

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月期間 中期業績

禹洲集團控股有限公司（「本公司」或「禹洲集團」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2021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」編製並由本公司獨立核數師安永會計師事務所（「核數師」）根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。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2021年6月30日止六個月期間，累積合約銷售金額人民幣527億1,407萬元，同比上升23.02%，完成全年目標的47.92%。
2. 收入由截至2020年6月30日止六個月期間的人民幣20億1,864萬元增加494.86%至截至2021年6月30日止六個月期間的人民幣120億810萬元。
3. 期內溢利（虧損）由截至2020年6月30日止六個月期間的虧損人民幣2億2,796萬元變為截至2021年6月30日止六個月期間的溢利人民幣12億181萬元。
4. 於2021年上半年，核心利潤*為人民幣11億3,628萬元。於2021年上半年，母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣7億9,126萬元。
5. 截至2021年6月30日止六個月期間，中期股息每股5.3港仙，佔母公司擁有人應佔核心利潤的35%。
6. 於2021年6月30日，淨負債比率為80.42%，較截至2020年12月31日止下降5.38個百分點，加權平均融資成本為7.13%。
7. 現金短債比為1.85倍。於2021年6月30日，剔除預收款後的資產負債率為73.98%，較截至2020年12月31日止下降3.94個百分點。

* 不包括非經常性盈利及虧損項目以及相關的稅項開支（如投資物業的公允值收益、淨匯兌差額等）

簡明綜合損益表

截至2021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 | |
|----------------|----|--------------------------|-----------------------------------|
| | | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 收入 | 3 | 12,008,100 | 2,018,639 |
| 銷售成本 | | <u>(9,595,902)</u> | <u>(1,972,563)</u> |
| 毛利 | | 2,412,198 | 46,076 |
| 投資物業公允值收益淨額 | | 672,261 | 39,414 |
| 其他收入及收益 | 3 | 205,932 | 342,224 |
| 銷售及分銷成本 | | (286,363) | (99,479) |
| 行政開支 | | (411,734) | (353,988) |
| 其他開支 | | (30,103) | (99,874) |
| 融資成本 | 5 | (127,657) | (127,420) |
| 應佔合營公司損益額 | | (380,862) | (51,494) |
| 應佔聯營公司損益額 | | <u>79,548</u> | <u>7,099</u> |
| 除稅前利潤／(虧損) | 6 | 2,133,220 | (297,442) |
| 所得稅(開支)／抵免 | 7 | <u>(931,411)</u> | <u>69,487</u> |
| 期內利潤／(虧損) | | <u>1,201,809</u> | <u>(227,955)</u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 856,783 | (217,583) |
| 非控股權益 | | <u>345,026</u> | <u>(10,372)</u> |
| | | <u>1,201,809</u> | <u>(227,955)</u> |
| 母公司普通權益持有人應佔每股 | | | |
| 盈利／(虧損) | | | |
| —基本(每股人民幣分) | 9 | <u>12.78</u> | <u>(4.70)</u> |
| —攤薄(每股人民幣分) | 9 | <u>12.77</u> | <u>(4.70)</u> |

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月期間

| | 截至6月30日止六個月期間 | |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | | (經重列) |
| 期內利潤／(虧損) | 1,201,809 | (227,955) |
| 於其後期間可能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>342,735</u> | <u>386,306</u> |
| 期內全面收益總額 | <u><u>1,544,544</u></u> | <u><u>158,351</u></u> |
| 以下各方應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 1,199,518 | 168,723 |
| 非控股權益 | <u>345,026</u> | <u>(10,372)</u> |
| | <u><u>1,544,544</u></u> | <u><u>158,351</u></u> |

簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020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 | | 2,672,407 | 2,548,612 |
| 投資物業 | | 15,869,588 | 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 | | 4,133,403 | 4,478,206 |
| 於聯營公司投資 | | 6,990,523 | 5,657,286 |
| 按公允值計入損益的金融資產 | | 5,100 | 661,492 |
| 遞延稅項資產 | | 931,680 | 848,469 |
| | | <u>32,745,714</u> | <u>30,965,027</u> |
| 非流動資產總額 | | | |
| 流動資產 | | | |
| 持作物業開發銷售用途的土地 | | 225,891 | 4,407,408 |
| 在建物業 | | 52,678,461 | 43,399,851 |
| 持作銷售用途的物業 | | 25,700,368 | 23,739,481 |
| 收購土地預付款項 | | 1,607,235 | 912,000 |
| 預付款、其他應收款項及其他資產 | | 35,041,087 | 38,020,675 |
| 預付企業所得稅 | | 882,544 | 819,501 |
| 預付土地增值稅 | | 1,745,560 | 1,465,298 |
| 初始期限超過三個月之無抵押定期存款 | | 7,127,867 | 8,139,087 |
| 現金及現金等價物 | | 20,943,652 | 26,329,729 |
| | | <u>145,952,665</u> | <u>147,233,030</u> |
| 流動資產總額 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 25,258,615 | 22,825,634 |
| 貿易應付款項 | 10 | 11,649,990 | 8,850,899 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 33,669,728 | 40,413,832 |
| 衍生金融工具 | | - | 67,905 |
| 公司債券 | 11 | 6,500,000 | 5,000,000 |
| 優先票據 | | 3,812,673 | 4,650,232 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 4,857,883 | 9,233,514 |
| 應付企業所得稅 | | 2,184,929 | 2,029,335 |
| 土地增值稅撥備 | | 1,872,994 | 1,944,232 |
| | | <u>89,806,812</u> | <u>95,015,583</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| 流動資產淨額 | | <u>56,145,853</u> | <u>52,217,447</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>88,891,567</u> | <u>83,182,474</u> |

| | 2021年 6月30日 | 2020年 12月31日 |
|-------------------|----------------------------|-------------------|
| 附註 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 非流動負債 | | |
| 衍生金融工具 | - | 19,831 |
| 計息銀行及其他借貸 | 12,931,043 | 10,851,905 |
| 公司債券 | <i>11</i> 3,000,000 | 4,500,000 |
| 優先票據 | 29,084,003 | 29,664,057 |
| 遞延稅項負債 | 3,944,995 | 3,843,751 |
| | <u>48,960,041</u> | <u>48,879,544</u> |
| 非流動負債總額 | <u>48,960,041</u> | <u>48,879,544</u> |
| 資產淨額 | <u>39,931,526</u> | <u>34,302,930</u> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 489,142 | 489,142 |
| 高級永續證券 | 1,911,986 | 1,911,986 |
| 儲備 | 23,373,990 | 22,228,346 |
| | <u>25,775,118</u> | <u>24,629,474</u> |
| 非控股權益 | <u>14,156,408</u> | <u>9,673,456</u> |
| 權益總額 | <u>39,931,526</u> | <u>34,302,930</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（統稱「本集團」）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被視為本公司控股股東。

2.1 編製基準及會計政策

本集團截至2021年6月30日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據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及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

中期財務資料並不包含年度財務報表所載的所有資料及披露，應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

本中期財務資料乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入損益的金融資產及衍生金融工具以公允值計量除外。本中期財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，除非另有指明者外，所有數值均已捨入至最接近的千位數。

編製中期簡明綜合財務資料時採納的會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納的以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號、
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

利率基準改革－第二階段

經修訂香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、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號之修訂解決先前修訂中現有利率基準被另類無風險利率代替時未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。本集團於2021年6月30日有若干以港元及外幣計值的計息銀行其他借貸，以香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息為基準。由於該等借款的利率於本期間並無被無風險利率所取代，該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。若該等借款的利率在未來一段時間內被無風險利率所取代，本集團將在滿足「經濟上等同」的標準時，在修改該等借款時採用該實際權宜之計。

2.2 過往期間重列

本公司重列於2020年9月17日發佈且日期為2020年8月24日的截至2020年6月30日止六個月期間（「2020年中期」）之中期業績。重列之理由如下：

- 將三間實體由2020年中期之「附屬公司」重新分類為截至2020年12月31日止年度之「合營公司」或「聯營公司」，及遞延2020年中期初始確認的若干收入；及
- 遞延2020年中期初始確認的若干收入。

有關重列之詳情載於日期為2021年8月12日之公告及經重列中期報告之經重列中期財務資料。

因此，截至2020年6月30日止六個月期間的比較資料已於簡明綜合財務資料中重列如下：

截至2020年6月30日止六個月期間的簡明綜合損益表

| | 先前呈報 (未經審核) 人民幣千元 | 經重列 (未經審核) 人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 收入 | 14,006,915 | 2,018,639 |
| 銷售成本 | <u>(10,730,638)</u> | <u>(1,972,563)</u> |
| 毛利 | 3,276,277 | 46,076 |
| 投資物業公允值收益淨額 | 9,414 | 39,414 |
| 其他收入及收益 | 366,342 | 342,224 |
| 銷售及分銷成本 | (205,507) | (99,479) |
| 行政開支 | (360,454) | (353,988) |
| 其他開支 | (52,752) | (99,874) |
| 融資成本 | (118,000) | (127,420) |
| 應佔合營公司損益額 | (143,123) | (51,494) |
| 應佔聯營公司損益額 | <u>(32,719)</u> | <u>7,099</u> |
| 除稅前利潤／(虧損) | 2,739,478 | (297,442) |
| 所得稅(開支)／抵免 | <u>(1,188,816)</u> | <u>69,487</u> |
| 期內利潤／(虧損) | <u>1,550,662</u> | <u>(227,955)</u> |
| 以下各方應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 1,019,367 | (217,583) |
| 非控股權益 | <u>531,295</u> | <u>(10,372)</u> |
| | <u>1,550,662</u> | <u>(227,955)</u> |
| 母公司普通權益持有人應佔 | | |
| 每股盈利／(虧損) | | |
| —基本(每股人民幣分) | <u>18.43</u> | <u>(4.70)</u> |
| —攤薄(每股人民幣分) | <u>18.36</u> | <u>(4.70)</u> |

2.3 會計政策及披露變動

本集團已於本年度變更其會計政策，將綜合現金流量表內已付利息的分類由經營活動變更為融資活動（「政策變更」），以提供有關金融負債產生之現金流量更可靠且更具相關性的資料。本公司董事認為，於綜合現金流量表內將由本集團借貸產生的所有現金流量反映為融資活動更為妥當且政策變更可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同金融負債產生的所有相關現金流量並為同行提供更具有可比較性的資料。

下表載列各財務報表項目於截至2021年及2020年6月30日止六個月期間由於政策變更而受影響之金額：

| | 截至6月30日止六個月期間 | |
|--------------------|--------------------|--------------------------|
| | 2021年 (未經審核) | 2020年 (未經審核) (經重列) |
| | 減少／(增加) | 減少／(增加) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經營活動產生的現金流量 | | |
| 已付利息 | <u>2,264,876</u> | <u>1,902,804</u> |
| 經營活動(所用)／產生的現金流量淨額 | <u>2,264,876</u> | <u>1,902,804</u> |
| 融資活動產生的現金流量 | | |
| 已付利息 | <u>(2,264,876)</u> | <u>(1,902,804)</u> |
| 融資活動(所用)／產生的現金流量淨額 | <u>(2,264,876)</u> | <u>(1,902,804)</u> |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額 | <u>—</u> | <u>—</u> |

採納政策變更對綜合損益表、全面收益表、財務狀況表及權益變動表概無影響。

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 | |
|-----------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 收入 | | |
| 物業銷售 | 11,677,048 | 1,625,873 |
| 投資物業之租金收入 | 96,928 | 97,229 |
| 物業管理費收入 | 227,273 | 289,487 |
| 酒店經營收入 | 6,851 | 6,050 |
| | <u>12,008,100</u> | <u>2,018,639</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行利息收入 | 183,724 | 211,952 |
| 其他 | 22,208 | 130,272 |
| | <u>205,932</u> | <u>342,224</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。分部資產及負債並不會定期向本集團主要營運決策者匯報。

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6月30日止六個月期間

| | 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 |
|-------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-------------------|
| (未經審核) | | | | | | |
| 分部收入： | | | | | | |
| 向外部客戶作出的銷售額 | 11,677,048 | 96,928 | 227,273 | 6,851 | - | 12,008,100 |
| 其他收入 | 18,512 | 155 | 3,425 | 97 | 19 | 22,208 |
| 總額 | <u>11,695,560</u> | <u>97,083</u> | <u>230,698</u> | <u>6,948</u> | <u>19</u> | <u>12,030,308</u> |
| 分部業績 | <u>1,223,630</u> | <u>691,854</u> | <u>78,211</u> | <u>2,008</u> | <u>81,450</u> | 2,077,153 |
| 對賬： | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | | 183,724 |
| 融資成本 | | | | | | <u>(127,657)</u> |
| 除稅前利潤 | | | | | | 2,133,220 |
| 所得稅開支 | | | | | | <u>(931,411)</u> |
| 期內利潤 | | | | | | <u>1,201,809</u> |

截至2020年6月30日止六個月期間

| | 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 |
|-------------|------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| (未經審核) | | | | | | |
| 分部收入： | | | | | | |
| 向外部客戶作出的銷售額 | 1,625,873 | 97,229 | 289,487 | 6,050 | - | 2,018,639 |
| 其他收入 | 35,019 | 805 | 816 | 4 | 523 | 37,167 |
| 總額 | <u>1,660,892</u> | <u>98,034</u> | <u>290,303</u> | <u>6,054</u> | <u>523</u> | <u>2,055,806</u> |
| 分部業績 | <u>(520,636)</u> | <u>25,899</u> | <u>4,394</u> | <u>702</u> | <u>107,667</u> | (381,974) |
| 對賬： | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | | 211,952 |
| 融資成本 | | | | | | <u>(127,420)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | | (297,442) |
| 所得稅抵免 | | | | | | <u>69,487</u> |
| 期內虧損 | | | | | | <u>(227,955)</u> |

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國內地產生，而本集團超過90%之分部資產乃位於中國內地，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本中期財務資料使用者提供額外有用資料。

主要客戶資料

截至2021年及2020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 | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 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 | 2,267,278 <u>(2,139,621)</u> | 1,919,108 <u>(1,791,688)</u> |
| | <u>127,657</u> | <u>127,420</u> |

6. 除稅前利潤／（虧損）

本集團的除稅前利潤／（虧損）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 | |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 已售物業成本 | 9,339,704 | 1,664,424 |
| 所提供服務之成本 | 256,198 | 308,139 |
| 折舊 | 41,053 | 41,369 |
| 衍生金融工具公允值收益淨額* | — | (26,013) |
| 衍生金融工具已實現虧損／（收益）**/* | 11,194 | (33,483) |
| 出售一間附屬公司的虧損** | 6,724 | — |
| 以股權結算購股權開支 | 7,879 | 7,884 |
| 賺取租金投資物業產生的直接經營支出 （包括維修維護費用） | <u>30,237</u> | <u>37,253</u> |

* 該等項目計入簡明綜合損益表內「其他收入及收益」。

** 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2020年6月30日止六個月期間：無）。於中國內地經營的附屬公司的所得稅根據截至2021年及2020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。

期內所得稅支出／（抵免）的分析如下：

| | 截至6月30日止六個月期間 | |
|---------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 即期： | | |
| 中國企業所得稅 | 654,217 | 102,234 |
| 中國土地增值稅 | 144,235 | 27,460 |
| | <u>798,452</u> | <u>129,694</u> |
| 遞延： | | |
| 本期內 | <u>132,959</u> | <u>(199,181)</u> |
| 期內稅項支出／（抵免）總額 | <u>931,411</u> | <u>(69,487)</u> |

8. 中期股息

| | 截至6月30日止六個月期間 | |
|--|--------------------------|-----------------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 宣派中期股息－每股普通股5.3港仙 （截至2020年6月30日止六個月期間：12港仙） | <u>276,940</u> | <u>560,884</u> |

本公司董事會宣佈就截至2021年6月30日止六個月期間發放中期股息每股5.3港仙（截至2020年6月30日止六個月期間：每股12港仙）。中期股息將以本公司新繳足股份代替現金股息支付。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月期間的每股基本盈利／（虧損）金額乃按母公司擁有人應佔期內利潤／（虧損）（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6,304,553,381股（截至2020年6月30日止六個月期間：5,833,782,121股）（已予以調整以反映已發行的以股代息股份），減去根據股份獎勵計劃持有的股份加權平均數6,827,514股（截至2020年6月30日止六個月期間：無）計算。於2021年5月28日，本公司股東已批准截至2020年12月31日止年度之末期股息每股21.5港仙，全部以入賬列作繳足的本公司新股份方式支付。由於在2021年7月發行610,851,123股以股代息股份於本中期財務資料獲批准及授權刊發前已經發生，故已發行普通股加權平均數目已予以追溯調整以反映已發行的以股代息股份。

截至2021年6月30日止六個月期間每股攤薄盈利的計算乃按母公司擁有人應佔期內利潤（已根據與高級永續證券有關的分派作出調整），及用於計算的普通股加權平均數乃(i)於期內用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數，以及(ii)假設普通股加權平均數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之總和（見下文）。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）的計算乃基於：

| | 截至6月30日止六個月期間 | |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 盈利／（虧損） | | |
| 母公司擁有人應佔利潤／（虧損） | 856,783 | (217,583) |
| 有關高級永續證券的分派 | <u>(52,070)</u> | <u>(56,717)</u> |
| 每股基本及攤薄盈利／（虧損）計算所用的利潤／（虧損） | <u>804,713</u> | <u>(274,300)</u> |

股份數目
截至6月30日止六個月期間
2021年 2020年
(未經審核) (未經審核)
(經重列)

股份

期內已發行普通股之加權平均數，減去根據股份獎勵計劃持有的股份加權平均數，用於計算每股基本盈利／(虧損)

6,297,725,867 5,833,782,121

購股權之攤薄影響－普通股之加權平均數

5,047,699 19,417,144

期內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利

6,302,773,566 5,853,199,265

由於本公司尚未行使購股權對所呈列之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無對截至2020年6月30日止六個月期間所呈列之每股基本虧損作出攤薄調整。

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：

| | 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 於一年內或按要求償還 | 7,520,604 | 5,119,825 |
| 一至兩年內須償還 | 4,129,386 | 3,731,074 |
| | 11,649,990 | 8,850,899 |

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

| | 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2021年到期的公司債券 | 3,000,000 | 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 | 3,000,000 | 3,000,000 |
| | 9,500,000 | 9,500,000 |
| 分類為流動負債的部分 | (6,500,000) | (5,000,000) |
| 非流動部分 | 3,000,000 | 4,500,000 |

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。7.85厘公司債券一於2021年6月30日及2020年12月31日分類為流動負債。
- (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。7.8厘公司債券於2021年6月30日及2020年12月31日分類為流動負債。
- (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。7.85厘公司債券二於2021年6月30日及2020年12月31日分類為流動負債。

- (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、第三年末和第四年末(2020年12月31日：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2021年4月，票面利率調整為每年6.98厘。6.5厘公司債券於2021年6月30日及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6月30日分類為流動負債及於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6月30日及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6月30日及2020年12月31日分類為非流動負債。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

回顧2021年上半年，隨著新冠疫情的負面影響逐漸消除，國家和各級政府採取的一系列積極的財政政策和穩健的貨幣政策，疫情後的房地產市場持續恢復，商品房銷售規模大幅增加。2021年上半年，房地產市場「穩房價、穩地價、穩預期」的政策基調不變，始終堅持「房住不炒」，強調房地產調控政策的連續性和穩定性。相比於2020年，中華人民共和國中央人民政府（「中央」或「中央政府」）調控邏輯進一步向供給端側重，房地產金融監管持續深入，同時也加強了對二手房市場的調控力度，確保房地產市場的平穩健康發展。

在後疫情時代，基於中央及地方政府對於房地產行業的不斷調整，全國核心的一、二線城市在快速恢復後呈現穩步態勢，特別是集團重點佈局的長三角區域，區域內包括蘇州、合肥、南京、上海、寧波等深耕城市，成交量均維持在較高增速，體現了重點一、二線城市持續較強的市場需求。

土地市場方面，住建部出台的「22個主要城市住宅用地集中供應」政策增加了土地供給側的透明度和可預見性，有利於行業的健康平穩發展。對房地產行業來說，資金充裕、穩健經營的公司將會最快適應新政策，利好規模性房企。未來，集團除了參與公開市場上的土地招標、拍賣和挂牌之外，也將大力拓展非公開市場資源，通過收並購、城市更新、產城等方式獲取優質土地資源儲備。

在中央及地方政府持續調整的政策下，房地產市場面臨的新一輪洗牌將會加速，進一步對房企自身的管控及運營提出了更高要求，大型品牌房企在發展壯大規模的同時，需要更加關注精細化運營、風險管控及產品品質的提升，通過不斷滿足越來越多客戶對於品質提升的需求，真正做到有質有量的發展。

整體表現

期內，本集團的收入為人民幣120億810萬元。於2021年上半年，核心利潤為人民幣11億3,628萬元。於2021年上半年，母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣7億9,126萬元。總權益達人民幣399億3,153萬元。董事會宣佈派發中期股息為每股5.3港仙。

物業銷售

期內，本集團的物業銷售收入達人民幣116億7,705萬元，同比上升618.20%，佔本集團總收入的97.24%。交付的物業總建築面積約為904,804平方米，同比上升702.74%，物業銷售收入上升主要是由於期內物業交付面積增加所致。2021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12,452元。

在區域分佈上，長三角區域、海西經濟區、大灣區、華中地區及環渤海區域分別貢獻確認收入金額的66.86%、21.18%、7.53%、3.22%及1.21%，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「區域深耕全國領先」的戰略，促進各區域協同發展，為集團帶來更多元化的收入貢獻。

下表載列各個區域於2021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 | 2,386,296 | 255,435 | 9,342 |
| 長三角區域 | 7,533,037 | 525,090 | 14,346 |
| 環渤海區域 | 135,791 | 20,774 | 6,537 |
| 華中區域 | 363,010 | 24,101 | 15,062 |
| 大灣區 | 848,419 | 79,404 | 10,685 |
| 確認於某時點的銷售總計 | 11,266,553 | 904,804 | 12,452 |
| 確認於一段時間的銷售總計 | 410,495 | | |
| 已確認物業銷售總計 | 11,677,048 | | |

下表載列各個區域於2020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 | 208,316 | 24,370 | 8,548 |
| 長三角區域 | 1,051,947 | 87,197 | 12,064 |
| 大灣區 | 12,022 | 1,148 | 10,472 |
| 確認於某時點的銷售總計 | 1,272,285 | 112,715 | 11,288 |
| 確認於一段時間的銷售總計 | 353,588 | | |
| 已確認物業銷售總計 | 1,625,873 | | |

合約銷售

期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣527億1,407萬元。合約銷售面積為2,845,342平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣18,526元。

2021年上半年，長三角區域的合約銷售達人民幣345億302萬元，佔集團整體合約銷售金額的65.45%。其中合肥、蘇州、上海、南京及杭州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228億9,640萬元，充分顯示出集團於長三角區域業務深耕的佳績。

期內，合肥分公司憑藉其產品力、品牌、服務等多方面優勢，實現了銷售業績的穩健發展，銷售表現位居房企排名前列。2021年上半年，合肥禹洲·嘉譽尚里一以貫之，續寫了本集團紅盤項目的神話，從行銷中心開放僅3小時逾300組來訪，到首開兩小時勁銷九成，再度印證禹洲在城市品質物業領域的風向標地位。此外，合肥禹洲·林海天城首開就勁售九成，合肥禹洲·蘭園更是創下加推56套房源43分鐘內就火速售罄的優異成績。優質項目的不斷湧現充分體現了集團深耕合肥15載的豐碩成果。

杭州分公司在2021年上半年也成為集團銷售的亮點之一。其中，杭州·禹洲望林府在二零二一年上半年合約銷售額、合約銷售面積及合約銷售套數均排名拱墅區當地市場TOP1，合約銷售額排名杭州市TOP10。此外，杭州公司的另一紅盤杭州·禹洲泊朗廷，於期內也榮獲蕭山區合約銷售額、合約銷售套數及合約銷售面積三冠王。寧波公司在期內也捷報頻傳，於今年三月，集團寧波禹洲·朗玥府首開，推盤393套，售罄率高達90%，成為集團在東部區域精準佈局的最佳印證。

蘇州分公司作為長三角區域的第二大合約銷售貢獻城市，自2016年集團強勢進駐長三角核心區，便以雷霆之勢落筆蘇州，用3年時間實現了單城百億目標，並躋身「蘇州房企第一陣營」。隨後經過四年精耕，已在江蘇區域的核心城市蘇州落子15個項目，除了繼續深耕蘇州、南京、揚州等城市外，集團在該區域亦開始擴展至無錫、常州等地，精準鎖定城市發展規劃，穩步深耕做強。在蘇州當地市場，有多個在當地極具影響力的標桿項目：禹洲·山雲庭、禹洲·橡樹瀾灣、禹洲·星辰四季等。

環渤海區域合約銷售金額達人民幣45億1,840萬元，佔總合約銷售金額的8.57%。經過幾年對市場的研判和佈局，本集團已經進入北京、天津、石家莊、唐山、青島和沈陽等環渤海區域的重點一二線城市。其中，位於北京通州副中心運河CBD板塊的禹洲·朗廷灣項目是集團落子北京的首個人居典範作品，在上半年銷售中領跑區域市場，蟬聯問鼎區域銷冠。位於唐山的禹洲·鳳凰府，將現代審美糅合東方元素，將傳統文化與哲學思想融合其中，以新中式的手法，演繹傳統的東方美學，為業主精心雕琢理想生活人居。此外，榮獲「華鼎設計獎金獎」的青島禹洲·天賦雲海，首次在空間設計上引入了園林造景的設計理念，在傳統中尋求突破，與建築形成體塊穿插的關係，空間細節之間體現當代韻味。集團在產品設計上的投入除了反映在良好的合約銷售上，更是與集團「以初心，致匠心」的主題相契合，創造更具情懷和品質的產品。

大灣區作為本集團未來的另一重倉佈局的熱門經濟區域，除了於2020年部署了本集團雙總部之一的深圳總部外，並在該區域的佛山、中山、珠海、惠州、江門、香港佈局了多個優質項目。其中，位於中山的禹洲·朗景花園，作為招商蛇口和本集團的雙雄匠築之作，自2020年10月面世以來，項目六開六捷，短短八個月時間，銷售套數突破1,000套。成為合約銷售單價、合約銷售套數及合約銷售面積均為火炬開發區最高的明星樓盤。未來，集團將持續加大大灣區的土地儲備並擴大市場份額，繼續用品質與實力說話，不負一城所望。

期內，西南都市圈也合共帶來人民幣40億6,480萬元的合約銷售金額貢獻，約佔集團總合約銷售額的7.71%。期內，位於重慶北碚城南新區的重慶禹洲·雍錦府，連續11個月榮膺歇馬板塊銷售金額、銷售套數、銷售面積三冠王。未來，集團將繼續致力於重點佈局成都、重慶等極具地區輻射性的龍頭城市，相信未來該區域貢獻比重將逐年提升。

期內，集團延續了深耕市場的戰略方針，進一步鞏固地域優勢，加強深耕力度，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，實現區域深耕的良性循環。

下表載列各區域於2021年上半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 | 5,502,837 | 350,343 | 15,707 |
| 長三角區域 | 34,503,019 | 1,649,337 | 20,919 |
| 華中區域 | 1,233,327 | 101,166 | 12,191 |
| 大灣區 | 2,891,688 | 216,676 | 13,346 |
| 西南區域 | 4,064,800 | 274,326 | 14,817 |
| 環渤海區域 | 4,518,403 | 253,494 | 17,824 |
| 總計 | 52,714,074 | 2,845,342 | 18,526 |

下表載列各區域於2020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 | 8,129,324 | 579,963 | 14,017 |
| 長三角區域 | 26,767,150 | 1,484,573 | 18,030 |
| 華中區域 | 1,701,961 | 151,201 | 11,256 |
| 大灣區 | 615,517 | 51,486 | 11,955 |
| 西南區域 | 800,096 | 69,178 | 11,566 |
| 環渤海區域 | 4,837,104 | 273,081 | 17,713 |
| 總計 | 42,851,152 | 2,609,482 | 16,421 |

物業投資

本集團的物業投資板塊覆蓋多種商業物業形態，包括購物中心、商業街及寫字樓，著力打造出「禹悅」品牌購物中心和「禹洲廣場」品牌寫字樓兩條產品綫。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28個及籌備期項目11個，共39個項目，打造商業面積超152萬平方米，其中購物中心、寫字樓及社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。期內，在第16屆中國商業地產節「金座標」頒獎盛典中，禹洲商業榮獲「2020-2021年度地產卓越企業」獎項。此外，在中購聯星秀榜單中，位於武漢菱角湖的禹悅裡獲得「中購聯2020購物中心行業調改星秀獎」，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。

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，精耕每一個項目，並提升客戶體驗。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，推動該業務綫快速增長。

物業管理

年內，本集團的物業管理業務規模不斷擴大，截至2021年6月30日，本集團的在管項目總建築面積超過2,000萬平方米，總合約面積超過2,700萬平方米，其中來自於第三方在管建築面積佔比超過14%。在管項目中（按建築面積計）長三角地區佔比超過55%，海西經濟區佔比超過26%。

禹洲物業已連續六年榮獲「中國物業服務百強企業」稱號。2021「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。2020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。物業服務正在進入全新的價值服務時代，禹洲物業將繼續以一絲不苟的服務態度，精益求精的匠心追求，不斷推進服務標準化，升級服務品質，抓住市場變革下的客戶需求，打造美好社區，力爭為業主、為社會締造美好新生活。

酒店營運

截至2021年6月30日，集團旗下位於廈門的禹洲嘉美倫酒店公寓及禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店已投入運營，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。期內，廈門禹洲嘉美倫酒店公寓於今年2月份完成部分升級改造，餐廳及會議室全面升級，全方位滿足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。期內，該業務板塊為集團帶來收入約為人民幣685萬元。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。

質量安全及產品綫設計

在當下的時代，以「碳中和」為核心的綠色經濟、低碳經濟的公司經營理念越發收到市場的關注，疫情的突襲也凸顯了綠色循環經濟和可持續發展的重要性。綠色建築作為集團未來發展方向的重點之一，其面積佔比正在不斷提升。截至2021年6月30日，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，其中逾500萬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。未來，集團會繼續全面整合綠色技術和綠色金融工具，推進低碳轉型，為社會創造更大價值。

2021年，我們提出了新的主題「致匠心」，全面聚焦產品和服務。不僅對「雍」、「朗」、「嘉」三大住宅產品系全面升級，在上半年還推出了更領先的「未來社區」打造方案及「匠心智造」工程提升計劃，依託「給歲月以文明，給空間以溫度」價值理念，通過對「物理、資訊、社會」三元空間理論的結構重塑，為業主帶來有溫度的、有情感的、智慧化的居住體驗。從產品品質形成的各個要素出發，從供方及材料選擇、建造工藝、過程管理，著眼每個細節，制定一套嚴苛、系統、完善的品質管控體系，實現集團工程品質的全面提升，用誠心和誠信奉獻精緻誠品，為集團未來特色化產品指明了方向。此外，產品辨識度提升也是產品升級的重點，除了產品外觀的差異化研發設計，結合小禹兒IP的發佈，禹洲設計人以其背景故事，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。

期內，蘇州禹洲·山雲庭以新穎的設計風格與周邊山景資源完美融合，榮獲「2020年度設計創新樓盤」及「2020中國房企景觀打造TOP5」稱號，堪稱行業內在景觀設計上的匠心作品之一。此外，禹洲九頌·嘉譽東方榮獲「AHLA亞洲人居景觀獎實景展示優秀獎」。在廣受市場認可的同時，禹洲始終不忘修煉內功，將品質的打造與把控，放在核心精神的頭等位置。期內，位於漳州的禹洲·雍江府、禹洲·雍禧瀾灣榮膺漳州市工程建設品質安全協會頒發的「2020年度漳州市『水仙杯』優質工程獎」，亦是印證了集團始終秉承「以誠建城，以愛築家」的理念。

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，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，確保跨越千億後的穩健、可持續發展。

截至2021年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約2,200萬平方米，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6,854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三至四年的發展需求。

土地儲備的可供銷售建築面積（平方米）

(於2021年06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 | 27 | 1,112,834 | 5.0% |
| 福州 | 8 | 366,805 | 1.7% |
| 泉州 | 3 | 880,588 | 4.0% |
| 龍岩 | 1 | 14,600 | 0.1% |
| 漳州 | 4 | 919,909 | 4.2% |
| 小計 | 43 | 3,294,736 | 15.0% |
| 長三角區域 | | | |
| 上海 | 15 | 865,584 | 3.9% |
| 南京 | 15 | 776,261 | 3.5% |
| 杭州 | 3 | 612,570 | 2.8% |
| 紹興 | 1 | 127,952 | 0.6% |
| 寧波 | 2 | 109,298 | 0.5% |
| 蘇州 | 16 | 1,319,648 | 6.0% |
| 常州 | 1 | 133,573 | 0.6% |
| 無錫 | 3 | 539,754 | 2.4% |
| 亳州 | 1 | 24,087 | 0.1% |
| 合肥 | 19 | 2,313,341 | 10.5% |
| 蚌埠 | 1 | 496,156 | 2.3% |
| 金華 | 2 | 12,796 | 0.1% |
| 揚州 | 3 | 674,868 | 3.1% |
| 舟山 | 1 | 142,620 | 0.6% |
| 徐州 | 1 | 109,197 | 0.5% |
| 小計 | 84 | 8,257,705 | 37.5% |

| 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 | 2 | 117,434 | 0.5% |
| 天津 | 10 | 1,360,929 | 6.2% |
| 青島 | 4 | 328,438 | 1.5% |
| 石家莊 | 1 | 41,572 | 0.2% |
| 唐山 | 3 | 943,360 | 4.3% |
| 沈陽 | 2 | 1,977,085 | 9.0% |
| 小計 | 22 | 4,768,818 | 21.7% |
| 華中區域 | | | |
| 武漢 | 4 | 944,947 | 4.3% |
| 新鄉 | 1 | 258,370 | 1.2% |
| 開封 | 1 | 222,844 | 1.0% |
| 鄭州 | 3 | 481,892 | 2.2% |
| 小計 | 9 | 1,908,053 | 8.7% |
| 大灣區 | | | |
| 香港 | 1 | 2,214 | 0.0% |
| 深圳 | 1 | 51,281 | 0.2% |
| 惠州 | 2 | 354,512 | 1.6% |
| 佛山 | 5 | 538,639 | 2.5% |
| 中山 | 1 | 246,998 | 1.1% |
| 江門 | 1 | 123,528 | 0.6% |
| 小計 | 11 | 1,317,172 | 6.0% |
| 西南區域 | | | |
| 重慶 | 4 | 795,793 | 3.6% |
| 成都 | 3 | 757,393 | 3.4% |
| 小計 | 7 | 1,553,186 | 7.0% |
| 合計 | 176 | 21,099,670 | 95.9% |
| 城市更新 | | | |
| 大灣區 | | | |
| 深圳 | 1 | 119,234 | 0.5% |
| 珠海 | 1 | 627,022 | 2.9% |
| 惠州 | 1 | 150,308 | 0.7% |
| 合計 | 3 | 896,564 | 4.1% |
| 總計 | 179 | 21,996,234 | 100.0% |

期內，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6月30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 |
|--------------|----------|----------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| 長三角區域 | | | | | |
| 蘇州 | 2 | 179,926 | 32.8% | 548,066 | 25.0% |
| 小計 | 2 | 179,926 | 32.8% | 548,066 | 25.0% |
| 大灣區 | | | | | |
| 江門 | 1 | 123,528 | 22.6% | 851,602 | 38.9% |
| 小計 | 1 | 123,528 | 22.6% | 851,602 | 38.9% |
| 華中區域 | | | | | |
| 鄭州 | 1 | 244,417 | 44.6% | 789,297 | 36.1% |
| 小計 | 1 | 244,417 | 44.6% | 789,297 | 36.1% |
| 合計 | 4 | 547,871 | 100.0% | 2,188,965 | 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2021年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣120億810萬元，較去年同期上升494.86%，創歷史新高，主要原因是期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116億7,705萬元，較去年同期上升618.20%，佔總收入的97.24%；投資物業租金收入約為人民幣9,693萬元，較去年同期下降0.31%；物業管理費收入約為人民幣2億2,727萬元，較去年同期上升25.92%（經扣除2020年上半年收取的水電費及租金人民幣1億900萬元）；酒店運營收入約為人民幣685萬元，較去年同期上升13.24%。

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2021年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣95億9,590萬元，比2020年同期人民幣19億7,256萬元上升386.47%。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2021年上半年的毛利為人民幣24億1,220萬元，毛利率為20.09%。毛利率增加主要由於在2021年上半年確認了上海、合肥、南京及廈門的盈利項目。於本期因結轉物業（主要位於武漢、蘇州、青島及合肥）而釋放公允值調整計入銷售成本，合共人民幣1億9,339萬元。剔除以上非現金調整後，毛利率為21.70%。

投資物業公允值收益

本集團於2021年上半年錄得投資物業公允值收益人民幣6億7,226萬元（2020年上半年：人民幣3,941萬元）。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年上半年的人民幣3億4,222萬元，下降約39.83%至2021年上半年的人民幣2億593萬元。其他收入及收益減少乃主要由於2021年上半年的匯兌收益以及衍生金融工具的公允值收益減少及衍生金融工具的已實現虧損（2020年上半年：衍生金融工具的已實現收益）。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2020年上半年的約人民幣9,948萬元，增加187.86%至2021年上半年的約人民幣2億8,636萬元，佔期內合約銷售總額的0.54%（2020年上半年：0.23%）。本集團採用有效的成本控制措施，並於2021年上半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年上半年約人民幣3億5,399萬元，上升16.31%至2021年上半年約人民幣4億1,173萬元，主要由於本集團的業務擴張及僱員人數的增加。2021年上半年，行政開支佔期內總合約銷售之比為0.78%（2020年上半年：0.83%）。

其他開支

其他開支由2020年上半年的約人民幣9,987萬元，減少69.86%至2021年上半年的約人民幣3,010萬元。有關上升主要是由於期內並無存貨減值（2020年上半年：3,679萬元）所致。

融資成本

本集團的融資成本由2020年上半年約人民幣1億2,742萬元，增加0.19%至2021年上半年約人民幣1億2,766萬元。

應佔合營公司損益

2021年上半年，本集團應佔合營公司虧損為約人民幣3億8,086萬元，而2020年上半年則為應佔虧損約人民幣5,149萬元。2021年上半年，合營公司的總收入為人民幣25億3,672萬元，本集團在合營公司的收入中所佔的份額達到人民幣8億4,776萬元。合營公司的毛利率為18.96%。本集團在合營公司的在建物業減值中所佔的份額為人民幣1億4,397萬元。合營公司總合約負債於2021年上半年達到人民幣414億4,371萬元。

應佔聯營公司損益

2021年上半年，本集團應佔聯營公司溢利為約人民幣7,955萬元，而2020年上半年則為應佔溢利約人民幣710萬元。2021年上半年，聯營公司的總收入為人民幣29億1,821萬元，本集團在聯營公司的收入中所佔的份額達到人民幣9億7,061萬元。聯營公司的毛利率為17.84%。聯營公司總合約負債於2021年上半年達到人民幣174億6,796萬元。

所得稅

本集團2020年上半年的所得稅抵免為約人民幣6,949萬元，2021年上半年的所得稅開支為約人民幣9億3,141萬元。所得稅費用增加主要由於期內除稅前利潤增加所致。

期內溢利

2021年上半年，本集團期內溢利為人民幣12億181萬元，而2020年上半年的期內虧損為人民幣2億2,796萬元。增加主要由於期內收入增加所致。

非控股權益應佔利潤

2021年上半年，本集團非控股權益應佔利潤為人民幣3億4,503萬元，而2020年上半年的期內虧損為人民幣1,037萬元。有關增加主要來自位於上海、徐州及惠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

期內，每股基本盈利為人民幣12.78分。

流動資金及財務資源

期內，本集團於2021年1月成功發行總額為5.62億美元的六年期優先票據，票面利率為6.35%，本集團錄得加權平均融資成本為7.13%。

新債務詳情：

| 發行人 | 類別 | 公募/私募 | 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 | 公募 | 5.62億美元 | 6年 | 6.35% |

現金狀況

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物及初始期限超過三個月之無抵押定期存款約為人民幣280億7,152萬元，足以覆蓋短期債務。

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601億8,560萬元（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2020年12月31日的人民幣638億9,971萬元，下降5.81%。平均借貸成本為年利率7.13%，較截至2020年12月31日止年度的7.19%下降0.06個百分點。一年內到期債務為人民幣151億7,056萬元，佔總債務比例為25.21%，現金短債比（現金及現金等價物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1.85倍，較2020年12月31日的1.83倍上升1.09%。於2021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73.98%，較2020年12月31日止下降3.94個百分點。

淨資產負債比率

截至2021年6月30日，本集團的淨負債比率為80.42%（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），較2020年12月31日的85.80%下降5.38個百分點。

於2021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221億1,845萬元（2020年12月31日：人民幣164億2,949萬元）。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57億2,666萬元（2020年12月31日：人民幣66億3,756萬元）及人民幣6億1,639萬元（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601億8,560萬元中，約有39.79%為人民幣計值及60.21%為港元及美元計值。

於2021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 | 1,202,547 | 305,252 |
| 人民幣 | 23,946,200 | 26,654,868 |
| 美元 | 35,036,855 | 1,110,938 |
| 其他 | — | 461 |
| 總計 | <u>60,185,602</u> | <u>28,071,519</u> |

* 包含初始期限超過三個月之無抵押定期存款

人力資源

2021年以來，在「致匠心」主題的指引下，本集團繼續優化城市公司組織架構，明確標準部門設置，加強組織能效提升，加強崗位能級與公司經營、集團發展要求適配性，明確城市公司關鍵崗位人員配置標準。標準化方面，編制面試官手冊，提升招聘感受，進一步從人才招募和配置上進行了優化和落地。優質員工內部流動層面，開展「活水計畫」，推動員工內部競聘、內部選聘、內部流動。集團人力資源中心結合公司發展階段，進一步完善了薪酬激勵體系，建立了全價值鏈、多元化激勵機制，形成了以固定工資、績效獎金、短期激勵（專項獎、即時獎懲、評優）、中長期激勵（事業共創、效益共創、股權激勵）等涵蓋各業務的全面回報體系。為增強核心團隊及骨幹成員的向心力和凝聚力，激發員工的主人翁意識及責任感，實現風險共擔，利益共享，特制定行銷溢價、成本優化、開發創效等多種專項激勵。截至2021年6月30日，本集團共有7,271名僱員。

作為民營企業和央企合作的典範，禹洲集團秉持着家國情懷的企業文化。期內，禹洲集團黨支部正式升格為黨委，並召開了第一次黨員大會，標誌著禹洲集團黨建工作邁入新征程。集團發佈首支黨建文化MV《百年風華，榮耀「禹」共》，組織23個下屬公司開展黨建活動，唱響紅歌大賽，直播觀看量近30萬，並舉辦線上重走長征路活動，吸引29城業主參加。集團積極推動黨組織建設，豐富企業文化。

集團將秉持「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 全國領先」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

本集團並無任何重大報告期後事項。

中期股息

董事會宣佈向於2021年9月10日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之合資格股東（「合資格股東」），派發截至2021年6月30日止六個月期間之中期股息每股5.3港仙。中期股息將全部按收取本公司之新繳足股份（「代息股份」）代替現金的方式收取中期股息（「以股代息計劃」）。

此項以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函預計於2021年10月6日或前後寄予合資格股東。預計代息股份的股票將於2021年11月12日或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於2021年9月8日至2021年9月10日（包括首尾兩日）停止辦理股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於2021年9月7日下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶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，贖回價為352,476,000美元，相等於基金金額之100%，另加應計及未支付之利息。

本公司亦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6.375%優先票據，贖回價為320,147,000美元，相等於基金金額之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4,300,000股股份，總代價約為11,586,532港元。

期內，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（「2025年票據」）達5,000,000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（「2026年票據I」）達5,000,000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300,000,000美元的7.85%有擔保優先票據（「2026年票據II」）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（「2027年票據」）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日及2021年4月1日之公告。

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所載的企業管治守則，惟以下偏離除外：

守則條文A.2.1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行政總裁權責。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（「審核委員會」）成員包括三名獨立非執行董事，即林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。

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。

刊發業績公佈及中期報告

本公佈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2021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

2021年是國家十四五規劃開局之年，立足當下，展望未來，我們深知只有先求得根基的穩固，才能更好地開枝散葉；只有先在最基本的業務上深化對商業邏輯的理解、練好經營管理的內功，才能為百年企業的經營奠定更堅實的基礎。

禹洲人深知，遠行的歷程中從來不會缺少坎坷和挫折，而前進的道路永遠屬於不懈的探索者。回顧禹洲二十七年的歷程，一步一個腳印走到今天，依靠的正是危機感下一次次次的自省和革新，是齊心協力度過的一次次挑戰和歷險。禹洲人相信，每一道難以逾越的鴻溝，跨過去就是我們前進的踏板；每一方風雲變幻的海域，渡過去就是全新的大陸；每一片看似荒蕪的沙漠，穿過去必將迎來廣闊的綠洲。未來，全體禹洲人將繼續堅持「以初心致匠心」的經營理念，轉變思路，破局前行，持續創造更多價值，實現有質有量的發展，為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，2021年8月12日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席，太平紳士）、郭英蘭女士、林聰輝先生及林禹芳女士；本公司非執行董事為謝梅女士；及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。