

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)

**截至二零二六年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零二六年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額約為人民幣380.3百萬元；
- 受市場情緒影響，租住市場受壓，本集團自物業開發的收入約為人民幣32.3百萬元；
- 截至二零二六年六月三十日，土地儲備的總建築面積達到6,207,797平方米；
- 截至二零二六年六月三十日，公司已取证可售貨值40.1%分佈在北京。

## 截至二零二六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」)宣佈本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績連同二零二五年同期的比較數字。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

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                    |   | 截至六月三十日止六個月<br>二零二六年<br>附註 人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------------------|---|--------------------------------------------|--------------------------|
| <b>收入</b>          |   |                                            |                          |
| 客戶合約               |   | 37,312                                     | 184,737                  |
| 租賃                 |   | 102,228                                    | 139,441                  |
| <b>總收入</b>         | 3 | 139,540                                    | 324,178                  |
| 銷售及服務成本            |   | (31,925)                                   | (319,809)                |
| 毛利                 |   | 107,615                                    | 4,369                    |
| 其他溢利               |   | 83,147                                     | 20,136                   |
| 其他收益               |   | 518                                        | 1,342                    |
| 分銷及銷售費用            |   | (18,901)                                   | (43,322)                 |
| 行政開支               |   | (121,795)                                  | (86,490)                 |
| 其他開支               |   | (6,148)                                    | (37,040)                 |
| 處置子公司的損失           |   | —                                          | (8,373)                  |
| 融資費用               | 5 | (117,037)                                  | (38,958)                 |
| 除稅前虧損              |   | (72,601)                                   | (188,336)                |
| 所得稅                | 6 | (199,479)                                  | 18,317                   |
| 期內(虧損)及綜合虧損總額      |   | (272,080)                                  | (170,019)                |
| 下列人士應佔期內虧損及綜合虧損總額： |   |                                            |                          |
| 本公司擁有人             |   | (325,107)                                  | (225,179)                |
| 少數股東權益             |   | 53,027                                     | 55,160                   |
|                    |   | (272,080)                                  | (170,019)                |
| <b>每股(虧損)</b>      | 7 |                                            |                          |
| — 基本及攤薄(人民幣分)      |   | (7.31)                                     | (5.07)                   |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                              | 附註 | 於二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>                 |    |                                    |                                     |
| 投資物業                         |    | 20,142,000                         | 20,142,000                          |
| 物業、廠房及設備                     |    | 1,867,569                          | 1,886,570                           |
| 使用權資產                        |    | 235,316                            | 238,257                             |
| 其他非流動資產                      |    | 1,434,375                          | 1,433,889                           |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>其他綜合收益的權益工具 |    | 13,481                             | 13,481                              |
| 遞延稅項資產                       |    | 602,794                            | 714,682                             |
| 受限制銀行存款                      |    | 81,543                             | 105,470                             |
| 增值稅及可收回稅項                    |    | 733,075                            | 738,871                             |
|                              |    | <u>25,110,153</u>                  | <u>25,273,220</u>                   |
| <b>流動資產</b>                  |    |                                    |                                     |
| 存貨                           |    | 786                                | 786                                 |
| 購買土地已付保證金                    |    | 107,534                            | 107,534                             |
| 開發中待售物業                      |    | 17,723,827                         | 17,589,741                          |
| 持作銷售物業                       |    | 2,719,353                          | 2,628,876                           |
| 應收賬款及其他應收款、保證金及<br>預付款項      | 9  | 3,333,420                          | 3,687,470                           |
| 合約資產                         |    | 2,442,422                          | 2,436,218                           |
| 合約成本                         |    | 33,338                             | 33,360                              |
| 增值稅及可收回稅項                    |    | 399,866                            | 390,670                             |
| 應收關聯方款項                      |    | 1,916,188                          | 1,900,385                           |
| 受限制銀行存款                      |    | 33,709                             | 90,992                              |
| 銀行結餘及現金                      |    | 94,561                             | 47,131                              |
|                              |    | <u>28,805,004</u>                  | <u>28,913,163</u>                   |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

於二零二六年  
六月三十日  
人民幣千元  
(未經審核)

於二零二五年  
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 | 6,166,913 | 6,319,616 |
| 合約負債            |    | 5,389,690 | 5,130,046 |
| 應付關聯方款項         |    | 2,688,878 | 2,788,558 |
| 應付稅項            |    | 3,341,100 | 3,326,926 |
| 銀行及信托借款 — 一年內到期 |    | 6,390,369 | 7,569,066 |
| 優先票據            |    | 3,720,889 | 3,700,397 |

27,697,839 28,834,609

1,107,165 78,554

## 流動資產淨值

總資產減流動負債 26,217,318 25,351,774

## 非流動負債

|              |    |            |            |
|--------------|----|------------|------------|
| 已收租賃保證金      | 10 | 106,861    | 104,736    |
| 銀行及信托借款一年後到期 |    | 13,728,747 | 12,545,924 |
| 遞延稅項負債       |    | 2,053,274  | 2,100,598  |

15,888,882 14,751,258

資產淨值 10,328,436 10,600,516

## 資本及儲備

|    |  |           |           |
|----|--|-----------|-----------|
| 股本 |  | 3,520     | 3,520     |
| 儲備 |  | 7,777,592 | 8,102,699 |

本公司擁有人應佔權益 7,781,112 8,106,219

少數股東權益 2,547,324 2,494,297

權益總額 10,328,436 10,600,516

## 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)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**」)。張章筭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. 編製中期簡明綜合財務報表之基準及主要會計政策資料

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,截至二零二六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二零二五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二零二六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) 就於二零二七年六月三十日前到期的借款而言，本集團將積極與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表。董事預期重續大部分到期銀行借款時不會遇到重大困難，且並無跡象顯示該等銀行貸款人不會應本集團要求重續現有銀行借款。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠重續該等借款；
- (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；
- (iii) 本集團將實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；
- (iv) 本集團採用成本控制措施控制銷售及服務成本以及行政開支。

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

| 截至二零二六年六月三十日止六個月 |                 |                     |                 |                 |                 |
|------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                  | 物業開發            | 一級土地<br>建設及<br>開發服務 | 物業投資            | 物業管理<br>及相關服務   | 總計              |
|                  | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核)     | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入確認的時間          |                 |                     |                 |                 |                 |
| 某一時間點            | 32,328          | —                   | —               | —               | 32,328          |
| 一段時間內            | —               | 500                 | —               | 4,484           | 4,984           |
| 客戶合約收益           | 32,328          | 500                 | —               | 4,484           | 37,312          |
| 租賃               | —               | —                   | 102,228         | —               | 102,228         |
| 總收益              | 32,328          | 500                 | 102,228         | 4,484           | 139,540         |

截至二零二五年六月三十日止六個月

|                | 一級              |                 |                 |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                | 物業開發            | 土地建設及<br>開發服務   | 物業投資            | 物業管理及<br>相關服務   | 總計              |
|                | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>收入確認的時間</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| 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         |
| <b>總收益</b>     | <b>182,672</b>  | <b>2,064</b>    | <b>139,440</b>  | <b>2</b>        | <b>324,178</b>  |

#### 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<br>建設及<br>開發服務 | 物業投資            | 物業管理及<br>相關服務   | 總計              |
|------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                    | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核)     | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| 截至二零二六年六月三十日止六個月<br>來自外部客戶的收入及分部收入 | 32,328          | 500                 | 102,228         | 4,484           | 139,540         |
| 分部(虧損)/溢利                          | (34,083)        | (507)               | 51,871          | 3,314           | 20,595          |
| 截至二零二五年六月三十日止六個月<br>來自外部客戶的收入及分部收入 | 182,672         | 2,064               | 139,440         | 2               | 324,178         |
| 分部(虧損)/溢利                          | (173,367)       | (2,063)             | 79,737          | (4,317)         | (100,010)       |

分部(虧損)/溢利與除稅前(虧損)的對賬如下：

|           | 截至六月三十日止六個月     |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 二零二六年           | 二零二五年           |
|           | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| 分部(虧損)/溢利 | 20,595          | (100,010)       |
| 其他溢利/(虧損) | 83,147          | 20,136          |
| 其他收益      | 518             | 1,342           |
| 未分配行政開支   | (53,676)        | (25,433)        |
| 其他開支      | (6,148)         | (37,040)        |
| 處置附屬公司損失  | —               | (8,373)         |
| 融資費用      | (117,037)       | (38,958)        |
| 除稅前(虧損)   | (72,601)        | (188,336)       |

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、其他開支、處置附屬公司損失、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）/ 溢利時計入的金額

|                         | 物業管理及           |                 |                 |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                         | 物業開發            | 物業投資            | 相關服務            | 未分配金額           | 總計              |
|                         | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>截至二零二六年六月三十日止六個月</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| 折舊及攤銷                   | (66)            | (20,035)        | (6)             | (2,984)         | (23,091)        |
| <b>截至二零二五年六月三十日止六個月</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| 折舊及攤銷                   | (416)           | (20,060)        | (28)            | (2,998)         | (23,502)        |

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

於截至二零二六年及二零二五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     |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 二零二六年           | 二零二五年           |
|                 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| 銀行借款利息          | 22,801          | 13,708          |
| 金融機構貸款利息        | 7,073           | 12,932          |
| 合約負債利息          | —               | 65,699          |
| 優先票據利息          | 107,269         | 20,136          |
| 租賃負債利息          | —               | 25              |
| 總計              | 137,143         | 112,500         |
| 減：合資格資產成本的資本化金額 | (20,106)        | (73,542)        |
|                 | 117,037         | 38,958          |

資本化利息是因專為建造資格資產而取得借款(按年利率4.25%至18%計息(截至二零二五年六月三十日止六個月：4.8%至18%))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9.1%(截至二零二五年六月三十日止六個月：8.7%)計算。

## 6. 所得稅

|         | 截至六月三十日止六個月 |          |
|---------|-------------|----------|
|         | 二零二六年       | 二零二五年    |
|         | 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 | 20,820      | 78       |
| 土地增值稅   | 109,769     | 6,682    |
|         | 130,589     | 6,760    |
| 遞延稅項    | 68,890      | (25,077) |
|         | 199,479     | (18,317) |

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 |           |
|------------------------|-------------|-----------|
|                        | 二零二六年       | 二零二五年     |
|                        | 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))       | (325,107)   | (225,179) |
| 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

董事不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二五年六月三十日：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。

|                         | 於二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應收賬款                    |                                    |                                     |
| －客戶合約                   | 277,052                            | 321,908                             |
| －租賃應收款                  | 200,470                            | 144,722                             |
|                         | 477,522                            | 466,630                             |
| 減：信貸虧損撥備                | (175,405)                          | (175,405)                           |
| 應收賬款淨額                  | 302,117                            | 291,225                             |
| 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            | 379,151                            | 539,451                             |
| 已付履約保證金                 | 14,940                             | 14,940                              |
| 其他應收款及預付款項              | 2,836,203                          | 3,077,109                           |
| 保證金                     | 133,946                            | 97,682                              |
|                         | 3,364,240                          | 3,729,182                           |
| 減：信貸虧損撥備                | (332,937)                          | (332,937)                           |
| 其他應收款、保證金及預付款項淨額        | 3,031,303                          | 3,396,245                           |
| 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項淨額總額 | 3,333,420                          | 3,687,470                           |
| 以下為基於收入確認日期呈列的應收賬款分析：   |                                    |                                     |
| 0 至60 天                 | 17,401                             | 12,953                              |
| 61 至180 天               | 30,981                             | 133,029                             |
| 181 至365 天              | 114,743                            | 10,616                              |
| 一至兩年                    | 20,748                             | 10,137                              |
| 超過兩年                    | 293,649                            | 299,895                             |
|                         | 477,522                            | 466,630                             |

截至二零二六年六月三十日，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。

於二零二六年六月三十日，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195,883,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣198,244,000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

|                          | 於二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應付賬款                     | 1,836,639                          | 1,853,374                           |
| 已收保證金                    | 220,031                            | 226,561                             |
| 預收租金                     | 129,694                            | 81,879                              |
| 退款負債                     | 270,972                            | 232,648                             |
| 應付酬金                     | 25,654                             | 59,253                              |
| 應付增值稅及其他稅項               | 668,996                            | 691,938                             |
| 其他應付款及應計款項               | 2,986,288                          | 3,143,199                           |
| 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： | 6,273,774                          | 6,424,352                           |
| 就呈報目的分析為：                |                                    |                                     |
| 非流動（附註）                  | 106,861                            | 104,736                             |
| 流動                       | 6,166,913                          | 6,319,616                           |
|                          | 6,273,774                          | 6,424,352                           |
| 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                  | 1,176                              | 10,474                              |
| 61 至365 天                | 4,846                              | 113,681                             |
| 一年至兩年                    | 101,474                            | 292,984                             |
| 超過兩年                     | 1,729,143                          | 1,436,235                           |
|                          | 1,836,639                          | 1,853,374                           |

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，二零二六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. 或然負債

|               | 於二零二六年<br>六月三十日  | 於二零二五年<br>十二月三十一日 |
|---------------|------------------|-------------------|
|               | 人民幣千元<br>(未經審核)  | 人民幣千元<br>(經審核)    |
| 本集團就貸款融資提供的擔保 | <u>1,896,976</u> | <u>1,959,483</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。

於二零二六年六月三十日，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204,510,000元（二零二五年六月三十日六個月：人民幣215,440,000元），到期日分別為二零三一年七月及二零貳玖年三月。

於二零二六年六月三十日，本集團為若干非重大訴訟的被告人，亦為若干日常業務過程中產生的訴訟的當事人。目前無法確定此等或然負債、訴訟或其他法律程序的可能結果，惟董事認為，此等案件可能產生的任何法律責任不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

## 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二零二六年六月三十日止半年度業績。

### 二零二六年上半年業績及回顧

#### 中期業績

報告期內，本集團的收入約為人民幣139.5百萬元。收入中來自物業開發的收入約為人民幣32.3百萬元。

#### 市場回顧

行業政策方面，以著力穩定房地產市場為總目標，堅持因城施策，從過去側重刺激購房需求，轉向供需兩端協同、控增量、去庫存、優供給、構建房地產發展新模式，推動行業由大規模增量開發轉向存量提質時代，兼顧穩市場、防風險、建保障、促轉型多重目標。

針對房地產企業，鼓勵開發企業轉型，積極參與城中村改造、老舊社區更新、保障性住房建設、存量物業運營；支持經營穩健房企合理融資，支持出險房企並購重組；弱化高杠杆、高周轉傳統模式，引導行業回歸穩健經營。

針對地方政府，強化因城施策，城市根據自身庫存、人口、產業自主調整樓市政策，不搞統一刺激；用好收儲、城市更新工具，平衡土地財政依賴；既要穩市場，也要守住保障房建設、風險防控底線。

針對市場預期引導，明確房地產供求關係發生重大變化，行業告別普漲時代，市場分化加劇；政策目標是市場平穩健康，不是刺激房價大漲；二手房、存量資產重要性提升，存量時代將成為行業長期主線。

中央協同地方政府協同發佈多條提振政策政策托底效應持續釋放，市場呈現“局部企穩、結構分化”特徵——二手房率先回暖、一線城市房價止跌回升、庫存連續下降，但新房銷售和開發投資仍在下行，行業整體仍處於築底期。

金融政策方面，二零二六年房地產金融政策堅持房住不炒、因城施策，重點支持剛需和改善住房需求，穩妥化解房企風險，推進房地產發展新模式。

居民端落實差異化首付與低位房貸利率，下調商業用房貸款最低首付，推廣二手房帶押過戶，持續優化存量房貸。

房企端常態化落實融資白名單機制，延續融資展期政策，支持優質房企直接融資，推行主辦銀行制、完善預售資金監管；同時運用保障性住房專項再貸款等工具，支持商品房存量收購轉化、城中村改造與城市更新，伴隨住房公積金條例修訂實施，擴大繳存覆蓋、拓寬提取使用場景，整體側重去庫存、盤活存量、

完善住房保障體系，各地可結合實際情況靈活執行。房企融資白名單、並購融資支持等政策緩解了部分穩健房企的資金壓力，但行業整體信用收縮尚未扭轉，銷售回款下降仍是房企資金端最大壓力來源。

## 地產開發

二零二六年上半年，集團全面暫停投資，全力促進銷售，通過銷售回款改善資金流動性，堅持降債和加快資產處置。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，本集團總租金收入約為人民幣102.2百萬元。受宏觀經濟下行影響，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809,940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，若後續宏觀經濟企穩復蘇，租金收入將隨之增長。

## 土地儲備

截至二零二六年六月三十日，本集團土地儲備總規劃建築面積620.8萬平方米。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，本集團在深圳持有的未確權的一級開發及舊改專案開發面積達300萬平方米。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。城市更新類專案是本集團未來在行業復蘇後於大灣區內補充土地儲備的重要來源。

## 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。

## 二零二六年下半年展望

展望二零二六年下半年，房地產整體將延續築底修復、結構性分化的格局，不會出現全國普漲行情，政策繼續堅持房住不炒、因城施策，需求端依託低首付、低利率、公積金新規、賣舊買新等工具持續啟動剛需與置換改善需求，供給端重點推進3000億保障房再貸款落地，加大存量商品房收購改造、城中村與城市更新專案推進力度，房企融資白名單、融資展期等支持政策持續生效，同時加快現房銷售試點、主辦銀行制等房地產新模式制度落地。

市場層面，一線及人口流入的強二線城市核心區域成交有望企穩，改善型房源占比提升；多數三四線城市仍處在去庫存階段，以價換量仍是主流，城市、板塊、房源的分化進一步加劇。

企業層面，房企繼續推進債務重組與風險出清，穩健房企收縮低能級城市佈局，聚焦核心城市優質地塊，行業新開工、開發投資維持低位，土地市場以央國企為主，行業從高周轉開發逐步向存量運營、保障房建設轉型，二手房對新房的替代效應持續顯現，市場修復更多依靠政策紅利釋放與居民收入預期改善。

本集團認為，地產行業仍處於行業低谷，現正逐步進入築底企穩的週期，政策對市場需求端的刺激作用已十分有限，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。目前通過提升房屋品質吸引購房人的“好房子”政策，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。

短期來看，宏觀經濟修復、居民收入預期改善是房地產行業築底企穩的底層前提，房地產市場已從過往的強政策引導逐步轉變為以市場化供需水準為主導，行業向市場化快速轉換。

經過幾年以來房價的大幅回落，一線城市剛需類房產購房門檻大幅降低，剛性購房需求開始釋放，價格築底企穩；但此態勢不是普遍性的，而是產生了明顯的城市分化，優質城市房產剛性需求旺盛，成交量率先復蘇；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，目前仍處於有價無市狀態。

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、產品品質迭代等多方面的考驗，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。本集團將於當前行業週期低谷中維持穩健營運，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搏得一席之地。未來，本集團將不斷提升服務水準和經營管理能力，同時重點調整債務結構、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，集團還將加快向健康產業轉型發展的步伐，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

二零二六年八月三十一日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於報告期內，本集團的收入約為人民幣139.5百萬元。來自物業開發的收入約為人民幣32.3百萬元。截至二零二六年六月三十日止，本集團的毛利約為人民幣107.6百萬元，淨虧損約為人民幣272.1百萬元。

### 已簽約銷售額

本集團於二零二六年上半年已簽約銷售額約為人民幣380.3百萬元。本集團於二零二六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、廊坊，簽約銷售額分別約為人民幣322.4百萬元、24.0百萬元、22.2百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的84.8%、6.3%、5.8%。

下表載列本集團截至二零二六年及二零二五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  |       |              |       |
|----|--------------|-------|--------------|-------|
|    | 二零二六年        |       | 二零二五年        |       |
|    | 佔總已簽約        |       | 佔總已簽約        |       |
|    | 合約銷售額        | 銷售額   | 合約銷售額        | 銷售額   |
|    | (人民幣<br>百萬元) | (百分比) | (人民幣<br>百萬元) | (百分比) |
| 北京 | 322.4        | 84.8  | 571.3        | 87.8  |
| 瀋陽 | 24.0         | 6.3   | 18.5         | 2.8   |
| 廊坊 | 22.2         | 5.8   | 14.5         | 2.2   |
| 貴州 | 6.4          | 1.7   | 17.7         | 2.7   |
| 佛山 | 2.5          | 0.7   | 17.8         | 2.7   |
| 海口 | 1.5          | 0.4   | 3.1          | 0.5   |
| 蘇州 | 0.8          | 0.2   | —            | —     |
| 西安 | 0.2          | 0.1   | 6.5          | 1.0   |
| 汕頭 | 0.2          | 0.0   | 1.5          | 0.2   |
| 鄭州 | 0.1          | 0.0   | 0.2          | 0.0   |
| 總計 | 380.3        | 100.0 | 651.1        | 100.0 |

附注：

- 2026年上半年銷售額380.3百萬元，2025年上半年銷售額651.1百萬元，同比下降41.6%。
- 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。

於二零二六年六月三十日，本集團已竣工未售的總建築面積為1,097,539平方米並擁有總建築面積6,207,797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。截至二零二六年六月三十日，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

下表載列本集團於二零二六年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

|         | 已竣工<br>尚未售出的<br>可出售/可出租<br>建築面積<br>(平方米) | 開發中<br>開發中<br>建築面積<br>(平方米) | 未來開發<br>規劃<br>建築面積<br>(平方米) | 土地儲備總額<br>總建築面積<br>(平方米) | 佔土地儲備總額<br>(%) |
|---------|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|
| 海口      | 148,809                                  | 140,639                     | 862,405                     | 1,151,853                | 18.6           |
| 廊坊      | -                                        | 101,019                     | 986,574                     | 1,087,593                | 17.5           |
| 銅仁      | 20,400                                   | 65,097                      | 966,830                     | 1,052,328                | 17.0           |
| 崇明島     | -                                        | 9,307                       | 761,358                     | 770,665                  | 12.4           |
| 北京      | 437,683                                  | 93,912                      | -                           | 531,595                  | 8.6            |
| 瀋陽      | 191,948                                  | 9,288                       | 276,470                     | 477,705                  | 7.7            |
| 汕頭      | 2,176                                    | 360,154                     | -                           | 362,330                  | 5.8            |
| 深圳      | -                                        | 42,763                      | 274,213                     | 316,976                  | 5.0            |
| 佛山      | 146,344                                  | 149,973                     | -                           | 296,317                  | 4.8            |
| 西安      | 150,127                                  | -                           | -                           | 150,127                  | 2.4            |
| 鄭州      | -                                        | 9,562                       | -                           | 9,562                    | 0.2            |
| 蘇州      | -                                        | 694                         | -                           | 694                      | 0.0            |
| 無錫      | 52                                       | -                           | -                           | 52                       | 0.0            |
| 總計      | 1,097,539                                | 982,408                     | 4,127,850                   | 6,207,797                | 100.0          |
| 應佔總建築面積 | 926,470                                  | 956,593                     | 3,712,113                   | 5,595,176                |                |

## **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。截至二零六年六月三十日，四號及五號地已完成土地入市成交工作。

### **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300萬平方米。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。一期項目範圍約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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團收入約為人民幣139.5百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣324.2百萬元約減少57.0%。

截至二零二六年六月三十日止六個月的物業開發收入約為人民幣32.3百萬元，較去年同期減少約82.3%。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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的銷售及服務成本約為人民幣31.9百萬元，較去年同期減少約90.0%，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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣107.6百萬元，而去年同期毛利約為人民幣4.4百萬元。主要是由於物業開發成本大幅降低的原因所致。

### 本公司擁有人應佔虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣325.1百萬元，較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的約人民幣225.2百萬元增加約人民幣99.9百萬元。

### 其他收益/虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月其他收益約為人民幣83.1百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月其他收益約為人民幣20.1百萬元。主要因美元債匯率變動所致。

## **其他收益**

其他收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1.3百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.5百萬元。

## **分銷及銷售費用**

截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣43.3百萬元減少約24.4百萬元至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣18.9百萬元，主要是由於本年度銷售收入減少所致。

## **行政開支**

截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣86.5百萬元增加約人民幣35.3百萬元至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣121.8百萬元，該增加主要由於行政、法律及顧問開支所致。

## **融資費用**

截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣39.0百萬元增加約78百萬元至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣117.0百萬元。

## **所得稅**

所得稅抵免由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣18.3百萬元，錄得所得稅費用截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣199.5百萬元。截至二零二六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約為人民幣20.8百萬元及人民幣109.8百萬元。

## **綜合虧損**

由於上述原因，本集團的綜合虧損總額由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣170.0百萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的綜合虧損總額約為人民幣272.1百萬元。

## **流動資金、財務及資金來源**

### **現金狀況**

於二零二六年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣209.8百萬元，而二零二五年十二月三十一日約為人民幣243.6百萬元。

## **借款**

於二零二六年六月三十日，本集團尚未償還的借款約為人民幣23,840.0百萬元，包括銀行借款及其他借款約人民幣20,119.1百萬元、及優先票據約人民幣3,720.9百萬元。

## **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。於二零二六年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約為人民幣26,096.7百萬元。

## **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。於二零二六年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約為人民幣1,897.0百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零二六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**

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團有僱員約319人，產生僱員成本約人民幣63.6百萬元。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**

於報告期內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。

本公司於截至二零二六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.1.7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，截至二零二六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。

## 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二零二六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

截至二零二六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。本集團截至二零二六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，於二零二六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二零二六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，載有本截至二零二六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二零二六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  
**張章筭**

中國北京，二零二六年八月三十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事張章筭先生、阮文娟女士、袁海濱先生、趙育宏先生、張小千女士及獨立非執行董事陳晉蓉女士、鄧志東先生及王世渝先生。