

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2025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2025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2025年6月30日止六個月期間，合約銷售金額達人民幣37億2,851萬元，同比下降14.21%。
2. 收入由截至2024年6月30日止六個月期間的人民幣63億7,754萬元下降62.42%至截至2025年6月30日止六個月期間的人民幣23億9,652萬元。
3. 截至2025年6月30日止六個月期間的母公司擁有人應佔虧損為人民幣56億3,206萬元，而截至2024年6月30日止六個月期間的母公司擁有人應佔虧損為人民幣62億5,598萬元。

簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月期間

		截至6月30日止六個月期間	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,396,521	6,377,536
銷售成本		<u>(2,373,971)</u>	<u>(6,269,505)</u>
毛利		22,550	108,031
投資物業公允值虧損淨額		(727,389)	(346,271)
其他收入及收益	3	19,631	31,708
銷售及分銷成本		(73,083)	(135,754)
行政開支		(684,847)	(201,699)
其他開支		(26,643)	(186,430)
撇減持作銷售用途的物業及在建物業至可變現淨值		(2,923,061)	(3,300,538)
於合營公司及聯營公司投資的減值		(13,918)	(109,451)
其他應收款項減值		(508,138)	(1,564,173)
重新計量財務擔保合約		(249,343)	(177,084)
融資成本	5	(1,874,212)	(1,898,184)
應佔合營公司損益		(285,266)	45,070
應佔聯營公司損益		<u>(254,504)</u>	<u>(155,334)</u>
除稅前虧損	6	(7,578,223)	(7,890,109)
所得稅抵免／(開支)	7	<u>186,690</u>	<u>(122,692)</u>
期內虧損		<u><u>(7,391,533)</u></u>	<u><u>(8,012,801)</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(5,632,062)	(6,255,983)
非控股權益		<u>(1,759,471)</u>	<u>(1,756,818)</u>
		<u><u>(7,391,533)</u></u>	<u><u>(8,012,801)</u></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><u>(88.28)</u></u>	<u><u>(97.79)</u></u>
攤薄(每股人民幣分)	9	<u><u>(88.28)</u></u>	<u><u>(97.79)</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u><u>(7,391,533)</u></u>	<u><u>(8,012,801)</u></u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可能重新分類至損益之		
其他全面收益／(虧損)：		
海外業務換算之匯兌差額	<u>97,959</u>	<u>(307,178)</u>
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u><u>97,959</u></u>	<u><u>(307,178)</u></u>
期內全面虧損總額	<u><u>(7,293,574)</u></u>	<u><u>(8,319,979)</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(5,534,103)	(6,563,161)
非控股權益	<u>(1,759,471)</u>	<u>(1,756,818)</u>
	<u><u>(7,293,574)</u></u>	<u><u>(8,319,979)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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		2,074,941	2,106,871
投資物業		10,447,400	11,188,200
於合營公司投資		1,755,073	2,060,673
於聯營公司投資		4,644,790	4,847,499
按公允值計入損益的金融資產		5,100	5,100
遞延稅項資產		665,308	683,170
非流動資產總額		19,592,612	20,891,513
流動資產			
持作物業開發銷售用途的土地		1,624,455	1,624,455
在建物業		13,526,029	18,112,748
持作銷售用途的物業		13,043,927	13,037,581
預付款、其他應收款項及其他資產		22,452,918	24,856,097
預付企業所得稅		600,712	695,411
預付土地增值稅		888,604	871,841
受限制現金		1,511,400	1,858,068
現金及現金等價物		1,296,840	1,119,141
流動資產總額		54,944,885	62,175,342
流動負債			
合約負債		4,668,811	5,361,237
貿易應付款項	10	7,332,144	7,960,003
其他應付款項及應計費用		25,587,825	24,030,690
計息銀行及其他借貸		6,067,922	5,625,105
公司債券	11	269,750	900,000
優先票據	12	38,618,153	38,789,815
應付企業所得稅		1,938,976	1,979,475
土地增值稅撥備		1,214,652	1,330,573
流動負債總額		85,698,233	85,976,898
流動負債淨額		(30,753,348)	(23,801,556)
總資產減流動負債		(11,160,736)	(2,910,043)

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		4,446,560	5,330,302
公司債券	11	2,569,250	1,975,000
遞延稅項負債		<u>1,270,068</u>	<u>1,520,341</u>
非流動負債總額		<u>8,285,878</u>	<u>8,825,643</u>
負債淨額		<u>(19,446,614)</u>	<u>(11,735,686)</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>(20,686,036)</u>	<u>(15,019,383)</u>
		(18,214,103)	(12,547,450)
非控股權益		<u>(1,232,511)</u>	<u>811,764</u>
資本虧絀		<u>(19,446,614)</u>	<u>(11,735,686)</u>

1. 公司及集團資料

禹洲集團控股有限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。

本公司董事（「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2025年6月30日止六個月期間的簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。本集團未能於若干優先票據到期及相關寬限期屆滿時支付其本金及利息，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之交叉違約。因此，於期間結算日，本集團已將所有優先票據重新分類為流動負債。本集團計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據的本金總額為人民幣51,971,635,000元，而現金及現金等價物僅為人民幣1,296,840,000元。本集團於截至2025年6月30日止六個月期間產生母公司擁有人應佔虧損人民幣5,632,062,000元，截至該日，本集團分別錄得流動負債淨額人民幣30,753,348,000元及負債淨額人民幣19,446,614,000元。

鑒於上述情況，本集團已制定及實施多項措施以緩解現金流壓力並改善財務狀況並已經或將要採取包括但不限於以下計劃及措施，使本集團有足夠的財務資源以履行其到期的財務責任：

- (a) 本集團擬議的境外債務重組計劃（「**重組計劃**」）的各項重組條件已獲達成，重組生效日期已於2025年8月29日落實。因此，本集團在重組計劃下本金總額為66.8億美元的境外債務（包括美元優先票據、永續證券以及來自境外銀行及金融機構借款），連同相關應計利息，於重組生效日起已由相關計劃安排全額解除，作為代價，上述債務將以(i)短期票據、(ii)現金代價、(iii)中期票據、(iv)新股本及(v)長期票據予以替代；
- (b) 本集團一直積極採取措施進行促進銷售，去庫存，以及保交樓；

- (c) 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；
- (d) 本集團將持續監察其現金流，並與專業顧問合作評估及採取必要措施，提早防範或緩解本集團未償還債務的違付風險（如有）。就本集團之境外債務而言，倘資金出現短缺，本集團將及時就境外債務（包括但不限於新票據）實施負債管理，以確保能繼續履行其借款人的責任；及
- (e) 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及經營其他業務。

經考慮本集團可獲得的財務資源（包括經營所得內部產生資金、按於記錄日期每持有100股股份可獲發49股供股股份的基準以非包銷基準進行供股（「供股」）的所得款項、現有借款），及基於以下假設：(i)建議重組將會完成；(ii)本集團將能夠按預測更新銀行及其他借款的還款時間表；(iii)現有銀行及其他借款的相關貸款人將不會於彼等預定的合約還款日期前行使彼等權利要求立即償還相關借款；及(iv)本集團將能有效提早防範或緩解本集團未償還債務的違付風險（如有），在並無不可預見的情況下，董事經審慎周詳考慮後認為，本集團將有充足營運資金以應付其自簡明綜合財務報表獲批准日期起計未來至少12個月之現時所需，且按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬適當。

2.2 編製基準

簡明綜合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D2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2024年年度財務報表一併閱讀。除因應用香港財務報告準則會計準則之修訂而導致會計政策發生變動外，於編製截至2025年6月30日止六個月期間之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2024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 香港財務報告準則會計準則之修訂之應用

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於2025年1月1日開始之本集團年度期間強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

應用該等香港財務報告準則會計準則之修訂不會使本集團之會計政策、本期間及過往期間本集團財務狀況及表現之呈列及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露產生重大變更。

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：

	截至6月30日止六個月期間	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
客戶合約收入：		
物業銷售	2,174,382	6,128,391
投資物業租金收入	116,897	122,619
物業管理費收入	105,234	125,423
酒店經營收入	8	1,103
	<u>2,396,521</u>	<u>6,377,536</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	13,834	27,398
其他	5,797	4,310
	<u>19,631</u>	<u>31,708</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。

截至2025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	2,174,382	116,897	105,234	8	–	2,396,521
其他收入及收益	5,280	454	53	–	10	5,797
總額	2,179,662	117,351	105,287	8	10	2,402,318
分部業績	(5,122,374)	(619,394)	33,945	(162)	(9,860)	(5,717,845)
對賬：						
利息收入						13,834
融資成本						(1,874,212)
除稅前虧損						(7,578,223)
所得稅抵免						186,690
期內虧損						(7,391,533)

截至2024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	6,128,391	122,619	125,423	1,103	–	6,377,536
其他收入及收益	3,336	631	17	–	326	4,310
總額	6,131,727	123,250	125,440	1,103	326	6,381,846
分部業績	(5,849,235)	(291,290)	117,917	954	2,331	(6,019,323)
對賬：						
利息收入						27,398
融資成本						(1,898,184)
除稅前虧損						(7,890,109)
所得稅開支						(122,692)
期內虧損						(8,012,801)

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。

主要客戶資料

截至2025年及2024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

融資成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據的利息	2,062,908	2,132,214
減：資本化利息	(188,696)	(234,030)
	<u>1,874,212</u>	<u>1,898,184</u>

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月期間	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	2,306,839	6,185,653
所提供服務之成本	67,132	79,071
折舊	25,342	25,945
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損*	—	55,792
商譽減值*	—	65,963
僱員福利支出(包括董事及首席執行官薪酬)：		
工資及薪金	60,430	59,238
以權益結算購股權開支	2,953	3,185
退休福利計劃供款	9,833	10,242
減：資本化金額	(8,535)	(9,192)
	<u>64,681</u>	<u>63,473</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)	<u>7,387</u>	<u>6,016</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2024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2025年及2024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）／開支的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	108,375	103,346
過往年度超額撥備	(80,774)	(78,718)
中國土地增值稅	18,120	11,354
	<u>45,721</u>	<u>35,982</u>
遞延：		
本期間	<u>(232,411)</u>	<u>86,710</u>
期內稅項（抵免）／開支總額	<u><u>(186,690)</u></u>	<u><u>122,692</u></u>

8. 股息

董事不建議就截至2025年及2024年6月30日止六個月期間派付中期股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

截至2025年及2024年6月30日止期間的每股基本虧損金額乃按母公司擁有人應佔期內虧損（已根據與高級永續證券有關的分派作出調整），及期內已發行普通股加權平均數6,543,909,500股（截至2024年6月30日止六個月期間：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（截至2024年6月30日止六個月期間：10,324,504股）計算。

截至2025年6月30日止六個月期間的每股攤薄虧損金額乃按母公司擁有人應佔期內虧損（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期內已發行普通股加權平均數，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。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月期間	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
母公司擁有人應佔期內虧損	(5,632,062)	(6,255,983)
有關高級永續證券的分派	<u>(135,503)</u>	<u>(133,044)</u>
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u><u>(5,767,565)</u></u>	<u><u>(6,389,027)</u></u>

	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間	
	2025年	2024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>
期內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄虧損	<u><u>6,533,584,996</u></u>	<u><u>6,533,584,996</u></u>

10. 貿易應付款項

於報告期間結束時，貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年內	4,116,582	4,784,145
1至2年	<u>3,215,562</u>	<u>3,175,858</u>
	<u><u>7,332,144</u></u>	<u><u>7,960,003</u></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
2024年到期的公司債券	1,075,000	1,075,000
2025年到期的公司債券	1,764,000	1,800,000
	2,839,000	2,875,000
分類為流動負債的部分	(269,750)	(900,000)
非流動負債	2,569,250	1,975,000

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。於截至2023年12月31日止年度，一間中國國有資產管理公司贖回本金金額人民幣925,000,000元的6.5厘公司債券。於2024年4月，票面利率調整為每年6厘，本集團獲6.5厘公司債券各債券持有人批准延長到期日期。根據相關延期安排，本集團須於2026年4月結付5%的未償還本金、於2026年10月結付10%的未償還本金，並於2027年結付剩餘85%的未償還本金，因此於2025年6月30日的剩餘結餘人民幣53,750,000元及人民幣1,021,250,000元分別分類為流動負債及非流動負債。6.5厘公司債券於2024年12月31日分類為非流動負債。
- (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。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、2023年及2024年12月31日止年度，本集團已分別償還人民幣75,000,000元、人民幣356,250,000元及人民幣168,750,000元的公司債券。於報告期內，本集團已償還公司債券人民幣18,000,000元，於2025年6月30日的剩餘結餘為人民幣882,000,000元。於2025年1月，票面利率獲調整為每年4厘，本集團獲6.5厘公司債券二各債券持有人批准延長到期日期。根據相關延期安排，本集團須於2025年7月結付4%的未償還本金、於2026年1月結付8%的未償還本金、於2026年7月結付10%的未償還本金、於2027年結付30%的未償還本金，並於2028年結付剩餘46%的未償還本金。因此，於2025年6月30日，剩餘結餘人民幣108,000,000元分類為流動負債，而人民幣774,000,000元分類為非流動負債。6.5厘公司債券二由本集團於若干附屬公司的股權作質押。餘額人民幣450,000,000元及人民幣450,000,000元於2024年12月31日分別分類為流動負債及非流動負債。

(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。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、2023年及2024年12月31日止年度，本集團已分別償還人民幣75,000,000元、人民幣356,250,000元及人民幣168,750,000元的公司債券。於報告期內，本集團已償還公司債券人民幣18,000,000元，於2025年6月30日的剩餘結餘為人民幣882,000,000元。於2025年1月，票面利率獲調整為每年4厘，本集團獲**6.5厘公司債券三**各債券持有人批准延長到期日期。根據相關延期安排，本集團須於2025年9月結付4%的未償還本金、於2026年3月結付8%的未償還本金、於2026年9月結付10%的未償還本金、於2027年結付30%的未償還本金，並於2028年結付剩餘46%的未償還本金。因此，於2025年6月30日，剩餘結餘人民幣108,000,000元分類為流動負債，而人民幣774,000,000元分類為非流動負債。**6.5厘公司債券三**由本集團於若干附屬公司的股權作質押。餘額人民幣450,000,000元及人民幣450,000,000元於2024年12月31日分別分類為流動負債及非流動負債。

12. 優先票據

	附註	2025年6月30日 (未經審核)			2024年12月31日 (經審核)		
		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%	(a)	6.26	2023年	1,765,890	6.26	2023年	1,778,172
2017年優先票據—6%	(b)	6.35	2022年	82,954	6.35	2022年	83,532
2019年優先票據—8.625%	(c)	9.40	2022年	102,005	9.40	2022年	102,714
2019年優先票據一—8.5%	(d)	8.81	2023年	3,531,780	8.81	2023年	3,556,345
2019年優先票據二—8.5%	(e)	8.85	2024年	3,531,780	8.85	2024年	3,556,345
2019年優先票據—6%	(f)	7.74	2023年	2,825,425	7.74	2023年	2,845,076
2019年優先票據—8.375%	(g)	8.63	2024年	3,510,590	8.63	2024年	3,535,007
2019年優先票據—8.3%	(h)	8.56	2025年	3,432,890	8.56	2025年	3,440,022
2020年優先票據—7.375%	(i)	7.52	2026年	4,491,742	7.52	2026年	4,501,284
2020年優先票據—7.7%	(j)	7.87	2025年	2,825,425	7.87	2025年	2,830,172
2020年優先票據—7.85%	(k)	8.01	2026年	2,079,707	8.01	2026年	2,084,319
2021年優先票據—6.35%	(l)	6.36	2027年	3,926,070	6.36	2027年	3,919,641
2021年優先票據—8.5%	(m)	18.06	2022年	812,309	18.06	2022年	817,959
2021年優先票據—9.95%	(n)	14.06	2023年	1,264,377	14.06	2023年	1,273,171
2021年優先票據—12%	(o)	14.66	2023年	706,356	14.66	2023年	711,269
2022年優先票據—7.8125%	(p)	10.07	2023年	3,728,853	10.07	2023年	3,754,787
				<u>38,618,153</u>			<u>38,789,815</u>
分類為流動負債的部分				<u>(38,618,153)</u>			<u>(38,789,815)</u>
非即期部分				<u>-</u>			<u>-</u>

附註：於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團未付清優先票據利息227,328,000美元（相當於人民幣1,605,742,000元）及未支付優先票據的本金共計886,000,000美元（相當於人民幣6,258,315,000元）。截至2025年6月30日，本集團未付清優先票據利息1,512,824,000美元（相當於人民幣10,685,924,000元）及未支付優先票據的本金共計3,981,085,000美元（相當於人民幣28,120,634,000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2025年6月30日，所有優先票據均分類為流動負債。

13. 報告期後事項

- (a) 於2025年7月9日，供股成為無條件，已接獲合共71份有關合共2,690,960,456股供股股份的有效接納及申請，相當於供股項下提呈發售的最高數目3,206,515,655股供股股份的約83.92%。供股所籌集的所得款項總額為約94.2百萬港元，而供股的所得款項淨額（經扣除有關供股的估計開支後）估計為約92.2百萬港元。
- (b) 就本集團境外債務重組而言，各項重組條件均已獲達成，而重組生效日期於2025年8月29日落實。因此，本集團於計劃下本金總額為約66.8億美元連同相關應計利息的境外債務（不包括計劃除外負債）已全額解除及免除，以換取根據計劃條款於重組生效日期向計劃債權人支付／發行若干金額的現金、新股份（即新股本）及新票據。
- (c) 報告期後，截至本中期簡明綜合財務報表批准日，合計5,645,000,000股新股份（即新股本）於重組生效日期（即2025年8月29日）發行予計劃債權人，作為計劃代價權益的一部分，佔緊隨配發新股本後已發行股份總數約37.9%。

進一步詳情載於本公司日期為2025年7月15日及2025年8月29日的公告（上述各段所用詞彙與該等公告所界定者各自具有相同涵義）。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2025年上半年，房地產市場依然震盪下行，國家和地方政府陸續出台的房地產支持政策，起到一定的「止跌回穩」效用，機構數據統計顯示，TOP-100房企2025年上半年累計合約銷售金額同比錄得雙位數下降，但相比於去年同期，降幅有所收窄。

今年一季度，受益於政策刺激效應，疊加「小陽春」行情，市場表現整體保持平穩；二季度，隨著政策刺激效應逐漸減弱，市場情緒轉弱並向低迷區間發展。從城市能級層面來看，一線及強二線城市新房成交面積同比普遍增長，其中深圳、廣州增長雙位數增長，北京、上海小幅增長；杭州、成都等二線熱點城市因優質改善盤入市，成交量保持平穩。一線城市及部分強二線城市表現出了較強的修復能力，二線弱能級、三四線及以下能級城市市場表現不及預期，市場分化進一步加劇。

受房地產市場銷售持續萎靡、開發商現金流持續緊張影響，房企拿地意願較弱，新開工、施工及竣工規模依然較低。國家統計局數據顯示，2025年上半年房地產投資金額為人民幣4.67萬億元，同比下降11.2%。

整體表現

期內，本集團的收入為人民幣23億9,652萬元。於2025年上半年，虧損為人民幣73億9,153萬元。資本虧絀達人民幣194億4,661萬元。董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月期間派付中期股息。

物業銷售

期內，本集團的物業銷售收入達人民幣21億7,438萬元，同比下降64.52%，佔本集團總收入的90.73%。交付的物業總建築面積約為278,399平方米，物業銷售收入下跌主要是由於期內交付物業面積減少所致。2025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7,810元。

在區域分佈上，華中區域、環渤海區域、長三角區域、粵港澳大灣區（「大灣區」）、海西經濟區及西南區域分別貢獻確認收入金額的31.94%、28.56%、21.17%、11.92%、3.52%及2.89%，其中華中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2025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	76,584	10,304	7,432
長三角區域	460,331	51,123	9,004
環渤海區域	621,071	82,126	7,562
華中區域	694,429	89,505	7,759
大灣區	259,258	29,965	8,652
西南區域	62,709	15,376	4,078
已確認物業銷售總計	<u>2,174,382</u>	<u>278,399</u>	<u>7,810</u>

下表載列各個區域於2024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	128,504	23,130	5,556
長三角區域	3,559,622	215,586	16,511
環渤海區域	70,204	8,936	7,856
華中區域	1,540,383	111,634	13,799
大灣區	104,216	17,442	5,975
西南區域	725,462	65,884	11,011
已確認物業銷售總計	<u>6,128,391</u>	<u>442,612</u>	<u>13,846</u>

合約銷售

期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣37億2,851萬元。合約銷售面積為254,589平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣14,645元。

2025年上半年，長三角區域的合約銷售達人民幣20億1,938萬元，佔集團整體合約銷售金額的54.16%，依然是集團合約銷售貢獻佔比較大的區域。大灣區的合約銷售總額為人民幣9億4,374萬元，佔集團合約銷售總額的25.31%，穩定的銷售佔比，體現了禹洲集團戰略佈局大灣區的優勢成果。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4億1,946萬元，佔集團合約銷售總額的11.25%。西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣3億4,593萬元，佔集團合約銷售總額的9.28%。

期內，受益於國家及地方政府對房地產市場的支持政策，疊加「小陽春」行情，使得一季度市場銷售得到一定的支撐，然而二季度市場行情繼續轉弱，市場表現不及預期。面對持續低迷的市場行情，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，並結合政府出台的利好政策及時調整營銷策略，使得銷售業績有一定的支撐。與此同時，禹洲集團結合「小而美」經營思路，積極探索客群消費場景、消費習慣的變化，繼續鞏固「禹洲星勢力」主播矩陣，在推廣聯動、平台轉化以及形象標準化方面持續升級改造，使得團隊專業能力全面提升，不斷摸索通過微信、微博、抖音短視頻以及小紅書等平台進行項目的宣傳推廣，同步搭建新媒體選題庫等標準化工具，確保內容精準觸達目標客群，積極拓寬數字化營銷獲客途徑，持續助力集團的銷售目標達成。

下表載列各區域於2025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	73,999	6,570	11,263
長三角區域	2,019,384	132,043	15,293
華中區域	222,331	18,220	12,203
大灣區	943,743	45,531	20,727
西南區域	123,597	11,856	10,425
環渤海區域	345,456	40,369	8,557
總計	<u>3,728,510</u>	<u>254,589</u>	<u>14,645</u>

下表載列各區域於2024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	162,064	17,273	9,383
長三角區域	1,927,299	111,218	17,329
華中區域	370,129	28,169	13,140
大灣區	1,295,656	69,976	18,516
西南區域	282,063	24,581	11,475
環渤海區域	309,028	28,094	11,000
總計	<u>4,346,239</u>	<u>279,311</u>	<u>15,561</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上海、深圳、杭州、廈門、南京、蘇州、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7個，共39個項目，打造商業面積超153萬平方米，其中購物中心、寫字樓及社區商業業態的佔比分別為60%、20%及20%。

2025年禹洲商業閩系文化傳播戰略正式發佈，將汲取閩系文化之精粹，重塑當代消費體驗，讓精彩與美好常在禹悅生活裡。作為發源於閩南的綜合性商業地產運營商，禹洲商業從閩南文化中汲取靈感，以閩商文化為內核，以「超級新事Super New Highlights」為季度主題，從線下到線上，積極聯動各地政府機構與組織，聚焦在文化、公益等不同維度，推出「超級好勢妙會」、「非遺好戲」、「新春照相館」、「機器人巡遊」等特色活動，並開啟傳承千年底蘊的「禹舟載粽語——趣味閩南語全國挑戰賽」等文化體驗，為消費者帶來好吃好逛的趣味體驗的同時，傳承與發展傳統文化。活動累計吸引近1000萬人次參與，在深化閩商文化印記的同時，實現傳統民俗與現代潮流的靈感共鳴。

禹洲商業以U-Square服務體系為宗旨，深度融合用戶需求、辦公場景與專業服務，構建起以保障服務、溫度服務、功能服務為三大核心支柱的綜合性商務平台，精心打造涵蓋「禹專業、禹安心、禹管家、禹多彩、禹空間、禹資源」的六大服務體系，旨在通過精準洞察用戶需求、高效整合集團豐富的產品空間載體、以及多元化的資源與專業服務優勢，為租戶創造高效、舒適、富有價值的辦公與生活新體驗。

酒店營運

2025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0.8萬元。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2025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。禹洲集團始終專注於自身產品力的提升，力求為客戶提供回歸生活本質的精緻化的品質住宅。「溫度空間」系列產品圍繞「1個核心、3個空間、5個產品主張、6個產品價值」搭建，並不斷創新迭代。產品設計上結合自然環境和當地生活習慣，從產品細節著手，隨著時間推移，生活場景亮點不斷呈現，既能看朝霞從城市地平線升起，觀夕陽隱入海灣；在自家樓下體驗城市露營的悠閑與快樂的同時，也能輕鬆享受三五好友聚在一處，大擺龍門陣的閑適，致力於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2025年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,035萬平方米，161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5,943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2025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	823,975	8.0%
福州	7	151,232	1.4%
泉州	3	659,101	6.4%
龍岩	1	21,013	0.2%
漳州	4	661,293	6.4%
小計	41	2,316,614	22.4%
長三角區域			
上海	15	555,784	5.4%
南京	15	268,760	2.6%
杭州	2	172,566	1.7%
紹興	1	125,882	1.2%
寧波	2	14,088	0.1%
蘇州	14	439,432	4.3%
常州	1	23,158	0.2%
無錫	3	61,163	0.6%
合肥	14	730,726	7.1%
蚌埠	1	479,849	4.6%
金華	1	3,316	0.0%
揚州	2	271,990	2.6%
舟山	1	32,591	0.3%
徐州	1	1,190	0.0%
小計	73	3,180,495	30.7%

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
環渤海區域			
北京	1	26,656	0.3%
天津	10	1,160,116	11.2%
青島	4	68,028	0.7%
石家莊	1	5,150	0.0%
唐山	2	451,120	4.4%
瀋陽	1	86,535	0.8%
小計	19	1,797,605	17.4%
華中區域			
武漢	4	561,359	5.4%
新鄉	1	118,769	1.1%
開封	1	88,697	0.9%
鄭州	3	485,246	4.7%
小計	9	1,254,071	12.1%
大灣區			
香港	1	2,042	0.0%
深圳	1	51,281	0.5%
惠州	2	338,877	3.3%
佛山	4	111,518	1.1%
中山	1	15,965	0.1%
江門	1	109,430	1.1%
小計	10	629,113	6.1%
西南區域			
重慶	4	347,584	3.4%
成都	2	1,335	0.0%
小計	6	348,919	3.4%
合計	158	9,526,817	92.1%
城市更新			
大灣區			
深圳	1	72,367	0.7%
珠海	1	627,022	6.0%
惠州	1	122,339	1.2%
合計	3	821,728	7.9%
總計	161	10,348,545	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2025年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣23億9,652萬元，較去年同期下降62.42%，主要原因是期內交付物業面積減少，令物業銷售確認收入有所下降。其中，物業銷售收入約為人民幣21億7,438萬元，較去年同期下降64.52%，佔總收入的90.73%；物業管理費收入約為人民幣1億523萬元，較去年同期下降16.1%；投資物業租金收入約為人民幣1億1,690萬元，較去年同期下降4.67%；酒店運營收入約為人民幣0.8萬元。

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2025年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣23億7,397萬元，比2024年同期人民幣62億6,951萬元下降62.13%。銷售成本下降主要是隨著期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2025年上半年的毛利為人民幣2,255萬元，毛利率為0.94%。毛利下降主要由於期內本集團交付的物業建築面積減少所致。

投資物業公允值虧損

本集團於2025年上半年錄得投資物業公允值虧損人民幣7億2,739萬元（2024年上半年：人民幣3億4,627萬元）。投資物業公允值虧損主要由於位於廈門、合肥及深圳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2024年上半年的人民幣3,171萬元，下降約38.09%至2025年上半年的人民幣1,963萬元。其他收入及收益減少乃主要由於2025年上半年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2024年上半年的約人民幣1億3,575萬元，下降46.17%至2025年上半年的約人民幣7,308萬元。本集團採用有效的成本控制措施，並於2025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2024年上半年約人民幣2億170萬元，上升至2025年上半年約人民幣6億8,485萬元，主要由於期內滙兌虧損增加所致。

其他開支

其他開支由2024年上半年約人民幣1億8,643萬元，下降至2025年上半年的約人民幣2,664萬元，主要由於期內商譽減值及按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損減少所致。

融資成本

本集團的融資成本由2024年上半年約人民幣18億9,818萬元，下降至2025年上半年約人民幣18億7,421萬元，主要為境內貸款金額減少所致。

應佔合營公司損益

2025年上半年，本集團應佔合營公司虧損為約人民幣2億8,527萬元，2024年上半年則為應佔利潤為約人民幣4,507萬元。2025年上半年，合營公司的總收入為人民幣2億8,225萬元，合營公司的毛利率為-5.47%。

應佔聯營公司損益

2025年上半年，本集團應佔聯營公司虧損為約人民幣2億5,450萬元，2024年上半年則為應佔虧損約人民幣1億5,533萬元。2025年上半年，聯營公司的總收入為人民幣13億4,125萬元，聯營公司的毛利率為-12.06%。

所得稅

本集團2025年上半年的所得稅抵免為約人民幣1億8,669萬元，2024年上半年的所得稅開支為約人民幣1億2,269萬元。所得稅開支減少主要由於期內遞延稅項負債減少所致。

期內虧損

2025年上半年，本集團期內虧損為人民幣73億9,153萬元，2024年上半年的期內虧損為人民幣80億1,280萬元。該虧損主要由於期內減值虧損撥備、投資物業公允值虧損和收入減少所致。

非控股權益應佔虧損

2025年上半年，本集團非控股權益應佔虧損為人民幣17億5,947萬元，而2024年上半年的期內虧損為人民幣17億5,682萬元。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2025年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣0.88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7.91%。

現金狀況

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物和受限制現金約為人民幣28億824萬元。

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2025年6月30日，本集團的計息銀行及其他借貸、公司債券以及優先票據餘額合共為人民幣519億7,164萬元（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2024年12月31日的人民幣526億2,022萬元，下降1.23%。下降是由於期內償還銀行及其他借貸所致。借貸加權平均利率為7.91%，較截至2024年12月31日止年度的8.07%下降0.16個百分點。於2025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127.83%，較2024年12月31日上升12.73個百分點。

淨資產負債比率

截至2025年6月30日，本集團的淨負債比率為-252.81%（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和受限制現金除以權益總額）。

於2025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128億1,392萬元（2024年12月31日：人民幣114億5,096萬元）。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5,292萬元（2024年12月31日：人民幣5,292萬元）及人民幣11億7,004萬元（2024年12月31日：人民幣8億8,894萬元）。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1,002萬元（2024年12月31日：人民幣676萬元）。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47億7,486萬元（2024年12月31日：人民幣47億9,842萬元），其中計入本集團計息銀行及其他借貸的本金為人民幣28億224萬元（2024年12月31日：人民幣28億1,618萬元），計入財務擔保的預期信貸損失撥備為人民幣22億5,554萬元（2024年12月31日：人民幣21億1,292萬元）。

貨幣風險

截至2025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519億7,164萬元中，約有16.38%為人民幣計值及83.62%為港元及美元計值。

於2025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	608,057	36,574
人民幣	8,510,643	2,653,331
美元	42,852,935	118,335
總計	<u>51,971,635</u>	<u>2,808,240</u>

* 包含受限制現金

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。2025上半年，人力資源部圍繞「行於誠」年度主題開展多項企業文化工作。截至2025年6月30日，本集團共有981名僱員。

2025年上半年，在「行於誠」年度主題的指引下，禹洲集團持續以提升組織效能、激發團隊活力為核心，同時將文化評估融入人才的選拔與留用各階段，選任風清氣正、艱苦奮鬥的人，發展勇於擔當、務實落地的人，獎勵創造業績、追求卓越的人，持續激勵禹洲人艱苦奮鬥、勇往直前、追求卓越，共同推動集團的發展，穿越行業週期。禹洲集團始終重視員工的身心健康與職業發展，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。在春節、元宵節、端午節等傳統節日發放福利禮品；在三八婦女節當天為女性員工準備了暖心禮物、組織多樣化活動；目標衝刺節點，為項目工程、營銷案場的同事送去關懷物資補給，激勵一線同事披荊斬棘，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，配合集團長遠的戰略佈局，積極儲備人才力量，對人才啟動、人才評估、人才環境建設等方面進行全方位發展與更新，為集團攻堅提供關鍵人才動能，為集團的未來可持續發展奠定堅實根基。

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

誠如本公司日期分別為2025年6月23日及2025年7月15日的供股章程及公告（本段所用詞彙與該等文件所界定者各自具有相同涵義）所披露，本公司按每持有100股股份可獲發49股供股股份的基準以非包銷基準進行供股，且繳足股款供股股份已於2025年7月17日開始於聯交所買賣。本公司根據供股配發及發行合共2,690,960,456股供股股份，相當於供股項下提呈發售的最高數目供股股份的約83.92%。已配發及發行的供股股份在所有方面與當時已發行股份享有同等地位。本公司自供股所籌集的所得款項淨額為約92.2百萬港元，已／將用於支付重組支持協議費用、支付予債權人及／或債權人小組顧問的費用、本集團之一般營運資金需求及其他費用，詳情載於本公司日期為2025年7月15日的公告。就供股而言，本公司已對因行使尚未行使購股權而將予發行之股份的行使價及數目作出若干調整，詳情載於本公司日期為2025年7月15日的公告。

誠如本公司日期為2025年8月12日、2025年8月21日及2025年8月27日的公告（本段所用詞彙與該等公告所界定者各自具有相同涵義）所披露，本公司已獲得來自短期票據絕大部分合資格持有人的同意，內容有關對短期票據條款的若干修訂。建議修訂（有關（其中包括）應計利息資本化、本公司選擇將部分利息以實物支付利息方式支付的權利、刪除若干強制贖回日期及減少最低本金額）已使本公司於短期票據項下之還款安排與未來現金流量的預計時間相匹配，以提高重組生效日期後本集團的財務穩定性。建議修訂緊隨於重組生效日期發行短期票據後生效。有關建議修訂的詳情，請參閱本公司日期為2025年8月12日的公告。

誠如本公司日期為2025年8月29日的公告(「**重組生效日期公告**」，本段所用詞彙與該公告所界定者各自具有相同涵義)所披露，重組生效日期已於2025年8月29日落實，且與現有債務融資文件有關的負債(不包括計劃除外負債)已全面解除，以換取向相關計劃債權人發行計劃代價權益，其中包括(a)短期票據權益、(b)現金代價權益、(c)中期票據權益、(d)新股本權益及(e)長期票據權益。於重組生效日期落實後，本集團實現重大去槓桿化，約66.8億美元債務得以化解，這將使本公司能夠實現可持續之資本結構，以應對其長期業務營運，並降低本集團持續營運之風險。鑒於中期票據及長期票據之期限介乎四至十年，概無中期票據及長期票據於發行後於本集團財務報表中分類為流動負債。建議重組所造成之債務削減將大幅改善本集團之總體財務狀況，並減輕本集團之即時流動資金壓力。有關建議重組的詳情，請參閱本公司日期為2024年12月13日的通函及重組生效日期公告。

除上文披露者外，報告期後並無重大事項。

中期股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月期間派付中期股息。

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。

向聯屬公司提供財務資助

於2025年6月30日，本集團已通過提供墊款及融資擔保向其聯屬公司（包括本集團的聯營公司及合營公司）提供財務資助，詳情如下：

聯屬公司（「聯屬公司」）名稱	本集團應 佔聯屬公司 之權益	於2025年 6月30日 向聯屬公司 提供之墊款 人民幣千元	向聯屬公司 提供之 融資擔保 人民幣千元	總計 人民幣千元
天津禹洲裕成房地產開發有限公司	13%	902,631	—	902,631
廈門中蓉房地產開發有限公司	33%	768,859	—	768,859
成都禹鴻房地產開發有限公司	51%	656,883	—	656,883
蘇州禹鴻遠盈置業有限公司	20%	613,435	—	613,435
天津禹洲興漢房地產開發有限公司	26%	517,719	—	517,719
天津禹洲潤成置業有限公司	49%	475,027	—	475,027
天津軒溢房地產開發有限公司	60%	413,402	—	413,402
蘇州灝溢房地產開發有限公司	20%	395,295	—	395,295
太倉康溢達房地產開發有限公司	49%	348,012	310,439	658,451
無錫興鴻益置業有限公司	50%	332,497	—	332,497
滎陽市雅恒置業有限公司	34%	290,934	—	290,934
南京琨灝五金貿易有限公司	80%	268,541	—	268,541
南京溪茂置業有限公司	20%	255,257	—	255,257
青島盛港投資有限公司	17%	229,718	—	229,718
蘇州新禹溪建設發展有限公司	49%	198,394	324,100	522,494
杭州昌赫置業有限公司	23%	192,952	—	192,952
天津聯禹置業有限公司	48%	27,396	—	27,396
天津博尚萬逸房地產開發有限公司	30%	26,107	—	26,107
合肥灝溢房地產開發有限公司	50%	18,409	—	18,409
合肥瑞鑒置業有限公司	51%	16,179	—	16,179
無錫豐翔房地產開發有限公司	40%	13,689	—	13,689
太倉禹洲益龍房地產開發有限公司	23%	5,198	—	5,198
天津和諧家園建設開發有限公司	27%	—	466,500	466,500
重慶通融實業有限公司	49%	—	52,920	52,920
揚州市美贊房地產發展有限公司	30%	—	69,000	69,000
總計		<u>6,966,534</u>	<u>1,222,959</u>	<u>8,189,493</u>

附註：

1. 該等墊款為無抵押、免息且無固定還款期限及將於適當時償還。
2. 所有承諾融資將自本集團內部資源及／或銀行融資作出。
3. 除上文所披露者外，概無有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.13至13.16條之其他披露責任。

於2025年6月30日，本集團提供予聯屬公司之財務資助總額合共約為上市規則第14.07(1)條所界定資產比率項下之11.0%。

根據上市規則第13.22條，於2025年6月30日，由本集團提供財務資助的聯屬公司的合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	合併財務狀況表 人民幣千元	本集團應佔權益 人民幣千元
非流動資產	9,033,347	3,575,068
流動資產	59,908,006	18,835,646
流動負債	(40,301,075)	(12,839,070)
總資產減流動負債	28,640,278	9,571,644
非流動負債	(3,617,902)	(1,179,141)
資產淨額	25,022,376	8,392,503

聯屬公司的合併財務狀況表乃透過合併該等公司於2025年6月30日的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，以及按財務狀況表的主要分類進行重新分類。

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2024年12月31日止年度之最近年度報告（「**該年報**」）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（包括出售庫存股份）。於報告期末，本公司並無持有庫存股份。

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責。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2025年6月30日止六個月的期間，本公司概無授出購股權。

股份獎勵計劃

茲提述本公司該年報，本公司謹就該年報第233頁所界定的股份獎勵計劃補充以下資料：

股份獎勵計劃參與者

於股份獎勵計劃的規則規限下，本公司董事會可不時全權酌情挑選任何僱員（不包括任何除外僱員）作為獲選僱員參與股份獎勵計劃，並按其可能全權酌情決定的有關數目以及有關條款及條件並在其規限下，向任何獲選僱員無償授出有關數目的獎勵股份。

根據股份獎勵計劃可供發行的股份總數及百分比

於2025年1月1日、2025年6月30日及本公告日期，根據股份獎勵計劃可供獎勵的股份總數為10,324,504股，於2025年1月1日及2025年6月30日佔本公司已發行股份約0.16%，於本公告日期佔本公司已發行股份約0.07%。所購入股份概無根據股份獎勵計劃授出。由於概無授出所購入股份，故並無緊接獎勵獲歸屬當日前之股份加權平均收市價。

最高限額

獲選僱員根據股份獎勵計劃可獲授的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。

獎勵股份的歸屬

受限於股份獎勵計劃的條款及條件以及履行所有相關歸屬條件，受託人根據股份獎勵計劃規則條文代表獲選僱員持有的相應獎勵股份應按照相關歸屬時間表（如有）歸屬予該獲選僱員，而受託人應按照獲選僱員的指示安排於歸屬日期將歸屬股份轉讓予該獲選僱員，或安排出售歸屬股份並將銷售所得款項（經扣除相關銷售開支）轉讓予獲選僱員。

就於歸屬日期或之前任何時間身故或通過與本集團成員公司協議退休的獲選僱員而言，相關獲選僱員的所有獎勵股份應被視為於緊接其身故前一天或緊接其自本集團相關成員公司退休前一天被歸屬。

於本公告日期，根據本公司所有購股權計劃及股份獎勵計劃已授出購股權及獎勵的可予發行的股份總數及其佔已發行股份的百分比分別為122,047,273股及0.82%（2025年1月1日：114,392,504股及1.75%）。

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2025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2025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

2025年初以來，國家對房地產行業繼續保持寬鬆態勢，政策從「托底」向「激活」進行漸進式宏觀調控。預計2025年下半年「止跌回穩」依然是政策主基調，國家將在更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策方向進一步發力，持續刺激需求不斷釋放。宏觀政策持續寬鬆，對市場信心修復、緩解居民購房顧慮將起一定積極作用，預期未來房地產市場或將呈築底修復趨勢。近年來，中央政策持續引導行業向建造「好房子」方向發展，未來「好城市+好房子」概念加持下的優質房源，將受到市場的認可。

當前，房地產行業依然處於深度調整週期，房企所面臨的環境之複雜及嚴峻遠超預期，禹洲集團深知，在激烈的行業競爭中，市場不會給我們任何喘息的機會，行業的變革與發展不會因為我們當下所面臨的困難而放緩腳步。面對艱難的挑戰，禹洲集團將以「戰略清醒、創新破局、全員共進」三大原則，秉持堅定的信念和務實的態度，於變局中開闢發展新路徑。集團將堅持把促進銷售與資金管控放在戰略高度，持續推進營銷創新舉措，嚴格進行資金精細化管理，加速存量資產盤活，提升資金運轉效率。不斷優化人才管控體系，提升人才活力和人均效能，深化管理賦能的同時，不斷提升服務品質，持續打造企業核心競爭力。集團上下將秉承永不懈怠、勇敢挑戰、積極拼搏及創新破局的理念，始終踐行「不飽食以終日，不棄功於寸陰」，為確保企業健康可持續發展、保障各方切身利益而努力奮鬥。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2025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）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。