

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HUIJING HOLDINGS COMPANY LIMITED

滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9968)

截至2025年6月30日止六個月的中期業績公告

2025年中期業績摘要

- 截至2025年6月30日止期間的合約銷售(包括合資企業的合約銷售)下降97.7%至約人民幣1.7百萬元。
- 截至2025年6月30日止期間的收益增加297.0%至約人民幣136.1百萬元。
- 截至2025年6月30日止期間的毛利額約為人民幣18.8百萬元，其中物業開發的毛利約為人民幣2.0百萬元。
- 截至2025年6月30日止期間的虧損約為人民幣240.9百萬元，比2024年同期之虧損增加5.6%，其中歸屬於母公司擁有人的虧損約為人民幣250.8百萬元。
- 於2025年6月30日，現金及銀行結餘約為人民幣27.9百萬元。
- 董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

中期業績

滙景控股有限公司(「本公司」), 連同其附屬公司, 「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)宣布本集團截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合中期業績連同截至2024年6月30日止六個月之比較數據如下:

中期簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
收益	4	136,144	34,292
銷售成本		<u>(117,329)</u>	<u>(15,495)</u>
毛利		18,815	18,797
其他收入及收益	4	744	5,919
銷售及分銷開支		(1,466)	(6,598)
行政開支		(28,900)	(51,834)
投資物業公平值虧損淨額		(500)	(3,044)
貿易應收賬款及其他應收款項轉回/(減值)		49,305	(932)
撇減存貨至可變現淨值		(23,452)	(14,823)
其他開支		(77,340)	(19,023)
財務擔保合同重新計量		(946)	374
財務成本	5	(134,329)	(149,413)
分佔合資企業虧損		(12,032)	(5,857)
分佔一家聯營企業虧損		<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	6	(210,101)	(226,434)
所得稅開支	7	<u>(30,840)</u>	<u>(1,663)</u>
期內虧損		<u>(240,941)</u>	<u>(228,097)</u>
以下應佔:			
母公司擁有人		(250,848)	(227,765)
非控股權益		<u>9,907</u>	<u>(332)</u>
		<u>(240,941)</u>	<u>(228,097)</u>
母公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(每股人民幣元)	8	<u>(0.05)</u>	<u>(0.04)</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
期內虧損	<u>(240,941)</u>	<u>(228,097)</u>
期後不會重新分類至損益之 其他全面收入項目：		
換算本公司財務報表之匯兌差額	11,803	7,302
期後可能重新分類至損益之 其他全面虧損項目：		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>25,287</u>	<u>(59,628)</u>
期內其他全面虧損	<u>37,090</u>	<u>(52,326)</u>
期內全面虧損總額	<u>(203,851)</u>	<u>(280,423)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(213,758)	(280,091)
非控股權益	<u>9,907</u>	<u>(332)</u>
	<u>(203,851)</u>	<u>(280,423)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		57,424	57,969
使用權資產		648	1,239
投資物業		1,393,800	1,394,300
無形資產		4,526	2,891
於合資企業的投資		180,394	192,426
於一家聯營企業的投資		7,295	7,295
持作開發以供出售的土地		2,081,079	1,809,295
遞延稅項資產		154,918	179,963
非流動資產總值		3,880,084	3,645,378
流動資產			
持作開發以供出售的土地		513,011	513,011
在建物業		1,858,737	3,113,417
持作出售的已竣工物業		1,049,686	915,949
貿易應收賬款	9	20,376	13,377
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,746,146	1,562,734
應收一家合資企業款項		-	346,084
按公平值計入損益的金融資產		10	10
預付土地增值稅		3,258	3,252
現金及銀行結餘		27,867	37,179
流動資產總值		5,219,091	6,505,013

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付賬款	10	1,067,099	1,288,552
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,633,119	1,583,235
租賃負債		100	1,215
合約負債		695,954	968,726
計息銀行及其他借款		3,884,697	4,134,446
優先票據		1,089,138	1,051,260
企業所得稅撥備		651,126	677,356
土地增值稅撥備		619,670	719,851
流動負債總額		9,640,903	10,424,641
流動負債淨值		(4,421,812)	(3,919,628)
資產總值減流動負債		(541,728)	(274,250)
非流動負債			
租賃負債		-	103
遞延稅項負債		59,999	60,122
非流動負債總額		59,999	60,225
負債淨值		(601,727)	(334,475)
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		47,972	47,972
儲備		(1,109,629)	(895,882)
		(1,061,657)	(847,910)
非控股權益		459,930	513,435
虧絀總額		(601,727)	(334,475)

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

於報告期內，本公司及附屬公司（統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及投資。本公司董事（「董事」）認為，本公司的最終及直接控股公司為匯盈控股有限公司（「匯盈」，於英屬處女群島註冊成立），而本公司控股股東為倫瑞祥先生（透過匯盈）及陳巧云女士（倫瑞祥先生的配偶）（透過匯盛控股有限公司）。

2.1 呈列基準

截至2025年6月30日止六個月及於該日本集團產生淨虧損約人民幣240,941,000元，惟本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣4,421,812,000元，計息銀行及其他借款、應付優先票據以及有關應付款項的應計利息的賬面值分別約為人民幣3,884,697,000元、人民幣1,089,138,000元及人民幣896,290,000元，並將於報告期末起計未來十二個月內到期償還或按要求償還，而其現金及現金等價物為人民幣27,867,000元。此外，於2025年6月30日，本集團若干計息銀行及其他借款和優先票據連同應計利息和逾期利息違約或交叉違約合共約為人民幣5,870,125,000元，且截至該等中期簡明綜合財務報表獲批准當日本集團仍未償還。該不遵守規定構成違約事件，因此貸款人可以行使其發出通知的權利，要求立即償還包括利息在內的所有未償債務。除上述者外，於2025年6月30日後及直至綜合財務報表批准日期，本集團尚未償還若干計息銀行及其他借款以及優先票據的本金及利息合共約人民幣5,951,337,000元，該等事件及情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑問。

董事已審慎考慮本集團預期自報告期間起計不少於18個月的現金流量預測，並已充分考慮可能會導致持續經營能力構成重大疑問的事項。為緩解流動資金壓力以及改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團一直專注於完成並交付物業項目以及實施加快在建物業及已竣工物業銷售的措施。其中，本集團積極與中國政府保持溝通，並成功取得資金以支持項目交付及加快物業銷售。對於尚未售出的項目，本集團已推出包括減價在內的促銷策略以刺激需求；

- (b) 本集團一直在整合資源，以優化營運並減少開支及資本支出，包括繼續尋找合作夥伴共同開發若干物業發展項目，藉此產生額外現金流入及／或減低現金流出。此外，本集團已實施成本控制措施並消除不必要的資本支出，以保留流動資金供持續發展其現有物業發展項目使用。本集團實行優化營運措施，其中，本集團削減人手及相關的人力資本成本。此外，本集團將過往外包的程序改為內部處理以降低中介費用；及
- (c) 本集團正積極與現有貸款人討論重續本集團若干借款及／或就此進行再融資。本集團已與準財務機構進行具建設性對話，以探討可行的再融資選擇。其中，本集團一直積極與主要貸款人就再融資計劃進行有建設性的討論。本集團亦與境外債權人保持定期溝通，以評估延期及再融資安排的可行性。

董事已審閱由管理層編製涵蓋本集團自報告期末起計不少於18個月期間的現金流量預測，彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將能夠為其業務提供充足資金並履行其於可見未來到期的財務責任。因此，董事認為，採用持續經營基礎編製此等中期簡明綜合財務報表屬適當。

儘管出現上文所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團能否透過以下方式產生充足融資及經營現金流量：

- (a) 成功及時完成並交付其物業項目以及實施加快在建物業及已竣工物業銷售的措施；及
- (b) 成功為若干借款續期及／或就此進行再融資，與本集團主要債權人的持續磋商取得成果。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，須作出調整，以將資產價值撇減至其可收回金額，就任何可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等潛在調整產生的影響尚未於中期簡明綜合財務報表內反映。

2.2 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表已按照香港會計師公會（「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的適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務報表並無包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所用會計政策及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用者一致。

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟按公平值計量的投資物業及按公平值計入損益的金融資產除外。除另有說明外，中期簡明綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，而所有金額均約整至最接近之千位（人民幣千元）。

2.3 應用香港財務報告準則（修訂本）

本集團於本期間首次應用香港會計師公會頒佈的下列新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該等修訂本於本集團自2025年1月1日開始的年度期間強制生效，以供編製本集團中期簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可交換性

該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團目前及過往期間財務狀況及財務業績及／或中期簡明綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

董事預期，應用尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來不會對本集團的中期簡明綜合財務報表造成重大影響。

3. 經營分部資料

本集團主要從事單一經營分部，即物業開發及投資業務。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

由於本集團自外部客戶所得之收益僅來自其中國內地的業務以及本集團逾90%的非流動資產位於中國內地，因此並無呈列地區資料經營分部。因此，董事認為呈列地區資料並不會為中期簡明綜合財務資料的使用者提供額外有用資料。

有關主要客戶的資料

截至2025年6月30日止六個月，概無與單一外部客戶的交易收入佔本集團總收入的10%或以上（截至2024年6月30日止六個月：人民幣4,680,000元來自與單一外部客戶在中國銷售物業）。

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
來自客戶合約的收益		
於中國之物業銷售	117,834	18,213
來自其他來源的收益		
租金收入總額	18,310	16,079
	<u>136,144</u>	<u>34,292</u>

其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	176	115
其他租金收入	-	559
匯兌差額淨額	-	1,508
其他	568	3,737
	<u>744</u>	<u>5,919</u>

5. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
租賃負債利息	19	48
銀行及其他借款利息	143,937	339,496
優先票據利息	57,423	57,139
收益合約產生的利息開支	—	—
	<u>201,379</u>	<u>396,683</u>
減：資本化利息	<u>(67,050)</u>	<u>(247,270)</u>
	<u>134,329</u>	<u>149,413</u>

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	115,810	13,586
因賺取租金投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及保養費)	1,519	1,908
物業、廠房及設備折舊	2,646	3,386
使用權資產折舊	564	1,484
無形資產攤銷	677	683
出售物業、廠房及設備項目的損失	—	692
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動淨額	—	—
並無計入計量租賃負債的租賃付款	—	202
以股權結算的購股權開支	11	—
員工成本(包括董事酬金)	13,416	21,751
匯兌差額淨額	<u>32,468</u>	<u>(1,508)</u>

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司居籍及營運所在稅務司法權區產生或所得的利潤按實體基準繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。

由於本集團於本期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故期內本集團並無作出香港利得稅撥備(截至2024年6月30日止六個月：無)。截至2025年及2024年6月30日止各六個月，本集團於中國內地營運的附屬公司須按25%稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值的增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支。本集團已根據中國有關稅務法律法規所載要求，估計及於稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務當局最終審議及批准。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	356	2
中國土地增值稅	5,562	927
	<u>5,918</u>	<u>929</u>
遞延	24,922	734
	<u>30,840</u>	<u>1,663</u>

8. 母公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損計算基準如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司擁有人應佔虧損	<u>250,848</u>	<u>227,765</u>
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損之期內已發行普通股的加權平均數	<u>5,254,000</u>	<u>5,254,000</u>

由於本公司購股權行使價高於股份平均市價，故截至2025年及2024年6月30日止六個月每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 貿易應收賬款

於報告期末貿易應收賬款扣除壞賬準備後按收益確認日期或發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年內	<u>20,376</u>	<u>13,377</u>

10. 貿易應付賬款

於報告期末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年內	486,871	529,145
一至兩年	242,720	385,752
兩年以上	<u>337,508</u>	<u>373,655</u>
	<u>1,067,099</u>	<u>1,288,552</u>

11. 中期股息

截至2025年6月30日止六個月，董事會不建議派付中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

管理層之討論及分析

整體概覽

房地產作為中國宏觀經濟的重要組成部分，在2025年繼續經歷深度調整的轉變。中國政府將繼續堅持「房住不炒，因城施策」的政策主基調，實現「穩地價」、「穩房價」、「穩預期」的「三穩」目標，以促進房地產市場良性循環和健康發展。

為應對不斷變化的經濟和政治環境，本集團保持著穩健的發展態勢。圍繞「立足大灣區，深耕東莞，佈局華南，華中及華東等高增值城市」的使命，繼續保持「以住宅開發為主營業務，以城市更新為核心、文旅康養和科創產業為雙翼」的「一主一核兩翼」業務格局。此舉將提升本集團的核心競爭力及可持續發展能力。

業務回顧

本集團的收入主要來自物業銷售，其次來自投資物業租賃。由於中國房地產政策逐步穩定以及公司採取積極的措施應對市場環境變化，截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約人民幣136.1百萬元，同比增加約297%。

合約銷售

截至2025年6月30日止六個月，本集團連同合資企業錄得(i)合約銷售額約為人民幣1.7百萬元，較截至2024年6月30日止六個月銷售額下降約97.7%；及(ii)合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約437.1平方米，較截至2024年6月30日止六個月之合約銷售建築面積下降約93.3%。

物業銷售

截至2025年6月30日止六個月，物業銷售收入錄得同比增加約547.0%至約人民幣117.8百萬元，佔本集團總收入約86.6%。截至2025年6月30日止六個月，本集團已確認已售總建築面積約23,929平方米，較2024年同期之總建築面積增加約761.0%。確認為物業銷售的物業之平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣4,924元，同比減少約24.9%。

下表列示截至2025年6月30日止六個月各區域已確認銷售額及已售建築面積：

城市	已確認 建築面積 平方米	佔已確認 總建築面積 百分比 %	已確認 平均售價 人民幣元/ 平方米	已確認 收入 人民幣 千元	佔已確認 收入 百分比 %
東莞	51	0.2%	2,235	114	0.1%
河源	22,836	95.5%	5,012	114,450	97.2%
衡陽	152	0.6%	5,697	866	0.7%
長沙	890	3.7%	2,701	2,404	2.0%
	<u>23,929</u>	<u>100%</u>	4,924	<u>117,834</u>	<u>100%</u>

項目及地塊的有關詳情列示於下表：

項目名稱	城市	本集團 的權益	已售 建築面積 (平方米)	待售 建築面積 (附註1) (平方米)	投資物業 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	未來開發	總代價* (人民幣 千元)	應佔代價 (人民幣 千元)	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
							估計總 建築面積 (平方米)			
御海藍岸	東莞	100%	433,085	6,988	-	49,257	-	559,891	559,891	1,144
御海藍岸·臻品	東莞	100%	32,871	-	-	5,276	-	80,059	80,059	2,099
御泉香山	東莞	100%	221,078	3,315	-	42,024	-	184,600	184,600	693
城市山谷	東莞	100%	123,653	557	-	24,566	-	91,794	91,794	617
滙景城市中心	東莞	100%	122,204	3,796	15,329	28,659	-	231,031	231,031	1,359
世紀雙子	東莞	100%	50,200	8,308	-	27,168	-	102,639	102,639	921
滙景城	東莞	100%	-	-	25,780	-	-	-	-	-
中央華府	東莞	100%	62,614	4,746	-	11,670	-	80,097	80,097	1,014
豐華公館	東莞	100%	15,447	703	-	2,745	-	105,260	105,260	5,571
滙景集團—滙景發展 環球中心	東莞	100%	2,331	8,110	-	-	-	179,899	179,899	2,785
厚街鎮寶屯地塊(附註2)	東莞	100%	-	-	-	-	-	23,701	23,701	-
洪梅洪屋渦(附註3)	東莞	100%	-	-	-	-	-	259,154	259,154	-
清溪三中片區(附註3)	東莞	100%	-	-	-	-	-	186,300	186,300	-
清溪銀湖片區	東莞	100%	-	-	-	-	-	290,483	290,483	-
外灘8號	河源	100%	180,785	-	-	35,244	-	186,131	186,131	862
九里灣花園	河源	100%	432,914	263,182	-	125,413	-	747,084	747,084	909
東江畫廊(部分)	河源	100%	-	-	-	-	532,707	490,517	490,517	921
合肥滙景城市中心	合肥	100%	142,812	64,648	84,121	69,960	-	182,723	182,723	505
衡陽滙景·雁湖生態 文旅小鎮	衡陽	100%	90,153	84,688	-	27,441	1,105,596	330,283	330,283	253
滙景發展環球中心	長沙	49%	144,067	87,875	-	64,672	-	826,040	404,760	2,785
			<u>2,054,214</u>	<u>536,916</u>	<u>125,230</u>	<u>514,095</u>	<u>1,638,303</u>	<u>5,137,686</u>	<u>4,716,406</u>	<u>22,438</u>

* 指已收購項目公司的地塊費用

附註：

- 待售／可租賃建築面積指物業內部樓面面積，由相關(i)預售許可證；(ii)倘物業的全部或部分未能取得預售許可證，則為房產面積預測報告；及／或(iii)倘全部或部分物業開發既無預售許可證，亦無房產面積預測報告，則為城鄉規劃主管部門批准的相關發展指標或本集團內部記錄得出。
- 厚街鎮寶屯地塊為「單一主體招標」模式進行的三舊改造項目。目前，該項目已取得東莞市自然資源局出具的更新單元劃定方案批覆，該項目改造後土地用途為居住用地，總佔地面積為12,591平方米，計容面積為47,869平方米。

3. 於2025年6月30日，清溪三中片區及洪梅洪屋渦片區的土地被劃為工業用途，現時資料(包括地積比率)與本集團目的無關。有關進一步詳情，請參閱招股章程「業務—土地儲備」項下分節。
4. 世紀雙子及滙景城位於同一地塊，因此共享相同的佔地面積。

投資物業

於2025年6月30日，本集團擁有總建築面積約125,230平方米(可租賃面積約38,013平方米)，截至2025年6月30日止六個月的租賃收入約人民幣7.1百萬元。

土地儲備

於2025年6月30日，本集團的土地儲備約2,175,219平方米，包括15個項目及3塊土地，分別位於大灣區、長三角城市群及長江中游城市群的5座城市。

下表列示於2025年6月30日本集團按地理位置劃分的土地儲備建築面積：

位置	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總建築面積 百分比 (%)
東莞	36,523	1.7%
河源	795,889	36.6%
合肥	64,648	3.0%
衡陽	1,190,284	54.7%
長沙	87,875	4.0%
	<u>2,175,219</u>	<u>100%</u>

於本公告日期，三舊改造項目(「三舊改造項目」)的進度如下：

1. 樟木頭寶山片區：該項目為以「村企合作」形式進行三舊改造項目。目前已取得東莞市自然資源局出具的《東莞市樟木頭鎮寶山地塊商住類改造單元1+N總體實施方案》的批覆，隨後申請註銷當前土地所有權並獲發放新土地使用權。本公司預期，於地上建築物全部拆除並繳納土地出讓金後，將獲得新的土地使用權證。預計計容面積為367,222平方米。
2. 虎門新灣片區：該項目為以「權利人自改」形式進行三舊改造項目。由於項目所在地虎門處於廣東省國土空間規劃(2021年-2035年)的範圍內，因此城市更新進程暫停，直至政府相關部門完成規劃為止。該項目的總佔地面積為14,910平方米，預計計容面積為34,288平方米。
3. 本公司已與相關方簽訂了9項前期服務商協定，相關專案均在東莞市，提供前期服務，總佔地面積為2,229,500平方米。預計相關項目將以「公開招引實施主體」形式進行三舊改造項目。該等項目詳情如下：

項目	位置	總佔地面積 (平方米)
謝崗黎村	東莞市謝崗鎮	323,000
沙田AI智能小鎮(一期)	東莞市沙田鎮	294,400
企石新南	東莞市企石鎮	255,300
茶山上元	東莞市茶山鎮	207,800
清溪清廈	東莞市清溪鎮	161,300
茶山水廠片區	東莞市茶山鎮	105,700
萬江共聯片區	東莞市萬江共聯片區	210,000
洪梅洪屋渦片區	東莞市洪梅鎮	485,300
望牛墩橫瀝	東莞市望牛墩鎮	186,700
合計		<u>2,229,500</u>

財務回顧

整體表現

本集團截至2025年6月30日止六個月的總收益約為人民幣136.1百萬元，同比增加約297%。毛利額約為人民幣18.8百萬元，同比增加約0.1%。截至2025年6月30日止六個月，期內虧損約為人民幣240.9百萬元，截至2024年6月30日止則錄得虧損約為人民幣228.1百萬元。截至2025年6月30日止六個月母公司擁有人應佔虧損約為人民幣250.8百萬元，截至2024年6月30日止則錄得母公司擁有人應佔虧損約為人民幣227.8百萬元。

收益

收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣34.3百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣136.1百萬元，同比增加約297%。交付的建築面積由2024年6月30日止六個月的2,779平方米增加至截至2025年6月30日止六個月的23,929平方米，同比增加約761.0%，而平均售價由每平方米人民幣6,554元減少至每平方米人民幣4,924元，此乃主要由於截至2025年6月30日止六個月交付物業的業態主要為住宅樓和車位而截至2024年6月30日止六個月交付物業的業態主要為住宅樓和商業所致。

銷售成本

銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣15.5百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣117.3百萬元，乃由於與2024年同期交付之建築面積相比，於截至2025年6月30日所交付建築面積明顯增加所致。

毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月和截至2025年6月30日止六個月的毛利均為約人民幣18.8百萬元，而毛利率從截至2024年6月30日止六個月的54.8%降至截至2025年6月30日止六個月的13.8%，該下降主要由於2025年物業交付的產品和地域組合之變化及交付物業業態平均銷售價格相對較低所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣5.9百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣0.7百萬元。該減少乃主要由(i)對合營公司利息收入減少約人民幣3.7百萬元，以及(ii)匯兌收益減少約人民幣1.5百萬元所致。

投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損由截至2024年6月30日止六個月的虧損約人民幣3.0百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的虧損約人民幣0.5百萬元，該減少主要是由於市場估值波動所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣6.6百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.5百萬元。該減少乃主要由(i)本集團減少了營銷推廣方面的開支，導致銷售代理及營銷推廣開支減少約人民幣4.7百萬元；以及(ii)優化本集團的成本及費用結構，導致辦公費用減少約人民幣0.9百萬元所致。

行政開支

行政開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣51.8百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣28.9百萬元。該減少乃主要由於(i)僱員薪金開支減少約人民幣8.7百萬元；(ii)稅費減少約人民幣4.7百萬元；以及(iii)中介服務費及業務招待費減少約人民幣9.6百萬元所致。

其他開支

其他開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣19.0百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣77.3百萬元。該增加乃主要由於匯兌損失增加約人民幣32.5百萬元所致。

分佔合資企業虧損

分佔合資企業虧損由截至2024年6月30日止六個月約人民幣5.9百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣12.0百萬元，該增加乃主要由於2025年此乃位於湖南的合資企業虧損增加所致。

財務成本

財務成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣149.4百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣134.3百萬元，該增加乃主要由於貸款餘額減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至截至2024年6月30日止六個月的所得稅開支約人民幣1.7百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支約人民幣30.8百萬元，該增加乃主要由於(i)土地增值稅撥備大幅減少導致遞延所得稅增加約人民幣24.2百萬元，以及(ii)截至2025年6月30日止六個月物業銷售增加導致的土地增值稅計提較上年同期增加約人民幣4.6百萬元所致。

淨虧損及淨虧損率

截至2024年6月30日止六個月的淨虧損約為人民幣228.1百萬元，而截至2025年6月30日止六個月的淨虧損約人民幣240.9百萬元。淨虧損增加乃主要由於截至2025年6月30日止六個月毛利率大幅減少所致。

流動資金及資本資源

本集團在資本密集型行業經營，主要通過經營產生的現金為其增長提供資金，包括銷售物業所得款項、債務融資及股東出資。本集團的現金需求主要涉及土地收購、物業開發、債務償還以及所開發項目的所有適用稅項的清算。

展望將來，本集團相信其流動資金需求將通過我們的經營活動所得現金、我們可獲得的銀行融資所收取的所得款項淨額來滿足。

於2025年6月30日，本集團之現金及銀行結餘總額約為人民幣27.9百萬元，而於2024年12月31日則約為人民幣37.2百萬元。該減少乃主要由於銷售物業應收賬款增加所致。本集團絕大多數現金及銀行結餘均以人民幣計值。

於2024年12月31日本集團的流動負債淨值約為人民幣3,919.6百萬元，於2025年6月30日約為人民幣4,421.8百萬元。流動負債淨值增加乃主要由於(i)在建物業減少約人民幣1,254.7百萬元；與(ii)應付賬款減少約人民幣221.5百萬元；(iii)其他應付款項、已按押金及應付費用減少約人民幣272.8百萬元；以及(iv)計息銀行及其他借款的即期部分淨值減少約人民幣249.8百萬元抵銷所致。

於2025年6月30日，本集團約人民幣1,670.1百萬元(2024年：人民幣1,670.1百萬元)的借款為浮動利率借款。

於2025年6月30日，本集團銀行融資總額約為人民幣2,538.0百萬元，其中已動用約人民幣2,073.6百萬元(相當於81.7%)。

主要財務比率

於2025年6月30日，本集團的資產負債率(按負債總額扣除合約負債後除以資產總額計算)約為99.0%，較2024年12月31日的約93.8%增長了5.6%。有關增加乃主要由於2025年6月30日虧絀總額大幅增加約79.9%所致。

於2024年12月31日及2025年6月30日，本集團的流動比率乃按截至各日期的總流動資產除以總流動負債計算，分別為0.62及0.54倍。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。於2025年6月30日，本集團並未達成任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

利率風險

本集團的借款利率主要受計息銀行及其他借款影響。本集團透過密切監察利率波動趨勢及其對本集團利率風險敞口的影響及監管本集團的債務組合管理利率風險。

資產質押

本集團賬面值約為人民幣3,626.7百萬元(2024年12月31日：人民幣3,871.6百萬元)及約人民幣258.0百萬元(2024年12月31日：人民幣262.8百萬元)的銀行及其他借款分別以人民幣及美元計值，其中約人民幣3,884.7百萬元(2024年12月31日：人民幣4,134.4百萬元)以本集團若干持作開發以供出售的土地、於若干附屬公司的股權、開發中物業、投資物業、租金收益權及持作出售的竣工物業作質押。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團已訂約但未撥備的物業開發開支承擔如下：

	於2025年 6月30日 (人民幣千元)	於2024年 12月31日 (人民幣千元)
已訂約但未撥備：		
開發中物業	1,042,297	1,767,317
在建投資物業	289,691	299,899
透過收購資產及負債購買土地	216,665	216,665
合計	<u>1,548,653</u>	<u>2,283,881</u>

財務擔保及或然負債

於2025年6月30日，本集團的財務擔保總額如下：

	於2025年 6月30日 (人民幣千元)	於2024年 12月31日 (人民幣千元)
就向本集團物業之客戶提供的抵押 融資向銀行擔保	<u>1,877,832</u>	<u>1,368,544</u>

本集團就若干銀行向本集團持作出售的已竣工物業之客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶拖欠償還按揭，則本集團負責償還違約客戶欠付銀行的未償還按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押品，一旦該等客戶拖欠償還按揭時，銀行即有權接管法定所有權，並將透過公開拍賣變現所質押物業。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款起直至向買方發出及登記物業所有權證止，通常可為客戶擁有相關物業後一至兩年內。

本集團於期內並無因向持作出售的本集團已竣工物業的客戶提供按揭融資擔保而產生任何重大虧損。本公司董事認為倘拖欠還款，有關物業的可變現淨值將足夠償還尚未償還按揭貸款本金連同任何應計利息及罰款，因此，並未就該等擔保作出金融負債。

附屬公司、聯營企業及合資企業的重大收購及出售

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無進行任何重大收購或出售其附屬公司、聯營公司及合營企業。

持有重大投資

截至2025年6月30日止六個月，本集團概無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團共有116名僱員(截至2024年6月30日止六個月：169名)。截至2025年6月30日止六個月，本集團的僱員薪金福利開支總額約為人民幣13.4百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣21.8百萬元)。本集團採用根據僱員資格、經驗、職位及資歷釐定僱員薪酬的制度。一般而言，本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、津貼、酌情花紅、績效工資及年終分紅。本集團設立購股權計劃，以為對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵，其詳情將載於本公司截至2025年6月30日止六個月中期報告「購股權計劃」一節。本集團亦為本集團的僱員繳納社會保險，包括社會保險及住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其對房地產行業及相關領域的專業知識。

下表載列於2025年6月30日本集團土地儲備按物業項目劃分的建築面積明細：

物業類型	於2025年6月30日已竣工				於2025年6月30日在建			估計未來 開發總 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
	不可銷售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	可供 出售/租賃 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)	可出售/ 可租賃 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	投資物業 (平方米)		
住宅物業項目									
東莞	162,706	941,279	32,727	-	-	-	-	-	1,136,712
河源	100,715	613,699	31,884	-	231,298	59,942	-	532,707	1,570,245
小計	<u>263,421</u>	<u>1,554,978</u>	<u>64,611</u>	<u>-</u>	<u>231,298</u>	<u>59,942</u>	<u>-</u>	<u>532,707</u>	<u>2,706,957</u>
綜合物業項目									
東莞	28,659	122,204	3,796	-	-	-	-	-	154,659
合肥	7,415	142,812	3,128	-	61,520	62,545	-	-	277,420
長沙	64,672	144,067	87,875	-	-	-	-	-	296,614
小計	<u>100,746</u>	<u>409,083</u>	<u>94,799</u>	<u>-</u>	<u>61,520</u>	<u>62,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>728,693</u>
投資物業									
東莞	-	-	-	41,109	-	-	-	-	41,109
合肥	-	-	-	-	-	-	84,121	-	84,121
小計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,109</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,121</u>	<u>-</u>	<u>125,230</u>
推動特定行業的 物業項目									
衡陽	12,867	90,153	3,319	-	81,369	14,574	-	1,105,596	1,307,878
小計	<u>12,867</u>	<u>90,153</u>	<u>3,319</u>	<u>-</u>	<u>81,369</u>	<u>14,574</u>	<u>-</u>	<u>1,105,596</u>	<u>1,307,878</u>
合計	<u>377,034</u>	<u>2,054,214</u>	<u>162,729</u>	<u>41,109</u>	<u>374,187</u>	<u>137,061</u>	<u>84,121</u>	<u>1,638,303</u>	<u>4,868,758</u>

項目名稱	位置	於2025年6月30日已竣工					於2025年6月30日在建					估計未來			實際/			
		總地盤	不可銷售	已售	可供出售	投資物業	已竣工	可出售	可預售	預售	不可銷售	投資物業	在建總	開發總	總建築	實際/估計	預期開始	實際/估計
		面積	建築面積	建築面積	建築面積	(平方米)	面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	開工日期	預售日期	竣工日期
御海藍岸	東莞	315,867	49,257	433,085	6,988	-	489,330	-	-	-	-	-	-	489,330	2010.9.30	2011.4.1	2020.06	
御海藍岸·臻品	東莞	10,220	5,276	32,871	-	-	38,147	-	-	-	-	-	-	38,147	2017.9.1	2018.4.28	2019.6.26	
御泉香山	東莞	119,999	42,024	221,078	3,315	-	266,417	-	-	-	-	-	-	266,417	2010.12.28	2011.5.20	2017.3.9	
城市山谷	東莞	59,665	24,566	123,653	557	-	148,776	-	-	-	-	-	-	148,776	2014.4.15	2014.11.25	2018.7.6	
滙景城市中心	東莞	37,025	28,659	122,204	3,796	15,329	169,988	-	-	-	-	-	-	169,988	2015.10.16	2016.4.8	2019.7.8	
世紀雙子	東莞	17,314	27,168	50,200	8,308	-	85,676	-	-	-	-	-	-	85,676	2011.1.21	2012.5.21	2015.1.5	
滙景城	東莞	-	-	-	-	25,780	-	-	-	-	-	-	-	25,780	2011.1.21	不適用	2015.4.30	
中央華府	東莞	18,914	11,670	62,614	4,746	-	79,030	-	-	-	-	-	-	79,030	2010.4.14	2010.4.28	2011.11.21	
滙景集團—滙景發展環球中心	東莞	-	-	2,331	8,110	-	10,441	-	-	-	-	-	-	10,441	不適用	不適用	不適用	
豐華公館	東莞	6,042	2,745	15,447	703	-	18,895	-	-	-	-	-	-	18,895	2018.10.24	2019.11.29	2020.6.30	
小計		585,046	191,365	1,063,483	36,523	41,109	1,332,480	-	-	-	-	-	-	1,332,480				
外灘8號	河源	60,007	35,244	180,785	-	-	216,029	-	-	-	-	-	-	216,029	2016.7.27	2019.5.8	2018.12.25	
九里灣花園	河源	273,500	65,471	432,914	31,884	-	530,269	231,298	137,536	93,762	59,942	-	291,240	821,509	2018.11.30	2018.12.20	2022.12.31	
東江童廟(部分)	河源	266,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532,707	不適用	不適用	不適用	
小計		599,860	100,715	613,699	31,884	-	746,298	231,298	137,536	93,762	59,942	-	291,240	532,707			1,570,245	
合肥滙景城市中心	合肥	37,779	7,415	142,812	3,128	-	153,355	61,520	52,983	8,537	62,545	84,121	208,186	-	361,541	2017.1.19	2017.8.31	2022.9.30
衡陽滙景·雁湖生態文底小鎮	衡陽	938,427	12,867	90,153	3,319	-	106,339	81,369	80,248	1,121	14,574	-	95,943	1,105,596	2016.4.28	2017.10.30	2022.12.31	
小計		976,206	20,282	232,965	6,447	-	259,694	142,889	133,231	9,658	77,119	84,121	304,129	1,105,596			1,669,419	
滙景發展環球中心	長沙	27,081	64,672	144,067	87,875	-	296,614	-	-	-	-	-	-	296,614	2016.6.30	2017.12.25	2020.6.30	
合計		2,188,193	377,034	2,054,214	162,729	41,109	2,635,086	374,187	270,767	103,420	137,061	84,121	595,369	1,638,303			4,868,758	

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

綜合財務報表之審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，即陳健民先生(擔任主席)、歐寧馨女士及陳桂林先生，均為獨立非執行董事。

本集團於截至2025年6月30日止期間的未經審核綜合中期業績未經審核。然而，審計委員會連同本公司管理層已審閱(並無意見分歧)本集團採納的會計原則及政策，並討論了審核、內部控制、風險管理及財務報告事項，包括審閱本集團於截至2025年6月30日止期間的未經審核綜合財務報表及未經審核中期業績。

遵守《企業管治守則》

董事會已審閱其於截至2025年6月30日止六個月之企業管治常規並確認，於本期間內，本公司一直遵守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的所有原則和守則條文。

中期股息

董事會並不建議派付截至2025年6月30日止六個月之中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

無重大變動

除本公告所披露外，自本公司2024年年報刊發以來，本集團業務發展及未來發展以及財務狀況並無重大變動，亦無發生影響本集團的重大事件。

未來展望

展望未來一年甚至明年，房地產行業可能仍面臨需求和融資壓力。有鑑於此，預計改善宏觀經濟和房地產市場的刺激政策可能會繼續出台。考慮到相關政策生效所需的時間，預計消費者信心和市場情緒有望在某個時候恢復。同時，本集團將繼續採取措施提高營運效率及實現業務目標。

本集團主要於中國從事物業開發業務，未來，本集團將繼續專注於華南地區的物業發展專案，尤其是廣東省東莞市的三舊改造項目。考慮到確保及時交付預售房屋的政策以及當前的市場狀況，本集團將繼續專注於：

- (i) 其物業項目的完成和交付，包括與不同的合作夥伴合作；
- (ii) 實施措施，加快出售發展中物業及已落成物業；及
- (iii) 整合資源以優化運營並減少開支和資本支出。

另一方面，本集團一直面臨來自貸款人及債權人的融資壓力，並正在與貸款人及債權人進行談判。本集團將繼續與貸款人和債權人進行積極和建設性的對話，並保持積極的勢頭，以期儘快找到解決方案。

最後，本集團對未來保持樂觀和希望，相信在全體員工的努力下，本集團將克服目前的困難局面。感謝股東鼎力支持與全體員工努力，本公司順利達成復牌指引的全部條件，並於2025年7月14日復牌。本公司將繼續努力創造業績，回報股東信任。因此，本集團謹向本公司的股東、投資者、合作夥伴、客戶及員工致以誠摯的謝意。

董事進行證券交易之標準守則

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」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2025年6月30日止六個月均已遵守標準守則。

刊發中期業績及寄發中期報告

本初步公告刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://huijingholdings.com>)。載有上市規則規定所有資料之本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告將於適當時候分別刊登於聯交所及本公司之網站。

承董事會命
滙景控股有限公司
主席兼非執行董事
倫瑞祥

香港，2025年8月29日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事盧沛軍先生、羅成煜先生及王迪女士，非執行董事倫瑞祥先生，以及獨立非執行董事陳健民先生、歐寧馨女士及陳桂林先生。