

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)

截至二零二四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»)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
營業額	(4)		
客戶合同		9,491,763	27,333,914
租賃		183,098	199,402
總營業額		9,674,861	27,533,316
銷售成本		(25,863,564)	(28,987,028)
毛損		(16,188,703)	(1,453,712)
其他收入、收益及虧損淨額	(6)	23,453,112	(1,383,563)
投資物業公平值變動		(511,464)	(265,319)
銷售及分銷開支		(538,817)	(1,029,736)
行政開支		(953,941)	(2,058,755)
出售附屬公司虧損		(769,399)	(1,600,959)
應佔合營企業業績		175,939	223,873
應佔聯營公司業績		(82,783)	41,160
融資成本	(7)	(4,065,325)	(287,558)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	(8)	518,619	(7,814,569)
所得稅開支	(9)	<u>(2,615,256)</u>	<u>(1,826,058)</u>
年內虧損		<u>(2,096,637)</u>	<u>(9,640,627)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		35,033	(9,533,566)
非控股權益		<u>(2,131,670)</u>	<u>(107,061)</u>
		<u>(2,096,637)</u>	<u>(9,640,627)</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(「按公平值計入 其他全面收益」)之股本工具之公平值收益		14,520	11,503
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>79,960</u>	<u>(1,953)</u>
年內其他全面收益		<u>94,480</u>	<u>9,550</u>
年內全面開支總額		<u>(2,002,157)</u>	<u>(9,631,077)</u>
以下人士應佔：			
— 本公司股東		129,513	(9,524,016)
— 非控股權益		<u>(2,131,670)</u>	<u>(107,061)</u>
		<u>(2,002,157)</u>	<u>(9,631,077)</u>
每股盈利／(虧損) (人民幣分)			
基本	(11)	<u>0.71</u>	<u>(321.47)</u>
攤薄	(11)	<u>0.71</u>	<u>(321.47)</u>

綜合財務狀況表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,815,515	3,240,856
使用權資產		662,706	752,936
投資物業		9,014,568	10,841,410
商譽		509,978	623,679
無形資產		—	—
於合營企業的權益		2,406,440	2,234,332
於聯營公司的權益		863,229	1,325,627
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產		266,999	259,217
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		367,868	353,348
遞延稅項資產		136,683	1,929,067
		<u>17,043,986</u>	<u>21,560,472</u>
流動資產			
可供銷售物業		95,692,723	125,463,115
存貨		164,174	181,083
貿易及其他應收款	(12)	25,745,348	29,042,516
應收附屬公司非控股股東款項		1,024,474	1,077,034
應收合營企業款項		11,339,942	10,837,609
應收聯營公司款項		599,657	701,923
按公平值計入損益之金融資產		30,611	30,597
可收回稅金		4,723,497	5,027,753
受限制銀行存款		2,254,277	3,590,555
銀行結餘及現金		886,427	1,858,831
		<u>142,461,130</u>	<u>177,811,016</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	(13)	58,659,823	57,059,766
合同負債		27,759,433	38,711,216
應付附屬公司非控股股東款項		1,848,801	2,005,845
應付合營企業款項		7,393,811	7,670,480
應付聯營公司款項		1,168,730	1,180,869
稅項負債		10,832,468	10,094,910
銀行及其他借款		48,932,257	67,394,753
租賃負債		427,331	394,837
優先票據及債券		4,729,437	28,390,473
可換股債券		710,685	—
流動負債總額		<u>162,462,776</u>	<u>212,903,149</u>
流動負債淨額		<u>(20,001,646)</u>	<u>(35,092,133)</u>
總資產減流動負債		<u>(2,957,660)</u>	<u>(13,531,661)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		2,247,965	4,365,038
遞延稅項負債		1,051,472	1,192,665
租賃負債		1,144,338	1,119,379
優先票據及債券		17,895,155	7,300,932
遞延收入		571,047	574,178
非流動負債總額		<u>22,909,977</u>	<u>14,552,192</u>
負債淨額		<u>(25,867,637)</u>	<u>(28,083,853)</u>
權益			
資本及儲備			
股本		35,777	27,726
儲備		(27,847,615)	(32,209,205)
本公司股東應佔權益		<u>(27,811,838)</u>	<u>(32,181,479)</u>
非控股權益		<u>1,944,201</u>	<u>4,097,626</u>
總權益		<u>(25,867,637)</u>	<u>(28,083,853)</u>

截至二零二四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。

本公司董事（「董事」）認為，於報告期末至本綜合財務報表獲批准日期止，本公司並無任何控股公司。

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，董事已合理預期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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣20.97億元及經營現金流出淨額。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣200.02億元。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738.05億元，其中約人民幣536.62億元將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167.77億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31.41億元。

於二零二四年三月二十日，本公司通過在香港、開曼群島及英屬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（包括計劃）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」）的房地產行業仍然面臨持續挑戰及波動。本集團於二零二四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) 本集團一直與各種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，境內借款本金金額約人民幣93.95億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還款期的展期。
- (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(其中包括)用於償付計劃項下發行的債務工具。
- (c) 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，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二零二四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，董事認為本集團將具備足夠營運資金經營業務，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二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

3. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂

應用對國際財務報告準則的修訂

於本年度，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的修訂，該等修訂於本集團自二零二四年一月一日開始的財務年度生效：

國際財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂	供應商財務安排

除下文所述者外，於本年度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／或對本綜合財務報表的披露並無重大影響。

應用國際會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)及國際會計準則第1號之修訂—附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)的影響

二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的涵義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

應用該等修訂並無對本集團的負債分類產生任何重大影響。

4. 營業額

	截至二零二四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	6,758,610	—	—	6,758,610
商業性公寓	486,207	—	—	486,207
零售商舖及其他	275,499	—	—	275,499
低密度住宅	647,476	—	—	647,476
	<u>8,167,792</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,167,792</u>
其他	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,323,971</u>	<u>1,323,971</u>
客戶合同營業額	8,167,792	—	1,323,971	9,491,763
物業投資				
商業及零售商舖	<u>—</u>	<u>183,098</u>	<u>—</u>	<u>183,098</u>
總計	<u>8,167,792</u>	<u>183,098</u>	<u>1,323,971</u>	<u>9,674,861</u>
營業額確認時間				
於某一時點	<u>8,167,792</u>	<u>—</u>	<u>1,323,971</u>	<u>9,491,763</u>
租金收入	<u>—</u>	<u>183,098</u>	<u>—</u>	<u>183,098</u>
總計	<u><u>8,167,792</u></u>	<u><u>183,098</u></u>	<u><u>1,323,971</u></u>	<u><u>9,674,861</u></u>

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>
客戶合同營業額	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>
營業額確認時間				
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>

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：

	截至二零二四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>8,167,792</u>	<u>183,098</u>	<u>1,323,971</u>	<u>9,674,861</u>
分部業績	<u>(19,446,643)</u>	<u>(648,546)</u>	<u>(512,323)</u>	<u>(20,607,512)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				26,019,889
出售附屬公司虧損				(769,399)
未分配企業開支				(152,190)
應佔合營企業業績				175,939
應佔聯營公司業績				(82,783)
融資成本				<u>(4,065,325)</u>
除稅前溢利				<u>518,619</u>
	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>

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國。有關本集團來自外部客戶的營業額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	
	來自外部客戶的營業額		非流動資產	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國大陸	9,663,632	27,530,284	16,038,450	18,766,351
香港	-	-	233,794	233,877
加拿大	11,229	3,032	192	18,612
	<u>9,674,861</u>	<u>27,533,316</u>	<u>16,272,436</u>	<u>19,018,840</u>

有關主要客戶的資料

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總營業額超過10%。

6. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	54,682	569,937
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	(7,796)	-
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	(6,433)	(5,119)
銀行利息收入	(14,065)	(34,920)
其他利息收入	(36,906)	(70,104)
出售物業、廠房及設備收益	(2,596)	(3,425)
出售投資物業虧損	176,938	893,698
出售合營企業收益	-	(192,340)
出售資產之虧損	85,448	-
可換股債券之公平值變動	41,279	-
出售聯營公司虧損／(收益)	162,113	(16)
貿易及其他應收款減值虧損	1,675,308	203,789
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(減值虧損撥回)／減值虧損	(10,506)	48,992
於聯營公司的權益減值虧損	101,371	-
物業、廠房及設備減值虧損	85,045	151,555
商譽減值虧損	113,701	55,151
重組境外債務的收益(附註)	(26,154,924)	-
以實物結算債務虧損	476,979	-
其他	(192,750)	(401,173)
	<u>(23,453,112)</u>	<u>1,383,563</u>

附註：

於重組生效後，以及根據計劃的條款，本集團若干優先票據及債券以及借款約人民幣446.11億元的責任已獲解除，以換取本集團發行新優先票據、可轉換債券、永續資本證券以及本公司新股份。因此，經計及有關重組的若干成本及開支，已錄得收益約人民幣261.55億元。

7. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	5,356,911	6,866,296
優先票據及債券	1,667,045	2,380,136
應付一間合營企業款項	45,600	36,038
其他應付款	–	16,299
租賃負債	121,185	131,214
	<u>7,190,741</u>	<u>9,429,983</u>
借款成本總額	7,190,741	9,429,983
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(3,125,416)	(9,142,425)
	<u>4,065,325</u>	<u>287,558</u>

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8.02%（二零二三年：8.81%）計算。

8. 除稅前虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	8,059	10,778
其他員工薪金	331,648	673,075
其他員工之退休福利計劃供款	5,025	12,074
	<u>344,732</u>	<u>695,927</u>
員工成本總額	344,732	695,927
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(63,808)	(134,207)
	<u>280,924</u>	<u>561,720</u>
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）	8,016,102	25,415,610
可供銷售物業減值虧損（計入銷售成本）	16,818,773	1,787,929
物業、廠房及設備折舊	305,409	230,714
使用權資產折舊	90,230	158,865
無形資產攤銷（計入行政開支）	–	6,557
與投資物業有關的總租金收入	(183,098)	(199,402)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	77,487	78,270
	<u>(105,611)</u>	<u>(121,132)</u>

9. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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」)	257,138	173,917
土地增值稅(「土地增值稅」)	975,226	469,647
其他司法權區	58	1,639
	<u>1,232,422</u>	<u>645,203</u>
遞延稅項		
中國	1,345,501	1,182,517
其他司法權區	37,333	(1,662)
	<u>1,382,834</u>	<u>1,180,855</u>
年內所得稅開支	<u><u>2,615,256</u></u>	<u><u>1,826,058</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%(二零二三年：26.5%)。截至二零二四年及二零二三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

經二零二五年三月二十五日舉行的董事會會議決議，董事不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的任何股息(二零二三年：無)。

11. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
溢利／(虧損)：		
就每股基本盈利／(虧損)而言的溢利／(虧損)	<u>35,033</u>	<u>(9,533,566)</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份數目		
普通股加權平均數目(就每股基本盈利／(虧損)而言)	<u>4,912,585</u>	<u>2,965,571</u>

就計算截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股基本盈利而言，已發行普通股加權平均數已計及作為重組一部分於二零二四年發行的強制可換股債券。

每股攤薄盈利／(虧損)

本公司於兩個年度均無潛在攤薄事件。

就計算本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利而言，本公司並無假設其已上市聯營公司(二零二三年：已上市附屬公司／聯營公司)發行的購股權獲行使，因為該等購股權各自假設行使價高於股份各自平均市價。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

12. 貿易及其他應收款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據	1,066,928	1,028,058
減：預期信貸虧損撥備	(609,442)	(476,540)
	<u>457,486</u>	<u>551,518</u>
租金應收款	161,493	113,100
其他應收款	23,877,707	24,166,228
抵押按金	657,141	864,768
減：預期信貸虧損撥備	(6,600,793)	(6,123,922)
	<u>17,934,055</u>	<u>18,907,074</u>
合同資產	44,061	45,860
合同成本	416,517	574,686
墊付承建商及供應商款項	1,341,002	2,013,533
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之訂金	4,234,750	4,261,780
減：預期信貸虧損撥備	(987,936)	–
	<u>3,246,814</u>	<u>4,261,780</u>
其他稅項預付款	2,143,920	2,574,965
	<u>25,745,348</u>	<u>29,042,516</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至60日	64,136	115,531
61至180日	7,479	16,553
181至365日	35,866	215,332
1至2年	316,365	117,631
2至3年	91,159	469,573
超過3年	551,923	93,438
	<u>1,066,928</u>	<u>1,028,058</u>

13. 貿易及其他應付款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款	18,803,519	19,120,697
其他應付款	33,839,716	31,027,531
應付收購附屬公司代價	1,420,493	1,420,493
其他應付稅項	4,596,095	5,491,045
	<u>58,659,823</u>	<u>57,059,766</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至60日	450,108	3,551,447
61至180日	579,925	3,741,998
181至365日	301,798	1,832,191
1至2年	7,765,204	9,014,742
2至3年	8,810,898	609,047
超過3年	895,586	371,272
	<u>18,803,519</u>	<u>19,120,697</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二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告：

不發表意見

我們不就 貴集團截至二零二四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。就所有其他方面而言，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

我們注意到董事所編製的綜合財務報表附註2中載明，截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損淨額約人民幣20.97億元及經營現金流出淨額。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣200.02億元。同日， 貴集團銀行及其他借款以及優先票據及債券總額約為人民幣738.05億元，其中人民幣536.62億元將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約人民幣167.77億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 貴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31.41億元。此外，於二零二四年十二月三十一日及截至本綜合財務報表批准日期， 貴集團與業務夥伴在逾期付款結算方面存在若干訴訟。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，其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，以減輕其流動資金壓力及改善其財務表現，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，我們無法就董事為此等綜合財務報表採納的持續經營編製基礎是否適當形成意見。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 貴集團截至二零二四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

二零二四年，房地產行業在深化供給側結構性改革中加速轉型，市場供需關係迎來歷史性重構。中國國家統計局數據顯示，全國房地產開發投資100,280億元，同比下降10.6%，新建商品房銷售額96,750億元，同比下降17.1%。截至2024年12月31日止年度下半年，中國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。

二零二四年，本集團克服困難，實現物業合同銷售額約人民幣105.5億元，合同銷售面積約125.2萬平方米。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	32.0	377
中西部核心區	28.8	383
華東	14.1	196
環渤海	30.6	296
合計	<u>105.5</u>	<u>1,252</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，於二零二四年十二月三十一日，大灣區土地儲備總建築面積約564萬平方米，權益建築面積約424萬平方米。

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、未來展望

二零二五年全國房地產市場將步入銷售規模築底企穩、行業深度結構性轉型的新階段。在「好房子」標準體系全面落地、供給側精準改革及存量資產高效盤活等多維政策協同發力下，行業將加速從規模擴張向品質價值升級的戰略轉型。通過強化基礎功能保障、城市更新效能升級、優化社區服務供給等系統性工程，推動民生居住品質實現階梯式提升，切實增強人民群眾“住有優居”的獲得感和幸福感。

公司將持續聚焦「保交付、保兌付」兩大核心戰略，通過組織架構提質、資源高效配置等系統性舉措，夯實高質量發展根基。同步適時系統性推進境內債務重組工作，構建債務壓力緩釋長效機制，強化全週期現金流風控體系，築牢經營安全。重點佈局珠三角城市更新及危房改造領域，深度參與智慧型IT住宅產品開發，精準回應新時代居住升級需求。秉承「低調、務實、理性」的經營哲學，加速推動業務基本面修復，實現股東權益保障、市場預期提振與社會效益協同提升的價值共生格局。

三、財務回顧

營業額主要來自物業發展收益。二零二四年，本集團的總營業額約為人民幣96.75億元，較二零二三年之約人民幣275.33億元減少約人民幣178.58億元，降幅為64.9%。物業發展收益、經營酒店及銷售商品等其他收益以及物業投資收益各佔84.4%、13.7%及1.9%。

二零二四年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣81.68億元，較二零二三年之約人民幣249.64億元減少約人民幣167.96億元，降幅約67.3%。交付物業的總建築面積較二零二三年之296萬平方米減少72.3%至82萬平方米；平均售價由二零二三年之每平方米約人民幣8,434元上漲18.1%至每平方米約人民幣9,961元，主要是因為平均售價較高的華東區域本期交付物業佔比進一步上漲。

毛利及毛利率

二零二四年，本集團毛損為約人民幣161.89億元，較二零二三年之毛損約人民幣14.54億元上升1,013.4%，毛損率為167.3%。若撇除計入銷售成本的可供銷售物業減值虧損(包括若干舊改項目虧損)，二零二四年，本集團毛利為約人民幣6.30億元，較二零二三年同等口徑之毛利3.34億元上升88.6%，二零二四年毛利率為6.5%(二零二三年：1.2%)。

其他收入、收益及虧損

二零二四年，本集團的其他收入、收益及虧損主要包括完成本集團境外債務重組產生的重組收益約人民幣261.55億元、預期信貸虧損約人民幣16.75億元、以實物方式清償債務虧損約人民幣4.77億元、出售投資物業虧損約人民幣1.77億元及其他虧損約人民幣3.73億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零二四年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣5.39億元，較二零二三年之約人民幣10.30億元減少47.7%，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9.54億元，較二零二三年之約人民幣20.59億元減少53.7%，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。

本公司擁有人應佔溢利

二零二四年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣0.35億元，而二零二三年之虧損約人民幣95.34億元。若撇除重組收益人民幣261.55億元，本公司擁有人應佔溢利轉為虧損約人民幣261.20億元，較二零二三年之虧損約人民幣95.34億元上升174.0%。

財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣1,595.05億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,993.71億元)，負債總額約為人民幣1,853.73億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,274.55億元)。

於二零二四年十二月三十一日，流動比率(根據總流動資產除以總流動負債計算)為0.9(二零二三年十二月三十一日：0.8)。

現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣8.86億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣18.59億元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣22.54億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣35.91億元)。

於二零二四年十二月三十一日，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31.41億元，其中86.9%以人民幣計值，13.1%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

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣511.80億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣717.60億元)，優先票據及公司債券約為人民幣226.25億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣356.91億元)。

	二零二四年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零二三年 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	53,662	95,785
1年以上但未超過2年	4,626	5,139
2年以上但未超過5年	5,272	6,296
5年以上	10,245	231
	<u>73,805</u>	<u>107,451</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

於二零二四年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、第三方、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣664.45億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣745.92億元)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

於二零二四年十二月三十一日，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約為人民幣129.44億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣142.32億元)。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38.33億元(二零二三年：人民幣36.20億元)。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團將約為人民幣653.70億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣725.40億元)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，未有發生任何對本集團有重大影響的重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱有3,123名僱員(二零二三年十二月三十一日：3,998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二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。

股東週年大會

二零二五年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二五年六月二十六日(星期四)舉行，股東週年大會通告將適時根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年六月二十三日(星期一)起至二零二五年六月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年六月二十日(星期五)下午四時三十分交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四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。

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。截至二零二四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獲委任時寄發予彼等，且本公司定期提醒董事於標準守則下的責任。

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，彼等於截至二零二四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二零二四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二零二四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)。本公司截至二零二四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，本公司執行董事為陳志斌先生及鄭少輝先生，本公司非執行董事為郭梓文先生、Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生及史莉莉女士；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。

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
執行董事
陳志斌

香港，二零二五年三月二十五日