

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份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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績公告

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「奧園」或「本公司»)董事會(「董事會»)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團»)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核全年業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
營業額	(4)		
客戶合同		27,333,914	18,459,360
租賃		199,402	251,712
總營業額		27,533,316	18,711,072
銷售成本		(28,987,028)	(17,870,190)
(毛損)／毛利		(1,453,712)	840,882
其他收入、收益及虧損淨額	(6)	(1,383,563)	(3,731,073)
投資物業公平值變動		(265,319)	(171,810)
銷售及分銷開支		(1,029,736)	(1,215,099)
行政開支		(2,058,755)	(2,372,462)
出售附屬公司虧損		(1,600,959)	(943,837)
應佔合營企業業績		223,873	(111,680)
應佔聯營公司業績		41,160	60,935
融資成本	(7)	(287,558)	(427,772)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前虧損	(8)	(7,814,569)	(8,071,916)
所得稅開支	(9)	<u>(1,826,058)</u>	<u>(424,110)</u>
年內虧損		<u>(9,640,627)</u>	<u>(8,496,026)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		(9,533,566)	(7,842,958)
非控股權益		<u>(107,061)</u>	<u>(653,068)</u>
		<u>(9,640,627)</u>	<u>(8,496,026)</u>
其他全面收益／(開支)			
將不會於其後期間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：		11,503	4,476
於其後期間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		<u>(1,953)</u>	<u>(4,965)</u>
年內其他全面收益／(開支)		<u>9,550</u>	<u>(489)</u>
年內全面開支總額		<u>(9,631,077)</u>	<u>(8,496,515)</u>
以下人士應佔：			
— 本公司股東		(9,524,016)	(7,843,447)
— 非控股權益		<u>(107,061)</u>	<u>(653,068)</u>
		<u>(9,631,077)</u>	<u>(8,496,515)</u>
每股虧損(人民幣分)			
基本	(11)	<u>(321.47)</u>	<u>(264.47)</u>
攤薄	(11)	<u>(321.47)</u>	<u>(264.47)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,240,856	3,694,201
使用權資產		752,936	900,102
投資物業		10,841,410	12,623,124
商譽		623,679	829,948
無形資產		-	78,858
於合營企業的權益		2,234,332	1,623,823
於聯營公司的權益		1,325,627	1,080,977
按公平值計入損益之金融資產		259,217	259,217
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		353,348	490,369
遞延稅項資產		1,929,067	3,478,210
收購物業、廠房及設備已付訂金		-	2,524
		<u>21,560,472</u>	<u>25,061,353</u>
流動資產			
可供銷售物業		125,463,115	142,718,029
存貨		181,083	200,091
貿易及其他應收款	(12)	29,042,516	33,237,234
應收附屬公司非控股股東款項		1,077,034	2,474,933
應收合營企業款項		10,837,609	9,826,733
應收聯營公司款項		701,923	547,480
按公平值計入損益之金融資產		30,597	68,397
可收回稅金		5,027,753	5,098,240
受限制銀行存款		3,590,555	4,231,253
銀行結餘及現金		1,858,831	5,110,292
		<u>177,811,016</u>	<u>203,512,682</u>
分類為持有待售資產		-	5,851,850
		<u>177,811,016</u>	<u>209,364,532</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	(13)	57,059,766	51,734,603
合同負債		38,711,216	62,997,380
應付附屬公司非控股股東款項		2,005,845	2,968,840
應付合營企業款項		7,670,480	8,501,038
應付聯營公司款項		1,180,869	1,209,978
稅項負債		10,094,910	9,677,345
銀行及其他借款		67,394,753	66,690,263
租賃負債		394,837	353,571
優先票據及債券		28,390,473	32,755,541
		<u>212,903,149</u>	<u>236,888,559</u>
與分類為持有待售資產直接相關的負債		–	2,345,111
		<u>212,903,149</u>	<u>239,233,670</u>
流動負債總額		212,903,149	239,233,670
流動負債淨額		(35,092,133)	(29,869,138)
總資產減流動負債		(13,531,661)	(4,807,785)
非流動負債			
銀行及其他借款		4,365,038	9,604,087
遞延稅項負債		1,192,665	1,484,375
租賃負債		1,119,379	1,161,505
優先票據及債券		7,300,932	–
遞延收入		574,178	579,144
		<u>14,552,192</u>	<u>12,829,111</u>
非流動負債總額		14,552,192	12,829,111
負債淨額		(28,083,853)	(17,636,896)
權益			
資本及儲備			
股本		27,726	27,726
儲備		(32,209,205)	(22,745,141)
		<u>(32,181,479)</u>	<u>(22,717,415)</u>
本公司股東應佔權益		(32,181,479)	(22,717,415)
非控股權益		4,097,626	5,080,519
		<u>(28,083,853)</u>	<u>(17,636,896)</u>
總權益		(28,083,853)	(17,636,896)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 綜合財務報表的編製基準

於批准綜合財務報表時，本公司董事（「董事」）已合理預期本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製綜合財務報表時，董事繼續採用持續經營會計基礎。

持續經營基礎

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣96.41億元及經營現金流出淨額。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣350.92億元。同日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據及債券合共約為人民幣1,074.51億元，其中人民幣957.85億元於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外，本集團已就待售物業及投資物業的承擔合共約人民幣178.52億元訂約但未作出撥備，包括其分佔與其他投資者共同就合營企業作出的承擔，而本集團的銀行結餘及現金總額（包括受限制銀行存款）僅約為人民幣54.49億元。

於二零二四年三月二十日，本公司通過在香港、開曼群島及維爾京群島並行落實計劃安排（「計劃」），完成本集團重大境外債務的整體重組（「重組」）。根據該等計劃的條款，本集團若干優先票據及債券及借款的支付義務被解除，相關債權人相應獲得本公司的票據及股份，而且本集團的財務狀況降槓桿效果顯著。因此，董事認為本集團的整體負債及支付義務降低，短期流動資金壓力得到部分緩解。

重組及計劃的進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十二月十五日、二零二四年一月二十九日、二零二四年三月二十日及二零二四年三月二十五日的公告。

然而，中華人民共和國（「中國」）的房地產行業持續波動。本集團於二零二三年的物業合約銷售額大幅下降，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，董事已實施或正在實施以下措施：

- (a) 本集團一直與境內貸款人積極磋商借款重續及展期。截至本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167.39億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的展期。
- (b) 本集團一直積極探索潛在的資產出售機會，以增加流動性；用於償付計劃項下發行的債務工具。
- (c) 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，改善流動資金狀況，包括以下措施：
 - (i) 本集團將繼續採取措施，加快在建及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) 本集團優先確保物業開發項目交付。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) 本集團繼續採取嚴格的成本控制，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。
- (d) 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，及董事所編製涵蓋不少於自二零二三年十二月三十一日起計十二個月期間的本集團現金流量預測，董事認為本集團具備足夠營運資金，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二零二三年十二月三十一日止年度的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。所有該等潛在調整的影響並未於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂

於本年度強制生效的對國際財務報告準則的修訂

於本年度，本集團已應用下列對國際財務報告準則的修訂，該等修訂就編製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(包括二零二零年六月及二零二一年十二月國際財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策之披露
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有關的遞延稅項
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

於本年度應用國際財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對本綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

4. 營業額

	截至二零二三年十二月三十一日止年度			
	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	22,402,901	-	-	22,402,901
商業性公寓	485,070	-	-	485,070
零售商舖及其他	684,329	-	-	684,329
低密度住宅	1,391,272	-	-	1,391,272
	<u>24,963,572</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,963,572</u>
其他				
物業管理服務	-	-	680,068	680,068
其他	-	-	1,690,274	1,690,274
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,370,342</u>	<u>2,370,342</u>
客戶合同收益	24,963,572	-	2,370,342	27,333,914
物業投資				
商業及零售商舖	-	199,402	-	199,402
	<u>-</u>	<u>199,402</u>	<u>-</u>	<u>199,402</u>
總計	<u>24,963,572</u>	<u>199,402</u>	<u>2,370,342</u>	<u>27,533,316</u>
收益確認時間				
於某一時點	24,963,572	-	1,652,588	26,616,160
於一時段內確認	-	-	717,754	717,754
	<u>24,963,572</u>	<u>-</u>	<u>2,370,342</u>	<u>27,333,914</u>
租金收入	-	199,402	-	199,402
	<u>-</u>	<u>199,402</u>	<u>-</u>	<u>199,402</u>
總計	<u>24,963,572</u>	<u>199,402</u>	<u>2,370,342</u>	<u>27,533,316</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	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	12,024,761	–	–	12,024,761
商業性公寓	93,225	–	–	93,225
零售商舖及其他	1,114,660	–	–	1,114,660
低密度住宅	2,119,868	–	–	2,119,868
	<u>15,352,514</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>15,352,514</u>
其他				
物業管理服務	–	–	1,308,946	1,308,946
其他	–	–	1,797,900	1,797,900
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,106,846</u>	<u>3,106,846</u>
客戶合同收益	15,352,514	–	3,106,846	18,459,360
物業投資				
商業及零售商舖	–	251,712	–	251,712
	<u>–</u>	<u>251,712</u>	<u>–</u>	<u>251,712</u>
總計	<u>15,352,514</u>	<u>251,712</u>	<u>3,106,846</u>	<u>18,711,072</u>
收益確認時間				
於某一時點	15,352,514	–	1,795,451	17,147,965
於一時段內確認	–	–	1,311,395	1,311,395
	<u>15,352,514</u>	<u>–</u>	<u>3,106,846</u>	<u>18,459,360</u>
租金收入	–	251,712	–	251,712
	<u>–</u>	<u>251,712</u>	<u>–</u>	<u>251,712</u>
總計	<u>15,352,514</u>	<u>251,712</u>	<u>3,106,846</u>	<u>18,711,072</u>

5. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料著重於業務類型。本集團根據國際財務報告準則第8號營運分部的可呈報及營運分部如下：

物業發展 – 發展及銷售物業

物業投資 – 租賃投資物業

其他 – 經營酒店、提供物業管理服務、銷售商品及提供服務

在達成本集團可呈報分部時並無合併營運分部。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：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度			
	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>24,963,572</u>	<u>199,402</u>	<u>2,370,342</u>	<u>27,533,316</u>
分部業績	<u>(4,008,416)</u>	<u>(1,088,159)</u>	<u>(273,700)</u>	<u>(5,370,275)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				144,525
出售附屬公司虧損				(1,600,959)
未分配企業開支				(965,335)
應佔合營企業業績				223,873
應佔聯營公司業績				41,160
融資成本				<u>(287,558)</u>
除稅前虧損				<u>(7,814,569)</u>

	截至二零二二年十二月三十一日止年度			
	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>15,352,514</u>	<u>251,712</u>	<u>3,106,846</u>	<u>18,711,072</u>
分部業績	<u>(3,262,186)</u>	<u>(5,666)</u>	<u>(97,401)</u>	<u>(3,365,253)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				(2,709,595)
出售附屬公司虧損				(943,837)
未分配企業開支				(574,714)
應佔合營企業業績				(111,680)
應佔聯營公司業績				60,935
融資成本				<u>(427,772)</u>
除稅前虧損				<u>(8,071,916)</u>

可呈報及營運分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部所產生溢利或虧損，並未分配中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、其他收入、收益及虧損淨額的若干金額、出售附屬公司虧損、應佔合營企業及聯營公司業績及融資成本)。此乃為作出資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方式。

地區資料

本集團經營業務及非流動資產主要位於中華人民共和國(「中國」)。有關本集團來自外部客戶的收益的資料根據經營地點呈列。有關本集團非流動資產的資料根據資產的地理位置呈列。除指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之金融資產及遞延稅項資產外，非流動資產分配至可呈報及營運分部。

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日的	
	來自外部客戶的收益		非流動資產	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國大陸	27,530,284	18,458,501	18,766,351	20,580,123
香港	-	-	233,877	233,958
澳洲	-	250,805	-	-
加拿大	3,032	1,766	18,612	19,476
	27,533,316	18,711,072	19,018,840	20,833,557

有關主要客戶的資料

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總收益超過10%。

6. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	569,937	2,835,381
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	-	(44,487)
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	(5,119)	(10,110)
銀行利息收入	(34,920)	(65,138)
其他利息收入	(70,104)	(77,438)
政府補貼*	(12,628)	(29,235)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(3,425)	50,369
出售投資物業收益	893,698	-
出售合營企業收益	(192,340)	(206,450)
出售聯營公司(收益)/虧損	(16)	192,327
出售分類為持有待售附屬公司收益	-	(77,346)
貿易及其他應收款減值虧損	203,789	154,207
應收合營企業款項減值虧損	167,538	-
應收附屬公司非控股股東(「非控股權益」)款項減值虧損	48,992	-
於聯營公司的權益減值虧損	-	18,907
物業、廠房及設備減值虧損	151,555	-
商譽減值虧損	55,151	45,789
分類為持有待售資產減值虧損	-	1,021,478
其他	(388,545)	(77,181)
	1,383,563	3,731,073

* 政府補貼指政府機構授予之無條件現金款項。

7. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	6,866,296	6,089,568
優先票據及債券	2,380,136	2,099,497
應付一間合營企業款項	36,038	18,000
其他應付款	16,299	63,994
租賃負債	131,214	136,250
	<hr/>	<hr/>
借款成本總額	9,429,983	8,407,309
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(9,142,425)	(7,929,694)
已就在建投資物業資本化的金額	-	(49,843)
	<hr/>	<hr/>
	287,558	427,772
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化年率約8.8% (二零二二年：7.56%) 計算。

8. 除稅前虧損

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前虧損乃於扣除(計入)以下各項後達致：		
董事酬金	10,778	13,374
其他員工薪金	673,075	1,375,984
其他員工之退休福利計劃供款	12,074	18,622
其他員工之以股份為基礎的付款	-	1,940
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	695,927	1,409,920
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(134,207)	(292,109)
	<hr/>	<hr/>
	561,720	1,117,811
	<hr/>	<hr/>
確認為開支的可供銷售物業／存貨成本(不包括可供銷售物業減值虧損)	25,415,610	15,274,293
可供銷售物業減值虧損(計入銷售成本)	1,787,929	-
物業、廠房及設備折舊	230,714	328,062
使用權資產折舊	158,865	260,564
無形資產攤銷(計入行政開支)	6,557	13,074
與投資物業有關的總租金收入	(199,402)	(251,712)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	149,007	177,653
	<hr/>	<hr/>
	(50,395)	(74,059)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
–本年度	173,917	178,099
–過往年度撥備不足	–	1,020
土地增值稅(「土地增值稅」)	469,647	(31,363)
其他司法權區	1,639	20,930
	<u>645,203</u>	<u>168,686</u>
遞延稅項		
中國	1,182,517	276,221
其他司法權區	(1,662)	(20,797)
	<u>1,180,855</u>	<u>255,424</u>
年內所得稅開支	<u><u>1,826,058</u></u>	<u><u>424,110</u></u>

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年度均為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。

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無於兩個年度的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本年度所用應課稅溢利稅率為26.5%(二零二二年：26.5%)。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無就加拿大利得稅作出稅項撥備，原因為並無於加拿大產生應課稅溢利。

10. 股息

經二零二四年三月二十七日舉行的董事會會議決議，董事不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何股息(二零二二年：無)。

11. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
虧損：		
用於計算每股基本虧損的本公司股東應佔年內虧損：	(9,533,566)	(7,842,958)
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	2,965,571	2,965,571

就計算本公司截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與各年度之每股基本虧損相同。

12. 貿易及其他應收款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據	1,028,058	1,369,723
減：預期信貸虧損撥備	(476,540)	(521,768)
	<u>551,518</u>	<u>847,955</u>
租金應收款	113,100	106,681
其他應收款	24,166,228	23,545,542
抵押按金	864,768	1,626,143
減：預期信貸虧損撥備	(6,123,922)	(6,048,996)
	<u>18,907,074</u>	<u>19,122,689</u>
合同資產	45,860	97,789
合同成本	574,686	861,149
墊付承建商及供應商款項	2,013,533	3,401,609
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之訂金	4,261,780	4,912,719
其他稅項預付款	2,574,965	3,886,643
	<u>29,042,516</u>	<u>33,237,234</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60日	115,531	209,420
61至180日	16,553	123,340
181至365日	215,332	222,440
1至2年	117,631	614,921
2至3年	469,573	133,344
超過3年	93,438	66,258
	<u>1,028,058</u>	<u>1,369,723</u>

13. 貿易及其他應付款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款	19,120,697	19,827,754
其他應付款	31,027,531	23,505,472
應付收購附屬公司代價	1,420,493	1,420,493
其他應付稅項	5,491,045	6,980,884
	<u>57,059,766</u>	<u>51,734,603</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60日	3,551,447	6,175,361
61至180日	3,741,998	9,803,077
181至365日	1,832,191	1,788,539
1至2年	9,014,742	1,010,969
2至3年	609,047	663,287
超過3年	371,272	386,521
	<u>19,120,697</u>	<u>19,827,754</u>

貿易應付款主要包括尚未支付予物業發展項目分包商的款項及尚未支付採購建築材料的款項。貿易採購的平均賬期為六個月至一年。

獨立核數師報告之摘錄

以下摘錄自本公司外部核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出的獨立審計報告：

不發表意見

我們不就 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述與持續經營有關的多項不確定因素之間可能存在互相影響，且可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就本綜合財務報表發表意見。就其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

我們注意到 貴公司董事(「董事」)所編製的本綜合財務報表附註2中載明，截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損淨額約人民幣96.41億元及經營現金流出淨額。於二零二三年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約人民幣350.92億元。同日， 貴集團的銀行及其他借款以及優先票據及債券合共約為人民幣1,074.51億元，其中約人民幣957.85億元於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外， 貴集團已就待售物業及投資物業的承擔合共為人民幣178.52億元訂約但未作出撥備，包括其分佔與投資者就其合營企業共同作出的承擔，而 貴集團銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)僅約為人民幣54.49億元。該等事件及情況表明，存在可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。儘管如上所述，本綜合財務報表乃由董事按可持續經營基準編製，有效性取決於本綜合財務報表附註2所載 貴集團多項計劃及措施的成功結果，以減輕流動資金壓力及改善財務表現，惟受到多項不確定因素的影響。

由於該等多項不確定因素、彼等的潛在相互作用及其可能的累計影響，我們無法就董事按持續經營基礎編製本綜合財務報表是否適當形成意見。倘 貴集團未能達到本綜合財務報表附註2所述多項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，且須作出調整，將 貴集團資產的賬面值減少至其可變現金額，就可能產生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 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的本綜合財務報表中反映。

管理層討論及分析

一、業務回顧

二零二三年，房地產行業仍處於探底修復和邊際企穩階段。國家統計局數據顯示，全國房地產開發投資110,913億元，同比下降9.6%，商品房銷售額116,622億元，同比下降6.5%。下半年政府推出一系列優化政策，從供求兩端同時發力，穩市場、穩預期。

二零二三年，本集團克服困難，實現物業合同銷售額約人民幣137.12億元，合同銷售面積約130.4萬平方米。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	52.04	462
中西部核心區	31.73	374
華東	20.24	213
環渤海	33.11	255
合計	<u>137.12</u>	<u>1,304</u>

同時，本集團全力整合盤活資源，穩步推進「保復工保交樓雙百行動」，積極穩健經營。

本集團持續深耕粵港澳大灣區核心城市，於二零二三年十二月三十一日，土地儲備總建築面積約600萬平方米，權益建築面積約454萬平方米。

此外，在境內外債權人的大力支持下，本公司完成境內標準化公開債務產品的整體展期以及境外債務的全面重組。二零二四年三月二十日，本公司達成所有重組條件，境外重組計劃生效。

二、未來展望

中央經濟工作會議及全國兩會提出優化房地產調控政策，適應房地產市場供求關係變化，促進房地產市場平穩健康發展，加快構建房地產發展新模式。

債務重組計劃的完成有助本集團大幅改善淨資產狀況，減輕債務壓力，並有效帶動保交樓及項目銷售、建設、融資等穩步推進。本集團將繼續堅定發展信心，以「低調、務實、理性」的企業文化管理基礎，全力整合資源，朝著「小而美」「專而精」的發展定位，加速重回經營正軌，為股東、投資者及社會創造更多價值。

三、財務回顧

營業額主要來自物業發展收益。二零二三年，本集團的總營業額約為人民幣275.33億元，較二零二二年之約人民幣187.11億元增加約人民幣88.22億元，增幅為47.1%。物業發展收益、經營酒店／物業管理及銷售商品等其他收益以及物業投資收益各佔90.7%、8.6%及0.7%。

二零二三年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣249.64億元，較二零二二年之約人民幣153.53億元增加約人民幣96.11億元，增幅約62.6%。交付物業的總建築面積較二零二二年之209萬平方米增加41.6%至296萬平方米；平均售價由二零二二年之每平方米約人民幣7,335元上漲15.0%至每平方米約人民幣8,434元，主要是因為交付的住宅性公寓(佔交付物業的大部分)的平均售價較二零二二年同期進一步上漲。

毛利及毛利率

二零二三年，本集團毛損為約人民幣14.54億元，較二零二二年之毛利約人民幣8.41億元下降272.9%，毛損率為5.3%。

其他收入、收益及虧損

二零二三年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣13.84億元，主要包含匯兌虧損約人民幣5.7億元，利息收入約人民幣1.05億元，出售投資物業虧損約人民幣8.94億元及其他虧損約人民幣0.25億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零二三年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣10.30億元，較二零二二年之約人民幣12.15億元減少15.3%，銷售及分銷開支的減少主要由於本年度物業合同銷售額減少，整體銷售、市場推廣及宣傳活動相應減少。行政開支總額約為人民幣20.59億元，較二零二二年之約人民幣23.72億元減少13.2%，主要是由於本集團持續精簡組織架構，有效控制成本及開支所致。

本公司擁有人應佔虧損

二零二三年，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣95.34億元，較二零二二年之虧損約人民幣78.43億元上升21.6%。

財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣1,993.71億元(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2,274.55億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,520.63億元)。

於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣18.59億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣51.10億元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣35.91億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣42.31億元)。

於二零二三年十二月三十一日，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54.49億元，其中81.7%以人民幣計值，18.3%以其他貨幣(主要是港元及加元)計值。

借款、優先票據、公司債券

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣717.60億元(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356.91億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣327.56億元)。其中：

	二零二三年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零二二年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
還款年期		
按需要時償還及1年以內	95,785	99,446
1年以上但未超過2年	5,139	5,935
2年以上但未超過5年	6,296	3,219
5年以上	231	450
	<u>107,451</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動利率風險。本集團已實施若干利率管理政策，主要包括密切監控利率變動，在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣745.92億元(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向銀行提供擔保，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，償還尚未償還的按揭銀行貸款。董事認為，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，因此並無作出撥備。

承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之待售物業及投資物業的建築成本承擔及土地款約為人民幣142.32億元(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36.20億元(二零二二年：人民幣40.16億元)。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、港幣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，於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團將約為人民幣403.06億元(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

截至報告日後，本集團發生了以下重大事項：

- (a) 本公司於二零二四年三月二十日完成重組，詳見後文。
- (b) 於二零二四年一月十六日，奧園集團有限公司(一間根據中華人民共和國法律註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司(「附屬公司」))收到上海證券交易所(「上交所」)就附屬公司(其債務證券於上交所上市)及其相關負責人(包括但不限於附屬公司的首席財務官兼信息披露負責人陳志斌先生(「陳先生」))發出公開批評的決定(「紀律處分」)。除於該附屬公司擔任的職務外，陳先生亦為本公司執行董事。紀律處分乃因附屬公司未能根據上交所的相關上市規則及法規刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「違規事項」)。因此，上交所對該附屬公司及其相關負責人作出公開批評決定，包括(但不限於)陳先生，因其擔任該附屬公司的首席財務官及資訊披露負責人。由於本集團於相應期間的財務業績亦延遲刊發，該問題並非該附屬公司所獨有。於本公告日期，附屬公司已遵守上交所的相關披露規定。預期違規事項不會對本集團的整體業務、財務狀況或營運造成任何重大不利影響。
- (c) 本集團持有的奧園美谷22.54%股權根據債權人申請被凍結。債權人已向法院申請公開拍賣相關股權。截至本公告日，該申請尚未獲得相關法院批准。

境外債務重組進展

本公司於二零二四年三月二十日完成重組。根據重組條款，本公司及其於中華人民共和國境外註冊成立的附屬公司於二零二三年十二月三十一日根據若干優先票據及債券及借款(未償還本金額為人民幣428.67億元)的支付義務被解除，相關債權人相應取得以下計劃代價：

- (a) 根據中國奧園計劃，取得：(i)本公司發行的本金額5億美元新票據；(ii)本公司發行的本金額1.43億美元強制可轉換債券；(iii)本公司發行的本金額16億美元的永續債；(iv)最多4億股本公司股份(原由發起人實益擁有)及(v)最多10億股本公司新發行股份；及

(b) 根據Add Hero計劃，取得：(i) Add Hero發行的本金額18億美元新票據及(ii)現金代價2,871,268.49美元。

收到上述計劃對價的債權人可於<https://projects.morrowsodali.com/AoyuanCalculator> 查閱計劃對價權利。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱有3,998名僱員(二零二二年十二月三十一日：9,002名僱員)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查薪酬及福利。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，亦中國境內僱員提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

末期股息

董事建議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

股東週年大會

召開股東週年大會的通告將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及本公司章程的規定適時公佈及寄予本公司股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度之報告期間，本公司及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。

充足公眾持股量

根據公開資料及就董事會所知，董事會確認本公司於本公告日期維持上市規則規定之公眾持股量。

企業管治守則

董事會定期審閱本公司企業管治常規，以確保常規持續符合上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之規定。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的所有條文。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則於本公司董事首次獲委任及標準守則不時經修訂或重列時寄發予彼等。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，所有董事均已確認，彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度內遵守標準守則。

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審閱本集團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二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本集團核數師香港執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「外部核數師」)同意，本公告所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。外部核數師就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此外部核數師不會就本公告作出任何保證。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aoyuan.com.cn)。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則規定之所有資料，將適時寄發予本公司股東，並上載上述網站。

董事會

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

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
郭梓文
主席

香港，二零二四年三月二十七日