

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GLORY 国瑞

Glory Health Industry Limited

國瑞健康產業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2329)

**截至二零二五年六月三十日止六個月
的中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零二五年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額為人民幣651.1百萬元；
- 受市場情緒影響，租住市場受壓，本集團自物業開發的收入為人民幣182.7百萬元；
- 截至二零二五年六月三十日，土地儲備的總建築面積達到6,387,065平方米；
- 截至二零二五年六月三十日，公司已取证可售貨值54%分佈在北京。

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績

國瑞健康產業有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本集團股東(「股東」)宣佈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績連同二零二四年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，但已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約		184,737	829,339
租賃		139,441	158,120
總收入	3	324,178	987,459
銷售及服務成本		(319,809)	(555,182)
毛利		4,369	432,277
其他溢利/(虧損)		20,136	(30,013)
其他收益		1,342	1,582
投資物業公允價值變動		—	(269,961)
分銷及銷售費用		(43,322)	(62,425)
行政開支		(86,490)	(140,170)
其他開支		(37,040)	(12,748)
處置子公司的損失		(8,373)	—
應佔聯營公司虧損		—	(4,103)
應佔合營公司虧損		—	(1,085)
融資費用	5	(38,958)	(38,517)
除稅前虧損		(188,336)	(125,163)
所得稅抵免	6	18,317	60,719
期內(虧損)及綜合虧損總額		(170,019)	(64,445)
下列人士應佔期內虧損及綜合虧損總額：			
本公司擁有人		(225,179)	(58,659)
少數股東權益		55,160	(5,786)
		(170,019)	(64,445)
每股(虧損)	7		
—基本及攤薄(人民幣分)		(5.07)	(1.32)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		19,307,486	19,383,270
物業、廠房及設備		2,357,717	2,380,376
使用權資產		241,098	244,763
其他非流動資產		1,434,388	1,434,388
於合營公司的權益		—	60,944
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具 (「以公允價值計量且其變動 計入其他綜合收益」)		13,481	13,481
遞延稅項資產		609,086	581,670
受限制銀行存款		134,916	14,899
增值稅及可收回稅項		725,260	725,260
		24,823,432	24,839,051
流動資產			
存貨		786	786
購買土地已付保證金		107,534	107,534
開發中待售物業		18,213,018	18,306,878
持作銷售物業		2,610,620	2,603,046
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	9	5,003,630	5,885,422
合約資產		2,294,833	2,292,769
合約成本		33,700	33,700
增值稅及可收回稅項		203,327	203,327
應收關聯方款項		3,339,399	2,745,190
受限制銀行存款		93,508	116,524
銀行結餘及現金		105,505	70,451
		32,005,860	32,365,627

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	7,320,157	8,501,284
合約負債		5,182,773	4,530,157
應付關聯方款項		4,100,872	3,557,084
應付稅項		3,129,543	3,159,718
租賃負債		100	681
銀行及信托借款－一年內到期		7,611,691	7,620,237
優先票據		3,862,470	3,942,744
		<u>31,207,606</u>	<u>31,311,905</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>798,254</u>	<u>1,053,722</u>
總資產減流動負債		<u>25,621,686</u>	<u>25,892,773</u>
非流動負債			
已收租賃保證金	10	116,542	114,919
銀行及信托借款－一年後到期		11,120,439	11,225,550
遞延稅項負債		2,184,822	2,182,402
		<u>13,421,803</u>	<u>13,522,871</u>
資產淨值		<u>12,199,883</u>	<u>12,369,902</u>
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
儲備		9,699,992	9,925,171
本公司擁有人應佔權益		<u>9,703,512</u>	<u>9,928,691</u>
少數股東權益		2,496,371	2,441,211
權益總額		<u>12,199,883</u>	<u>12,369,902</u>

附註

1. 本集團的一般資料

國瑞健康產業有限公司(前稱國瑞置業有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)(「本公司」)於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司於二零二二年六月更名為國瑞健康產業有限公司(Glory Health Industry Limited)。其母公司及最終控股公司為於英處女群島註冊成立的公司通和置業有限公司(「通和置業」)。張章箏先生持有通和置業的全部股權，為本公司的最終實益擁有人。

本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以及提供物業管理和相關服務。

簡明綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 編製基準及主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「**國際會計準則委員會**」)頒佈之國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號中期財務報告以及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2的適用披露規定進行編製。

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量的投資物業及若干金融工具除外(如適用)。

除應用國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)之修訂本外，截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用國際財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團首次應用由國際會計準則委員會頒佈及於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則之修訂本，以編製本集團之簡明綜合財務報表。

於本期間應用國際財務報告準則標準的修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

持續經營

本集團目前很多項目已接近現房銷售，各項目的預期銷售均可以覆蓋項目收尾建設。

簡明綜合財務報表假設本集團將繼續以持續經營基準營運而編製。為改善本集團之財務狀況、可實時動用之流動資金及現金流量，以及讓本集團繼續以持續經營基準營運，本公司董事（「董事」）已採納若干措施及於此等簡明綜合財務報表獲授權當日已實行之其他措施，包括（但不限於）以下各項：

- (i) 就於二零二六年六月三十日前到期的借款而言，本集團正與銀行進行借款計劃的重新約定。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠於該等借款到期時重續借款；
- (ii) 本集團將出售其部分投資物業，以改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量；及
- (iii) 本集團採用成本控制措施控制銷售及行政開支。

經計及上述考慮及措施，董事信納，本集團將有能力在其財務責任到期時予以償付。因此，董事認為，按持續經營基準編製此等簡明綜合財務報表實屬適當。

3. 收入

客戶合約分析收入以及客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬

	截至二零二五年六月三十日止六個月				
	一級土地		物業管理		總計
	物業開發	開發服務	物業投資	及相關服務	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入確認的時間					
某一時間點	182,672	—	—	—	182,672
一段時間內	—	2,064	—	2	2,066
客戶合約收益	182,672	2,064	—	2	184,738
租賃	—	—	139,440	—	139,440
總收益	182,672	2,064	139,440	2	324,178

截至二零二四年六月三十日止六個月

	一級				
	物業開發	土地建設及 開發服務	物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入確認的時間					
某一時間點	792,314	—	—	—	792,314
一段時間內	—	24,612	—	12,413	37,025
客戶合約收益	792,314	24,612	—	12,413	829,339
租賃	—	—	158,120	—	158,120
總收益	792,314	24,612	158,120	12,413	987,459

4. 分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製呈報予本集團主要經營決策者（即本公司執行董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團的經營分部根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

一級土地建設及開發服務：此分部收入來自一級土地開發，包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設。

物業投資：此分部從租賃投資物業獲取租金收入。

物業管理及相關服務：此分部從物業管理及相關服務賺取收入。

本集團可呈報及經營分部的收入及業績分析如下：

	物業開發	一級土地 建設及 開發服務	物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
截至二零二五年六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	<u>182,672</u>	<u>2,064</u>	<u>139,440</u>	<u>2</u>	<u>324,178</u>
分部(虧損)／溢利	<u>(173,367)</u>	<u>(2,063)</u>	<u>79,737</u>	<u>(29,750)</u>	<u>(125,443)</u>
截至二零二四年六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	<u>792,314</u>	<u>24,612</u>	<u>158,120</u>	<u>12,413</u>	<u>987,459</u>
分部(虧損)／溢利	<u>201,190</u>	<u>1,172</u>	<u>91,561</u>	<u>(18,381)</u>	<u>275,541</u>

分部(虧損)與除稅前(虧損)的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部(虧損)／溢利	(125,443)	275,541
其他溢利／(虧損)	20,136	(30,013)
其他收益	1,342	1,582
投資物業公允價值變動	—	(269,961)
未分配行政開支	—	(45,859)
其他開支	(37,040)	(12,748)
應佔聯營公司(虧損)	—	(4,103)
應佔合營公司(虧損)	—	(1,085)
處置子公司損失	(8,373)	—
融資費用	<u>(38,958)</u>	<u>(38,517)</u>
除稅前(虧損)	<u>(188,336)</u>	<u>(125,163)</u>

釐定分部收入及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與所述的本集團會計政策相同。分部(虧損)指未分配其他(虧損)／收益、其他收益、投資物業公允價值變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司虧損、融資費用及未分配行政開支(包括核數師薪酬及董事酬金等)的各分部賺取的溢利或(虧損)。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

其他分部資料

計量分部（虧損）時計入的金額

	物業開發	一級土地 建設及 開發服務	物業投資	物業管理及 相關服務	未分配金額	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
截至二零二五年六月三十日止六個月						
折舊及攤銷	(416)	-	(20,060)	(28)	(2,998)	(23,502)
預期信貸虧損模式下的減值虧損	-	-	-	-	-	-
截至二零二四年六月三十日止六個月						
折舊及攤銷	(585)	-	(30,987)	(5,009)	(3,167)	(39,748)
預期信貸虧損模式下的減值虧損	-	-	-	-	-	-

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務(如適用)所在地點，本集團所有的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國。

來自主要客戶的收入

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，概無來自與單一外部客戶交易的收入佔本集團收入10%或以上。

5. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	13,708	23,421
金融機構貸款利息	12,932	18,007
合約負債利息	65,699	75,067
優先票據利息	20,136	22,012
租賃負債利息	25	86
總計	112,500	138,593
減：合資格資產成本的資本化金額	(73,542)	(100,076)
	38,958	38,517

資本化利息是因專為建造資格資產而取得借款(按年利率4.8%至18%計息(截至二零二四年六月三十日止六個月：4.8%至15%))以及一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率8.7%(截至二零二四年六月三十日止六個月：8.7%)計算。

6. 所得稅(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	78	(41)
土地增值稅	6,682	15,347
	6,760	15,306
遞延稅項	(25,077)	(76,025)
所得稅(抵免)	(18,317)	(60,719)

根據二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，內資及外資企業的中國企業所得稅統一為25%的所得稅率。中國企業所得稅於兩個期間乃就源自中國的估計應評稅溢利按25%稅率進行計算。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

7. 每股(虧損)

公司每股基本及攤薄收益(虧損)計算依據如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)所用的(虧損)		
(本公司擁有人應佔期內(虧損))	(225,179)	(58,659)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千股	千股
股數		
用於計算每股基本(虧損)的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,418
用於計算每股攤薄(虧損)的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,418

8. 股息

董事不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二四年六月三十日：無)。

9. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金一般須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
— 客戶合約	277,907	318,609
— 租賃應收款	199,792	161,040
	477,699	479,649
減：信貸虧損撥備	(184,429)	(184,429)
應收賬款淨額	293,270	295,220
其他應收款、保證金及預付款項總額		
預付承包商及供應商往來款	911,877	935,205
已付履約保證金	14,940	14,940
其他應收款及預付款項	3,867,542	4,701,985
保證金	65,576	87,647
	4,859,934	5,739,777
減：信貸虧損撥備	(149,575)	(149,575)
其他應收款、保證金及預付款項淨額	4,710,360	5,590,202

以下為基於收入確認日期呈列的應收賬款分析：

0至60天	107,294	114,811
61至180天	26,466	20,095
181至365天	12,150	12,109
一至兩年	62,047	31,840
超過兩年	269,742	300,794
	477,699	479,649

截至二零二五年六月三十日，來自獨立第三方的其他應收款為非貿易性質、無抵押、免息，須於要求償還。

於二零二五年六月三十日，包括在本集團的貿易應收賬款餘額中，有總賬面金額為人民幣213,523,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣213,180,000元）的債務人在報告日期已逾期。逾期超過90天的餘額不被視為違約，此乃由於董事認為根據每個客戶的還款記錄、財務狀況及當前的信用度，此等餘額可以收回。

10. 應付賬款及其他應付款

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	1,890,003	1,892,360
已收保證金	201,126	211,893
預收租金	457,566	147,847
退款負債	720,619	366,095
應付酬金	53,360	56,132
應付增值稅及其他稅項	561,946	592,381
其他應付款及應計款項	3,416,580	5,213,995
股息	135,500	135,500
以下為基於賬單日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：	<u>7,436,699</u>	<u>8,616,203</u>
就呈報目的分析為：		
非流動（附註）	116,542	114,919
流動	<u>7,320,157</u>	<u>8,501,284</u>
	<u>7,436,699</u>	<u>8,616,203</u>
以下為基於賬單日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：		
0至60天	7,641	15,380
61至365天	114,503	301,920
一年至兩年	286,450	383,803
超過兩年	<u>1,481,409</u>	<u>1,191,257</u>
	<u>1,890,003</u>	<u>1,892,360</u>

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期約為180天。

附註：根據有關租用協議，二零二五年六月三十日的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結清，因此被分類為非流動負債。

11. 融資擔保

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
本集團就貸款融資提供的擔保	<u>1,953,748</u>	<u>2,589,527</u>

附註：

本集團已將若干受限制的銀行存款抵押予銀行，並就銀行向客戶提供的用於購買本集團已開發物業及開發中物業的按揭貸款向銀行提供擔保。本集團向銀行提供的此等擔保將在銀行收到客戶提供的相關物業的房屋擁有權證書後解除，作為所授按揭貸款的擔保。

董事認為，由於違約率較低，且已收到物業銷售合同的大部分對價並認為合約負債，因此財務擔保合約於初始確認及其後於每個報告期結束時的公允價值並不重要。

於二零二五年六月三十日，汕頭花園集團有限公司已就授予關聯方江門映輝灣房地產有限公司以及汕頭薈瑞酒店管理有限公司的銀行融資向銀行提供擔保，其中本集團所擔保的銀行借款合同共為人民幣215,440,000元(二零二四年六月三十日六個月：人民幣258,230,000元)，到期日分別為二零二六年七月及二零二六年三月。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零二五年六月三十日止半年度業績。

二零二五年上半年業績及回顧

中期業績

報告期內，本集團的收入為人民幣324.2百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣182.7百萬元。

市場回顧

行業政策方面，著力構建房地產發展新模式促進房地產市場平穩、健康、高品質發展，持續用力推動房地產市場止跌回穩；中央協同地方政府協同發佈多條提振政策。限購、限售、限貸等嚴苛政策逐步鬆綁，政策專項意圖明確。金融政策方面，央行、金融監管總局等部門持續推出多項金融舉措，下調LPR基點、降低最低首付比例、取消商業貸款利率下限、下調公積金貸款利率、提高公積金貸款額度等，旨在降低購房門檻，減輕居民按揭負擔，促進居民購房，促進房地產市場復蘇。

地產開發

二零二五年上半年，集團順應市場變化，暫停投資，全力促進銷售，在有限的市場容量中搶佔份額。集團進一步收縮房地產開發規模，堅持降債和加快資產處置，改善流動性。集團全力以赴做好保完工、保交樓工作，同時，加快轉型步伐。

投資物業

報告期內，本集團總租金收入為人民幣139.4百萬元。受電商衝擊和實體經濟下行影響，集團租金收入有所下降。集團在北京、深圳等一二線城市核心地段擁有9個投資性自持物業，總規劃建築面積約745,289平方米；雖然當前租賃市場整體呈下行趨勢，但集團擁有的自持物業地理位置優越，若後續實體經濟企穩復甦，租金收入將隨之增長。

土地儲備

截至二零二五年六月三十日，本集團土地儲備總規劃建築面積638.71萬平方米。集團擁有存量一級土地開發專案。本集團在北京、深圳承辦一級土地開發專案、城市更新專案。報告期內，本集團未確權的一級開發及舊改專案開發面積達581.1萬平方米，其中深圳占比51.6%。加強城市更新和存量住房的改造提升，是存量市場方面的新轉向。城市更新類專案投入資金少而利潤率高，是本集團于大灣區內補充土地儲備的重要來源。預計二零二五年下半年至二零二六年，本集團舊改及城市更新項目將陸續產生資金回籠，成為新的利潤增長點。

資本結構

本集團通過與銀行及金融機構溝通，不斷優化負債結構、緩解短期償債壓力、降低融資成本、有效管控匯率風險、實現有效降債。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

業務轉型

本集團逐步收縮地產業務，穩步推進業務向健康產業轉型。

集團看好健康產業未來的發展空間和潛力，將順應時代發展需要，致力與探索人居業態的創新，開發康養社區、健康生活線上及再生醫療孵化等產業。一方面不斷升級產品品質、推出健康生活產品，實現本集團之產品形態和服務模式的全面重塑。另一方面，本集團將致力於提供健康生活的線上服務，通過打造國瑞醫院及醫療線上、線上康養服務、再生醫療等各大創新業務，全面提升本集團之綜合運營及服務水準，實現本集團向健康產業的全面轉型。

二零二五年下半年展望

展望二零二五年下半年，房地產政策層面支持力度將持續加大，限購、限售、限貸等政策將陸續徹底鬆綁。從中央到地方，各級政府將積極推出“促進房地產市場止跌企穩”的政策，發出“救市、穩市”的強烈信號。雖然政策不斷加碼，但受宏觀經濟環境影響，且由於此次市場下行週期過長，導致購房人失去信心，市場重塑和居民信心重塑仍需要一段時間，預計房地產市場仍將處於底部調整階段，投資信心探底、市場規模萎縮、房價在激烈的競爭格局下繼續下

行、房企資金壓力仍急需釋放，渴望強有力的金融支援政策。

房地產企業融資環境的改善對於行業和市場復蘇至關重要，雖然目前“白名單”政策給予個別項目資金支援，但政策覆蓋面有限，難以對房地產企業現金流情況帶來有效改善，行業急需金融政策恢復行業正常資金迴圈。

本集團認為，地產行業仍處於行業低谷，政策對市場需求端的提振作用已十分有限，自二零二四年起政策頻發，重點錨定刺激市場需求；但由於經濟下行且購房者信心不足，政策提振收效甚微。目前需求端的刺激政策已基本窮盡，推出“好房子”政策希望通過提升房屋品質吸引購房人，此舉對於房地產行業品質提升具有積極意義，但對於快速刺激房地產市場止跌企穩的作用有限。伴隨試探性政策獲得市場回饋，政策還將繼續調整轉向，預計未來政策會將目光自提振市場調整為優先穩定房地產企業，企業與政策配合緩解惡性競爭態勢，從而穩定市場。

長遠來看，伴隨中國城鎮化發展進程和人均住房面積改善的進程，房地產業仍有一定發展空間，但此發展空間不再是普遍性的，而是在不斷分化中發展，其中包括城市分化、企業分化、產品分化等多個方面。城市分化的特徵已在近年中得到驗證，優質城市房產抗壓能力明顯更加強勢，城市能級較弱的地區房產價格大幅降低，且存量壓力十分巨大；產品分化的特徵伴隨“好房子”政策的出臺，商品住宅產品品質與保障性住房品質產生顯著分化。

未來的房地產業將進入優勝劣汰的強競爭格局，此次熬過行業低谷的企業未來還將面對行業模式重塑、產品品質反覆運算等多方面的考驗，各企業需要在企業形象、產品品質、綜合服務、經營管理能力等多方面不斷提高，以應對殘酷的競爭環境。本集團將在當前行業低谷中堅持運行，同時適應行業變化，內外兼修，從多角度不斷提升企業和產品競爭力，在激烈的行業競爭中脫穎而出。未來，本集團將不斷提升服務水準和經營管理能力。把握市場機遇，以不斷改善的產品結構、優秀的產品品質、周到的專案服務吸引更多客戶，促進專案銷售回款；此外還將重點調整債務結構、化解債務風險、努力降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來持續穩健發展。

在錯綜複雜的市場形環境下，集團將向健康產業轉型發展，開拓健康產業廣闊市場。

致謝

本人籍此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心感謝。過去半年，本集團取得的業績，有賴於公司管理層的領導以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值。

主席

張章箏

中國北京

二零二五年八月二十九日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二五年六月三十日止，本集團的收入為人民幣324.2百萬元。來自物業開發的收入為人民幣182.7百萬元。截至二零二五年六月三十日止，本集團的毛利為人民幣4.4百萬元，淨虧損為人民幣170.0百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零二五年上半年已簽約銷售額約為人民幣651.1百萬元。本集團於二零二五上半年按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、瀋陽、佛山，簽約銷售額分別約為人民幣571.3百萬元、18.5百萬元、17.8百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的87.7%、2.8%、2.7%。

下表載列本集團截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)
北京	571.3	87.7	836.8	70.7
海口	3.1	0.5	-	-
廊坊	14.5	2.2	11.7	1.0
鄭州	0.2	0.0	0.2	0.0
瀋陽	18.5	2.8	162.1	13.7
佛山	17.8	2.7	7.0	0.6
汕頭	1.5	0.2	0.8	0.1
蘇州	-	-	18.0	1.5
西安	6.5	1.0	26.0	2.2
貴州	17.7	2.7	1.3	0.1
合作項目	-	-	120.1	10.1
總計	651.1	100.0	1,184.1	100.0

附註：

- 2024 年上半年銷售額1,184.1百萬元，2025 年上半年銷售額651.1百萬元，同比下降45.0%。
- 表內所示的已簽約銷售額包括停車位的銷售額。

物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零二五年六月三十日，本集團已竣工未售的總建築面積為996,869 平方米並擁有總建築面積6,387,065平方米的土地儲備。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零二五年六月三十日，本集團持有北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳 · 南山、海口國瑞城及佛山國瑞升平商業中心等投資物業。

土地儲備

下表載列本集團於二零二五年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工 尚未售出的 可出售／可出租 建築面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備總額 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備總額 總建築面積 (%)
北京	466,793	98,666	–	565,459	8.9
海口	148,833	140,639	862,405	1,151,876	18.0
廊坊	–	251,542	969,688	1,221,230	19.1
鄭州	–	9,562	–	9,562	0.1
瀋陽	205,051	9,288	276,470	490,809	7.7
佛山	152,159	149,973	–	302,132	4.7
西安	–	146,869	–	146,869	2.3
汕頭	–	352,973	–	352,973	5.5
深圳	–	42,763	274,213	316,976	5.0
蘇州	–	694	–	694	0.0
崇明島	–	9,307	761,358	770,665	12.1
無錫	52	–	–	52	0.0
銅仁	23,980	66,957	966,830	1,057,768	16.6
總計	996,869	1,279,233	4,110,963	6,387,065	100.0
應佔總建築面積	831,376	1,208,506	3,676,333	5,716,215	

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於報告期，本集團在包括北京、深圳等城市承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京舊改項目

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截止二零二五年六月三十日，四號及五號地已完成拆遷，正在推進入市工作。

深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳市大潮汕建設有限公司（本集團之附屬公司）與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂城市更新合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物資訊等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約120萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文。二零二零年三月，國家發改委批覆通過地鐵16號綫二期工程（大運—西坑段）建設規劃。地鐵16號綫二期西坑站位於第一更新單元範圍內。本集團已結合西坑站調整專項規劃方案，正在報審查部門審核。同時結合政府地鐵拆遷工作安排，本集團已全面啟動第一更新單元的拆遷談判工作。後續將啟動其他單元立項工作。

財務回顧

收入

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣324.2百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣987.5百萬元減少67.2%。

截至二零二五年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣182.7百萬元，較去年同期減少76.9%。報告期內收入減少主要為物業開發板塊竣工交付面積減少及銷售減少所致。

銷售及服務成本

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的銷售及服務成本為人民幣319.8百萬元，較去年同期減少42.4%，報告期內銷售與服務成本減少主要為物業開發板塊竣工交付面積減少所致。

毛利

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣4.4百萬元，而去年同期毛利為人民幣432.3百萬元。主要是由於物業開發收入大幅降低的原因所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為人民幣225.2百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損的人民幣58.7百萬元增加人民幣166.5百萬元。

其他收益/虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月其他收益為人民幣20.1百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣30.0百萬元。主要因美元匯率變動所致。

其他收益

其他收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣1.6百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1.3百萬元。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣62.4百萬元減少19.1百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣43.3百萬元。主要是由於本年度銷售收入減少所致。

行政開支

行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣140.2百萬元減少53.7百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣86.5百萬元。該減少主要是由於報告期內本集團通過組織架構調整及優化使得經營品質有所提升，從而減少了行政開支。

融資費用

融資費用由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣38.5百萬元增加0.5百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣39.0百萬元。

所得稅抵免

所得稅抵免由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣60.7百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣18.3百萬元。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣0.1百萬元及人民幣6.7百萬元。

綜合虧損

由於上述原因，本集團的綜合虧損總額由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣64.4百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的綜合虧損總額人民幣170.0百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣333.9百萬元，而二零二四年十二月三十一日為人民幣201.9百萬元。

借款

於二零二五年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣22,594.6百萬元，包括銀行借款及其他借款人民幣18,732.1百萬元、及優先票據人民幣3,862.5百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零二五年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣25,553.1百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零二五年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣1,953.7百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零二五年六月三十日並無其他重大或然負債。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告所披露者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃或資本資產。

僱員及薪酬政策

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團有僱員約389人，產生僱員成本約人民幣47.6百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

中期股息

董事會已決定不派付中期股息予股東。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月期間一直遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）第二部分所列的守則條文，但以下偏差除外：

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人兼任。根據本公司目前的組織結構，張章筭先生（「張主席」）為本董事會主席兼本公司總裁。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、運營及管理。本公司認為，由張主席兼任董事會主席及總裁這兩個職位，有利於本集團的業務運營，且不會對本集團的管理產生負面影響。權力和職權的平衡是通過高級管理層和董事會的運作來確保的，高級管理層和董事會由經驗豐富和能力出眾的成員組成，且其中有足夠數量的獨立非執行董事。

根據企業管治守則守則條文第C.1.8條，本公司應為針對其董事的法律訴訟安排適當的保險保障。由於董事會認為，目前在市場上尚未找到保費合理且賠償金額充足的董事及高級職員保險，因此本公司尚未作出此類安排。

除本文所披露者外，截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所列的全部守則條文。本公司將持續審視並完善企業管治常規，以確保符合企業管治守則要求。

未能遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條

繼袁浩先生於二零二五年六月十日辭任獨立非執行董事後，本公司僅剩兩名獨立非執行董事，因此獨立非執行董事的人數及在董事會中的占比均低於上

市規則第3.10(1)條及第3.10A條的最低要求。由於獨立非執行董事人數不足，本公司亦未能遵守上市規則第3.21條有關審核委員會最低成員人數及組成的規定。

本公司將盡最大努力物色合適人選擔任獨立非執行董事，以儘快符合上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條的規定，且無論如何將根據上市規則第3.11條及第3.23條的要求在三個月內完成，並將在適當時候作出進一步公告。

遵守上市發行人董事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」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於截至二零二五年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及企業管治守則第D.3段的規定，成立本公司審核委員會（「審核委員會」），並訂有書面職權範圍，該職權範圍現已上載於聯交所網站及本公司網站。繼袁浩先生於二零二五年六月十日辭任獨立非執行董事後，審核委員會現由兩名獨立非執行董事組成，即陳晉蓉女士（擔任委員會主席）及鄧志東先生。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績已由審核委員會審閱。

報告期後事項

除本公告所披露者外，於二零二五年六月三十日後至本公告日期，本集團並無進行重大結算日後事項。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及中期報告

本公告於聯交所網站及本公司網站刊登。按照報告期適用的上市規則的規定，載有本截至二零二五年六月三十日止六個月的業績公告所載有關本公司全部資料的截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命
國瑞健康產業有限公司
主席
張章箏

中國北京，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事張章箏先生、阮文娟女士、楊華彬先生、馮洋先生及趙育宏先生；及獨立非執行董事陳晉蓉女士及鄧志東先生。