
奥园集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节发生的重大变化如下：

一、主营业务盈利能力下降的风险

公司 2025 年上半年营业总收入为 44.64 亿元，相较 2024 年上半年下降了 5.97%，2025 年上半年录得净利润为-69.23 亿元，亏损幅度较上年同期进一步扩大，公司盈利能力处于较差水平。

二、流动性紧张的风险

2025 年上半年，公司销售情况仍不理想，导致逾期债务及未决诉讼规模仍维持在较高水平，品牌受损的情况未获好转，公司仍处于流动性紧张的状态。截至 2025 年 6 月 30 日，公司货币资金余额 20.27 亿元，较 2024 年末减少 21.52%；货币资金中受限资金 17.36 亿元，占本期末货币资金余额比重为 85.64%。截至 2025 年 6 月 30 日，公司短期借款余额为 51.81 亿元，较 2024 年末减少 1.18%；公司一年内到期的非流动负债余额为 501.82 亿元，较 2024 年末增加 6.79%；公司流动资产规模为 1,295.35 亿元，流动负债规模为 1,815.52 亿元，公司短期偿债能力仍处于较弱水平。

三、受限资产规模较大的风险

截止 2025 年 6 月 30 日，公司的受限资产主要为存货、投资性房地产、固定资产和货币资金等，账面价值合计 675.35 亿元，占 2025 年 6 月 30 日总资产的 47.07%。公司受限资产规模较大，在一定程度上影响了公司在面临偿付压力时的资产变现能力。若公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被其债权人冻结甚至处置，这将对公司声誉及正常生产经营造成不利影响，同时也会影响公司偿债能力。

四、债务逾期的风险

截止 2025 年 6 月 30 日，公司存在规模较大的逾期债务，其中公司债券涉及逾期本息 5.40 亿元，银行贷款逾期本金 191.56 亿元，其他类型贷款逾期本金 237.37 亿元，公司存在较大还款压力与涉诉风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	10
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

释义

公司、本公司、发行人	指	奥园集团有限公司
本报告	指	奥园集团有限公司公司债券中期报告（2025 年）
存续债券	指	奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2019 年公司债券(第一期)（品种二）、奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2020 年公司债券(第一期)、奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）、奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
H 奥园 02	指	奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)，曾用简称：19 奥园 02
H20 奥园 1	指	奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2020 年公司债券(第一期)，曾用简称：20 奥园 01
H20 奥园 2	指	奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），曾用简称：20 奥园 02
H21 奥园	指	奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，曾用简称：21 奥园债
募集说明书	指	《奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》、《奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》、《奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券持有人会议规则	指	《奥园集团有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》、《奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
债券受托管理协议	指	《奥园集团有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》、《关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
中国奥园	指	中国奥园集团股份有限公司
主承销商、受托管理人	指	西南证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
西南证券	指	西南证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

章程、公司章程	指	奥园集团有限公司章程
报告期	指	2025 年 1 月-6 月
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	奥园集团有限公司
中文简称	奥园集团
外文名称（如有）	AoyuanGroupCompanyLimited
外文缩写（如有）	AoyuanGroup
法定代表人	林显团
注册资本（万元）	611,000
实缴资本（万元）	611,000
注册地址	广东省广州市 番禺区南村镇万惠一路 48 号 2302
办公地址	广东省广州市 天河区黄埔大道西 108 号 20 层
办公地址的邮政编码	510630
公司网址（如有）	http://www.aoyuan.com.cn
电子信箱	ayxinfang@aoyuan.net

二、信息披露事务负责人

姓名	陈志斌
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务中心总经理
联系地址	广州市天河区黄埔大道西 108 号 20 层
电话	020-38686666-8388
传真	020-38686688
电子信箱	chzhbin@aoyuan.net

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：广东奥园置业有限公司

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

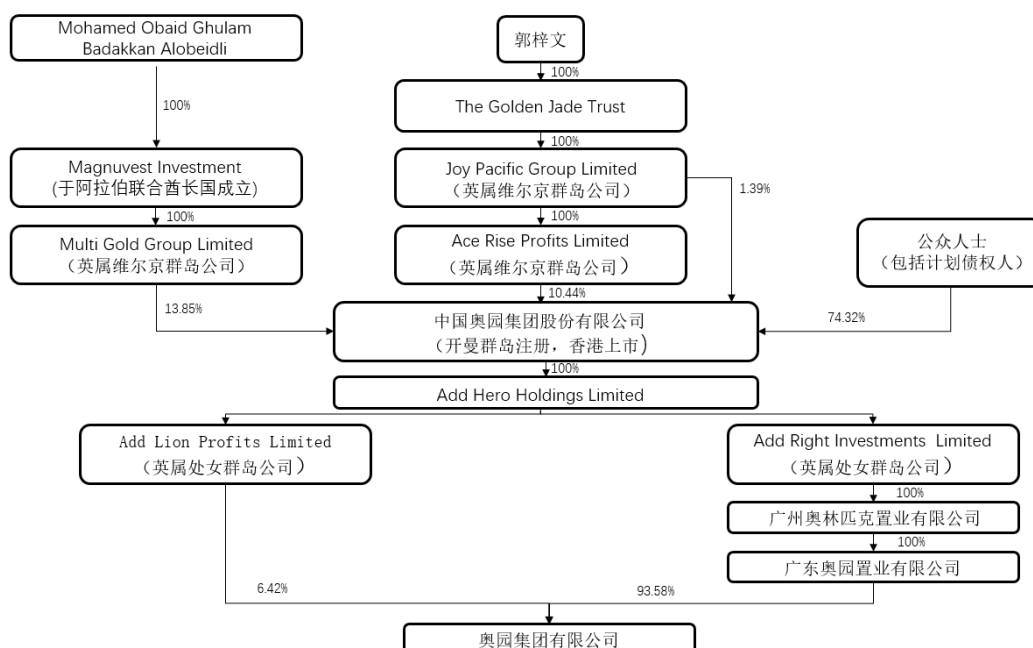
报告期末控股股东资信情况：控股股东广东奥园置业有限公司主要资产均纳入发行人合并范围，控股股东单体资信状况未出现重大不利变化。

报告期末实际控制人资信情况：无

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：无

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

根据公司间接控股股东中国奥园集团股份有限公司于 2024 年上半年已生效的重组协议约定，境外相关地产项目所产生的任何现金或权益，均应偿还重组协议项下债务。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

公司于 2024 年 9 月引入战略投资者，使得发行人股权结构发生变更，报告期内，发行人处于无实际控制人状态。

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

□适用 √不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更**

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	杨海能	副总裁	辞任	2025 年 3 月	不适用
高级管理人员	邱少坤	副总裁	辞任	2025 年 1 月	不适用
高级管理人员	蒋展鸿	总裁	聘任	2025 年 3 月	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 37.5%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：林显团

发行人的董事长或执行董事：林显团

发行人的其他董事：无

发行人的监事：何国平

发行人的总经理：林显团

发行人的财务负责人：陈志斌

发行人的其他非董事高级管理人员：蒋展鸿、陈志斌、谭毅、董文雅、殷冀

五、公司业务和经营情况**（一） 公司业务情况****1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况**

公司主营业务为房地产开发业务，2023 年 6 月 15 日，中华人民共和国住房和城乡建设部向公司颁发了中华人民共和国房地产开发企业一级资质证书，证书编号：建开企（2013）1358 号，证书有效期至 2025 年 12 月 5 日。

公司经营范围：房地产咨询;房地产经纪;物业管理;互联网销售（除销售需要许可的商品）;酒店管理;餐饮管理;项目策划与公关服务;咨询策划服务;企业形象策划;以自有资金从

事投资活动;信息技术咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;体育场地设施工程施工;体育用品及器材批发;体育用品及器材零售;体育赛事策划;体育竞赛组织;体育健康服务;健康咨询服务（不含诊疗服务）;养老服务;国内贸易代理;计算机及办公设备维修;网络技术服务;科技中介服务;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）;企业管理咨询;房地产开发经营。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

2025 年上半年，中国房地产行业仍处于深度调整期，“止跌回稳”是行业主旋律，市场呈现“总量收缩，结构分化”的鲜明特征，房地产行业在走向健康发展的道路上仍需面对诸多挑战。

（1） 市场仍处在下行阶段，但核心资产仍有较强韧性。

根据国家统计局数据，2025 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 46,658 亿元，同比下降 11.2%，其中住宅投资 35,770 亿元，下降 10.4%。施工、新开工、竣工面积均进一步下降（施工-9.1%，新开工-20.0%，竣工-14.8%）。销售也维持下降趋势，1-6 月份全国新建商品房销售面积 45,851 万平方米，同比下降 3.5%；其中住宅销售面积下降 3.7%。新建商品房销售额 44,241 亿元，下降 5.5%；其中住宅销售额下降 5.2%。6 月末全国商品房待售面积 76,948 万平方米，同比增长 4.1%。全国市场总体仍处于下行阶段，但核心城市市场整体保持平稳运行，重点城市改善型住房需求继续释放，“好城市+好房子”将成为后续行业发展重点。

（2） 市场分化行情延续

一线城市及强二线城市表现平稳。其中，一线城市在优质供给增加、较强的购房需求支撑等因素带动下，市场保持较高活力，虽然二季度以来市场有所降温，但上半年整体新建商品住宅销售面积同比均增长。根据中指数据，上半年，北京、上海新建商品住宅网签成交面积同比均小幅增长，深圳、广州同比增幅均超 15%，二线城市中杭州、成都优质改善楼盘继续延续较高热度，上半年新房成交保持平稳，市场分化延续。

（3） 政策支持持续出台，促市场止跌回稳

2025 年上半年，随着房地产市场形势的变化，中央对房地产的定调也出现阶段性调整。3 月两会《政府工作报告》中明确“持续推动房地产市场止跌回稳”。4 月 25 日，中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，对前期政策取得的效果做出肯定，并提出“加大高品质住房供给”，强调“优化存量商品房收购政策”。6 月 13 日国常会指出“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性”，“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为市场释放了政策进一步加力的积极信号。各地也纷纷出台如取消限售、税费优惠、购房补贴等专项政策，为市场平稳转型提供稳定支持。

（4） 行业集中度进一步提升

2025 年上半年，百强房企销售总额为 18364.1 亿元，同比下降 11.8%。但行业集中度持续上升，TOP10 房企销售额累计为 9333.7 亿元，占百强企业总销售额的 50.8%；TOP20 房企销售额共计 10000 亿元，占比 54.5%。从这一数据可以看出，尽管行业整体销售额在下滑，但头部房企占比持续提升。从房企性质看，国央企优势进一步显现，头部房企绝大多数为央国企或部分混合制房企，凭借资金、品牌、土地储备等优势，国央企市场份额不断扩大。

总的来说，2025 年的中国房地产行业正经历一场深刻的结构性变革和模式重塑。短期内市场依然承压，但剧烈的调整中也蕴含着行业走向健康发展的契机。未来的市场将不再普涨普跌，而是分化与结构性的机会并存，对企业运营能力、产品力和政策精准度都提出了更高要求。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司进一步完成“保交付”任务，同时逐步完成债务重组及展期等相关事项，主营业务经营情况未产生明显好转，公司销售情况下滑，资金流动性风险进一步扩大，未来生产经营及偿债能力受市场影响较大。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产开发	38.69	35.61	7.96	86.68	40.37	37.45	7.23	85.04
租金	0.33	0.24	26.47	0.74	0.63	0.46	27.06	1.32
酒店	0.69	0.49	29.22	1.54	0.84	0.58	30.18	1.76
其他	4.93	3.76	23.80	11.04	5.64	3.89	30.89	11.87
合计	44.64	40.10	10.17	100	47.47	42.39	10.71	100

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

本期租金收入和成本较上年同期分别下降 47.62%和 47.83%，主要因为 2025 年上半年市场租赁需求有所下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

报告期内，全国地产开发投资额、新开工面积及销售面积均呈下降趋势，但在全社会的共同努力下，市场正在转型的阵痛中逐步恢复，房地产企业需更加严格的把控产品品质，降低成本，及时调整经营策略，继续向“高质量、可持续”逐步转型。

在公司营运层面，面对行业的深度调整，本公司以实际行动确保日常经营、销售及交楼的各项目标。持续精简组织架构，优化员工团队，压缩经营成本，保持公司稳定的经营。保交付是本公司确保稳定经营的重中之重，通过保交付盘活资金，修复企业信用，也为项目销售奠定良好基础，形成良性循环。

同时，公司也在积极推债务重组工作。本公司已与若干境内金融机构达成合同安排，

本金金额约人民币 10.14 亿元借款的现有境内融资安排获得展期。后续将积极推进境内债务的全面重整，以建立缓解债务压力的长效机制，并强化现金流风险管控体系，保障公司经营安全。

2025 年上半年，本公司实现约 5276 套房源交付，交付面积约 48 万平方米。基本按照时间进度完成公司计划。在目前行业正处于周期性调整的情况下，奥园集团自上而下高度重视项目交付。在各级政府大力支持和指导下，集团联合区域项目团队克服资金短缺、材料供给不足的问题，通过精细的预算和合理的资金调配保障了项目交付进度。

后续本公司将继续保持初心，开源节流，确保项目的开发建设和顺利交付，加快销售回款。同时以坦诚和负责任的态度继续向境内外债权人争取达成更为合适债务解决方案，为公司未来经营提供更为健康可持续的条件。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司正在积极推动境内债务的全面重组，以建立缓解债务压力的长效机制，并强化现金流风险管控体系，保障公司经营安全。目前境内债务重组计划方案已经基本完善，正在征求各方（包括债权人）意见，将在获得实质性进展时及时进行披露。

（2）公司一直与境内各债权人积极磋商借款重续及展期。2025 年上半年，本公司与若干境内金融机构达成合同安排，境内借款本金金额约人民币 10.14 亿元的现有境内融资安排获展期。

（3）公司继续落实措施以加速在建及完工项目的销售。2025 年上半年，公司合同销售额约人民币 40.2 亿元，面积 43.62 万平方米。

（3）严格控制各项开支，持续精简组织架构，优化人员配置。

（4）积极与各合作单位保持友好沟通，争取就逾期/未偿还等应付款项达成友好和解。

（5）公司将持续积极探索潜在的资产出售机会，在合适的机会下出售资产填补流动性。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

公司自设立以来，严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均具备独立性。

1、业务独立

公司从事的主营业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅、附属或配套商业、城市综合体等，收入主要来自于房地产销售收入。公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司报告期内发生的关联交易及关联担保等行为均是按正常经营业务和条件进行，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

2、资产独立

公司已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。公司各项资产权属清晰、完整，公司对该等资产享有独立完整的法人财产权。

3、人员独立

发行人人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，公司高级管理人员在公司领取报酬。发行人建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。发行人的董事、监

事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》、《中外合资经营企业法》及其他法律、法规、规范性文件、《公司章程》规定的程序进行；不存在股东超越公司执行董事、股东会出人事任免决定的情况。

4、机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》、《中外合资经营企业法》、《证券法》的要求建立了法人治理结构，执行董事、股东会、监事和管理层均独立运行，还设有财务部、审计部、债务重组委员会、法务部、成本部、客服营销部、人事综合部、党委办公室等内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备完全的独立性、完整性。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东或主要关联方混合纳税的情形。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为确保公司关联交易正常开展，为保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和出资人的合法权益，公司根据《公司法》、《中华人民共和国外商投资法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，根据公司实际情况制定了关联交易管理的相关内部审批流程，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，并充分发挥监事的监督作用，严格履行关联股东回避表决程序，及时履行信息披露义务。

公司遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。公司采取有效措施防止关联方以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动遵循商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的基本原则和采取的具体措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则；五是必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☒是 ☐否

违反约定或者承诺情况及对债券持有人权益的影响

公司在 2023、2024 年内对存续的公司债券召开持有人会议，审议通过了调整本息偿付安排议案，各债券分期兑付本息。因公司回款远不及预期，难以按期兑付相应债券分期本息，故公司提请召开各债券 2025 年第一次债券持有人会议提请审议调整债券本息兑付安排，各债券持有人会议结果及偿付执行情况如下：

H20 奥园 1、H21 奥园：

召开 2025 年第一次债券持有人会议，审议通过调整债券本息兑付计划，原债券兑付时间点调整至 2025 年 9 月 30 日。

H 奥园 02：

原定于 2025 年 2 月 28 日需兑付的部分利息及 2025 年 4 月 30 日需兑付的第一期分期本息均未能实际按时兑付，公司于 2025 年 7 月 9 日召开持有人会议，经会议审议通过《关

于处置“H 奥园 02”部分增信资产偿还债券本息及调整兑付安排的议案》。债券持有人同意处置债券项下增信资产用于偿还债券本息，同时债券前期所有兑付安排调整至 2025 年 9 月 30 日兑付。

H20 奥园 2:

2025 年第一次持有人会议审议调整债券本息兑付计划的议案未获债券持有人会议通过，截止本报告报出日，公司未能完成本期债券 2025 年 3 月 31 日、2025 年 5 月 30 日应兑付的部分本金及利息，公司仍在积极与持有人协商偿付方案。

公司存续债券的具体兑付情况及后续计划，详见公司在上海证券交易所公开披露的相关公告。

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	H 奥园 02
3、债券代码	155688
4、发行日	2019 年 8 月 30 日
5、起息日	2019 年 9 月 3 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 4 月 30 日
8、债券余额	14.17
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	2023 年 9 月 6 日，发行人公告本期债券 2023 年第八次债券持有人会议决议公告，债券持有人审议通过了变更债券兑付安排的等事项，本次会议定义本期债券本息兑付安排参考“基准日”即 2023 年 6 月 30 日作为利息及小额兑付安排参考，具体兑付安排如下：1、本金兑付将拆分多个时间点进行兑付，（1-首期兑付安排）2023 年 9 月 15 日前，向本期债券持有人兑付所持本期债券数量的 5.54%，兑付每张债券金额为剩余面值及截至 2023 年 8 月 29 日的全部应计未付利息之和，兑付完成后，相应债券份额进行注销；（2-小额兑付安排）发行人将于 2023 年 12 月 30 日和 2024 年 6 月 30 日分别向债权登记日在册的每个证券账户兑付其所持有的本期债券张数不超过 500 张（利息同时计算至兑付日），兑付完成后，相应债券份额注销；（3-本金偿付安排）除上述本息兑付安排外，本期债券本金兑付安排按照如下日期及本金比例进行兑付：2025 年 4 月 30 日兑付 10%，2025 年 7 月 30 日兑付 10%，2025 年 10 月 30 日兑付 20%，2026 年 1 月 30 日

	<p>兑付 30%，2026 年 4 月 30 日兑付 30%；（4-利息兑付安排）本次债券维持原有票面利率不变，截至基准日应计未付利息按照如下日期及比例进行兑付：2023 年 12 月 30 日兑付 5%，2024 年 6 月 30 日兑付 15%，2024 年 10 月 30 日兑付 25%，2025 年 2 月 28 日兑付 55%。基准日后新增利息，除上述 1、2 项约定的部分本息兑付安排外，剩余在第 4 项每期应支付的本金兑付金额截至每个兑付日应计未付利息随该期本金兑付金额同时兑付，利随本清。同时，发行人也为本期债券全部未付本息的兑付追加奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权进行抵质押以及“奥园龙川玖著公寓”、“临澧奥园广场商铺及购物中心”穿透后 100%股权对应的股权收益权为本期债券提供增信担保。</p> <p>2025 年 7 月 14 日，发行人公告本期债券 2025 年第一次债券持有人会议决议，审议通过了变更债券兑付安排等事项，具体为本期债券 2023 年第八次债券持有人会议审议通过的议案中发行人需于 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 9 月 30 日期间兑付的债券本息将统一调整至 2025 年 9 月 30 日兑付。</p> <p>此外，根据本期债券持有人于 2025 年第一次债券持有人会议中审议通过《关于处置“H 奥园 02”部分增信资产偿还债券本息及调整兑付安排的议案》，公司可按照议案要求处置本期债券项下增信，回款在先行扣除/支付本次持有人会议相关费用后应专项用于清偿本期债券。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定转让。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	奥园集团有限公司（面合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）
2、债券简称	H20 奥园 1
3、债券代码	163188
4、发行日	2020 年 2 月 28 日
5、起息日	2020 年 3 月 3 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 4 月 30 日
8、债券余额	25.22
9、截止报告期末的利率(%)	5.50

10、还本付息方式	<p>2023 年 6 月 5 日，发行人公告本期债券 2023 年第二次债券持有人会议决议更正公告，债券持有人审议通过了变更债券兑付安排的等事项，并约定以 2023 年 5 月 30 日为本期债券展期“基准日”。2025 年 7 月 9 日发行人公告本期债券 2025 年第一次债券持有人会议结果公告，审议的变更本息兑付议案获通过。议案通过后，本期债券兑付安排如下：</p> <p>（一）2025 年 9 月 30 日（含）前：</p> <p>1、向所有符合“小额兑付”账户兑付不超 870 张债券本息；</p> <p>2、兑付本期债券截止基准日前所有应计未付利息；</p> <p>3、兑付本期债券 20%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（二）2025 年 10 月 30 日（含）前：</p> <p>兑付本期债券 20%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（三）2026 年 1 月 30 日（含）前：</p> <p>兑付本期债券 30%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（四）2026 年 4 月 30 日（含）前：</p> <p>兑付本期债券 29.85%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定转让。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	H20 奥园 2
3、债券代码	163911
4、发行日	2020 年 8 月 4 日
5、起息日	2020 年 8 月 6 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 5 月 30 日
8、债券余额	11.76
9、截止报告期末的利率(%)	5.65
10、还本付息方式	<p>2023 年 6 月 30 日，发行人公告本期债券 2023 年第二次债券持有人会议决议公告，债券持有人审议通过了调整债券兑付安排等议案，并约定以 2023 年 6 月 30 日为本期债券展期“基准日”。2024 年 6 月 24 日，发行人提请召开本期债券 2024 年第二次债券持有人会</p>

	<p>议，审议调整债券兑付安排等事项，7月1日公告持有人会议决议，审议的调整本息兑付议案获表决通过。议案通过后，本期债券兑付安排如下：</p> <p>（一）2024年7月12日（含）前： 兑付本期债券0.15%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（二）2025年3月31日（含）前： 1、向所有符合“小额兑付”账户兑付不超750张债券本息； 2、兑付本期债券截止基准日前所有应计未付利息。</p> <p>（三）2025年5月30日（含）前： 兑付本期债券10%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（四）2025年8月30日（含）前： 兑付本期债券10%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（五）2025年11月30日（含）前： 兑付本期债券20%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（六）2026年2月28日（含）前： 兑付本期债券30%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（七）2026年5月30日（含）前： 兑付本期债券29.85%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>截止本报告报出日，公司未能完成本期债券2025年3月31日、2025年5月30日应兑付的部分本金及利息，公司仍在积极与持有人协商偿付方案。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定转让。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	本期债券未能在2025年3月31日、2025年5月30日按时完成部分本息的兑付，且持有人会议未通过相关调整本息兑付计划的议案，已触发相关债券违约条款。截止本报告披露日，发行人正积极与本期债券持有人、受托管理人协商债券处置方案，后续将及时公告处置进展。

1、债券名称	奥园集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券
2、债券简称	H21 奥园
3、债券代码	188326
4、发行日	2021年6月29日
5、起息日	2021年7月2日

6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 5 月 30 日
8、债券余额	18.17
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	<p>2023 年 6 月 8 日，发行人公告本期债券 2023 年第一次债券持有人会议决议公告，债券持有人审阅通过了变更债券兑付安排的等事项，并约定以 2023 年 6 月 30 日为本期债券展期“基准日”。2025 年 5 月 16 日发行人公告本期债券 2025 年第一次债券持有人会议决议公告，审议的调整本息兑付议案获通过。议案通过后，本期债券兑付安排如下：</p> <p>（一）2025 年 9 月 30 日（含）前：</p> <p>1、向所有符合“小额兑付”账户兑付不超 750 张债券本息；</p> <p>2、兑付本期债券截止基准日前所有未偿付的应计未付利息；</p> <p>3、兑付本期债券 20%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（二）2025 年 11 月 30 日（含）前：</p> <p>兑付本期债券 20%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息；</p> <p>（三）2026 年 2 月 28 日（含）前：</p> <p>兑付本期债券 30%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p> <p>（四）2026 年 5 月 30 日（含）前：</p> <p>兑付本期债券 28.85%本金及该部分本金于基准日后产生的对应利息。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定转让。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	155688
债券简称	H 奥园 02
债券约定的投资者保护条款名	在募集说明书中约定了交叉违约及加速清偿等投资者

称	保护条款。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	本公司已为本期债券提供多项目车位、商铺抵押以及部分股权质押作为增信，相关登记已全部完成。同时于 2023 年完成追加部分项目股权收益权作为增信。经债券持有人会议审议通过，已豁免上述债券的交叉违约及加速清偿条款。
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	因未能于 2025 年 4 月 30 日完成原定的本金或利息兑付，触发投资者保护条款。经多次与债券持有人协商，发行人于 2025 年 7 月 9 日提请召开本期债券 2025 年第一次债券持有人会议，审议通过了变更债券兑付安排等事项。债券持有人同意处置本期债券增信用于偿还本期债券本息，同时同意本期债券此前兑付时间节点统一调整至 2025 年 9 月 30 日（含）前兑付。

债券代码	163911
债券简称	H20 奥园 2
债券约定的投资者保护条款名称	在募集说明书中约定了交叉违约及加速清偿等投资者保护条款。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	本公司已为本期债券提供部分项目股权收益权作为增信担保，相关登记已全部完成。经债券持有人会议审议通过，已豁免上述债券的交叉违约及加速清偿条款。
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	因未能于 2025 年 3 月 31 日、2025 年 5 月 30 日前完成本期债券原定的部分本息兑付安排，触发投资者保护条款。截止本报告披露日，本公司正积极与本期债券持有人、受托管理人协商后续处置方案，包括但不限于债券项下增信的处置变现、继续商议展期方案等方式，后续将及时公告相关进展。

债券代码	163188、188326
债券简称	H20 奥园 1、H21 奥园
债券约定的投资者保护条款名称	在募集说明书中约定了交叉违约及加速清偿等投资者保护条款。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	本公司已为本期债券提供部分项目股权或转让收益权作为增信担保，相关登记已全部完成。经债券持有人会议审议通过，已豁免上述债券的交叉违约及加速清偿条款。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□ 适用 √ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

√ 适用 □ 不适用

债券代码：155688

债券简称	H 奥园 02
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	增信机制：发行人已为本期债券提供了部分车位、商铺抵押以及项目股权收益权作为增信；偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定债券持有人会议规则；3、充分发挥债券受托管理人作用；4、严格履行信息披露义务；5、设立偿债资金专项账户，加强偿债资金监管；6、发行人承诺。偿债计划：发行人已公告本期债券调整后的兑付兑息日，详见公司于上交所的相关公告。
变更原因	2025 年 7 月 9 日发行人提请召开“H 奥园 02”2025 年第一次持有人会议，审议变更本息兑付安排等事项，并于 2025 年 7 月 14 日公告了上述持有人会议决议，审议议案获得通过。详细情况见发行人于 2025 年 7 月 25 日披露的《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）复牌暨重大事项的公告》。
变更取得有权机构批准情况	经持有人会议审议通过
变更对债券持有人利益的影响	变更后，本期债券将执行新的本息兑付方案，为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。

债券代码：163188

债券简称	H20 奥园 1
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	增信机制：发行人已为本期债券提供了部分项目股权收益权以及项目保证担保；偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定债券持有人会议规则；3、充分发挥债券受托管理人作用；4、严格履行信息披露义务；5、设立偿债资金专项账户，加强偿债资金监管；6、发行人承诺。偿债计划：发行人已公告本期债券调整后的兑付兑息日。
变更原因	2025 年 6 月 23 日发行人提请召开“H20 奥园 1”2025 年第一次持有人会议，审议变更本息兑付安排等事项，并于 2025 年 7 月 9 日公告了上述持有人会议决议，审议议案获得通过。详细情况见发行人于 2025 年 7 月 25 日披露的《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）复牌暨重大事项的公告》。
变更取得有权	经持有人会议审议通过

机构批准情况	
变更对债券持有人利益的影响	变更后，本期债券将执行新的本息兑付方案，为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。

债券代码：188326

债券简称	H21 奥园
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	增信机制：发行人已为本期债券提供了部分项目股权收益权质押担保；偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定债券持有人会议规则；3、充分发挥债券受托管理人作用；4、严格履行信息披露义务；5、设立偿债资金专项账户，加强偿债资金监管；6、发行人承诺。偿债计划：发行人已公告本期债券调整后的兑付兑息日。
变更原因	2025 年 5 月 9 日发行人提请召开“H21 奥园”2025 年第一次持有人会议，审议调整本息兑付安排等事项，并于 2025 年 5 月 16 日公告了上述持有人会议决议，审议议案获得通过。详细情况见发行人于 2025 年 7 月 25 日披露的《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券复牌暨重大事项的公告》。
变更取得有权机构批准情况	经持有人会议审议通过
变更对债券持有人利益的影响	变更后，本期债券将执行新的本息兑付方案，为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：155688

债券简称	H 奥园 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人为本期债券全部未付本息的对价追加奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权进行抵质押，以及“奥园龙川玖著公寓”、“临澧奥园广场商铺及购物中心”两项目穿透后 100%股权收益权作为担保。 偿债计划：2025 年 7 月 9 日发行人提请召开“H 奥园 02”2025 年第一次持有人会议，持有人审议通过了《关于处置“H 奥园 02”部分增信资产偿还债券本息及调整兑付安排的议案》，同意处置增信资产用于偿还本期债券本息以及重新安排本息兑付计划。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	经本期债券 2025 年第一次持有人会议审议通过，发行人将在议案约定下处置债券项下增信，用于偿还本期债券本息。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司已按前期持有人会议决议约定完成重庆、广州、阳江等地项目车位、商铺及股权等抵质押以及上述两项目股权收益权的质押登记。增信处置工作仍在协商进行中，如有相关进展，将及时公告披露。

债券代码：163188

债券简称	H20 奥园 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人为本期债券提供如下担保：1、位于山东青岛的“青岛翡翠云城”项目所属项目公司穿透后 50%股权对应的股权收益权；2、下属公司广州奥园康城投资有限公司为本期债券提供保证担保函；3、“广州番禺喜来登酒店”项目资产归属发行人及其下属公司的转让收益权；4、“奥园观山海”项目资产归属于发行人及其下属公司的转让收益权。 偿债计划：2025 年 6 月 23 日发行人提请召开“H20 奥园 1”2025 年第一次持有人会议，持有人审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，同意重新安排本息兑付计划。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	偿债计划的调整为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司已按前期持有人会议约定完成全部增信协议的签署及办理。截止本报告报出日，本期债券尚未到达本息偿付日期。

债券代码：163911

债券简称	H20 奥园 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人为本期债券追加广州名盛置业有限公司所持有的广州安建置业有限公司 70%股权对应的股权收益权作为担保。 偿债计划：报告期内无变化，仍按本期债券 2024 年第二次债券持有人会议通过的《关于调整债券本息兑付安排》议案执行。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无变更
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司已按前期持有人会议约定完成全部增信协议的签署及办理；此外，发行人提请召开的本期债券 2025 年第一次持有人会议未能审议通过调整债券本息兑付计划的议案，截止本报告报出日，公司未能完成本期债券 2025 年 3 月 31 日、2025 年 5 月 30 日应兑付的部分本金及利息，公司仍在积极与持有人协商偿付方案。

债券代码：188326

债券简称	H21 奥园
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人为本期债券追加凯毅（广州）置业有限公司所持有的广州安建置业有限公司 30%股权对应的股权收益权作为担保。奥园集团及广州晟益房地产有限公司将下属公司享有开发权利的“武汉奥园誉湖尚居项目”穿透后 88%股权对应在本债券存续期内产生可供支配的全部净收入作为额外偿付来源。 偿债计划：2025 年 5 月 9 日发行人提请召开“H21 奥园

	” 2025 年第一次持有人会议，持有人审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，同意重新安排本息兑付计划。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	偿债计划的调整为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司已按前期持有人会议约定完成全部增信协议的签署及办理。截止本报告报出日，本期债券尚未到达本息偿付日期。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款及其他货币资金	20.27	-21.52	不适用
交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.31	0.02	不适用

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	益的金融资产			
应收账款	应收客户款	5.27	-5.10	不适用
应收款项融资	应收票据	0.07	-5.38	不适用
预付款项	预付款	15.19	17.83	不适用
其他应收款	关联方及其他往来	387.57	-5.45	不适用
存货	开发成本及开发产品	798.62	-8.92	不适用
合同资产	已完工未结算项目	-	-100.00	对应业务子公司已出售
其他流动资产	预付税金	68.06	-6.14	不适用
债权投资	大额存单	-	-100.00	本期重分类至其他流动资产
长期股权投资	对联合营企业的投资	33.03	-8.26	不适用
其他权益工具投资	金融资产投资	2.11	-42.58	部分已出售
其他非流动金融资产	权益工具投资	2.36	-11.47	不适用
投资性房地产	出租的房屋建筑物	66.39	-5.71	不适用
固定资产	房屋建筑物及机器设备	25.05	-7.11	不适用
在建工程	在建工程	0.16	-15.48	不适用
使用权资产	租赁的房屋建筑物	0.78	-20.13	不适用
无形资产	土地使用权	4.58	-2.42	不适用
商誉	以前年度收购子公司溢价	4.05	-4.18	不适用
长期待摊费用	装修费	0.17	-11.32	不适用
递延所得税资产	预提土增税	0.78	-42.84	主要因为减值及亏损转回

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账 面价值）	资产受限部 分的账面价 值	受限资产评 估价值（如 有）	资产受限金额占 该类别资产账面 价值的比例 （%）
货币资金	20.27	17.36		85.64
交易性金融资 产	0.31	0.30		98.64
其他应收款	387.57	0.06		0.01
存货	798.62	565.74		70.84
投资性房地产	66.39	65.77	65.77	99.07
固定资产	25.05	21.75		86.83
无形资产	4.58	3.96		86.46
其他权益工具 投资	2.11	0.42		19.91
合计	1,304.90	675.36	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名 称	账面价值	评估价值 （如有）	受限金额	受限原因	对发行人可 能产生的影 响
货币资金	20.27	0	17.36	保证金冻结，承兑汇 票保证金、 司法冻结	公司流动资 金规模减 少，影响偿 债能力
交易性金融 资产	0.31	0	0.30	司法冻结	司法冻结， 影响该资产 变现
其他应收款	387.57	0	0.06	借款质押	到期无法偿 还贷款，债 权人可能行 使质押权、 影响变现
存货	798.62		565.74	借款抵押、 查封	到期无法偿 还贷款，债 权人可能行 使抵押权
投资性房地 产	66.39	66.39	65.77	借款抵押、 查封	到期无法偿 还贷款，债 权人可能行 使抵押权
固定资产	25.05	0	21.75	借款抵押	到期无法偿 还贷款，债 权人可能行 使抵押权

无形资产	4.58	0	3.96	借款抵押	到期无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
其他权益工具投资	2.11	0	0.42	借款质押	到期无法偿还贷款，债权人可能行使质押权
合计	1,304.90	66.39	675.36		

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
沈阳奥园新城置业有限公司	31.95	15.49	0.01	100	51.46	法律冻结
奥园集团重庆置业有限公司	52.30	-5.66	0.01	100	100	法律冻结
重庆锦奥置业有限公司	20.85	19.06	-0.00	100	99.61	股权出质
成都宜华置业有限公司	31.03	11.15	1.21	100	100	法律冻结、股权出质
广州市万贝投资管理有限公司	28.65	26.14	0.05	65.00	100	法律冻结
奥园集团（英德）有限公司	16.13	-0.04	0.00	100	100	法律冻结、股权出质

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
奥园集团（广东）有限公司	108.22	-2.61	-	100	42.05	法律冻结
广东奥园商业地产集团有限公司	150.68	11.26	-	100	100	法律冻结
珠海来利科技有限公司	15.62	-2.64	-	70.00	100	法律冻结
湘潭星舟置业有限责任公司	16.11	-0.10	0.23	100	100	股权出质
惠州市鸿泰昌实业有限公司	15.63	4.48	4.25	100	100	法律冻结、股权出质
青岛盛季金茂建设发展有限公司	30.53	10.52	-0.00	64.00	100	法律冻结、股权出质
陕西万怡置业有限公司	28.88	3.24	0.98	100	100	法律冻结、股权出质
深圳市奥园实业发展有限公司	40.15	20.76	-	100	100	法律冻结
河北绿科房地产开发有限公司	24.04	-0.83	-	98.36	100	法律冻结、股权出质

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
广州市合胜实业发展有限公司	18.00	-0.05	-	50.30	100	法律冻结、股权出质
西安利申置业有限公司	19.50	4.13	0.58	82.74	100	股权出质
广州市嘉利仓码有限公司	29.50	4.67	-	60.00	100	法律冻结、股权出质
成都奥腾置业有限公司	27.82	17.92	2.94	100	100	股权出质
广州奥虹置业有限公司	15.94	2.03	0.00	80.00	100	法律冻结
东莞市胜新物业投资有限公司	16.11	3.64	2.55	100	100	法律冻结、股权出质
珠海恒誉置业有限公司	22.42	-0.00	-	100	100	股权出质
重庆市汉基伊达置业有限公司	16.98	2.38	0.00	51.00	100	股权出质
郑州望启置业有限公司	23.10	3.95	-	85	57	法律冻结
合计	800.14	148.89	12.81	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：37.65 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.61 亿元，收回：0.01 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：38.25 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：38.25 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：-9.12%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

公司与子公司少数股东的非经营性往来款，主要是由于①部分子公司提出资金需求时，其少数股东未按持股比例配比资金，公司与少数股东通过合作协议约定由公司先行向子公司拨付资金，并按照少数股东的持股比例计提对其应收款项，项目结清调回销售资金时，根据合作协议按照约定的资金成本调回本金和利息；②部分项目公司预售资金回笼良好，为减少资金占用成本，公司对项目公司沉淀资金予以调拨，少数股东同步按股权比例对项目公司的预售资金予以调回，并计入公司其他应收款科目，项目结清时予以冲抵。关联方往来款的形成原因主要是公司与中国奥园其他全资/非全资子公司的临时资金调拨。

报告期内，公司仍有联营合营项目处于开发建设中，因此存在未收回的非经营性往来。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	38.25	100%
合计	38.25	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
珠海市忠 诚海乐商 务服务有 限公司	0.01	11.65	良好	日常运营	资金调回	无固定期限
广东奥园 跨境电商 集团有限 公司	-	7.61	良好	日常运营	经营回款	无固定期限
广西瀚德 集团有限 公司	0.28	2.83	良好	日常运营	项目销售回 款	无固定期限
广州市番 禺金业房 地产开发 有限公司	0.32	4.04	良好	日常运营	资金调回	无固定期限
广东加利 申房地产 开发集团 有限公司	-	2.30	良好	日常运营	项目销售回 款	无固定期限

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☒未完全执行

未完全执行的原因

根据实际经营情况，暂未要求调回。

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 121.43 亿元和 123.79 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.94%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内（ 含）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用类债券	5.40	78.58		83.98	67.84%
银行贷款	17.36	-		17.36	14.02%
非银行金融机构贷款	9.55	-		9.55	7.71%
其他有息债务	-	12.90		12.90	10.43%
合计	32.31	91.48		123.79	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 83.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 577.26 亿元和 562.41 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.57%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	5.40	78.58	-	83.98	14.93%
银行贷款	191.56	5.46	8.38	205.40	36.52%
非银行金融机构贷款	220.88	14.10	2.43	237.41	42.21%
其他有息债务	16.49	19.13	-	35.62	6.34%
合计	434.33	117.27	10.81	562.41	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 83.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 （如为公司信用类债券的， 则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
H 奥园 02	奥园集团有限公司	其他	2.94	本息均逾期	到期未还	2.94	已通过持有人会议调整兑付计划
H20 奥园 2	奥园集团有限公司	其他	2.46	本息均逾期	到期未还	2.46	奥园集团正在积极与其他债权人沟通，制定和落实解决方案

债务名称 （如为公司信用类债券的， 则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	奥园集团合并财务报表范围内子公司	银行	190.69	本金逾期	到期未还	190.69	奥园集团正在积极与银行沟通，制定和落实解决方案
非银行金融机构贷款	奥园集团合并财务报表范围内子公司	非银行金融机构	220.54	本金逾期	到期未还	220.54	奥园集团正在积极与非银行金融机构沟通，制定和落实解决方案
其他有息债务	奥园集团合并财务报表范围内子公司	其他	16.38	本金逾期	到期未还	16.38	奥园集团正在积极与其他债权人沟通，制定和落实解决方案

注：H 奥园 02 已于 2025 年 7 月召开债券持有人会议，审议通过了《关于处置“H 奥园 02”部分增信资产偿还债券本息及调整兑付安排的议案》，截止本报告出具日，H 奥园 02 不处于逾期状态。

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	51.81	-1.18	不适用
应付票据	0.03	-54.39	基数小
应付账款	178.92	-4.96	不适用
预收款项	0.61	-1.16	不适用
合同负债	229.26	-17.08	不适用
应付职工薪酬	0.60	-11.65	不适用
应交税费	124.76	1.29	不适用
其他应付款	707.84	3.10	不适用
一年内到期的非流动负债	501.82	6.79	不适用
其他流动负债	19.87	-15.62	不适用
长期借款	10.81	-51.92	主要因为处置子公司减少部分借款；
应付债券	-	-100.00	重分类至“一年内到期

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
			的非流动负债”科目核算；
租赁负债	11.86	0.82	不适用
递延收益	5.66	-0.76	不适用
递延所得税负债	6.70	-3.20	不适用
其他非流动负债	3.66	-	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-67.63 亿元

报告期非经常性损益总额：-44.20 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-10.86	主要为股权处置损失	-10.86	不可持续
公允价值变动损益	-2.29	主要为投资性房地产公允价值变动	-2.29	不可持续
资产减值损失	-18.58	计提资产减值	-18.58	不可持续
营业外收入	0.06	违约赔偿款等	0.06	不可持续
营业外支出	-0.18	主要为违约赔偿款	-0.18	不可持续
其他收益	0.39	债务重组收益	0.39	不可持续
信用减值损失	-12.74	计提坏账准备	-12.74	不可持续
资产处置收益	-0.00	处置固定资产	-0.00	不可持续

注 1：投资收益亏损主要为处置子公司损失 7.91 亿元，对联营企业和合营企业的投资亏损 2.34 亿元。

注 2：资产减值损失主要为对存货按照成本与可变现净值孰低计量，根据最新预计售价，对于存货成本高于其可变现净值的存货，计提存货跌价损失 18.21 亿元。

注 3：信用减值损失主要为本期按照组合或个别分析法对其他应收款计提坏账准备 12.59 亿元。

注 4：资产处置收益为-38.86 万元，因上表以亿元为单位列示，所以表格中数据显示为-0.00 亿元。

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

√适用 □不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2025 年房地产市场依旧未能迎来好转，公司主营业务收入较上年同期下降 5.97%，公司销售规模下降，使得主营业务盈利能力下降，销售收入未能覆盖成本及日常费用。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：111.10 亿元

报告期末对外担保的余额：121.93 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.83 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：87.09 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：√是 □否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
广东奥园奥买家电子商务有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业	9.47	零售业	失信被执行人、被执行人、限制高消费	保证+质押	6.17	2024 年 8 月 24 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
广西奥誉置业有限公司	合营企业	0.5	房地产开发	被执行人、限制高消费	保证+质押	5.70	2026 年 7 月 26 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
广州奥昇置业有限公司	合营企业	0.1	房地产开发	良好	质押	3.16	2027 年 4 月 18 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。

被担保人姓名/ 名称	发行人与被担保人的 关联关系	被担保人实收 资本	被担保人主要 业务	被担保人资信 状况	担保类型	担保余额	被担保 债务到期时间	对发行人 偿债能力 的影响
广州奥园集团材料设备采购有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业	3	批发业	被执行人、限制高消费	保证+质押	5.64	2024 年 8 月 23 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
广州奥晖置业有限公司	合营企业	2.5	房地产开发	被执行人、限制高消费	保证+质押	5.78	2024 年 7 月 6 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
株洲奥园房地产开发有限公司	合营企业	1.4	房地产开发	失信被执行人、被执行人、限制高消费	保证	3.88	2025 年 11 月 27 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
佛山穗誉置业有限公司	合营企业	0.5	房地产开发	被执行人	保证+质押	3.72	2025 年 12 月 31 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
广东奥园奥买电子商务有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业	9.47	零售业	失信被执行人、被执行人、限制高消费	保证+抵押	4.99	2023 年 1 月 18 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
上海奥慧妍健康科技有限公司	受同一最终控制方控制	2.5	其他技术推广服务	失信被执行人、被执行人、	保证+抵押+质押	4.45	2030 年 4 月 14 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
				限制高消费				人偿债能力产生不利影响。
佛山市钧裕置业有限公司	合营企业	0.06	房地产开发	失信被执行人、被执行人、限制高消费	保证+质押	3.25	2023 年 7 月 31 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
惠州市鑫洽投资有限公司	合营企业	1.46	房地产开发	被执行人	保证+质押	3.60	2023 年 11 月 10 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
广西奥瀚房地产开发有限公司	合营企业	0.5	房地产开发	被执行人、限制高消费	保证	3.71	2022 年 11 月 13 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
广州奥智投资有限公司	受同一最终控制方控制	-	商业服务业	被执行人	保证+质押	4.89	2024 年 8 月 17 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
广州鸿珺房地产有限公司	第三方	0.1	房地产开发	失信被执行人、被执行人、限制高消费	保证+抵押+质押	20.24	2024 年 3 月 25 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
昆山奥盛置业有限公司	第三方	0.5	房地产开发	被执行人、限制高消费	保证+抵押	4.05	2025 年 5 月 23 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
合计	—	—	—	—	—	83.23	—	—

注：上表列示发行人重大对外担保，明细列表详见公司 2025 年 6 月财务报表附注。

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
中国民生信托有限公司	北京市溪水花园物业管理有限公司、廊坊荣弘房地产开发有限责任公司、奥园集团重庆置业有限公司、奥园集团有限公司	借款合同纠纷	2022.1.27	北京市第二中级人民法院	10.79	执行阶段
昆仑健康保险股份有限公司	广东悦盛辉发展有限公司、广东奥园智慧谷科技园有限公司、浦北奥园广场有限公司、奥园集团有限公司、高	借款合同纠纷	2022.4.21	广州市中级人民法院	12.03	执行阶段

	安市瑞兴投资发展有限公司					
渤海银行股份有限公司深圳前海分行	奥园集团有限公司、广州奥誉房地产开发有限公司、中泰诺商业保理（深圳）有限公司	借款合同纠纷	2024.1.17	深圳市中级人民法院	10.18	二审阶段
中国中信金融资产股份有限公司广东省分公司	奥园集团有限公司、广州首实房地产有限公司、广州鸿珺房地产有限公司	金融借款合同纠纷	2024.10.12	广州市中级人民法院	10.30	待执行
合计					43.30	

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(以下无正文，为《奥园集团有限公司公司债券中期报告（2025 年）》盖章页)



2025 年 8 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2025 年 06 月 30 日

编制单位： 奥园集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,026,962,183.01	2,582,727,003.39
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	30,617,061.30	30,610,765.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	527,237,301.95	555,560,350.78
应收款项融资	6,612,897.94	6,988,888.71
预付款项	1,518,754,310.77	1,288,961,992.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	38,757,454,029.87	40,991,990,467.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	79,861,960,837.53	87,679,405,451.29
其中：数据资源		
合同资产		44,060,737.02
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,805,817,043.99	7,250,885,636.91
流动资产合计	129,535,415,666.36	140,431,191,293.70
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		105,817,808.13
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,303,143,034.69	3,600,726,369.27

其他权益工具投资	211,217,919.70	367,868,055.39
其他非流动金融资产	236,381,971.80	266,999,436.85
投资性房地产	6,638,770,278.45	7,041,127,361.82
固定资产	2,505,183,342.31	2,697,037,731.44
在建工程	16,015,097.86	18,949,052.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	78,288,137.70	98,023,733.15
无形资产	457,868,969.37	469,243,372.19
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	405,275,867.02	422,950,298.55
长期待摊费用	16,811,337.60	18,957,759.23
递延所得税资产	78,129,509.87	136,683,131.70
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,947,085,466.37	15,244,384,110.12
资产总计	143,482,501,132.73	155,675,575,403.82
流动负债：		
短期借款	5,181,248,813.36	5,243,047,217.88
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,480,000.00	7,630,000.00
应付账款	17,891,982,818.70	18,824,897,109.63
预收款项	60,619,503.62	61,329,263.16
合同负债	22,926,055,641.95	27,647,519,302.39
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	59,676,198.42	67,542,106.67
应交税费	12,475,955,167.25	12,317,510,799.29
其他应付款	70,783,849,185.82	68,656,299,781.71
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	50,182,370,837.33	46,991,151,996.38
其他流动负债	1,987,173,915.91	2,354,927,424.85
流动负债合计	181,552,412,082.36	182,171,855,001.96
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,080,765,166.35	2,247,965,350.75
应付债券		3,432,135,254.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,185,907,932.57	1,176,265,679.53
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	566,255,670.25	570,590,608.78
递延所得税负债	670,093,161.96	692,250,494.03
其他非流动负债	366,129,155.53	366,129,155.53
非流动负债合计	3,869,151,086.66	8,485,336,543.15
负债合计	185,421,563,169.02	190,657,191,545.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,110,000,000.00	6,110,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,793,122,022.67	6,793,122,022.67
减：库存股		
其他综合收益	27,356,453.24	34,006,588.93
专项储备		
盈余公积	1,264,522,719.12	1,264,522,719.12
一般风险准备		
未分配利润	-59,652,025,521.35	-52,832,037,092.62
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-45,457,024,326.32	-38,630,385,761.90
少数股东权益	3,517,962,290.03	3,648,769,620.61
所有者权益（或股东权益）合计	-41,939,062,036.29	-34,981,616,141.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	143,482,501,132.73	155,675,575,403.82

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：董文雅

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：奥园集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,038,971.31	7,269,772.67
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	121,424,917.16	118,124,117.16
其他应收款	21,388,555,961.58	21,372,272,601.06
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,373,554.08	1,689,028.95
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		5,361,160.11
流动资产合计	21,517,393,404.13	21,504,716,679.94
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,739,257,970.81	12,800,430,987.92
其他权益工具投资	153,797,919.70	310,608,055.39
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,777,639.68	8,787,639.68
固定资产	6,328,786.14	9,521,320.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	1,023,960.93	1,023,960.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,902,186,277.26	13,130,371,964.77
资产总计	34,419,579,681.39	34,635,088,644.71
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债	56,395,431.53	60,685,312.49
应付职工薪酬		184,165.30
应交税费	154,503,910.16	163,505,284.16
其他应付款	28,539,943,943.54	28,376,641,808.52
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,734,788,404.64	8,066,468,335.91
其他流动负债		
流动负债合计	40,485,631,689.87	36,667,484,906.37
非流动负债：		
长期借款	644,600,000.00	644,600,000.00
应付债券		3,432,135,254.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	644,600,000.00	4,076,735,254.53
负债合计	41,130,231,689.87	40,744,220,160.90
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,110,000,000.00	6,110,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	332,423,614.54	332,423,614.54
减：库存股		
其他综合收益	3,797,919.70	10,608,055.39
专项储备		
盈余公积	1,264,522,719.12	1,264,522,719.12
未分配利润	-14,421,396,261.84	-13,826,685,905.24
所有者权益（或股东权益）合计	-6,710,652,008.48	-6,109,131,516.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,419,579,681.39	34,635,088,644.71

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：董文雅

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	4,463,648,037.64	4,747,107,543.03
其中：营业收入	4,463,648,037.64	4,747,107,543.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,807,341,163.43	7,052,570,058.25
其中：营业成本	4,009,737,668.71	4,238,747,864.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	210,616,021.31	195,489,990.04
销售费用	151,025,425.55	239,486,323.13
管理费用	262,842,031.75	254,549,086.21
研发费用	5,704,770.21	6,446,534.27
财务费用	2,167,415,245.90	2,117,850,260.21
其中：利息费用	2,152,325,871.11	2,111,844,550.48
利息收入	2,227,638.88	5,742,964.87
加：其他收益	39,490,514.24	-120,481,722.47
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,085,658,829.11	-69,322,591.91
其中：对联营企业和合营企业	-233,763,312.93	124,460,954.84

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以“－” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “－”号填列）	-228,762,608.27	2,808,571.98
信用减值损失（损失以“－”号 填列）	-1,273,546,192.15	-72,691,616.16
资产减值损失（损失以“－”号 填列）	-1,858,248,315.35	-608,864,847.69
资产处置收益（损失以“－” 号填列）	-388,613.67	-14,142.05
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	-6,750,807,170.10	-3,174,028,863.52
加：营业外收入	5,509,339.46	12,585,938.21
减：营业外支出	18,191,416.20	91,071,712.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	-6,763,489,246.84	-3,252,514,638.28
减：所得税费用	159,709,105.55	391,770,506.31
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,923,198,352.39	-3,644,285,144.59
（一）按经营持续性分类	-6,923,198,352.39	-3,644,285,144.59
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	-6,923,198,352.39	-3,644,285,144.59
2.终止经营净利润（净亏损以 “－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-6,923,198,352.39	-3,644,285,144.59
1.归属于母公司股东的净利润 （净亏损以“－”号填列）	-6,825,292,456.42	-3,534,158,146.37
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	-97,905,895.97	-110,126,998.23
六、其他综合收益的税后净额	-1,346,108.00	-3,300,000.00
（一）归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额	-1,346,108.00	-3,300,000.00
1.不能重分类进损益的其他综 合收益	-1,346,108.00	-3,300,000.00
（1）重新计量设定受益计划变动 额		
（2）权益法下不能转损益的其他 综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值	-1,346,108.00	-3,300,000.00

变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-6,924,544,460.39	-3,647,585,144.59
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,826,638,564.42	-3,537,458,146.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-97,905,895.97	-110,126,998.23
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：董文雅

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	7,969,126.24	254,342.87
减：营业成本	7,333,922.30	
税金及附加	1,798,884.56	20,427.53
销售费用	2,830.19	
管理费用	6,502,109.79	4,377,750.94

研发费用		-
财务费用	430,797,502.94	386,669,646.67
其中：利息费用	430,795,022.30	386,670,559.59
利息收入	1,315.61	5,012.92
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-61,173,017.11	5,199,875.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-61,173,017.11	5,199,875.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-100,324,691.08	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	8,447.44	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-599,955,384.29	-385,613,606.39
加：营业外收入		
减：营业外支出	59,000.00	1,735,400.86
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-600,014,384.29	-387,349,007.25
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-600,014,384.29	-387,349,007.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-600,014,384.29	-387,349,007.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-1,506,108.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,506,108.00	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-1,506,108.00	
4.企业自身信用风险公允价值变		

动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-601,520,492.29	-387,349,007.25
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 林显团 主管会计工作负责人: 陈志斌 会计机构负责人: 董文雅

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,403,698,596.85	1,884,471,561.46
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	4,995,696.85	1,968,699.04
收到其他与经营活动有关的现金	815,632,879.46	1,074,769,994.06
经营活动现金流入小计	2,224,327,173.16	2,961,210,254.56
购买商品、接受劳务支付的现金	1,183,827,355.71	1,226,991,724.34
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	264,461,662.17	369,900,273.81
支付的各项税费	280,124,946.60	360,625,412.30
支付其他与经营活动有关的现金	503,702,394.47	242,016,161.46
经营活动现金流出小计	2,232,116,358.95	2,199,533,571.91
经营活动产生的现金流量净额	-7,789,185.79	761,676,682.65
二、投资活动产生的现金流量：		-
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	900,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,630.00	15,835,760.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	25,008,943.64	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	25,928,573.64	15,835,760.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,719,320.16	4,526,160.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现		147,613,193.85

金		
投资活动现金流出小计	2,719,320.16	152,139,353.85
投资活动产生的现金流量净额	23,209,253.48	-136,303,593.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	39,300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	39,300,000.00	
偿还债务支付的现金	330,126,599.63	735,691,610.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,386,113.57	63,892,926.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,282,791.62
支付其他与筹资活动有关的现金	41,567,569.71	13,121,610.40
筹资活动现金流出小计	379,080,282.91	812,706,147.52
筹资活动产生的现金流量净额	-339,780,282.91	-812,706,147.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-324,360,215.22	-187,333,058.72
加：期初现金及现金等价物余额	615,673,487.35	1,501,743,424.29
六、期末现金及现金等价物余额	291,313,272.13	1,314,410,365.57

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：董文雅

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,529.36	7,298.31
经营活动现金流入小计	1,529.36	7,298.31
购买商品、接受劳务支付的现		

金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	19,690.03	22,102.84
经营活动现金流出小计	19,690.03	22,102.84
经营活动产生的现金流量净额	-18,160.67	-14,804.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价		

物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-18,160.67	-14,804.53
加：期初现金及现金等价物余额	18,160.67	32,957.36
六、期末现金及现金等价物余额	-	18,152.83

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：董文雅

