

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)

(股本股份代號：01628)

(債務股份代號：40079，40112，40343，40517及05287)

截至2024年12月31日止年度業績公告

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2024年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2023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會計準則(包括所有的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製並經董事會審核委員會審閱。

財務摘要

1. 2024年，合約銷售金額人民幣79億5,311萬元，同比下降55.42%。
2. 2024年收入按年下降54.76%，至人民幣97億1,626萬元。
3. 2024年母公司擁有人應佔虧損為人民幣119億6,684萬元，而2023年錄得母公司擁有人應佔虧損為人民幣105億2,057萬元。

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	9,716,264	21,477,083
銷售成本		<u>(9,540,325)</u>	<u>(21,109,247)</u>
毛利		175,939	367,836
投資物業公允值虧損淨額		(1,048,026)	(3,033,881)
其他收入及收益	3	64,090	351,047
銷售及分銷成本		(211,088)	(385,384)
行政開支		(848,068)	(861,313)
其他開支		(364,914)	(571,090)
撇減持作銷售用途的物業及在建物業至可變現淨值		(6,612,235)	(4,548,883)
於合營公司及聯營公司投資的減值		(114,316)	(93,456)
其他應收款項減值		(1,584,411)	(1,603,056)
重新計量財務擔保合約		(233,831)	(179,609)
融資成本	5	(3,964,401)	(3,862,323)
應佔合營公司損益		477,928	294,057
應佔聯營公司損益		<u>(396,965)</u>	<u>(105,278)</u>
除稅前虧損	6	(14,660,298)	(14,231,333)
所得稅開支	7	<u>(114,565)</u>	<u>(78,077)</u>
年度虧損		<u><u>(14,774,863)</u></u>	<u><u>(14,309,410)</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(11,966,840)	(10,520,568)
非控股權益		<u>(2,808,023)</u>	<u>(3,788,842)</u>
		<u><u>(14,774,863)</u></u>	<u><u>(14,309,410)</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>(187.23)</u></u>	<u><u>(165.05)</u></u>
—攤薄(每股人民幣分)	9	<u><u>(187.23)</u></u>	<u><u>(165.05)</u></u>

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度虧損	<u>(14,774,863)</u>	<u>(14,309,410)</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	<u>(768,791)</u>	<u>(715,629)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
物業重估盈餘	42,408	–
物業重估之所得稅影響	(10,602)	–
按公允值計入其他全面收益的金融資產變動	<u>(6,367)</u>	<u>(48,921)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>25,439</u>	<u>(48,921)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(743,352)</u>	<u>(764,550)</u>
年度全面虧損總額	<u>(15,518,215)</u>	<u>(15,073,960)</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(12,710,192)	(11,285,118)
非控股權益	<u>(2,808,023)</u>	<u>(3,788,842)</u>
	<u>(15,518,215)</u>	<u>(15,073,960)</u>

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,106,871	2,474,948
投資物業	11,188,200	12,339,900
商譽	–	65,963
於合營公司投資	2,060,673	2,373,722
於聯營公司投資	4,847,499	5,509,165
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
遞延稅項資產	683,170	1,050,453
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	20,891,513	23,825,618
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	18,112,748	29,607,234
持作銷售用途的物業	13,037,581	15,734,875
預付款、其他應收款項及其他資產	24,856,097	31,006,494
預付企業所得稅	695,411	609,984
預付土地增值稅	871,841	959,254
按公允值計入損益的金融資產	–	240,813
受限制現金	1,858,068	1,368,808
現金及現金等價物	1,119,141	3,773,803
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	62,175,342	84,925,720

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
合約負債		5,361,237	12,069,626
貿易應付款項	10	7,960,003	10,118,689
其他應付款項及應計費用		24,030,690	21,492,041
計息銀行及其他借貸		5,625,105	7,178,115
公司債券	11	900,000	1,412,500
優先票據	12	38,789,815	38,719,873
應付企業所得稅		1,979,475	1,985,197
土地增值稅撥備		1,330,573	1,547,433
流動負債總額		<u>85,976,898</u>	<u>94,523,474</u>
流動負債淨額		<u>(23,801,556)</u>	<u>(9,597,754)</u>
總資產減流動負債		<u>(2,910,043)</u>	<u>14,227,864</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		5,330,302	5,433,869
公司債券	11	1,975,000	1,800,000
遞延稅項負債		1,520,341	1,934,018
非流動負債總額		<u>8,825,643</u>	<u>9,167,887</u>
(負債) / 資產淨額		<u>(11,735,686)</u>	<u>5,059,977</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		(15,019,383)	(2,039,836)
非控股權益		<u>(12,547,450)</u>	<u>432,097</u>
		<u>811,764</u>	<u>4,627,880</u>
(資本虧絀) / 權益總額		<u>(11,735,686)</u>	<u>5,059,977</u>

附註：

1. 呈列基準

本集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損人民幣14,774,863,000元，截至該日，本集團擁有流動負債淨額人民幣23,801,556,000元及負債淨額人民幣11,735,686,000元以及未付清優先票據利息1,285,496,000美元（相當於人民幣9,143,333,000元）、未付計息銀行借貸利息24,482,000美元（相當於人民幣176,124,000元）及47,325,000港元（相當於人民幣43,825,000元），及未支付優先票據的本金共計3,095,085,000美元（相當於人民幣22,014,377,000元），以及未支付計息銀行借貸的本金共計179,583,000美元（相當於人民幣1,291,926,000元）及206,162,000港元（相當於人民幣190,914,000元）。根據優先票據及計息銀行借貸協議的條款及條件，相關未支付利息或逾期本金已導致發生違約事件。因此，各自債權人有權要求立即償還未償還本金連同應計利息。於2024年12月31日，本集團擁有總額為人民幣52,620,222,000元的計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據，而手頭可得現金及現金等價物為人民幣1,119,141,000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2026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，已透過計劃安排（或平行計劃安排）（「計劃」）就實施本集團境外債務整體重組（「建議重組」）進行建設性對話。自2024年2月8日起，約佔93%現有票據的債權人（「計劃債權人」）已加入重組支持協議。

計劃已於2024年9月16日在計劃債權人會議上獲得計劃債權人所需的法定大多數批准。香港特別行政區高等法院原訟法庭及開曼群島大法院已於2024年9月分別批准香港計劃及開曼計劃，計劃生效日期為2024年10月4日。

於2025年2月20日，本公司已獲得大多數計劃債權人的必要支持，而重組生效日期的最終最後截止日期已由原定的2025年2月28日延長至2025年8月31日，以便有更多時間履行剩餘重組條件。

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執行剩餘實施步驟，以於最終最後截止日期前進行建議重組；及

- (b) 視乎市場狀況，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經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類作流動或非流動（「2020年修訂」）
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債（「2022年修訂」）
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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的會計政策、本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現之呈列及／或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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入		
客戶合約收入		
物業銷售	9,226,399	20,996,450
物業管理費收入	267,304	231,509
酒店經營收入	1,103	9,780
	<u>9,494,806</u>	<u>21,237,739</u>
其他來源的收入		
投資物業租金收入	221,458	239,344
	<u>221,458</u>	<u>239,344</u>
	<u>9,716,264</u>	<u>21,477,083</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	30,525	67,068
出售附屬公司的收益淨額	1,597	205,530
出售合營公司及聯營公司的收益淨額	11,813	—
其他	20,155	78,449
	<u>64,090</u>	<u>351,047</u>
	<u>64,090</u>	<u>351,047</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2024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
分部收入						
向外部客戶作出的銷售額	9,226,399	221,458	267,304	1,103	-	9,716,264
其他收入及收益	32,077	842	303	-	343	33,565
總額	9,258,476	222,300	267,607	1,103	343	9,749,829
分部業績	(9,683,443)	(1,081,431)	90,057	(346)	(51,259)	(10,726,422)
對賬：						
利息收入						30,525
融資成本						(3,964,401)
除稅前虧損						(14,660,298)
其他分部資料：						
折舊	33,352	26,318	2,125	1,262	301	63,358
資本開支*	358	1,162	310	-	-	1,830
投資物業公允值虧損淨額	-	1,048,026	-	-	-	1,048,026
物業重估的公允值虧損	197,766	-	-	-	-	197,766
物業、廠房及設備減值	61,940	-	-	-	-	61,940
商譽減值	65,963	-	-	-	-	65,963
於合營公司及聯營公司投資之減值	114,316	-	-	-	-	114,316
其他應收款項減值	1,584,411	-	-	-	-	1,584,411
重新計量財務擔保合約	233,831	-	-	-	-	233,831
應佔合營公司溢利	(477,928)	-	-	-	-	(477,928)
應佔聯營公司虧損	396,965	-	-	-	-	396,965
撇減持作銷售用途的物業及在建物業至 可變現價值淨值	6,612,235	-	-	-	-	6,612,235
於合營公司投資	2,060,673	-	-	-	-	2,060,673
於聯營公司投資	4,847,499	-	-	-	-	4,847,499

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

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
分部收入						
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
總額	21,250,516	268,902	231,736	9,813	95	21,761,062
分部業績	(7,428,135)	(2,925,730)	10,419	3,447	(96,079)	(10,436,078)
對賬：						
利息收入						67,068
融資成本						(3,862,323)
除稅前虧損						(14,231,333)
其他分部資料：						
折舊	28,428	27,307	2,258	41	317	58,351
資本開支*	3,720	536	65	26	–	4,347
投資物業公允價值虧損淨額	–	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
撇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。

主要客戶資料

於截至2023年及2024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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據的利息	4,301,215	4,370,122
減：資本化利息	<u>(336,814)</u>	<u>(507,799)</u>
	<u>3,964,401</u>	<u>3,862,323</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊	63,358	58,351
物業、廠房及設備減值*	61,940	–
物業重估的公允值虧損*	197,766	–
商譽減值*	65,963	205,110
僱員福利支出(包括董事及首席執行官薪酬)		
工資及薪金	123,361	207,030
以權益結算購股權開支	3,164	6,920
退休福利計劃供款	18,877	27,825
減：資本化金額	<u>(19,384)</u>	<u>(55,525)</u>
	<u>126,018</u>	<u>186,250</u>

* 該等項目計入綜合損益表內「其他開支」。

7. 所得稅

由於本集團年內並無於香港產生應課稅利潤，故並無於本年度就香港利得稅作出撥備（2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅		
—本年度支出	86,260	199,195
—過往年度(超額撥備)/撥備不足	(40,087)	14,983
中國土地增值稅	125,388	368,846
	<u>171,561</u>	<u>583,024</u>
遞延：		
本年度	(56,996)	(504,947)
本年度稅項支出總額	<u>114,565</u>	<u>78,077</u>

8. 股息

董事不建議就截至2024年及2023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2024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（2023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（2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(11,966,840)	(10,520,568)
有關高級永續證券的分派	<u>(265,928)</u>	<u>(263,318)</u>
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u><u>(12,232,768)</u></u>	<u><u>(10,783,886)</u></u>
	股份數目	
	2024年	2023年
股份		
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><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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	4,784,145	7,302,454
1至2年	<u>3,175,858</u>	<u>2,816,235</u>
	<u><u>7,960,003</u></u>	<u><u>10,118,689</u></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
2024年到期的公司債券	1,075,000	1,075,000
2025年到期的公司債券	1,800,000	2,137,500
	2,875,000	3,212,500
分類為流動負債的部分	(900,000)	(1,412,500)
非流動負債	1,975,000	1,800,000

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，一間大型中國國有資產管理公司對本金金額人民幣925,000,000元的6.5厘公司債券替本公司作出代償。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年結付15%的未償還本金，並於2027年結付剩餘85%的未償還本金，因此於2024年12月31日的剩餘結餘人民幣1,075,000,000元分類為非流動負債。6.5厘公司債券於2023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。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。於報告期內，本集團已償還公司債券人民幣168,750,000元，於2024年12月31日剩餘結餘為人民幣900,000,000元。於2023年7月，本集團已與相關債券持有人協定變更償還條款，其中6.5厘公司債券二的結餘人民幣450,000,000元將於2025年12月31日前到期，因此於2024年12月31日分類為流動負債。而剩餘結餘人民幣225,000,000元及人民幣225,000,000元將分別於2026年1月及2026年7月到期，於2024年12月31日分類為非流動負債。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168,750,000元及人民幣900,000,000元於2023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。於報告期內,本集團已償還公司債券人民幣168,750,000元,於2024年12月31日剩餘結餘為人民幣900,000,000元。於2023年7月,本集團已與相關債券持有人協定變更償還條款,其中**6.5厘公司債券三**的結餘人民幣450,000,000元將於2025年12月31日前到期,因此於2024年12月31日分類為流動負債。而剩餘結餘人民幣225,000,000元及人民幣225,000,000元將分別於2026年3月及2026年9月到期,於2024年12月31日分類為非流動負債。**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168,750,000元及人民幣900,000,000元於2023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

	2024年			2023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	1,778,172	6.26	2023年	1,769,734
2017年優先票據—6%	6.35	2022年	83,532	6.35	2022年	83,135
2019年優先票據—8.625%	9.40	2022年	102,714	9.40	2022年	102,227
2019年優先票據一—8.5%	8.81	2023年	3,556,345	8.81	2023年	3,539,469
2019年優先票據二—8.5%	8.85	2024年	3,556,345	8.85	2024年	3,537,638
2019年優先票據—6%	7.74	2023年	2,845,076	7.74	2023年	2,831,575
2019年優先票據—8.375%	8.63	2024年	3,535,007	8.63	2024年	3,532,547
2019年優先票據—8.3%	8.56	2025年	3,440,022	8.56	2025年	3,462,488
2020年優先票據—7.375%	7.52	2026年	4,501,284	7.52	2026年	4,503,615
2020年優先票據—7.7%	7.87	2025年	2,830,172	7.87	2025年	2,826,319
2020年優先票據—7.85%	8.01	2026年	2,084,319	8.01	2026年	2,080,451
2021年優先票據—6.35%	6.36	2027年	3,919,641	6.36	2027年	3,924,604
2021年優先票據—8.5%	18.06	2022年	817,959	18.06	2022年	814,078
2021年優先票據—9.95%	14.06	2023年	1,273,171	14.06	2023年	1,267,130
2021年優先票據—12%	14.66	2023年	711,269	14.66	2023年	707,894
2022年優先票據—7.8125%	10.07	2023年	3,754,787	10.07	2023年	3,736,969
			38,789,815			38,719,873
分類為流動負債的部分			(38,789,815)			(38,719,873)

附註：於截至2024年12月31日止年度，本集團未付清優先票據利息446,592,000美元（相當於人民幣3,176,465,000元）（2023年：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997,000,000美元（相當於人民幣7,091,352,000元）（2023年：1,956,900,000美元（相當於人民幣13,852,773,000元））。截至2024年12月31日，本集團未付清優先票據利息1,285,496,000美元（相當於人民幣9,143,333,000元）（2023年：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3,095,085,000美元（相當於人民幣22,014,377,000元）（2023年：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2024年及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

境外債務重組方面，本公司已於2025年2月20日獲得大多數計劃債權人的必要支持，而重組生效日期的最終最後截止日期已由原定的2025年2月28日延長至2025年8月31日，以便有更多時間履行剩餘重組條件。

進一步詳情分別載於本公司日期為2025年1月17日、2025年2月5日及2025年2月20日的公告。

獨立核數師報告摘要

以下為有關本集團截至2024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會計準則真實而中肯地反映貴集團於2024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2024年12月31日止年度產生虧損人民幣14,774,863,000元，截至該日，貴集團擁有流動負債淨額人民幣23,801,556,000元及負債淨額人民幣11,735,686,000元以及未付清優先票據利息1,285,496,000美元（相當於人民幣9,143,333,000元）、未付計息銀行借貸利息24,482,000美元（相當於人民幣176,124,000元）及47,325,000港元（相當於人民幣43,825,000元），及未支付優先票據的本金共計3,095,085,000美元（相當於人民幣22,014,377,000元），以及未支付計息銀行借貸的本金共計179,583,000美元（相當於人民幣1,291,926,000元）及206,162,000港元（相當於人民幣190,914,000元）。根據優先票據及計息銀行借貸協議的條款及條件，相關未支付利息或逾期本金已導致發生違約事件。因此，各自債權人有權要求立即償還未償還本金連同應計利息。於2024年12月31日，貴集團擁有總額為人民幣52,620,222,000元的計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據，而手頭可得現金及現金等價物為人民幣1,119,141,000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

2024年前三季度，新房銷售同比下降明顯，二手房「以價換量」帶動市場保持一定的活躍度，得益於9月末國家陸續出台的力度較強的利好政策，四季度房企銷售呈「翹尾」回升趨勢，然而全年銷售市場較去年同比仍有雙位數的跌幅，房地產市場依然處於低位調整期。

從全年的銷售表現來看，國家對房地產市場的政策支持力度，對於銷售產生至關重要的影響。今年五六月份，市場受5•17新政的頒佈實施，市場迎來一波復甦行情，之後市場表現持續走弱；9月底，國家新一輪的刺激政策發佈後，市場應聲反彈，銷售表現得到了強有力的支撐。從成交價來看，成交均價有所下降。一方面，房企結合國家、地方政府出台的支持政策，積極採取促銷手段進行銷售；另一方面，二手房市場業主也紛紛調低出售目標價格，「以價換量」，使得成交均價呈下降態勢。從成交結構來看，市場繼續分化，新房成交佔比持續下降，二手房成交企穩回升，尤其總價低、戶型小的房源，成為剛需群體的優先置業選擇，在成交中佔比持續提升。市場各層面的表現反映出，當前房地產市場信心較弱，購房者出於對未來經濟形勢不明朗、工作收入不穩定以及房屋價格悲觀預期的擔憂，使得一部分需求受到抑制，居民購房更加偏向於客觀、理性。另外，政府頒佈實施的房地產收儲政策、城中村改造政策的落地執行不及預期，也使得市場庫存承壓。

2024年，土地市場景氣度持續在低位徘徊。受制於市場銷售疲軟、房企開工意願不足、資金周轉壓力等影響，土拍市場量價齊跌，土地成交溢價率，較去年變化不大，持續穩定在較低水平。從全年的土拍成交類型來看，國央企佔比進一步加大，且城投公司拿地佔比提升。

整體表現

年內，本集團的收入為人民幣97億1,626萬元，按年下降54.76%。年度母公司擁有人應佔虧損為人民幣119億6,684萬元。資本虧絀達人民幣117億3,569萬元。董事會不建議派發截止2024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92億2,640萬元，佔集團總收入的94.96%。交付的物業總建築面積約為815,330平方米。2024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11,316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、華中區域、環渤海區域、西南區域、粵港澳大灣區（「大灣區」）及海西經濟區，分別貢獻確認金額的45.63%、27.87%、10.36%、9.48%、4.26%及2.40%。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。

下表載列各區域於2024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	221,361	33,397	6,628
長三角區域	4,210,238	291,262	14,455
環渤海區域	955,351	120,479	7,930
華中區域	2,571,645	221,071	11,633
大灣區	392,941	59,490	6,605
西南區域	874,863	89,631	9,761
已確認物業銷售總計	<u>9,226,399</u>	<u>815,330</u>	<u>11,316</u>

下表載列各區域於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>

合約銷售

截至2024年12月31日，本集團累計的合約銷售金額為人民幣79億5,311萬元。合約銷售面積為545,787平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣14,572元。

2024年，長三角區域的合約銷售達人民幣37億7,497萬元，佔集團整體合約銷售金額的47.46%，依然是集團合約銷售貢獻佔比較大的區域。其中上海、杭州、合肥、蘇州、無錫及揚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28億5,367萬元，集團於長三角區域業務深耕成效顯著。大灣區的合約銷售總額為人民幣21億5,343萬元，佔集團合約銷售總額的27.08%，逐漸上升的銷售佔比，體現了禹洲集團戰略佈局大灣區的優勢成果。西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣10億6,140萬元，佔集團合約銷售總額的13.34%。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9億6,331萬元，佔集團合約銷售總額的12.12%。

2024年，受經濟、居民收入預期進一步下降影響，疊加春節假期，傳統的「小陽春」行情成交量不及預期，使得一季度市場行情表現較為疲軟；二季度受宏觀利好政策釋放、房企「以價換量」，尤其是5•17新政頒佈實施以來，促使房地產銷售迎來一波短暫的市場復甦行情，隨後政策刺激乏力，市場繼續震盪下行。隨著三季度末，國家陸續密集出台大力度刺激政策，三四季度市場行情止跌企穩，並走出翹尾行情。在面對持續低迷的市場行情下，禹洲集團竭盡全力、積極應對，憑藉著不斷進階的技能，敏銳捕捉房地產市場動向，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，將「禹洲新勢力計劃」升級蛻變為「禹洲星勢力」，在推廣聯動、平台轉化以及形象標準化方面持續升級改造，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，積極拓寬數字化營銷獲客途徑，在銷售達成路徑上深入思考並勇於嘗試，持續助力集團的銷售目標達成。

下表載列各區域於2024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	239,814	26,037	9,211
長三角區域	3,774,965	226,843	16,641
華中區域	661,735	56,259	11,762
大灣區	2,153,434	124,481	17,299
西南區域	399,662	35,370	11,299
環渤海區域	723,495	76,797	9,421
總計	<u>7,953,105</u>	<u>545,787</u>	<u>14,572</u>

下表載列各區域於2023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	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>

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、蘇州、南京、合肥、武漢及泉州等地，業務主要集中在海西經濟區、長三角和大灣區等經濟發達地區，擁有已開業項目32個及籌備期項目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%。

2024年新春伊始，消費市場回升態勢顯著，商業地產也重回活躍水準。禹洲商業集團（「禹洲商業」）2024年以「即刻煥新Young Power」為年度主題，從新項目、新營銷、新品牌等角度深刻詮釋注重市場及消費者需求的商業運營管理理念，致力於打造更貼近生活的美好商業。龍年開年，禹洲商業以「戲出東方有龍則靈」為主題，舉辦首屆年俗文化節，通過引入「港式年味」概念，打造年貨一條街「喜帖街」、喜慶美陳打卡點「喜事屋」、年俗文化市集等傳遞多元、新穎的商業價值。春節期間客流量同比提升109%，實現後疫情時代的首次客流雙倍增長。同時，在植樹節、讀書日、世界地球日、國際青年節等多個節日，禹洲商業聯合開展「Uyo城市生活節」多項活動，從聯動基金會的公益展覽、義賣到承辦文旅局、區政府的文化節、公益惠民活動，用商業作為文化價值的輸出載體，從更潮流的維度探索「可持續商業」與「低碳商業」概念。下半年，「非遺文化季」作為禹洲商業又一自創IP，在每年國慶黃金周強勢推出，將閩南傳統博餅文化、戲劇文化、閩食文化帶給全國消費者，樹立行業內具有標籤特色的閩商形象。禹洲商業將首店經濟、市集經濟、寵物經濟貫穿全年活動策劃，用市集、城市運動計劃、美食夜市等形式與戶外空間做連結，將室內消費場景延展至室外，帶來更有彈性的商業業態矩陣。2024年禹洲商業累計開展逾2,000場戶外活動，累計客流破3,000萬人次；組織百場消防、急救與反恐演練，提升商場設施安全性，為超1,800萬人次的顧客提供安心無憂的購物環境。同時，禹洲商業積極引入茶飲、餐飲、零售、體驗等多業態新品牌，泉州禹悅匯新增多家知名茶飲品牌，與場內10餘家奶茶品牌形成人氣奶茶一條街；上海浦東禹悅匯則聚焦零售業態，引進多家品牌惠南首店進駐；廈門禹悅匯繼續強化潮流體驗店的屬性，成功引入多家網紅品牌。多家知名、網紅品牌的區域級首店進駐，進一步豐富品牌組合，為消費者提供更全面更多元的消費選擇。

2024年，禹洲商業全新推出U-SQUARE運營服務體系，以禹誠服務、禹尊禮遇、禹創空間、禹臻多彩、禹優資源五大模塊為核心，為客戶打造優質體驗。禹誠服務以精細化、高效化的專業運營與服務，為客戶提供全方位物業支持，確保辦公環境的安全和清潔；禹尊禮遇通過管家服務和全天禮賓接待，讓客戶享受貼心陪伴；禹創空間打造多元商務空間，配備精裝辦公空間、品牌酒店和健身場館，全方位滿足企業會務交流需求；禹臻多彩通過定期組織社群活動、沙龍和高端講座，增強文化和社交互動；禹優資源依託集團優勢，提供專屬購物平台和綜合生活配套。禹洲商業通過U-SQUARE體系，為客戶帶來安全、高效、溫馨的商務體驗，助力企業在城市核心地帶實現理想辦公生活。

酒店營運

2024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。年內，該業務板塊為集團帶來收入約為人民幣110萬元。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2024年12月31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。

2024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，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。

2024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，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。在園林景觀設計中，禹洲集團設計師從每一個細節出發，結合項目自然生態環境，運用藝術裝置與高適配力設計，營造人與自然和諧共生的美學空間。令住戶在繁忙喧囂的都市中，感受生活節奏的舒緩，領悟人與自然的緊密相連。在綠色建築產品設計中，禹洲集團在多個項目採用先進建築設計和環保技術，譬如利用自然通風理念，讓穿堂風從客廳和房間吹過，有效通過散熱減少熱量的聚集，使用隔熱材料建造圍護結構保溫隔熱系統，讓室內和室外有著截然不同的體感溫度，在達到節能的效果的同時，為業主提供高品質、綠色的居住環境。

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2024年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,067萬平方米，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5,965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2024年12月31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	827,296	7.8%
福州	7	152,424	1.4%
泉州	3	662,932	6.2%
龍岩	1	21,013	0.2%
漳州	4	661,293	6.2%
小計	41	2,324,958	21.8%
長三角區域			
上海	15	567,285	5.3%
南京	15	271,196	2.5%
杭州	2	173,910	1.6%
紹興	1	127,952	1.2%
寧波	2	18,040	0.2%
蘇州	14	487,235	4.6%
常州	1	34,025	0.3%
無錫	3	61,163	0.6%
合肥	14	730,903	6.9%
蚌埠	1	480,151	4.5%
金華	1	3,316	0.0%
揚州	2	294,017	2.8%
舟山	1	37,136	0.3%
徐州	1	886	0.0%
小計	73	3,287,215	30.8%
環渤海區域			
北京	1	27,144	0.2%
天津	10	1,160,695	10.9%
青島	4	70,744	0.7%
石家莊	1	5,168	0.0%
唐山	2	522,218	4.9%
瀋陽	1	94,054	0.9%
小計	19	1,880,023	17.6%

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
華中區域			
武漢	4	584,344	5.5%
新鄉	1	132,113	1.2%
開封	1	122,356	1.2%
鄭州	3	485,246	4.5%
小計	9	1,324,059	12.4%
大灣區			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.5%
惠州	2	339,045	3.2%
佛山	4	117,539	1.1%
中山	1	18,878	0.2%
江門	1	127,387	1.2%
小計	10	656,344	6.2%
西南區域			
重慶	4	353,051	3.3%
成都	2	1,335	0.0%
小計	6	354,386	3.3%
合計	158	9,826,985	92.1%
城市更新			
大灣區			
深圳	1	89,295	0.8%
珠海	1	627,022	5.9%
惠州	1	125,414	1.2%
合計	3	841,731	7.9%
總計	161	10,668,716	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。2024年，本集團的總收入為人民幣97億1,626萬元，較去年同期下降54.76%，主要原因是年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92億2,640萬元，較去年下降56.06%，佔總收入的94.96%；物業管理費收入約為人民幣2億6,730萬元，較去年同期增加15.46%；投資物業租金收入約為人民幣2億2,146萬元，較去年同期下降7.47%；酒店運營收入約為人民幣110萬元。

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年度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。2024年，本集團的銷售成本為人民幣95億4,033萬元，比2023年人民幣211億925萬元下降54.80%。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2024年的毛利為人民幣1億7,594萬元，毛利率為1.81%。毛利下降主要由2024年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2024年錄得投資物業公允值虧損人民幣10億4,803萬元（2023年：人民幣30億3,388萬元）。投資物業公允值虧損主要由於位於廈門、深圳及上海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2023年的約人民幣3億5,105萬元，下降約81.74%至2024年的人民幣6,409萬元。其他收入及收益減少乃主要由於2024年出售附屬公司收益及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2023年的約人民幣3億8,538萬元，下降45.23%至2024年的約人民幣2億1,109萬元。本集團採用有效的成本控制措施，並於2024年減少營銷推廣費用所致。

行政開支

本集團的行政開支由2023年約人民幣8億6,131萬元，下降1.54%至2024年約人民幣8億4,807萬元，主要由於員工成本減少和本集團的優先票據交易費用攤銷減少所致。

其他開支

其他開支由2023年的約人民幣5億7,109萬元，減少至2024年的約人民幣3億6,491萬元。有關減少主要是由於2024年商譽減值減少所致。

融資成本

本集團的融資成本由2023年約人民幣38億6,232萬元，增加至2024年約人民幣39億6,440萬元，主要為年內資本化利息部分減少所致。

應佔合營公司損益

2024年，本集團應佔合營公司利潤為約人民幣4億7,793萬元，2023年應佔合營公司利潤為人民幣2億9,406萬元。2024年，合營公司的總收入為人民幣79億9,190萬元，合營公司的毛利率為22.30%。

應佔聯營公司損益

2024年，本集團應佔聯營公司虧損為約人民幣3億9,697萬元，2023年則為應佔虧損為人民幣1億528萬元。2024年，聯營公司的總收入為人民幣26億4,559萬元，聯營公司的毛利率為-4.76%。

所得稅

本集團2024年的所得稅開支為約人民幣1億1,457萬元，2023年的所得稅開支為人民幣7,808萬元。所得稅費用增加主要由於年內遞延稅項抵免減少所致。

年度虧損

2024年，本集團年度虧損為人民幣147億7,486萬元，2023年虧損為人民幣143億941萬元。該虧損主要由於年內減值虧損撥備和融資成本增加以及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

截至2024年12月31日止年度，非控股權益應佔虧損約人民幣28億802萬元，2023年非控股權益應佔虧損約人民幣37億8,884萬元。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2024年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣1.87元。

流動資金、財務及資本資源

2024年度，本集團概無新發行優先票據，本集團錄得借貸加權平均利率為8.07%。

現金狀況

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物以及受限制現金約為人民幣29億7,721萬元，較2023年12月31日的約人民幣51億4,261萬元，下降42.11%。

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2024年12月31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526億2,022萬元（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2023年12月31日的人民幣545億4,436萬元，下降3.53%。下降是由於年內償還銀行及其他借貸所致。借貸加權平均利率為8.07%，較截至2023年12月31日止年度的8.16%下降0.09個百分點。於2024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115.10%，較2023年12月31日上升20.33個百分點。

淨資產負債比率

截至2024年12月31日，本集團的淨負債比率為-423.01%（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2024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114億5,096萬元（2023年12月31日：人民幣188億796萬元）。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（2023年12月31日：人民幣1億9,562萬元）及人民幣8億8,894萬元（2023年12月31日：人民幣8億7,120萬元）。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676萬元（2023年12月31日：人民幣846萬元）。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本金為人民幣47億9,842萬元（2023年12月31日：人民幣47億2,165萬元），其中計入本集團計息銀行及其他借貸的本金為人民幣28億1,618萬元（2023年12月31日：人民幣27億7,323萬元），計入財務擔保的預期信貸損失撥備為人民幣21億1,292萬元（2023年12月31日：人民幣18億3,351萬元）。

貨幣風險

截至2024年12月31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526億2,022萬元中，約有16.96%為人民幣計值及83.04%為港元及美元計值。

於2024年12月31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	624,110	14,337
人民幣	8,925,532	2,909,322
美元	43,070,580	53,550
總計	<u>52,620,222</u>	<u>2,977,209</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。

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，為增強企業的IT基礎設施能力，禹洲集團對明源服器硬件擴容與機房網控設備進行了迭代升級，優化升級後，系統顯著在資料處理、業務處理能力和網絡性能方面得到顯著提升，保障系統在高負載和突發情況下的穩定運行，促進公司業務穩健前行。同時對郵箱系統進行優化，對機房網控設備中的安全防護功能迭代升級，為保護公司信息構建了一道堅固的安全防線。

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。2024年，人力資源部圍繞「30而勵」年度主題開展多項企業文化工作。

2024年，在「30而勵」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、中秋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，在激烈的市場競爭中構建起一支勇於擔當、務實高效、廉潔自律的人才隊伍，為集團的長遠發展提供強有力的人才支援。

截至2024年12月31日，本集團共有1,012名僱員(2023年：1,211名)。

僱傭及薪酬政策

本集團僱員的薪酬主要根據當時的市場薪酬水平以及僱員的個人表現及工作經驗而釐定。本集團亦會根據僱員的表現分派花紅。

報告期後事項

除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。

股息派發

董事會建議不就截至2024年12月31日止年度派付末期股息。

對附屬公司、合聯營公司的重大收購和處置

年內，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2024年12月31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2024年		總計
		12月31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	
廈門中蓉房地產開發有限公司	33%	907,038	–	907,038
天津禹洲裕成房地產開發有限公司	13%	897,618	–	897,618
成都禹鴻房地產開發有限公司	51%	688,390	–	688,390
太倉康溢房地產開發有限公司	49%	338,396	349,316	687,712
蘇州禹鴻遠盈置業有限公司	20%	664,935	–	664,935
天津禹洲興漢房地產開發有限公司	26%	514,676	–	514,676
天津和諧家園建設開發有限公司	30%	24,103	466,500	490,603
天津禹洲潤成置業有限公司	49%	474,949	–	474,949
蘇州灝溢房地產開發有限公司	20%	437,295	–	437,295
滎陽市雅恒置業有限公司	34%	419,495	–	419,495
天津軒溢房地產開發有限公司	60%	410,465	–	410,465
蘇州新禹溪建設發展有限公司	49%	310,202	73,123	383,325
無錫興鴻益置業有限公司	50%	368,068	–	368,068
杭州昌赫置業有限公司	23%	318,167	–	318,167
南京溪茂置業有限公司	20%	312,257	–	312,257
南京琨灝五金貿易有限公司	80%	275,632	–	275,632
青島盛港投資有限公司	17%	247,158	–	247,158
重慶通融實業有限公司	49%	87,365	52,920	140,285
天津博尚萬逸房地產開發有限公司	30%	76,317	–	76,317
天津聯禹置業有限公司	48%	27,396	–	27,396
合肥灝溢房地產開發有限公司	50%	22,153	–	22,153
蘇州湖璽房地產開發有限公司	20%	18,659	–	18,659
無錫豐翔房地產開發有限公司	40%	16,683	–	16,683
合肥瑞鑿置業有限公司	51%	16,357	–	16,357
太倉禹洲益龍房地產開發有限公司	23%	5,198	–	5,198
揚州集智房地產有限公司	36%	5,036	–	5,036
總計		<u>7,884,008</u>	<u>941,859</u>	<u>8,825,867</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2024年12月31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10.6%。

根據上市規則第13.22條，於2024年12月31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	752,503	332,611
流動資產	27,613,631	9,494,946
流動負債	(18,741,501)	(6,731,936)
總資產減流動負債	9,624,633	3,095,621
非流動負債	(2,406,770)	(854,331)
資產淨額	7,217,863	2,241,290

聯屬公司的合併財務狀況表乃透過合併該等公司於2024年12月31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6月30日止六個月之最近中期報告（「該中期報告」）起，本公司業務概無重大變動。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於2025年5月28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2025年5月23日至2025年5月28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2025年5月22日下午四時三十分送交本公司位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號舖，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(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」)。董事已確認於截至2024年12月31日止年度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。

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。

購股權計劃

截至2024年12月31日止年度，本公司概無授出購股權。

股份獎勵計劃

茲提述本公司該中期報告，本公司謹就該中期報告第42頁所界定的股份獎勵計劃補充以下資料：

股份獎勵計劃的期限

除非另行註銷或修訂，否則股份獎勵計劃將自採納日期（即2020年9月29日）起計10年繼續有效及生效。於本公告日期，股份獎勵計劃的剩餘期限約為5年5個月。

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2024年1月1日、2024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，佔本公司已發行股份約0.16%。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。

表決權

股份獎勵計劃的受託人不得就其根據信託持有之任何股份(包括但不限於獎勵股份、歸屬股份、任何紅股及由此產生的以股代息股份)行使表決權。

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114,392,504股及1.75%(2024年1月1日:120,092,504股及1.84%)。

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2024年12月31日止年度的綜合財務報表。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。

栢淳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2024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栢淳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。

刊發業績公告及年度報告

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2024年年度報告將於適當時間以本公司股東選擇接收公司通訊的方式寄予彼等並刊發於上述網站。

發展策略與展望

2024年9月召開的政治局會議，提出房地產市場要「止跌回穩」，12月政治局會議再次強調穩住樓市，清晰地表明國家對房地產行業持續的支持，預計未來房地產政策也將繼續遵循國家大的政策指導方向，繼續保持積極、利好的寬鬆政策基調不變。國家、各地方政策或將推出更加積極、力度更大的刺激政策，譬如房貸利率進一步下降，一線城市的限購政策的鬆綁、解除，交易環節的各種稅費持續降低或減免優化，住房公積金跨市通用等等；對房企將進一步推進「白名單」政策的落地實施，以緩解房企資金壓力；並對房地產庫存進一步加大收儲的規模和力度，加速房地產市場進行去庫存化。城中村改造的進程，預計也將加快，持續推進棚改貨幣化安置，將釋放出購房需求，助力房地產行業的築底回升。

2024年房地產行業依然較為低迷，對於房企的生存和發展極具挑戰。面對行業的艱難困境，禹洲集團憑藉着勇敢無畏、堅持奮鬥的精神，在行業處於整體下行週期，克服重重困難、奮力拼搏，持續推動企業在逆境中前行。未來，公司將繼續保持嚴格的「現金管控」措施不放鬆，嚴格執行「降本增效」要求，讓每一筆資金發揮最大效益；繼續堅持業績導向，提升業績為公司當前的首要任務，創新發展業務模式，持續不斷採取各種營銷策略促進銷售，盤活存量資產，加快回籠資金，讓公司在逆境中破局；同時，嚴格管理施工進度和質量管控，在「保交付」的要求下，對各個施工關鍵節點進行實時動態監控，確保在高質量前提下，按時保質保量完成竣備交付，切實履行企業責任。禹洲集團已經跨越三十而「勵」之年，站在新的起點上，我們將繼續保持創業初心，持續優化提升核心競爭力，不斷進行創新思考和嘗試，在不斷變化的市場環境中，尋找、把握機遇，創造業績，為公司持續發展夯實基礎，續寫下一個三十年的新篇章。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2025年3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。