

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2026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2026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2026年6月30日止六個月期間，合約銷售金額達人民幣28億4,551萬元，較截至2025年6月30日止六個月期間人民幣37億2,851萬元，下降23.68%。
2. 截至2026年6月30日止六個月期間收入為人民幣26億5,639萬元，較截至2025年6月30日止六個月期間人民幣23億9,652萬元，增長10.84%。
3. 截至2026年6月30日止六個月期間的本公司擁有人應佔虧損為人民幣47億4,543萬元，較截至2025年6月30日止六個月期間人民幣56億3,206萬元，下降15.74%。
4. 於2026年6月30日，現金及銀行結餘（包括受限制現金）金額為人民幣18億5,148萬元，較2025年12月31日人民幣24億5,680萬元，下降24.64%。
5. 於2026年6月30日，流動計息債務的賬面值為人民幣42億4,684萬元，較2025年12月31日人民幣30億5,241萬元，增長39.13%。

簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月期間

		截至6月30日止六個月期間	
		2026年	2025年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,656,385	2,396,521
銷售成本		(2,630,133)	(2,373,971)
毛利		26,252	22,550
投資物業公允值虧損淨額		(995,970)	(727,389)
其他收入及收益	3	405,520	19,631
銷售及分銷成本		(75,020)	(73,083)
行政開支		(321,120)	(684,847)
其他開支		(278,800)	(26,643)
撇減持作銷售用途的物業及在建物業至 可變現淨值		(1,855,766)	(2,923,061)
於合營公司及聯營公司投資的減值		(337,763)	(13,918)
其他應收款項減值		(540,851)	(508,138)
重新計量財務擔保合約		37,378	(249,343)
物業、廠房及設備減值		(642,427)	—
融資成本	5	(1,437,652)	(1,874,212)
應佔合營公司損益		3,677	(285,266)
應佔聯營公司損益		3,732	(254,504)
除稅前虧損	6	(6,008,810)	(7,578,223)
所得稅(開支)／抵免	7	(121,595)	186,690
期內虧損		(6,130,405)	(7,391,533)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(4,745,433)	(5,632,062)
非控股權益		(1,384,972)	(1,759,471)
		(6,130,405)	(7,391,533)
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本(每股人民幣分)	9	(319.14)	(761.63)
攤薄(每股人民幣分)	9	(319.14)	(761.63)

簡明綜合全面虧損表

截至2026年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(6,130,405)</u>	<u>(7,391,533)</u>
其他全面(虧損)/收益		
於其後期間可能重新分類至損益之		
其他全面(虧損)/收益：		
海外業務換算之匯兌差額	<u>(92,093)</u>	<u>97,959</u>
期內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	<u>(92,093)</u>	<u>97,959</u>
期內全面虧損總額	<u>(6,222,498)</u>	<u>(7,293,574)</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(4,837,526)	(5,534,103)
非控股權益	<u>(1,384,972)</u>	<u>(1,759,471)</u>
	<u>(6,222,498)</u>	<u>(7,293,574)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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		1,160,149	2,029,108
投資物業		8,819,673	9,951,500
於合營公司投資		999,923	971,897
於聯營公司投資		3,901,999	4,215,400
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的 金融資產		5,100	5,100
遞延稅項資產		620,436	622,000
非流動資產總額		15,507,280	17,795,005
流動資產			
持作物業開發銷售用途的土地		1,288,359	1,288,359
在建物業		6,604,350	7,809,858
持作銷售用途的物業		10,452,288	13,589,719
預付款、其他應收款項及其他資產		21,458,076	22,951,622
預付企業所得稅		564,928	592,138
預付土地增值稅		786,884	834,766
按公允值計入損益的金融資產		3,152	3,976
受限制現金		933,335	1,420,936
現金及現金等價物		918,148	1,035,867
流動資產總額		43,009,520	49,527,241
流動負債			
合約負債		2,190,384	1,975,314
貿易應付款項	10	4,152,961	4,268,504
其他應付款項及應計費用		13,025,285	13,934,308
計息銀行及其他借貸		1,290,270	2,461,729
公司債券	11	197,750	485,250
優先票據	12	2,758,816	105,432
應付企業所得稅		1,791,011	1,689,319
土地增值稅撥備		1,270,704	1,261,960
流動負債總額		26,677,181	26,181,816
流動資產淨額		16,332,339	23,345,425
總資產減流動負債		31,839,619	41,140,430

		2026年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2025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		3,348,960	3,917,553
公司債券	11	2,569,250	2,281,750
優先票據	12	21,393,005	23,874,661
遞延稅項負債		963,049	1,009,635
		<u>28,274,264</u>	<u>31,083,599</u>
非流動負債總額			
		<u>28,274,264</u>	<u>31,083,599</u>
資產淨額		3,565,355	10,056,831
		<u>3,565,355</u>	<u>10,056,831</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,319,731	1,319,731
儲備		7,308,159	12,145,291
		<u>8,627,890</u>	<u>13,465,022</u>
非控股權益		(5,062,535)	(3,408,191)
		<u>(5,062,535)</u>	<u>(3,408,191)</u>
權益總額		3,565,355	10,056,831
		<u>3,565,355</u>	<u>10,056,831</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、投資物業、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2026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。本集團於截至2026年6月30日止六個月期間產生本公司擁有人應佔虧損人民幣4,745,433,000元，截至該日，本集團的流動計息銀行及其他借貸賬面值為人民幣1,290,270,000元、流動公司債券賬面值為人民幣197,750,000元及流動優先票據賬面值為405,057,000美元（相當於人民幣2,758,816,000元），而其現金及現金等價物則為人民幣918,148,000元。該狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於上述情況，董事於評估本集團是否將擁有充足財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及業務表現以及可動用的融資來源。編製簡明綜合財務報表所依據持續經營假設的有效性，取決於以下為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況的計劃及措施：

- (a) 本集團將繼續加快物業銷售，並積極採取措施提高銷售所得款項回款率。
- (b) 本集團將繼續實施措施以盤活現有資產。
- (c) 本集團將繼續就投資物業實施資產處置計劃，以補充流動資金。
- (d) 本集團將通過業務優化及出售股權投資回籠資金，積極保持戰略聚焦及資源整合。
- (e) 本集團將持續與銀行及其他金融機構磋商延長還款、再融資及新融資，以減輕營運資金壓力。與此同時，本集團將在政策支持下，於資本市場尋求新的財務融資。
- (f) 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，以預先防範或緩解本集團未償還債務迫在眉睫的違付風險（如有）。倘資金出現短缺，本集團將及時就債務（包括但不限於債務延期或重組）實施負債管理，以確保能履行付款責任。
- (g) 本集團將繼續實施成本控制措施，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。

董事已審閱管理層所編製且涵蓋直至2027年8月31日止期間之本集團現金流量預測。彼等認為，經計及上述計劃及措施後，本集團根據其預計現金流量預測將擁有充足財務資源以應付未來十四個月到期之財務責任。

因此，董事認為以持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬恰當。儘管如上所述，本集團能否落實上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於下列各項：

- (a) 成功且及時落實計劃，以加快出售物業、積極提高銷售所得款項及其他應收款項回收率，以及控制成本，從而產生充足的現金淨流入；
- (b) 於有需要時成功出售資產；及
- (c) 於有需要時成功續期本集團未償還債務（包括經協商以非現金方式結清所有境外債務負債）、再融資及新融資。

倘本集團未能落實上述計劃及措施且無法持續經營，則須對簡明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簡明綜合財務報表中反映。

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2025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2026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2025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2026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：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
客戶合約收入：		
物業銷售	2,414,226	2,174,382
物業管理費收入	135,731	105,234
酒店經營收入	—	8
	2,549,957	2,279,624
其他來源的收入：		
投資物業租金收入	106,428	116,897
	2,656,385	2,396,521
其他收入及收益		
銀行利息收入	3,523	13,834
註銷優先票據收益 (附註12(f))	398,308	—
其他	3,689	5,797
	405,520	19,631

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) 投資物業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2026年6月30日止六個月期間

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	投資物業 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	2,414,226	106,428	135,731	–	–	2,656,385
其他收入及收益	401,168	533	292	–	4	401,997
總額	2,815,394	106,961	136,023	–	4	3,058,382
分部業績	(3,484,201)	(1,090,733)	8,602	(218)	(8,131)	(4,574,681)
對賬：						
利息收入						3,523
融資成本						(1,437,652)
除稅前虧損						(6,008,810)
所得稅開支						(121,595)
期內虧損						(6,130,405)

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)	投資物業 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)

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2026年及2025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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	1,556,091	2,062,908
減：資本化利息	(118,439)	(188,696)
總計	<u>1,437,652</u>	<u>1,874,212</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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	2,506,703	2,306,839
所提供服務之成本	123,430	67,132
折舊	36,235	25,342
出售附屬公司虧損*	170,820	—
物業重估虧損**	81,711	—
僱員福利支出（包括董事及首席執行官薪酬）：		
工資及薪金	52,921	60,430
以權益結算購股權開支	394	2,953
退休福利計劃供款	6,703	9,833
減：資本化金額	(3,582)	(8,535)
	<u>56,436</u>	<u>64,681</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>9,660</u>	<u>7,387</u>

* 該等項目計入簡明綜合損益表內「其他開支」。

於截至2026年6月30日止期間，本集團若干已騰空並擬用於經營租賃的自有物業被轉撥為投資物業。於轉撥當日，該等物業按公允值合計人民幣98,737,000元進行重新計量，產生重估虧損人民幣81,711,000元。

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2025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2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	6,220	108,375
過往年度撥備不足／（超額撥備）	26,462	(80,774)
中國土地增值稅	133,935	18,120
	<u>166,617</u>	<u>45,721</u>
遞延：		
本期間	<u>(45,022)</u>	<u>(232,411)</u>
期內稅項開支／（抵免）總額	<u><u>121,595</u></u>	<u><u>(186,690)</u></u>

8. 中期股息

董事不建議就截至2026年及2025年6月30日止六個月期間派付中期股息。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

截至2026年及2025年6月30日止期間的每股基本虧損金額乃按本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1,487,986,995股（截至2025年6月30日止六個月期間：758,296,188*股）減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數1,032,450股（截至2025年6月30日止六個月期間：1,032,450*股）計算。

每股攤薄虧損金額乃按本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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損	(4,745,433)	(5,632,062)
有關高級永續證券的分派	—	(135,503)
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u>(4,745,433)</u>	<u>(5,767,565)</u>

	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間 2026年 (未經審核)	2025年 (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>1,486,954,545</u>	<u>757,263,738*</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>1,486,954,545</u>	<u>757,263,738*</u>

* 截至2025年6月30日止期間的普通股加權平均數已作追溯調整，以反映本集團截至2025年12月31日止年度綜合財務報表附註33所披露的股份合併及供股所產生之紅利因素。

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,095,300	1,149,172
1至2年	<u>3,057,661</u>	<u>3,119,332</u>
	<u>4,152,961</u>	<u>4,268,504</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
2028年到期的公司債券	1,075,000	1,075,000
2029年到期的公司債券	1,692,000	1,692,000
	2,767,000	2,767,000
分類為流動負債的部分	(197,750)	(485,250)
非流動負債	2,569,250	2,281,750

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2028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代表本公司償還本金金額人民幣925,000,000元的6.5厘公司債券。於2026年1月，票面利率調整為每年2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2027年4月結付5%的未償還本金、於2027年10月結付10%的未償還本金、於2028年1月結付20%的未償還本金，並於2028年4月結付剩餘65%的未償還本金，因此於2026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。於2025年12月31日的結餘人民幣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。
- (ii) 本公司一間附屬公司於2020年7月發行2029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2024年及2025年12月31日止年度，本集團已分別償還人民幣168,750,000元及人民幣54,000,000元的公司債券。於報告期末，剩餘結餘為人民幣846,000,000元。於2026年1月，票面利率獲調整為每年2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2027年1月結付8.51%的未償還本金、於2027年7月結付10.64%的未償還本金、於2028年結付31.91%的未償還本金，並於2029年結付剩餘48.94%的未償還本金。因此，於2026年6月30日，剩餘結餘人民幣72,000,000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。於2025年12月31日的結餘人民幣162,000,000元及人民幣684,000,000元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2029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2024年及2025年12月31日止年度,本集團已分別償還人民幣168,750,000元及人民幣54,000,000元的公司債券。於報告期末,剩餘結餘為人民幣846,000,000元。於2026年1月,票面利率獲調整為每年2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2027年3月結付8.51%的未償還本金、於2027年9月結付10.64%的未償還本金、於2028年結付31.91%的未償還本金,並於2029年結付剩餘48.94%的未償還本金。因此,於2026年6月30日,剩餘結餘人民幣72,000,000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。於2025年12月31日的結餘人民幣162,000,000元及人民幣684,000,000元分別分類為流動負債及非流動負債。

12. 優先票據

附註	實際利率 (%)	2026年6月30日 (未經審核)			實際利率(%)	2025年12月31日 (經審核)		
		到期日	按攤銷成本 的賬面值 人民幣千元	未償還本金 及利息金額 千美元		到期日	按攤銷成本 的賬面值 人民幣千元	未償還本金 及利息金額 千美元
2025年優先票據-6.00%	(a)	2027	2,758,816	422,354	11.87	2027	2,693,069	410,053
2025年優先票據-4.00%	(b)	2028	2,416,619	409,154	11.75	2028	2,360,294	401,132
2025年優先票據-4.50%	(c)	2029	4,012,074	715,964	11.73	2029	3,918,824	700,209
2025年優先票據-5.00%	(d)	2030	5,164,859	960,312	11.76	2030	5,044,054	936,890
2025年優先票據-5.50%	(e)	2031	7,065,380	1,353,674	11.83	2031	6,898,255	1,317,444
2025年優先票據-1.00%	(f)	2034	2,734,073	921,254	12.05	2034	3,065,597	1,053,751
			<u>24,151,821</u>	<u>4,782,712</u>			<u>23,980,093</u>	<u>4,819,479</u>
分類為流動負債的部分			<u>(2,758,816)</u>	<u>(405,057)</u>			<u>(105,432)</u>	<u>(15,000)</u>
非流動部分			<u>21,393,005</u>	<u>4,377,655</u>			<u>23,874,661</u>	<u>4,804,479</u>

附註:

- (a) 於2025年8月29日,本公司發行本金總值398,109,461美元(約人民幣2,827,772,000元)的6%優先票據(「2025年優先票據-6%」)。2025年優先票據-6%將於2027年6月30日到期,並須於2026年12月30日強制贖回。利息每半年支付一次。截至2026年6月30日止利息期內,已就本金金額的1%,即2,050,264美元(約人民幣14,131,000元)計提利息,其餘利息則以增加本金的方式實物支付。於2026年6月30日,與強制贖回相關的賬面值405,057,391美元(約人民幣2,758,816,000元)已分類為流動負債。
- (b) 於2025年8月29日,本公司發行本金總值393,266,194美元(約人民幣2,793,370,000元)的4%優先票據(「2025年優先票據-4%」)。2025年優先票據-4%將於2028年6月30日到期。利息每半年支付一次。截至2026年6月30日止利息期內,利息以增加本金的方式實物支付。

- (c) 於2025年8月29日，本公司發行本金總值684,801,163美元（約人民幣4,864,143,000元）的4.5%優先票據（「**2025年優先票據-4.5%**」）。2025年優先票據-4.5%將於2029年6月30日到期。利息每半年支付一次。截至2026年6月30日止利息期內，利息以增加本金的方式實物支付。
- (d) 於2025年8月29日，本公司發行本金總值914,039,150美元（約人民幣6,492,420,000元）的5%優先票據（「**2025年優先票據-5%**」）。2025年優先票據-5%將於2030年6月30日到期。利息每半年支付一次。截至2026年6月30日止利息期內，利息以增加本金的方式實物支付。
- (e) 於2025年8月29日，本公司發行本金總值1,282,183,956美元（約人民幣9,107,353,000元）的5.5%優先票據（「**2025年優先票據-5.5%**」）。2025年優先票據-5.5%將於2031年6月30日到期。利息每半年支付一次。截至2026年6月30日止利息期內，利息以增加本金的方式實物支付。
- (f) 於2025年8月29日，本公司發行本金總值1,048,507,976美元（約人民幣7,447,552,000元）的1%優先票據（「**2025年優先票據-1%**」）。2025年優先票據-1%將於2034年6月30日到期。利息每半年支付一次。期內，本公司根據日期為2025年8月29日的持有期信託契據，註銷申索期限屆滿及實益權益已失效的優先票據，本金總額為137,268,654美元，並確認收益57,790,120美元（約人民幣398,308,000元）。截至2026年6月30日止利息期內，利息以增加本金的方式實物支付。
- (g) 本集團的優先票據以美元計值及以本公司若干附屬公司的股權作抵押。

13. 報告期後事項

於2026年7月7日，本集團訂立正式協議，出售位於香港皇后大道中99號中環中心58樓之若干辦公室單位（「**該物業**」），代價約為268.8百萬港元。根據該物業於2026年4月30日之賬面值，出售事項預計將導致虧損約83.0百萬港元。預期將於2026年9月30日或之前落實完成，惟根據將由香港地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處、中環中心的管理人及就中環中心58樓全層設立的按揭的承按人中環中心就中環中心58樓的分分公契所批准。股東批准已於2026年8月14日舉行的股東特別大會上取得，進一步詳情載於本集團日期為2026年8月14日的公告。於完成後，本集團將該物業的自用部份租回。進一步詳情載於本集團日期為2026年7月28日的通函。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2026年上半年，儘管國家宏觀層面出台了「控增量、優供給」等政策，地方政府也在積極促進房地產市場信心修復，核心城市的熱門區域也呈現出局部回暖的特征，但全國房地產市場仍然處於弱需求、高庫存的L型築底階段。當前，存量庫存（尤其是商鋪、辦公樓和三四線的住宅）去化周期漫長，房地產行業已告別增量時代，全面進入存量博弈和殘酷出清階段。

從銷售端來看，一季度受春節假期延後影響，一至二月份新房銷售市場延續低溫行情，三月雖然迎來傳統的「小陽春」行情，但整體銷售額依然較去年同期有所下降。進入二季度後，新房銷售降幅持續收窄，二手房市場異軍突起成為樓市亮點，其成交佔比持續攀升，在部分城市甚至高達70%，二手房已實質性成為當下樓市的成交主力。

在土地市場方面，上半年除少數核心城市優質地塊外，整體土地招拍掛市場延續收縮態勢。從參與土地競拍的企業結構來看，國央企依然佔據主導地位，且投資佈局進一步向高能級城市集中。杭州、上海、北京、廣州和深圳的土地出讓金總額領跑全國，市場資源加速向核心區域聚集。

整體表現

期內，本集團的收入為人民幣26億5,639萬元，同比增長10.84%。於2026年上半年，虧損為人民幣61億3,041萬元。總權益為人民幣35億6,536萬元。董事會不建議就截至2026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24億1,423萬元，同比增長11.03%，佔本集團總收入的90.88%。交付的物業總建築面積約為175,046平方米，物業銷售收入增長主要是由於期內交付物業平均售價增加所致。2026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13,792元。

在區域分佈上，粵港澳大灣區（「大灣區」）、長三角區域、華中區域、環渤海區域、海西經濟區及西南區域分別貢獻確認收入金額的73.20%、11.86%、6.01%、3.40%、3.11%及2.42%，其中大灣區為主要的貢獻區域。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2026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	75,090	13,813	5,436
長三角區域	286,369	32,499	8,812
環渤海區域	82,110	4,161	19,733
華中區域	145,088	36,229	4,005
大灣區	1,767,185	78,737	22,444
西南區域	58,384	9,607	6,077
已確認物業銷售總計	2,414,226	175,046	13,792

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	2,174,382	278,399	7,810

合約銷售

期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣28億4,551萬元。合約銷售面積為215,944平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣13,177元。

2026年上半年，長三角區域的合約銷售達人民幣12億5,460萬元，佔集團整體合約銷售金額的44.09%，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10億1,309萬元，佔集團合約銷售總額的35.60%。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4億3,213萬元，佔集團合約銷售總額的15.19%。西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣1億4,569萬元，佔集團合約銷售總額的5.12%。

期內，房地產行業依然處於艱難的磨底進程中，銷售的下跌斜率在放緩，但仍然沒有從底部走出來。面對市場行情的持續下行，禹洲集團積極應對，採取一切營銷策略，全力以赴促進銷售，使得銷售業績有一定的支撐。儘管集團上下齊心協力，努力拼搏，今年上半年的銷售額最終仍較去年同期下降23.68%。一方面，由於集團剩餘可售貨值中，接近一半的產品業態為商業辦公和車位，這類產品在市場上需求嚴重不足，去化難度極大，去化週期更長，即便降價銷售也達不到預期的去化目標；另一方面，從產品所處位置來看，超過一半的貨源位於西南區域、海西經濟區、環渤海區域及華中區域經濟基本面偏弱的城市，而經濟情況較好的長三角區域和大灣區，所剩貨源佔比不足五成。公司剩餘可售資源在產品結構上的失衡，疊加位置上的弱勢，使得公司在銷售上持續面臨結構性的壓力。這個剪刀差會越拉越大—好賣的產品越來越少，好賣的城市的可售貨源也越賣越少—將導致公司未來的產品結構、地域分佈更加嚴重地失衡，未來的去化週期會更長，去化難度會更大。

下表載列各區域於2026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	185,383	13,209	14,035
長三角區域	1,254,600	109,407	11,467
華中區域	35,949	6,336	5,674
大灣區	1,013,086	46,014	22,017
西南區域	109,741	12,188	9,004
環渤海區域	246,748	28,790	8,571
總計	2,845,507	215,944	13,177

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	3,728,510	254,589	14,645

投資物業

本集團的投資物業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，禹洲投資物業項目已進入上海、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%。

2026年上半年，禹洲商業從體驗經濟出發，以閩商文化為內核，持續深化「閩系文化傳播戰略」，圍繞兩大原創IP企劃在全國落地近千場品質活動。一季度以「萬花秘境美好開年」為主題，依託當地民俗活動啟動新春客流：廈門禹悅匯成功舉辦2026（第五屆）廈門年貨節，並聯合泉州禹悅匯推出「電音三太子」巡遊活動，將傳統民俗與現代商業場景深度融合。二季度，禹洲商業推出「哈哈生活節」，以輕量化社交體驗連結年輕圈層，持續輸出情緒價值，重塑商業空間的社交聚落屬性。禹洲商業精準洞察消費者情緒需求，以體驗經濟搭建營銷矩陣，上半年累計客流突破1,418萬人次；各項目緊扣新春年貨、踏青出遊、假日休閒等市場季節性熱點，持續吸引消費者到訪。

禹洲商業旗下核心寫字樓品牌—禹洲廣場，始終以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

2026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。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2026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，以人為本，讓自然環境與當地生活習慣緊密貼合，從產品細節著手，隨著時間推移，生活場景的亮點不斷呈現，既能在清晨看朝霞從城市地平線升起，又能在傍晚觀夕陽緩緩隱入海灣；既能享受綠植環繞、江水一色的園林景觀，又能在環氧跑道、運動區體驗健身帶來的酣暢淋漓；既能在自家樓下感受城市露營的悠閑與快樂，也能輕鬆享受三五好友聚在一處，大擺龍門陣、閒話家常；既能讓孩子在客廳自由奔跑，又能在夜晚柔和的燈光下享受靜謐的時光、安然入睡；這些生活場景的用心設計雕琢，讓房子超越了單純的居住空間，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2026年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約600萬平方米，111個項目，分別分佈於六大都市圈共36個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣6,218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2026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	17	332,008	5.5%
福州	3	41,651	0.7%
泉州	2	138,126	2.3%
漳州	2	635,519	10.6%
小計	24	1,147,304	19.1%
長三角區域			
上海	11	409,305	6.8%
南京	7	134,374	2.2%
杭州	1	2,134	0.0%
紹興	1	90,113	1.5%
寧波	1	8,437	0.1%
蘇州	9	173,806	2.9%
常州	1	3,697	0.1%
無錫	3	54,753	0.9%
合肥	10	344,204	5.7%
蚌埠	1	4,551	0.1%
揚州	2	220,446	3.7%
舟山	1	8,728	0.2%
徐州	1	1,689	0.0%
小計	49	1,456,237	24.2%

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	20,270	0.3%
天津	7	999,938	16.7%
青島	3	52,260	0.9%
石家莊	1	3,761	0.1%
唐山	1	154,284	2.5%
瀋陽	1	4,570	0.1%
小計	14	1,235,083	20.6%
華中區域			
武漢	3	222,147	3.7%
新鄉	1	15,387	0.3%
開封	1	2,339	0.0%
鄭州	3	436,090	7.3%
小計	8	675,963	11.3%
大灣區			
香港	1	952	0.0%
深圳	1	51,281	0.9%
惠州	1	223,748	3.7%
佛山	3	84,345	1.4%
中山	1	254	0.0%
江門	1	87,471	1.5%
小計	8	448,051	7.5%
西南區域			
重慶	4	301,987	5.0%
成都	1	51	0.0%
小計	5	302,038	5.0%
合計	108	5,264,676	87.7%
城市更新 大灣區			
深圳	1	42,514	0.7%
珠海	1	586,829	9.8%
惠州	1	107,620	1.8%
合計	3	736,963	12.3%
總計	111	6,001,639	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2026年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣26億5,639萬元，較去年同期增長10.84%，主要原因是期內交付物業平均售價增加，令物業銷售確認收入有所上升。其中，物業銷售收入約為人民幣24億1,423萬元，較去年同期增長11.03%，佔總收入的90.88%；物業管理費收入約為人民幣1億3,573萬元，較去年同期增長28.98%；及投資物業租金收入約為人民幣1億643萬元，較去年同期下降8.96%。

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附屬公司所產生的物業公允值調整。截至2026年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣26億3,013萬元，比2025年同期人民幣23億7,397萬元增長10.79%。銷售成本增加主要是期內本集團交付的物業所處城市中高能級城市佔比提升所致。

毛利及毛利率

本集團2026年上半年的毛利為人民幣2,625萬元，毛利率為0.99%。毛利上升主要由於期內本集團交付的物業平均售價增加所致。

投資物業公允值虧損

本集團於2026年上半年錄得投資物業公允值虧損人民幣9億9,597萬元（2025年上半年：人民幣7億2,739萬元）。投資物業公允值虧損主要由於位於廈門、上海、合肥及香港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2025年上半年的人民幣1,963萬元，增長至2026年上半年的人民幣4億552萬元。其他收入及收益增加乃主要由於2026年上半年錄得注銷優先票據收益3億9,831萬元所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2025年上半年的約人民幣7,308萬元，增長2.65%至2026年上半年的約人民幣7,502萬元。本集團採用積極的營銷措施，並於2026年上半年增加營銷推廣費用所致。

行政開支

本集團的行政開支由2025年上半年約人民幣6億8,485萬元，下降至2026年上半年約人民幣3億2,112萬元，主要由於期內滙兌虧損減少所致。

其他開支

其他開支由2025年上半年約人民幣2,664萬元，增長至2026年上半年的約人民幣2億7,880萬元，主要由於期內出售一間附屬公司虧損及物業重估虧損所致。

融資成本

本集團的融資成本由2025年上半年約人民幣18億7,421萬元，下降至2026年上半年約人民幣14億3,765萬元，主要為借貸本金減少所致。

應佔合營公司損益

2026年上半年，本集團應佔合營公司利潤為約人民幣368萬元，2025年上半年則為應佔虧損為約人民幣2億8,527萬元。2026年上半年，合營公司的總收入為人民幣2億7,627萬元，合營公司的毛損率為7.25%。

應佔聯營公司損益

2026年上半年，本集團應佔聯營公司利潤為約人民幣373萬元，2025年上半年則為應佔虧損約人民幣2億5,450萬元。2026年上半年，聯營公司的總收入為人民幣8億2,865萬元，聯營公司的毛損率為33.91%。

所得稅

本集團2026年上半年的所得稅開支為約人民幣1億2,160萬元，2025年上半年的所得稅抵免為約人民幣1億8,669萬元。所得稅開支增加主要由於為若干物業開業發項目計提土地增值稅及於期內並無確認若干稅項抵免所致。

期內虧損

2026年上半年，本集團期內虧損為人民幣61億3,041萬元，相應時間期內虧損為人民幣73億9,153萬元，該虧損主要由於於期內撇減持作銷售用途的物業及在建物業至可變現淨值、融資成本及投資物業公允值虧損所致。

非控股權益應佔虧損

2026年上半年，本集團非控股權益應佔虧損為人民幣13億8,497萬元，相應時間期內虧損為人民幣17億5,947萬元，該虧損主要是因為撇減持作銷售用途的物業及在建物業至可變現淨值、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2026年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣3.19元。

流動資金及財務資源

本集團在期內概無新發行優先票據，本集團錄得加權平均融資成本為10.02%。

現金狀況

於2026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18億5,148萬元。

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2026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315億5,805萬元（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2025年12月31日的人民幣331億2,638萬元，下降4.73%。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10.02%，較截至2025年12月31日止年度的9.95%上升0.07個百分點。於2026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93.67%，較2025年12月31日上升9.06個百分點。

淨資產負債比率

截至2026年6月30日，本集團的淨負債比率為833.20%（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2026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79億4,983萬元（2025年12月31日：人民幣90億5,898萬元）。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（2025年12月31日：人民幣5,292萬元）及人民幣8億1,625萬元（2025

年12月31日：人民幣9億5,450萬元）。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140萬元（2025年12月31日：人民幣624萬元）。

貨幣風險

截至2026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315億5,805萬元中，約有21.26%為人民幣計值及78.74%為港元及美元計值。

於2026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	400,058	52,394
人民幣	6,707,866	1,780,534
美元	24,450,127	18,555
總計	31,558,051	1,851,483

* 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。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2026年6月30日，本集團並無就重大投資或資本資產制定詳細的未來計劃。

或然負債

期內，本集團並無任何或然負債。

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。2026上半年，人力資源部聚焦「業績導向，激勵先進」的文化建設目標開展多項企業工作。截至2026年6月30日，本集團共有604名僱員。

2026年上半年，集團緊扣「精簡高效、啟動存量、賦能轉型」主線，推動用人策略全面升級：架構扁平化，驅動決策提效，系統性撤銷冗餘中間崗位，壓縮彙報審批鏈條，搭建敏捷決策通道。通過縮短信息傳遞路徑，降低溝通成本，並重新梳理權責邊界，為敏捷應對市場變化奠定組織基礎。流動活水化，盤活人才存量，堅持「內部發展優先」，建立常態化內部人才流動機制。通過定期發佈需求清單、開放關鍵崗位內部競聘，打破業務板塊壁壘，實現人員配置優化，有效降低外部引進成本並縮短崗位適配週期。能力複合化，賦能轉型升級，順應行業變革與數位化趨勢，著力打造複合型人才隊伍。以營銷條線為例，通過開展新媒體運營、AI應用等專項培訓，採取「理論授課+考核認證」模式，推動團隊向「懂產品、懂市場、懂傳播」的複合能力結構轉型。

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。

非常重大出售事項

於2026年6月16日（交易時段後），The Center (58) Limited（「賣方」）（本公司之間接全資附屬公司）與鑫耀有限公司（「買方」）訂立初步協議（「初步協議」），據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意按代價268,840,000港元購買香港皇后大道中99號中環中心58樓5801、5802、5803、5805、5806及5813室（「該物業」）。完成須待（其中包括）(i) 中環中心58樓的分分公契獲香港地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處、中環中心的管理人（「管理人」）及現有承按人批准；及(ii) 股東於2026年8月14日召開的股東特別大會上批准初步協議、賣方與買方將予訂立的該物業正式買賣協議（倘已簽署）及其項下擬進行的交易後，方可作實。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14章，該出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。詳情請參閱本公司日期為2026年6月16日及2026年8月14日的公告及日期為2026年7月28日的通函。

報告期後事項

於2026年7月7日，本集團訂立正式協議，出售該物業，代價約為268.8百萬港元。根據該物業於2026年4月30日之賬面值，出售事項預計將導致虧損約83.0百萬港元。預期將於2026年9月30日或之前落實完成，惟根據將由香港地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處、管理人及就中環中心58樓全層設立的按揭的承按人中環中心就中環中心58樓的分分公契所批准。股東批准已於2026年8月14日舉行的股東特別大會上取得，進一步詳情載於本集團日期為2026年8月14日的公告。於完成後，本集團將該物業的自用部份租回。進一步詳情載於本集團日期為2026年7月28日的通函。

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2026年6月30日止六個月期間派付中期股息。

對附屬公司、合聯營公司的重大投資、重大收購和處置

期內，本公司並無對附屬公司、合聯營公司進行任何重大投資，亦無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2026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2026年 6月30日 向聯屬公司 提供之墊款	向聯屬公司 提供之 融資擔保	總計
		人民幣千元	人民幣千元	
天津禹洲裕成房地產開發有限公司	13%	626,075	—	626,075
無錫興鴻益置業有限公司	50%	414,447	—	414,447
蘇州新禹溪建設發展有限公司	49%	382,982	217,600	600,582
天津禹洲潤成置業有限公司	49%	268,380	—	268,380
南京琨灝五金貿易有限公司	80%	252,155	—	252,155
滎陽市雅恆置業有限公司	34%	218,129	—	218,129
上海灝溢房地產開發有限公司	10%	209,021	209,021	
天津禹洲興漢房地產開發有限公司	26%	47,233	—	47,233
上海府茂置業有限公司	49%	41,674	41,674	
天津聯禹置業有限公司	48%	27,396	—	27,396
青島盛港投資有限公司	17%	17,201	—	17,201
合肥瑞鑒置業有限公司	51%	15,744	—	15,744
南京嘉陽房地產開發有限公司	20%	14,068	—	14,068
合肥灝溢房地產開發有限公司	50%	4,020	—	4,020
天津軒溢房地產開發有限公司	60%	3,623	—	3,623
太倉禹洲益龍房地產開發有限公司	23%	2,871	—	2,871
太倉康溢達房地產開發有限公司	49%	—	132,150	132,150
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
總計		<u>2,545,019</u>	<u>869,170</u>	<u>3,414,189</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2026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5.8%。

根據上市規則第13.22條，於2026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	6,938,575	2,751,237
流動資產	45,678,591	14,304,336
流動負債	<u>(35,063,414)</u>	<u>(11,494,450)</u>
總資產減流動負債	17,553,752	5,561,123
非流動負債	<u>(2,387,656)</u>	<u>(773,482)</u>
資產淨額	<u><u>15,166,096</u></u>	<u><u>4,787,641</u></u>

聯屬公司的合併財務狀況表乃透過合併該等公司於2026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2025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2026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

本公司設有一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），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4年1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2026年1月1日、2026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1,032,450股，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。

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11,362,654股及0.76%（2026年1月1日：12,156,523股及0.82%）。

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2026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。

修訂組織章程大綱及細則

期內，本公司股東於2026年5月28日批准建議修訂本公司之現行第二份經修訂及重列之組織章程細則及採納本公司之第三份經修訂及重列之組織章程細則（「**章程細則**」）。

修訂的主要內容載列如下：

- 1) 使組織章程細則符合最新監管機制，包括上市規則中有關上市發行人舉行電子或混合會議、電子投票、庫存股份以及以電子方式發佈公司通訊的相關規定；
- 2) 使股東能夠通過電子方式作出指示、收取公司行動所得款項以及支付認購新證券要約的認購款項；
- 3) 通過增訂條文為無紙證券市場機制作準備，以允許股東以無紙化形式持有及轉讓股份；及
- 4) 作出符合上述修訂及上市規則的若干其他內務修訂。

進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年4月27日的通函。

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2026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

展望2026年下半年，在國家宏觀政策延續「穩地價、穩房價、穩預期」的核心指導下，房地產市場將保持「整體平穩、結構優化、穩步復甦」的運行態勢，結構性分化或將貫穿全年。中長期來看，房地產行業的發展邏輯已經發生轉變，正式邁入「精細化、價值化、結構化」的新發展階段。市場資源將持續向經營穩健、運營規範、交付兌現能力強的企業集中；與此同時，房企將進一步聚焦經濟發展動能強勁、人口持續流入的核心城市，行業發展重心將從「規模擴張」全面轉向「品質提升」。回歸產品與服務本身，以打造滿足市場需求的高品質「好房子」為核心目標，企業需對區域、城市、地段及產品進行精細化甄別與精準定位，真正實現「住得好」的品質承諾，重塑市場供需新格局，進而推動房地產行業邁向高質量發展的新階段。

面對當下行業持續深度的調整週期，市場復蘇不及預期。上半年集團雖在存量去化方面取得一定成果，但整體經營性現金流仍有較大缺口，區域發展不平衡、內部管理冗餘等問題亟待改善，公司仍面臨較大經營壓力。下半年，集團上下需咬緊牙關、攻堅克難，將「提效破局穩固經營」作為穿越週期、穩住底盤的核心路徑。禹洲集團將全力以赴促銷售，攻堅銷售難點，加快存量資產處置，創新營銷獲客渠道，打通線上線下全營銷鏈路，力促銷售達成，並壓實回款責任，將銷售成果高效轉化為資金儲備。財務端須嚴守資金安全紅線，精細化管控開支，資源優先保障交付及核心項目運轉，常態化排查各類風險，推動閒置資產變現，同時，我們正積極採取行動重組資產負債表，以恢復財務穩定。商業板塊將深耕運營，圍繞招商優化、客流提升、資產增值持續發力，盤活閒置空間，提升運營效率。禹洲集團深知，制約

發展的從來不是外部變化，而是內部鬆懈躺平的消極心態。一直以來，禹洲集團都拒絕躺平，積極主動攻堅化解難題。未來，我們將繼續保持艱苦奮鬥、努力拼搏的優良作風，以「提效破局穩固經營」為行動指引，以持續實幹積蓄發展動能，推動公司實現長遠穩健發展。

就境外債務可能整體解決方案的討論

經考慮當前市況及房地產市場預期將持續處於漫長調整階段的判斷，預計現金將持續滯留於項目層面，而投資物業及其他業務分部所產生的現金將主要用於償還項目層面債務及應付款項、滿足最低資本開支要求及維持集團層面的營運開支。此外，由於中國商業物業供應過剩及有意向買家興趣有限，資產處置面臨挑戰且容易出現大幅價格折讓。

於2026年6月30日，本公司本金額約為人民幣327億元的計息債務，包括(i)未償還本金總額約為人民幣326億元的優先票據，其中包括(A)一組於2027年到期的短期優先票據（「**短期優先票據**」），(B)四組於2028年至2031年間到期的中期優先票據（「**中期優先票據**」），及(C)一組於2034年到期的長期優先票據（「**長期優先票據**」，與短期優先票據及中期優先票據統稱為「**優先票據**」）；及(ii)約人民幣1億元的抵押銀行貸款。此外，本公司就旗下附屬公司、聯屬公司及／或第三方的若干金融債務提供擔保，本金總額約為人民幣75億元，當中包括(i)一家境外附屬公司的若干銀行融資；(ii)第三方的若干銀行融資；(iii)廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「**鴻圖**」）發行的公司債券及鴻圖借入的若干融資；及(iv)境內附屬公司及聯屬公司的若干銀行融資。儘管優先票據數額龐大，境內債務在結構上優先於優先票據。

鑑於上述情況，本公司認為有必要就其債務探討整體解決方案，以繼續降低本集團的槓桿水平，實現長期可持續的資本結構，並提升本集團在當前環境下的適應力及韌性，以符合所有持份者的利益。在此背景下，本公司已持續與部分優先票據較大持有人就實現本集團更廣泛去槓桿化及資本重組的潛在選項進行磋商。截至本公告日期，本公司及其顧問仍在進行討論，尚未達成任何最終協議。

儘管如此，且基於本公司目前可獲得的資料，預計任何可能整體解決方案的初步條款（須待進一步法律及清算分析）可能包括：

- (a) 對本公司主要境外債務進行整體重組，將通過協議安排方式實施，預期將包含兩個類別的債權人。第一類債權人（「**第一類**」）預期將包括短期優先票據的持有人，第二類債權人（「**第二類**」）預期將包括中期優先票據及長期優先票據的持有人，以及本公司可能認為必要或適宜的本公司其他境外金融債務（無論本公司作為發行人、借款人、債務人和／或擔保人）的持有人；
- (b) 作為註銷及解除受整體重組規限的債務的代價，第一類及第二類債權人均預期將獲得重組代價，包括本公司將按本公司股份當時市價的8至10倍發行的新股；
- (c) 第一類債權人預期將獲得額外重組代價，形式為(i)相當於短期優先票據項下截至2026年6月30日的未償還本金及應計未付利息（「**第一類計劃申索金額**」）3.75%的現金，或(ii)相當於第一類計劃申索金額12%的新中期債務工具（附帶與現有短期優先票據大致相同的信用支持方案），惟各情況均受上限及重新分配機制所規限；
- (d) 向若干境外債權人（包括同意根據重組支持協議條款促進整體解決方案實施的債權人）支付激勵費；及
- (e) 視乎（其中包括）整體解決方案預期達致的去槓桿水平及建議協議安排的有效性，向本公司股東進行約5百萬美元至30百萬美元的融資，以支持支付實施整體解決方案所產生的任何現金代價及費用。

成功實施整體解決方案（倘落實）所產生的去槓桿效應，加上本集團持續推進的成本削減舉措及營運效率提升，預期將為逐步恢復本集團境內融資能力奠定穩固基礎。該等措施亦預期將加強本集團整體財務韌性，並於中長期內將其資產負債表重新定位至更健康及更可持續的狀況。

本公司預期將繼續與境外債權人保持積極及具建設性的溝通，以期在切實可行的情況下盡快敲定可能整體解決方案的條款。

提示

本公司股東及其他投資者切勿完全依賴本公告所載任何資料，於買賣本公司證券時亦應審慎行事。本公司股東及其他投資者如有任何疑問，務請尋求其自身專業或財務顧問的專業意見。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2026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）及林懷漢先生；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。