

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
營業額	3		
客戶合同		8,694,877	32,390,181
租賃		50,307	119,486
總營業額		8,745,184	32,509,667
銷售成本		(8,588,428)	(24,677,573)
毛利		156,756	7,832,094
其他收入、收益及虧損淨額	5	(1,249,679)	612,150
投資物業公平值變動		93,093	314,204
銷售及分銷開支		(686,974)	(1,129,933)
行政開支		(1,193,454)	(1,527,768)
出售附屬公司(虧損)/收益		(407,498)	457,125
應佔合營企業業績		(303,907)	(116,195)
應佔聯營公司業績		9,188	(13,383)
融資成本		(153,730)	(343,918)

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	
		二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
除稅前(虧損)/溢利		(3,736,205)	6,084,376
所得稅抵免/(開支)	6	<u>219,010</u>	<u>(3,241,819)</u>
期內(虧損)/溢利	7	<u>(3,517,195)</u>	<u>2,842,557</u>
其他全面(開支)/收益			
期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		(13,519)	(6,048)
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 公平值虧損		(20,095)	(16,860)
轉為投資物業後的物業、廠房及設備的公平值變動		<u>-</u>	<u>7,645</u>
期內其他全面開支		<u>(33,614)</u>	<u>(15,263)</u>
期內全面(開支)/收益總額		<u>(3,550,809)</u>	<u>2,827,294</u>
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司股東		(2,920,649)	2,088,644
非控股權益		<u>(596,546)</u>	<u>753,913</u>
		<u>(3,517,195)</u>	<u>2,842,557</u>
以下人士應佔期內全面(開支)/ 收益總額：			
本公司股東		(2,955,654)	2,075,132
非控股權益		<u>(595,155)</u>	<u>752,162</u>
		<u>(3,550,809)</u>	<u>2,827,294</u>
每股(虧損)/盈利(人民幣分)			
基本	9	<u>(98.49)</u>	<u>77.44</u>
攤薄	9	<u>(98.49)</u>	<u>77.43</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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		3,895,999	4,121,069
使用權資產		989,237	1,122,439
投資物業		12,999,519	14,147,700
商譽		875,737	875,737
無形資產		85,375	91,932
於合營企業的權益		1,545,883	2,696,282
於聯營公司的權益		1,375,581	1,667,386
按公平值計入損益之股本工具		214,727	214,727
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		461,305	479,317
遞延稅項資產		4,155,399	4,011,528
收購物業、廠房及設備已付訂金		7,198	31,289
		26,605,960	29,459,406
流動資產			
可供銷售物業		152,658,248	152,482,119
存貨		170,938	208,066
貿易及其他應收款	10	37,443,878	34,664,054
應收附屬公司非控股股東款項		2,829,770	4,783,687
應收合營企業款項		11,371,328	13,555,280
應收聯營公司款項		549,310	447,528
按公平值計入損益之金融資產		65,967	52,342
可收回稅金		5,175,978	5,104,409
受限制銀行存款		9,438,784	9,152,960
銀行結餘及現金		3,196,189	9,262,210
		222,900,390	229,712,655
分類為持有待售資產		2,245,740	2,250,746
流動資產總值		225,146,130	231,963,401

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	49,659,593	50,431,777
合同負債		69,508,152	70,954,970
應付附屬公司非控股股東款項		3,269,762	3,863,048
應付合營企業款項		13,662,381	12,300,210
應付聯營公司款項		1,267,243	1,185,393
稅項負債		9,256,810	10,280,800
銀行及其他借款		72,716,839	83,295,322
租賃負債		108,964	196,733
優先票據及債券		31,482,646	29,481,330
		<u>250,932,390</u>	<u>261,989,583</u>
與分類為持有待售資產直接相關的負債		<u>1,812,950</u>	<u>1,725,227</u>
		<u>252,745,340</u>	<u>263,714,810</u>
流動負債總額		<u>252,745,340</u>	<u>263,714,810</u>
流動負債淨額		<u>(27,599,210)</u>	<u>(31,751,409)</u>
總資產減流動負債		<u>(993,250)</u>	<u>(2,292,003)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		6,498,008	1,632,119
遞延稅項負債		2,063,595	1,570,996
租賃負債		1,357,725	1,447,449
遞延收入		585,255	587,222
		<u>10,504,583</u>	<u>5,237,786</u>
非流動負債總額		<u>10,504,583</u>	<u>5,237,786</u>
負債淨額		<u>(11,497,833)</u>	<u>(7,529,789)</u>
資本及儲備			
股本		27,726	27,726
儲備		(18,518,812)	(15,532,523)
		<u>(18,491,086)</u>	<u>(15,504,797)</u>
本公司股東應佔權益		(18,491,086)	(15,504,797)
非控股權益		6,993,253	7,975,008
		<u>(11,497,833)</u>	<u>(7,529,789)</u>
總權益		<u>(11,497,833)</u>	<u>(7,529,789)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月，由於還款違約及交叉違約，本集團錄得虧損淨額約人民幣35.17億元及經營現金流出淨額。於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債(在將計劃還款日期超過二零二二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275.99億元。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1,106.98億元，其中人民幣1,041.99億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244.66億元，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126.35億元。

於二零二二年六月三十日，本集團已拖欠若干銀行及其他借款約人民幣166.72億元及優先票據及債券約人民幣268.33億元。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325.71億元以及優先票據及債券約人民幣46.49億元。於二零二二年六月三十日後及截至本簡明綜合財務報表日期，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借款及其他借款約人民幣101.19億元。此外，於二零二二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臨時小組(「臨時小組」)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。截至本綜合財務報表批准日期，本集團已與臨時小組協定全面重組的重要商業條款。基於近期取得的成果，董事相信彼等最終將就全面重組達致結論。

- (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68.34億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，並作出境內融資安排。

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二零二二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二零二二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，以將本集團資產的眼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二零二二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，截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度之年度會計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二零二一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	二零二一年六月三十日後之新冠肺炎相關租金寬免
國際財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述
國際會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號之修訂	虧損性合同－履行合約之成本
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進

除下文所述者外，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。

國際會計準則第16號之修訂物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項

該等修訂訂明，任何使物業、廠房及設備項目達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的成本(如測試有關物業、廠房及設備是否正常運作時產生的樣本)，及出售該等項目的所得款項應根據適用準則於損益中確認及計量。該等項目的成本乃根據香港會計準則第2號存貨計量。

本集團現行會計政策將出售測試期間所產生樣品的所得款項入賬列作相關物業、廠房及設備成本的削減。於應用該等修訂後，有關銷售所得款項及相關成本將計入損益，並對物業、廠房及設備的成本作出相應調整。該等修訂對本集團財務狀況或業績並無任何重大影響。

3. 營業額

客戶合同收益分析

	截至二零二二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	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>

	截至二零二一年六月三十日止六個月			總計 人民幣千元
	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	
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	21,765,628	—	—	21,765,628
商業性公寓	4,354,889	—	—	4,354,889
零售商舖及其他	2,625,043	—	—	2,625,043
低密度住宅	928,893	—	—	928,893
	<u>29,674,453</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,674,453</u>
其他				
物業管理服務	—	—	757,906	757,906
其他	—	—	1,957,822	1,957,822
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,715,728</u>	<u>2,715,728</u>
客戶合同收益	29,674,453	—	2,715,728	32,390,181
物業投資				
商業及零售商舖	—	119,486	—	119,486
	<u>—</u>	<u>119,486</u>	<u>—</u>	<u>119,486</u>
總計	<u>29,674,453</u>	<u>119,486</u>	<u>2,715,728</u>	<u>32,509,667</u>
收益確認時間				
於某一時點	29,674,453	—	1,751,542	31,425,995
於一時段內確認	—	—	964,186	964,186
	<u>29,674,453</u>	<u>—</u>	<u>2,715,728</u>	<u>32,390,181</u>
租金收入	—	119,486	—	119,486
	<u>—</u>	<u>119,486</u>	<u>—</u>	<u>119,486</u>
總計	<u>29,674,453</u>	<u>119,486</u>	<u>2,715,728</u>	<u>32,509,667</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>

截至二零二一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>29,674,453</u>	<u>119,486</u>	<u>2,715,728</u>	<u>32,509,667</u>
分部業績	<u>4,994,846</u>	<u>334,748</u>	<u>221,536</u>	<u>5,551,130</u>
其他收入、收益及虧損淨額				730,435
出售附屬公司收益				457,125
未分配企業開支				(180,818)
應佔合營企業業績				(116,195)
應佔聯營公司業績				(13,383)
融資成本				<u>(343,918)</u>
除稅前溢利				<u>6,084,376</u>

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
銀行利息收入	(32,118)	(418,463)
其他利息收入	-	(37,963)
政府補貼	(12,753)	-
出售物業、廠房及設備虧損	3,353	31,593
出售合營企業收益	(202,047)	(20,543)
出售聯營公司虧損	107,505	-
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	(2,414)	-
匯兌虧損／(收益)淨額	1,535,847	(228,843)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損	8,480	97,650
撥回貿易及其他應收款減值虧損	(83,190)	107,499
其他	(72,984)	(143,080)
	1,249,679	(612,150)

6. 所得稅(抵免)／開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
已確認所得稅(抵免)／開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	313,339	1,980,508
土地增值稅	(190,721)	1,133,325
其他司法權區	1,494	1,773
	124,112	3,115,606
遞延稅項：		
中國	(338,237)	127,792
其他司法權區	(4,885)	(1,579)
	(343,122)	126,213
	(219,010)	3,241,819

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。

由於並無來自香港的應課稅溢利，故於兩個期間均並無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%(截至二零二一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，於本期間在加拿大成立之實體於本期間所用應課稅溢利稅率為26.5%(截至二零二一年六月三十日止六個月：26.5%)。

截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日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)/溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	3,119,685	3,141,313
優先票據及債券	952,191	1,194,041
應付一間合營企業款項	9,000	8,867
其他應付款	38,396	13,416
租賃負債	68,962	33,002
	<u>4,188,234</u>	<u>4,390,639</u>
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(4,012,075)	(4,016,408)
已就在建投資物業資本化的金額	(22,429)	(30,313)
	<u>153,730</u>	<u>343,918</u>
員工成本	842,063	1,358,994
物業、廠房及設備折舊	177,888	196,367
使用權資產折舊	133,203	61,639
無形資產攤銷(計入行政開支)	6,537	30,377
	<u><u>6,537</u></u>	<u><u>30,377</u></u>

8. 股息

截至下列日期止六個月	
二零二二年	二零二一年
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)

二零二一年並無末期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月；二零二零年末期股息每股人民幣66分及特別股息人民幣11分)

-	2,075,830
---	-----------

本公司董事不建議或宣佈派付截至二零二二年六月三十日止六個月任何中期股息(截至二零二一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(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

截至下列日期止六個月	
二零二二年	二零二一年
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)

(虧損)/盈利：

就每股基本(虧損)/盈利而言之(虧損)/盈利，即本公司股東應佔之期內(虧損)/溢利

(2,920,649)	2,088,644
-------------	-----------

潛在攤薄普通股對攤佔附屬公司溢利須按其攤薄後每股盈利作出調整之影響

-	(170)
---	-------

就每股攤薄(虧損)/盈利而言之(虧損)/盈利

<u>(2,920,649)</u>	<u>2,088,474</u>
--------------------	------------------

二零二二年	二零二一年
六月三十日	六月三十日
千股	千股

股份數目：

普通股加權平均數目(就每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言)

<u>2,965,571</u>	<u>2,697,214</u>
------------------	------------------

附註：

(a) 截至二零二一年六月三十日止期間

本公司每股攤薄盈利的計算假設本公司非全資附屬公司奧園美谷科技股份有限公司行使購股權，乃由於該等購股權的行使價低於股份的平均市場價格。因此，其假設行使導致期內本公司每股盈利下降。

該等由奧園健康生活集團有限公司(「奧園健康」，本公司的非全資附屬公司)授出的購股權對本公司期內每股攤薄盈利的計算概無任何影響，原因為購股權行使價高於奧園健康股份的平均市價。

期內，本公司並無潛在攤薄事件。

(b) 截至二零二二年六月三十日止期間

就計算本公司每股攤薄虧損而言，雖然本公司於期內並無潛在攤薄事件，本公司已計及本公司非全資上市附屬公司發行購股權的影響。本公司每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本公司概無尚未行使購股權。

10. 貿易及其他應收款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	1,605,330	1,104,271
減：信貸虧損撥備	(481,945)	(443,450)
	<u>1,123,385</u>	<u>660,821</u>
租金應收款	79,532	98,795
其他應收款	28,804,180	22,382,500
抵押按金	2,199,065	1,959,937
減：信貸虧損撥備	(6,018,386)	(6,140,071)
	<u>24,984,859</u>	<u>18,202,366</u>
合同資產	996,941	357,084
合同成本	4,089	814,730
墊付承包商及供應商款項	1,505,726	4,531,471
就可能購買土地使用權及物業項目支付之訂金	4,961,288	5,242,599
其他稅項預付款	3,788,058	4,756,188
	<u>37,443,878</u>	<u>34,664,054</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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	221,905	164,958
61至180日	160,892	133,861
181至365日	338,037	501,321
1至2年	664,413	174,802
2至3年	117,497	82,868
3年以上	102,586	46,461
	<u>1,605,330</u>	<u>1,104,271</u>

11. 貿易及其他應付款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	20,622,586	20,034,796
其他應付款	20,368,426	22,001,063
應付收購附屬公司代價	1,513,137	1,529,802
其他應付稅項	7,155,444	6,866,116
	<u>49,659,593</u>	<u>50,431,777</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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	5,004,250	5,647,757
61至180日	10,181,062	10,180,844
181至365日	3,046,782	1,907,225
1至2年	1,219,178	1,146,930
2至3年	785,231	739,930
3年以上	386,083	412,110
	<u>20,622,586</u>	<u>20,034,796</u>

12. 比較數字

本公司已重列比較數字，將可供銷售物業減值虧損人民幣2.98億元由其他收入、收益及虧損淨額新分類為銷售成本，以符合本期間簡明綜合損益及其他全面收益表的呈報。

管理層討論及分析

一、業務回顧

二零二二年上半年，全國疫情反覆，經濟環境壓力猶在，樓市信心走弱。國家統計局數據顯示，二零二二年一至六月份，商品房銷售面積68,923萬平方米，同比下降22.2%；商品房銷售額66,072億元，同比下降28.9%。在政策層面，政府明確保障群眾合理住房需求，穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產業健康發展。

於報告期內，本集團實現物業合同銷售額約人民幣149.3億元，合同銷售面積約141.6萬平方米。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	67.4	596.0
中西部核心區	29.6	382.9
華東	37.3	318.9
環渤海	12.0	92.0
境外	3.0	26.6
合計	<u>149.3</u>	<u>1,416.4</u>

本集團持續深耕城市更新領域，截至二零二二年六月三十日，本集團擁有的城市更新項目均位於粵港澳大灣區，規劃總建築面積達3,358萬平方米，規劃可售面積約1,433萬平方米。

於二零二二年六月三十日，本集團共擁有275個項目，土地儲備總建築面積約3,223.3萬平方米，權益建築面積約2,592平方米。

二、未來展望

下半年，國際環境依然錯綜複雜，國內需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力仍在顯現。但隨著一攬子政策落地以及疫情影響走弱，平穩健康發展終將是行業發展主旋律。

未來，本集團將持續深耕大灣區，加速城市更新項目轉化，保交付促銷售穩經營，力爭盡早從行業困境中突圍，不斷朝著「小而美」穩健運營轉型，恢復可持續發展，為股東、投資者及社會創造更多價值。

三、財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二二年上半年，本集團的總營業額約為人民幣87.45億元，較二零二一年同期之約人民幣325.10億元減少約人民幣237.65億元，下降73.1%。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85.7%、13.7%和0.6%。

二零二二年上半年，本集團銷售物業收入約為人民幣74.94億元，較二零二一年同期之約人民幣296.74億元減少約人民幣221.80億元，下降74.7%。所交付物業的總樓面面積較二零二一年同期之368萬平方米減少至110萬平方米，下降70.1%。

毛利潤及毛利率

二零二二年上半年，本集團毛利潤為約人民幣1.57億元，較二零二一年同期之約人民幣78.32億元下降98.0%。本集團毛利潤率由二零二一年同期之24.1%下降至1.8%。

其他收入、收益及虧損

二零二二年上半年其他收入、收益及虧損主要包括匯兌虧損約人民幣15.36億元，利息收入約人民幣0.32億元及其他收益約人民幣2.54億元。

銷售及行政開支

二零二二年上半年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣6.87億元，較二零二一年同期之約人民幣11.30億元下降39.2%，銷售及分銷開支的上升主要是由於本集團本期物業合同銷售額減少導致市場推廣及宣傳活動減少。行政開支總額約為人民幣11.93億元，較二零二一年同期之約人民幣15.28億元下降21.9%。

本公司股東應佔虧損

二零二二年上半年，本公司股東應佔虧損約為人民幣29.21億元，較二零二一年同期之本公司股東應佔利潤約人民幣20.89億元下降239.8%。

財務狀況

於二零二二年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣2,517.52億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,614.23億元)，負債總額約為人民幣2,632.50億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,689.53億元)。

於二零二二年六月三十日，流動比率為0.9(二零二一年十二月三十一日：0.9)。

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團現金及銀行存款約人民幣31.96億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣92.62億元)。於二零二二年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣94.39億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣91.53億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零二二年六月三十日，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126.35億元，其中90.5%以人民幣計值，9.5%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

於二零二二年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣792.15億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣849.27億元)，優先票據及公司債券約為人民幣314.83億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣294.81億元)。其中：

還款年期	二零二二年	二零二一年
	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	104,199	112,777
1年以上但未超過2年	3,788	1,563
2年以上但未超過5年	2,711	68
	<u>110,698</u>	<u>114,408</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

於二零二二年六月三十日，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1,012.86億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,005.23億元)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

於二零二二年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本為人民幣204.69億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣239.51億元)。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39.97億元(二零二一年：人民幣49.38億元)。

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以美元、港元、澳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

於二零二二年六月三十日，本集團將約為人民幣461.51億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣485.62億元)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

有關報告期後事項，詳情請參閱同日發佈的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績公告「報告期後事項」一節。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司或其他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，並已採用聯交所證券上市規則(「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。截至二零二二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，彼等於截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團聘用約10,120名僱員(二零二一年十二月三十一日：13,032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。審核委員會連同董事會已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二二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。本公司將向其股東寄發截至二零二二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，二零二三年六月三十日

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。