

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：40043，40159，40079，40112，40343，40517及05287)

### 截至2023年12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

1. 2023年收入按年下降19.67%，至人民幣214億7,708萬元。
2. 2023年母公司擁有人應佔虧損為人民幣105億2,057萬元，而2022年則錄得母公司擁有人應佔虧損為人民幣120億1,486萬元。
3. 2023年毛利為人民幣3億6,784萬元，同比減少49.26%，毛利率為1.71%。
4. 於2023年12月31日，總有息負債降低1.05%至人民幣545億4,436萬元。總權益降低79.82%至人民幣50億5,998萬元。
5. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣51億4,261萬元。
6. 董事會不建議派發截至2023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」或「集團」）截至2023年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2022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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	21,477,083	26,737,240
銷售成本		<u>(21,109,247)</u>	<u>(26,012,243)</u>
毛利		367,836	724,997
投資物業公允值虧損淨額		(3,033,881)	(315,413)
其他收入及收益	3	351,047	330,515
銷售及分銷成本		(385,384)	(655,295)
行政開支		(861,313)	(1,130,874)
其他開支		(571,090)	(871,622)
撇減持作銷售用途的物業及 在建物業至可變現淨值		(4,548,883)	(3,208,465)
於合營公司及聯營公司投資的減值		(93,456)	(407,585)
其他應收款項減值		(1,603,056)	(4,151,208)
重新計量財務擔保合約		(179,609)	(1,650,167)
融資成本	5	(3,862,323)	(674,450)
應佔合營公司損益		294,057	(890,813)
應佔聯營公司損益		<u>(105,278)</u>	<u>(257,127)</u>
除稅前虧損	6	(14,231,333)	(13,157,507)
所得稅開支	7	<u>(78,077)</u>	<u>(111,683)</u>
年度虧損		<u>(14,309,410)</u>	<u>(13,269,190)</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(10,520,568)	(12,014,860)
非控股權益		<u>(3,788,842)</u>	<u>(1,254,330)</u>
		<u>(14,309,410)</u>	<u>(13,269,190)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
— 基本（每股人民幣分）	9	<u>(165.05)</u>	<u>(186.10)</u>
— 攤薄（每股人民幣分）	9	<u>(165.05)</u>	<u>(186.10)</u>

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度虧損	<u>(14,309,410)</u>	<u>(13,269,190)</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	(715,629)	(1,489,067)
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>(48,921)</u>	<u>(193,932)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(764,550)</u>	<u>(1,682,999)</u>
年度全面虧損總額	<u>(15,073,960)</u>	<u>(14,952,189)</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(11,285,118)	(13,697,859)
非控股權益	<u>(3,788,842)</u>	<u>(1,254,330)</u>
	<u>(15,073,960)</u>	<u>(14,952,189)</u>

## 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	2,474,948	2,814,333
投資物業	12,339,900	15,499,619
持作物業開發銷售用途的土地	–	1,401,811
商譽	65,963	65,963
於合營公司投資	2,373,722	2,234,897
於聯營公司投資	5,509,165	6,189,766
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	6,367	55,288
遞延稅項資產	1,050,453	1,858,268
非流動資產總額	<u>23,825,618</u>	<u>30,125,045</u>
<b>流動資產</b>		
持作物業開發銷售用途的土地	1,624,455	1,624,455
在建物業	29,607,234	33,564,654
持作銷售用途的物業	15,734,875	26,116,239
預付款、其他應收款項及其他資產	31,006,494	43,041,371
預付企業所得稅	609,984	732,252
預付土地增值稅	959,254	1,110,326
按公允值計入損益的金融資產	240,813	–
受限制現金	1,368,808	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	3,773,803	5,630,872
流動資產總額	<u>84,925,720</u>	<u>113,328,727</u>

		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
合約負債		12,069,626	28,177,504
貿易應付款項	10	10,118,689	9,179,611
其他應付款項及應計費用		21,492,041	18,537,002
計息銀行及其他借貸		7,178,115	7,037,893
公司債券	11	1,412,500	4,850,000
優先票據	12	38,719,873	37,964,733
應付企業所得稅		1,985,197	2,215,571
土地增值稅撥備		1,547,433	1,661,061
		<u>94,523,474</u>	<u>109,623,375</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(9,597,754)</u>	<u>3,705,352</u>
總資產減流動負債		<u>14,227,864</u>	<u>33,830,397</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		5,433,869	5,267,866
公司債券	11	1,800,000	—
遞延稅項負債		1,934,018	3,487,174
		<u>9,167,887</u>	<u>8,755,040</u>
非流動負債總額		<u>9,167,887</u>	<u>8,755,040</u>
資產淨額		<u>5,059,977</u>	<u>25,075,357</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		559,947	559,947
高級永續證券		1,911,986	1,911,986
儲備		(2,039,836)	9,501,680
		<u>432,097</u>	<u>11,973,613</u>
非控股權益		<u>4,627,880</u>	<u>13,101,744</u>
權益總額		<u>5,059,977</u>	<u>25,075,357</u>

附註：

## 1. 呈列基準

本集團於截至2023年12月31日止年度產生虧損人民幣14,309,410,000元，截至該日，本集團擁有流動負債淨額人民幣9,597,754,000元及未付清優先票據利息842,027,000美元（相當於人民幣5,960,657,000元）及未支付優先票據的本金共計2,098,085,000美元（相當於人民幣14,852,211,000元）。根據優先票據協議的條款及條件，相關未支付利息或逾期本金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2023年12月31日，本集團擁有本金總額為人民幣38,719,873,000元的優先票據，而手頭可得現金及現金等價物為人民幣3,773,803,000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2025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) 本公司與債權人小組（「債權人小組」）成員連同彼等各自的顧問，已就透過協議安排計劃（或平行協議安排計劃）（「計劃」）建議對本集團境外債務進行整體重組（「建議重組」）進行建設性對話。自2024年2月8日本公司與債權人小組訂立重組支持協議（「重組支持協議」）起直至本公告發佈日期，約佔90%現有票據的債權人（「計劃債權人」）已加入重組支持協議。

為此，計劃債權人已承諾採取一切必要行動及其他措施，包括在本公司計劃債權人會議上不可撤銷且無條件地投票贊成計劃，以協助成功就未償還本金額約64.37億美元（或約人民幣455.7億元）的現有票據進行建議重組。

於建議重組完成後及於重組生效日期，各計劃債權人將接獲下列三個計劃代價選項中的一項或多項：

- (i) 選項1：短期到期的新票據及現金付款；
- (ii) 選項2：中期到期的新票據、本公司將予發行的新股及長期到期的新票據（「長期票據」）；及
- (iii) 選項3：長期票據。

建議重組涉及對本集團境外債務進行大幅去槓桿，此將有助本公司實現可持續資本結構以配合其長期業務營運，並減低本集團持續營運的風險。本集團將與其財務及法律顧問合作完成剩餘實施步驟，以於最後截止日期前進行建議重組；及

- (b) 本集團一直就投資物業實施資產處置計劃，以產生額外的現金流入。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。

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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
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

除下文所述者外，於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

香港會計準則第1號之修訂要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務說明第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於綜合財務報表附註3.4披露重大會計政策資料。該等修訂並無對本集團綜合財務報表任何項目的計量、確認或呈列產生任何影響。

### 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>收入</b>		
客戶合約收入		
物業銷售	20,996,450	26,288,907
物業管理費收入	231,509	212,075
酒店經營收入	9,780	9,483
	<u>21,237,739</u>	<u>26,510,465</u>
其他來源的收入		
投資物業租金收入	239,344	226,775
	<u>21,477,083</u>	<u>26,737,240</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	67,068	188,924
出售附屬公司的收益淨額	205,530	–
出售合營公司及聯營公司的收益淨額	–	62,840
其他	78,449	78,751
	<u>351,047</u>	<u>330,515</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2023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	20,996,450	239,344	231,509	9,780	-	21,477,083
其他收入及收益	254,066	29,558	227	33	95	283,979
<b>總額</b>	<b>21,250,516</b>	<b>268,902</b>	<b>231,736</b>	<b>9,813</b>	<b>95</b>	<b>21,761,062</b>
<b>分部業績</b>	<b>(7,428,135)</b>	<b>(2,925,730)</b>	<b>10,419</b>	<b>3,447</b>	<b>(96,079)</b>	<b>(10,436,078)</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						67,068
融資成本						(3,862,323)
<b>除稅前虧損</b>						<b>(14,231,333)</b>
<b>其他分部資料：</b>						
折舊	28,428	27,307	2,258	41	317	58,351
資本開支*	3,720	536	65	26	-	4,347
投資物業公允值虧損淨額	-	3,033,881	-	-	-	3,033,881
商譽減值	205,110	-	-	-	-	205,110
於合營公司及聯營公司投資之減值	93,456	-	-	-	-	93,456
其他應收款項減值	1,603,056	-	-	-	-	1,603,056
重新計量財務擔保合約	179,609	-	-	-	-	179,609
應佔合營公司溢利	(294,057)	-	-	-	-	(294,057)
應佔聯營公司虧損	105,278	-	-	-	-	105,278
撤減持作銷售用途的物業及在建物業至 可變現價值淨值	4,548,883	-	-	-	-	4,548,883
於合營公司投資	2,373,722	-	-	-	-	2,373,722
於聯營公司投資	5,509,165	-	-	-	-	5,509,165

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 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
<b>分部收入</b>						
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
<b>總額</b>	<b>26,406,486</b>	<b>230,866</b>	<b>212,889</b>	<b>9,508</b>	<b>19,082</b>	<b>26,878,831</b>
<b>分部業績</b>	<b>(12,047,409)</b>	<b>(590,580)</b>	<b>64,030</b>	<b>867</b>	<b>(98,889)</b>	<b>(12,671,981)</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						188,924
融資成本						(674,450)
<b>除稅前虧損</b>						<b>(13,157,507)</b>
<b>其他分部資料：</b>						
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
投資物業公允價值虧損淨額	–	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價值淨值	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

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 主要客戶資料

於截至2022年及2023年12月31日止年度，概無向單一外部客戶的銷售額達到或超過本集團收入的10%。

## 地域資料

由於本集團逾90%的外部客戶收入來自中國大陸及逾90%的分部資產位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會對該等財務報表的使用者提供額外有用的資料。

## 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022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	4,370,122 (507,799)	4,444,883 (3,770,433)
	<u>3,862,323</u>	<u>674,450</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃於扣除以下各項後得出：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊	58,351	57,189
商譽減值*	205,110	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	156,842	416,236
以權益結算購股權開支	6,921	11,715
退休福利計劃供款	22,487	40,802
	<u>22,487</u>	<u>40,802</u>

\* 該項目計入綜合損益表內「其他開支」。

## 7. 所得稅

由於本集團結轉稅項虧損可用以抵銷於香港產生的應課稅利潤，故並無於本年度就香港利得稅作出撥備（2022年：無）。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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅		
— 本年度支出	199,195	682,079
— 過往年度撥備不足	14,983	139,684
中國土地增值稅	368,846	339,126
	<u>583,024</u>	<u>1,160,889</u>
遞延：		
本年度	(504,947)	(1,049,206)
本年度稅項支出總額	<u>78,077</u>	<u>111,683</u>

## 8. 股息

董事不建議就截至2023年及2022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

截至2023年12月31日止年度的每股基本虧損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（2022年：6,543,909,500股）減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數10,324,504股（2022年：10,324,504股）計算。

每股攤薄虧損金額乃按普通權益持有人應佔虧損（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的計算乃基於：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
母公司擁有人應佔虧損	(10,520,568)	(12,014,860)
有關高級永續證券的分派	<u>(263,318)</u>	<u>(144,133)</u>
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u><b>(10,783,886)</b></u>	<u>(12,158,993)</u>
		股份數目
	2023年	2022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，用於計算每股基本虧損	<u>6,533,584,996</u>	<u>6,533,584,996</u>
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄虧損	<u><b>6,533,584,996</b></u>	<u>6,533,584,996</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	7,302,454	5,711,349
1至2年內須償還	2,816,235	3,468,262
	<u>10,118,689</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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2024年到期的公司債券	1,075,000	2,000,000
2025年到期的公司債券	2,137,500	2,850,000
	<u>3,212,500</u>	<u>4,850,000</u>
分類為流動負債的部分	<u>(1,412,500)</u>	<u>(4,850,000)</u>
非流動負債	<u>1,800,000</u>	<u>—</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。於報告期內，一間大型中國國營資產管理公司對本金金額人民幣925,000,000元的6.5厘公司債券作出代償。截至2023年12月31日止年度，6.5厘公司債券的餘額人民幣1,075,000,000元將於2024年到期，因此於2023年12月31日分類為流動負債。6.5厘公司債券於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。截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團已分別償還人民幣75,000,000元及人民幣356,250,000元的公司債券，於2023年12月31日，6.5厘公司債券二的餘額為人民幣1,068,750,000元。截至2023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168,750,000元將於2024年到期，因此於2023年12月31日分類為流動負債，而餘額人民幣450,000,000元及人民幣450,000,000元將於2025年及2026年到期，於2023年12月31日分類為非流動負債。6.5厘公司債券二於2022年12月31日分類為流動負債。

(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。截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團已分別償還人民幣75,000,000元及人民幣356,250,000元的公司債券，於2023年12月31日，6.5厘公司債券三餘額為人民幣1,068,750,000元。截至2023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168,750,000元將於2024年到期，因此於2023年12月31日分類為流動負債，而餘額人民幣450,000,000元及人民幣450,000,000元將於2025年及2026年到期，於2023年12月31日分類為非流動負債。6.5厘公司債券三於2022年12月31日分類為流動負債。

## 12. 優先票據

	2023年			2022年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
2016年優先票據—6%	6.26	2023年	1,769,734	6.26	2023年	1,732,254
2017年優先票據—6%	6.35	2022年	83,135	6.35	2022年	81,803
2019年優先票據—8.625%	9.40	2022年	102,227	9.40	2022年	98,957
2019年優先票據一—8.5%	8.81	2023年	3,539,469	8.81	2023年	3,480,241
2019年優先票據二—8.5%	8.85	2024年	3,537,638	8.85	2024年	3,458,598
2019年優先票據—6%	7.74	2023年	2,831,575	7.74	2023年	2,763,094
2019年優先票據—8.375%	8.63	2024年	3,532,547	8.63	2024年	3,463,812
2019年優先票據—8.3%	8.56	2025年	3,462,488	8.56	2025年	3,398,521
2020年優先票據—7.375%	7.52	2026年	4,503,615	7.52	2026年	4,426,678
2020年優先票據—7.7%	7.87	2025年	2,826,319	7.87	2025年	2,775,495
2020年優先票據—7.85%	8.01	2026年	2,080,451	8.01	2026年	2,044,072
2021年優先票據—6.35%	6.36	2027年	3,924,604	6.36	2027年	3,858,924
2021年優先票據—8.5%	18.06	2022年	814,078	18.06	2022年	801,326
2021年優先票據—9.95%	14.06	2023年	1,267,130	14.06	2023年	1,215,539
2021年優先票據—12%	14.66	2023年	707,894	14.66	2023年	696,774
2022年優先票據—7.8125%	10.07	2023年	3,736,969	10.07	2023年	3,668,645
			<u>38,719,873</u>			<u>37,964,733</u>
分類為流動負債的部分			<u>(38,719,873)</u>			<u>(37,964,733)</u>

附註：於截至2023年12月31日止年度，本集團未付清優先票據利息488,257,000美元（相當於人民幣3,456,341,000元）及未支付優先票據的本金共計1,956,900,000美元（相當於人民幣13,852,773,000元）。截至2023年12月31日，本集團有未付清優先票據利息842,027,000美元（相當於人民幣5,960,657,000元）及未支付優先票據的本金共計2,098,085,000美元（相當於人民幣14,852,211,000元）。相關未支付利息或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。於2023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2024年2月8日，本公司與債權人小組（「**債權人小組**」）成員就本公司境外債務訂立重組支持協議（「**重組支持協議**」）（「**建議重組**」），直至本公告發佈日期，約佔90%現有票據的債權人（「**計劃債權人**」）已加入重組支持協議。為此，計劃債權人已承諾採取一切必要行動及其他措施，包括在本公司計劃債權人會議上不可撤銷且無條件地投票贊成計劃，以協助成功就未償還本金額約64.37億美元（或約人民幣455.7億元）的現有票據進行建議重組。於建議重組完成後及於重組生效日期，各計劃債權人將接獲下列三個計劃代價選項中的一項或多項：

- (i) 選項1：短期到期的新票據及現金付款；
- (ii) 選項2：中期到期的新票據、本公司將予發行的新股及長期到期的新票據（「**長期票據**」）；及
- (iii) 選項3：長期票據。

進一步詳情分別載於本公司日期為2024年2月8日、2024年3月7日、2024年3月14日及2024年3月21日的公告。

## 獨立核數師報告摘要

以下為有關本集團截至2023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，該等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2023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，當中披露，貴集團於截至2023年12月31日止年度產生虧損人民幣14,309,410,000元，截至該日，貴集團擁有流動負債淨額人民幣9,597,754,000元及未付清優先票據利息842,027,000美元（相當於人民幣5,960,657,000元）及未支付優先票據的本金共計2,098,085,000美元（相當於人民幣14,852,211,000元）。根據優先票據協議的條款及條件，相關未支付利息或逾期本金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2023年12月31日，貴集團擁有本金總額為人民幣38,719,873,000元的優先票據，而手頭可得現金及現金等價物為人民幣3,773,803,000元。

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。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

受疫情管控措施放開、經濟復甦不及預期、消費者信心疲軟以及宏觀經濟政策支持等因素影響，2023年房地產市場走出了「先高中降後穩」趨勢。一季度，受益於疫情放開政策刺激，人們出行、旅遊、消費等不再受到限制，房地產行業迎來一波銷售「小陽春」行情，而後由於經濟復甦動能不足，失業率上升，居民收入下降等因素影響，行業銷售也應聲下跌，居民消費更趨謹慎，提前償還貸款、增加儲蓄逐漸成為居民共識。隨著國家經濟復甦企穩，四季度市場逐漸築底企穩。禹洲集團的銷售情況也基本與行業發展趨勢一致，年初的「小陽春」，公司把握時機「搶抓搶收」，為全年銷售打下了良好的基礎；二、三季度銷售數據逐漸疲軟，四季度穩定在較低的水平，顯示出市場信心嚴重不足。國家統計局數據顯示，2023年商品房銷售額為人民幣116,622億元，同比下降6.5%，其中住宅銷售額同比下降6.0%。

儘管國家不斷出台金融支持政策，以期促進金融與房地產良性循環發展，然而對於房地產企業，尤其是民營房地產企業，融資性現金流流入通道依然緊閉。「保竣備，保交付」的紅線要求，疊加銷售不及預期，公司的日常運維開支，諸如存量債務本金及利息、工程款、人員工資等剛性開支又不斷消耗現金，使得公司現金流日趨緊張。公司竭盡全力地結合自身條件，協調、利用各方資源，通過債務重組、資產處置以及資產管理公司紓困資金等多種方式進行自救，以緩解資金壓力，以保障公司能夠維持正常運轉。

土拍市場方面，受宏觀經濟恢復動能較弱，新房銷售疲軟以及居民房地產消費情緒低迷等因素影響，2023年土地成交量不斷萎縮，成交額繼續呈下跌趨勢，且國、央企房企土地成交量佔比較高。

## 整體表現

年內，本集團的收入為人民幣214億7,708萬元，按年下降19.67%。年度母公司擁有人應佔虧損為人民幣105億2,057萬元。總權益下降79.82%至人民幣50億5,998萬元。董事會不建議派發截止2023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209億9,645萬元，佔集團總收入的97.76%。交付的物業總建築面積約為1,825,658平方米。2023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11,501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、環渤海區域、海西經濟區、西南區域、華中區域及粵港澳大灣區（「大灣區」），分別貢獻確認金額的42.36%、27.89%、9.67%、7.96%、6.97%及5.15%。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。

下表截列各區域於2023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	2,029,457	311,935	6,506
長三角區域	8,893,521	663,565	13,403
環渤海區域	5,856,630	367,850	15,921
華中區域	1,462,726	163,045	8,971
大灣區	1,081,696	154,848	6,986
西南區域	1,672,420	164,415	10,172
已確認物業銷售總計	<u>20,996,450</u>	<u>1,825,658</u>	<u>11,501</u>

下表截列各區域於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>

## 合約銷售

截至2023年12月31日，集團累積合約銷售金額約為人民幣178億4,017萬元。合約銷售面積為1,088,053平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣16,396元。

2023年，長三角區域的合約銷售達人民幣86億814萬元，佔集團整體合約銷售金額的48.25%，依然是集團合約銷售貢獻佔比較大的區域。其中杭州、蘇州、合肥、揚州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61億3,684萬元，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42億5,404萬元，佔集團合約銷售總額的23.85%。大灣區、西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣49億7,799萬元，佔集團合約銷售總額的27.90%。

2023年初，受疫情防控措施放開刺激，人們出行、消費、購物等限制措施全部徹底解除，房地產市場迎來一波「小陽春」行情，二、三季度經濟復甦不及預期，收入預期下降，使得居民消費趨於謹慎，購房消費觀望情緒日趨濃重，市場需求受到抑制，成交量亦全線下跌。隨著房地產支持政策不斷出台，疊加四季度國民經濟復甦趨穩，市場低位徘徊，但下行壓力依然較大。面臨如此嚴峻的行業發展環境，禹洲集團竭盡全力、積極應對，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，為全年銷售奠定了良好的基礎。在市場轉弱，預期下滑的情況下，禹洲集團積極研判城市新頒發的利好政策，一盤一策，靈活應對，積極應變，並憑藉著頑強的拚搏精神，在激烈競爭的市場中披荊斬棘，不斷進取，永不言棄。另外，禹洲集團結合「小而美」的經營理念，積極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	2,390,717	159,956	14,946
長三角區域	8,608,139	456,936	18,839
華中區域	1,456,163	107,828	13,504
大灣區	2,807,251	174,853	16,055
西南區域	714,575	62,011	11,523
環渤海區域	1,863,326	126,469	14,733
總計	<u>17,840,171</u>	<u>1,088,053</u>	<u>16,396</u>

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	<u>35,608,278</u>	<u>2,016,320</u>	<u>17,660</u>

## 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。

2023年，禹洲商業秉持著開拓創新、穩步發展的理念，禹洲商業從場景升級、營銷活動到運營服務等多元化角度出發，多措並舉，積極採取差異化打法，主動進行自我變革和升級，致力於為城市生活提供貼心、優越的消費購物體驗。2023年初，禹洲商業對合肥禹悅匯原有品牌進行了煥新升級改造，新引進多家高能品牌入駐，乘風破浪再出發，鑄就商業新勢力，活力喚醒地區消費新熱潮。上海浦東禹悅匯的舊貌換新顏，引入新銳品牌，更新升級商業場景，打造全新的沉浸商業空間，創造品質消費場景力，賦能幸福購物體驗。與此同時，禹洲商業還打造了一系列豐富多彩的活動，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」，五一黃金周「實時熱愛」主題活動，廈門禹悅匯聯合福建省搏擊協會共同打造「拳王爭霸賽」，以及禹洲商業首屆「非遺文化季」，30餘項中國非遺項目6城展演，吸引客流的同时，為商業持續不斷地注入新活力。

突破場域限制，塑造直播間場景，禹洲商業積極創新，開啟全業態直播間線上購物新方式，數字化營銷矩陣，解鎖雲上線下融合新玩法，積極打造抖音運營新勢力，並因此榮獲上海報業集團—界面新聞頒發的「2023好公司50—創新發展大獎」。禹洲商業在為城市提供商業運營服務的同時，時時不忘踐行公益責任，用熱愛與奉獻回饋社會。2023年禹洲商業以「『禹』愛同行美好公益力」為主題，組織開展了畫展、義賣、慈善、讀書會、寵物友好等系列活動，活動覆蓋近1,200萬人次，詮釋著用熱愛鑄刻商業陪伴的運營理念。

## 酒店營運

2023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。2023年，該業務板塊為集團帶來收入約為人民幣978萬元。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。

2023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。基於多年對空間美學的探索實踐，禹洲集團擅長營造多元的建築風格，無論是格調優雅的中式風格、簡約考究的現代風格又或是大氣磅礴的大都會風格，將獨特的美學生活演繹到了極致。同時，將人與住宅的生態平衡、人與智能化的信息交互、匠心服務的美好居住體驗融為了一體。

2023年，禹洲集團持續升級「禹立方·溫度空間」產品體系，在原有的產品體系基礎上，禹洲迭代升級產品線打造標準，秉持「以人為本」的產品核心理念，在產品中用「有溫度的設計」、以形式追隨功能的原則，創造美好品質空間。以禹洲珠海·香山首府項目為例，將「溫度空間」的理念做了完全的演繹，歷經1,000多天的精心雕琢與自我顛覆，禹洲以現代東方神韻為風骨，從主入口門庭、到以樹為題的琺琅藝術品、再到九重園景，讓香山首府以公園般舒適的居住體驗，賦能區域經濟發展，為珠海帶來一平方公里的超級社區。

## 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2023年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,191萬平方米，163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6,221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	26	840,842	7.0%
福州	7	153,620	1.3%
泉州	3	674,244	5.7%
龍岩	1	21,013	0.2%
漳州	4	662,955	5.6%
<b>小計</b>	<b>41</b>	<b>2,352,674</b>	<b>19.8%</b>
<b>長三角區域</b>			
上海	15	623,679	5.2%
南京	15	298,507	2.5%
杭州	2	220,885	1.9%
紹興	1	127,952	1.1%
寧波	2	53,341	0.4%
蘇州	14	596,026	5.0%
常州	1	45,477	0.4%
無錫	3	134,992	1.1%
合肥	14	746,121	6.3%
蚌埠	1	482,085	4.1%
金華	1	3,316	0.0%
揚州	3	361,192	3.0%
舟山	1	46,165	0.4%
徐州	1	53,713	0.5%
<b>小計</b>	<b>74</b>	<b>3,793,451</b>	<b>31.9%</b>
<b>環渤海區域</b>			
北京	1	28,129	0.2%
天津	10	1,160,801	9.7%
青島	4	82,042	0.7%
石家莊	1	7,960	0.1%
唐山	2	785,639	6.6%
瀋陽	1	94,118	0.8%
<b>小計</b>	<b>19</b>	<b>2,158,689</b>	<b>18.1%</b>



地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
<b>華中區域</b>			
武漢	4	759,302	6.4%
新鄉	1	149,848	1.3%
開封	1	125,904	1.0%
鄭州	3	485,246	4.1%
<b>小計</b>	<b>9</b>	<b>1,520,300</b>	<b>12.8%</b>
<b>大灣區</b>			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.4%
惠州	2	342,998	2.9%
佛山	5	183,591	1.5%
中山	1	45,007	0.4%
江門	1	127,387	1.1%
<b>小計</b>	<b>11</b>	<b>752,478</b>	<b>6.3%</b>
<b>西南區域</b>			
重慶	4	433,733	3.6%
成都	2	2,297	0.0%
<b>小計</b>	<b>6</b>	<b>436,030</b>	<b>3.6%</b>
<b>合計</b>	<b>160</b>	<b>11,013,622</b>	<b>92.5%</b>
<b>城市更新</b>			
<b>大灣區</b>			
深圳	1	117,008	1.0%
珠海	1	627,022	5.3%
惠州	1	150,308	1.2%
<b>合計</b>	<b>3</b>	<b>894,338</b>	<b>7.5%</b>
<b>總計</b>	<b>163</b>	<b>11,907,960</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。2023年，本集團的總收入為人民幣214億7,708萬元，較去年同期下降19.67%，主要原因是物業銷售收入下降所致。其中，物業銷售收入約為人民幣209億9,645萬元，佔總收入的97.76%；投資物業租金收入約為人民幣2億3,934萬元，按年上升5.54%；物業管理收入約為人民幣2億3,151萬元，按年上升9.16%；酒店運營收入約為人民幣978萬元。

### 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。2023年，本集團的銷售成本約為人民幣211億925萬元，比2022年約人民幣260億1,224萬元下降18.85%。銷售成本下降主要是隨著年內本集團交付的物業建築面積減少所致。

### 毛利及毛利率

本集團2023年的毛利約為人民幣3億6,784萬元，毛利率為1.71%。毛利率下降主要由於在2023年確認了漳州、佛山、南京及合肥的虧損項目。

### 投資物業公允值虧損

本集團於2023年錄得投資物業公允值虧損約為人民幣30億3,388萬元（2022年：人民幣3億1,541萬元），投資物業公允值虧損主要是由於市場環境惡化導致廈門、武漢、泉州及深圳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2022年的約人民幣3億3,052萬元，按年上升約6.21%至2023年的約人民幣3億5,105萬元，主要由於出售附屬公司收益增加所致。

### 銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2022年的約人民幣6億5,530萬元，按年下降41.19%至2023年的約人民幣3億8,538萬元。本集團採用有效的成本控制措施，並於2023年減少營銷推廣費用。

## 行政開支

本集團的行政開支由2022年約人民幣11億3,087萬元，按年下降23.84%至2023年約人民幣8億6,131萬元，主要由於員工成本減少所致。

## 其他開支

其他開支由2022年的約人民幣8億7,162萬元，下降至2023年的約人民幣5億7,109萬元，主要由於商譽減值虧損減少所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由2022年約人民幣6億7,445萬元，上升至2023年約人民幣38億6,232萬元，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

2023年，本集團應佔合營公司的溢利為人民幣2億9,406萬元，2022年虧損為人民幣8億9,081萬元。2023年，合營公司的總收入為人民幣154億2,333萬元，合營公司的毛利率為12.8%。

## 應佔聯營公司業績

2023年，本集團應佔聯營公司的虧損為人民幣1億528萬元，2022年應佔聯營公司的虧損為人民幣2億5,713萬元。2023年，聯營公司的總收入為人民幣90億1,988萬元，聯營公司的毛利率為10.1%。

## 所得稅

本集團於2023年錄得所得稅開支為人民幣7,808萬元。2022年本集團所得稅開支為人民幣1億1,168萬元。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143億941萬元，2022年虧損為人民幣132億6,919萬元。虧損主要由於年內毛利和資本化利息減少，投資性物業公允值虧損及計提減值及撥備增加所致。

## 非控股權益應佔虧損

截至2023年12月31日止年度，非控股權益應佔虧損約人民幣37億8,884萬元，2022年非控股權益應佔虧損約人民幣12億5,433萬元。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以及非全資所有投資物業的公允值虧損。

## 每股基本虧損

截至2023年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣1.65元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2023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51億4,261萬元，較2022年12月31日的約人民幣71億3,943萬元，下降27.97%。

### 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545億4,436萬元（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1.05%。平均借貸成本為年利率8.16%，較2023年6月30日的7.42%上升0.74個百分點。於2023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94.77%，較2022年12月31日止上升16.52個百分點。

### 淨資產負債比率

截至2023年12月31日，本集團的淨負債比率為976.32%（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2023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188億796萬元（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1億9,562萬元（2022年12月31日：人民幣8億1,915萬元）及人民幣8億7,120萬元（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846萬元（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27億7,323萬元（2022年12月31日：人民幣27億1,749萬元）以及財務擔保的預期信貸損失撥備人民幣18億3,351萬元（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1億1,491萬元（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47億2,165萬元（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545億4,436萬元。其中，約有20.12%為人民幣計值及79.88%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	1,067,162	12,392
人民幣	10,975,964	5,086,747
美元	42,501,231	43,472
合計	<u>54,544,357</u>	<u>5,142,611</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，禹洲集團對財務預算系統部分科目進行了優化，通過將企業的業務和財務系統進行整合，實現數據共享、協同和一體化管理，從而提高企業的運營效率、財務透明度和決策準確性，降低企業運營成本。與此同時，上線運營了商業板塊的費控系統、招採系統及繳費小程序，幫助企業更好地管理費用和採購流程，提高工作效率和成本控制能力，增強企業的競爭力。在繳費小程序中，用戶可以通過在線支付方式來完成繳費，方便快捷的同時還提供了多種功能，如繳費記錄查詢、支付狀態跟蹤等，使用戶可以隨時瞭解自己的繳費情況和支付狀態。繳費小程序上線為企業提供了一個全新的繳費方式，有助於提高工作效率、降低成本、提高用戶滿意度和增加安全性。

## 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。2023年，集團人力資源部圍繞「合·聚·變」年度主題開展多項企業文化工作。

禹洲集團始終重視企業文化和創業初心的傳承，日常經營管理及各項企業文化活動中也積極踐行「同心、同行、致遠」的創業初心，迎難而上，砥礪前行。2023年市場依舊艱難，唯有思想同心、行動同行，保持陽光積極正能量，才能一起靠團隊達成目標，穿越週期。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。1月全集團開展「無畏向上蓄勢而發」為主題的2023開工動員大會，3月「山海澎湃禹健未來」為主題的10KM 徒步活動，7月「聚力向心，躍『燃』而上」為主題的登山挑戰賽，10月「和時間賽跑與團隊共進」為主題的年終衝刺晨跑活動，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。此外，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。

2023年，在「合·聚·變」年度主題的指引下，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，集團將文化評估融入人才的選拔與留用各階段，弘揚禹洲人才文化主旋律。未來，禹洲集團將繼續秉持「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，為集團提供強有力的人才支援。

於2023年12月31日，本集團共有1,211名僱員(2022年：1,985名)。

## **股息派發**

董事會不建議派發截至2023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**

本公司於報告期內沒有進行重大收購和處置。

## **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所列示建議重組外，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2024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2024年5月27日至2024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2024年5月24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C3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2023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C1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。郭英蘭女士從2022年6月24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。



## 股份計劃

截至2023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2023年12月31日止的綜合財務報表。

## 上會柏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2023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柏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](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2023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2024年，國家及各地方政府將繼續以「穩增長，穩預期，強信心」為核心，不斷優化、完善相關制度，促進房地產行業長期健康穩定發展。在此指導方針下，房地產支持政策力度將繼續加碼，疊加宏觀經濟發展繼續保持穩定復甦，將對居民信心的恢復起到積極作用，銷售預期將有改善，行業銷售跌幅或將有所收窄。

2023年7月召開的中央政治局會議首次明確提出，我國房地產市場供求關係發生重大變化，並進一步指出，我國住房發展的主要矛盾從總量短缺轉為總量基本平衡，結構性供給不足。後續國家根據房地產市場新形勢，陸續出台了關於加快規劃建設保障性住房、城中村改造、「平急兩用」公共基礎設施建設「三大工程」建設等相關政策。基於此背景，市場普遍預計未來房地產市場將發生重大結構性改變。一方面，商品房消費客群主體，將從過去的剛需群體為主轉向以改善型需求客戶為主。由於經濟發展速度放緩、人口下降等因素影響，居民住房的需求，已從「有沒有」轉向「住得好不好」升級轉變，反映出人們對改善居住條件的訴求。而政府加大保障性住房建設和供給力度，以緩解大城市房價過高、新青年人住房困難的問題，則

進一步釋放了部分剛需群體的購買力，使得剛需客戶群體減少；另一方面，居民出於謹慎安全考慮，購房優先選擇二手房或「准現房」，使得一手房市場占比下降。據數據統計顯示，2023年二手房成交量占比、及上升幅度均有增加，這一趨勢的轉變，將深刻影響房地產開發企業的管理運營理念。

面對行業前所未有的巨大深刻變革，禹洲集團深知其中的挑戰和艱難，30年的奮鬥歷程塑造了禹洲堅韌的根基，路途的風雨波折鑄就了頑強拚搏、永不言棄的堅強意志，創業維艱、守業不易的意識已深深刻入了禹洲的文化基因裡。禹洲集團將回歸創業的初心，不斷突破固有理念、勇於嘗試創新舉措，積極進行自我變革，堅定勇氣攻堅克難，力求自保的同時把握機遇，把戰略落實到結果和目標上，為禹洲集團下一個30年繼續拚搏奮鬥、砥節礪行。

## 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 support 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，2024年3月26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。