

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2024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2024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2024年6月30日止六個月期間，合約銷售金額人民幣43億4,624萬元，同比下降62.77%。
2. 收入由截至2023年6月30日止六個月期間的人民幣124億8,636萬元下降48.92%至截至2024年6月30日止六個月期間的人民幣63億7,754萬元。
3. 截至2024年6月30日止六個月的母公司擁有人應佔虧損為人民幣62億5,598萬元，而截至2023年6月30日止六個月的母公司擁有人應佔虧損為人民幣63億6,295萬元。
4. 董事會建議不就截至2024年6月30日止六個月期間派付中期股息。

綜合損益表

截至2024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	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	6,377,536	12,486,364
銷售成本		<u>(6,269,505)</u>	<u>(12,286,399)</u>
毛利		108,031	199,965
投資物業公允值虧損淨額		(346,271)	(2,290,225)
其他收入及收益	3	31,708	57,631
銷售及分銷成本		(135,754)	(157,977)
行政開支		(201,699)	(377,907)
其他開支		(186,430)	(561,088)
撇減持作銷售用途的物業及在建物業至可變 現價值		(3,300,538)	(3,123,369)
於合營公司及聯營公司投資的減值		(109,451)	(70,392)
其他應收款項減值		(1,564,173)	(1,024,538)
重新計量財務擔保合約		(177,084)	(187,113)
融資成本	5	(1,898,184)	(1,635,835)
應佔合營公司損益		45,070	29,764
應佔聯營公司損益		<u>(155,334)</u>	<u>(43,083)</u>
除稅前虧損	6	(7,890,109)	(9,184,167)
所得稅(開支)/抵免	7	<u>(122,692)</u>	<u>150,702</u>
期內虧損		<u><u>(8,012,801)</u></u>	<u><u>(9,033,465)</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(6,255,983)	(6,362,952)
非控股權益		<u>(1,756,818)</u>	<u>(2,670,513)</u>
		<u><u>(8,012,801)</u></u>	<u><u>(9,033,465)</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>(97.79)</u>	<u>(99.38)</u>
攤薄(每股人民幣分)	9	<u>(97.79)</u>	<u>(99.38)</u>

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(8,012,801)</u>	<u>(9,033,465)</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	(307,178)	(1,801,148)
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>-</u>	<u>(30,154)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(307,178)</u>	<u>(1,831,302)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(8,319,979)</u></u>	<u><u>(10,864,767)</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(6,563,161)	(8,194,254)
非控股權益	<u>(1,756,818)</u>	<u>(2,670,513)</u>
	<u><u>(8,319,979)</u></u>	<u><u>(10,864,767)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	2,451,779	2,474,948
投資物業	11,992,400	12,339,900
商譽	-	65,963
於合營公司投資	2,221,557	2,373,722
於聯營公司投資	5,157,091	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	6,367
遞延稅項資產	820,524	1,050,453
非流動資產總額	22,654,818	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	26,749,273	29,607,234
持作銷售用途的物業	10,585,258	15,734,875
預付款、其他應收款項及其他資產	26,485,016	31,006,494
預付企業所得稅	543,106	609,984
預付土地增值稅	880,555	959,254
按公允值計入損益的金融資產	434,109	240,813
受限制現金	2,157,274	1,368,808
現金及現金等價物	1,404,115	3,773,803
流動資產總額	70,863,161	84,925,720
流動負債		
合約負債	8,560,258	12,069,626
貿易應付款項	7,873,742	10,118,689
其他應付款項及應計費用	21,867,711	21,492,041
計息銀行及其他借貸	5,846,134	7,178,115
公司債券	675,000	1,412,500
優先票據	38,999,366	38,719,873
應付企業所得稅	1,848,124	1,985,197
土地增值稅撥備	1,392,045	1,547,433
流動負債總額	87,062,380	94,523,474
流動負債淨額	(16,199,219)	(9,597,754)
總資產減流動負債	6,455,599	14,227,864

簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		5,719,821	5,433,869
公司債券	11	2,425,000	1,800,000
遞延稅項負債		1,790,799	1,934,018
		<u>9,935,620</u>	<u>9,167,887</u>
非流動負債總額		9,935,620	9,167,887
(負債)／資產淨額		<u>(3,480,021)</u>	<u>5,059,977</u>
權益			
母公司擁有人應佔資本及儲備			
已發行股本		559,947	559,947
高級永續證券		1,911,986	1,911,986
儲備		(8,732,856)	(2,039,836)
		<u>(6,260,923)</u>	432,097
非控股權益		<u>2,780,902</u>	<u>4,627,880</u>
(資本虧絀)／權益總額		<u>(3,480,021)</u>	<u>5,059,977</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2024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53,665,321,000元，而現金及現金等價物僅為人民幣1,404,115,000元，本集團亦於截至2024年6月30日止六個月期間錄得現金及現金等價物淨減少人民幣2,369,688,000元。本集團於截至2024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6,255,983,000元，截至該日，本集團分別錄得流動負債淨額人民幣16,199,219,000元及負債淨額人民幣3,480,021,000元。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(「重組方案」)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」)起直至截至2024年6月30日止期間業績公告(「該公告」)日期，佔超過84%現有票據的債權人(「計劃債權人」)已加入重組支持協議。

本公司與多數初始同意債權人(定義見重組支持協議)訂立日期為2024年7月10日的修訂契據(「修訂契據」)，據此，訂約方同意修訂重組支持協議及條款書(「經修訂條款書」)，以將本公司作為借款人的若干貸款(誠如經修訂條款書所詳述，「現有貸款」)納入重組方案及計劃。除將現有貸款納入重組方案及計劃外，重組方案的經濟條款基本維持不變。

在分別於2024年8月2日及2024年8月16日於開曼群島及香港就計劃召開的聆訊中，開曼群島大法院(「開曼法院」)及香港特別行政區高等法院原訟法庭(「香港法院」)已指示舉行計劃債權人會議，以考慮及(如適用)批准本公司與計劃債權人之間訂立的計劃(「計劃會議」)。本公司建議於2024年9月12日召開計劃會議，並於2024年9月24日及2024年9月30日分別在香港法院及開曼法院舉行呈請的實質聆訊，以決定是否批准該計劃。

於本公告日期，重組方案尚未生效。

重組方案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重組方案；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。

2.2 編製基準

簡明綜合中期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2023年年度財務報表一併閱讀。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2023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 經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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2024年1月1日開始之本集團年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

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
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及香港詮釋第5號(2020年) 的相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債

應用該等香港財務報告準則之修訂不會使本集團本期間及過往期間本集團財務狀況及表現之本集團會計政策、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載列如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
客戶合約收入：		
物業銷售	6,128,391	12,142,886
投資物業之租金收入	122,619	127,700
物業管理費收入	125,423	208,771
酒店經營收入	1,103	7,007
	<u>6,377,536</u>	<u>12,486,364</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	27,398	24,685
其他	4,310	32,946
	<u>31,708</u>	<u>57,631</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) 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。分部資產及負債並不會定期向本集團主要營運決策者匯報。

4. 經營分部資料(續)

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	<u>6,131,727</u>	<u>123,250</u>	<u>125,440</u>	<u>1,103</u>	<u>326</u>	<u>6,381,846</u>
分部業績	<u>(5,849,235)</u>	<u>(291,290)</u>	<u>117,917</u>	<u>954</u>	<u>2,331</u>	<u>(6,019,323)</u>
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						<u>(8,012,801)</u>

截至2023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	12,142,886	127,700	208,771	7,007	-	12,486,364
其他收入及收益	32,046	638	167	32	63	32,946
總額	<u>12,174,932</u>	<u>128,338</u>	<u>208,938</u>	<u>7,039</u>	<u>63</u>	<u>12,519,310</u>
分部業績	<u>(7,658,290)</u>	<u>44,237</u>	<u>68,295</u>	<u>1,510</u>	<u>(28,769)</u>	<u>(7,573,017)</u>
對賬：						
利息收入						24,685
融資成本						(1,635,835)
除稅前虧損						(9,184,167)
所得稅抵免						150,702
期內虧損						<u>(9,033,465)</u>

4. 經營分部資料(續)

地域資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國大陸產生，而本集團超過90%之分部資產乃位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會為該等財務報表使用者提供額外有用資料。

主要客戶資料

截至2024年及2023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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的利息	2,132,214	1,889,769
減：資本化利息	(234,030)	(253,934)
	<u>1,898,184</u>	<u>1,635,835</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	6,185,653	12,134,777
所提供服務之成本	79,071	151,622
折舊	25,945	26,840
出售合營公司的虧損*	-	30,742
僱員福利支出(包括董事及首席執行官薪酬)：		
工資及薪金	59,238	95,590
以股權結算購股權開支	3,185	4,440
退休福利計劃供款	10,242	12,620
減：資本化金額	(9,192)	(19,122)
	<u>63,473</u>	<u>93,528</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)	6,016	21,151
商譽減值*	65,963	-
匯兌虧損*	41,431	498,336
	<u>41,431</u>	<u>498,336</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2023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2024年及2023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。

期內所得稅開支／(抵免)的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	103,346	273,099
過往年度超額撥備	(78,718)	-
中國土地增值稅	11,354	193,637
	<u>35,982</u>	<u>466,736</u>
遞延：		
本期間	86,710	(617,438)
期內稅項開支／(抵免)總額	<u>122,692</u>	<u>(150,702)</u>

8. 股息

董事不建議派付截至2024年及2023年6月30日止六個月期間之中期股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

截至2024年及2023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)，及已發行普通股加權平均數6,543,909,500股(截至2023年6月30日止六個月期間：6,543,909,500股)，減去根據股份獎勵計劃持有的股份加權平均數10,324,504股(截至2023年6月30日止六個月期間：10,324,504股)計算。

截至2024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，及用於計算的普通股加權平均數乃(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，以及(ii)假設於所有具攤薄潛力之普通股被視作獲行使為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	
	2024年	2023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	(6,255,983)	(6,362,952)
有關高級永續證券的分派	<u>(133,044)</u>	<u>(130,196)</u>
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u>(6,389,027)</u>	<u>(6,493,148)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間	
	2024年	2023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>6,533,584,996</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之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內或須於要求時償還	4,276,170	7,302,454
1至2年內須償還	3,597,572	2,816,235
	<u>7,873,742</u>	<u>10,118,689</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	2,025,000	2,137,500
	<u>3,100,000</u>	<u>3,212,500</u>
分類為流動負債的部分	<u>(675,000)</u>	<u>(1,412,500)</u>
非流動負債	<u>2,425,000</u>	<u>1,800,000</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。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額為人民幣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6月30日的剩餘結餘人民幣1,075,000,000元於2024年6月30日分類為非流動負債。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，本集團已分別償還公司債券人民幣75,000,000元及人民幣356,250,000元。於報告期，本集團已償還公司債券人民幣56,250,000元，於2024年6月30日剩餘結餘為人民幣1,012,500,000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337,500,000元將於2025年6月30日前到期，因此於2024年6月30日分類為流動負債。而剩餘結餘人民幣225,000,000元、人民幣225,000,000元及人民幣225,000,000元將分別於2025年7月、2026年1月及2026年7月到期，於2024年6月30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元分別於2023年12月31日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，本集團已分別償還公司債券人民幣75,000,000元及人民幣356,250,000元。於報告期，本集團已償還公司債券人民幣56,250,000元，於2024年6月30日剩餘結餘為人民幣1,012,500,000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337,500,000元將於2025年6月30日前到期，因此於2024年6月30日分類為流動負債。而剩餘結餘人民幣225,000,000元、人民幣225,000,000元及人民幣225,000,000元將分別於2025年9月、2026年3月及2026年9月到期，於2024年6月30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元分別於2023年12月31日分類為流動負債及非流動負債。

12. 優先票據

	2024年6月30日 (未經審核)			2023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%	6.26	2023	1,781,597	6.26	2023	1,769,734
2017年優先票據-6%	6.35	2022	83,692	6.35	2022	83,135
2019年優先票據-8.625%	9.40	2022	102,912	9.40	2022	102,227
2019年優先票據一-8.5%	8.81	2023	3,563,194	8.81	2023	3,539,469
2019年優先票據二-8.5%	8.85	2024	3,563,194	8.85	2024	3,537,638
2019年優先票據-6%	7.74	2023	2,850,555	7.74	2023	2,831,575
2019年優先票據-8.375%	8.63	2024	3,560,451	8.63	2024	3,532,547
2019年優先票據-8.3%	8.56	2025	3,489,968	8.56	2025	3,462,488
2020年優先票據-7.375%	7.52	2026	4,536,672	7.52	2026	4,503,615
2020年優先票據-7.7%	7.87	2025	2,847,525	7.87	2025	2,826,319
2020年優先票據-7.85%	8.01	2026	2,095,478	8.01	2026	2,080,451
2021年優先票據-6.35%	6.36	2027	3,954,312	6.36	2027	3,924,604
2021年優先票據-8.5%	18.06	2022	819,535	18.06	2022	814,078
2021年優先票據-9.95%	14.06	2023	1,275,623	14.06	2023	1,267,130
2021年優先票據-12%	14.66	2023	712,639	14.66	2023	707,894
2022年優先票據-7.8125%	10.07	2023	3,762,019	10.07	2023	3,736,969
			<u>38,999,366</u>			<u>38,719,873</u>
分類為流動負債的部分			<u>(38,999,366)</u>			<u>(38,719,873)</u>
非即期部分			<u>-</u>			<u>-</u>

附註：於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團未付清優先票據利息227,147,000美元（相當於人民幣1,618,735,000元）及未支付優先票據的本金共計500,000,000美元（相當於人民幣3,563,194,000元）。相關未支付利息或逾期本金已造成優先票據協議項下的違約事件。截至2024年6月30日，本集團未付清優先票據利息1,066,051,000美元（相當於人民幣7,597,096,000元）及未支付優先票據的本金共計2,598,085,000美元（相當於人民幣18,514,960,000元）。相關未支付利息或逾期本金已造成優先票據協議項下的違約事件。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

於2024年7月10日，本公司與多數初始同意債權人(定義見重組支持協議)訂立修訂契據，據此，訂約方同意修訂重組支持協議及經修訂條款書，以將現有貸款納入重組方案及計劃。除將現有貸款納入重組方案及計劃外，重組方案的經濟條款基本維持不變。

在分別於2024年8月2日及2024年8月16日於開曼群島及香港就計劃召開的聆訊中，開曼法院及香港法院已指示舉行計劃債權人會議，以考慮及(如適用)批准本公司與計劃債權人之間訂立的計劃。本公司建議於2024年9月12日召開計劃會議，並於2024年9月24日及2024年9月30日分別在香港法院及開曼法院舉行呈請的實質聆訊，以決定是否批准該計劃。

有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2024年7月11日、2024年7月16日及2024年8月21日的公告。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2024年上半年，房地產市場表現依然較為低迷，商品房成交量較去年同期呈現進一步下降趨勢，且下行壓力仍然較大。一季度受制於春節假期，疊加三月份的「小陽春」成色不足，使得商品房總體成交縮量下行；二季度，隨著政策端定調穩定市場，並出台一系列房地產利好政策，市場在5月下旬至6月中上旬迎來一波復甦行情，但表現仍低於市場預期，且後續動能減弱，增長乏力，市場整體預期不容樂觀，購房者觀望情緒加劇。

今年上半年，國內生產總值同比增長5.0%，宏觀經濟整體表現較為平穩，而城市間的發展水平參差不齊。經濟發展勢頭持續向好的一二線城市，其房地產市場復蘇較為穩健，比如經濟發展水平較高的北京、上海、廣州、深圳、杭州等地，商品房網簽數量率先復甦；而經濟發展水平較低的城市，市場並沒有明顯好轉的趨勢，城市分化水平進一步深化。從客戶群體來看，購房者以改善需求釋放為主，剛需佔比份額呈逐漸下降態勢。一方面，改善性需求客戶經濟基礎較為堅實，受經濟波動影響較小，新的利好政策釋放後，對該類群體起到的效果明顯。另一方面，剛需群體對價格較為敏感，受經濟環境影響較大，市場行情不好時，出於對未來經濟發展、工作收入及穩定性的悲觀預期，轉而租房或者延遲購房以減小生活壓力，此類消費群體購房佔比有較為明顯的下降。而從今年上半年成交的產品來看，二手房成交量佔比呈現上升態勢，反應了消費者對一手房交付預期變差的趨勢。相比於一手房，二手房購買後即可入住，且周邊生活配套設施較為成熟、完備，成為越來越多購房者的優先考慮選擇。受城市發展、客群分化以及產品選擇的影響，一手房市場下行趨勢明顯，庫存去化壓力較大。國家統計局數據顯示，2024年1-6月份，新建商品房銷售額為人民幣47,133億元，同比下降25.0%，其中住宅銷售額同比下降26.9%。

今年上半年，受房地產市場銷售持續低迷、開發商企業資金緊張等因素影響，土地供應大幅收縮，房企拿地意願不足，土地成交持續大幅縮量。數據統計顯示，2024年上半年全國土地成交總建築面積同比下降約20.5%。

整體表現

期內，本集團的收入為人民幣63億7,754萬元。於2024年上半年，虧損為人民幣80億1,280萬元。資本虧絀達人民幣34億8,002萬元。董事會不建議派發截至2024年6月30日之中期股息。

物業銷售

期內，本集團的物業銷售收入達人民幣61億2,839萬元，同比下降49.53%，佔本集團總收入的96.09%。交付的物業總建築面積約為442,612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。2024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13,846元。

在區域分佈上，長三角區域、華中區域、西南區域、海西經濟區、粵港澳大灣區(「大灣區」)及環渤海區域分別貢獻確認收入金額的58.08%、25.14%、11.84%、2.10%、1.70%及1.14%，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」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>

下表載列各個區域於2023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	538,255	68,638	7,842
長三角區域	5,460,457	350,734	15,569
環渤海區域	3,890,752	162,362	23,963
華中區域	337,723	44,960	7,512
大灣區	914,049	125,404	7,289
西南區域	1,001,650	92,431	10,837
已確認物業銷售總計	<u>12,142,886</u>	<u>844,529</u>	<u>14,378</u>

期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣43億4,624萬元。合約銷售面積為279,311平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣15,561元。

2024年上半年，長三角區域的合約銷售達人民幣19億2,730萬元，佔集團整體合約銷售金額的44.34%，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13億9,221萬元，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12億9,566萬元，佔集團合約銷售總額的29.81%，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6億5,219萬元，佔集團合約銷售總額的15.01%。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4億7,109萬元，佔集團合約銷售總額的10.84%。

期內，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蘇行情，隨後政策刺激乏力，市場繼續震盪下行。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	4,346,239	279,311	15,561

下表載列各區域於2023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	1,527,648	99,245	15,393
長三角區域	5,244,420	274,616	19,097
華中區域	919,673	64,721	14,210
大灣區	2,180,507	129,358	16,856
西南區域	380,273	32,154	11,827
環渤海區域	1,422,300	94,126	15,111
總計	11,674,821	694,220	16,817

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、寫字樓及社區商業業態的佔比分別為62%、20%及18%。

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，從新專案、新行銷、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。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年上半年禹洲商業累計開展逾1,000場戶外活動，累計客流破200萬人次。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年上半年，針對禹洲廣場運營服務做了全面升級和煥新，推出了U-square寫字樓商辦服務體系。該運營服務體系是基於使用者、場景及服務的多維度商務系統，以保障服務、溫度服務、功能服務三大核心為基礎，創造「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。以使用者需求為導向、以集團豐富的產品與空間為載體、以多元資源與專業服務為亮點，打造高效辦公生活新體驗。與此同時，禹洲商業以多維空間及多元化資源，打造全方位、人性化、全場景服務體系，創造以客戶感知為核心的辦公體驗。精裝定制、藝術空間、共用空間、多創空間等一系列多元空間服務，拓寬商務辦公物理邊界。

酒店營運

2024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2024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2024年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,131萬平方米，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6,005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	834,801	7.4%
福州	7	153,019	1.3%
泉州	3	665,748	5.9%
龍岩	1	21,013	0.2%
漳州	4	661,405	5.8%
小計	41	2,335,986	20.6%

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
長三角區域			
上海	15	567,784	5.0%
南京	15	277,841	2.5%
杭州	2	183,511	1.6%
紹興	1	127,952	1.1%
寧波	2	22,191	0.2%
蘇州	14	531,942	4.7%
常州	1	38,432	0.3%
無錫	3	78,208	0.7%
合肥	14	743,619	6.6%
蚌埠	1	481,394	4.3%
金華	1	3,316	0.0%
揚州	3	332,166	2.9%
舟山	1	42,460	0.4%
徐州	1	1,646	0.0%
小計	74	3,432,462	30.3%
環渤海區域			
北京	1	27,670	0.2%
天津	10	1,160,695	10.3%
青島	4	78,196	0.7%
石家莊	1	7,509	0.1%
唐山	2	784,502	6.9%
瀋陽	1	94,054	0.8%
小計	19	2,152,626	19.0%
華中區域			
武漢	4	658,228	5.8%
新鄉	1	142,802	1.3%
開封	1	124,606	1.1%
鄭州	3	485,246	4.3%
小計	9	1,410,882	12.5%

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
大灣區			
香港	1	2,214	0.0%
深圳	1	51,281	0.5%
惠州	2	342,998	3.0%
佛山	5	168,061	1.5%
中山	1	30,746	0.3%
江門	1	127,387	1.1%
小計	11	722,687	6.4%
西南區域			
重慶	4	367,849	3.3%
成都	2	2,297	0.0%
小計	6	370,146	3.3%
合計	160	10,424,789	92.1%
城市更新			
大灣區			
深圳	1	112,609	1.0%
珠海	1	627,022	5.6%
惠州	1	150,308	1.3%
合計	3	889,939	7.9%
總計	163	11,314,728	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2024年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣63億7,754萬元，較去年同期下降48.92%，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61億2,839萬元，較去年同期下降49.53%，佔總收入的96.09%；物業管理費收入約為人民幣1億2,542萬元，較去年同期下降39.92%；投資物業租金收入約為人民幣1億2,262萬元，較去年同期下降3.98%；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2024年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣62億6,951萬元，比2023年同期人民幣122億8,640萬元下降48.97%。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2024年上半年的毛利為人民幣1億803萬元，毛利率為1.69%。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2024年上半年錄得投資物業公允值虧損人民幣3億4,627萬元(2023年上半年：人民幣22億9,023萬元)。投資物業公允值虧損主要由於位於廈門、香港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年上半年的人民幣5,763萬元，下降約44.98%至2024年上半年的人民幣3,171萬元。其他收入及收益減少乃主要由於2024年上半年沒收按金減少所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2023年上半年的約人民幣1億5,798萬元，下降14.07%至2024年上半年的約人民幣1億3,575萬元。本集團採用有效的成本控制措施，並於2024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2023年上半年約人民幣3億7,791萬元，下降46.63%至2024年上半年約人民幣2億170萬元，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年上半年的約人民幣5億6,109萬元，減少至2024年上半年的約人民幣1億8,643萬元。有關減少主要是由於期內匯兌虧損減少至人民幣4,143萬元(2023年上半年：人民幣4億9,834萬元)所致。

融資成本

本集團的融資成本由2023年上半年約人民幣16億3,584萬元，增加至2024年上半年約人民幣18億9,818萬元，主要為境外貸款利率上升所致。

應佔合營公司損益

2024年上半年，本集團應佔合營公司利潤為約人民幣4,507萬元，2023年上半年則為應佔利潤為約人民幣2,976萬元。2024年上半年，合營公司的總收入為人民幣32億8,469萬元，合營公司的毛利率為7.56%。

應佔聯營公司損益

2024年上半年，本集團應佔聯營公司虧損為約人民幣1億5,533萬元，2023年上半年則為應佔虧損約人民幣4,308萬元。2024年上半年，聯營公司的總收入為人民幣14億3,403萬元，聯營公司的毛利率為2.66%。

所得稅

本集團2024年上半年的所得稅開支為約人民幣1億2,269萬元，2023年上半年的所得稅抵免為約人民幣1億5,070萬元。所得稅費用增加主要由於期內遞延稅項抵免減少所致。

期內虧損

2024年上半年，本集團期內虧損為人民幣80億1,280萬元，2023年上半年的期內虧損為人民幣90億3,347萬元。該虧損主要由於期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

2024年上半年，本集團非控股權益應佔虧損為人民幣17億5,682萬元，而2023年上半年的期內虧損為人民幣26億7,051萬元。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2024年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣0.98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8.33%。

現金狀況

於2024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35億6,139萬元。

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2024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536億6,532萬元(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1.61%。下降是由於期內償還銀行及其他借貸所致。平均借貸成本為年利率8.33%，較截至2023年12月31日止年度的8.16%上升0.17個百分點。於2024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104.10%，較2023年12月31日上升9.33個百分點。

淨資產負債比率

截至2024年6月30日，本集團的淨負債比率為-1,439.76%(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169億9,068萬元(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1億2,180萬元(2023年12月31日：人民幣1億9,562萬元)及人民幣11億608萬元(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682萬元(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金額為人民幣47億5,330萬元(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27億9,157萬元(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20億289萬元(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536億6,532萬元中，約有18.28%為人民幣計值及81.72%為港元及美元計值。

於2024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	614,797	14,520
人民幣	9,808,771	3,475,961
美元	43,241,753	70,908
總計	<u>53,665,321</u>	<u>3,561,389</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。2024上半年，人力資源部圍繞「30而勵」年度主題開展多項企業文化工作。截至2024年6月30日，本集團共有1,117名僱員。

2024年上半年，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。

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

於2024年7月10日，本公司與多數初始同意債權人(定義見重組支持協議訂立修訂契據，據此，訂約方同意修訂重組支持協議及經修訂條款書，以將現有貸款納入重組方案及計劃。除將現有貸款納入重組方案及計劃外，重組方案的經濟條款基本維持不變。

在分別於2024年8月2日及2024年8月16日於開曼群島及香港就計劃召開的聆訊中，開曼法院及香港法院已指示舉行計劃債權人會議，以考慮及(如適用)批准本公司與計劃債權人之間訂立的計劃。本公司建議於2024年9月12日召開計劃會議，並於2024年9月24日及2024年9月30日分別在香港法院及開曼法院舉行呈請的實質聆訊，以決定是否批准該計劃。

有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2024年7月11日、2024年7月16日及2024年8月21日的公告。

除上文披露者外，報告期後並無其他重大事項。

中期股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月期間之中期股息。

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2024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2024年		總計
		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	
廈門中蓉房地產開發有限公司	33%	997,942	–	997,942
天津禹洲裕成房地產開發有限公司	13%	973,397	–	973,397
成都禹鴻房地產開發有限公司	51%	913,297	–	913,297
太倉康溢達房地產開發有限公司	49%	391,811	392,200	784,011
蘇州禹鴻遠盈置業有限公司	20%	742,019	–	742,019
天津禹洲興漢房地產開發有限公司	26%	565,990	–	565,990
滎陽市雅恒置業有限公司	34%	484,919	35,818	520,737
蘇州新禹溪建設發展有限公司	49%	272,958	238,087	511,045
蘇州灝溢房地產開發有限公司	20%	490,624	–	490,624
杭州昌赫置業有限公司	23%	488,786	–	488,786
天津禹洲潤成置業有限公司	49%	473,870	–	473,870
天津和諧家園建設開發有限公司	30%	–	466,500	466,500
天津軒溢房地產開發有限公司	60%	443,920	–	443,920
無錫興鴻益置業有限公司	50%	368,815	–	368,815
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%	276,292	–	276,292
青島盛港投資有限公司	17%	268,155	–	268,155
重慶通融實業有限公司	49%	97,718	52,920	150,638
蘇州湖璽房地產開發有限公司	20%	70,659	–	70,659
佛山市杭豐德信置業有限公司	49%	70,022	–	70,022
天津博尚萬逸房地產開發有限公司	30%	69,545	–	69,545
合肥灝溢房地產開發有限公司	50%	48,057	–	48,057
合肥瑞鋆置業有限公司	51%	44,396	–	44,396
揚州集智房地產有限公司	36%	8,668	33,063	41,731
常州光裕房地產開發有限公司	49%	40,487	–	40,487
深圳市深業明宏地產開發有限公司	10%	30,603	–	30,603
天津聯禹置業有限公司	48%	27,396	–	27,396
南京嘉陽房地產開發有限公司	20%	14,068	–	14,068
無錫豐翔房地產開發有限公司	40%	11,183	–	11,183
揚州市美贊房地產發展有限公司	30%	–	9,297	9,297
廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司	20%	8,725	–	8,725
太倉禹洲益龍房地產開發有限公司	23%	5,198	–	5,198
總計		<u>9,011,777</u>	<u>1,227,885</u>	<u>10,239,662</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，概無有關上市規則第13.13至13.16條之其他披露責任。

於2024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10.9%。

根據上市規則第13.22條，於2024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	866,736	366,200
流動資產	43,359,665	14,175,467
流動負債	<u>(29,680,016)</u>	<u>(9,956,403)</u>
總資產減流動負債	14,546,385	4,585,264
非流動負債	<u>(2,923,603)</u>	<u>(994,295)</u>
資產淨額	<u><u>11,622,782</u></u>	<u><u>3,590,969</u></u>

聯屬公司的合併財務狀況表乃透過合併該等公司於2024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2023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香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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、應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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229頁所界定的股份獎勵計畫補充以下資料：

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。

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116,732,504股及1.78% (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2024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

2024年7月召開的二十屆三中全會強調，要持續防範化解重點領域風險，要落實好促進房地產市場平穩健康發展的新政策，堅持消化存量和優化增量相結合，積極支持收購存量商品房用作保障性住房，進一步做好保交房工作，加快構建房地產發展新模式。預計2024年下半年，房地產政策將繼續延續寬鬆利好主基調，房地產企業再融資政策或將進一步調整，以防範化解房地產債務風險；政府收儲存量商品房將擴大城市範圍，加大保障性租賃住房供給的同時，有利於幫助房企去庫存；中央賦予各地方政府充分的房地產市場調控自主權，因城施策下，有利於地方購房限制性政策持續鬆綁，諸如取消房貸利率下限、下調公積金貸款利率等旨在降低購房門檻、減輕居民按揭負擔的利好政策，將進一步釋放購房需求，促進房地產市場穩定發展；支持居民多樣化改善性住房需求，將大力促進商品房產品迭代升級，過往高樓層、高密度、高容積率類產品將逐步失去競爭力，低樓層、低密度、低容積率產品或將成為吸引潛在顧客需求的流量項目，讓住宅回歸居住屬性，讓人們享受居家生活。

面對不斷調整、持續低迷的房地產市場環境，禹洲集團將繼續克服行業壓力，嚴格把控施工進度和質量，全力以赴「保竣備，保交付」，堅定履行房地產企業的責任，踐行高質量交付品質住宅的承諾。禹洲集團將繼續竭盡全力促銷售，盤活存量資產，結合當下最新出台的房地產相關政策，認真研究、仔細分析、全力準備，並根據企業自身的實際情況，提前籌備應對策略，積極尋求突破點，不斷探索創新營銷模式，促進銷售、促進庫存去化。禹洲集團將繼續堅持「現金為王」的財務政策不放鬆，主抓經營性現金流，將現金流作為公司的生命線與全員責任，利用好政府頒佈的金融政策，合理籌劃債務安排，切實履行企業自身的償債義務。環境在變，需求也在不停地改變，能否把握市場需求先機，拼的不僅僅是企業敏銳的一線感知力，更是對企業腳踏實地、勇於面對、突破創新做出改變的行動力的考驗。禹洲集團積極踐行「敢說話、敢做事、敢擔當」的做事風格，大力啟用腳踏實地、敢想肯幹的優秀人才，積極探索、勇於創新，積極迎接未來的挑戰，「三十而勵，馭勢前行」。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2024年8月30日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英蘭女士(主席)、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。