

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之有限公司)

(股份代號：3883)

### 澄清公告

本公告由中國奧園集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)，以依據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.09條發出本公告。

董事會注意到，於二零二零年三月三日，某社交媒體平台刊登一份由匿名人士發表的做空報告(「該報告」)。董事會謹此澄清該報告中的指控乃屬失實。本公告旨在反駁該報告中有關本集團的該等指稱或評論。

### 該報告中有關本集團的指稱或評論

#### 1. 關於非控股權益

本公司在項目層面引入非控股股東(一般為原項目的股東)，充分利用原股東的優勢，發揮協同作用。隨著過去幾個財政年度的物業交付和項目利潤的結轉，根據本公司現有資料，本公司的非控股權益正逐漸體現，本公司管理層亦相信二零一九年及未來兩年隨著交付的高峰，非控股股東的收益體現將更明顯。另一方面，本公司的地產項目從取得項目至竣工交付一般需時約二至三年，部份項目(如舊改項目)的項目週期可達五年或以上，因此在綜合損益及其他全面收益表與綜合財務狀況表中對非控股權益的體現存在時間差，隨著項目的結轉，非控股股東的分配利潤將按相關項目的交付時間表逐漸體現出來。

## 2. 關於合同銷售和回款金額

該報告所引用的合同銷售數據為合同簽約含稅金額，而本集團的綜合財務報表上物業開發結轉收入數據為不含稅淨銷售額，兩者存在差異，不能直接比較。根據本公司的資料，截至本公告日期，國內相關的物業銷售增值稅率為9%。

根據本公司的資料，本集團的項目從合同銷售到交付結轉一般需一年半至兩年，過去幾年的物業開發結轉收入亦一直反映此趨勢。本公司的現金回款率一直保持約80%，由二零一七年末至二零一九年中期結轉收入後的物業開發應收款餘額分別僅為人民幣2.77億元、人民幣4.42億元、人民幣5.14億元，佔本集團當期物業開發結轉收入比例僅1.5%、1.5%、2.3%，上述已清楚反映本集團的所有合同銷售均有實質的回款。

## 3. 關於金融平台的項目投向

廣州奧園股權投資基金管理有限公司（「奧園基金」）為本集團旗下市場化運營的私募股權投資機構，據本公司所深知、盡悉及所信，並已作出一切合理查詢：(a)所有人員均具有基金從業資格，其運營均按照相關監管要求及行業規範操作；(b)奧園基金發行的所有股權類基金產品均按照要求在托管機構托管／監管、在中國證券投資基金業協會備案。其中有部分產品涉及奧園旗下項目，該等交易事項均已向中國證券投資基金業協會和投資人充分披露，項目根據相關基金文件條款進行清算及退出，所有產品均為無固定回報股權類產品；及(c)該報告所述的奧園基金發行的其他固定收益類產品，實際發行方為項目公司，奧園基金為服務方，且產品均在各地方政府交易所備案登記，屬合法合規產品；而所有發行的固定收益類產品均已列入項目公司債務，包含在本公司有息債務餘額內，並非非控股權益。

除上文所披露者外，董事會確認並不知悉其他必須公佈以避免本公司證券出現虛假市場情況的任何資訊，或根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部須予披露的任何內幕消息。

本公司股東及潛在投資者務須注意，匿名人士的做空報告可能旨在蓄意打擊對本公司及其管理層的信心並損害本公司的聲譽。因此，本公司股東及潛在投資者於閱讀及使用該報告中的信息時須份外審慎，且留意本公司刊登於香港交易及結算所有限公司的披露易網站的公告及本公司官網投資者關係欄的相關訊息。本公司正向其法律顧問作出諮詢並保留對該報告作者機構及／或對相關指控負責的人士採取法律行動的權利。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二零年三月五日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生及陳嘉揚先生；及本公司獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。