

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2021年12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

1. 2021年收入按年上升160.01%，至人民幣270億7,124萬元。年度利潤按年上升462.15%至人民幣12億8,299萬元。
2. 2021年毛利為人民幣40億6,065萬元，同比增長746.12%，毛利率為15.00%。
3. 截至2021年12月31日止，總有息負債降低11.45%至人民幣565億8,244萬元。總權益增加20.67%至人民幣413億9,464萬元。
4. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣175億1,993萬元。
5. 合約負債金額創歷史新高，2021年合約負債同比增長75.36%，至人民幣400億2,762萬元。
6. 截至2021年12月31日止年度平均融資成本為6.96%，對比2021年中期水平下降0.17個百分點。
7. 截至2021年12月31日，本集團扣除預收款後的資產負債率為69.19%，較2020年同期下降8.73個百分點，現金短債比為1.25倍，淨負債比率為94.37%。
8. 董事會不建議派發截至2021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「禹州集團」截至2021年12月31日止年度的綜合業績，以下的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。

## 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	27,071,241	10,411,604
銷售成本		(23,010,591)	(9,931,691)
毛利		4,060,650	479,913
投資物業公允值收益淨額		717,888	387,260
其他收入及收益	3	414,517	715,235
銷售及分銷成本		(691,691)	(428,036)
行政開支		(834,442)	(803,737)
其他開支		(516,893)	(309,615)
融資成本	5	(276,097)	(124,281)
應佔合營公司損益		(38,394)	206,889
應佔聯營公司損益		326,990	23,371
除稅前利潤	6	3,162,528	146,999
所得稅（開支）／抵免	7	(1,879,534)	81,231
年度利潤		1,282,994	228,230
以下各方應佔：			
母公司擁有人		862,094	116,992
非控股權益		420,900	111,238
		1,282,994	228,230
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
— 基本（每股人民幣分）	9	11.82	0.09*
— 攤薄（每股人民幣分）	9	11.82	0.09*

\* 就2021年已發行代息股份進行調整。

## 綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度利潤	1,282,994	228,230
其他綜合收益		
於其後期間可能將重新分類至損益之 其他全面收益：		
海外業務換算之匯兌差額	<u>658,040</u>	<u>1,866,802</u>
於其後期間可能將重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>658,040</u>	<u>1,866,802</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面（虧損）／收益：		
物業重估收益	-	445,963
所得稅影響	-	(111,491)
按公允值計入其他綜合收益的 金融資產公允值損失	<u>(123,730)</u>	<u>-</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面（虧損）／收益淨額	<u>(123,730)</u>	<u>334,472</u>
年度全面收益總額	<u>1,817,304</u>	<u>2,429,504</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,396,404	2,318,266
非控股權益	<u>420,900</u>	<u>111,238</u>
	<u>1,817,304</u>	<u>2,429,504</u>

## 綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,255,381	2,548,612
投資物業		15,972,920	14,627,949
持作物業開發銷售用途的土地		1,401,811	1,401,811
商譽		741,202	741,202
於合營公司投資		3,308,932	4,478,206
於聯營公司投資		7,096,217	5,657,286
按公允值計入損益的金融資產		5,100	661,492
按公允值計入其他綜合收益的金融資產		232,997	–
遞延稅項資產		1,199,409	848,469
非流動資產總額		<u>32,213,969</u>	<u>30,965,027</u>
<b>流動資產</b>			
持作物業開發銷售用途的土地		225,891	4,407,408
在建物業		47,431,370	43,399,851
持作銷售用途的物業		26,170,388	23,739,481
收購土地預付款項		1,398,564	912,000
預付款、其他應收款項及其他資產		47,122,274	38,020,675
預付企業所得稅		1,113,922	819,501
預付土地增值稅		1,184,599	1,465,298
受限制現金		968,378	2,743,227
初始期限超過三個月之無抵押定期存款		2,173,906	8,139,087
現金及現金等價物		14,377,647	23,586,502
流動資產總額		<u>142,166,939</u>	<u>147,233,030</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		40,027,616	22,825,634
貿易應付款項	10	6,810,201	8,850,899
其他應付款項及應計費用		20,783,152	40,413,832
衍生金融工具		–	67,905
計息銀行及其他借貸		4,459,782	9,233,514
公司債券	11	4,500,000	5,000,000
優先票據		5,038,874	4,650,232
應付企業所得稅		2,773,633	2,029,335
土地增值稅撥備		1,994,610	1,944,232
流動負債總額		<u>86,387,868</u>	<u>95,015,583</u>
流動資產淨額		<u>55,779,071</u>	<u>52,217,447</u>
總資產減流動負債		<u>87,993,040</u>	<u>83,182,474</u>

## 綜合財務狀況表（續）

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		–	19,831
計息銀行及其他借貸		<b>10,810,277</b>	10,851,905
公司債券	11	<b>2,000,000</b>	4,500,000
優先票據		<b>29,773,509</b>	29,664,057
遞延稅項負債		<b>4,014,617</b>	3,843,751
		<u><b>46,598,403</b></u>	<u>48,879,544</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>46,598,403</b>	48,879,544
<b>資產淨額</b>		<u><b>41,394,637</b></u>	<u>34,302,930</u>
<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>	489,142
高級永續證券		<b>1,911,986</b>	1,911,986
儲備		<b>23,644,069</b>	22,228,346
		<u><b>26,116,002</b></u>	<u>24,629,474</u>
<b>非控股權益</b>		<u><b>15,278,635</b></u>	<u>9,673,456</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>41,394,637</b></u>	<u>34,302,930</u>

附註：

## 1. 呈列基準

於報告期後，本集團未能支付已發行優先票據的利息合共69,250,000美元（約人民幣437,756,000元）。根據優先票據協議的條款及條件，未付息已導致發生違約事件並將觸發所有其他優先票據之交叉違約。因此，優先票據持有人有權要求立即償還未償還本金額。於2021年12月31日，本集團擁有約人民幣34,812,383,000元的優先票據以及人民幣14,377,647,000元的現金及現金等價物，本集團亦於截至2021年12月31日止年度錄得現金及現金等價物淨減少人民幣8,924,792,000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，董事會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最少未來十二個月到期之責任。本集團董事已審閱本集團於2021年12月31日之財務狀況，包括其營運資金以及銀行及現金結餘連同未來十二個月之預計現金流量預測，且董事認為本集團在財務上能夠按持續經營基準繼續營運。

此外，本集團可透過採取下列措施，改善其財務狀況、即時流動資金及現金流量：

- (a) 董事目前正出售若干附屬公司，部分交易於報告日期已完成而部分交易正在進行；
- (b) 董事目前正在續借銀行借款，包括但不限於與若干國有資產管理公司接洽；及
- (c) 董事正考慮對海外債務進行債務重新安排的可行性。

倘本集團無法繼續持續經營，則須對綜合財務報表作出調整，以將本集團資產價值撇減至其可收回金額、就任何可能產生之其他負債計提撥備並將非流動資產重新分類為流動資產和非流動負債重新分類為流動負債。該等可能調整之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9號、香港會計準則第39號、	<i>利率基準改革 – 第二階段</i>
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則	
第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>2019冠狀病毒疾病相關租金寬減</i>
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>2021年6月30後的2019冠狀病毒疾病</i>
	<i>相關租金寬減 (提早採納)</i>

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入		
客戶合約收益		
物業銷售	26,236,144	9,738,621
物業管理費收入	520,035	397,593
酒店經營收入	12,113	13,976
其他來源的收益		
投資物業租金收入	302,949	261,414
	<u>27,071,241</u>	<u>10,411,604</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	234,746	540,503
出售附屬公司的收益	99,103	2,372
收購附屬公司收益	–	2,292
外匯差額，淨額	15,712	46,561
其他	64,956	123,507
	<u>414,517</u>	<u>715,235</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。分部資產及負債並非定期向本集團首席營運決策人報告。

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
<b>分部收入</b>						
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
<b>總額</b>	<b>26,389,152</b>	<b>312,102</b>	<b>523,196</b>	<b>12,134</b>	<b>14,428</b>	<b>27,251,012</b>
<b>分部業績</b>	<b>2,744,297</b>	<b>442,260</b>	<b>83,812</b>	<b>(21,292)</b>	<b>(45,198)</b>	<b>3,203,879</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						234,746
融資成本						(276,097)
除稅前利潤						3,162,528
所得稅						(1,879,534)
年度利潤						<u>1,282,994</u>
<b>其他分部資料：</b>						
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
在建物業撥備	390,000	-	-	-	-	390,000
應佔合營公司損益額	(38,394)	-	-	-	-	(38,394)
應佔聯營公司損益額	326,990	-	-	-	-	326,990
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。



截至2020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
<b>分部收入</b>						
向外部客戶作出的銷售額	9,738,621	261,414	397,593	13,976	–	10,411,604
其他收入及收益	<u>166,612</u>	<u>1,034</u>	<u>5,721</u>	<u>296</u>	<u>1,069</u>	<u>174,732</u>
<b>總額</b>	<b><u>9,905,233</u></b>	<b><u>262,448</u></b>	<b><u>403,314</u></b>	<b><u>14,272</u></b>	<b><u>1,069</u></b>	<b><u>10,586,336</u></b>
<b>分部業績</b>	<b><u>(627,386)</u></b>	<b><u>259,154</u></b>	<b><u>112,619</u></b>	<b><u>(36,070)</u></b>	<b><u>22,460</u></b>	<b><u>(269,223)</u></b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						540,503
融資成本						<u>(124,281)</u>
除稅前利潤						146,999
所得稅抵免						<u>81,231</u>
年度利潤						<u>228,230</u>
<b>其他分部資料：</b>						
折舊	34,844	21,602	2,466	2,608	12,501	74,021
資本開支*	98,369	234,620	2,680	232	2,880	338,781
投資物業公允值收益淨額	–	387,260	–	–	–	387,260
商譽減值	57,560	–	–	–	–	57,560
應佔合營公司損益額	206,889	–	–	–	–	206,889
應佔聯營公司損益額	23,371	–	–	–	–	23,371
於合營公司投資	4,478,206	–	–	–	–	4,478,206
於聯營公司投資	<u>5,657,286</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,657,286</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

## 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020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	4,511,248	5,170,018
減：資本化利息	<u>(4,235,151)</u>	<u>(5,045,737)</u>
	<u>276,097</u>	<u>124,281</u>

## 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本	22,285,410	9,289,443
已提供服務成本	725,181	642,248
折舊	69,080	74,021
衍生金融工具公允值虧損淨額*	11,194	159,514
商譽減值*	–	57,560
在建物業撥備*	390,000	–
財務擔保的公允值損失	<u>27,025</u>	<u>–</u>

\* 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／（抵免）的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅		
— 本年度支出	787,700	270,625
— 過往年度撥備不足／（超額撥備）	433,487	(442,252)
中國土地增值稅	<u>666,108</u>	<u>314,582</u>
	<u>1,887,295</u>	<u>142,955</u>
遞延：		
本年度	<u>(7,761)</u>	<u>(224,186)</u>
本年度稅項支出／（抵免）總額	<u>1,879,534</u>	<u>(81,231)</u>

## 8. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中期股息—每股普通股5.3港仙(2020年:12港仙)	276,940	560,884
擬派末期股息—無(2020年:21.5港仙)	—	1,030,947
	<u>276,940</u>	<u>1,591,831</u>

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2021年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤(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6,421,224,000股(2020年:5,385,609,151股\*)減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數4,256,611股(2020年:318,759股\*)計算。

每股攤薄盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔利潤(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)。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於:

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔年內利潤	862,094	116,992
有關高級永續證券的分派	<u>(103,759)</u>	<u>(112,324)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<u>758,335</u>	<u>4,668</u>
	股份數目 2021年	股份數目 2020年
<b>股份</b>		
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	6,416,967,389	5,385,290,392*
購股權攤薄影響—普通股之加權平均數	<u>203,644</u>	<u>16,086,497</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>6,417,171,033</u>	<u>5,401,376,889</u>

\* 就2021年已發行代息股份進行調整。

## 10. 貿易應付款項

根據結算日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	3,542,944	5,119,825
1至2年內須償還	<u>3,267,257</u>	<u>3,731,074</u>
	<u><b>6,810,201</b></u>	<u><b>8,850,899</b></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 11. 公司債券

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2021年到期的公司債券	–	3,000,000
2024年到期的公司債券	3,500,000	3,500,000
2025年到期的公司債券	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
	<b>6,500,000</b>	9,500,000
分類為流動負債的部分	<u>(4,500,000)</u>	<u>(5,000,000)</u>
非流動負債	<u><b>2,000,000</b></u>	<u><b>4,500,000</b></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8月，票面利率調整為每年6.98厘。於2020年8月，票面利率調整為每年5.98厘。於2020年12月31日，7.85厘公司債券一被分類為流動負債。年內，本集團已悉數償付該筆公司債券。
- (ii) 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，票面利率調整為每年6.98厘。於2020年9月，票面利率調整為每年5.98厘。於2020年12月31日，7.8厘公司債券被分類為流動負債。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。於2020年9月，票面利率調整為每年5.98厘。於2020年12月31日，7.85厘公司債券二被分類為流動負債。年內，本集團已悉數償付該筆公司債券。
- (iv) 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2021年12月31日分類為非流動負債及2020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2021年12月31日分類為流動負債及2020年12月31日分類為非流動負債。
- (vi) 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2021年12月31日分類為流動負債及2020年12月31日分類為非流動負債。
- (vii) 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2021年12月31日分類為流動負債及2020年12月31日分類為非流動負債。

## 12. 財務擔保

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就向本集團物業的若干買家提供按揭貸款而作出的擔保	18,234,880	16,412,618
就合營公司獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保	2,382,335	6,637,559
就聯營公司獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保	471,713	1,040,331
就獨立第三方獲授的融資向金融機構提供的擔保 (附註)	4,226,351	-
	<u>25,315,279</u>	<u>24,090,508</u>

附註：

本集團向獨立第三方提供約667,000,000美元的財務擔保，擔保利率約為每年6至10.5厘，並已確認睿力評估諮詢有限公司於2021年12月31日評估財務擔保的公允值為4,200,000美元。

於2021年12月31日，本集團的其他應付款項包括應付獨立第三方（「合作方」）款項人民幣3,047,393,000元（2020年：人民幣零元）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

截至2021年12月31日止年度，本公司與合作方參與一個融資項目（「項目」），其中合作方為借款人，本公司為擔保人。倘合作方無法償還項目所籌集資金，合作方須賠償本公司因合作方違約而產生的任何損失。

於2021年12月31日，本公司與合作方合共籌集438,212,000美元。借款的詳情如下：

貸款	利率	年期	貸款金額	本公司已收 所得款項的比例	合作方已收 所得款項的比例
貸款1	6%	一年	267,000,000美元	267,000,000美元	-
貸款2	8.5%	一年	250,000,000美元	152,878,000美元	97,122,000美元
貸款3	10.5%	一年	150,000,000美元	18,334,000美元	131,666,000美元
總計			<u>667,000,000美元</u>	<u>438,212,000美元</u>	<u>228,788,000美元</u>

其後，本公司與合作方於2022年1月31日訂立一項協議，訂明向合作方提供的貸款1、2及3的利率分別為6厘、8.5厘及10.5厘，相當於本公司已收所得款項所產生融資成本（計入其他應付款項）的比例。直至財務報表刊發日期，合作方概無出現有關項目的違約情況。

### 13. 報告期後事項

- (a) 於2022年2月22日，本集團與獨立第三方完成買賣協議，據此，本公司同意出售其於非全資附屬公司約85.64%的全部已發行股本，總代價為3億500萬港元。詳情載於本公司日期為2022年2月22日的公告。
- (b) 於2022年3月4日、2022年3月12日、2022年3月20日及2022年3月26日報告期間結束後，本集團未能支付本公司分別於2019年1月28日、2020年8月5日、2020年2月12日及2019年2月18日所發行合共69,250,000美元（約人民幣437,756,000元）的8.5厘優先票據、7.85厘優先票據、7.70厘優先票據及8.50厘優先票據（「優先票據」）的利息。根據優先票據協議的條款及條件，未能支付優先票據利息已導致發生違約事件並將觸發所有其他優先票據之交叉違約。因此，優先票據持有人有權要求立即償還未償還本金額。
- (c) 於2022年1月5日，本公司的一間間接全資附屬公司（「賣方」）與一名獨立第三方（「買方」）訂立框架協議，當中涉及擬出售禹洲物業服務有限公司（「出售公司」）的全部股權，總代價不超過人民幣1,060,000,000元。

於2022年3月8日，買方、賣方與出售公司訂立正式協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售出售公司的全部已發行股本，最終代價為人民幣1,058,000,000元。

有關該交易的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2022年1月5日及2022年3月8日的公告。

### 14. 獨立核數師報告摘要

以下為有關本集團截至2021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2021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。

#### 強調事項

##### 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1，當中提及，於2022年3月4日、2022年3月12日、2022年3月20日及2022年3月26日報告期間結束後， 貴集團未能支付 貴公司分別於2019年1月28日、2020年8月5日、2020年2月12日及2019年2月18日所發行合共69,250,000美元（約人民幣437,756,000元）的8.5厘優先票據、7.85厘優先票據、7.70厘優先票據及8.50厘優先票據（「優先票據」）的利息。根據優先票據協議的條款及條件，未能支付優先票據利息已導致發生違約事件並將觸發所有其他優先票據之交叉違約。因此，優先票據持有人有權要求立即償還未償還本金額。於2021年12月31日， 貴集團擁有本金額總額為人民幣34,812,383,000元的優先票據以及人民幣14,377,647,000元的現金及現金等價物， 貴集團亦於截至2021年12月31日止年度錄得現金及現金等價物淨減少。

儘管直至本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

2021年是房地產行業很不尋常的一年，可謂是跌宕起伏。一方面，2021年上半年房地產行業各項指標完成情況良好，而隨著2021年多項精細化金融管控政策的密集落地執行，包括房地產行業融資「三條紅線」、房地產貸款集中度管理、22個試點城市集中供地、加強按揭貸款審批以及預售資金監管等，使得房地產市場快速降溫：銷售下滑，回款放緩，融資收緊；經營性現金流入及融資性現金流入同期受限；土地拍賣市場，在經歷了首輪集中供地的火熱之後，二輪、三輪的集中供地拍賣市場也逐漸冷卻，表現在成交量降低、流拍率升高、土地溢價率下降。

另一方面新冠疫情仍在全球蔓延且國內呈局部散發態勢，使得國際貿易、餐飲、旅遊等相關行業受到持續性衝擊，國民購買力有所下降，疊加部分房地產企業流動性風險暴露，使得購房者觀望情緒進一步加劇。

過往房地產行業的「金九銀十」規律，2021年卻呈現出「金九」不在，「銀十」缺席的局面。在市場出現低迷的情況下，2021年三季度末開始，國家政策在保持「房住不炒」的主基調不變的情況下，堅持「穩房價、穩地價、穩預期」的目標，支持房地產企業合理正常融資，支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，促進房地產業健康發展和良性循環。這些政策的調整對緩解房地產行業壓力起到一定的積極作用，並改善人們極度悲觀的預期。

### 整體表現

年內，本集團的收入按年上升160.1%，至人民幣270億7,124萬元。利潤按年上升462.15%，至人民幣12億8,299萬元。總權益增加20.67%至人民幣413億9,464萬元。董事會不建議派發截止2021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262億3,614萬元，佔集團總收入的96.92%。交付的物業總建築面積約為1,810,502平方米。2021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14,491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、粵港澳大灣區（「大灣區」）及環渤海區域，分別貢獻確認金額的75.12%、11.56%、7.35%、4.98%及0.99%。其中，長三角區域仍然是主要的貢獻區域。隨著未來區域深耕戰略的進一步推進，本集團相信通過各區域協同發展，將帶來更多元化的收入貢獻。

下表截列各區域於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>

下表截列各區域於2020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	1,888,063	131,550	14,352
長三角區域	6,489,375	601,872	10,782
華中區域	1,318,715	92,968	14,185
大灣區	42,468	5,174	8,208
已確認物業銷售總計	<u>9,738,621</u>	<u>831,564</u>	<u>11,711</u>

## 合約銷售

截至2021年12月31日，集團累積合約銷售金額約為人民幣1,050億2,101萬元。合約銷售面積為5,293,990平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣19,838元。

2021年，長三角區域依然是集團合約銷售貢獻的主要區域，合約銷售總額為人民幣658億9,916萬元，佔集團合約銷售總額的62.75%。其中，上海、杭州、合肥、南京、蘇州及無錫作為長三角區域的核心佈局城市，合共貢獻合約銷售金額達人民幣564億7,289萬元，集團深耕長三角區域顯成效。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238億1,333萬元，佔集團合約銷售總額的22.68%。集團戰略發展區域大灣區、西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣153億852萬元，佔集團合約銷售總額的14.57%。

為實現全年穩健發展的目標，禹洲集團早在年初已提前佈局全年創新營銷計劃，結合銷售節點創新升級營銷策略方針，推出多項創新性營銷策略。本集團緊隨市場變化，推出線上直播與視頻號運營兩種創新營銷模式，在全網全國39城180盤發起聯動，實現「直播圈+地產圈」的跨界直播嘗試，打造品牌直播賣房全新營銷模式，大大提升了品牌影響力，助力集團穩健發展。

禹洲集團還發佈產品體系的景觀標準化動作來提升產品影響力，以產品力、品牌、服務等多方面優勢促進銷售。集團更以生活場景和社區景觀的功能為依托，搭建9大場景空間、25個功能模塊、101個價值點的標準化三級體系，圍繞社區入口、風雨連廊、太太下午茶、小禹兒樂園等區域，打造一系列有溫度的社區生活場景。以產品力帶動規模效應，以多年累積的規模優勢帶動品牌及口碑的提升，實現良性循環。2021年，禹洲集團的產品力屢獲行業認可，其中，紹興禹洲·印樾府憑藉居住藝術空間的表現和獨特設計，榮獲「美國TITAN 2021房地產設計金獎」；佛山禹洲·朗廷灣榮獲「2020-2021年度GHDA環球人居設計大獎銀獎」；武漢禹洲·雍禧蘭台、重慶禹洲·博學家雙雙斬獲美國MUSE DESIGN AWARDS – Platinum Winner」等殊榮。

下表載列各個項目於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
<b>總計</b>	<b>105,021,007</b>	<b>5,293,990</b>	<b>19,838</b>

下表載列各個項目於2020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	19,671,334	1,370,923	14,349
長三角區域	64,641,469	3,486,611	18,540
華中區域	3,529,555	306,027	11,533
大灣區	2,848,095	219,355	12,984
西南區域	2,522,796	221,638	11,382
環渤海區域	11,753,857	660,062	17,807
<b>總計</b>	<b>104,967,106</b>	<b>6,264,616</b>	<b>16,756</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10個，共39個項目，打造商業面積超152萬平方米，其中購物中心、寫字樓及小區商業業態的佔比分別為61%、23%及16%，合作品牌超1,000個，戰略聯盟品牌約1,600個。

近年來，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，提升客戶體驗。在消費結構升級推動下，2021年禹洲商業聚力致匠心，從科技賦能、服務升級等方面全面打造極致產品力。此外，禹洲商業緊貼時代潮流，積極發力「夜間經濟」、「地攤經濟」和「首店經濟」等當前熱門消費場景，真正實現了商業與人、商業與城市的共生、共榮。未來，禹洲商業將致力於推動市場研究及定位、租戶招攬和開業籌備服務等多元化增值服務的發展，提升品牌價值和客戶滿意度，推動該業務線快速增長。

在第16屆中國商業地產節「金坐標」頒獎盛典中，禹洲商業榮獲「2020-2021年度地產卓越企業」獎項。在中國城市商業力高峰論壇「金星獎」頒獎盛典上獲「2021年度商業地產優秀運營商」。此外，在中購聯星秀榜單中，位於武漢菱角湖的禹悅里獲得「中購聯2020購物中心行業調改星秀獎」、「2021年度備受矚目商業地產項目獎」，位於廈門的禹悅天地獲得「中購聯2021購物中心行業潛力星秀獎」，充分體現了業界對集團商業發展的高度肯定。

## 物業管理

年內，本集團的物業管理服務業務規模不斷擴大，截至2021年12月31日，本集團的在管項目總建築面積超過2,188萬平方米，總合約面積超過3,290萬平方米。新增在管面積增加370萬平方米，增長率達20.35%。

禹洲集團於1997年起開始提供物業管理服務，20多年以來，禹洲物業從廈門出發，不斷開拓專業服務新領域，先後在北京、上海、香港、福州、蘇州、合肥、深圳、重慶、成都等三十餘座城市佈局，形成了海西經濟區、長三角地區、渤海經濟圈、華中地區、西南地區和大灣區六大區域，形成包含多種物業的多元化項目組合。服務業態包括別墅、高檔住宅、高端寫字樓、購物中心綜合體、政府公建、城市服務等多種業態，為客戶及業主提供全生命週期物業服務。在服務品質穩步提升的同時，禹洲物業還不斷堅持探索業務發展模式，開展增值業務，為住戶、業主和物業開發商提供多樣化的服務，包括預售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前驗收服務、家居生活服務、車位管理及公共區域增值服務等，進一步提升盈利能力。

2021年，禹洲物業通過外拓，年內累計簽約26個項目，新增外拓面積超200萬平方米。在業態上也增加了學校、銀行、工業園區，為今後全業態發展奠定了基礎。2021年禹洲物管著重在社區資源經營上發力，與20餘家品牌廠商達成戰略合作協議，為未來拎包美居業務打下良好合作基礎。另外，禹洲物管升級了禹管家服務，推出九大匠心服務，讓服務與業主需求緊密連接起來，提升業主滿意度和幸福度。在信息化建設方面，致力於構建禹洲集團「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、智慧服務四大板塊）的建設，連接「三大服務體系」，構建「N+種場景」的服務能力。

禹洲物業已連續六年榮獲「中國物業服務百強企業」稱號。2021還獲得「中國物業服務百強企業」第28位、2021「中國物業企業服務表現TOP30」第26位、「中國物業服務百強滿意度領先企業」。2021年「中國物業企業綜合實力」TOP40、「中國物業企業品牌價值」20強，擔任中國物業管理協會理事單位，金鑰匙國際聯盟成員，榮獲「藍籌物業企業」殊榮，並獲多個省市優級項目獎項。禹洲物業將繼續以一絲不苟的服務態度，不斷推進服務標準化，升級服務質量，抓住市場變革下的客戶需求，打造美好小區，力爭為業主、為社會締造美好新生活。

## 酒店營運

2021年，本集團實現運營的酒店有廈門禹洲嘉美倫酒店公寓和廈門禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店，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，並積極籌備廈門禹洲嘉美倫溫泉酒店、惠安嘉美倫商務酒店、武漢太子湖酒店、上海奉賢金匯酒店等共4個項目。2021年2月，廈門禹洲嘉美倫酒店公寓完成部分升級改造，全方位滿足會議、宴會等不同客戶的接待需求。酒店還增設兒童中心，為客人帶來更舒適的居停體驗。年內，集團酒店運營總收入約為人民幣1,211萬元。禹洲集團集團將始終秉承「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，截至本年度年底，本集團旗下共有145個項目約2,000萬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獲得綠建二星及以上級別的國內或國際級別認定，2021年新增10個項目獲得綠建標識，總面積約136萬平方米。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。

同時，本集團致力於提升每個項目的產品力，在項目產品的設計過程中堅持以人為本，深入分析現代人居設計理念，全方位照顧每一位業主的需求，匠心構建高質量理想人居生活，用實力詮釋了「以誠建城，以愛築家」的品牌理念。圍繞打造「極致產品力」的集團發展目標，禹洲集團全面升級「雍」、「朗」、「嘉」三大住宅產品系，並提出「禹立方—溫度空間」的迭代升級，關注光線、水源、空氣，利用新科技新材料提升客戶的健康生活體驗，提升集團產品影響力和品牌形象力。年內，本集團多個項目設計相繼斬獲國際房地產大獎、REARD全球地產設計大獎、金盤獎、艾景獎等諸多世界知名的行業獎項，設計水準備受認可。2021年10月，禹洲集團榮獲「傑出灣區企業—社會可持續發展獎（可持續城市和小區）」及「綠色可持續發展獎（氣候行動）」兩項榮譽，在綠色發展的道路上奮力前行。未來，禹洲集團在綠色建築及生態保護等方面也制定了一系列發展目標，全面整合綠色技術和綠色金融工具，減少碳排放、助力碳中和，為社會創造更大價值。

對於產品線創新方面，禹洲·印樾府項目在建築立面上推出遊艇型排屋創新設計，戶型上主推多變戶型，更是推出進門公衛以保證衛生防疫的需求。禹洲·博學家項目推出疊拼戶型，最大化利用空間。禹洲集團順應時代發展潮流，從公司優勢出發，對產品持續進行創新迭代，滿足客戶需求。此外，產品辨識度提升也是產品升級創新的重點，集團結合小禹兒IP，設計以其為主線的背景故事，糅合不同年齡段兒童的室外活動需求，演繹了三大主題的兒童活動區，深受客戶認可與孩童喜愛。

## 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2021年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約2,042萬平方米，179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6,646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2021年12月31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	1,165,072	5.7%
福州	8	321,930	1.6%
泉州	3	806,831	4.0%
龍岩	1	21,013	0.1%
漳州	4	927,624	4.5%
<b>小計</b>	<b>43</b>	<b>3,242,470</b>	<b>15.9%</b>
<b>長三角區域</b>			
上海	15	808,603	4.0%
南京	15	570,803	2.8%
杭州	3	479,444	2.3%
紹興	1	127,952	0.6%
寧波	2	74,607	0.4%
蘇州	16	1,069,641	5.2%
常州	1	133,573	0.7%
無錫	3	395,875	1.9%
亳州	1	24,087	0.1%
合肥	19	1,965,417	9.6%
蚌埠	1	494,139	2.4%
金華	2	10,357	0.1%
揚州	3	674,868	3.3%
舟山	1	143,922	0.7%
徐州	1	96,485	0.5%
<b>小計</b>	<b>84</b>	<b>7,069,773</b>	<b>34.6%</b>

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
<b>環渤海區域</b>			
北京	2	117,434	0.6%
天津	10	1,291,183	6.3%
青島	4	328,438	1.6%
石家莊	1	41,572	0.2%
唐山	3	945,076	4.6%
瀋陽	2	1,977,085	9.7%
<b>小計</b>	<b>22</b>	<b>4,700,788</b>	<b>23.0%</b>
<b>華中區域</b>			
武漢	4	891,566	4.4%
新鄉	1	196,717	1.0%
開封	1	222,844	1.1%
鄭州	3	481,892	2.3%
<b>小計</b>	<b>9</b>	<b>1,793,019</b>	<b>8.8%</b>
<b>大灣區</b>			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.2%
惠州	2	351,583	1.7%
佛山	5	485,131	2.4%
中山	1	176,788	0.9%
江門	1	123,528	0.6%
<b>小計</b>	<b>11</b>	<b>1,190,525</b>	<b>5.8%</b>
<b>西南區域</b>			
重慶	4	763,345	3.7%
成都	3	749,816	3.7%
<b>小計</b>	<b>7</b>	<b>1,513,161</b>	<b>7.4%</b>
<b>合計</b>	<b>176</b>	<b>19,509,736</b>	<b>95.5%</b>
<b>城市更新</b>			
<b>大灣區</b>			
深圳	1	137,761	0.7%
珠海	1	627,022	3.1%
惠州	1	150,308	0.7%
<b>合計</b>	<b>3</b>	<b>915,091</b>	<b>4.5%</b>
<b>總計</b>	<b>179</b>	<b>20,424,827</b>	<b>100.0%</b>



年內，本集團根據土地市場的情況，並進行深入研究分析後，通過公開招拍掛的方式，以極具吸引力的價格在蘇州、鄭州及江門斬獲4幅優質地塊，總建築面積約547,871平方米，平均樓面價為每平方米人民幣7,847元，以上新增項目全部位於一二線及準二線城市。

下表載列該4幅新地塊於2021年12月31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
<b>長三角區域</b>					
蘇州	2	179,926	32.8%	548,066	25.0%
<b>小計</b>	<b>2</b>	<b>179,926</b>	<b>32.8%</b>	<b>548,066</b>	<b>25.0%</b>
<b>大灣區</b>					
江門	1	123,528	22.6%	851,602	38.9%
<b>小計</b>	<b>1</b>	<b>123,528</b>	<b>22.6%</b>	<b>851,602</b>	<b>38.9%</b>
<b>華中區域</b>					
鄭州	1	244,417	44.6%	789,297	36.1%
<b>小計</b>	<b>1</b>	<b>244,417</b>	<b>44.6%</b>	<b>789,297</b>	<b>36.1%</b>
<b>合計</b>	<b>4</b>	<b>547,871</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,188,965</b>	<b>100.0%</b>

## 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。2021年，本集團的總收入為人民幣270億7,124萬元，較去年同期上升160.01%，主要原因是年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262億3,614萬元，佔總收入的96.92%；投資物業租金收入約為人民幣3億295萬元，按年上升15.89%；物業管理收入約為人民幣5億2,004萬元，按年上升30.80%；酒店運營收入約為人民幣1,211萬元。

## 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。2021年，本集團的銷售成本約為人民幣230億1,059萬元，比2020年約人民幣99億3,169萬元上升131.69%。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2021年的毛利約為人民幣40億6,065萬元，毛利率為15.00%。毛利率增加主要由於在2021年確認了上海、合肥、南京及廈門的盈利項目。

## 投資物業公允值收益

本集團於2021年錄得投資物業公允值收益約為人民幣7億1,789萬元（2020年：人民幣3億8,726萬元），投資物業公允值收益增加主要由於位於深圳的投資性物業公允值增加。

## 其他收入及收益

其他收入及收益從2020年的約人民幣7億1,524萬元，按年下降約42.04%至2021年的約人民幣4億1,452萬元，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2020年的約人民幣4億2,804萬元，按年上升61.60%至2021年的約人民幣6億9,169萬元，佔總合約銷售之比為0.66%（2020年：0.41%）。本集團採用有效的成本控制措施，並於2021年投放更多資源於互聯網營銷及開拓更加多元化的銷售渠道。

## 行政開支

本集團的行政開支由2020年約人民幣8億374萬元，按年上升3.82%至2021年約人民幣8億3,444萬元，主要由於本集團的業務擴張所致。2021年的行政開支佔總合約銷售之比為0.79%（2020年：0.77%）。

## 其他開支

其他開支由2020年的約人民幣3億962萬元，按年上升66.95%至2021年的約人民幣5億1,689萬元。上升主要是由在建物業計提減值約人民幣3億9,000萬元所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由2020年約人民幣1億2,428萬元，按年上升122.16%至2021年約人民幣2億7,610萬元，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

2021年，本集團應佔合營公司的虧損為人民幣3,839萬元，2020年盈利為人民幣2億689萬元。2021年，合營公司的總收入為人民幣104億6,892萬元，合營公司的毛利率為18.09%。

## 應佔聯營公司業績

2021年，本集團應佔聯營公司的盈利為人民幣3億2,699萬元，2020年盈利為人民幣2,337萬元。2021年，聯營公司的總收入為人民幣117億3,405萬元，聯營公司的毛利率為18.36%。

## 所得稅

本集團於2021年錄得所得稅開支為人民幣18億7,953萬元。2020年本集團所得稅抵免約人民幣8,123萬元。所得稅費用增加主要由於期內除稅前利潤增加所致。

## 年度利潤

年度利潤為人民幣12億8,299萬元，而2020年的期內利潤為人民幣2億2,823萬元。增加主要由於期內收入增加所致。

## 非控股權益應佔利潤

截至2021年12月31日止年度，非控股權益應佔利潤由約人民幣4億2,090萬元，而2020年的期內利潤為人民幣1億1,124萬元。有關增加主要來自位於上海、合肥、徐州和蘇州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

截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣11.82分。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2021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175億1,993萬元，較2020年12月31日的約人民幣344億6,882萬元，下降49.17%。

### 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2021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565億8,244萬元（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11.45%。平均借貸成本為年利率6.96%，較2021年6月30日的7.13%下降0.17個百分點。平均一年內到期債務為人民幣139億9,866萬元，佔總債務比例為24.74%，現金短債比（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之總和除以一年內到期債務）為1.25倍。於2021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69.19%，較2020年12月31日止下降8.73個百分點。

新債務詳情：

發行人	類別	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	5.62億美元	6年	6.35%
禹洲集團控股有限公司	境外優先票據	1億美元	1年	12%
禹洲集團控股有限公司	境外優先票據	2億美元	1.75年	9.95%
禹洲集團控股有限公司	境外優先票據	1.2億美元	1年	8.5%

## 淨資產負債比率

截至2021年12月31日，本集團的淨負債比率為94.37%（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2021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182億3,488萬元（2020年12月31日：人民幣164億1,262萬元）。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23億8,234萬元（2020年12月31日：人民幣66億3,756萬元）及人民幣4億7,171萬元（2020年12月31日：人民幣10億4,033萬元）。

## 貨幣風險

截至2021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565億8,244萬元中，約有32.97%為人民幣計值及67.03%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	1,251,028	91,838
人民幣	18,654,626	15,863,029
美元	36,676,788	1,565,064
合計	<u>56,582,442</u>	<u>17,519,931</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，確保經營效率及質量，本集團建設數據中心災備系統，模擬緊急情況下系統、數據恢復的響應機制運作，實施了安全系統的全應用覆蓋。業務賦能方面，地產核心業務流程實現系統管理貫通，建設了貨值管理、營銷4212、營銷費控、財務智能POS (Point of Sale) 收款、招採在線履約評估、成本移動工程協同、客戶服務平台、移動驗房等項目。針對供應商管控方面，本集團依托信息化手段完善了供應商的線上管理機制，實現對供應商的全面綜合評估與定級，快速支撐招採管理崗位，全面快速瞭解供應商的合作情況。同時，集團對供應商滿意度進行定期線上調查，收集供應商對招標過程中的建議，確保招採工作的維度更加全面。本集團針對核心業務，年內進行多次嚴格系統巡檢與診斷，夯實數據和系統治理工作，積極通過信息化提高核心競爭力，贏得競爭優勢。

## 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。年內，人力資源圍繞員工活動、員工關愛、員工行為規範等方面開展過多項企業文化工作。另外，集團進一步根據標準化的崗位配置模型，開展人才結構優化調整的專項工作，並以促進業務目標實現為導向，建立起全價值鏈、多元化的激勵機制，提高團隊戰鬥力。

一直以來，集團十分重視員工關懷和成長。在員工活動方面，本集團堅持以人為本，有效組織了多場豐富多彩的文體活動，豐富員工業餘生活，疏解員工工作壓力，喚醒員工活力，讓員工以輕鬆平和的心態享受工作與生活。其中，上半年舉辦元宵節活動、員工生日會等，增強員工的凝聚力和公司競爭力，充分調動員工的積極性和創造性，促進公司長期、持續、健康發展。下半年重點開展「戮力同心·禹領航」中高管半年度團建和「勇者無畏·禹志凌雲」中秋團建暨博餅活動。

在員工培養方面，集團重視人才培養，對不同層級的員工開展領導力、管理力以及通用力的培訓項目。為加強公司與管培生之間的交流，在聖誕節前夕特舉辦「禹才計劃」管培生聖誕節冷餐會。同時，集團以禹洲商學院「帥將英才」人才梯隊培訓體系為指引，積極開展公司後備人才培養項目，重點打造禹洲人才供應鏈。其中，圍繞社招新員工開展的「禹才計劃」新經理人培訓、中層管理人員開展的「禹英計劃」線上訓練營等培訓活動在有效支撐公司業務開展的同時，也提高了員工綜合能力的，為公司後續進一步發展儲備優秀的後備人才。

於2021年12月31日，本集團共有7,295名僱員（2020年：7,537名）。

## **股息派發**

董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息。

## **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2022年5月27日召開應屆股東週年大會及股東週年大會通告將適時刊發並寄發予股東。為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2022年5月24日至2022年5月27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2022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

期內，本公司已悉數贖回於香港聯合交易所有限公司上市之於2021年到期之7.90%優先票據及6.375%優先票據，贖回價分別為352,476,000美元及320,147,000美元，均相等於本金金額之100%，另加應計及未支付之利息。

期內，本公司之股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）的受託人根據股份獎勵計劃項下信託契據的條款於香港聯合交易所有限公司購買合計5,300,000股股份，總代價約為13,286,489港元。

期內，本公司合計於公開市場購買本公司於2022年到期之本金總額為350,000,000美元的6%有擔保優先票據達10,000,000美元；本公司合計於公開市場購買本公司於2022年到期之本金總額為120,000,000美元的8.5%有擔保優先票據達5,000,000美元；本公司合計於公開市場購買本公司於2023年到期之本金總額為200,000,000美元的9.95%有擔保優先票據達21,000,000美元；本公司合計於公開市場購買本公司於2024年到期之本金總額為500,000,000美元的8.375%有擔保優先票據達3,000,000美元；本公司合計於公開市場購買本公司於2025年到期之本金總額為500,000,000美元的8.3%有擔保優先票據達14,000,000美元；本公司合計於公開市場購買本公司於2026年到期之本金總額為645,000,000美元的7.375%有擔保優先票據達8,500,000美元；本公司合計於公開市場購買本公司於2026年到期之本金總額為300,000,000美元的7.85%有擔保優先票據達5,000,000美元；本公司合計於公開市場購買本公司於2027年到期之本金總額為562,000,000美元的6.35%有擔保優先票據達5,000,000美元。已購回之票據將根據其各自之條款及契約予以註銷。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為2021年3月31日、2021年4月1日、2021年7月8日、2021年7月9日、2021年7月12日、2021年7月13日、2021年8月13日及2021年10月6日之公告。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 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」）。董事已確認於截至2021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著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對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A2.1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首席執行官權責。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2021年1月28日，本公司已根據其於2020年6月9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69,585,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價為港幣2.774元。

## 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2021年12月31日止的綜合財務報表。

## 尤尼泰·柏淳會計師事務所的工作範圍

本集團於本初步公告所列關於截至2021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尤尼泰·柏淳（香港）會計師事務所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布的香港審計準則、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](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2021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2022年，中央經濟工作會議指出「我國經濟發展面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力」，對當前國內經濟形勢給出了清晰、準確的判斷。在此經濟形勢下，會議明確提出2022年經濟工作要「穩字當頭」、「穩中求進」。2022年在「穩」的大基調下，國家政策將繼續堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，加強預期引導，同時探索新的發展模式，堅持租購並舉，加快發展長租房市場，推進保障性住房建設，支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，因城施策促進房地產業良性循環和健康發展。

在政策堅持「穩」的大基調，「房住不炒」的定位大背景下，行業將面臨需求收縮，分化日益明顯；行業的變革之年，順應大勢才能更好的活下去，變革需要持之以恆的努力，在利潤率大幅下降的青銅時代，更加落實精細化、精準化的管理，大破後的大立，不是小修小補，而是歸零重來。因此，對於充滿挑戰和機遇的2022年，禹洲集團將依靠一二線核心城市佈局及深耕效應，以「小而美」的發展路線，爭取長期的「活下去」，切實做到「三保」（「保交房」、「保銷售」、「保償付」）、「三穩」（「穩財務」、「穩回款」、「穩經營」）。

保交房：本集團將繼續執行嚴格的施工進度監管制度，保證已售物業項目保質保量如期交付，一方面履行房地產開發企業應盡的義務，另一方面確保每年的確認收入，使得財務穩健；保銷售：儘管目前銷售環境走弱，本集團將持續加大銷售力度，採取一切營銷策略促進銷售去化，並要求所有集團、區域、公司營銷管理人員下沉到各個項目銷售一線，實時發現問題、制定營銷策略；保銷售，就是保回款，有穩定的銷售回款才能保證有穩定的現金進行償付債務；保償付：本集團將繼續努力想方設法實現現金流入來滿足本公司的償債義務，包括促進銷售、尋求債務再融資、項目出售等，以此來履行償債義務，使得本公司能夠穩定的經營下去。

## 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  
林龍安

香港，2022年3月31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）、郭英蘭女士及林  
聰輝先生；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。