

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績公告 及提名委員會組成變動

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」、「奧園」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至下列日期止六個月	
		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
營業額	3		
客戶合同		4,404,258	4,643,295
租賃		61,479	90,946
總營業額		4,465,737	4,734,241
銷售成本		(7,306,587)	(4,937,632)
毛損		(2,840,850)	(203,391)
其他收入、收益及虧損淨額	5	(1,587,716)	26,333,764
投資物業公平值變動		(355,000)	—
銷售及分銷開支		(159,764)	(249,626)
行政開支		(348,640)	(510,035)
出售附屬公司虧損		(836,185)	(245,963)
應佔合營企業業績		(102,053)	163,282
應佔聯營公司業績		(146,168)	(25,172)
融資成本		(2,850,996)	(2,630,397)
除稅前(虧損)/溢利		(9,227,372)	22,632,462
所得稅開支	6	(252,468)	(531,972)
期內(虧損)/溢利	7	(9,479,840)	22,100,490

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
附註		
其他全面(開支)／收入		
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	(58,162)	28,665
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(「按公平值計入其他 全面收益」)之股本工具之公平值(虧損)	(1,346)	(3,300)
期內其他全面(開支)／收入	(59,508)	25,365
期內全面(開支)／收入總額	(9,539,348)	22,125,855
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：		
本公司股東	(8,814,418)	22,311,990
非控股權益	(665,422)	(211,500)
	(9,479,840)	22,100,490
以下人士應佔期內全面(開支)／收入總額：		
本公司股東	(8,873,926)	22,337,355
非控股權益	(665,422)	(211,500)
	(9,539,348)	22,125,855
每股(虧損)／盈利(人民幣分)		
基本	9 (217)	660
攤薄	(217)	516

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,611,937	2,815,515
使用權資產	620,735	662,706
投資物業	8,203,349	9,014,568
商譽	492,304	509,978
無形資產	—	—
於合營企業的權益	2,243,562	2,406,440
於聯營公司的權益	717,061	863,229
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	236,382	266,999
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	211,218	367,868
遞延稅項資產	69,987	136,683
	<u>15,406,535</u>	<u>17,043,986</u>
非流動資產總值		
	15,406,535	17,043,986
流動資產		
可供銷售物業	86,497,237	95,692,723
存貨	137,222	164,174
貿易及其他應收款	10 23,816,762	25,745,348
應收附屬公司非控股股東款項	1,022,930	1,024,474
應收合營企業款項	10,893,804	11,339,942
應收聯營公司款項	633,994	599,657
按公平值計入損益之金融資產	30,617	30,611
可收回稅金	4,266,302	4,723,497
受限制銀行存款	1,970,423	2,254,277
銀行結餘及現金	327,702	886,427
	<u>129,596,993</u>	<u>142,461,130</u>
流動資產總值		
	129,596,993	142,461,130

簡明綜合財務狀況表(續)

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	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			
貿易及其他應付款	11	59,618,892	58,659,823
合同負債		23,003,912	27,759,433
應付附屬公司非控股股東款項		1,852,976	1,848,801
應付合營企業款項		7,472,743	7,393,811
應付聯營公司款項		1,167,987	1,168,730
稅項負債		10,667,691	10,832,468
銀行及其他借款		48,370,701	48,932,257
租賃負債		423,627	427,331
優先票據及債券		8,397,757	4,729,437
可換股債券		442,047	710,685
流動負債總額		161,418,333	162,462,776
流動負債淨額		(31,821,340)	(20,001,646)
總資產減流動負債		(16,414,805)	(2,957,660)
非流動負債			
銀行及其他借款		1,080,765	2,247,965
遞延稅項負債		987,545	1,051,472
租賃負債		1,162,175	1,144,338
優先票據及債券		14,961,185	17,895,155
遞延收入		566,712	571,047
非流動負債總額		18,758,382	22,909,977
負債淨額		(35,173,187)	(25,867,637)
權益			
資本及儲備			
股本		41,649	35,777
儲備		(36,460,714)	(27,847,615)
本公司股東應佔權益		(36,419,065)	(27,811,838)
非控股權益		1,245,878	1,944,201
總權益		(35,173,187)	(25,867,637)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣94.80億元及經營現金流出淨額。同日，本集團銀行及其他借款、優先票據及債券總額為人民幣728.10億元，其中人民幣567.68億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150.97億元，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22.98億元。

中國房地產行業繼續經歷持續挑戰及波動，而本集團於二零二五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。於報告期間及截至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10.14億元。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)償還根據本集團的境外債務融資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，並積極實施額外措施，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二零二五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二零二五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。所有該等調整的影響並未於本集團截至二零二五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會計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，截至二零二五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二零二四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國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於本集團自二零二五年一月一日開始的中期期間生效：

國際會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性
---------------	--------

於本中期期間應用國際財務報告準則會計準則之修訂對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／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

截至二零二五年六月三十日止六個月				
商品或服務類型	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
銷售物業				
住宅性公寓	3,316,536	—	—	3,316,536
商業性公寓	135,881	—	—	135,881
零售商舖及其他	242,303	—	—	242,303
低密度住宅	134,778	—	—	134,778
	<u>3,829,498</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,829,498</u>
其他	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>574,760</u>	<u>574,760</u>
客戶合同收益	3,829,498	—	574,760	4,404,258
物業投資				
商業及零售商舖	<u>—</u>	<u>61,479</u>	<u>—</u>	<u>61,479</u>
總計	<u>3,829,498</u>	<u>61,479</u>	<u>574,760</u>	<u>4,465,737</u>
收益確認時間				
於某一時點	3,829,498	—	574,760	4,404,258
租金收入	<u>—</u>	<u>61,479</u>	<u>—</u>	<u>61,479</u>
總計	<u>3,829,498</u>	<u>61,479</u>	<u>574,760</u>	<u>4,465,737</u>

	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	<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	<u>—</u>	<u>90,946</u>	<u>—</u>	<u>90,946</u>
總計	<u><u>3,994,187</u></u>	<u><u>90,946</u></u>	<u><u>649,108</u></u>	<u><u>4,734,241</u></u>
收益確認時間				
於某一時點	3,994,187	—	649,108	4,643,295
租金收入	<u>—</u>	<u>90,946</u>	<u>—</u>	<u>90,946</u>
總計	<u><u>3,994,187</u></u>	<u><u>90,946</u></u>	<u><u>649,108</u></u>	<u><u>4,734,241</u></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：

截至二零二五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>3,829,498</u>	<u>61,479</u>	<u>574,760</u>	<u>4,465,737</u>
分部業績	<u>(4,471,167)</u>	<u>(575,626)</u>	<u>(219,698)</u>	<u>(5,266,491)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				17,239
出售附屬公司虧損				(836,185)
未分配企業開支				(42,718)
應佔合營企業業績				(102,053)
應佔聯營公司業績				(146,168)
融資成本				<u>(2,850,996)</u>
除稅前虧損				<u>(9,227,372)</u>

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>

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	(4,531)	(8,418)
政府補貼	(19)	(29)
以下各項的虧損／(收益)：		
– 出售物業、廠房及設備	16	(64)
– 出售投資物業	–	(2,932)
– 出售合營企業	60,825	3,856
– 出售一間聯營公司	–	12,639
– 按公平值計入損益之金融資產公平值變動	1,233	(2,818)
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	–	(4,744)
匯兌虧損／(收益)淨額	(63,110)	24,953
以下各項的減值虧損／(減值虧損撥回)：		
– 貿易及其他應收款	948,833	71,735
– 應收合營企業款項	347,296	–
– 應收聯營公司款項	–	13,187
– 應收附屬公司非控股股東款項	28,023	(10,123)
– 於聯營公司的權益	–	101,371
– 物業、廠房及設備	20,790	–
– 商譽	17,674	–
重組境外債務的收益	–	(26,638,316)
以實物結算債務虧損	239,915	138,509
其他	(9,229)	(32,570)
	1,587,716	(26,333,764)

6. 所得稅開支

截至下列日期止六個月

二零二五年	二零二四年
六月三十日	六月三十日
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(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

165,389 114,426

土地增值稅

135,995 139,724

其他司法權區

— (894)

301,384 253,256

遞延稅項：

中國

(48,916) 277,700

其他司法權區

— 1,016

(48,916) 278,716

252,468 531,972

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%(截至二零二五年六月三十日止六個月：26.5%)。

7. 期內(虧損)／溢利

截至下列日期止六個月

二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
-----------------------------------	-----------------------------------

期內(虧損)／溢利乃扣除／(計入)以下各項之後達致：

以下各項的利息：

銀行及其他借款	2,409,167	2,606,658
優先票據及債券	1,034,040	643,748
可轉換債券	—	10,350
應付一間合營企業款項	21,601	21,726
租賃負債	54,673	61,401
	3,519,481	3,343,883
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(668,485)	(713,486)
	2,850,996	2,630,397
可供銷售物業減值(計入銷售成本)	3,133,184	844,865
員工成本	98,910	199,610
物業、廠房及設備折舊	139,154	164,447
使用權資產折舊	41,971	32,914

8. 股息

本公司董事不建議或宣佈派付截至二零二五年六月三十日止六個月任何股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股(虧損)/盈利

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	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)/盈利：		
就每股基本虧損而言之(虧損)/盈利，即本公司股東應佔之期內(虧損)/溢利	(8,814,418)	22,311,990
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(虧損)/盈利而言之(虧損)/盈利	<u>(8,814,418)</u>	<u>22,322,340</u>
股份數目：		
普通股加權平均數目(就每股基本盈利而言)	4,097,603	3,381,355
潛在攤薄普通股的影響：		
可轉換債券	<u>1,050,204</u>	<u>944,447</u>
普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)	<u>5,147,807</u>	<u>4,325,802</u>

就計算本公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間的每股基本盈利而言，已發行普通股加權平均數已計及於轉換已發行強制可換股債券後的已發行普通股。

每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本公司每股基本虧損金額並無調整，因強制可轉換債券的轉換對每股虧損金額具反攤薄作用。

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，本公司並無假設其上市聯營公司發行的購股權獲行使，因為購股權的各自假設行使價高於其各自平均市價。

10. 貿易及其他應收款

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	1,053,810	1,066,928
減：預期信貸虧損撥備	(594,020)	(609,442)
	<u>459,790</u>	<u>457,486</u>
租金應收款	127,158	161,493
其他應收款	22,856,076	23,877,707
抵押按金	646,121	657,141
減：預期信貸虧損撥備	(7,521,588)	(6,600,793)
	<u>15,980,609</u>	<u>17,934,055</u>
合同資產	—	44,061
合同成本	349,871	416,517
墊付承包商及供應商款項	1,575,667	1,341,002
就可能購買土地使用權及物業項目支付之訂金	4,233,700	4,234,750
減：減值	(987,936)	(987,936)
	<u>3,245,764</u>	<u>3,246,814</u>
其他稅項預付款	<u>2,077,903</u>	<u>2,143,920</u>
	<u>23,816,762</u>	<u>25,745,348</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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	3,131	64,136
61至180日	21,191	7,479
181至365日	67,191	35,866
1至2年	192,585	316,365
2至3年	197,894	91,159
超過3年	<u>571,818</u>	<u>551,923</u>
	<u>1,053,810</u>	<u>1,066,928</u>

11. 貿易及其他應付款

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	17,870,662	18,803,519
其他應付款	35,842,294	33,839,716
應付收購附屬公司代價	1,420,493	1,420,493
其他應付稅項	4,485,443	4,596,095
	<u>59,618,892</u>	<u>58,659,823</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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	184,549	450,108
61至180日	327,332	579,925
181至365日	747,501	301,798
1至2年	7,598,303	7,765,204
2至3年	8,159,079	8,810,898
3年以上	853,898	895,586
	<u>17,870,662</u>	<u>18,803,519</u>

管理層討論及分析

業務回顧

於報告期內，本集團始終將「保交付」作為經營修復的核心任務，同步加速化解境內債務風險，並通過強化成本管控、提升銷售造血能力，推動經營基本面呈現築底修復態勢。

報告期內，本集團實現物業合同銷售額約人民幣40.2億元，合同銷售建築面積約43.6萬平方米。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	21.4	188
中西部核心區	10.7	158
華東	1.2	25
環渤海	6.9	65
合計	40.2	436

本集團持續深耕粵港澳大灣區核心城市，於二零二五年六月三十日，粵港澳大灣區的土地儲備總建築面積約539萬平方米，權益建築面積約406萬平方米。

未來展望

在行業政策利好與市場信心持續修復的背景下，本集團將把握行業復甦視窗期，聚焦三大核心策略：深化銷售去化，加速資源整合；攻堅債務重組，優化資本結構；築牢經營基礎，探索輕資產代建等新盈利模式。以構建可持續經營能力、重塑市場信心，推動本集團實現可持續穩健發展，持續為股東、投資者及社會創造價值。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。報告期內，本集團的總營業額約為人民幣44.66億元，較二零二四年同期之約人民幣47.34億元減少約人民幣2.68億元，下降5.7%。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85.8%、12.8%和1.4%。

報告期內，本集團銷售物業收入約為人民幣38.29億元，較二零二四年同期之約人民幣39.94億元減少約人民幣1.65億元，下降4.1%。所交付物業的總樓面面積較二零二四年同期之41萬平方米增加至51萬平方米，上升24.4%。

毛利及毛利率

報告期內，本集團毛損為約人民幣28.41億元，較二零二四年同期之毛損約人民幣2.03億元上升1,299.5%。本集團毛虧損率為63.6%。若撇除計入銷售成本的可供銷售物業減值虧損，二零二五年首六個月，本集團毛利為約人民幣2.92億元，較二零二四年同期同等口徑之毛利人民幣6.42億元下降54.5%。

其他收入、收益及虧損

報告期內，其他收入、收益及虧損主要包括預期信貸虧損約人民幣13.24億元以及以實物繳付債務之虧損約人民幣2.40億元及其他虧損約人民幣0.24億元。

銷售及行政開支

報告期內，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣1.60億元，較二零二四年同期之約人民幣2.50億元下降36.0%。行政開支總額約為人民幣3.49億元，較二零二四年同期之約人民幣5.10億元下降31.6%，主要是由於本集團持續精簡組織架構及有效控制成本及開支所致。

本公司股東應佔虧損

報告期內，本公司股東應佔虧損約為人民幣88.14億元，而二零二四年同期則錄得溢利約人民幣223.12億元，其中包括境外債務重組收益約人民幣266.38億元。

財務狀況

於二零二五年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣1,450.04億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,595.05億元)，負債總額約為人民幣1,801.77億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,853.73億元)。

於二零二五年六月三十日，流動比率(根據總流動資產除以總流動負債計算)為0.8(二零二四年十二月三十一日：0.9)。

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團現金及銀行存款約人民幣3.28億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣8.86億元)。於二零二五年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣19.70億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣22.54億元)。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。

於二零二五年六月三十日，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22.98億元，其中93.6%以人民幣計值，6.4%以其他貨幣(主要是港元及加元)計值。

借款、優先票據及公司債券

於二零二五年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣494.51億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣511.80億元)，優先票據及公司債券約為人民幣233.59億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣226.25億元)。

還款年期	二零二五年	二零二四年
	六月三十日 (人民幣百萬元)	十二月三十一日 (人民幣百萬元)
按需要時償還及1年以內	56,768	53,662
1年以上但未超過2年	1,722	4,626
2年以上但未超過5年	4,012	5,272
5年以上	10,308	10,245
	<u>72,810</u>	<u>73,805</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

於二零二五年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款、若干第三方、合營企業及聯營公司的銀行借款提供擔保額約為人民幣637.41億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣664.45億元)而承擔或然負債。

本集團就授予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

於二零二五年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本為人民幣117.51億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣129.44億元)。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承諾產生之承擔約為人民幣33.46億元(二零二四年十二月三十一日：人民幣38.33億元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項以及銀行借款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及可轉換債券以及以港幣計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。管理層密切監控外匯風險，於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團將約為人民幣601.68億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣653.70億元)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

報告期後，未有發生任何對本集團有重大影響的重大事項。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四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

截至二零二五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。截至二零二五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，惟以下偏離除外：

根據企業管治守則的守則條文第C.1.5條，獨立非執行董事及其他非執行董事通常應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，一位非執行董事未能出席本公司於二零二五年六月二十六日舉行之股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)。

根據企業管治守則守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會並解答股東提出的相關問題。然而，本公司董事會主席Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生因其他緊急業務承擔導致不可避免的日程安排衝突，而未能出席二零二五年股東週年大會。董事會深知其出席股東週年大會的重要性，並對其缺席表示遺憾。為確保股東問題得到充分解答，董事會其他成員及高級管理層成員已出席並代表作出回應。

提名委員會組成變動

非執行董事史莉莉女士(「史女士」)獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)成員，自二零二五年八月二十八日生效。史女士於董事會之其他職務維持不變。於委任史女士後，提名委員會有一名不同性別的董事，且仍由大多數獨立非執行董事組成。上述委任乃回應上市規則附錄C1所載的經修訂企業管治守則而實施。

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，彼等於截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團聘用約2,868名僱員(二零二四年十二月三十一日：3,123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二零二五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二零二五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
執行董事
鄭少輝

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為鄭少輝先生及蔣展鴻先生；非執行董事為郭梓文先生、*Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli*先生及史莉莉女士；及獨立非執行董事為張國強先生、李鏡波先生及黃煒強先生。