

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。



中國奧園集團股份有限公司

China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績公告

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」、「奧園」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「報告期」)的未經審核中期業績連同上一年度同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額			
客戶合同	3	4,643,295	10,849,420
租賃		90,946	91,454
總營業額		4,734,241	10,940,874
銷售成本		(4,937,632)	(10,199,293)
毛(損)/利		(203,391)	741,581
其他收入、收益及虧損淨額	5	26,333,764	(1,337,594)
銷售及分銷開支		(249,626)	(494,529)
行政開支		(510,035)	(882,557)
出售附屬公司虧損		(245,963)	(509,598)
應佔合營企業業績		163,282	218,745
應佔聯營公司業績		(25,172)	(12,938)
融資成本		(2,630,397)	(120,300)
除稅前溢利/(虧損)		22,632,462	(2,397,190)
所得稅開支	6	(531,972)	(499,110)
期內溢利/(虧損)	7	22,100,490	(2,896,300)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收入／(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		28,665	(25,301)
將不會重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具之 公平值收益／(虧損)		(3,300)	7,999
期內其他全面收入／(開支)		25,365	(17,302)
期內全面收入／(開支)總額		22,125,855	(2,913,602)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司股東		22,311,990	(2,944,918)
非控股權益		(211,500)	48,618
		22,100,490	(2,896,300)
以下人士應佔期內全面收入／(開支)總額：			
本公司股東		22,337,355	(2,962,220)
非控股權益		(211,500)	48,618
		22,125,855	(2,913,602)
每股盈利／(虧損)(人民幣分)			
基本	9	660.16	(99.30)
攤薄	9	516.03	(99.30)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,064,646	3,240,856
使用權資產		723,419	752,936
投資物業		10,658,932	10,841,410
商譽		623,679	623,679
無形資產		-	-
於合營企業的權益		2,393,783	2,234,332
於聯營公司的權益		1,186,445	1,325,627
按公平值計入損益之股本工具		262,021	259,217
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		350,048	353,348
遞延稅項資產		1,375,632	1,929,067
非流動資產總值		<u>20,638,605</u>	<u>21,560,472</u>
流動資產			
可供銷售物業		118,215,146	125,463,115
存貨		144,788	181,083
貿易及其他應收款	10	28,215,193	29,042,516
應收附屬公司非控股股東款項		1,039,855	1,077,034
應收合營企業款項		11,114,600	10,837,609
應收聯營公司款項		690,803	701,923
按公平值計入損益之金融資產		30,611	30,597
可收回稅金		4,627,001	5,027,753
受限制銀行存款		2,318,049	3,590,555
銀行結餘及現金		1,599,642	1,858,831
流動資產總值		<u>167,995,688</u>	<u>177,811,016</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款	11	55,823,256	57,059,766
合同負債		34,463,179	38,711,216
應付附屬公司非控股股東款項		1,919,347	2,005,845
應付合營企業款項		7,477,862	7,670,480
應付聯營公司款項		1,180,685	1,180,869
稅項負債		10,038,139	10,094,910
銀行及其他借款		50,581,901	67,394,753
租賃負債		358,858	394,837
優先票據及債券		2,827,306	28,390,473
流動負債總額		<u>164,670,533</u>	<u>212,903,149</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>3,325,155</u>	<u>(35,092,133)</u>
總資產減流動負債		<u>23,963,760</u>	<u>(13,531,661)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		3,453,760	4,365,038
遞延稅項負債		1,179,993	1,192,665
租賃負債		1,188,526	1,119,379
優先票據及債券		18,659,299	7,300,932
可轉換債券		682,833	—
遞延收入		571,684	574,178
非流動負債總額		<u>25,736,095</u>	<u>14,552,192</u>
負債淨額		<u>(1,772,335)</u>	<u>(28,083,853)</u>
權益資本及儲備			
股本		35,008	27,726
儲備	12	<u>(5,643,335)</u>	<u>(32,209,205)</u>
本公司股東應佔權益		<u>(5,608,327)</u>	<u>(32,181,479)</u>
非控股權益		<u>3,835,992</u>	<u>4,097,626</u>
總權益		<u>(1,772,335)</u>	<u>(28,083,853)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 簡明綜合財務報表的編製基準

中國奧園集團股份有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定編製。

持續經營基礎

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣45.38億元(經排除一次性全面重組收益)及經營現金流出淨額。同日，本集團銀行及其他借款、優先票據及債券及可轉換債券總額為人民幣762.05億元，其中人民幣534.09億元將於報告期末起計未來十二個月內到期償還。此外，本集團的承擔(包括其與投資者就有關其合資企業共同作出的承擔)合共約為人民幣178.18億元，而本集團銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣39.18億元。

於二零二四年三月二十日，本公司完成本集團重大境外債務的全面重組(「重組」)，重組通過香港、開曼及英屬處女群島的平行安排計劃(「計劃」)實施。根據計劃的條款，本集團若干優先票據、債券以及借款的責任已獲解除，以就受影響債權人收取本公司若干工具及股份作為交換，且本集團已實現其財務狀況大幅去槓桿化。因此，本公司董事(「董事」)認為，本集團的整體負債及付款義務減少，而短期流動資金壓力得到部分緩解。

然而，中國房地產行業繼續經歷持續挑戰及波動，而本集團於二零二四年的房地產合同銷售額大幅下降，對本集團銷售及預售房地產的現金收入產生不利影響。

為改善本集團的流動資金及現金流，使本集團能持續經營，董事已實施或正實施以下措施：

- (a) 本集團一直積極與各境內貸款機構磋商續期及延長借款。於該等簡明綜合財務報表批准日期，本集團已與若干境內金融機構訂立合約安排，延長現有境內融資安排的到期日，涉及境內借款本金額約人民幣135.56億元。董事認為，本集團將能延長其其他境內融資安排的還款期。
- (b) 本集團一直積極探索潛在資產出售機會創造流動資金，以(其中包括)償還根據計劃發行的各種工具。
- (c) 為確保業務穩定及可持續經營，本集團整合及優化資源，盤活項目建設及銷售，降低營運開支，全力改善流動資金狀況。措施包括：
 - (I) 本集團將繼續採取措施，加快在建及已竣工項目的預售及銷售，加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款；

- (II) 本集團優先確保項目交付。截至本簡明綜合財務報表批准日期，本集團大部分物業項目正在如期推進。本集團將繼續確保物業項目的竣工及交付；
- (III) 本集團將繼續採納嚴謹的成本控制，並積極評估額外措施，進一步減少非必要開支；
- (IV) 本集團將繼續自其承包商及供應商取得支持，以完成其物業開發項目；及
- (V) 本集團一直積極尋求方法解決本集團尚未解決的訴訟。董事相信，本集團將就目前階段未能確定結果的索償及糾紛達成友好解決方案。

考慮上述計劃及措施後，及管理層所編製涵蓋不少於自二零二四年六月三十日起計十二個月期間的本集團現金流量預測，董事認為本集團將具備足夠營運資金，並應付到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基礎編製本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃屬適當。

倘上文所述計劃及措施未能達到預期效果，則必須作出調整，以將本集團資產的賬面值減少至可變現金額，以就可能出現的任何進一步負債計提撥備，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。所有該等潛在調整的影響並未於本集團截至二零二四年六月三十日止期間的簡明綜合財務報表中反映。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具除外，該等投資物業及金融工具按公平值計量(如適用)。

除因應用對國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂及應用若干與本集團有關的會計政策而產生的額外會計政策外，截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團於編製截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所列報者相同。

應用對國際財務報告準則的修訂

於本中期期間，本集團已首次應用下列對國際財務報告準則的修訂，該等修訂就編製本集團簡明綜合財務報表而言於自二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本中期期間應用國際財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或對本簡明綜合財務報表的披露並無重大影響。

3. 營業額

客戶合同收益分析

	截至二零二四年六月三十日止六個月			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	3,299,433	-	-	3,299,433
商業性公寓	304,775	-	-	304,775
零售商舖及其他	167,117	-	-	167,117
低密度住宅	222,862	-	-	222,862
	<u>3,994,187</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,994,187</u>
其他				
其他	-	-	649,108	649,108
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>649,108</u>	<u>649,108</u>
客戶合同收益	3,994,187	-	649,108	4,643,295
物業投資				
商業及零售商舖	-	90,946	-	90,946
	<u>-</u>	<u>90,946</u>	<u>-</u>	<u>90,946</u>
總計	<u>3,994,187</u>	<u>90,946</u>	<u>649,108</u>	<u>4,734,241</u>
收益確認時間				
於某一時點	3,994,187	-	649,108	4,643,295
	<u>3,994,187</u>	<u>-</u>	<u>649,108</u>	<u>4,643,295</u>
租金收入	-	90,946	-	90,946
	<u>-</u>	<u>90,946</u>	<u>-</u>	<u>90,946</u>
總計	<u>3,994,187</u>	<u>90,946</u>	<u>649,108</u>	<u>4,734,241</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	8,806,853	—	—	8,806,853
商業性公寓	21,270	—	—	21,270
零售商舖及其他	170,457	—	—	170,457
低密度住宅	266,159	—	—	266,159
	<u>9,264,739</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,264,739</u>
其他				
物業管理服務	—	—	680,068	680,068
其他	—	—	904,613	904,613
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,584,681</u>	<u>1,584,681</u>
客戶合同收益	9,264,739	—	1,584,681	10,849,420
物業投資				
商業及零售商舖	—	91,454	—	91,454
	<u>—</u>	<u>91,454</u>	<u>—</u>	<u>91,454</u>
總計	<u>9,264,739</u>	<u>91,454</u>	<u>1,584,681</u>	<u>10,940,874</u>
收益確認時間				
於某一時點	9,264,739	—	866,927	10,131,666
於一時段內確認	—	—	717,754	717,754
	<u>9,264,739</u>	<u>—</u>	<u>1,584,681</u>	<u>10,849,420</u>
租金收入	—	91,454	—	91,454
	<u>—</u>	<u>91,454</u>	<u>—</u>	<u>91,454</u>
總計	<u>9,264,739</u>	<u>91,454</u>	<u>1,584,681</u>	<u>10,940,874</u>

4. 分部資料

本集團可呈報及營運分部的營業額及業績分析如下：

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>3,994,187</u>	<u>90,946</u>	<u>649,108</u>	<u>4,734,241</u>
分部業績	<u>(932,826)</u>	<u>33,461</u>	<u>(104,756)</u>	<u>(1,004,121)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				26,499,344
出售附屬公司虧損				(245,963)
未分配企業開支				(124,511)
應佔合營企業業績				163,282
應佔聯營公司業績				(25,172)
融資成本				<u>(2,630,397)</u>
除稅前溢利				<u>22,632,462</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>9,264,739</u>	<u>91,454</u>	<u>1,584,681</u>	<u>10,940,874</u>
分部業績	<u>(332,232)</u>	<u>36,455</u>	<u>(205,968)</u>	<u>(501,745)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				(1,021,686)
出售附屬公司虧損				(509,598)
未分配企業開支				(449,668)
應佔合營企業業績				218,745
應佔聯營公司業績				(12,938)
融資成本				<u>(120,300)</u>
除稅前虧損				<u>(2,397,190)</u>

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	(8,418)	(25,002)
政府補貼	(29)	(12,223)
以下各項的(收益)/虧損：		
– 出售物業、廠房及設備	(64)	(2,829)
– 出售投資物業	(2,932)	–
– 出售合營企業	3,856	(120,455)
– 出售聯營公司	12,639	938
– 按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(2,818)	–
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	(4,744)	(3,202)
匯兌虧損淨額	24,953	1,238,756
以下各項的減值虧損/(減值虧損撥回)：		
– 貿易及其他應收款	71,735	39,983
– 應收合營企業款項	–	7,696
– 應收聯營公司款項	13,187	–
– 應收附屬公司非控股股東款項	(10,123)	13,303
– 於聯營公司的利息	101,371	–
– 分類為持有待售資產	–	224,665
重組境外債務的收益(附註)	(26,638,316)	–
以實物結算債務虧損	138,509	–
其他	(32,570)	(24,036)
	<u>(26,333,764)</u>	<u>1,337,594</u>

附註：

於重組生效後，以及根據計劃的條款，本集團若干優先票據及債券以及借款約人民幣450.83億元的責任已獲解除，以換取本集團發行新優先票據、可轉換債券及永續資本證券以及本公司新股份。因此，經計及有關重組的若干成本及開支，已錄得收益約人民幣266.38億元。

6. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
已確認所得稅開支／(抵免)包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	114,426	175,449
土地增值稅	139,724	373,655
其他司法權區	(894)	2,291
	<u>253,256</u>	<u>551,395</u>
遞延稅項：		
中國	277,700	(49,861)
其他司法權區	1,016	(2,424)
	<u>278,716</u>	<u>(52,285)</u>
	<u>531,972</u>	<u>499,110</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率於兩個期間均為25%，並享有一定的優惠所得稅政策。

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例(「土地增值稅暫行條例」)及土地增值稅暫行條例實施細則，中國附屬公司的稅率乃按土地價值增值(即銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支))累進稅率介乎30%至60%計算。

由於並無來自香港的應課稅溢利，故於兩個期間均並無於簡明綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

根據加拿大稅法，在加拿大註冊成立之實體於本期間所用應課稅溢利稅率為26.5%(截至二零二三年六月三十日止六個月：26.5%)。由於在加拿大並無產生應課稅溢利，故並無於兩個期間之綜合財務報表就加拿大利得稅作出稅項撥備。

7. 期內溢利／(虧損)

截至下列日期止六個月
二零二四年
六月三十日
人民幣千元
(未經審核)

二零二三年
六月三十日
人民幣千元
(未經審核)

期內溢利／(虧損)乃扣除／(計入)以下各項之後達致：

以下各項的利息：

銀行及其他借款	2,606,658	3,271,797
優先票據及債券	643,748	668,456
可轉換債券	10,350	—
應付一間合營企業款項	21,726	9,000
其他應付款	—	8,738
租賃負債	61,401	67,411
	<u>3,343,883</u>	<u>4,025,402</u>
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	<u>(713,486)</u>	<u>(3,905,102)</u>
	<u>2,630,397</u>	<u>120,300</u>
可供銷售物業減值(計入銷售成本)	844,865	—
員工成本	199,610	392,519
物業、廠房及設備折舊	164,447	177,858
使用權資產折舊	32,914	108,410
無形資產攤銷(計入行政開支)	—	6,557

8. 股息

本公司董事不建議或宣佈派付截至二零二四年六月三十日止六個月任何股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
盈利／(虧損)：		
就每股基本虧損而言之盈利／(虧損)，即本公司股東應佔之期內溢利／(虧損)	22,311,990	(2,944,918)
潛在攤薄普通股的影響：		
可轉換債券之利息	10,350	—
就每股攤薄盈利／(虧損)而言之盈利／(虧損)	22,322,340	(2,944,918)
	二零二四年 六月三十日 千股	二零二三年 六月三十日 千股
股份數目：		
普通股加權平均數目(就每股基本盈利而言)	3,381,355	2,965,571
潛在攤薄普通股的影響：		
— 可轉換債券	944,447	—
普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)	4,325,802	2,965,571

截至二零二四年六月三十日止期間

就計算本公司截至二零二四年六月三十日止六個月期間的每股攤薄盈利而言，本公司已假設所有可轉換債券自發出日期起均已轉換為本公司普通股。

截至二零二三年六月三十日止期間

就計算本公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間的每股攤薄虧損而言，本公司已考慮非全資上市附屬公司發行的購股權的影響。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本公司並無潛在攤薄事項。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間的本公司每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 貿易及其他應收款

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	1,012,476	1,028,058
減：預期信貸虧損撥備	(548,894)	(476,540)
	<u>463,582</u>	<u>551,518</u>
租金應收款	93,750	113,100
其他應收款	23,887,859	24,166,228
抵押按金	819,932	864,768
減：預期信貸虧損撥備	(6,123,227)	(6,123,922)
	<u>18,584,564</u>	<u>18,907,074</u>
合同資產	43,360	45,860
合同成本	490,219	574,686
墊付承包商及供應商款項	1,901,677	2,013,533
就可能購買土地使用權及物業項目支付之訂金	4,235,050	4,261,780
其他稅項預付款	2,402,991	2,574,965
	<u>28,215,193</u>	<u>29,042,516</u>

以下為按交付物業及銷售確認以及提供服務當日釐定的貿易應收款總額的賬齡分析：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	242,170	115,531
61至180日	7,232	16,553
181至365日	58,467	215,332
1至2年	137,620	117,631
2至3年	468,544	469,573
3年以上	98,443	93,438
	<u>1,012,476</u>	<u>1,028,058</u>

11. 貿易及其他應付款

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款及應付票據	18,068,090	19,120,697
其他應付款	31,669,369	31,027,531
應付收購附屬公司代價	1,051,658	1,420,493
其他應付稅項	5,034,139	5,491,045
	<u>55,823,256</u>	<u>57,059,766</u>

以下為按發票日期釐定的貿易應付款及應付票據的賬齡分析：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,000,019	3,551,447
61至180日	1,826,309	3,741,998
181至365日	4,678,437	1,832,191
1至2年	9,598,059	9,014,742
2至3年	596,383	609,047
3年以上	368,883	371,272
	<u>18,068,090</u>	<u>19,120,697</u>

12. 永續資本證券

於二零二四年三月，本公司向計劃債權人發行本金總額16億美元永續資本證券。該等永續資本證券自發行起首八年內為不計息，此後將計息。本公司可選擇押後支付利息，而可押後支付利息的次數並無任何限制。永續資本證券並無固定到期日，且僅可由本公司選擇贖回。

由於該等永續資本證券僅對本公司在若干情況下償還本金或支付任何分派施加合同責任，並由本公司酌情決定，因此其實際上賦予本公司無條件地避免分派現金或其他金融資產的權利。因此，該等永續資本證券分類為股本工具。

管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團成功完成境外債務重組工作，持續修復市場形象。同時本集團繼續進行成本優化及組織架構調整，爭取本集團實現正常經營。

二零二四年上半年，本集團實現物業合同銷售額約人民幣51.9億元，合同銷售面積約61.1萬平方米。按區域之物業合同銷售詳情如下：

區域	物業合同	
	銷售金額 (人民幣億元)	合同銷售面積 (千平方米)
華南	16.9	191
中西部核心區	12.3	178
華東	6.6	96
環渤海	16.1	146
合計	<u>51.9</u>	<u>611</u>

本集團持續深耕粵港澳大灣區核心城市，於二零二四年六月三十日，粵港澳大灣區的土地儲備總建築面積約576萬平方米，權益建築面積約433萬平方米。

未來展望

在行業利好政策持續加持下，房地產市場企穩發展。未來，本集團將充分發揮成功重組後時間與機遇優勢，加大內外資源整合和保障力度，集中力量高效協作，多措並舉開源節流，加快實現集團可持續、穩健發展，持續為股東、投資者及社會貢獻價值。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二四年上半年，本集團的總營業額約為人民幣47.34億元，較二零二三年同期之約人民幣109.41億元減少約人民幣62.07億元，減少56.7%。物業發展收益、經營酒店等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔84.4%、13.7%和1.9%。

二零二四年上半年，本集團銷售物業收入約為人民幣39.94億元，較二零二三年同期之約人民幣92.65億元減少約人民幣52.71億元，減少56.9%。所交付物業的總樓面面積較二零二三年同期之115萬平方米減少至41萬平方米，減少64.3%。

毛利潤及毛利率

二零二四年上半年，本集團毛虧損為約人民幣2.03億元，較二零二三年同期之毛利潤約人民幣7.42億元減少127.4%。本集團毛虧損率為4.3%。

其他收入、收益及虧損

二零二四年上半年，其他收入、收益及虧損主要包括來自完成本集團境外債務重組的重組收益約人民幣266.38億元及其他淨虧損約人民幣3.04億元。

銷售及行政開支

二零二四年上半年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣2.50億元，較二零二三年同期之約人民幣4.95億元下降49.5%。行政開支總額約為人民幣5.10億元，較二零二三年同期之約人民幣8.83億元下降42.2%。

本公司股東應佔溢利

二零二四年上半年，本公司股東應佔溢利約為人民幣223.12億元(二零二三年同期之本公司股東應佔虧損約人民幣29.45億元)，主要由於本公司於報告期內完成境外債務重組錄得重組收益所致。

財務狀況

於二零二四年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣1,886.34億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,993.71億元)，負債總額約為人民幣1,904.07億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,274.55億元)。

於二零二四年六月三十日，流動比率為1.0(二零二三年十二月三十一日：0.8)。

現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團現金及銀行存款約人民幣16億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣18.59億元)。於二零二四年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣23.18億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣35.91億元)。該筆款項作為保證金及按揭擔保或受司法凍結及債權人施加限制。

於二零二四年六月三十日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣39.18億元，其中87.2%以人民幣計值，12.8%以其他貨幣(主要是港元、澳元、加元及美元)計值。

借款、優先票據及債券以及可轉換債券

於二零二四年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣540.36億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣717.60億元)，優先票據及公司債券約為人民幣214.87億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣356.91億元)，以及可轉換債券約為人民幣6.83億元(二零二三年十二月三十一日：無)。其中：

還款年期	二零二四年 六月三十日 (人民幣百萬元)	二零二三年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
按要求或1年以內	53,409	95,785
1年以上但未超過2年	7,686	5,139
2年以上但未超過5年	4,501	6,296
5年以上	10,609	231
	<u>76,205</u>	<u>107,451</u>

本集團部分借款為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨現金流量利率風險。本集團已實施若干利率管理政策，其中主要包括密切監控利率變動，並在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款及第三方、合營企業及聯營公司的銀行借款提供擔保額約為人民幣706.42億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣745.92億元)而承擔以下或然負債。

本集團向本集團若干物業買家的按揭銀行貸款提供擔保，並同意於買家拖欠償還尚未償還的按揭銀行貸款及貸款應計利息時購回物業。由於違約率較低，財務擔保合同於首次確認時的公平值並不重大，且並無作出撥備。

承擔

於二零二四年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣139.85億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣142.32億元)。此外，本集團應佔有關其合營企業已訂約但未撥備之建築成本產生之承擔約為人民幣38.33億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣36.20億元)。

本集團預期主要通過物業銷售所得款項為該等承擔提供資金。

外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元計值的優先票據以及可轉換債券及以港元及加元計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的匯率波動直接影響。管理層密切監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團將約為人民幣713.51億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣403.06億元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

報告期後事項

於二零二四年五月十三日，本集團全資附屬公司Aoyuan Property Holdings (Canada) Ltd.與一名買方(為一名獨立第三方)訂立購股協議(「出售事項」)，據此，本集團同意出售於加拿大安大略省多倫多M2M項目一期的全部經濟利益，總代價為68,000,070加元(相當於約391,000,000港元)。出售事項(其構成本公司主要交易)於二零二四年七月十日舉行的本公司股東特別大會上獲批准。上述詳情載於本公司日期為二零二四年六月十七日的通函以及本公司日期為二零二四年五月十三日和二零二四年七月十日的公告。

境外債務重組進展

本公司於二零二四年三月二十日完成本集團重大境外債務重組(「重組」)。根據重組條款，本公司及其於中華人民共和國境外註冊成立的附屬公司根據若干優先票據及債券及借款(未償還金額約為人民幣450.83億元)的支付義務被解除，相關債權人相應取得以下計劃代價：

- (a) 根據中國奧園計劃，取得：(i)本公司發行的本金額5億美元新票據；(ii)本公司發行的本金額1.43億美元強制可轉換債券；(iii)本公司發行的本金額16億美元的永續債；(iv)4億股本公司股份(原由本公司控股股東實益擁有)及(v)10億股本公司新發行股份；及
- (b) 根據Add Hero計劃，取得：(i) Add Hero Limited發行的本金額18億美元新票據及(ii)現金2.9百萬美元。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

董事會深知維持高水準的企業管治對保障及提高股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

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證券交易的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二四年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所規定須遵守的交易守則。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘用約3,678名僱員(二零二三年十二月三十一日：3,998名)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。依照有關法律法規，本集團為合資格僱員就中國社保及香港強制性公積金計劃供款，亦在中國提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

審核委員會

本公司審核委員會由張國強先生(主席)、李鏡波先生及黃煒強先生組成。審核委員會連同管理層已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論會計及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告刊載於聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網站(<http://www.aoyuan.com.cn>)。本公司將向其股東寄發截至二零二四年六月三十日止六個月載有上市規則所需一切資料的中期報告，並於適當時候在上述網站公佈該等資料。

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零二四年八月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、陳志斌先生、譚毅先生及鄭少輝先生；及本公司獨立非執行董事為張國強先生、李鏡波先生及黃煒強先生。