

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 禹洲集團控股有限公司

YUZHOU GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

### 截至2025年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2025年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2024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. 2025年收入按年下降30.52%，至人民幣67億5,131萬元。
2. 2025年本公司擁有人應佔利潤為人民幣249億3,048萬元，而2024年錄得本公司擁有人應佔虧損為人民幣119億6,684萬元。2025年錄得境外債務重組收益人民幣326億2,130萬元，重新計量財務擔保合約重估收益人民幣20億2,710萬元。撇除上述一次性債務重組相關收益的影響後，2025年本公司擁有人應佔虧損人民幣97億1,793萬元，同比下降18.79%。
3. 現金及銀行結餘(包含受限制現金)為人民幣24億5,680萬元，同比下降17.48%。
4. 2025年，合約銷售金額人民幣67億2,833萬元，同比下降15.40%。
5. 2025年，合約負債為人民幣19億7,531萬元，同比下降63.16%。

## 綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

|  | 附註 | 2025年<br>人民幣千元     | 2024年<br>人民幣千元      |
|--|----|--------------------|---------------------|
| 收入                                       | 3  | 6,751,309          | 9,716,264           |
| 銷售成本                                     |    | <u>(6,633,820)</u> | <u>(9,540,325)</u>  |
| 毛利                                       |    | 117,489            | 175,939             |
| 投資物業公允值虧損淨額                              |    | (1,158,761)        | (1,048,026)         |
| 其他收入及收益                                  | 3  | 32,939,737         | 64,090              |
| 銷售及分銷成本                                  |    | (202,916)          | (211,088)           |
| 行政開支                                     |    | (420,036)          | (848,068)           |
| 其他開支                                     |    | (38,126)           | (364,914)           |
| 撇減持作銷售用途的物業、在建物業及持作物業<br>開發銷售用途的土地至可變現淨值 |    | (6,768,989)        | (6,612,235)         |
| 於合營公司及聯營公司投資的減值                          |    | (472,088)          | (114,316)           |
| 其他應收款項減值                                 |    | (1,474,558)        | (1,584,411)         |
| 重新計量財務擔保合約                               |    | 2,027,100          | (233,831)           |
| 融資成本                                     | 5  | (3,084,650)        | (3,964,401)         |
| 應佔合營公司損益                                 |    | (179,602)          | 477,928             |
| 應佔聯營公司損益                                 |    | <u>(393,553)</u>   | <u>(396,965)</u>    |
| 除稅前利潤／(虧損)                               | 6  | 20,891,047         | (14,660,298)        |
| 所得稅抵免／(開支)                               | 7  | <u>358,831</u>     | <u>(114,565)</u>    |
| 年度利潤／(虧損)                                |    | <u>21,249,878</u>  | <u>(14,774,863)</u> |
| 以下各方應佔：                                  |    |                    |                     |
| 本公司擁有人                                   |    | 24,930,477         | (11,966,840)        |
| 非控股權益                                    |    | <u>(3,680,599)</u> | <u>(2,808,023)</u>  |
|  |    | <u>21,249,878</u>  | <u>(14,774,863)</u> |
|  |    |                    | (經重列)               |
| 本公司擁有人應佔每股利潤／(虧損)                        |    |                    |                     |
| —基本(每股人民幣分)                              | 9  | <u>2,414.22</u>    | <u>(1,615.39)</u>   |
| —攤薄(每股人民幣分)                              | 9  | <u>2,414.22</u>    | <u>(1,615.39)</u>   |

## 綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

|                                  | 2025年<br>人民幣千元     | 2024年<br>人民幣千元      |
|----------------------------------|--------------------|---------------------|
| 年度利潤／(虧損)                        | <u>21,249,878</u>  | <u>(14,774,863)</u> |
| 其他全面收益／(虧損)                      |                    |                     |
| 於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：      |                    |                     |
| 海外業務換算之匯兌差額                      | <u>789,356</u>     | <u>(768,791)</u>    |
| 於其後期間將不會重新分類至損益之<br>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>-</u>           | <u>(6,367)</u>      |
| 於其後期間將不會重新分類至損益之<br>其他全面收益淨額     | <u>-</u>           | <u>25,439</u>       |
| 年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項               | <u>789,356</u>     | <u>(743,352)</u>    |
| 年度全面收益／(虧損)總額                    | <u>22,039,234</u>  | <u>(15,518,215)</u> |
| 以下各方應佔：                          |                    |                     |
| 本公司擁有人                           | 25,719,833         | (12,710,192)        |
| 非控股權益                            | <u>(3,680,599)</u> | <u>(2,808,023)</u>  |
|                                  | <u>22,039,234</u>  | <u>(15,518,215)</u> |

## 綜合財務狀況表

2025年12月31日

|                        | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| <strong>非流動資產</strong> |                |                |
| 物業、廠房及設備               | 2,029,108      | 2,106,871      |
| 投資物業                   | 9,951,500      | 11,188,200     |
| 於合營公司投資                | 971,897        | 2,060,673      |
| 於聯營公司投資                | 4,215,400      | 4,847,499      |
| 按公允值計入損益的金融資產          | 5,100          | 5,100          |
| 遞延稅項資產                 | 622,000        | 683,170        |
|                        | <hr/>          | <hr/>          |
| 非流動資產總額                | 17,795,005     | 20,891,513     |
| <strong>流動資產</strong>  |                |                |
| 持作物業開發銷售用途的土地          | 1,288,359      | 1,624,455      |
| 在建物業                   | 7,809,858      | 18,112,748     |
| 持作銷售用途的物業              | 13,589,719     | 13,037,581     |
| 預付款、其他應收款項及其他資產        | 22,951,622     | 24,856,097     |
| 預付企業所得稅                | 592,138        | 695,411        |
| 預付土地增值稅                | 834,766        | 871,841        |
| 按公允值計入損益的金融資產          | 3,976          | —              |
| 受限制現金                  | 1,420,936      | 1,858,068      |
| 現金及現金等價物               | 1,035,867      | 1,119,141      |
|                        | <hr/>          | <hr/>          |
| 流動資產總額                 | 49,527,241     | 62,175,342     |

|                    | 附註 | 2025年<br>人民幣千元     | 2024年<br>人民幣千元      |
|--------------------|----|--------------------|---------------------|
| <b>流動負債</b>        |    |                    |                     |
| 合約負債               |    | 1,975,314          | 5,361,237           |
| 貿易應付款項             | 10 | 4,268,504          | 7,960,003           |
| 其他應付款項及應計費用        |    | 13,934,308         | 24,030,690          |
| 計息銀行及其他借貸          |    | 2,461,729          | 5,625,105           |
| 公司債券               | 11 | 485,250            | 900,000             |
| 優先票據               | 12 | 105,432            | 38,789,815          |
| 應付企業所得稅            |    | 1,689,319          | 1,979,475           |
| 土地增值稅撥備            |    | 1,261,960          | 1,330,573           |
| 流動負債總額             |    | <u>26,181,816</u>  | <u>85,976,898</u>   |
| <b>流動資產／(負債)淨額</b> |    | <u>23,345,425</u>  | <u>(23,801,556)</u> |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <u>41,140,430</u>  | <u>(2,910,043)</u>  |
| <b>非流動負債</b>       |    |                    |                     |
| 計息銀行及其他借貸          |    | 3,917,553          | 5,330,302           |
| 公司債券               | 11 | 2,281,750          | 1,975,000           |
| 優先票據               | 12 | 23,874,661         | –                   |
| 遞延稅項負債             |    | 1,009,635          | 1,520,341           |
| 非流動負債總額            |    | <u>31,083,599</u>  | <u>8,825,643</u>    |
| <b>資產／(負債)淨額</b>   |    | <u>10,056,831</u>  | <u>(11,735,686)</u> |
| <b>權益</b>          |    |                    |                     |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>  |    |                    |                     |
| 已發行股本              |    | 1,319,731          | 559,947             |
| 高級永續證券             |    | –                  | 1,911,986           |
| 儲備                 |    | 12,145,291         | (15,019,383)        |
| 非控股權益              |    | <u>13,465,022</u>  | <u>(12,547,450)</u> |
|                    |    | <u>(3,408,191)</u> | <u>811,764</u>      |
| <b>權益／(資本虧絀)總額</b> |    | <u>10,056,831</u>  | <u>(11,735,686)</u> |

附註：

## 1. 呈列基準

截至2025年12月31日止年度，本集團的本公司擁有人應佔年度利潤合計為人民幣24,930,477,000元。撇除一次性、非現金性及非主營業務收益的境外債務重組收益（「**重組收益**」）人民幣32,621,303,000元及重新計量財務擔保合約收益人民幣2,027,100,000元（「**重估收益**」）影響，本集團仍錄得本公司擁有人應佔年度虧損人民幣9,717,926,000元。於2025年12月31日，本集團的流動計息銀行及其他借貸為人民幣2,461,729,000元，流動公司債券為人民幣485,250,000元及流動優先票據為15,000,000美元（相當於人民幣105,432,000元），而其現金及現金等價物為人民幣1,035,867,000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。

鑒於上述情況，本公司董事（「**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(包括但不限於新票據)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3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十五個月到期之財務責任。

因此，董事認為以持續經營基準編製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、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綜合財務報表首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂。該等修訂並無對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

### 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：

|                  | 2025年<br>人民幣千元          | 2024年<br>人民幣千元          |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>收入</b>        |                         |                         |
| 客戶合約收入           |                         |                         |
| 物業銷售             | 6,296,953               | 9,226,399               |
| 物業管理費收入          | 224,985                 | 267,304                 |
| 酒店經營收入           | 4,448                   | 1,103                   |
|                  | <u>6,526,386</u>        | <u>9,494,806</u>        |
| <br>             |                         |                         |
| 其他來源的收入          |                         |                         |
| 投資物業租金收入         | 224,923                 | 221,458                 |
|                  | <u>224,923</u>          | <u>221,458</u>          |
|                  | <u><b>6,751,309</b></u> | <u><b>9,716,264</b></u> |
| <br>             |                         |                         |
| <b>其他收入及收益</b>   |                         |                         |
| 銀行利息收入           | 17,939                  | 30,525                  |
| 出售附屬公司的收益淨額      | –                       | 1,597                   |
| 出售合營公司及聯營公司的收益淨額 | 222,285                 | 11,813                  |
| 境外債務重組的收益        | 32,621,303              | –                       |
| 匯兌收益             | 39,500                  | –                       |
| 其他               | 38,710                  | 20,155                  |
|                  | <u>32,939,737</u>       | <u>64,090</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、融資成本及境外債務重組的收益均不計入有關計量。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2025年12月31日止年度

|  | 物業開發<br>人民幣千元      | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業管理<br>人民幣千元  | 酒店經營<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元     | 總額<br>人民幣千元        |
|--|--------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------------|
| <b>分部收入</b>                                    |                    |                  |                |               |                 |                    |
| 向外部客戶作出的銷售額                                    | 6,296,953          | 224,923          | 224,985        | 4,448         | -               | 6,751,309          |
| 其他收入及收益  | 297,034            | 19               | 570            | 3             | 2,869           | 300,495            |
| <b>總額</b>                                      | <b>6,593,987</b>   | <b>224,942</b>   | <b>225,555</b> | <b>4,451</b>  | <b>2,869</b>    | <b>7,051,804</b>   |
| <b>分部業績</b>                                    | <b>(7,666,756)</b> | <b>(998,985)</b> | <b>18,177</b>  | <b>4,075</b>  | <b>(20,056)</b> | <b>(8,663,545)</b> |
| <b>對賬：</b>                                     |                    |                  |                |               |                 |                    |
| 利息收入   |                    |                  |                |               |                 | 17,939             |
| 融資成本   |                    |                  |                |               |                 | (3,084,650)        |
| 境外債務重組的收益                                      |                    |                  |                |               |                 | 32,621,303         |
| <b>除稅前利潤</b>                                   |                    |                  |                |               |                 | <b>20,891,047</b>  |
| <b>其他分部資料：</b>                                 |                    |                  |                |               |                 |                    |
| 折舊   | 35,453             | 24,707           | 2,284          | 219           | 164             | 62,827             |
| 資本開支*  | 716                | 22               | -              | -             | -               | 738                |
| 投資物業公允值虧損淨額                                    | -                  | 1,158,761        | -              | -             | -               | 1,158,761          |
| 於合營公司及聯營公司投資之減值                                | 472,088            | -                | -              | -             | -               | 472,088            |
| 其他應收款項減值                                       | 1,474,558          | -                | -              | -             | -               | 1,474,558          |
| 重新計量財務擔保合約                                     | (2,027,100)        | -                | -              | -             | -               | (2,027,100)        |
| 應佔合營公司虧損                                       | 179,602            | -                | -              | -             | -               | 179,602            |
| 應佔聯營公司虧損                                       | 393,553            | -                | -              | -             | -               | 393,553            |
| 撤減持作銷售用途的物業、在建物業及<br>持作物業開發銷售用途的土地至<br>可變現價值淨值 | 6,768,989          | -                | -              | -             | -               | 6,768,989          |
| 於合營公司投資  | 971,897            | -                | -              | -             | -               | 971,897            |
| 於聯營公司投資  | 4,215,400          | -                | -              | -             | -               | 4,215,400          |

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 截至2024年12月31日止年度

|                              | 物業開發<br>人民幣千元      | 物業投資<br>人民幣千元      | 物業管理<br>人民幣千元  | 酒店經營<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元     | 總額<br>人民幣千元         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------|
| <b>分部收入</b>                  |                    |                    |                |               |                 |                     |
| 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              |
| <b>總額</b>                    | <b>9,258,476</b>   | <b>222,300</b>     | <b>267,607</b> | <b>1,103</b>  | <b>343</b>      | <b>9,749,829</b>    |
| <b>分部業績</b>                  | <b>(9,683,443)</b> | <b>(1,081,431)</b> | <b>90,057</b>  | <b>(346)</b>  | <b>(51,259)</b> | <b>(10,726,422)</b> |
| <b>對賬：</b>                   |                    |                    |                |               |                 |                     |
| 利息收入                         |                    |                    |                |               |                 | 30,525              |
| 融資成本                         |                    |                    |                |               |                 | (3,964,401)         |
| 除稅前虧損                        |                    |                    |                |               |                 | (14,660,298)        |
| <b>其他分部資料：</b>               |                    |                    |                |               |                 |                     |
| 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             |
| 應佔合營公司利潤                     | (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<br>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。

## 主要客戶資料

於截至2025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：

|                        | 2025年<br>人民幣千元          | 2024年<br>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 | 3,281,463               | 4,301,215               |
| 減：資本化利息                | <u>(196,813)</u>        | <u>(336,814)</u>        |
|                        | <b><u>3,084,650</u></b> | <b><u>3,964,401</u></b> |

## 6. 除稅前利潤／（虧損）

本集團的除稅前利潤／（虧損）乃於扣除以下各項後得出：

|                      | 2025年<br>人民幣千元        | 2024年<br>人民幣千元        |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 折舊                   | 62,827                | 63,358                |
| 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                |
| 僱員福利支出（包括董事及首席執行官薪酬） |                       |                       |
| 工資及薪金                | 135,557               | 123,361               |
| 以權益結算購股權開支           | 1,694                 | 3,164                 |
| 退休福利計劃供款             | 18,272                | 18,877                |
| 減：資本化金額              | <u>(14,416)</u>       | <u>(19,384)</u>       |
|                      | <b><u>141,107</u></b> | <b><u>126,018</u></b> |

\* 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（2024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（抵免）／支出的分析如下：

|                | 2025年<br>人民幣千元          | 2024年<br>人民幣千元        |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| 即期：            |                         |                       |
| 中國企業所得稅        |                         |                       |
| —本年度支出         | 57,655                  | 86,260                |
| —過往年度超額撥備      | (79,307)                | (40,087)              |
| 中國土地增值稅        | 112,357                 | 125,388               |
|                | <u>90,705</u>           | <u>171,561</u>        |
| 遞延：            |                         |                       |
| 本年度            | <u>(449,536)</u>        | <u>(56,996)</u>       |
| 本年度稅項（抵免）／支出總額 | <u><u>(358,831)</u></u> | <u><u>114,565</u></u> |

本集團受經濟合作與發展組織頒佈的全球反稅基侵蝕規則立法模板（「支柱二」）規限，其附屬公司在部分已根據此框架制定地方支柱二所得稅規定的司法權區營運。

本集團盈利須繳納香港及新加坡的境內最低補足稅（自2025年1月1日起生效）。自2025年1月1日起，根據香港2025年稅務（修訂）（跨國企業集團的最低稅）條例，本集團亦須就其於英屬處女群島、中國大陸及薩摩亞的經營盈利繳納支柱二所得稅，即使該等司法權區尚未頒佈支柱二立法。

本集團已根據截至2025年12月31日止年度本集團財務表現的可得資料，評估其在該等司法權區的潛在支柱二所得稅風險。根據評估，除香港外，本集團營運所在的所有司法權區均符合過渡性國別報告安全港，因此，該等司法權區的支柱二所得稅風險被視為零。儘管本集團於香港不符合過渡性國別報告安全港資格，惟預計不會產生任何潛在的支柱二補足稅風險。

本集團已應用2023年5月頒佈的香港會計準則第12號之修訂的規定，豁免確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債的資料。

本集團將持續監控相關司法權區支柱二立法的進展，並評估對其財務報表的潛在未來影響。

## 8. 股息

董事不建議就截至2025年及2024年12月31日止年度派付末期股息。

## 9. 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

截至2025年12月31日止年度的每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司擁有人應佔年度盈利／(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1,028,103,712股(2024年：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(2024年：1,032,450股\*)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)金額乃按普通權益持有人應佔盈利／(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)用於計算每股基本盈利／(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)。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)的計算乃基於：

|  | 2025年<br>人民幣千元              | 2024年<br>人民幣千元             |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| <b>盈利／(虧損)</b>                                   |                             |                            |
| 本公司擁有人應佔盈利／(虧損)                                  | 24,930,477                  | (11,966,840)               |
| 有關高級永續證券的分派                                      | <u>(134,707)</u>            | <u>(265,928)</u>           |
| 每股基本及攤薄盈利／(虧損)計算所用的盈利／(虧損)                       | <u><b>24,795,770</b></u>    | <u><b>(12,232,768)</b></u> |
|  | <b>股份數目</b>                 |                            |
|  | 2025年                       | 2024年                      |
| <b>股份</b>  |                             |                            |
| 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，用於計算每股基本盈利／(虧損) | <u><b>1,027,071,262</b></u> | <u>757,263,738*</u>        |
| 年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利／(虧損)                   | <u><b>1,027,071,262</b></u> | <u><b>757,263,738*</b></u> |

\* 截至2024年12月31日止年度之普通股加權平均數已作出追溯調整，以反映股份合併及供股所產生之紅股部分。

## 10. 貿易應付款項

於報告期間結束時，貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

|      | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>人民幣千元   |
|------|------------------|------------------|
| 1年內  | 1,149,172        | 4,784,145        |
| 1至2年 | 3,119,332        | 3,175,858        |
|      | <u>4,268,504</u> | <u>7,960,003</u> |

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 11. 公司債券

|              | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>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 | 1,692,000        | 1,800,000        |
|              | <u>2,767,000</u> | <u>2,875,000</u> |
| 分類為流動負債的部分   | <u>(485,250)</u> | <u>(900,000)</u> |
| 非流動負債        | <u>2,281,750</u> | <u>1,975,000</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。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2025年12月31日的剩餘結餘人民幣161,250,000元及人民幣913,750,000元分類為流動負債及非流動負債。6.5厘公司債券於2024年12月31日分類為非流動負債。

- (ii) 本公司一間附屬公司於2020年7月發行2025年到期的人民幣1,500,000,000元的公司債券(「**6.5厘公司債券二**」)。6.5厘公司債券二為期五年，按每年6.5厘計息。於第二年末和第四年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。截至2023年及2024年12月31日止年度，本集團已分別償還人民幣356,250,000元及人民幣168,750,000元的公司債券。於報告期內，本集團已償還公司債券人民幣54,000,000元，於2025年12月31日剩餘結餘為人民幣846,000,000元。於2025年1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162,000,000元將於2026年12月31日前到期，因此於2025年12月31日分類為流動負債。剩餘結餘人民幣270,000,000元及人民幣414,000,000元將分別於2027年及2028年到期，於2025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450,000,000元及人民幣450,000,000元於2024年12月31日分別分類為流動負債及非流動負債。
- (iii) 本公司一間附屬公司於2020年9月發行2025年到期的人民幣1,500,000,000元的公司債券(「**6.5厘公司債券三**」)。6.5厘公司債券三為期五年，按每年6.5厘計息。於第二年末和第四年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。截至2023年及2024年12月31日止年度，本集團已分別償還人民幣356,250,000元及人民幣168,750,000元的公司債券。於報告期內，本集團已償還公司債券人民幣54,000,000元，於2025年12月31日剩餘結餘為人民幣846,000,000元。於2025年1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162,000,000元將於2026年12月31日前到期，因此於2025年12月31日分類為流動負債。剩餘結餘人民幣270,000,000元及人民幣414,000,000元將分別於2027年及2028年到期，於2025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45,000,000元及人民幣450,000,000元於2024年12月31日分別分類為流動負債及非流動負債。

## 12. 優先票據

|                   | 實際利率<br>(%) | 2025年 |                              |                           | 2024年 |                              |                           |
|-------------------|-------------|-------|------------------------------|---------------------------|-------|------------------------------|---------------------------|
|                   |             | 到期日   | 按攤銷<br>成本計量<br>的賬面值<br>人民幣千元 | 未償還<br>本金及<br>利息金額<br>千美元 | 到期日   | 按攤銷<br>成本計量<br>的賬面值<br>人民幣千元 | 未償還<br>本金及<br>利息金額<br>千美元 |
| 2016年優先票據—6%      | (a) 6.26    | 2023年 | —                            | —                         | 2023年 | 1,778,172                    | 305,208                   |
| 2017年優先票據—6%      | (b) 6.35    | 2022年 | —                            | —                         | 2022年 | 83,532                       | 14,161                    |
| 2019年優先票據—8.625%  | (c) 9.40    | 2022年 | —                            | —                         | 2022年 | 102,714                      | 18,721                    |
| 2019年優先票據—8.5%    | (d) 8.81    | 2023年 | —                            | —                         | 2023年 | 3,556,345                    | 665,986                   |
| 2019年優先票據二—8.5%   | (e) 8.85    | 2024年 | —                            | —                         | 2024年 | 3,556,345                    | 663,389                   |
| 2019年優先票據—6%      | (f) 7.74    | 2023年 | —                            | —                         | 2023年 | 2,845,076                    | 488,333                   |
| 2019年優先票據—8.375%  | (g) 8.63    | 2024年 | —                            | —                         | 2024年 | 3,535,007                    | 649,620                   |
| 2019年優先票據—8.3%    | (h) 8.56    | 2025年 | —                            | —                         | 2025年 | 3,440,022                    | 630,881                   |
| 2020年優先票據—7.375%  | (i) 7.52    | 2026年 | —                            | —                         | 2026年 | 4,501,284                    | 799,123                   |
| 2020年優先票據—7.7%    | (j) 7.87    | 2025年 | —                            | —                         | 2025年 | 2,830,172                    | 518,922                   |
| 2020年優先票據—7.85%   | (k) 8.01    | 2026年 | —                            | —                         | 2026年 | 2,084,319                    | 384,928                   |
| 2021年優先票據—6.35%   | (l) 6.36    | 2027年 | —                            | —                         | 2027年 | 3,919,641                    | 679,516                   |
| 2021年優先票據—8.5%    | (m) 18.06   | 2022年 | —                            | —                         | 2022年 | 817,959                      | 151,846                   |
| 2021年優先票據—9.95%   | (n) 14.06   | 2023年 | —                            | —                         | 2023年 | 1,273,171                    | 246,878                   |
| 2021年優先票據—12%     | (o) 14.66   | 2023年 | —                            | —                         | 2023年 | 711,269                      | 142,000                   |
| 2022年優先票據—7.8125% | (p) 10.07   | 2023年 | —                            | —                         | 2023年 | 3,754,787                    | 669,958                   |
| 2025優先票據—6.00%    | (q) 11.87   | 2027年 | 2,693,069                    | 410,053                   | —     | —                            | —                         |
| 2025優先票據—4.00%    | (r) 11.75   | 2028年 | 2,360,294                    | 401,132                   | —     | —                            | —                         |
| 2025優先票據—4.50%    | (s) 11.73   | 2029年 | 3,918,824                    | 700,209                   | —     | —                            | —                         |
| 2025優先票據—5.00%    | (t) 11.76   | 2030年 | 5,044,054                    | 936,890                   | —     | —                            | —                         |
| 2025優先票據—5.50%    | (u) 11.83   | 2031年 | 6,898,255                    | 1,317,444                 | —     | —                            | —                         |
| 2025優先票據—1.00%    | (v) 12.05   | 2034年 | 3,065,597                    | 1,053,751                 | —     | —                            | —                         |
|                   |             |       | <u>23,980,093</u>            | <u>4,819,479</u>          |       | <u>38,789,815</u>            | <u>7,029,470</u>          |
| 分類為流動負債的部分        |             |       | <u>(105,432)</u>             | <u>(15,000)</u>           |       | <u>(38,789,815)</u>          | <u>(7,029,470)</u>        |
| 非流動負債             |             |       | <u>23,874,661</u>            | <u>4,804,479</u>          |       | <u>—</u>                     | <u>—</u>                  |

附註：

自2025年8月29日起，境外債權人已免除本公司現有境外債務約6,677,960,000美元，其中包括分類作權益工具的高級永續證券300,000,000美元，以換取本公司發行新優先票據、支付現金代價及發行新普通股。

根據相關會計準則，境外債務重組被視為重大修改。因此，與境外債務相關的現有金融負債（包括上述(a)至(p)項所載的所有原始優先票據）已悉數終止確認，而分類作權益工具的高級永續證券亦已於權益中悉數終止確認。上述(q)至(v)項所載的新金融負債（即新優先票據4,720,908,000美元）已於境外債務重組生效日期（即2025年8月29日）按其公允值3,286,524,000美元確認。

於初步確認後，新優先票據的賬面值根據相關會計準則按攤銷成本計量。

### **13. 報告期後事項**

誠如本公司日期為2026年2月11日的公告所披露，於2026年2月11日，本公司與廈門縱橫集團（定義見上述公告）相互同意及訂立一份終止協議，據此，原先於2025年12月31日訂立之綜合服務總協議（定義見上述公告）將立即終止。於終止事項後，廈門縱橫集團將停止向本集團提供綜合服務（定義見上述公告）。

## 獨立核數師報告摘要

以下為有關本集團截至2025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2025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，截至2025年12月31日止年度，貴集團的貴公司擁有人應佔年度利潤合計為人民幣24,930,477,000元。撇除一次性、非現金性及非主營業務收益的境外債務重組收益人民幣32,621,303,000元及重新計量財務擔保合約收益人民幣2,027,100,000元影響，貴集團仍錄得貴公司擁有人應佔年度虧損人民幣9,717,926,000元。於2025年12月31日，貴集團的流動計息銀行及其他借貸為人民幣2,461,729,000元，流動公司債券為人民幣485,250,000元及流動優先票據為15,000,000美元（相當於人民幣105,432,000元），而其現金及現金等價物為人民幣1,035,867,000元。

此情況（連同綜合財務報表附註2所披露的其他事項）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

2025年房地產銷售市場在深度調整中延續下行態勢。國家統計局數據顯示，全年新建商品房銷售額為人民幣83,937億元，同比下降12.6%，行業仍處於築底與轉型並行的深化調整週期。上半年，各地在「因城施策」框架下持續優化限購、降低首付比例及房貸利率等房地產相關政策，對市場形成了一定托舉作用，但政策效應呈現逐月遞減趨勢。進入三季度，市場下行壓力再度凸顯。直至9月末及四季度初，中央與地方政府協同出台新一輪涵蓋需求端刺激、房企融資支援及「保交樓」攻堅的綜合舉措，市場情緒有所提振，帶動四季度成交出現「翹尾」式回升，然而反彈力度有限且持續性不足，未能扭轉全年銷售額同比下滑的局面。

在行業整體疲軟的市場環境下，禹洲集團的全年銷售表現亦不及預期。2025年，禹洲集團實現合約銷售金額為人民幣67億2,833萬元，同比下降15.40%。一方面，房企為加速回款、緩解現金流壓力，普遍在核心城市週邊區域及低能級城市採取積極的降價促銷策略，部分項目價格調整幅度較大。另一方面，二手房市場「以價換量」現象更為普遍，業主預期持續軟化，掛牌價格不斷下調以促成交易，市場交易重心進一步由一手房向二手房轉移。新房市場除部分核心城市改善型高端項目表現相對堅挺外，整體去化普遍承壓，市場份額持續被二手房擠壓。銷售額的收縮直接導致公司銷售回款減少，現金流壓力顯著增大。與此同時，禹洲集團境內項目層面的銀行借款還本付息、工程款項支付等剛性支出規模仍然較大，進一步加劇了公司資金鏈的緊張狀況。最終結果是，幾乎所有的銷售回款都需要用於項目層面的運營開支，使得集團層面已難以從項目公司回籠資金，資金回流至集團中樞的管道收窄，進一步壓縮了集團層面的資金調配空間並將逐漸耗盡集團現金流。

自2021年下半年以來，禹洲集團未新增土地儲備，近幾年的持續銷售，已將大部分優質房源進行去化，目前剩餘可售貨源中，大多為銷售難度較高的住宅尾盤、商鋪及車位，未來銷售去化壓力較大。在銷售持續疲軟的情況下，禹洲存量債務的本金償還、利息支付等亦將面臨一定風險。儘管公司已採取了一系列降本增效措施以節約現金流，比如組織架構調整、人員結構優化、縮減辦公面積、下調員工薪酬等，但公司未來經營環境依然十分嚴峻，整體壓力尚未得到根本緩解。

## 整體表現

年內，本集團的收入為人民幣67億5,131萬元，按年下降30.52%。年度本公司擁有人應佔利潤為人民幣249億3,048萬元，如撇除一次性境外債務重組收益人民幣326億2,130萬元及重新計量財務擔保合約之收益人民幣20億2,710萬元的影響，則2025年本公司擁有人應佔虧損為人民幣97億1,793萬元。總權益為人民幣100億5,683萬元。董事會不建議派發截止2025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62億9,695萬元，佔集團總收入的93.27%。交付的物業總建築面積約為696,047平方米。2025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9,047元。

本集團的物業銷售確認收入在區域分佈上，包括華中區域、長三角區域、粵港澳大灣區（「大灣區」）、環渤海區域、西南區域及海西經濟區，分別貢獻確認收入金額的32.21%、27.90%、20.89%、12.49%、3.29%及3.22%。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2025年的確認銷售金額及面積：

| 區域名稱      | 金額<br>(人民幣千元)    | 可供銷售的          |                         |
|-----------|------------------|----------------|-------------------------|
|           |                  | 建築面積<br>(平方米)  | 稅後平均售價<br>(人民幣／<br>平方米) |
| 海西經濟區     | 202,985          | 33,432         | 6,072                   |
| 長三角區域     | 1,756,662        | 149,933        | 11,716                  |
| 環渤海區域     | 786,474          | 107,472        | 7,318                   |
| 華中區域      | 2,028,146        | 268,680        | 7,549                   |
| 大灣區       | 1,315,723        | 96,790         | 13,594                  |
| 西南區域      | 206,963          | 39,740         | 5,208                   |
| 已確認物業銷售總計 | <u>6,296,953</u> | <u>696,047</u> | <u>9,047</u>            |

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<br>(人民幣千元)    | 可供銷售的<br>建築面積<br>(平方米) | 稅後平均售價<br>(人民幣／<br>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>           |

### 合約銷售

截至2025年12月31日，本集團累計的合約銷售金額為人民幣67億2,833萬元。合約銷售面積為487,999平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣13,788元。

2025年，長三角區域的合約銷售達人民幣34億7,971萬元，佔集團整體合約銷售金額的51.72%，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、揚州及紹興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27億6,252萬元，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17億4,240萬元，佔集團合約銷售總額的25.89%，體現了禹洲集團戰略佈局大灣區的優勢成果。環渤海區域及海西經濟區合共實現合約銷售金額達人民幣7億8,511萬元，佔集團合約銷售總額的11.67%。西南區域及華中區域，合約銷售總額為人民幣7億2,111萬元，佔集團合約銷售總額的10.72%。

2025年，房地產市場在持續調整中探尋底部區域。受宏觀經濟環境與居民收入預期影響，疊加市場信心修復緩慢，傳統一季度銷售「小陽春」表現平淡，整體開局承壓。進入二季度，在前期政策累積效應及部分房企延續「以價換量」策略的推動下，市場活躍度曾有所回升，尤其是個別核心城市政策優化後出現階段性行情，但後續動能顯露出減弱跡象，市場再度進入波動盤整階段。三季度末，隨著更具力度、更綜合的穩定房地產政策舉措持續出台並落地實施，市場預期逐步得到提振，帶動四季度銷售表現逐步止跌並呈現年末「翹尾」特徵，顯示出政策支撐下的邊際改善態勢。面對複雜而嚴峻的行業環境，禹洲集團始終保持主動應對，全力穩經營、促銷售。公司緊密研判政策與市場走勢，依託對區域市場和客群需求的敏銳洞察，動態調整營銷策略，努力抓住各類政策機遇窗口期，為銷售去化提供支撐。同時，集團持續深化「小而美」的運營理念，不斷聚焦客群觸達方式與消費決策路徑的變化，將「禹洲星勢力」全面升級並全方位推進新媒體賽道，在城市平台及部分重點項目上，設立專職新媒體崗位，明確分工提升整體的專業度；完善激勵機制，引入階梯式績效和成交激勵，有效激發團隊的積極性；同步搭建新媒體選題庫等標準化工具，確保內容精準觸達目標客群。

下表載列各區域於2025年的合約銷售金額及面積：

| 區域名稱  | 合約<br>銷售金額<br>(人民幣千元) | 合約<br>銷售面積<br>(平方米) | 合約<br>銷售均價<br>(人民幣／<br>平方米) |
|-------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| 海西經濟區 | 129,246               | 11,764              | 10,987                      |
| 長三角區域 | 3,479,710             | 248,494             | 14,003                      |
| 華中區域  | 423,351               | 40,744              | 10,391                      |
| 大灣區   | 1,742,396             | 83,568              | 20,850                      |
| 西南區域  | 297,757               | 28,778              | 10,347                      |
| 環渤海區域 | 655,867               | 74,651              | 8,786                       |
| 總計    | <u>6,728,327</u>      | <u>487,999</u>      | <u>13,788</u>               |

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<br>銷售金額<br>(人民幣千元) | 合約<br>銷售面積<br>(平方米) | 合約<br>銷售均價<br>(人民幣／<br>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>               |

## 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%。

禹洲商業集團（「禹洲商業」）始終探索具有自身特色的差異化商業發展路徑。2025年，禹洲商業聚焦品牌優化升級、場景營造與精細化運營，全面提升服務品質與消費體驗，借助創新營銷策略增強品牌活力與用戶互動，持續優化品牌結構以契合城市發展與消費者需求，從多維度、多層面積極構建更富吸引力與幸福感的美好城市生活場景。禹洲商業旗下「禹悅系」購物中心項目的運營中，系統推進文化賦能、數字化融合、圈層深耕與社區共建，形成了具有辨識度的商業內容體系與可持續的運營生態，整體呈現從「空間運營」向「內容運營+情感連接+社會價值」的持續深化。2025年，禹洲商業以閩系文化為內核，打造了貫穿全年的文化傳播體系。以「禹見·新閩潮」為核心IP的第三屆非遺文化季，在國慶期間通過藝術展陳、民俗工坊、博餅體驗等形式在全國項目同步落地，並正式推出小禹兒非遺形象及周邊產品，以親切、年輕化的敘事方式增強文化傳播的親和力與記憶度。該系列舉措帶動全國銷售同比上升27%，客流同比上升26%，實現了文化價值與商業表現的雙重提升。端午節期間的「禹舟載粽語」閩南話挑戰賽，以閩南語為情感紐帶，全國統籌視覺與活動框架，形成了統一且具地方親和力的節慶氛圍。此外，通過與當地的媒體、報刊等機構合作，推動非遺文化與當代生活場景對話，進一步鞏固了禹洲商業在文化傳承與創新中的品牌角色。

2025年，禹洲商業全面推進“U-square”服務體系升級，重點從基礎物業管理轉向企業服務與社區共建，深度融合用戶全週期需求、多元辦公場景與專業服務能力，持續夯實「保障服務、溫度服務、功能服務」三大支柱，通過六大服務體系的反覆迭代升級，為租戶構建高效、舒適、高價值的辦公與生活生態。未來，禹洲商業將通過全面提升空間使用體驗、增強社群互動與商業連接，旨在成為助力企業成長、激發創新活力的優質平台。

## 酒店營運

2025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445萬元。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2025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。

2025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，將2025年度主題「行於誠」融入產品，強調以「滿腔誠意」和「匠心獨運」築造溫暖居住空間，從理念上回歸產品本源。產品形態上，創新「合院」設計，探索新路徑，推出如禹洲·博學家 | 麓院項目，以「合院」形態提供「小面積、大空間」解決方案，直面城市居住痛點，設計強調內外雙景庭院（韜光小院、繁星小院）、餐廳客廳一體通廳，並注重主臥套房的私密性與功能完整性，服務於家庭互動與個人寧靜的雙重需求。產品不僅是物理空間，更被賦予「世界在外，我在此間」的精神內涵，旨在回應當代人對「回歸內心、享受當下」生活態度的追求。

## 土地儲備

集團秉持區域深耕的拓展策略，憑藉「進入一個城市，深耕一個城市」的發展原則，深耕佈局長三角區域、海西經濟區、環渤海區域、大灣區、華中區域及西南區域六大都市圈。截至2025年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約695萬平方米，125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7,241元。本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來二至三年的發展需求。

### 土地儲備的可供銷售建築面積(平方米)

(於2025年12月31日)

| 地區           | 項目數量      | 總建築面積<br>(平方米)   | 所占比例         |
|--------------|-----------|------------------|--------------|
| <b>海西經濟區</b> |           |                  |              |
| 廈門           | 18        | 497,008          | 7.2%         |
| 福州           | 3         | 42,900           | 0.6%         |
| 泉州           | 2         | 143,592          | 2.1%         |
| 漳州           | 2         | 635,519          | 9.1%         |
| <b>小計</b>    | <b>25</b> | <b>1,319,019</b> | <b>19.0%</b> |
| <b>長三角區域</b> |           |                  |              |
| 上海           | 13        | 446,380          | 6.4%         |
| 南京           | 9         | 202,060          | 2.9%         |
| 杭州           | 2         | 171,588          | 2.5%         |
| 紹興           | 1         | 95,569           | 1.4%         |
| 寧波           | 1         | 11,068           | 0.2%         |
| 蘇州           | 12        | 353,242          | 5.1%         |
| 常州           | 1         | 13,721           | 0.2%         |
| 無錫           | 3         | 54,460           | 0.8%         |
| 合肥           | 10        | 345,628          | 5.0%         |
| 蚌埠           | 1         | 5,201            | 0.1%         |
| 揚州           | 2         | 233,648          | 3.3%         |
| 舟山           | 1         | 8,728            | 0.1%         |
| 徐州           | 1         | 1,689            | 0.0%         |
| <b>小計</b>    | <b>57</b> | <b>1,942,982</b> | <b>28.0%</b> |
| <b>環渤海區域</b> |           |                  |              |
| 北京           | 1         | 20,494           | 0.3%         |
| 天津           | 9         | 1,029,161        | 14.8%        |
| 青島           | 4         | 54,763           | 0.8%         |
| 石家莊          | 1         | 3,761            | 0.0%         |
| 唐山           | 1         | 177,672          | 2.6%         |
| 瀋陽           | 1         | 4,570            | 0.1%         |
| <b>小計</b>    | <b>17</b> | <b>1,290,421</b> | <b>18.6%</b> |

| 地區          | 項目數量       | 總建築面積<br>(平方米)   | 所占比例          |
|-------------|------------|------------------|---------------|
| <b>華中區域</b> |            |                  |               |
| 武漢          | 4          | 365,756          | 5.3%          |
| 新鄉          | 1          | 31,692           | 0.4%          |
| 開封          | 1          | 2,339            | 0.0%          |
| 鄭州          | 3          | 444,253          | 6.4%          |
| <b>小計</b>   | <b>9</b>   | <b>844,040</b>   | <b>12.1%</b>  |
| <b>大灣區</b>  |            |                  |               |
| 香港          | 1          | 1,924            | 0.0%          |
| 深圳          | 1          | 51,281           | 0.7%          |
| 惠州          | 2          | 225,468          | 3.3%          |
| 佛山          | 3          | 85,456           | 1.2%          |
| 中山          | 1          | 15,965           | 0.2%          |
| 江門          | 1          | 90,877           | 1.3%          |
| <b>小計</b>   | <b>9</b>   | <b>470,971</b>   | <b>6.7%</b>   |
| <b>西南區域</b> |            |                  |               |
| 重慶          | 4          | 311,551          | 4.5%          |
| 成都          | 1          | 51               | 0.0%          |
| <b>小計</b>   | <b>5</b>   | <b>311,602</b>   | <b>4.5%</b>   |
| <b>合計</b>   | <b>122</b> | <b>6,179,035</b> | <b>88.9%</b>  |
| <b>城市更新</b> |            |                  |               |
| <b>大灣區</b>  |            |                  |               |
| 深圳          | 1          | 58,913           | 0.9%          |
| 珠海          | 1          | 599,664          | 8.6%          |
| 惠州          | 1          | 112,317          | 1.6%          |
| <b>合計</b>   | <b>3</b>   | <b>770,894</b>   | <b>11.1%</b>  |
| <b>總計</b>   | <b>125</b> | <b>6,949,929</b> | <b>100.0%</b> |

## 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。2025年，本集團的總收入為人民幣67億5,131萬元，較去年同期下降30.52%，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62億9,695萬元，較去年下降31.75%，佔總收入的93.27%；物業管理費收入約為人民幣2億2,499萬元，較去年同期下降15.83%；投資物業租金收入約為人民幣2億2,492萬元，較去年同期增加1.56%；酒店運營收入約為人民幣445萬元。

## 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。2025年，本集團的銷售成本為人民幣66億3,382萬元，比2024年人民幣95億4,033萬元下降30.47%。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2025年的毛利為人民幣1億1,749萬元，比2024年人民幣1億7,594萬元下降33.22%。毛利率由2024年的1.81%減少至2025年的1.74%。毛利及毛利率下降主要由於2025年本集團交付的物業建築面積減少及銷售的物業平均銷售價格下降所致。

## 投資物業公允值虧損

本集團於2025年錄得投資物業公允值虧損人民幣11億5,876萬元（2024年：人民幣10億4,803萬元）。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2024年的約人民幣6,409萬元，上升至2025年的人民幣329億3,974萬元。其他收入及收益增加主要由於2025年錄得境外債務重組收益326億2,130萬元所致。

## 銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2024年的約人民幣2億1,109萬元下降3.87%至2025年的約人民幣2億292萬元。本集團採用有效的成本控制措施，並於2025年減少營銷推廣費用所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由2024年約人民幣8億4,807萬元，下降50.47%至2025年約人民幣4億2,004萬元，主要由於2025年匯兌虧損減少所致。

## 其他開支

其他開支由2024年的約人民幣3億6,491萬元，減少至2025年的約人民幣3,813萬元。有關減少主要是由於2025年財務擔保損失減少所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由2024年約人民幣39億6,440萬元，下降22.19%至2025年約人民幣30億8,465萬元，主要為年內借款本金減少所致。

## 應佔合營公司損益

2025年，本集團應佔合營公司虧損為約人民幣1億7,960萬元，2024年應佔合營公司利潤為人民幣4億7,793萬元。2025年，合營公司的總收入為人民幣7億4,217萬元，合營公司的毛利率為-1.36%。

## 應佔聯營公司損益

2025年，本集團應佔聯營公司虧損為約人民幣3億9,355萬元，2024年應佔虧損為人民幣3億9,697萬元。2025年，聯營公司的總收入為人民幣30億7,403萬元，聯營公司的毛利率為-22.45%。

## 所得稅

本集團2025年的所得稅抵免為約人民幣3億5,883萬元，2024年的所得稅開支為人民幣1億1,457萬元。所得稅費用減少主要由於年內遞延稅項抵免增加所致。

## 年度利潤

2025年，本集團年度利潤為人民幣212億4,988萬元，2024年虧損為人民幣147億7,486萬元。該利潤主要由於年內錄得一次性境外債務重組收益人民幣326億2,130萬元及重新計量財務擔保合約之收益人民幣20億2,710萬元，撇除上述一次性債務重組相關收益的影響後，2025年本集團虧損人民幣133億9,852萬元，同比下降9.32%。

## 非控股權益應佔虧損

截至2025年12月31日止年度，非控股權益應佔虧損約人民幣36億8,060萬元，2024年非控股權益應佔虧損約人民幣28億802萬元。有關虧損主要來自部分非全資項目的存貨減值及虧損以及非全資投資物業的公允值虧損。

## 每股基本盈利

截至2025年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣24.14元。

## 流動資金、財務及資本資源

2025年度，本集團就境外債務重組發行新優先票據，本集團錄得借貸加權平均利率為9.95%。詳情載於下文「完成境外債務重組」一段。

## 完成境外債務重組

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

誠如本公司日期為2025年8月29日的公告(「**重組生效日期公告**」，本段所用詞彙與該公告所界定者各自具有相同涵義)所披露，重組生效日期已於2025年8月29日落實，且與現有債務融資文件有關的負債(不包括計劃除外負債)已全面解除，以換取向相關計劃債權人發行計劃代價權益，其中包括(a)短期票據權益、(b)現金代價權益、(c)中期票據權益、(d)新股本權益及(e)長期票據權益。於重組生效日期落實後，本集團實現重大去槓桿化，約66.8億美元債務得以化解，這將使本公司能夠實現可持續之資本結構，以應對其長期業務營運，並降低本集團持續營運之風險。鑒於中期票據及長期票據之期限介乎四至十年，概無中期票據及長期票據於發行後於本集團財務報表中分類為流動負債。建議重組所造成之債務削減將大幅改善本集團之總體財務狀況，並減輕本集團之即時流動資金壓力。有關建議重組的詳情，請參閱本公司日期為2024年12月13日的通函及重組生效日期公告。建議重組產生一次性，非現金性及非主營業務境外債務重組的收益326億2,130萬元。

## 現金狀況

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物以及受限制現金分別約為人民幣10億3,587萬元及人民幣14億2,094萬元，分別較2024年12月31日的約人民幣11億1,914萬元及18億5,807萬元下降7.44%及23.53%。

## 借款

本集團採用審慎的財務政策，積極主動進行債務管理，優化債務結構，致力於平衡財務風險及降低資金成本。

於2025年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331億2,638萬元(其中若干貸款以本集團若干投資物業、持作銷售用途的物業及在建物業作抵押)，較2024年12月31日的人民幣526億2,022萬元，下降37.05%。下降是由於年內境外債務重組、償還銀行及其他借貸所致。借貸加權平均利率為9.95%，較截至2024年12月31日止年度的8.07%上升1.88個百分點。於2025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84.61%，較2024年12月31日下降30.49個百分點。

## 淨資產負債比率

截至2025年12月31日，本集團的淨負債比率為304.96%（淨資產負債比率為計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據，減現金及現金等價物和受限制現金除以權益總額）。

於2025年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90億5,898萬元（2024年12月31日：人民幣114億5,096萬元）。本集團就合營及聯營公司獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保金額分別為人民幣5,292萬元（2024年12月31日：人民幣5,292萬元）及人民幣9億5,450萬元（2024年12月31日：人民幣8億8,894萬元）。本集團就若干承包商（就建築成本而言）獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保金額為人民幣624萬元（2024年12月31日：人民幣676萬元）。

## 貨幣風險

截至2025年12月31日，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331億2,638萬元中，約有24.87%為人民幣計值及75.13%為港元及美元計值。

於2025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<br>其他借貸、<br>公司債券及<br>優先票據結餘<br>(人民幣千元) | 現金結餘*<br>(人民幣千元) |
|-----|--|------------------|
| 港幣  | 416,065                                    | 13,010           |
| 人民幣 | 8,237,142                                  | 2,436,522        |
| 美元  | 24,473,168                                 | 7,271            |
| 總計  | <u>33,126,375</u>                          | <u>2,456,803</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，通過優化明源系統資料計算方式及完成機房網路設備反覆運算升級，使得公司IT基礎設施進一步鞏固，系統與網路性能整體提升，資料處理與業務執行效率顯著增強；高負載與突發情況下系統穩定性得到加強，有效保障業務連續性。與此同時，通過系統優化與資料治理工作，鍛造了企業的「資料資產」與「數位化能力」，構建了資料驅動決策體系，將資料價值深度融入業務運營、風控管理及客戶服務等核心環節，從而在效率、安全、創新與客戶關係等方面構建可持續的競爭優勢，為數位化轉型與長遠發展注入核心動力。

## 人力資源

禹洲集團始終秉承「大禹治水，荒漠成洲」的先賢精神，將責任、務實、協同、共贏的核心價值觀貫穿到企業文化宣傳的每一個角落。2025年，人力資源部圍繞「行於誠」年度主題開展多項企業文化工作。

2025年，在「行於誠」年度主題的指引下，禹洲集團持續以提升組織效能、激發團隊活力為核心，將「誠」的價值導向深度融入人才「選、用、育、留」的全週期。我們倡導選用風清氣正、艱苦奮鬥者，培養勇於擔當、務實落地者，獎勵創造業績、追求卓越者，持續激勵全體禹洲人凝心聚力、攻堅克難，共同推動集團穿越行業週期。為精準繪製集團人才能力圖譜，有力支撐「業務拓展與城市深耕」的雙軌戰略，集團人力資源體系啟動了以「開放共鑒——2025人才評價全景計畫」為核心的人才盤點工作。本次盤點通過多維度、系統化的評估，全面審視了總部及各城市公司團隊的能力現狀，旨在實現精準識別高潛力與核心人才，鎖定未來領軍者；深度診斷組織與個體的能力缺口，為定向培養提供精準靶心；構建動態可持續的人才梯隊，確保關鍵崗位薪火相傳，為集團戰略的穩步推進提供堅實、精準的人才保障。禹洲集團始終珍視每一位員工，關注其身心健康與長遠發展。我們持續開展一系列「小而美」的員工關懷活動，以溫情感染團隊，以溫馨凝聚人心。在傳統佳節之際，為員工送上節日禮品的祝福；在三八婦女節，為女性同仁準備暖心禮物並組織特色活動；在業務衝刺的關鍵節點，深入項目工程與營銷案場一線，為奮戰中的同事送上補給與慰問，激勵團隊並肩前行，共創佳績。

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2025年12月31日，本集團共有975名僱員（2024年：1,012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

誠如本公司日期為2026年2月11日的公告所披露，於2026年2月11日，本公司與廈門縱橫集團（定義見上述公告）相互同意及訂立一份終止協議，據此，原先於2025年12月31日訂立之綜合服務總協議（定義見上述公告）將立即終止。於終止事項後，廈門縱橫集團將停止向本集團提供綜合服務（定義見上述公告）。

除已披露者外，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2025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2025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<br>聯屬公司之<br>權益 | 於2025年                            | 向聯屬公司<br>提供之融資<br>擔保<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|-----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------|
|                 |                      | 12月31日<br>向聯屬公司<br>提供之墊款<br>人民幣千元 |                               |                  |
| 蘇州新禹溪建設發展有限公司   | 49%                  | 585,425                           | 270,850                       | 856,275          |
| 上海灝溢房地產開發有限公司   | 10%                  | 411,230                           | –                             | 411,230          |
| 南京琨灝五金貿易有限公司    | 80%                  | 328,395                           | –                             | 328,395          |
| 無錫興鴻益置業有限公司     | 50%                  | 305,522                           | –                             | 305,522          |
| 天津禹洲潤成置業有限公司    | 49%                  | 255,367                           | –                             | 255,367          |
| 滎陽市雅恒置業有限公司     | 34%                  | 208,305                           | –                             | 208,305          |
| 青島盛港投資有限公司      | 17%                  | 58,187                            | –                             | 58,187           |
| 上海府茂置業有限公司      | 49%                  | 47,000                            | –                             | 47,000           |
| 天津禹洲興漢房地產開發有限公司 | 26%                  | 46,617                            | –                             | 46,617           |
| 天津聯禹置業有限公司      | 48%                  | 27,396                            | –                             | 27,396           |
| 天津禹洲裕成房地產開發有限公司 | 13%                  | 26,075                            | –                             | 26,075           |
| 南京嘉陽房地產開發有限公司   | 20%                  | 14,068                            | –                             | 14,068           |
| 重慶通融實業有限公司      | 49%                  | 11,278                            | 52,920                        | 64,198           |
| 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            |
| 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%                  | 3,658                             | –                             | 3,658            |
| 廈門澤溢貿易有限公司      | 51%                  | 2,458                             | –                             | 2,458            |
| 太倉康溢達房地產開發有限公司  | 49%                  | –                                 | 217,150                       | 217,150          |
| 天津和諧家園建設開發有限公司  | 27%                  | –                                 | 466,500                       | 466,500          |
| <b>總計</b>       |                      | <b>2,348,924</b>                  | <b>1,007,420</b>              | <b>3,356,344</b> |

附註：

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

於2025年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5.0%。

根據上市規則第13.22條，於2025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<br>狀況表<br>人民幣千元 | 本集團應佔<br>權益<br>人民幣千元 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 非流動資產    | 6,712,050            | 2,733,360            |
| 流動資產     | 46,097,446           | 13,686,990           |
| 流動負債     | (31,702,819)         | (9,845,512)          |
| 總資產減流動負債 | 21,106,677           | 6,574,838            |
| 非流動負債    | (2,346,310)          | (742,775)            |
| 資產淨額     | 18,760,367           | 5,832,063            |

聯屬公司的合併財務狀況表乃透過合併該等公司於2025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。

## 供股及配發新股

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

誠如本公司日期為2025年8月29日的公告(「**重組生效日期公告**」,本段所用詞彙與該公告所界定者各自具有相同涵義)所披露,重組生效日期已於2025年8月29日落實,合計5,645,000,000股新股份(即新股本)於重組生效日期(即2025年8月29日)發行予計劃債權人,作為計劃代價權益的一部分,佔緊隨配發新股本後已發行股份總數約37.9%。詳情載於本公司日期為2025年8月29日的公告。

## 概無重大變動

自刊發截至2025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2026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。於2026年5月28日名列本公司股東名冊的本公司股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。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2026年5月22日至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2026年5月21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2025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2025年12月31日止年度，本公司概無授出購股權。

## 股份獎勵計劃

### 股份獎勵計劃的期限

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2025年1月1日及2025年6月30日，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%。於本公告日期，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11,428,698股及0.77%（2025年1月1日：114,392,504股及1.75%）。

## 賬目審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）成員包括三名獨立非執行董事，即林廣兆先生、黃循強先生及于上游先生。

審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2025年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2025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](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2025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

展望2026年，房地產市場預計將繼續處於築底與模式轉型的關鍵期。市場的復甦也將不再是普漲，而是深刻的結構性分化。國家公佈的「十五五」計劃明確指出，中國房地產政策體系的核心已從過去的「規模擴張」全面轉向「高質量發展」。政策重點預計將從短期刺激更多轉向中長期制度的構建，包括建立「人房地錢」新機制、全面擁抱「好房子」時代、優化「市場+保障」雙軌供給、大力盤活存量與推進城市更新及深化基礎性制度改革等。對市場參與者而言，房企的競爭力將取決於產品力、運營能力和財務穩健性，如何全方位適應低增長、低槓桿、高品質的新階段，產品設計是否符合「好房子」的住宅標準，能否在持續分化的市場中捕捉結構性的機會，將成為決定其未來生存與發展的核心命題。與此同時，居民端的購房邏輯已從「投資增值」向「居住價值與資產安全」轉變，這一轉變將對市場產生持久而深遠的影響。

未來，禹洲集團將深化「價值優先、效能為王」的路徑，通過組織優化與模式革新築牢高品質發展根基。在資產與財務管理上，強化現金流與成本管控，集中資源投放到核心區域優質項目，以盤活存量、做優增量；在運營管理上，錨定「保交付、提效率」，推行以銷定產，推動產品反覆迭代與運營品質雙提升；在組織協同上，整合為南、北兩大城市公司，打破壁壘，構建「一盤棋」的高效協同體系；在創新與能力建設上，要求全員主動學習，在營銷與管理中融入數位化與新方法，錘煉核心競爭力。面對市場挑戰，禹洲集團全體同仁將堅守戰略初心，以忠誠務實、協同創新的作風，推動自我革新，確保內外同頻，共同繪就高品質發展的新篇章。

承董事會命  
禹洲集團控股有限公司  
主席  
郭英蘭

香港，2026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。