

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，概不對因本公告的全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

中期業績公告
截至2025年6月30日止六個月

中期業績摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約為人民幣472.0百萬元，較去年同期下降約48.4%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣586.8百萬元。毛虧為人民幣70.2百萬元，毛虧率為12.0%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團淨虧損為人民幣2,112.1百萬元。
- 於2025年6月30日，本集團總資產為人民幣28,375.7百萬元。
- 於2025年6月30日，本集團土地儲備約為1,291,272平方米。
- 董事會決議不就截至2025年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

景瑞控股有限公司(「**景瑞**」或「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」或「**我們**」)截至2025年6月30日止六個月(「**回顧期**」)的未經審核中期業績連同截至2024年6月30日止六個月的比較數字如下：

簡明合併利潤表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	586,761	2,466,291
銷售成本	9	(656,934)	(2,326,078)
毛(虧)／利		(70,173)	140,213
不動產平台下的投資物業公允價值虧損		(79,907)	(50,591)
其他平台下的投資物業公允價值收益／(虧損)		1,000	(173,000)
銷售及營銷成本	9	(114,376)	(148,560)
行政開支	9	(907,385)	(314,447)
其他收入	7	596	5,448
其他收益或虧損－淨額	8	(224,017)	(616,249)
經營虧損		(1,394,262)	(1,157,186)
財務收入	10	41,422	7,291
融資成本	10	(431,489)	(397,060)
融資成本－淨額		(390,067)	(389,769)
分佔合營企業業績		(3,104)	(7,254)
分佔聯營公司業績		(8,822)	(6,437)
		(11,926)	(13,691)
除所得稅前虧損		(1,796,255)	(1,560,646)
所得稅開支	11	(315,814)	(11,300)
期內虧損		(2,112,069)	(1,571,946)
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(2,005,751)	(1,483,247)
非控股權益		(106,318)	(88,699)
		(2,112,069)	(1,571,946)
本公司權益持有人應佔每股虧損			
每股基本虧損	12	人民幣(1.30)元	人民幣(0.96)元
每股攤薄虧損	12	人民幣(1.30)元	人民幣(0.96)元

簡明合併全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(2,112,069)</u>	<u>(1,571,946)</u>
將不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的		
股權投資公允價值變動(扣除稅項)	<u>5,250</u>	<u>(22,500)</u>
期內全面虧損總額(扣除稅項)	<u>(2,106,819)</u>	<u>(1,594,446)</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(2,000,501)	(1,505,747)
非控股權益	<u>(106,318)</u>	<u>(88,699)</u>
	<u><u>(2,106,819)</u></u>	<u><u>(1,594,446)</u></u>

簡明合併資產負債表

於2025年6月30日

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		65,828	69,567
使用權資產		117,949	119,245
投資物業		4,114,600	4,193,600
無形資產		46,957	54,346
於合營企業的投資		805,557	839,861
於聯營公司的投資		516,121	524,943
遞延所得稅資產		–	444,160
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		405,275	569,050
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產		436,000	429,000
貿易及其他應收款項和預付款項	5	709,996	716,583
		7,218,283	7,960,355
流動資產			
租賃土地預付款項		54,304	54,304
在建物業及持作銷售物業		13,817,978	14,342,629
貿易及其他應收款項和預付款項	5	6,119,378	6,947,509
預付所得稅		483,746	368,613
獲取合約成本		83,513	101,457
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		367,481	516,566
受限制現金		83,790	108,583
現金及現金等價物		147,267	217,757
		21,157,457	22,657,418
總資產		28,375,740	30,617,773

簡明合併資產負債表(續)

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		87,813	87,813
儲備		(4,955,526)	(2,955,025)
		(4,867,713)	(2,867,212)
非控股權益		3,443,689	3,551,951
總(虧絀)/權益		(1,424,024)	684,739
負債			
非流動負債			
借款		2,978,756	2,736,256
遞延所得稅負債		744,847	768,288
租賃負債		—	85
		3,723,603	3,504,629
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	7,505,681	7,628,469
應付附屬公司非控股權益款項		690,206	718,898
合約負債		3,015,081	2,883,601
當期所得稅負債		1,984,953	1,986,338
借款		12,879,038	13,206,007
租賃負債		1,202	5,092
		26,076,161	26,428,405
總負債		29,799,764	29,933,034
總權益及負債		28,375,740	30,617,773

1 一般資料

景瑞控股有限公司(「本公司」)於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

本公司最終控股公司為Beyond Wisdom Limited，本公司最終控股股東為閔浩先生。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，此等簡明合併財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列，並已由本公司董事會於2025年8月28日批准及授權刊發。

此等簡明合併財務報表未經審核。

2 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的簡明合併財務報表乃按歷史成本慣例(已就按投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的重估而作出修訂)及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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

簡明合併財務報表並無包括年度財務報表規定的所有資料及披露，並應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的本公司截至2024年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得期內虧損約人民幣2,112,069,000元，同時於2025年6月30日，本集團有流動負債淨額人民幣4,918,704,000元、流動及非流動借款分別為人民幣12,879,038,000元及人民幣2,978,756,000元，而本集團的現金及現金等價物以及受限制現金分別僅為人民幣147,267,000元及人民幣83,790,000元。

此外，於2025年6月30日，本集團借款(包括銀行貸款、優先票據及信託融資安排)人民幣11,903,932,000元及相應利息人民幣2,715,927,000元因逾期償還本金及利息而違約。上述拖欠還款行為使貸款人及票據持有人有權要求本集團立即償還財務負債。此外，若干貸款人已就拖欠財務負債人民幣977,562,000元對本集團提起法律訴訟。

上述情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慮。

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否將有充足資金履行其財務責任並按持續基準經營時，已審慎考慮未來流動資金及其可獲取的融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量狀況：

- i. 本集團將繼續積極與其債權人，協商各方同意的未償還本金及利息的支付安排；
- ii. 本集團將繼續與主承建商及供應商保持持續溝通並達成一致意見，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度；
- iii. 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收取銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- iv. 本集團將繼續與貸款人就延長若干借款的還款時間表進行積極磋商；
- v. 本集團將通過密切跟進客戶以及就及時向客戶發放個人按揭貸款而與銀行溝通協調，持續提升就物業銷售及預售收取客戶付款的進度；及
- vi. 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測並認為，經計及上述財務狀況、計劃及措施，本集團將擁有足夠資金維持營運及於該等簡明合併財務報表獲批准之日起計的未來12個月內履行其到期財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製簡明合併財務報表屬適當。

倘若本集團無法達致上述計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面價值撇減至可收回金額，為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等簡明合併財務報表內。

3 會計政策

除首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明合併財務報表外，截至2025年6月30日止六個月的簡明合併財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

香港會計準則第21號修訂本

缺乏可兌換性

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明合併財務報表所呈報的金額及／或本簡明合併財務報表所載披露並無重大影響。

4 收益及分部資料

管理層根據主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審閱的資料釐定經營分部以供分配資源及評估表現。

本集團根據其產品及服務將其業務分成三個經營分部進行管理，該三個經營分部的呈報方式與就分配資源及評估表現向本集團的主要經營決策者內部呈報資料的方式一致：

- 物業開發平台於中國從事房地產開發；
- 不動產平台就租金收入潛力及／或資本增值而於中國投資辦公室樓宇及公寓；及
- 所有其他平台，包括為中國住宅及商業物業提供管理及保安服務的物業管理平台、物業設計及裝修平台、投資平台及其他雜項業務。來自所有其他平台的收入通常包括服務費及投資收入。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及損益的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

本集團的收入主要來自中國市場，且本集團的非流動資產主要位於中國。

(a) 收入

截至2025年及2024年6月30日止六個月本集團的收入包括以下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於某一時點確認的來自客戶合約的收入		
— 物業銷售	149,832	2,001,831
— 其他	4,261	11,908
	<u>154,093</u>	<u>2,013,739</u>
於一段時間內確認的來自客戶合約的收入		
— 物業管理服務	<u>383,959</u>	<u>392,034</u>
其他來源收入		
— 租金收入	<u>48,709</u>	<u>60,518</u>
	<u><u>586,761</u></u>	<u><u>2,466,291</u></u>

(b) 分部資料

	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)					本集團總計 人民幣千元
	物業開發平台 人民幣千元	不動產平台 人民幣千元	所有其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>156,180</u>	<u>46,436</u>	<u>392,649</u>	<u>595,265</u>	<u>(8,504)</u>	<u>586,761</u>
除所得稅開支前分部虧損	<u>(1,647,424)</u>	<u>(59,627)</u>	<u>(89,204)</u>	<u>(1,796,255)</u>	<u>–</u>	<u>(1,796,255)</u>
財務收入	41,322	6	94	41,422	–	41,422
融資成本	(398,738)	(31,016)	(1,735)	(431,489)	–	(431,489)
分佔合營企業業績	(7,837)	–	4,733	(3,104)	–	(3,104)
分佔聯營公司業績	(7,136)	–	(1,686)	(8,822)	–	(8,822)
折舊及攤銷	<u>(1,817)</u>	<u>(1,653)</u>	<u>(2,098)</u>	<u>(5,568)</u>	<u>–</u>	<u>(5,568)</u>
期內虧損對賬如下：						
除所得稅前分部虧損總額						(1,796,255)
所得稅開支						<u>(315,814)</u>
期內虧損						<u>(2,112,069)</u>

	於2025年6月30日(未經審核)					
	物業開發平台 人民幣千元	不動產平台 人民幣千元	所有其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	<u>49,890,004</u>	<u>5,885,327</u>	<u>10,965,745</u>	<u>66,741,076</u>	<u>(38,365,336)</u>	<u>28,375,740</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	788,334	–	17,223	805,557	–	805,557
於聯營公司的投資	510,236	–	5,885	516,121	–	516,121
添置非流動資產(金融工具 及遞延所得稅資產除外)	<u>265</u>	<u>46</u>	<u>5,041</u>	<u>5,352</u>	<u>–</u>	<u>5,352</u>
分部負債	<u>52,500,188</u>	<u>4,585,891</u>	<u>10,871,759</u>	<u>67,957,838</u>	<u>(38,158,074)</u>	<u>29,799,764</u>

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)						
	物業開發平台 人民幣千元	不動產平台 人民幣千元	所有其他平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	<u>2,042,908</u>	<u>63,922</u>	<u>394,561</u>	<u>2,501,391</u>	<u>(35,100)</u>	<u>2,466,291</u>
除所得稅開支前分部虧損	<u>(1,284,168)</u>	<u>(237,425)</u>	<u>(39,053)</u>	<u>(1,560,646)</u>	<u>–</u>	<u>(1,560,646)</u>
財務收入	576	20	6,695	7,291	–	7,291
融資成本	(351,354)	(40,617)	(5,089)	(397,060)	–	(397,060)
分佔合營企業業績	(8,587)	–	1,333	(7,254)	–	(7,254)
分佔聯營公司業績	(5,446)	–	(991)	(6,437)	–	(6,437)
折舊及攤銷	<u>(3,039)</u>	<u>(87)</u>	<u>(7,172)</u>	<u>(10,298)</u>	<u>–</u>	<u>(10,298)</u>
期內虧損對賬如下：						
除所得稅前分部虧損總額						(1,560,646)
所得稅開支						<u>(11,300)</u>
期內虧損						<u>(1,571,946)</u>

於2024年12月31日(經審核)						
分部資產	<u>52,245,774</u>	<u>6,023,202</u>	<u>11,066,199</u>	<u>69,335,175</u>	<u>(38,717,402)</u>	<u>30,617,773</u>
分部資產包括：						
於合營企業的投資	796,171	–	43,690	839,861	–	839,861
於聯營公司的投資	517,372	–	7,571	524,943	–	524,943
添置非流動資產(金融工具 及遞延所得稅資產除外)	<u>121</u>	<u>110</u>	<u>1,150</u>	<u>1,381</u>	<u>–</u>	<u>1,381</u>
分部負債	<u>53,082,552</u>	<u>4,671,088</u>	<u>10,874,047</u>	<u>68,627,687</u>	<u>(38,694,653)</u>	<u>29,933,034</u>

5 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	727,168	709,044
減：貿易應收款項減值撥備	(86,214)	(82,362)
貿易應收款項－淨額	640,954	626,682
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a)	410,466	442,972
預付建設成本	362,611	331,485
應收關聯方款項	905,475	923,938
應收附屬公司非控股權益款項	2,308,638	2,319,895
為抵押借款支付的保證金	242,875	194,765
為潛在投資支付的按金	272,989	288,016
其他已付按金(b)	295,909	293,972
應收第三方款項(c)	1,466,688	1,476,425
其他應收款項(d)	1,586,264	1,652,671
減：減值撥備(e)	(1,663,495)	(886,729)
	6,829,374	7,664,092
減：非即期部分	(709,996)	(716,583)
	<u>6,119,378</u>	<u>6,947,509</u>

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收流轉稅及附加費，該預付款項於相關收入確認前列作預付稅項款項。
- (b) 其他已付按金包括向住房公積金中心支付的按金及已付建設工程按金。
- (c) 於2025年6月30日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，共計人民幣1,466,688,000元(2024年12月31日：共計人民幣1,476,425,000元)。
- (d) 其他應收款項包括應收臨時資金、應收股息及雜項等。
- (e) 本集團就應收關聯方款項、應收附屬公司非控股權益款項、為抵押借款支付的保證金、為潛在投資支付的按金、其他已付按金、應收第三方款項及其他應收款項應用香港財務報告準則第9號的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	521,187	508,197
一至二年	96,330	93,929
二至三年	65,388	63,758
三年以上	44,263	43,160
	<u>727,168</u>	<u>709,044</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2025年6月30日，總賬面值人民幣10,190,000元(2024年12月31日：人民幣10,150,000元)的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保。

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	4,933,486	5,753,836
— 美元	1,476,699	1,482,891
— 港元	419,189	427,365
	<u>6,829,374</u>	<u>7,664,092</u>

6 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及票據應付款項	1,528,427	1,873,420
應付關聯方款項	1,412,187	1,400,670
應付流轉稅	392,528	415,105
應付利息	3,168,349	2,763,448
應付若干附屬公司非控股權益之股息	223,582	223,582
其他應付款項及應計費用(附註)	780,608	952,244
	7,505,681	7,628,469

附註：其他應付款項及應計費用包括代收電費及清潔費、代收契稅、應計工資、應付臨時資金、已收供應商建設按金、已收客戶按金、應付收購對價、應付附屬公司非控股權益的關聯方的款項、已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金、其他投資應付款項以及應付第三方等款項。

貿易及票據應付款項根據發票日期或提供服務日期的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	1,277,612	1,565,992
一至二年	128,388	157,367
二至三年	99,347	121,772
三年以上	23,080	28,289
	1,528,427	1,873,420

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	5,211,255	5,486,403
— 美元	2,283,064	2,129,690
— 港元	11,362	12,376
	<u>7,505,681</u>	<u>7,628,469</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	596	5,042
補償收入	—	406
	<u>596</u>	<u>5,448</u>

8 其他收益或虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司股份所得虧損	—	(40,108)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的淨公允價值虧損	(196,344)	(360,911)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資虧損	(2,854)	—
出售一間聯營公司股份的虧損	—	(58,307)
於合營企業及聯營公司的投資減值	—	(150,751)
匯兌(虧損)/收益淨額	(13,402)	12,415
補償及延遲付款費	(773)	(17,515)
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	254	(237)
商譽減值	(7,389)	—
其他虧損	(3,509)	(835)
	<u>(224,017)</u>	<u>(616,249)</u>

9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	174,444	1,922,316
物業管理成本	300,988	285,126
附加費	2,943	10,500
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	5,568	10,159
無形資產攤銷	—	139
銀行手續費	1,106	1,490
員工成本	100,931	128,069
招待費	4,048	5,327
印花稅及其他稅項	7,048	12,026
專業費用	10,819	19,542
核數師酬金	400	400
銷售佣金	60,975	64,413
廣告及宣傳費用	1,499	4,695
辦公室及會議開支	6,882	11,303
租金開支	1,384	1,251
差旅開支	1,102	1,286
在建物業及持作銷售物業減值撥備	166,976	101,869
金融資產減值虧損淨額	809,374	182,576
其他開支	22,208	26,598
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	1,678,695	2,789,085

10 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
－銀行存款及金融資產的利息收入	636	7,291
－融資活動的匯兌收益淨額	40,786	—
	<u>41,422</u>	<u>7,291</u>
融資成本		
－融資安排的利息	(480,332)	(472,000)
－融資活動的匯兌虧損淨額	—	(61,225)
－租賃負債的利息	(136)	(1,023)
－減：資本化金額	48,979	137,188
	<u>(431,489)</u>	<u>(397,060)</u>
融資成本－淨額	<u>(390,067)</u>	<u>(389,769)</u>

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－中國土地增值稅	(2,307)	(29,462)
－中國企業所得稅	(4,069)	(47,931)
	<u>(6,376)</u>	<u>(77,393)</u>
遞延所得稅	<u>(309,438)</u>	<u>66,093</u>
期內列支的所得稅總額	<u>(315,814)</u>	<u>(11,300)</u>

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自2008年1月1日起，本集團旗下位於中國的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。董事已確認，本集團中國附屬公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2025年6月30日止六個月並無應計中國預扣所得稅。本集團控制該等附屬公司的股息政策，並決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於簡明合併利潤表內列作所得稅開支。

12 每股虧損

(a) 每股基本虧損

截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損除以期內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔本集團虧損(人民幣千元)	<u>(2,005,751)</u>	<u>(1,483,247)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,538,813</u>	<u>1,538,813</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(1.30)</u>	<u>(0.96)</u>

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月產生虧損，有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響並無計入每股攤薄虧損的計算中，乃由於計入有關影響會產生反攤薄影響且每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

13 股息

董事會決議不就截至2025年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

市場概覽

2025年上半年，中華人民共和國（「中國」）宏觀經濟在複雜環境下保持了穩中有進的態勢：GDP增長約5.2%至5.4%，工業生產與服務業穩定增長，固定資產投資中高技術產業表現亮眼，消費市場持續回暖，外貿出口好於預期，貿易結構優化。儘管物價低迷、房地產市場調整以及外需不確定性等挑戰依然存在，但政策靠前發力、新質生產力快速發展，為經濟穩定增長提供了有力支撐，展現出較強韌性與潛力。

2025年上半年，中國房地產市場在政策支持下延續修復態勢，但整體仍面臨調整壓力。全國新建商品房銷售面積和銷售額同比分別下降2.9%和3.8%，但降幅較2024年全年明顯收窄。市場分化加劇，一線城市及強二線城市新房市場表現平穩，部分城市如北京、上海、廣州、深圳、杭州、成都等新房和二手房成交面積同比增長，但第二季度市場熱度有所降溫。與此同時，三四線城市市場壓力較大。房價方面，百城新房價格累計上漲1.16%，但二手房價格累計下跌3.60%。土地市場中，頭部房企聚焦核心城市拿地，300城宅地出讓金同比增長27.5%，但成交面積下降5.5%。

2025年上半年，中國房地產政策延續「穩樓市」基調，中央和地方多舉措並推動房地產市場止跌回穩。中央層面，3月《政府工作報告》強調「持續推動房地產市場止跌回穩」，4月中央政治局會議提出「優化存量商品房收購政策」，6月國常會進一步明確「更大力度推動房地產市場止跌回穩」，重點圍繞去庫存、擴需求、新模式和化風險展開。具體政策包括運用專項債券支持土地儲備、擴寬收購存量商品房用途、推進城中村和危舊房改造、降低房貸利率等。地方層面，全國約170個省市（縣）出台超340條政策，主要聚焦優化公積金貸款、加大購房補貼、優化房票安置等，以激活需求、優化供給。這些政策的實施為市場釋放了積極信號，推動房地產行業在調整中逐步構建新模式。2025年上半年房地產銷售數據的恢復不及預期，房地產企業的經營仍面臨巨大壓力。

業務回顧

景瑞地產

物業發展

2025年上半年，本集團的合約銷售額(包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額)約人民幣472.0百萬元，我們已銷售的總合約建築面積(「**建築面積**」)約32,775平方米。我們的合約銷售額主要來自江蘇區域及浙江區域，分別約為人民幣274.2百萬元及人民幣76.4百萬元(不包含車位)，分別佔總合約銷售額的58.1%及16.2%。

下表載列截至2025年6月30日止六個月本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 人民幣元／ 平方米
天津			
天津景瑞•譽璟天地	88	1,380	15,682
天津•海藍城	1,707	34,512	20,218
天津景瑞•塘沽灣壹號	387	5,807	15,005
重慶			
重慶景瑞•江山御府	1,741	10,624	6,102
重慶•天宸譽璟	496	4,987	10,054
直轄市區域小計	4,419	57,310	12,969
寧波			
寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴	5,739	47,914	8,349
金華			
金華景瑞•武義無雙	1,478	28,460	19,256
浙江區域小計	7,217	76,374	10,583

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 人民幣元／ 平方米
蘇州			
蘇州 • 常熟時光里	1,275	12,186	9,558
蘇州景瑞 • 常熟江南府邸	4,778	88,545	18,532
蘇州景瑞 • 太倉悅庭	393	2,926	7,445
無錫			
無錫景瑞 • 湖濱天譽	730	11,540	15,808
南京			
南京景瑞 • 熙棠府	1,039	9,982	9,607
揚州			
揚州 • 天賦星辰	2,966	47,939	16,163
常州			
常州景瑞 • 宸運天賦	4,807	101,048	21,021
江蘇區域小計	15,988	274,166	17,148
武漢			
武漢景瑞 • 天賦濱江	2,306	22,376	9,703
武漢 • 江南悅	1,645	10,989	6,680
武漢景瑞 • 天賦半島	640	3,450	5,391
成都			
成都景瑞 • 譽璟風華南	560	5,492	9,807
其他區域小計	5,151	42,307	8,213
車位(個數)	299	21,836	
總計	32,775⁽¹⁾	471,993	14,401

附註：

(1) 未包括車位面積。

土地儲備

於2025年6月30日，本集團的土地儲備合計約1,291,272平方米，權益面積則為約820,372平方米。

截至2025年6月30日止本集團的土地儲備明細(按城市分佈)

城市	總建築 面積 平方米	佔本集團 總建築 面積 百分比 %	本集團 權益建築 面積 平方米	佔本集團 權益建築 面積 百分比 %
直轄市區域				
上海	105,559	8.2	105,559	12.9
北京	29,669	2.3	29,669	3.6
天津	39,153	3.0	35,403	4.3
重慶	75,815	5.9	55,137	6.7
小計	250,196	19.4	225,768	27.5
浙江區域				
杭州	5,571	0.4	5,571	0.7
寧波	76,803	5.9	55,790	6.8
金華	44,239	3.4	36,271	4.4
小計	126,613	9.7	97,632	11.9
江蘇區域				
蘇州	119,890	9.3	40,997	5.0
南京	2,568	0.2	2,568	0.3
無錫	10,311	0.8	7,362	0.9
常州	87,310	6.8	78,081	9.5
揚州	107,286	8.3	34,850	4.3
小計	327,365	25.4	163,858	20.0
其他區域				
成都	6,236	0.5	3,547	0.4
武漢	580,862	45.0	329,927	40.2
小計	587,098	45.5	333,474	40.6
合計	1,291,272	100.0	820,732	100.0

銷售物業的收入

由2025年1月1日至2025年6月30日，我們的銷售物業收入約人民幣149.8百萬元，較去年同期減少約92.5%，主要分佈項目如下：

	收入 人民幣千元	佔收入總額 百分比 %	建築面積 平方米	平均售價 人民幣元／ 平方米
江蘇省				
蘇州景瑞•鏡湖宸院	18,326	12.2	1,451	12,630
蘇州景瑞•湖語尚院	59,309	39.6	4,523	13,113
常州景瑞•望府	11,680	7.8	1,272	9,182
南京景瑞•熙棠府	15,154	10.1	1,074	14,110
重慶				
重慶景瑞•江山御府	3,471	2.3	581	5,974
武漢				
武漢景瑞•天賦濱江	4,258	2.9	383	11,117
武漢景瑞•天賦半島	12,778	8.5	836	15,285
天津				
天津景瑞•譽璟天地	22,393	14.9	1,198	18,692
小計	147,369	98.3	11,318	13,021
停車位(個數)	2,463	1.7	44	
總計	149,832	100.0		

景瑞不動產

景瑞不動產是景瑞旗下致力於租賃式公寓和辦公樓投資、開發、改造、運營的悅樅公寓和錯瑞辦公強強整合升級，組建成立景瑞不動產平台。致力於從事長租公寓及辦公物業持有、管理運營，以實現有品質的資產管理規模為導向，聚焦城市更新及適配土地，為投資者提供端到端的服務。

2025年上半年，景瑞不動產所有項目均正常運營。於2025年6月30日，公寓項目時點出租率96.9%，辦公項目時點出租率94.6%。

景瑞服務

隨著經濟發展和消費升級，服務價值在近年來得到了資本市場的高度認可，2020年3月，景瑞成立以景瑞物業為載體的「景瑞服務」業務平台。景瑞服務秉承「專注理想生活」的管理理念，以做「中國城市美好生活的推動者」為發展目標，樹立精品意識，打造精品社區，追求管理服務水平的持續提升，以積極熱情的態度去滿足客戶不斷增長的需求，為客戶提供高水平、定制化的物業管理服務。

隨著行業價值回歸理性，景瑞服務更注重有質量發展，截至2025年6月30日，景瑞服務的業務版圖遍佈上海、浙江、江蘇、安徽、湖南、天津、重慶等34個城市，合同面積超2,000萬平方米，服務對象涵蓋住宅、商業綜合體、寫字樓、園區、學校、銀行、醫院、政府公建項目等多種物業類型。景瑞服務專注客戶實際需求，為客戶打造有品質的空間服務，秉承「用心服務•創造美好」的理念，以做「中國城市美好生活的推動者」為發展目標，不斷迭代升級服務模式，用服務力和執行力把「堅守品質的陽光服務運營商」願景融入全業態、全場景、全生命週期中。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，我們共僱用2,575名全職僱員(2024年12月31日：2,661名)，其中177名僱員從事房地產開發業務、2,356名從事物業管理、42名從事客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉陞。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。此外，我們亦於2019年5月7日股東週年大會採納了購股權計劃，藉此向本集團的經甄選高級管理人員授予購股權，鼓勵員工與本公司的共同發展。

本集團於截至2025年6月30日止六個月的員工成本為人民幣100.9百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣128.1百萬元)。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

財務回顧

收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團收入為人民幣586.8百萬元，較去年同期人民幣2,466.3百萬元降低76.2%。我們的收入包括(i)物業銷售、(ii)物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他。下表載列於各所示期間上述各項業務產生的收入以及佔收入總額的百分比：

按業務分部劃分之收入

	截至6月30日止六個月				
	2025年		2024年		按年變動
	估收入總額 之百分比		估收入總額 之百分比		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
於某一時點確認的					
來自客戶合約的收入					
—物業銷售	149,832	25.5	2,001,831	81.2	(92.5)
—其他	4,261	0.7	11,908	0.5	(64.2)
	<u>154,093</u>	<u>26.2</u>	<u>2,013,739</u>	<u>81.7</u>	<u>(92.3)</u>
於一段時間內確認的					
來自客戶合約的收入					
—物業管理服務	<u>383,959</u>	<u>65.5</u>	<u>392,034</u>	<u>15.9</u>	<u>(2.1)</u>
租金收入	<u>48,709</u>	<u>8.3</u>	<u>60,518</u>	<u>2.4</u>	<u>(19.5)</u>
總計	<u><u>586,761</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,466,291</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>(76.2)</u></u>

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

回顧期內，本集團所交付的物業主要為蘇州景瑞•湖語尚院和天津景瑞•譽璟天地。2025年上半年，物業銷售收入較去年同期減少92.5%，為人民幣149.8百萬元(2024年同期：人民幣2,001.8百萬元)，主要由於回顧期內交付物業建築面積減少所致。

物業管理服務收入指我們透過我們的附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們的部分物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理服務收入於我們提供物業管理服務期間內確認。2025年上半年，本集團物業管理服務收入約人民幣384.0百萬元(2024年同期：約人民幣392.0百萬元)，與去年同期基本持平。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。2025年上半年，本集團租金收入約人民幣48.7百萬元(2024年同期：約人民幣60.5百萬元)，較去年同期減少19.5%，主要由於部分商業項目進行改造導致2025年上半年租金收入較去年同期減少所致。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

2025年上半年，我們的銷售成本為人民幣656.9百萬元，較去年同期人民幣2,326.1百萬元減少71.8%，與收入的減少保持一致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	72,765	11.1	690,365	29.7
土地使用權成本	85,465	13.0	1,009,487	43.4
資本化利息	16,214	2.5	222,464	9.6
小計：物業總成本	<u>174,444</u>	<u>26.6</u>	<u>1,922,316</u>	<u>82.7</u>
附加費	2,943	0.4	10,500	0.4
完工待售或在建銷售				
物業減值撥備，淨額	166,976	25.4	101,869	4.4
其他成本 ⁽¹⁾	<u>312,571</u>	<u>47.6</u>	<u>291,393</u>	<u>12.5</u>
總計	<u>656,934</u>	<u>100.0</u>	<u>2,326,078</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

毛虧／毛利及毛虧率／毛利率

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛虧為人民幣70.2百萬元(2024年同期：毛利人民幣140.2百萬元)，毛虧率為12.0%(2024年同期：毛利率5.7%)。毛虧主要由於本集團基於謹慎性原則對物業項目計提的減值增加所致。

不動產平台下的投資物業公允價值虧損

截至2025年6月30日止六個月，不動產平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣79.9百萬元(2024年同期：人民幣50.6百萬元)，主要為北京景瑞•三全公寓、上海景瑞•銀橋公寓及北京景瑞•中關村前海中金等項目減值所致。

其他平台下的投資物業公允價值收益／(虧損)

截至2025年6月30日止六個月，其他平台下的投資物業公允價值收益為人民幣1.0百萬元(2024年同期：虧損人民幣173.0百萬元)。

銷售及營銷成本

截至2025年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷成本為人民幣114.4百萬元(2024年同期：人民幣148.6百萬元)，較去年同期降低23.0%，與本集團合約銷售額的下降保持一致。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣907.4百萬元(2024年同期：人民幣314.4百萬元)，較去年同期增加188.6%，主要由於本集團基於謹慎性原則計提的應收款項壞賬準備增加所致。

其他收入及其他收益或虧損－淨額

截至2025年6月30日止六個月，我們的其他收入錄得收益為人民幣0.6百萬元(2024年同期：人民幣5.4百萬元)，主要為政府補助收益。

截至2025年6月30日止六個月，錄得其他虧損淨額為人民幣224.0百萬元(2024年同期：錄得其他虧損淨額人民幣616.2百萬元)。2025年上半年錄得其他虧損主要來自以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損。

融資成本－淨額

截至2025年6月30日止六個月，我們的財務收入為人民幣41.4百萬元(2024年同期：人民幣7.3百萬元)。我們的融資成本為人民幣431.5百萬元(2024年同期：人民幣397.1百萬元)。因此，我們的融資成本淨額為人民幣390.1百萬元，與去年同期基本持平。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2025年6月30日止六個月，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為虧損人民幣11.9百萬元(2024年同期：虧損人民幣13.7百萬元)，主要由於受房地產市場下行影響，部分合營企業／聯營公司產生經營虧損所致。

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月，我們的所得稅開支為人民幣315.8百萬元(2024年同期：所得稅開支人民幣11.3百萬元)，所得稅開支增加主要是由於本集團持續虧損導致遞延所得稅資產轉回所致。

期內虧損

截至2025年6月30日止六個月，我們錄得期內虧損為人民幣2,112.1百萬元(2024年同期：人民幣1,571.9百萬元)。

截至2025年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔虧損為人民幣2,005.8百萬元(2024年同期：人民幣1,483.2百萬元)。

流動資金與資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

現金狀況

於2025年6月30日，本集團的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣231.1百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金主要為人民幣。本集團受限制現金主要是為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

借款

我們的未償還借款總額由2024年12月31日的人民幣15,942.3百萬元減少至2025年6月30日的人民幣15,857.8百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種方式：土地使用權、在建物業、投資物業、完工待售物業、本公司附屬公司的股份及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。於2025年6月30日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣6,718.5百萬元(2024年12月31日：人民幣5,728.3百萬元)。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

借款明細按借款類型劃分

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	變動 %
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	107,490	95,990	12.0
加：長期借款的即期部分	12,771,548	13,110,017	(2.6)
即期借款總額	12,879,038	13,206,007	(2.5)
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	2,068,674	2,123,856	(2.6)
其他貸款，有抵押	868,787	868,787	—
信託融資安排，有抵押	1,313,772	1,313,772	—
2022年到期的優先票據，於2019年7月發行，有抵押	1,861,236	1,868,984	(0.4)
2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押	90,699	91,077	(0.4)
2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押	1,073,790	1,078,260	(0.4)
2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押	1,718,064	1,725,216	(0.4)
2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押	787,446	790,724	(0.4)
2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押	1,123,900	1,128,579	(0.4)
2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押	236,234	237,217	(0.4)
2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押	357,930	359,420	(0.4)
2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押	1,181,169	1,186,086	(0.4)
2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押	1,224,933	1,230,032	(0.4)
2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押	142,456	143,049	(0.4)
2029年8月到期的公司債券	351,214	351,214	—
2029年5月到期的公司債券	1,350,000	1,350,000	—
減：長期借款的即期部分	(12,771,548)	(13,110,017)	(2.6)
非即期借款總額	2,978,756	2,736,256	8.9
總計	15,857,794	15,942,263	(0.5)

借款明細按到期情況劃分

	於2025年6月30日		於2024年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	12,879,038	81.2	13,206,007	82.8
一至二年	58,500	0.4	104,000	0.7
二至五年	2,677,973	16.9	2,382,972	14.9
五年以上	242,283	1.5	249,284	1.6
總計	<u>15,857,794</u>	<u>100.0</u>	<u>15,942,263</u>	<u>100.0</u>

於2025年6月30日，本集團的長期借款佔借款總額的比重約為18.8%。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損

	截至6月30日止六個月		
	2025年	2024年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
－費用化利息	431,353	334,812	28.8
－融資活動的匯兌虧損淨額	—	61,225	(100.0)
－租賃負債的利息	136	1,023	(86.7)
－資本化金額	<u>48,979</u>	<u>137,188</u>	<u>(64.3)</u>
總計	<u>480,468</u>	<u>534,248</u>	<u>(10.1)</u>

淨債務資本比率

於2025年6月30日，我們的淨債務資本比率為-1,097% (2024年12月31日：2,281%)。淨債務資本比率按期末淨債務除以總(虧絀)／權益乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們(作為擔保人)收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2025年6月30日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣876.2百萬元(於2024年12月31日：人民幣1,327.5百萬元)。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣680.9百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2024年12月31日：人民幣294.3百萬元)。我們就合營企業的關聯方為人民幣107.3百萬元的若干銀行貸款提供擔保(於2024年12月31日：人民幣107.3百萬元)。本集團因貸款所得款項被用於合營企業和聯營公司的物業項目而提供擔保。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2025年6月30日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行、信託融資提供者的借款、優先票據及公司債券。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。

我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

我們僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，我們絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，除美元銀行存款及分別於2019年至2022年發行以美元計值的優先票據外，我們並無面臨重大外幣風險。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部分以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以盡可能限制外幣風險的金額。

以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2025年6月30日，本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產結餘主要為流動性機會資金的投資、購買的理財產品及其他私募股權投資。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產結餘主要為對未上市股本證券的投資。

重大收購及出售事項

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無重大收購及出售事項。

重大投資未來計劃

董事確認，於本中期業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務及就各項目公司尋找潛在的獨立第三方投資者外，目前並無意作出任何重大投資。

中期股息

董事會決議不就截至2025年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

資產負債表日後事項

中國中信金融資產國際控股有限公司(「呈請人」)已於2024年10月10日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交針對本公司的清盤呈請(「呈請」)，理由為本公司就Natural Apex Limited(本公司全資附屬公司，作為借款人)欠付的貸款融資而欠付呈請人(作為擔保人)的債務，本金額約為1.08億美元，加應計利息及罰息。呈請定於2024年12月18日在高等法院聆訊。於2024年12月18日、2025年1月22日、2025年2月19日、2025年4月22日、2025年4月28日及2025年7月28日高等法院分別下令將呈請聆訊押後至2025年1月22日、2025年2月19日、2025年4月22日、2025年4月28日、2025年8月26日及2025年10月16日。有關詳情請參閱本公司日期為2024年10月15日、2024年12月18日、2025年1月22日、2025年2月19日、2025年4月22日、2025年4月28日及2025年7月28日有關針對本公司的清盤呈請及押後呈請聆訊日期之公告。

提交呈請並不代表呈請人可成功將本公司清盤。於本中期業績公告日期，高等法院並無發出清盤令將本公司清盤。

本公司將強烈反對呈請，並採取一切必要措施保障本公司的合法權利。本公司將適時或根據上市規則的規定另行刊發公告，以知會股東及投資者有關呈請的任何重大發展。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2025年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則第二部分所載的原則及守則條文，惟偏離了守則條文第C.2.1條，詳情載於下文。

守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則第二部分的守則條文第C.2.1條，主席與首席執行官的角色應有區分，不應由一人同時兼任。然而，截至2025年6月30日止六個月，閻浩先生(「閻先生」)同時擔任本公司主席兼首席執行官兩個職務。

自本公司上市以來，閻先生一直擔任董事會的聯席主席兼首席執行官，於2023年3月30日，閻先生由聯席主席調任為董事會主席，本次調任後，閻先生將同時擔任董事會主席及首席執行官，此種情形乃偏離企業管治守則第C.2.1條所載的守則條文。董事會認為，閻先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本集團的成長及業務擴張發揮重要作用，閻先生擔任主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執行本集團的業務策略。董事會亦相信，目前的安排將不會令主席及首席執行官之間的權力及職權平衡受損，而非執行董事(包括獨立非執行董事)比重較高可令董事會整體更有效地作出無偏頗的判斷。於2025年6月30日，董事會包括三名執行董事(包括閻先生)、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)包括三名獨立非執行董事，即項婷女士(審核委員會主席)、吳繼蘭女士及劉天民先生。

審核委員會已與本集團管理層及本公司外聘核數師審閱了截至2025年6月30日止六個月本集團的未經審核中期業績及本公司採納的會計原則及慣例。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師發出之獨立核數師報告的摘錄：

不發表結論的基準

持續經營相關重大不確定性

誠如簡明合併財務報表附註2所披露，截至2025年6月30日止六個月，貴集團錄得期內虧損約人民幣 2,112,069,000元，同時於2025年6月30日，貴集團有流動負債淨額人民幣4,918,704,000元、流動及非流動借款分別為人民幣12,879,038,000元及人民幣2,978,756,000元，而貴集團的現金及現金等價物以及受限制現金分別僅為人民幣147,267,000元及人民幣83,790,000元。

此外，於2025年6月30日，貴集團借款(包括銀行貸款、優先票據及信託融資安排)人民幣11,903,932,000元及相應利息人民幣2,715,927,000元因逾期償還本金及利息而違約。上述拖欠還款行為使貸款人及票據持有人有權要求貴集團立即償還財務負債。此外，若干貸款人已就拖欠財務負債人民幣977,562,000元對貴集團提起法律訴訟。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。

誠如簡明合併財務報表附註2所述，貴公司董事已採取各項計劃及措施來改善貴集團的流動資金及財務狀況。經計及有關財務狀況、計劃及措施後，貴公司董事認為，貴集團將有足夠資金來維持其運營，並於該等簡明合併財務報表獲批准之日起計的未來12個月內履行其到期財務責任，因此，簡明合併財務報表已按持續經營基準編製。

吾等無法獲得充分適當證據，證明貴集團為持續經營評估而進行的現金流預測所依據的計劃及採取的措施屬有理有據，包括但不限於貴集團是否能夠與貸款人就延長若干借款的還款時間表訂立協議。鑑於貴集團能否與貸款人就延長若干借款的還款時間表訂立協議存在重大不確定性，我們未能取得充分適當證據作為對簡明合併財務報表發表結論的基準。

不發表結論

由於吾等的報告中不發表結論的基準一節所述事項之重要性，吾等未能取得充分適當證據，以就簡明合併財務報表形成結論。因此，吾等不對該等簡明合併財務報表發表結論。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2025年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則。

回購、出售或贖回本公司的上市證券

截至2025年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司(股份獎勵計劃之信託除外)概無回購、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售任何庫存股份(定義見上市規則))。截至2025年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

於聯交所及本公司網站刊登未經審核中期業績及2025年中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.jingruis.com)。本公司2025年的中期報告載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及分別刊載於聯交所及本公司的網站上，以供查閱。

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
主席
閻浩

香港，2025年8月28日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事閻浩、徐海峰及陳超；非執行董事陳新戈；獨立非執行董事劉天民、吳繼蘭及項婷組成。

* 僅供識別