首付、降低銀行貸款利率、減免住房換購稅費等刺激市場、防範與化解短期風險政策將陸續落地，房地產市場有望迎來新一輪的復甦行情。房地產市場在經歷了二十餘年的高速發展階段，市場需求結構已經發生了改變，消費者對新建住宅的需求已然過峰，未來需求將呈現逐年下降態勢，國家宏觀政策適時適合進行優化調整，將支持剛性和改善性購房需求為主，未來市場產品類型也將逐漸向這一需求進行轉變。另外，經濟常態化發展背景下，各地方政府「因城施策」力度將逐漸加大，城市分化、板塊分化、客群及產品分化

將進一步加深，房企因此將進一步在產品設計、品質提升、品牌效應等方面不斷進行迭代升級，以滿足購房者不斷升級的需求。大浪淘沙，適者生存，行業整合及分化也勢必將迎來重大轉變。

禹洲集團砥礪深耕近三十載，回顧來時路，歷經風雨坎坷。從廈門開發的第一個項目—「推窗一片綠，我家在禹洲」的禹洲新村項目—啟航，一步一個腳印，先後深耕佈局了合肥、上海、天津、重慶、武漢、南京、北京、深圳、珠海等近40城，建設開發超170個項目，為城市現代化貢獻力量的同時，也為客戶匠心構建了一個又一個高品質的居住理想家園，時刻踐行著交付承諾，守護著「以誠建城，以愛築家」的初心。禹洲集團一直以來十分注重保護投資者利益，堅持以股東利益最大化為經營導向，切實履行企業自身的償債義務。禹洲集團在節約各項成本費用、減少拿地開支的同時，竭盡全力促進銷售、盤活資產、不斷拓展融資渠道，增加企業現金流，緩解公司的現金流壓力，使得公司能夠「活下去」，並竭力爭取長期的、健康的「活下去」、「活得更好」。未來，禹洲集團將繼續嚴格把控風險，高度重視現金流管控，持續加大力度促進銷售、盤活資產，加強自身的核心競爭力的建設。在行業面臨重大改變的背景下，迎難而上，積極轉變思維模式，不斷突破創新，百年老店不是百年不變，聚力向心，砥礪前行。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2023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）、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。