

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)

### 截至二零二三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」)截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額			
客戶合同	3	<b>10,849,420</b>	8,694,877
租賃		<b>91,454</b>	50,307
總營業額		<b>10,940,874</b>	8,745,184
銷售成本		<b>(10,199,293)</b>	(8,588,428)
毛利		<b>741,581</b>	156,756
其他收入、收益及虧損淨額	5	<b>(1,337,594)</b>	(1,249,679)
投資物業公平值變動		-	93,093
銷售及分銷開支		<b>(494,529)</b>	(686,974)
行政開支		<b>(882,557)</b>	(1,193,454)
出售附屬公司虧損		<b>(509,598)</b>	(407,498)
應佔合營企業業績		<b>218,745</b>	(303,907)
應佔聯營公司業績		<b>(12,938)</b>	9,188
融資成本		<b>(120,300)</b>	(153,730)

## 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	
		二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損		(2,397,190)	(3,736,205)
所得稅(開支)/抵免	6	<u>(499,110)</u>	<u>219,010</u>
期內虧損	7	<u><b>(2,896,300)</b></u>	<u><b>(3,517,195)</b></u>
其他全面開支			
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		(25,301)	(13,519)
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)		<u>7,999</u>	<u>(20,095)</u>
期內其他全面開支		<u>(17,302)</u>	<u>(33,614)</u>
期內全面開支總額		<u><b>(2,913,602)</b></u>	<u><b>(3,550,809)</b></u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司股東		(2,944,918)	(2,920,649)
非控股權益		<u>48,618</u>	<u>(596,546)</u>
		<u><b>(2,896,300)</b></u>	<u><b>(3,517,195)</b></u>
以下人士應佔期內全面開支總額：			
本公司股東		(2,962,220)	(2,955,654)
非控股權益		<u>48,618</u>	<u>(595,155)</u>
		<u><b>(2,913,602)</b></u>	<u><b>(3,550,809)</b></u>
每股虧損(人民幣分)			
基本	9	<u>(99.30)</u>	<u>(98.49)</u>
攤薄	9	<u>(99.30)</u>	<u>(98.49)</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,494,744	3,694,201
使用權資產	785,275	900,102
投資物業	12,509,273	12,623,124
商譽	678,831	829,948
無形資產	-	78,858
於合營企業的權益	2,242,255	1,623,823
於聯營公司的權益	1,067,102	1,080,977
按公平值計入損益之股本工具	259,217	259,217
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	355,868	490,369
遞延稅項資產	3,474,037	3,478,210
收購物業、廠房及設備已付訂金	-	2,524
	<b>24,866,602</b>	<b>25,061,353</b>
<b>流動資產</b>		
可供銷售物業	137,601,589	142,718,029
存貨	185,984	200,091
貿易及其他應收款	30,642,562	33,237,234
應收附屬公司非控股股東款項	2,248,853	2,474,933
應收合營企業款項	11,752,638	9,826,733
應收聯營公司款項	553,365	547,480
按公平值計入損益之金融資產	30,597	68,397
可收回稅金	5,080,596	5,098,240
受限制銀行存款	3,562,950	4,231,253
銀行結餘及現金	3,374,480	5,110,292
	<b>195,033,614</b>	<b>203,512,682</b>
分類為持有待售資產	<b>1,920,650</b>	<b>5,851,850</b>
<b>流動資產總值</b>	<b>196,954,264</b>	<b>209,364,532</b>

附註

10

簡明綜合財務狀況表(續)

		二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	55,107,997	51,734,603
合同負債		52,221,418	62,997,380
應付附屬公司非控股股東款項		2,506,034	2,968,840
應付合營企業款項		7,786,207	8,501,038
應付聯營公司款項		1,200,769	1,209,978
稅項負債		10,170,003	9,677,345
銀行及其他借款		68,698,995	66,690,263
租賃負債		322,184	353,571
優先票據及債券		34,400,803	32,755,541
		<u>232,414,410</u>	<u>236,888,559</u>
與分類為持有待售資產直接相關的負債		<u>1,055,916</u>	<u>2,345,111</u>
流動負債總額		<u>233,470,326</u>	<u>239,233,670</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(36,516,062)</u>	<u>(29,869,138)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(11,649,460)</u>	<u>(4,807,785)</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		5,772,380	9,604,087
遞延稅項負債		1,427,916	1,484,375
租賃負債		1,106,444	1,161,505
遞延收入		576,174	579,144
		<u>8,882,914</u>	<u>12,829,111</u>
非流動負債總額		<u>8,882,914</u>	<u>12,829,111</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(20,532,374)</u>	<u>(17,636,896)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		27,726	27,726
儲備		(25,618,730)	(22,745,141)
本公司股東應佔權益		<u>(25,591,004)</u>	<u>(22,717,415)</u>
非控股權益		<u>5,058,630</u>	<u>5,080,519</u>
<b>總權益</b>		<u>(20,532,374)</u>	<u>(17,636,896)</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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」)截至二零二三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16之適用披露規定編製。

### 持續經營基礎

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣28.96億元及經營現金流出淨額。於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債(由於還款違約及交叉違約，在將計劃還款日期超過二零二三年六月三十日後一年的若干銀行及其他借款以及優先票據及債券重新分類為流動負債後)超過流動資產約人民幣365.16億元。同日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據及債券合共為人民幣1,088.72億元，其中人民幣1,031.00億元於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外，本集團承擔(包括分佔與投資者就其合營企業共同作出的承擔)合共約為人民幣194.44億元，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69.37億元。

於二零二三年六月三十日，本集團已拖欠若干銀行及其他借款約人民幣370.44億元及優先票據及債券約人民幣285.40億元。該等事件觸發本集團若干其他銀行借款以及優先票據及債券違約及交叉違約條款。因此，相關銀行及金融機構有權要求本集團即時償還銀行及其他借款約人民幣218.11億元以及優先票據及債券約人民幣58.61億元。於二零二三年六月三十日後及直至二零二三年八月三十日，除上述銀行及其他借款以及優先票據及債券外，本集團尚未償還到期償還的銀行及其他借款約人民幣6.15億元。此外，於二零二三年六月三十日及直至本簡明綜合財務報表日期，本集團一直及正因多種原因被多方起訴。該等事件或情況表明，存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。

鑒於該等情況，董事在評估本集團是否具備足夠財務資源持續經營以及在編製本綜合財務報表時採用持續經營基準是否適當時，已考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用資金來源。為改善本集團的流動性及現金流以維持持續經營，本集團已實施或正在實施以下措施：

- (a) 本集團與其財務及法律顧問與境外債權人保持積極溝通，以制定並達成實際可行的境外全面債務重組計劃(「全面重組」)，旨在解決目前的流動性問題，改善本集團的信用狀況，保障所有持份者的利益。

本集團與本公司所發行若干境外優先債券及票據持有人組成的債權人小組(「債權人小組」)及其各自顧問進行建設性討論，以達成一致同意的全面重組。全面重組將為本集團提供具持續性的資本結構，為所有持份者創造長期價值。截至本簡明綜合財務報表批准日期，重組支持協議(「重組支持協議」)已獲本公司及債權人小組同意，而逾75%的優先票據持有人隨後加入重組支持協議。董事相信，基於目前取得的進展，全面重組最終將圓滿結束。

- (b) 本集團一直積極與境內公開市場債券投資者磋商展期事宜。截至本簡明綜合財務報表批准日期，本集團就本金及相關利息合共約人民幣74.64億元作出經修訂還款安排，還款期延長至二零二六年，利率不變。

本集團亦一直與其他境內貸款人積極磋商借款展期。截至本簡明綜合財務報表批准日期，本集團與若干境內金融機構達成合同安排，本金金額約人民幣197.51億元借款的現有境內融資安排獲展期。

董事認為，本集團能夠完成其他境內公開市場債券及境內融資安排的展期。

- (c) 本集團一直積極尋找並將繼續尋找出售資產的潛在機會，增加流動資金，緩解或解決債務問題。
- (d) 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。
- (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) 本集團對組織架構進行調整，以減少管理層級、提高管理效率，有效控制成本及開支。本集團將繼續積極評估額外措施，進一步減少非必要開支。
- (IV) 本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案，以應對在現階段尚未有明確結果的索賠及爭議。

考慮到上述計劃及措施，及管理層所編製涵蓋不少於自二零二三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二零二三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，本集團未必能夠以持續經營方式經營，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二零二三年六月三十日止期間的簡明財務報表中反映。

## 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，截至二零二三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二零二二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二零二三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17號及相關修訂	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
國際會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延所得稅
國際會計準則第12號之修訂	國際稅務改革-支柱二立法模板

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
<b>商品或服務類型</b>				
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>
<b>收益確認時間</b>				
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>



	截至二零二二年六月三十日止六個月			總計
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	人民幣千元
銷售物業				
住宅性公寓	5,754,902	—	—	5,754,902
商業性公寓	32,932	—	—	32,932
零售商舖及其他	913,111	—	—	913,111
低密度住宅	792,782	—	—	792,782
	<u>7,493,727</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,493,727</u>
其他				
物業管理服務	—	—	565,105	565,105
其他	—	—	636,045	636,045
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,201,150</u>	<u>1,201,150</u>
客戶合同收益	7,493,727	—	1,201,150	8,694,877
物業投資				
商業及零售商舖	—	50,307	—	50,307
	<u>—</u>	<u>50,307</u>	<u>—</u>	<u>50,307</u>
總計	<u>7,493,727</u>	<u>50,307</u>	<u>1,201,150</u>	<u>8,745,184</u>
收益確認時間				
於某一時點	7,493,727	—	633,392	8,127,119
於一時段內確認	—	—	567,758	567,758
	<u>7,493,727</u>	<u>—</u>	<u>1,201,150</u>	<u>8,694,877</u>
租金收入	—	50,307	—	50,307
	<u>—</u>	<u>50,307</u>	<u>—</u>	<u>50,307</u>
總計	<u>7,493,727</u>	<u>50,307</u>	<u>1,201,150</u>	<u>8,745,184</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>

截至二零二二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>7,493,727</u>	<u>50,307</u>	<u>1,201,150</u>	<u>8,745,184</u>
分部業績	<u>(1,028,982)</u>	<u>(14,731)</u>	<u>(71,110)</u>	<u>(1,114,823)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				(1,267,850)
出售附屬公司虧損				(407,498)
未分配企業開支				(497,585)
應佔合營企業業績				(303,907)
應佔聯營公司業績				9,188
融資成本				<u>(153,730)</u>
除稅前虧損				<u>(3,736,205)</u>

## 5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	(25,002)	(32,118)
政府補貼	(12,223)	(12,753)
以下各項的(收益)/虧損：		
– 出售物業、廠房及設備	(2,829)	3,353
– 出售合營企業	(120,455)	(202,047)
– 出售聯營公司	(938)	107,505
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	(3,202)	(2,414)
匯兌虧損淨額	1,238,756	1,535,847
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損	-	8,480
以下各項的減值虧損/(減值虧損撥回)：		
– 貿易及其他應收款	39,983	(83,190)
– 應收合營企業款項	7,696	-
– 應收附屬公司非控股股東款項	13,303	-
– 分類為持有待售資產	224,665	-
其他	(22,160)	(72,984)
	<b>1,337,594</b>	<b>1,249,679</b>

## 6. 所得稅開支/(抵免)

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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」)	175,449	313,339
– 土地增值稅	373,655	(190,721)
其他司法權區	2,291	1,494
	<b>551,395</b>	<b>124,112</b>
遞延稅項：		
中國	(49,861)	(338,237)
其他司法權區	(2,424)	(4,885)
	<b>(52,285)</b>	<b>(343,122)</b>
	<b>499,110</b>	<b>(219,010)</b>

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。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體於本期間所用應課稅溢利稅率為30%(截至二零二二年六月三十日止六個月：30%)。本公司的澳洲附屬公司被視為一個所得稅綜合群體及按單一實體課稅。

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%(截至二零二二年六月三十日止六個月：26.5%)。

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止期間之簡明綜合財務報表已就澳洲及加拿大利得稅作出稅項撥備，原因是於兩個期間兩個司法權區均產生應課稅溢利。

## 7. 期內虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃扣除／(計入)以下各項之後達致：		
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	3,271,797	3,119,685
優先票據及債券	668,456	952,191
應付一間合營企業款項	9,000	9,000
其他應付款	8,738	38,396
租賃負債	67,411	68,962
	<b>4,025,402</b>	4,188,234
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(3,905,102)	(4,012,075)
已就在建投資物業資本化的金額	—	(22,429)
	<b>120,300</b>	153,730
員工成本	392,519	842,063
物業、廠房及設備折舊	177,858	177,888
使用權資產折舊	108,410	133,203
無形資產攤銷(計入行政開支)	6,557	6,557

## 8. 股息

本公司董事不建議或宣佈派付截至二零二三年六月三十日止六個月任何股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
<b>虧損：</b>		
就每股基本虧損而言之虧損，即本公司股東應佔之期內虧損	<u>(2,944,918)</u>	<u>(2,920,649)</u>
	二零二三年 六月三十日 千股	二零二二年 六月三十日 千股
<b>股份數目：</b>		
普通股加權平均數目(就每股基本及攤薄虧損而言)	<u>2,965,571</u>	<u>2,965,571</u>

附註：

就計算本公司截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間之每股攤薄虧損而言，本公司已計及非全資上市附屬公司發行購股權的影響。

本公司於兩個年度均無潛在攤薄事件。

本公司於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間之每股攤薄虧損與各年度之每股基本虧損相同。

## 10. 貿易及其他應收款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	1,211,940	1,369,723
減：信貸虧損撥備	<u>(442,928)</u>	<u>(521,768)</u>
	<u>769,012</u>	<u>847,955</u>
租金應收款	104,185	106,681
其他應收款	23,360,724	23,545,542
抵押按金	1,398,956	1,626,143
減：信貸虧損撥備	<u>(6,035,337)</u>	<u>(6,048,996)</u>
	<u>18,724,343</u>	<u>19,122,689</u>
合同資產	60,979	97,789
合同成本	808,709	861,149
墊付承包商及供應商款項	3,490,252	3,401,609
就可能購買土地使用權及物業項目支付之訂金	4,491,780	4,912,719
其他稅項預付款	<u>2,193,302</u>	<u>3,886,643</u>
	<u>30,642,562</u>	<u>33,237,234</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	313,785	209,420
61至180日	116,098	123,340
181至365日	113,190	222,440
1至2年	551,821	614,921
2至3年	86,248	133,344
3年以上	30,798	66,258
	<b>1,211,940</b>	<b>1,369,723</b>

## 11. 貿易及其他應付款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	20,333,574	19,827,754
其他應付款	27,166,647	23,505,472
應付收購附屬公司代價	1,420,095	1,420,493
其他應付稅項	6,187,681	6,980,884
	<b>55,107,997</b>	<b>51,734,603</b>

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	7,222,785	6,175,361
61至180日	5,573,237	9,803,077
181至365日	4,838,155	1,788,539
1至2年	1,591,312	1,010,969
2至3年	679,375	663,287
3年以上	428,710	386,521
	<b>20,333,574</b>	<b>19,827,754</b>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

報告期內，本集團持續圍繞穩定經營、債務重組等展開工作，推進「保復工保交樓」雙百行動，多措並舉全力促銷售，同時有序進行節約成本及組織架構調整，保障經營穩步推進。本公司正按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）復牌指引有序推進復牌工作，各項工作進展順利。

二零二三年上半年，本集團實現物業合同銷售額約人民幣74.8億元，合同銷售面積約81.9萬平方米。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	28.4	279
中西部核心區	16.9	199
華東	12.4	123
環渤海	17.1	218
合計	<u>74.8</u>	<u>819</u>

於二零二三年六月三十日，本集團共擁有259個項目，土地儲備總建築面積約2,822萬平方米，權益建築面積約2,313萬平方米。此外，本集團擁有的城市更新項目規劃總建築面積達約3,066萬平方米，規劃可售面積約1,329萬平方米。

### 未來展望

隨著中央政府調整優化房地產政策，市場修復預期穩中有增，行業終將邁入平穩健康發展新階段。未來，本集團將繼續深耕粵港澳大灣區，注重回歸地產本質，開源節流，不斷提升產品及服務品質，在極具挑戰的環境下實現可持續穩健前行，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。二零二三年上半年，本集團的總營業額約為人民幣109.41億元，較二零二二年同期之約人民幣87.45億元增加約人民幣21.96億元，上升25.1%。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84.7%、14.5%和0.8%。

二零二三年上半年，本集團銷售物業收入約為人民幣92.65億元，較二零二二年同期之約人民幣74.94億元增加約人民幣17.71億元，上升23.6%。所交付物業的總樓面面積較二零二二年同期之110萬平方米增加至115萬平方米，上升4.5%。

### 毛利潤及毛利率

二零二三年上半年，本集團毛利潤為約人民幣7.42億元，較二零二二年同期之約人民幣1.57億元上升373.1%。本集團毛利潤率由二零二二年同期之1.8%上升至6.8%。

### 其他收入、收益及虧損

二零二三年上半年，其他收入、收益及虧損主要包括匯兌虧損淨額約人民幣12.39億元及其他淨虧損約人民幣0.99億元。

### 銷售及行政開支

二零二三年上半年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣4.95億元，較二零二二年同期之約人民幣6.87億元下降28.0%。有賴節約成本措施，行政開支總額約為人民幣8.83億元，較二零二二年同期之約人民幣11.93億元下降26.1%。

### 本公司股東應佔虧損

二零二三年上半年，本公司股東應佔虧損約為人民幣29.45億元，較二零二二年同期之約人民幣29.21億元上升0.8%。

### 財務狀況

於二零二三年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣2,218.21億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,344.26億元)，負債總額約為人民幣2,423.53億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,520.63億元)。

於二零二三年六月三十日，流動比率為0.8(二零二二年十二月三十一日：0.9)。



## 現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團現金及銀行存款約人民幣33.74億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣51.10億元)。於二零二三年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣35.63億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣42.31億元)。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。

於二零二三年六月三十日，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69.37億元，其中85.2%以人民幣計值，14.8%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

於二零二三年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣744.71億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣762.94億元)，優先票據及公司債券約為人民幣344.01億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣327.56億元)。其中：

還款年期	二零二三年	二零二二年
	六月三十日 (人民幣百萬元)	十二月三十一日 (人民幣百萬元)
按要求或1年以內	103,100	99,446
1年以上但未超過2年	2,345	5,935
2年以上但未超過5年	2,982	3,219
5年以上	445	450
	<u>108,872</u>	<u>109,050</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

於二零二三年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款及合營企業及聯營公司的銀行借款提供擔保額約為人民幣810.28億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣953.73億元)而承擔以下或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，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

於二零二三年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣151.69億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣188.68億元)。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42.75億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣40.16億元)。

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及以美元、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直接匯率波動影響。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

於二零二三年六月三十日，本集團將約為人民幣453.09億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣453.21億元)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

### 出售奧園健康已發行股本的29.9%

於二零二三年二月十六日，本公司全資附屬公司明興有限公司(「明興」)與獨立第三方Best Discovery International Limited(「Best Discovery」)訂立一份買賣協議(「該協議」)，據此，明興有條件同意出售，且Best Discovery有條件同意購買奧園健康已發行股本的29.9%，代價為256,000,000港元(約等於人民幣224,168,000元)。

該協議項下所有先決條件均已達成，交易已於二零二三年七月十七日完成。Best Discovery及本集團分別持有奧園健康全部已發行股本的29.9%及24.68%，因此，Best Discovery成為奧園健康的單一最大股東，而本集團不再為奧園健康的控股股東，但仍為奧園健康的主要股東。奧園健康及其附屬公司於完成後不再以本集團附屬公司入賬。

## 境外債務重組進展

本公司及其顧問積極與若干主要境外債權人磋商，以落實全面財務重組，為本集團提供可持續的資本架構，為所有持份者創造長期價值。於二零二三年六月三十日，本公司已與本公司發行的若干境外優先票據(約佔本公司發行的若干境外優先票據(「奧園現有票據」)未償還本金額的33.41%)持有人組成的債權人小組(「債權人小組」)就境外全面債務重組計劃(「全面重組」)的主要商業條款達成協議。經與債權人小組就全面重組的主要商業條款達成一致後，本公司於二零二三年七月十一日公佈重組支持協議(「重組支持協議」)的條款。於本公司刊發日期為二零二三年八月十日的公告之日，持有奧園現有票據尚未償還本金金額75.89%的債權人正式簽署或加入重組支持協議。對至今獲得債權人的大力支持，本公司深感鼓舞及感激。應債權人的要求，本公司決定延長重組支持協議費用截止時間(定義見重組支持協議)至香港時間二零二三年八月三十一日下午五時正，讓更多債權人可以取得重組支持協議費用(定義見重組支持協議)。本公司懇請集團融資工具(定義見重組支持協議)的其他持有人考慮重組支持協議條款，儘快訂立重組支持協議。有關如何加入重組支持協議的詳情載於本公司日期為二零二三年八月十日的公告。

待落實後，全面重組將為本集團提供可持續的資本架構，使本公司可專注日常營運，以提高持份者價值。

本公司在畢馬威的協助下繼續與所有相關持份者進行有建設性的討論。

本公司鼓勵本公司境外債權人聯繫以下代表，以促進本公司落實潛在重組計劃：

### 畢馬威企業諮詢(中國)有限公司

地址：香港遮打道10號太子大廈8樓

電郵：aoyuan.restructuring@kpmg.com

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二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

截至二零二三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。

## 遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條

茲提述本公司日期為二零二三年一月二十日的公告。徐景輝先生於二零二三年一月二十日辭任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員職務後，獨立非執行董事及審核委員會成員人數分別少於聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.10(1)條及第3.21條的規定。根據本公司日期為二零二三年二月二十四日之公告，黃煒強先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員，自二零二三年二月二十四日起生效(「黃先生的委任」)。於黃先生的委任後，現時獨立非執行董事的人數符合上市規則第3.10(1)條。本公司亦符合上市規則第3.21條審核委員會須有最少三名成員的規定。

## 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十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則。截至二零二三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十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，彼等於截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團聘用約7,583名僱員(二零二二年十二月三十一日：9,002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二零二三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二零二三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。

## 繼續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自二零二二年四月一日(星期五)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停，直至刊發進一步通告。

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二三年八月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、馬軍先生、陳志斌先生及譚毅先生；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。