
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	25
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	25
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	25
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	26
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	26
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	26
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	26
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

本公司、公司、发行人、禹洲鸿图	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
禹洲集团	指	注册在英属开曼群岛的禹洲集团控股有限公司（YUZHOU GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED），香港联交所上市公司，股票代码为 01628. HK
H19 禹洲 1	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
H20 禹洲 1	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
H20 禹洲 2	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
财达证券、债券受托管理人、主承销商	指	财达证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京市通商律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
交易日	指	上海证券交易所、深圳证券交易所的营业日
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
《公司章程》	指	《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
中文简称	禹洲地产
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	林彬煌
注册资本（万元）	150,000.00
实缴资本（万元）	150,000.00
注册地址	福建省厦门市 中国（福建）自由贸易试验区厦门片区兴港六里 2-106 号
办公地址	广东省深圳市 南山区科苑北路禹洲广场
办公地址的邮政编码	518057
公司网址（如有）	https://www.yuzhou-group.com/
电子信箱	tangbr@xmyuzhou.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	林彬煌
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事长、总经理
联系地址	福建省厦门市思明区湖滨南路 55 号禹洲广场 40 楼
电话	021-61943798
传真	021-61943890
电子信箱	linbh@xmyuzhou.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：香港丰洲投资有限公司

报告期末实际控制人名称：林龙安、郭英兰

报告期末控股股东资信情况：良好

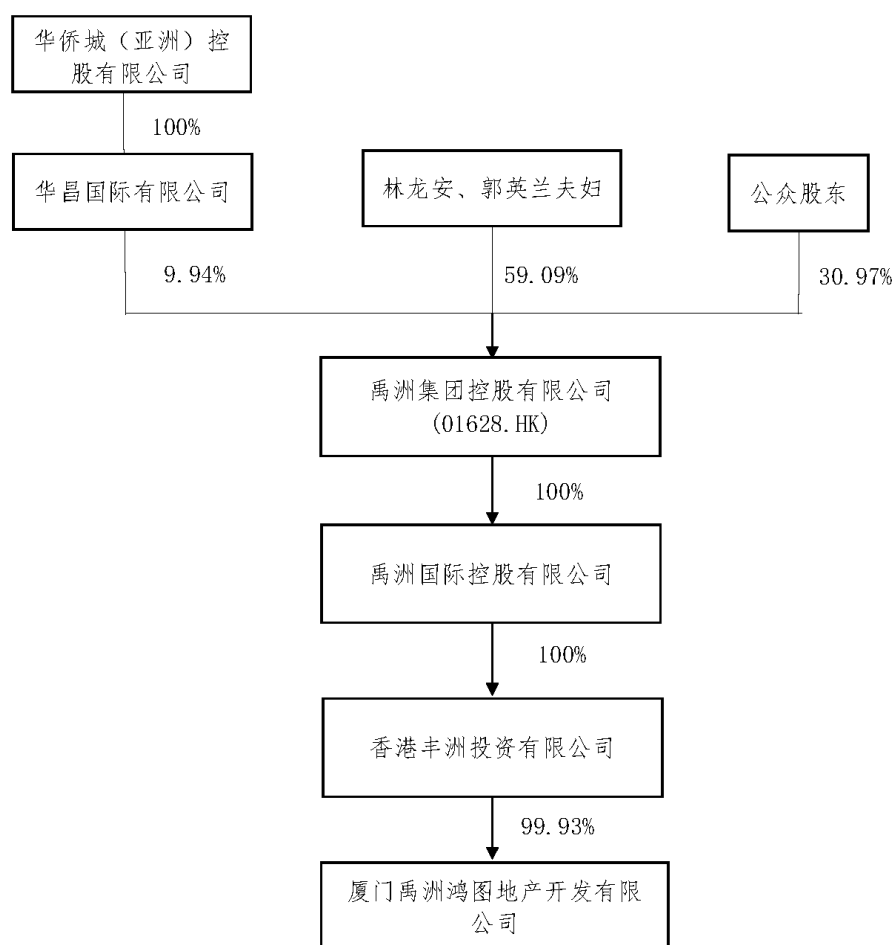
报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：直接持股 99.93%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：间接持股 59.09%，无股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）

截至 2024 年 12 月 31 日禹洲鸿图股权结构图



¹均包含股份，下同。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒适用 ☐不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

无

实际控制人为自然人

☒适用 ☐不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

无

（二） 报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：林彬煌

发行人的董事长或执行董事：林彬煌

发行人的其他董事：林龙安、郭英兰

发行人的监事：林月琴

发行人的总经理：林彬煌

发行人的财务负责人：张凯

发行人的其他非董事高级管理人员：张凯

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1） 公司业务范围

公司主营业务为房地产开发业务，具有多年的房地产项目运营和管理经验。房地产项目主要以住宅为主，分布在上海、苏州、合肥、南京、杭州等长三角区域以及北京、厦门、

武汉、重庆等一二线城市，在当地享有一定的品牌知名度和影响力。公司致力于在不同的城市、不同的项目运用适当的周转模式来实现最佳的投资回报以及最平衡的现金流状态，具备较强的综合开发实力。

（2）公司经营模式

公司已形成较为完善和成熟的房地产开发销售的经营模式。公司首先甄选土地，选择竞拍目标地块，或以收购的形式获得土地储备，之后经过项目设计及规划、施工后对外销售，最终交付房地产项目，同时提供相应的物业管理服务等售后服务。

（3）公司主营业务开展情况

报告期内，公司主营业务未发生变化。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

2024 年，土地市场景气度持续在低位徘徊。受制于市场销售疲软、房企开工意愿不足、资金周转压力等影响，土拍市场量价齐跌，土地成交溢价率较去年变化不大，持续稳定在较低水平。从全年的土拍成交类型来看，国央企占比进一步加大，且城投公司拿地占比提升。

市场各层面的表现反映出，当前房地产市场信心较弱，购房者出于对未来经济形势不明朗、工作收入不稳定以及房屋价格悲观预期的担忧，使得一部分需求受到抑制，居民购房更加偏向于客观、理性。另外，政府颁布实施的房地产收储政策、城中村改造政策的落地执行不及预期，也使得市场库存承压。

面对不断调整、持续低迷的房地产市场环境，公司继续克服行业压力，严格把控施工进度和质量，全力以赴“保竣工，保交付”，坚定履行房地产企业的责任，践行高质量交付质量住宅的承诺。公司一贯坚持全力促销售，盘活存量资产，结合当下最新出台的房地产相关政策，认真研究、仔细分析、全力准备，并根据企业自身的实际情况，提前筹备应对策略，积极寻求突破点，不断探索创新营销模式。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
主营业务	82.29	77.53	5.78	99.05	175.21	155.81	11.07	99.52
其他业务	0.79	0.35	55.70	0.95	0.84	0.82	2.38	0.48
合计	83.08	77.87	6.27	100.00	176.05	156.63	11.03	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产销售	房地产销售	80.50	77.30	4%	-54%	-50%	-6%
合计	—	80.50	77.30	—	-54%	-50%	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2024 年，房地产行业景气度持续下行，开发投资金额、销售情况及土地成交金额依旧同比下降。购房者信心和市场预期都处于低位，尽管四季度以来政策利好显著刺激了房地产市场，但整体市场仍处于深度调整期，市场预期的恢复需要时间。房企销售额整体下降，2024 年百亿级房地产企业的销售额整体下降了 30.6%。面临行业普遍的购房需求下降冲击，公司的房地产销售业务出现大幅收缩的情况。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

2024 年前三季度，新房销售同比下降明显，二手房“以价换量”带动市场保持一定的活跃度，得益于 9 月末国家陆续出台的力度较强的利好政策，四季度房企销售呈“翘尾”回升趋势，然而全年销售市场较去年同比仍有双位数的跌幅，房地产市场依然处于低位调整期。

从全年的销售表现来看，国家对房地产市场的政策支持力度，对于销售产生至关重要的影响。今年五六月份，市场受 5·17 新政的颁布实施，市场迎来一波复苏行情，之后市场表现持续走弱；9 月底，国家新一轮的刺激政策发布后，市场应声反弹，销售表现得到了强有力的支撑。从成交价来看，成交均价有所下降。一方面，房企结合国家、地方政府出台的支持政策，积极采取促销手段进行销售；另一方面，二手房市场业主也纷纷调低出售目标价格，“以价换量”，使得成交均价呈下降态势。从成交结构来看，市场继续分化，新房成交占比持续下降，二手房成交企稳回升，尤其总价低、户型小的房源，成为刚需群体的优先置业选择，在成交中占比持续提升。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

2024 年，受经济、居民收入预期进一步下降影响，叠加春节假期，传统的“小阳春”行情成交量不及预期，使得一季度市场行情表现较为疲软；二季度受宏观利好政策释放、

房企“以价换量”，尤其是 5·17 新政颁布实施以来，促使房地产销售迎来一波短暂的市场复苏行情，随后政策刺激乏力，市场继续震荡下行。随着三季度末，国家陆续密集出台大力度刺激政策，三四季度市场行情止跌企稳，并走出翘尾行情。

在面对持续低迷的市场行情下，公司竭尽全力、积极应对，凭借着不断进阶的技能，敏锐捕捉房地产市场动向，并结合政府出台的利好政策及时调整营销策略，使得销售业绩有一定的支撑。

与此同时，公司结合“小而美”经营思路，积极探索客群消费场景、消费习惯的变化，将“禹洲新势力计划”升级蜕变为“禹洲星势力”，在推广联动、平台转化以及形象标准化方面持续升级改造，不断摸索通过微信、微博、抖音短视频以及小红书等平台进行项目的宣传推广，积极拓宽数字化营销获客途径，在销售达成路径上深入思考并勇于尝试，持续助力集团的销售目标达成。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联方发生的交易金额在 200,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的关联交易（以金额低者为准），应由业务所属子公司的财务总监审核，提交子公司负责人审批、总部财务总监审批、总部总经理审批，审批通过后提交公司董事会审议，审议通过后方可实施。

公司与关联方发生的关联交易总额不足 200,000 万元，或占公司最近一期经审计净资产值不满 10%（以金额低者为准）的关联交易，由业务所属子公司的财务总监审核，提交子公司负责人审批、总部财务总监审批、总部总经理审批通过后，方可实施。除前两款以外的关联交易，除《公司章程》另有规定外，由财务总监批准方可实施。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.12
出售商品/提供劳务	0.18

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为

14.14 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	H19 禹洲 1
3、债券代码	155304.SH
4、发行日	2019 年 4 月 3 日
5、起息日	2019 年 4 月 3 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 3 日
8、债券余额	10.75
9、截止报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	2024 年 3 月 25 日至 28 日 17:00，厦门禹洲鸿图地产开发有限公司早开厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议，通过了以下两个议案： 1、调整债券票面利率

	<p>根据《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议结果公告》，兑付日调整期间本期债券票面利率由 6.98%调整为 6.00%。兑付日调整期间，发行人将在 2025 年至 2027 年的 4 月 3 日支付未偿本金的年度利息，不满一个计息年度的应计利息随每期本金偿付同时支付，利随本清。</p> <p>2、调整债券全部未偿付本息兑付安排</p> <p>根据《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议结果公告》，本期债券分期偿还方案如下：本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2024 年 4 月 3 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券剩余全部本金 10.75 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2026 年 4 月 3 日支付剩余全部本金的 5%；2026 年 10 月 3 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 1 月 3 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2027 年 4 月 3 日，发行人支付剩余全部本金的 65%。上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，财达证券股份有限公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价、协议交易或上交所认可的其他方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	H20 禹洲 1
3、债券代码	167312.SH
4、发行日	2020 年 7 月 24 日
5、起息日	2020 年 7 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 7 月 24 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	<p>根据《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2025 年第一次债券持有人会议结果公告》，本期债券调整债券票面利率方案如下：</p> <p>自 2025 年 1 月 24 日起的 42 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间本期债券票面利率由 6.50%调整为 4.00%。除年度利息外，其余利息利随</p>

	本清；本期债券分期偿还方案如下：本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自 2025 年 1 月 24 日起的 42 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券剩余全部本金 9 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2025 年 1 月 24 日支付剩余全部本金的 2%；2025 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 4%；2026 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 8%；2026 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2028 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 21%；2028 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 25%。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，财达证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价、协议交易或上交所认可的其他方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	H20 禹洲 2
3、债券代码	167596.SH
4、发行日	2020 年 9 月 15 日
5、起息日	2020 年 9 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 9 月 15 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	根据《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）2025 年第一次债券持有人会议结果公告》，本期债券调整债券票面利率方案如下：自 2025 年 3 月 15 日起的 42 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间本期债券票面利率由 6.50%调整为 4.00%。除年度利息外，其余利息利随本清；本期债券分期偿还方案如下：本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自 2025 年 3 月 15 日起的 42 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券剩余全部本金 9 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2025 年 3 月 15 日支付剩余全部本金的 2%；2025 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 4%；2026 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 8%；2026 年 9

	月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2028 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 21%；2028 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 25%。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，财达证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价、协议交易或上交所认可的其他方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	155304.SH、167312.SH、167596.SH
债券简称	H19 禹洲 1、H20 禹洲 1、H20 禹洲 2
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	155304.SH、167312.SH、167596.SH
债券简称	H19 禹洲 1、H20 禹洲 1、H20 禹洲 2
债券约定的投资者保护条款名称	1、禹洲集团对本次债券兑付相关事宜做出的收购承诺。2、根据本次债券董事会决议，在出现预计发行人不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会需根据中国有关法律法规及监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发发行人董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要负责人不得调离等措施；5、对公司采取限制股息分配措施，以保障本次债券本息按时兑付；6、限制公司新增债务及对外担保规模；7、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。
债券约定的投资者保护条款的	报告期内债券约定的投资者权益保护条款未执行，相关

监测和披露情况	债券已通过召开持有人会议方式进行展期。
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	H19 禹洲 1：已触发但未执行。H20 禹洲 1：已触发但未执行。H20 禹洲 2：已触发但未执行。

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□ 适用 √ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：167312.SH、167596.SH

债券简称	H20 禹洲 1、H20 禹洲 2
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>因发行人已于 2025 年度分别对 H20 禹洲 1、H20 禹洲 2 进行展期，具体如下：</p> <p>1、H20 禹洲 1：自 2025 年 1 月 24 日起的 42 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券剩余全部本金 9 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2025 年 1 月 24 日支付剩余全部本金的 2%；2025 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 4%；2026 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 8%；2026 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2028 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 21%；2028 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 25%。</p> <p>2、H20 禹洲 2：自 2025 年 3 月 15 日起的 42 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券剩余全部本金 9 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2025 年 3 月 15 日支付剩余全部本金的 2%；2025 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 4%；2026 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 8%；2026 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2028 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 21%；2028 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 25%。</p> <p>H20 禹洲 1、H20 禹洲 2 原展期方案中股权质押增信方案未发生变化。</p>
变更原因	因发行人在本报告期内对 H20 禹洲 1、H20 禹洲 2 进行二次展期，故于 2025 年 1 月召开持有人会议对相关展期议案进

	行表决。
变更取得有权机构批准情况	相关债券持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	需持续关注相关增信项目的销售回款及发行人偿债资金筹措情况。

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：债券代码：155304.SH、167312.SH、167596.SH

债券简称	H19 禹洲 1、H20 禹洲 1、H20 禹洲 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、H19 禹洲 1：禹洲集团对 19 禹洲 01 的兑付做出全额收购承诺函。为有效维护债券持有人的利益，保障本次债券按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立偿债保障金专户、制定持有人会议规则、设立偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成了一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，到期支付本金及最后一期利息，债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会及证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。公司严格按照监管协议的约定，通过专项偿债账户完成上述债券的兑付及兑息工作。</p> <p>2、H20 禹洲 1：发行人分别将其持有的厦门翔溢贸易有限公司（以下简称“厦门翔溢”）100%股权（厦门翔溢持有“禹洲·橡树澜湾”项目公司 50%股权）和苏州丰翔房地产开发有限公司（以下简称“苏州丰翔”）100%股权（苏州丰翔持有“禹洲·宸风云庐”项目公司 40.1%股权），及厦门翔溢 100%股权、苏州丰翔 100%股权对应的全部收益，用于“20 禹洲 01”债券的质押增信。</p> <p>3、H20 禹洲 2：发行人及 SEA HARBOUR LIMITED（系发行人母公司禹洲集团持有的全资子公司），分别将发行人持有的蚌埠棣康房地产开发有限公司（以下简称“蚌埠棣康”）100%股权（蚌埠棣康持有“禹洲·铂宸府”项目公司 50%股权）、发行人持有的苏州舜泽房地产开发有限公司（以下简称“苏州舜泽”）100%股权（苏州舜泽持有“常州宸悦”项目公司 25.9%股权）、SEA HARBOUR LIMITED 持有的常州璟德弘投资有限公司（以下简称“常州璟德弘”）100%股权（常州璟德弘持有“常州宸悦”项目公司 23.1%股权），以及蚌埠棣康 100%股权、苏州舜泽 100%股权、常州璟德弘 100%股权对应的全部收益，用于“20 禹洲 02”债券的质押增信。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	报告期内，公司严格按各期债券募集说明书和相关债券持有人会议表决通过的议案的相关承诺执行。

行情况	
-----	--

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
签字会计师姓名	陈春波、崔晶晶

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	155304.SH、167312.SH、167596.SH
债券简称	H19 禹洲 1、H20 禹洲 1、H20 禹洲 2
名称	财达证券股份有限公司
办公地址	北京市丽泽金融商务区晋商联合大厦 15 层
联系人	苑德江、苗雨阳
联系电话	010-83251650

（三） 资信评级机构

☐ 适用 ☒ 不适用

（四） 报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☒ 其他审计意见

会计师事务所名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	禹洲集团控股有限公司（母公司最终控股方，下称禹洲控股）于 2025 年 3 月 31 日公告其年度业绩时披露，2024 年度产生亏损人民币 14,774,863,000.00 元，截至 2024 年 12 月 31 日，禹洲控股拥有流动负债净额人民币 23,801,556,000.00 元、负债净额人民币 11,735,686,000.00 元、未付清优先票据利息 1,285,496,000.00 美元（相当于人民币 9,143,333,000.00 元）、未付计息银行借贷利息 24,482,000.00 美元（相当于人民币 176,124,000.00 元）和 47,325,000.00 港元（相当于人民币 43,825,000.00 元）、未支付优先票据的本金共计

	3,095,085,000.00 美元（相当于人民币 22,014,377,000.00 元），以及未支付计息银行借贷的本金共计 179,583,000.00 美元（相当于人民币 1,291,926,000.00 元）和 206,162,000.00 港元（相当于人民币 190,914,000.00 元）。根据优先票据及计息银行借贷协议的条款及条件，相关未支付利息或逾期本金已导致发生违约事件。 优先票据持有人及借款银行有权要求立即偿还未偿还本金连同应计利息。于 2024 年 12 月 31 日，禹洲控股拥有本金总额为人民币 52,620,222,000.00 元的计息银行及其他借贷、公司债券及优先票据，而手头可得现金及现金等价物为人民币 1,119,141,000.00 元。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	存在可能导致对禹洲鸿图公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	21.94	-47.91%	主要系本期归还到期的银行借款所致
交易性金融资产	银行理财	-	-100.00%	主要系理财产品到期赎回
应收账款	租金	0.73	-40.89%	主要系计提应收账款坏账所致
预付款项	工程款	2.72	-83.77%	主要系结转至成本和费用所致

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
其他应收款	应收联合营往来款、应收押金和保证金、应收代垫款、往来款	167.84	-18.75%	-
存货	在建和完工商品房项目	151.38	-36.25%	主要系本期结转成本、资产减值增加所致
其他流动资产	预交税费、预付佣金	20.85	7.10%	
长期股权投资	对联合营的投资	55.23	-19.98%	
其他权益工具投资	其他投资	0.26	0.00%	
投资性房地产	完工商业项目	75.16	-8.74%	
固定资产	办公楼、设备	3.35	-6.72%	
无形资产	软件	0.01	-14.89%	
长期待摊费用	装修费	0.01	-37.28%	主要系本期摊销所致
递延所得税资产	预交税款的暂时性差异	1.92	-76.82%	部分项目的亏损预计以后年度不可弥补，本期转回所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	21.94	12.61	—	57%

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比例 (%)
存货	151.38	49.08	—	32%
投资性房地产	75.16	33.86	33.86	45%
合计	248.48	95.55	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
禹洲印樾府	25.37	25.37	25.37	抵押借款	无不利影响
武汉经开 23R2 目	13.45	13.45	13.45	抵押借款	无不利影响
禹洲共享大厦	11.18	11.18	11.18	抵押借款	无不利影响
禹洲·春江郦城	15.41	15.41	15.41	抵押借款	无不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：9.97 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：11.60 亿元，收回：12.33 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9.24 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：9.24 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：9%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 48.50 亿元和 37.18 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-23.34%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		9.93	19.75	29.68	79.83%
银行贷款					
非银行金融机构贷款		7.50	0	7.50	20.17%
其他有息债务					
合计	—	17.43	19.75	37.18	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 29.68 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0.72 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 88.92 亿元和 72.38 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.60%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		9.93	19.75	29.68	41.01%
银行贷款		3.12	32.08	35.20	48.63%
非银行金融机构贷款		7.50	0	7.50	10.36%
其他有息债务					
合计		20.55	51.83	72.38	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 29.68 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0.72 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	47.33	44.35	6.73%	
预收款项	0.27	0.44	-38.96%	主要系本期结转收入所致
合同负债	37.26	92.71	-59.81%	主要系本期结转收入所致
应付职工薪酬	0.31	0.72	-56.44%	主要系公司降本增效，成本减少所致
应交税费	6.27	15.29	-59.00%	主要系本期收入下降，应交税费减少以及缴纳上年税款所致
其他应付款	227.51	264.61	-14.02%	
应付股利	4.93	4.93	0.00%	
一年内到期的非流动负债	20.54	41.43	-50.42%	主要系本期归还到期借款、借款展期所致
其他流动负债	3.35	8.34	-59.81%	合同负债下降所致
长期借款	32.09	29.49	8.80%	
应付债券	19.75	18.00	9.72%	
长期应付款	-	0.05	-100.00%	主要系本期结转所致
预计负债	0.30	0.10	205.18%	主要系预提负债增加所致
递延所得税负债	4.66	5.56	-16.21%	

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-60.00 亿元

报告期非经常性损益总额：-7.16 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☒适用 ☐不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

单位：亿元 币种：人民币

项目	净利润	亏损原因	影响
绍兴禹鸿房地产开发有限公司	-5.74	计提存货减值	根据房地产行情正常计提，无影响
佛山市顺德区美禹盛房地产开发有限公司	-4.50	计提存货减值	根据房地产行情正常计提，无影响
重庆翔泽房地产开发有限公司	-3.40	计提存货减值	根据房地产行情正常计提，无影响
北京禹茂房地产开发有限公司	-2.58	计提存货减值	根据房地产行情正常计提，无影响
新乡捷安置业有限公司	-2.30	计提存货减值	根据房地产行情正常计提，无影响
扬州舜泽房地产开发有限公司	-2.24	投资损失	投资项目根据房地产行情正常计提存货减值造成投资损失，无影响
天津禹洲津海地产投资有限公司	-1.94	计提存货减值	根据房地产行情正常计提，无影响
南京禹茂置业有限公司	-1.69	计提存货减值	根据房地产行情正常计提，无影响

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：13.53 亿元

报告期末对外担保的余额：11.28 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.25 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：10.63 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券2应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

2 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券年度报告（2024年）》之盖章页)

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司



2025年4月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,194,427,193.55	4,213,066,426.80
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	-	300,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	72,502,054.80	122,649,612.07
应收款项融资		
预付款项	271,781,934.55	1,674,392,948.56
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	16,784,245,525.40	20,656,922,969.07
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,137,847,487.81	23,746,576,723.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,085,415,562.22	1,947,090,193.70
流动资产合计	36,546,219,758.33	52,360,998,873.88
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,522,956,169.20	6,901,820,109.26
其他权益工具投资	25,863,016.34	25,863,016.34

其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,515,500,000.00	8,235,300,000.00
固定资产	335,475,820.54	359,659,992.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,077,087.13	1,265,538.13
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	717,767.08	1,144,478.01
递延所得税资产	191,743,274.78	827,146,730.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,593,333,135.07	16,352,199,864.71
资产总计	50,139,552,893.40	68,713,198,738.59
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,733,486,380.28	4,435,036,020.83
预收款项	27,047,761.52	44,312,309.64
合同负债	3,725,751,082.43	9,270,699,075.36
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	31,215,378.25	71,660,822.68
应交税费	626,742,432.25	1,528,674,929.72
其他应付款	22,751,433,193.11	26,460,860,304.63
其中：应付利息		
应付股利	493,280,000.00	493,280,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,053,946,142.03	4,142,712,838.35
其他流动负债	335,317,597.42	834,362,916.78
流动负债合计	34,284,939,967.29	46,788,319,217.99

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,208,682,205.28	2,949,090,000.00
应付债券	1,975,000,000.00	1,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	-	5,271,513.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	30,482,285.63	9,988,143.97
递延收益		
递延所得税负债	465,623,895.78	555,699,951.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,679,788,386.69	5,320,049,608.73
负债合计	39,964,728,353.98	52,108,368,826.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股	1,000,000.00	1,000,000.00
其他综合收益	1,219,182,860.82	1,218,337,513.95
专项储备		
盈余公积	261,629,775.97	261,629,775.97
一般风险准备		
未分配利润	-235,597,944.29	4,643,849,687.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,744,214,692.50	7,622,816,976.95
少数股东权益	7,430,609,846.92	8,982,012,934.92
所有者权益（或股东权益）合计	10,174,824,539.42	16,604,829,911.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,139,552,893.40	68,713,198,738.59

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,571,257.25	6,423,970.71
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	9,517,979.42	6,815,659.45
应收款项融资		
预付款项	1,478,209.86	1,764,439.14
其他应收款	10,873,815,469.29	30,501,859,903.18
其中：应收利息	-	767,750.23
应收股利	1,255,452,385.65	675,466,979.58
存货	106,484,051.31	106,484,051.31
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,185,607.25	3,758,847.86
流动资产合计	10,996,052,574.38	30,627,106,871.65
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,522,459,334.05	9,334,423,579.77
其他权益工具投资	900,000.00	900,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	408,400,000.00	414,700,000.00
固定资产	221,470.33	221,470.33
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,931,980,804.38	9,750,245,050.10
资产总计	18,928,033,378.76	40,377,351,921.75
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	130,012,541.86	130,340,548.37
预收款项	7,436,651.85	6,436,184.34
合同负债		
应付职工薪酬	1,535,936.84	1,535,936.84
应交税费	1,035,242.64	1,932,926.09
其他应付款	9,561,762,479.04	28,860,079,912.56
其中：应付利息	-	-
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,742,442,798.32	2,224,723,236.30
其他流动负债		
流动负债合计	11,444,225,650.55	31,225,048,744.50
非流动负债：		
长期借款	-	825,000,000.00
应付债券	1,975,000,000.00	1,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	48,462,171.79	50,037,171.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,023,462,171.79	2,675,037,171.79
负债合计	13,467,687,822.34	33,900,085,916.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	0.91	0.91
减：库存股		
其他综合收益	348,542.50	348,542.50
专项储备		
盈余公积	503,150,422.12	503,150,422.12

未分配利润	3,456,846,590.89	4,473,767,039.93
所有者权益（或股东权益）合计	5,460,345,556.42	6,477,266,005.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,928,033,378.76	40,377,351,921.75

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	8,307,497,140.98	17,605,396,651.83
其中：营业收入	8,307,497,140.98	17,605,396,651.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,506,116,783.86	16,870,037,481.72
其中：营业成本	7,787,444,550.41	15,662,851,617.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	119,386,675.27	361,834,159.06
销售费用	197,463,680.49	310,764,866.09
管理费用	173,232,679.14	235,769,050.29
研发费用		
财务费用	228,589,198.55	298,817,789.01
其中：利息费用	236,615,272.77	326,785,194.39
利息收入	12,602,568.11	74,243,430.53
加：其他收益	5,271,746.45	207,308.27
投资收益（损失以“－”号填列）	-447,205,030.04	239,367,393.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-452,801,166.34	280,302,649.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-790,283,184.89	-1,250,440,700.38
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,239,287,202.26	-1,348,044,844.50
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-3,291,195,483.43	-2,487,123,773.49
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-5,961,318,797.05	-4,110,675,446.95
加: 营业外收入	6,384,326.61	8,574,401.46
减: 营业外支出	44,722,372.24	66,707,242.04
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-5,999,656,842.68	-4,168,808,287.53
减: 所得税费用	337,544,143.64	-37,212,746.04
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-6,337,200,986.32	-4,131,595,541.48
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-6,337,200,986.32	-4,131,595,541.48
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-4,879,447,631.32	-2,593,764,898.54
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-1,457,753,355.00	-1,537,830,642.95
六、其他综合收益的税后净额	845,346.87	326,537,876.76
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	845,346.87	147,477,055.56
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	845,346.87	147,477,055.56
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	845,346.87	62,876.76
（9）其他	-	147,414,178.80
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	179,060,821.20
七、综合收益总额	-6,336,355,639.45	-3,805,057,664.72
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,878,602,284.45	-2,446,287,842.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-1,457,753,355.00	-1,358,769,821.75
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	25,407,609.07	60,419,243.24
减：营业成本	242,637.30	88,431.86
税金及附加	2,788,625.33	3,256,838.92
销售费用	359,596.29	2,191,608.10
管理费用	5,980,197.03	11,953,035.42
研发费用		
财务费用	59,092,716.57	36,778,913.73
其中：利息费用	59,086,273.41	70,865,006.84
利息收入	29,097.84	34,097,486.40
加：其他收益	-	7,499.08
投资收益（损失以“－”号填	150,751,457.80	906,300,249.31

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-444,234,015.29	130,453,093.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-6,300,000.00	-110,530,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-39,243,200.01	148,564.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,080,653,483.57	-93,709,721.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,018,501,389.23	708,367,007.12
加：营业外收入	9,356.92	27,800.17
减：营业外支出	3,416.73	6,292.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,018,495,449.04	708,388,514.37
减：所得税费用	-1,575,000.00	-155,236,477.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,016,920,449.04	863,624,992.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,016,920,449.04	863,624,992.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-1,016,920,449.04	863,624,992.07
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,673,915,570.87	5,188,336,581.54
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,847,186,926.22	14,974,077,833.56
经营活动现金流入小计	12,521,102,497.09	20,162,414,415.10

购买商品、接受劳务支付的现金	1,808,912,133.30	3,157,158,616.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	126,640,679.72	201,290,265.53
支付的各项税费	226,405,452.02	598,338,232.08
支付其他与经营活动有关的现金	10,077,165,479.13	15,447,329,602.16
经营活动现金流出小计	12,239,123,744.17	19,404,116,716.49
经营活动产生的现金流量净额	281,978,752.92	758,297,698.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	300,000.00	10,988,726.75
取得投资收益收到的现金	74,997,986.78	64,212,864.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		373,758.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		800,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	75,297,986.78	875,575,349.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		142,053.10
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		116,666,700.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	116,808,753.10
投资活动产生的现金流量净额	75,297,986.78	758,766,596.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金		20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	20,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,567,957,794.72	1,987,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	547,435,998.57	623,288,125.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	63,124,000.00	15,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,165,393,793.29	2,610,688,125.73
筹资活动产生的现金流量净额	-2,165,393,793.29	-2,590,688,125.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	305.78	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,808,116,747.81	-1,073,623,831.02
加：期初现金及现金等价物余额	3,318,443,509.02	4,392,067,340.04
六、期末现金及现金等价物余额	1,510,326,761.21	3,318,443,509.02

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	533,322.64	4,372,986.68
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	675,248,768.22	643,769,624.26
经营活动现金流入小计	675,782,090.86	648,142,610.94
购买商品、接受劳务支付的现金	60,962.56	6,923,958.12
支付给职工及为职工支付的现金	3,210,336.73	2,860,698.12
支付的各项税费	4,188,428.48	5,086,112.66
支付其他与经营活动有关的现金	734,756,541.80	650,369,183.29
经营活动现金流出小计	742,216,269.57	665,239,952.19

经营活动产生的现金流量净额	-66,434,178.71	-17,097,341.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	15,000,000.00	15,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	65,000,000.00	15,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	65,000,000.00	15,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,434,178.71	-2,097,341.25
加：期初现金及现金等价物余额	2,293,481.24	4,390,822.49
六、期末现金及现金等价物余额	859,302.53	2,293,481.24

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

