

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)

截至二零二二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»)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
營業額	(4)		
客戶合同		18,459,360	49,767,069
租賃		251,712	254,547
總營業額		18,711,072	50,021,616
銷售成本		(17,870,190)	(61,956,498)
毛利／(毛損)		840,882	(11,934,882)
其他收入、收益及虧損淨額	(6)	(3,731,073)	(13,138,832)
投資物業公平值變動		(171,810)	95,844
銷售及分銷開支		(1,215,099)	(2,536,220)
行政開支		(2,372,462)	(3,920,746)
出售附屬公司虧損		(943,837)	(2,506,669)
應佔合營企業業績		(111,680)	(443,107)
應佔聯營公司業績		60,935	(75,550)
融資成本	(7)	(427,772)	(1,777,276)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前虧損	(8)	(8,071,916)	(36,237,438)
所得稅(開支)／抵免	(9)	<u>(424,110)</u>	<u>749,892</u>
年內虧損		<u>(8,496,026)</u>	<u>(35,487,546)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		(7,842,958)	(33,074,609)
非控股權益		<u>(653,068)</u>	<u>(2,412,937)</u>
		<u>(8,496,026)</u>	<u>(35,487,546)</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／(虧損)：		4,476	(72,081)
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>(4,965)</u>	<u>(16,559)</u>
年內其他全面開支		<u>(489)</u>	<u>(88,640)</u>
年內全面開支總額		<u>(8,496,515)</u>	<u>(35,576,186)</u>
以下人士應佔：			
— 本公司股東		(7,843,447)	(33,163,249)
— 非控股權益		<u>(653,068)</u>	<u>(2,412,937)</u>
		<u>(8,496,515)</u>	<u>(35,576,186)</u>
每股虧損(人民幣分)			
基本	(11)	<u>(264.47)</u>	<u>(1,214.45)</u>
攤薄	(11)	<u>(264.47)</u>	<u>(1,214.45)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,694,201	4,121,069
使用權資產		900,102	1,122,439
投資物業		12,623,124	14,147,700
商譽		829,948	875,737
無形資產		78,858	91,932
於合營企業的權益		1,623,823	2,696,282
於聯營公司的權益		1,080,977	1,667,386
按公平值計入損益之金融資產		259,217	214,727
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		490,369	479,317
遞延稅項資產		3,478,210	4,011,528
收購物業、廠房及設備已付訂金		2,524	31,289
		<u>25,061,353</u>	<u>29,459,406</u>
流動資產			
可供銷售物業		142,718,029	152,482,119
存貨		200,091	208,066
貿易及其他應收款	(12)	33,237,234	34,664,054
應收附屬公司非控股股東款項		2,474,933	4,783,687
應收合營企業款項		9,826,733	13,555,280
應收聯營公司款項		547,480	447,528
按公平值計入損益之金融資產		68,397	52,342
可收回稅金		5,098,240	5,104,409
受限制銀行存款		4,231,253	9,152,960
銀行結餘及現金		5,110,292	9,262,210
		<u>203,512,682</u>	<u>229,712,655</u>
分類為持有待售資產		5,851,850	2,250,746
		<u>209,364,532</u>	<u>231,963,401</u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	(13)	51,734,603	50,431,777
合同負債		62,997,380	70,954,970
應付附屬公司非控股股東款項		2,968,840	3,863,048
應付合營企業款項		8,501,038	12,300,210
應付聯營公司款項		1,209,978	1,185,393
稅項負債		9,677,345	10,280,800
銀行及其他借款		66,690,263	83,295,322
租賃負債		353,571	196,733
優先票據及債券		32,755,541	29,481,330
		<u>236,888,559</u>	<u>261,989,583</u>
與分類為持有待售資產直接相關的負債		<u>2,345,111</u>	<u>1,725,227</u>
流動負債總額		<u>239,233,670</u>	<u>263,714,810</u>
流動負債淨額		<u>(29,869,138)</u>	<u>(31,751,409)</u>
總資產減流動負債		<u>(4,807,785)</u>	<u>(2,292,003)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		9,604,087	1,632,119
遞延稅項負債		1,484,375	1,570,996
租賃負債		1,161,505	1,447,449
優先票據及債券		-	-
遞延收入		579,144	587,222
非流動負債總額		<u>12,829,111</u>	<u>5,237,786</u>
負債淨額		<u><u>(17,636,896)</u></u>	<u><u>(7,529,789)</u></u>
權益			
資本及儲備			
股本		27,726	27,726
儲備		(22,745,141)	(15,532,523)
本公司股東應佔權益		<u>(22,717,415)</u>	<u>(15,504,797)</u>
非控股權益		<u>5,080,519</u>	<u>7,975,008</u>
總權益		<u><u>(17,636,896)</u></u>	<u><u>(7,529,789)</u></u>

截至二零二二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，彼等繼續採用持續經營會計基礎。

持續經營基礎

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣84.96億元及經營現金流出淨額。於二零二二年十二月三十一日，由於還款違約及交叉違約，本集團的流動負債（在將計劃還款日期超過二零二二年十二月三十一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298.69億元。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1,090.5億元，其中人民幣994.46億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）合共約人民幣228.84億元，而本集團的銀行結餘及現金總額（包括受限制銀行存款）約為人民幣93.41億元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團已拖欠若干銀行及其他借款約人民幣238.12億元及優先票據及債券約人民幣327.56億元。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292.61億元。於二零二二年十二月三十一日及截至本綜合財務報表日期，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32.23億元。此外，於二零二二年十二月三十一日及直至本綜合財務報表日期，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。

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，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，以將本集團資產的賬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二零二二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－履行合同之成本
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。

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。

4. 營業額

客戶合同收益分析

	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>

截至二零二一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	34,832,198	–	–	34,832,198
商業性公寓	5,146,343	–	–	5,146,343
零售商舖及其他	3,840,666	–	–	3,840,666
低密度住宅	1,741,888	–	–	1,741,888
	<u>45,561,095</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>45,561,095</u>
其他				
物業管理服務	–	–	1,628,858	1,628,858
其他	–	–	2,577,116	2,577,116
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4,205,974</u>	<u>4,205,974</u>
客戶合同收益	45,561,095	–	4,205,974	49,767,069
物業投資				
商業及零售商舖	–	254,547	–	254,547
	<u>–</u>	<u>254,547</u>	<u>–</u>	<u>254,547</u>
總計	<u>45,561,095</u>	<u>254,547</u>	<u>4,205,974</u>	<u>50,021,616</u>
收益確認時間				
於某一時點	45,561,095	–	2,595,737	48,156,832
於一時段內確認	–	–	1,610,237	1,610,237
	<u>45,561,095</u>	<u>–</u>	<u>4,205,974</u>	<u>49,767,069</u>
租金收入	–	254,547	–	254,547
	<u>–</u>	<u>254,547</u>	<u>–</u>	<u>254,547</u>
總計	<u>45,561,095</u>	<u>254,547</u>	<u>4,205,974</u>	<u>50,021,616</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)定期報告的資料專注於業務類型。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>

	截至二零二一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>45,561,095</u>	<u>254,547</u>	<u>4,205,974</u>	<u>50,021,616</u>
分部業績	<u>(28,399,301)</u>	<u>140,898</u>	<u>(3,679,786)</u>	<u>(31,938,189)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				1,377,070
出售附屬公司虧損				(2,506,669)
未分配企業開支				(873,717)
應佔合營企業業績				(443,107)
應佔聯營公司業績				(75,550)
融資成本				<u>(1,777,276)</u>
除稅前虧損				<u>(36,237,438)</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地點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，所有非流動資產均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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國大陸	18,458,501	48,812,656	20,580,123	24,373,537
香港	-	-	233,958	328,854
澳洲	250,805	1,200,157	-	5,170
加拿大	1,766	8,803	19,476	46,273
	18,711,072	50,021,616	20,833,557	24,753,834

有關主要客戶的資料

於截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
匯兌虧損／(收益)淨額	2,835,381	(805,277)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	(44,487)	(19,720)
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	(10,110)	(23,945)
銀行利息收入	(65,138)	(820,010)
其他利息收入	-	(103,106)
政府補貼*	(29,235)	(23,882)
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(26,977)	173,815
出售合營企業(收益)／虧損	(206,450)	98,469
出售聯營公司虧損／(收益)	192,327	(765)
貿易及其他應收款減值虧損	154,207	6,344,987
應收合營企業款項減值虧損	-	433,773
應收附屬公司非控股股東(「非控股權益」)款項減值虧損	-	2,034,996
應收聯營公司款項減值虧損	-	33,225
於合營企業的權益減值虧損	-	1,843,914
於聯營公司的權益減值虧損	18,907	306,268
使用權資產減值虧損	-	1,056,178
無形資產減值虧損	-	159,424
物業、廠房及設備減值虧損	-	883,777
商譽減值虧損	45,789	593,785
合同資產減值虧損	-	11,766
分類為持有待售資產減值虧損	1,021,478	1,193,941
其他	(154,619)	(232,781)
	3,731,073	13,138,832

* 政府補貼指政府機構授予之無條件現金款項及與物業項目開發有關之有條件補助。

7. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	6,089,568	8,901,816
優先票據及債券	2,099,497	2,250,401
應付一間合營企業款項	18,000	18,000
其他應付款	63,994	53,874
租賃負債	136,250	64,174
	<hr/>	<hr/>
借款成本總額	8,407,309	11,288,265
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(7,929,694)	(9,465,519)
已就在建投資物業資本化的金額	(49,843)	(45,470)
	<hr/>	<hr/>
	427,772	1,777,276
	<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7.56%（二零二一年：7.22%）計算。

8. 除稅前虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	13,124	30,112
其他員工薪金	1,377,924	2,745,540
其他員工之退休福利計劃供款	18,622	104,918
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	1,409,670	2,880,570
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(292,109)	(507,626)
	<hr/>	<hr/>
	1,117,561	2,372,944
	<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）	15,274,293	40,992,348
可供銷售物業減值虧損（計入銷售成本）	-	18,391,036
物業、廠房及設備折舊	328,062	366,498
使用權資產折舊	260,564	414,795
無形資產攤銷（計入行政開支）	13,074	60,594
出售物業、廠房及設備（收益）／虧損	(26,977)	173,815
與投資物業有關的總租金收入	(251,712)	(254,547)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	177,653	179,091
	<hr/>	<hr/>
	(74,059)	(75,456)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅開支／(抵免)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已確認所得稅開支／(抵免)包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
–本年度	178,099	2,571,109
–過往年度撥備不足	1,020	31,038
土地增值稅(「土地增值稅」)	(31,363)	(372,119)
其他司法權區	20,930	3,368
	<u>168,686</u>	<u>2,233,396</u>
遞延稅項		
中國	276,221	(2,922,528)
其他司法權區	(20,797)	(60,760)
	<u>255,424</u>	<u>(2,983,288)</u>
年內所得稅開支／(抵免)	<u><u>424,110</u></u>	<u><u>(749,892)</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。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%(二零二一年：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，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%(二零二一年：26.5%)。截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已就澳洲利得稅作出稅項撥備，原因為存在應課稅溢利，而截至二零二一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

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
人民幣千元

股息，確認為年內分派：

二零二一年並無末期股息(二零二一年：二零二零年末期股息人民幣66分及特別股息人民幣11分)

— 2,075,830

計及於二零二零年十二月三十一日已發行的2,695,883,354股普通股，董事會已建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣66分(等於78.4港仙)及特別股息每股普通股人民幣11分(等於13.1港仙)(合共人民幣2,075,830,000元(約等於2,466,733,000港元))，已於股東週年大會上獲本公司股東批准。

於二零二三年六月三十日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度任何股息。

11. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
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：

(7,842,958) (33,074,609)

二零二二年
千股

二零二一年
千股

股份數目

就每股基本及攤薄虧損而言的普通股加權平均數

2,965,571 2,723,419

就計算本公司截至二零二二年及二零二一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。

本公司於截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據	1,369,723	1,104,271
減：信貸虧損撥備	(521,768)	(443,450)
	<u>847,955</u>	<u>660,821</u>
租金應收款	106,681	98,795
其他應收款	23,545,542	22,382,500
抵押按金	1,626,143	1,959,937
減：信貸虧損撥備	(6,048,996)	(6,140,071)
	<u>19,122,689</u>	<u>18,202,366</u>
合同資產	97,789	357,084
合同成本	861,149	814,730
墊付承建商及供應商款項	3,401,609	4,531,471
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之訂金	4,912,719	5,242,599
其他稅項預付款	3,886,643	4,756,188
	<u>33,237,234</u>	<u>34,664,054</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至60日	209,420	164,958
61至180日	123,340	133,861
181至365日	222,440	501,321
1至2年	614,921	174,802
2至3年	133,344	82,868
超過3年	66,258	46,461
	<u>1,369,723</u>	<u>1,104,271</u>

13. 貿易及其他應付款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款	19,827,754	20,034,796
其他應付款	23,505,472	22,001,063
應付收購附屬公司代價	1,420,493	1,529,802
其他應付稅項	6,980,884	6,866,116
	<u>51,734,603</u>	<u>50,431,777</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至60日	6,175,361	5,647,757
61至180日	9,803,077	10,180,844
181至365日	1,788,539	1,907,225
1至2年	1,010,969	1,146,930
2至3年	663,287	739,930
超過3年	386,521	412,110
	<u>19,827,754</u>	<u>20,034,796</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。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。

獨立核數師報告之摘錄

下節載列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二零二二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之摘錄：

不發表意見

我們不就貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的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以及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

我們注意到貴公司董事(「董事」)所編製的綜合財務報表附註2中載明，截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約人民幣84.96億元及經營現金流出淨額。於二零二二年十二月三十一日，貴集團流動負債超出流動資產約人民幣298.69億元，而貴集團銀行及其他借款以及優先票據及債券總額為人民幣1,090.5億元，且貴集團總承擔(包括分佔與其他投資者就其合營企業共同作出的承擔)約為人民幣228.84億元，而貴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93.41億元。此外，於二零二二年十二月三十一日及截至本綜合財務報表批准日期，貴集團的若干銀行及其他借款以及優先票據及債券已違約或交叉違約，且曾經及現正因多種原因而被多方起訴，詳情由董事載於本綜合財務報表附註2。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二零二二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

業務回顧

二零二二年，全國多地疫情反覆，各地政府實施不同程度的抗疫措施。房地產市場表現疲弱，房地產投資及需求信心不足。國家統計局數據顯示，全國房地產開發投資約13.3萬億元，同比下降10.0%，商品房銷售額13.3萬億元，同比下降26.7%。隨著年底抗疫措施的放開，政府接連出台多項政策，以穩定市場預期。

報告期內，本集團實現物業合同銷售額約人民幣202.2億元，合同銷售面積約209萬平方米。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	82.8	809.1
中西部核心區	49.4	683.7
華東	52.3	467.2
環渤海	14.7	103.9
境外	3.0	26.6
合計	<u>202.2</u>	<u>2,090.5</u>

二零二二年，本集團在積極穩定生產經營的同時，穩步推進項目工程建設，全力保交付。報告期內，本集團在全國45個城市實現交付面積近209萬平方米。

本集團深耕粵港澳大灣區城市更新項目，儲備發展動能。截至二零二二年十二月三十一日，本集團擁有的城市更新項目規劃總建築面積達3,155萬平方米，規劃可售面積約1,356萬平方米。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團擁有267個項目，土地儲備總土地儲備為約3,083萬平方米，權益建築面積約2,489萬平方米。

未來展望

二零二三年是實施「十四五」規劃承上啟下的關鍵之年。中央經濟工作會議定調房地產是國民經濟的支柱產業，強調確保房地產市場平穩發展。

本集團將繼續堅定信心，努力克服困難，化解風險，逐步恢復正常經營，朝著「低負債」「小而美」的定位發展，為本公司股東（「股東」）、投資者（「投資者」）及社會創造更多價值。

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，本集團的總營業額約為人民幣187.11億元，較二零二一年之約人民幣500.22億元減少約人民幣313.11億元，減幅為62.6%。物業發展收益、經營酒店／物業管理及銷售商品等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔82.1%、16.6%及1.3%。

二零二二年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣153.53億元，較二零二一年之約人民幣455.61億元減少約人民幣302.08億元，減幅約66.3%。所交付物業的總樓面面積較二零二一年之558萬平方米減少62.5%至209萬平方米；平均售價由二零二一年之每平方米約人民幣8,169元下跌10.2%至每平方米約人民幣7,335元，主要是因為交付的住宅性公寓（佔物業的大部分）的平均售價較二零二一年同期進一步下跌。

毛利及毛利率

二零二二年，本集團毛利為約人民幣8.41億元，較二零二一年之負毛利人民幣119.35億元上升107.0%，毛利率為4.5%。

其他收入、收益及虧損

二零二二年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣37.31億元，主要包含匯兌虧損約人民幣28.35億元，利息收入約人民幣0.65億元，分類為持有待售資產減值虧損約人民幣10.21億元及其他收益約人民幣0.6億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零二二年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣12.15億元，較二零二一年之約人民幣25.36億元減少52.1%，銷售及分銷開支的減少主要是由於本年度物業合同銷售額的減少，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動減少。行政開支總額約為人民幣23.72億元，較二零二一年之約人民幣39.21億元減少39.5%。

本公司擁有人應佔虧損

二零二二年，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣78.43億元，較二零二一年之虧損約人民幣330.75億元上升76.3%。

財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣2,344.26億元(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2,520.63億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,689.53億元)。

於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣51.1億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣92.62億元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣42.31億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣91.53億元)。

於二零二二年十二月三十一日，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93.41億元，其中86.6%以人民幣計值，13.4%以其他貨幣(主要是港元、澳元及加元)計值。

借款、優先票據、公司債券

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣762.94億元(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327.56億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣294.81億元)。其中：

	二零二二年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零二一年 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	99,446	112,777
1年以上但未超過2年	5,935	1,563
2年以上但未超過5年	3,219	68
5年以上	450	—
	109,050	114,408

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，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953.73億元(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，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本及土地款約為人民幣188.68億元(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40.16億元(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

於二零二二年十二月三十一日，本集團將約為人民幣453.21億元(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。

主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

二零二一年下半年以來，中國房地產行業經歷前所未有的變化。二零二二年，全國地產開發投資額、新開工面積及銷售面積均呈下降趨勢，市場信心和需求仍需時日修復，房地產企業因此面臨著不同程度的經營壓力。本集團亦上下同心，積極面對各方挑戰，以誠待人，奮力拚搏。本人謹此代表董事會衷心感謝股東、投資者等在內的各持份者給予公司的支持和信任，感謝境內外債權人給予公司的寬容與支持。

在公司營運層面，面對嚴峻的市場挑戰，本集團以實際行動確保經營、銷售及交樓的各項目標，持續優化結構，開源節流壓縮一切不必要的成本開支，力求保持運營穩定。保交付是本集團確保穩定經營的重中之重，通過保交付盤活資金，修復企業信用，也為項目銷售奠定良好基礎，形成良性循環。

同時，本集團也積極整合資源，通過為項目引入戰投合作、品牌代建等方式盤活資產，促進銷售。年內，本集團與多家知名企業簽署品牌代建協議，全力盤活重慶、成都、西安、廈門等項目的銷售。二零二三年以來，本集團引入央國企及有實力的企業集團共同合作開發包括珠海翠微城市更新項目在內的多個城市更新項目並達成戰略合作協議。二零二二年，本集團錄得物業合同銷售額約人民幣202.2億元，合同銷售面積約209萬平方米。

在穩定公司經營的同時，本集團積極推動境內外債務重組工作。境內方面，本集團已與若干境內金融機構訂立安排延長本金逾人民幣327億元現有境內融資安排的期限。境外債務重組工作也取得階段性進展。本集團正與境外優先票據持有人組成的臨時小組進行建設性的討論，磋商本集團主要境外債務重組的核心條款，重組將大幅改善本集團的資產負債表狀況，並彰顯境內外各利益相關方對未來市場和公司發展的信心。本集團相信，在境內外債權人的支持下，境內外債務重組的逐步完成將有利本集團整體業務的持續恢復。

二零二三年，雖然內外形勢依然複雜嚴峻，中國政府堅持穩字當頭、穩中求進，著力穩增長、穩就業、穩物價。更多支持性措施將會陸續出台，推動房地產行業及整體經濟的穩定發展。本集團將繼續苦修內功，開源節流，確保項目的開發建設和順利交付，加快銷售回款。同時以坦誠和負責任的態度爭取盡快與境內外債權人達成和解，行穩致遠。

當前，公司正按照聯交所復牌指引有序推進復牌工作，各項工作進展順利。

心向光明，未來可期。再次感謝所有股東和投資者的理解、信任，感謝所有債權人的支持。

報告期後事項

除本公告附註2披露本集團已實施或正在實施改善流動資金及現金流的措施外，本集團於二零二二年十二月三十一日後，已發生以下重大事項：

境外債務重組進展

本公司及其顧問積極與若干主要境外債權人磋商，落實全面財務重組，為本集團提供可持續性的資本架構，為所有持份者創造長期價值。本公司與臨時小組(約佔本公司若干境外優先票據未償還本金

額的33.01%)就全面財務重組條款已取得進展，詳情載述如下。一旦實施，重組將為本集團提供可持續的資本架構，使本公司可專注於日常營運，以提高持份者價值。

本公司欣然宣佈，其已與臨時小組就全面重組的重要商業條款達成協議。有關已協定條款之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二三年七月二日之內幕消息公告。

本公司在畢馬威的協助下，繼續與所有相關持份者進行有建設性的討論。

本公司鼓勵境外債權人聯繫以下代表，以便本公司落實潛在重組計劃：

畢馬威企業諮詢(中國)有限公司

地址：香港遮打道10號太子大廈8樓

電郵：aoyuan.restructuring@kpmg.com

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱有9,002名僱員(二零二一年十二月三十一日：13,032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。

末期股息

董事建議不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

股東週年大會

本公司二零二二年度之股東週年大會已於二零二二年八月二十四日舉行。由於刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團經審核綜合財務報表以及董事報告書與獨立核數師報告有所延誤，考慮及批准上述文件的決議案將於本公司二零二二年股東週年大會續會(「二零二二年股東週年大會續會」)上處理。

二零二二年股東週年大會續會通告及本公司二零二三年股東週年大會(統稱為「該等股東週年大會」)將於二零二三年八月二十四日(星期四)舉行，且該等股東週年大會通告將適時根據香港聯合交易所有限公司(「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該等股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年八月十七日(星期四)起至二零二三年八月二十四日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席該等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二零二三年八月十六日(星期三)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

截至二零二二年十二月三十一日止年度之報告期間，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。

充足公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及就董事所知，董事會確認本公司於本公告刊發前之最後實際可行日期已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十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之規定。本集團已應用企業管治守則的原則。截至二零二二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十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則已於本公司各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，而所有董事均已確認，彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

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二零二二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，因此外部核數師並無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)。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予股東並可於上述網站查閱。

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。

董事會

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。

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
郭梓文
主席

香港，二零二三年六月三十日