

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)

截至二零二六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(「董事」)會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至下列日期止六個月	
		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
營業額	3		
客戶合同		3,658,493	4,404,258
租賃		45,814	61,479
總營業額		3,704,307	4,465,737
銷售成本		(5,148,142)	(7,306,587)
毛損		(1,443,835)	(2,840,850)
其他收入、收益及虧損淨額	5	(631,735)	(1,587,716)
投資物業公平值變動		(306,718)	(355,000)
銷售及分銷開支		(45,884)	(159,764)
行政開支		(179,327)	(348,640)
出售附屬公司虧損		(930,431)	(836,185)
應佔合營企業業績		(108,209)	(102,053)
應佔聯營公司業績		(56,945)	(146,168)
融資成本	7	(2,712,935)	(2,850,996)
除稅前虧損		(6,416,019)	(9,227,372)
所得稅開支	6	(109,345)	(252,468)
期內虧損	7	(6,525,364)	(9,479,840)

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	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
附註		
其他全面(開支)／收益		
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	(1,003)	(58,162)
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)	<u>4,828</u>	<u>(1,346)</u>
期內其他全面收益／(開支)	<u>3,825</u>	<u>(59,508)</u>
期內全面開支總額	<u>(6,521,539)</u>	<u>(9,539,348)</u>
以下人士應佔期內虧損：		
本公司股東	(6,270,815)	(8,814,418)
非控股權益	<u>(254,549)</u>	<u>(665,422)</u>
	<u>(6,525,364)</u>	<u>(9,479,840)</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：		
本公司股東	(6,266,990)	(8,873,926)
非控股權益	<u>(254,549)</u>	<u>(665,422)</u>
	<u>(6,521,539)</u>	<u>(9,539,348)</u>
每股虧損(人民幣分)		
基本	9 <u>(113)</u>	<u>(217)</u>
攤薄	<u>(113)</u>	<u>(217)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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		1,386,160	1,479,328
使用權資產		340,460	357,790
投資物業		6,386,248	7,090,224
無形資產		—	—
於合營企業的權益		1,891,499	1,999,736
於聯營公司的權益		638,679	695,624
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產		155,465	155,465
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		156,713	151,886
遞延稅項資產		25,695	36,037
非流動資產總值		<u>10,980,919</u>	<u>11,966,090</u>
流動資產			
可供銷售物業		68,792,908	75,232,908
存貨		548	7,606
貿易及其他應收款	10	20,962,467	22,317,955
應收附屬公司非控股股東款項		840,094	841,808
應收合營企業款項		10,729,383	11,070,380
應收聯營公司款項		389,392	539,690
按公平值計入損益之金融資產		538,356	600,275
可收回稅金		3,540,356	4,052,592
受限制銀行存款		1,141,905	1,409,804
銀行結餘及現金		208,476	184,018
流動資產總值		<u>107,143,885</u>	<u>116,257,036</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	60,337,534	58,778,831
合同負債		14,233,206	18,371,715
應付附屬公司非控股股東款項		1,855,113	1,852,676
應付合營企業款項		7,492,274	7,462,549
應付聯營公司款項		1,157,543	1,158,215
稅項負債		11,482,054	11,581,219
銀行及其他借款		45,196,338	46,419,948
租賃負債		617,583	598,633
優先票據及債券		24,551,704	9,645,304
可換股債券		360,530	401,664
流動負債總額		167,283,879	156,270,754
流動負債淨額		(60,139,994)	(40,013,718)
總資產減流動負債		(49,159,075)	(28,047,628)
非流動負債			
銀行及其他借款		897,267	932,916
遞延稅項負債		601,446	671,610
租賃負債		999,560	976,864
優先票據及債券		—	14,529,300
遞延收入		486,750	486,750
非流動負債總額		2,985,023	17,597,440
負債淨額		(52,144,098)	(45,645,068)
權益			
資本及儲備			
股本		43,582	42,529
儲備		(51,563,540)	(45,326,516)
本公司股東應佔權益		(51,519,958)	(45,283,987)
非控股權益		(624,140)	(361,081)
總權益		(52,144,098)	(45,645,068)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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」)截至二零二六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(「聯交所」)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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣65.25億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706.45億元，其中人民幣697.48億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124.21億元，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13.50億元。

中國房地產行業繼續經歷持續挑戰及波動，而本集團於二零二六年的物業合約銷售額顯著下降，對本集團銷售及預售物業的現金收入造成不利影響。

為改善本集團的流動性及現金流以維持持續經營，董事已實施或正實施以下措施：

- (a) 本集團正積極推動本集團境內債務的全面重組，以建立緩解債務壓力的長效機制，並強化全週期現金流風險管控體系，保障本集團的經營安全。本集團的境內債務重組方案已接近完善，目前正在徵求各方(包括境內債權人)意見。
- (b) 本集團一直與各境內貸款人積極磋商借款重續及展期。於報告期間及截至該等簡明綜合財務報表批准日期，本集團與若干境內金融機構達成合同安排，境內借款本金金額約人民幣200萬元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融資安排還款期的展期。
- (c) 本集團一直積極探索潛在的資產出售機會，以增加流動性，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。
- (d) 為確保本集團業務穩定及可持續經營，本集團整合及優化資源，盤活物業建設及銷售，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，加快在建及竣工物業的預售及銷售，加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款；

- (II) 本集團優先確保物業開發項目交付。截至本簡明綜合財務報表批准日期，本集團大部分物業開發項目正在如期推進，並繼續確保物業開發項目的竣工及交付；
- (III) 本集團將繼續採納嚴格的成本控制，積極實施其他措施，進一步減少非必要開支；
- (IV) 本集團將繼續獲得承建商及供應商的支持，以完成物業開發項目；及
- (V) 本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。董事認為本集團將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。

經考慮上述計劃及措施，及管理層所編製涵蓋不少於自二零二六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為其業務營運提供資金，能償付到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基礎編製本集團截至二零二六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，本集團則必須作出調整，將本集團資產的賬面值減少至可變現金額，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二零二六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，截至二零二六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二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合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二零二六年一月一日開始的中期期間生效：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	依賴自然能源生產電力的合同
國際財務報告準則會計準則之修訂	國際財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11卷

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所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等準則生效後予以採納(如適用)。

本集團正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於首次應用時的影響。國際財務報告準則第18號引入於損益及其他全面收益表內的呈列新規定，包括指定之總計及小計。當中亦要求披露管理層界定的表現計量標準，並納入有關財務資料匯總及分類的新規定。預期該等新規定將影響本集團損益及其他全面收益表的呈列以及本集團財務表現的披露。新準則預期不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何影響，但會影響本集團財務報表的呈列及披露。除國際財務報告準則第18號外，截至目前，本集團認為國際財務報告準則第19號及其他經修訂國際財務報告準則會計準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

3. 營業額

客戶合同營業額分析

	截至二零二六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	3,105,124	—	—	3,105,124
商業性公寓	312,481	—	—	312,481
零售商舖及其他	85,394	—	—	85,394
低密度住宅	95,594	—	—	95,594
	<u>3,598,593</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,598,593</u>
其他	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>59,900</u>	<u>59,900</u>
客戶合同營業額	3,598,593	—	59,900	3,658,493
物業投資				
商業及零售商舖	<u>—</u>	<u>45,814</u>	<u>—</u>	<u>45,814</u>
總計	<u>3,598,593</u>	<u>45,814</u>	<u>59,900</u>	<u>3,704,307</u>
營業額確認時間				
於某一時點	3,598,593	—	59,900	3,658,493
租金收入	<u>—</u>	<u>45,814</u>	<u>—</u>	<u>45,814</u>
總計	<u>3,598,593</u>	<u>45,814</u>	<u>59,900</u>	<u>3,704,307</u>

截至二零二五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	3,316,536	—	—	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>
客戶合同營業額	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><u>3,829,498</u></u>	<u><u>61,479</u></u>	<u><u>574,760</u></u>	<u><u>4,465,737</u></u>
營業額確認時間				
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><u>3,829,498</u></u>	<u><u>61,479</u></u>	<u><u>574,760</u></u>	<u><u>4,465,737</u></u>

4. 分部資料

以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的營業額及業績分析：

截至二零二六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>3,598,593</u>	<u>45,814</u>	<u>59,900</u>	<u>3,704,307</u>
分部業績	<u>(2,558,811)</u>	<u>(446,489)</u>	<u>8,408</u>	<u>(2,996,892)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				432,589
出售附屬公司虧損				(930,431)
未分配企業開支				(43,196)
應佔合營企業業績				(108,209)
應佔聯營公司業績				(56,945)
融資成本				<u>(2,712,935)</u>
除稅前虧損				<u>(6,416,019)</u>

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>

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	(1,615)	(4,531)
以下各項的虧損：		
– 出售物業、廠房及設備	–	16
– 出售合營企業	–	60,825
– 按公平值計入損益之金融資產公平值變動	61,919	1,233
匯兌收益淨額	(496,821)	(63,110)
以下各項的減值虧損：		
– 貿易及其他應收款	599,125	948,833
– 應收合營企業款項	168,992	347,296
– 應收聯營公司款項	164,771	–
– 應收附屬公司非控股股東款項	1,261	28,023
– 物業、廠房及設備	–	20,790
– 商譽	–	17,674
以實物結算的債務重組虧損	147,323	239,915
其他	(13,220)	(9,248)
	631,735	1,587,716

6. 所得稅開支

截至下列日期止六個月

二零二六年	二零二五年
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

135,310 165,389

土地增值稅

50,714 135,995

186,024 301,384

遞延稅項：

中國

(76,679) (48,916)

109,345 252,468

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。

由於並無產生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內作出香港利得稅撥備。

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

截至下列日期止六個月

二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	2,294,158	2,409,167
優先票據及債券	831,198	1,034,040
應付一間合營企業款項	21,601	21,601
租賃負債	52,045	54,673
	<u>3,199,002</u>	<u>3,519,481</u>
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	<u>(486,067)</u>	<u>(668,485)</u>
	<u>2,712,935</u>	<u>2,850,996</u>
可供銷售物業減值(計入銷售成本)	1,507,238	3,133,184
員工成本	56,953	98,910
物業、廠房及設備折舊	93,206	139,154
使用權資產折舊	17,330	41,971
	<u>1,674,727</u>	<u>3,413,219</u>

8. 股息

本公司董事不建議或宣佈派付截至二零二六年六月三十日止六個月任何股息(截至二零二五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	
二零二六年	二零二五年
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：

就每股基本虧損而言之虧損	<u>(6,270,815)</u>	<u>(8,814,418)</u>
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	千股	千股

股份數目：

就每股基本及攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>5,551,290</u>	<u>4,061,944</u>
-----------------------	------------------	------------------

就計算截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月的每股基本虧損而言，已發行普通股加權平均數已計及於強制可換股債券轉換後可發行的普通股。

每股攤薄虧損

於截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月並無潛在已發行普通股。因此，於截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 貿易及其他應收款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	1,065,030	1,051,530
減：預期信貸虧損撥備	(667,687)	(653,226)
	<u>397,343</u>	<u>398,304</u>
租金應收款	126,082	122,791
其他應收款	22,071,313	22,487,265
抵押按金	663,551	663,605
減：預期信貸虧損撥備	(8,479,136)	(7,894,725)
	<u>14,255,728</u>	<u>15,256,145</u>
合同成本	243,499	256,035
墊付承建商及供應商款項	900,418	901,559
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之預付款項	4,234,750	4,233,700
減：減值	(987,936)	(987,936)
	<u>3,246,814</u>	<u>3,245,764</u>
其他稅項預付款	<u>1,792,583</u>	<u>2,137,357</u>
	<u>20,962,467</u>	<u>22,317,955</u>

以下為根據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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	9,147	17,821
61至180日	86,209	136,472
181至365日	83,001	23,425
1至2年	21,660	27,530
2至3年	189,119	295,859
超過3年	675,894	550,423
	<u>1,065,030</u>	<u>1,051,530</u>

11. 貿易及其他應付款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	16,403,852	16,126,542
其他應付款	38,604,961	36,900,703
應付收購附屬公司代價	1,420,493	1,420,493
其他應付稅項	3,908,228	4,331,093
	<u>60,337,534</u>	<u>58,778,831</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款及應付票據的賬齡分析：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	192,409	22,271
61至180日	130,085	50,296
181至365日	72,567	123,339
1至2年	112,904	128,201
2至3年	120,880	6,193,014
超過3年	15,775,007	9,609,421
	<u>16,403,852</u>	<u>16,126,542</u>

管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團始終將「保交付」作為經營修復的核心任務，將「保交付」與「境內債務重整」並列為主線工作。上半年，本集團有序推動境內債務重整工作，通過經營化債與金融化債雙線推進，債務結構進一步優化，為恢復有序經營創造條件；同時，持續強化成本管控、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8.64億元，合同銷售建築面積約8.47萬平方米。按區域之物業合同銷售詳情如下：

區域	物業合同 銷售金額	合同銷售面積
	(人民幣億元)	(千平方米)
華南	2.54	18.42
中西部核心區	2.02	18.32
華東	0.87	6.10
環渤海	3.21	41.86
合計	8.64	84.70

本集團持續深耕粵港澳大灣區核心城市，於二零二六年六月三十日，粵港澳大灣區的土地儲備總建築面積約484萬平方米，權益建築面積約355萬平方米。

未來展望

2026年下半年，本集團將繼續大力推進境內外債務重組工作，以實現本公司從風險處置階段全面切換至正常經營階段。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：(i)深化銷售去化，加速資源整合；(ii)攻堅債務重組，優化資本結構；及(iii)築牢經營基礎，探索智慧化新盈利模式和夯實品牌代建業務、城市更新業務。

通過上述三大策略的協同推進，本集團將穩步邁入正常經營軌道，以持續為股東、投資者及社會創造價值為根本目標，推動企業實現高品質、可持續的穩健發展。

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37.04億元，較二零二五年同期之約人民幣44.66億元減少約人民幣7.62億元，下降17.1%。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97.1%、1.7%和1.2%。

報告期內，本集團銷售物業收入約為人民幣35.99億元，較二零二五年同期之約人民幣38.29億元減少約人民幣2.30億元，下降6.0%。所交付物業的總樓面面積較二零二五年同期之51萬平方米減少至43萬平方米，下降15.7%。

毛利及毛利率

報告期內，本集團毛損為約人民幣14.44億元，較二零二五年同期之毛損約人民幣28.41億元下降49.2%。本集團毛虧損率為39.0%。若撇除計入銷售成本的可供銷售物業減值虧損，二零二六年首六個月，本集團毛利為約人民幣0.64億元，較二零二五年同期同等口徑之毛利約人民幣2.92億元下降78.1%。

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匯兌收益約人民幣4.97億元、預期信貸虧損約人民幣9.34億元以及以實物繳付債務之虧損約人民幣1.47億元及其他虧損約人民幣0.48億元。

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0.46億元，較二零二五年同期之約人民幣1.60億元下降71.3%，下降乃主要由於報告期內物業合同銷售額減少，整體銷售、市場推廣及宣傳活動也相應減少。行政開支總額約為人民幣1.79億元，較二零二五年同期之約人民幣3.49億元下降48.7%，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62.71億元，較二零二五年同期的約人民幣88.14億元下降28.9%。

財務狀況

於二零二六年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣1,181.25億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,282.23億元)，負債總額約為人民幣1,702.69億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,738.68億元)。

於二零二六年六月三十日，流動比率(根據總流動資產除以總流動負債計算)為0.6(二零二五年十二月三十一日：0.7)。

現金狀況

於二零二六年六月三十日，本集團現金及銀行存款約人民幣2.08億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣1.84億元)。於二零二六年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣11.42億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣14.10億元)。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。

於二零二六年六月三十日，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13.50億元，其中93.0%以人民幣計值，7.0%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

於二零二六年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣460.94億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣473.53億元)，優先票據及公司債券約為人民幣245.51億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣241.74億元)。

還款年期	二零二六年 六月三十日 (人民幣百萬元)	二零二五年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
按需要時償還及1年以內	69,748	56,065
1年以上但未超過2年	680	715
2年以上但未超過5年	217	7,122
5年以上	—	7,625
	<u>70,645</u>	<u>71,527</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。

資本負債比率按借貸淨額除以資本總額計算。借貸淨額等於總借貸(銀行及其他借款、優先票據及債券)扣除總現金(包括現金及現金等價物與受限制銀行存款)計算。資本總額按權益總額加借貸淨額計算。於二零二六年六月三十日，本集團的資本負債比率為約404.0%(二零二五年十二月三十一日：約287.9%)。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款、若干協力廠商、合營企業及聯營公司的銀行借款提供擔保額約為人民幣579.46億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣593.28億元)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

於二零二六年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本為約人民幣96.77億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣110.17億元)。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27.44億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣30.27億元)。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

於二零二六年六月三十日，本集團將約為人民幣475.30億元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣511.18億元)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、按公平值計入損益之金融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

公司秘書及授權代表變更

汪美珊女士已辭任本公司之公司秘書及授權代表，自二零二六年七月三十日起生效，及莊薇璉女士已獲委任為本公司之公司秘書及授權代表，自同日起生效。詳情請參閱本公司日期為二零二六年七月三十日之公告。

除本中期業績公告所披露者外，於報告期後，未有發生任何對本集團有重大影響的其他重大事項。

中期股息

董事會議決不就報告期宣派任何中期股息(截至二零二五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

報告期內，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。報告期內，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二零二六年六月二十六日舉行之股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)。

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，而未能出席二零二六年股東週年大會。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。

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，彼等於截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團聘用約522名僱員(二零二五年十二月三十一日：571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二零二六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二零二六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，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭少輝先生、蔣展鴻先生及史莉莉女士；本公司非執行董事為Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生及郭梓文先生；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。