

---

奥园集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二三年十一月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节发生的变化如下：

### 一、公司 2021 年度审计报告的审计意见为无法表示意见

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）出具的《奥园集团有限公司 2021 年度审计报告》（XYZH/2023SZAI1B0003），信永中和不对后附的奥园集团财务报表发表审计意见。形成无法表示意见的基础如下：

#### 与持续经营相关的重大不确定性

2021 年度，奥园集团净亏损 314.4 亿元及经营现金流出净额 238.2 亿元。于 2021 年 12 月 31 日，奥园集团流动负债超出流动资产 189.8 亿元，而银行及其他借款以及应付债券总额为 744.1 亿元，且奥园集团资本承诺 277.7 亿元，而银行存款（包括受限制银行存款）162.3 亿元。此外，于 2021 年 12 月 31 日，奥园集团的若干银行及其他借款已违约或交叉违约，且因多种原因而被多方起诉，这些情况表明存在可能导致对奥园集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。而如财务报表附注“三、财务报表的编制基础之（2）持续经营”所述的应对计划或改善措施，但因前述多重不确定性的影响其是否能够落实具有重大不确定性，我们无法获取与评估持续经营能力相关的充分、适当的审计证据，以判断公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

### 二、主营业务下滑，盈利能力下降的风险

公司 2021 年的营业总收入为 481.97 亿元，相比 2020 年同期下降了 26.05%，2021 年度公司销售毛利率为 16.88%，较上年同期下降了 41.57%。公司经营情况恶化，一方面因房地产市场整体下行；另一方面，因公司出现债务逾期、诉讼及负面舆情，导致公司销售规模及销售价格均出现下行趋势。

公司 2021 年净利润为-314.36 亿元，较上年同期转盈为亏。除公司主营收入及毛利率下降影响外，公司 2021 年度计提大额资产减值损失，使得公司出现大幅亏损。公司主营业务及盈利能力均出现重大不利变化，导致公司偿债能力下降。

### 三、流动性紧张的风险

受商品房销售放缓、地方政府预售资金监管力度提升、房企违约事件使得整体行业融资信用受损等多方面影响，公司从 2021 年四季度开始销售回款规模下降，新增融资受限，公司资金流入规模下滑；同时，公司货币资金因偿付到期债务导致规模快速下降，短期偿债压力增大，公司产生流动性紧张的情形，短期偿债能力出现重大不利变化。

截至 2021 年末，公司货币资金余额 162.26 亿元，较上年期末减少 70.72%；货币资金中受限资金 88.31 亿元，占 2021 年末货币资金余额比重为 54.42%。截至 2021 年末，公司短期借款余额为 92.76 亿元，较上期末同比增长 2266.42%；公司一年内到期的非流动负债余额为 636.37 亿元，较上期末同比增长 105.95%。截至 2021 年末，公司流动资产规模为 2275.43 亿元，流动负债规模为 2465.22 亿元，流动资产已无法覆盖流动负债。

### 四、资产减值的风险

公司主营业务为房地产开发，持有的主要资产为开发的房地产产品、项目公司股权、投资性房地产等。因受房地产行业价格下行的影响，2021 年度，公司资产减值损失为 214.53 亿元，包括但不限于：存货跌价损失、长期股权投资减值损失及使用权资产减值损失等。若未来受到宏观经济影响，房地产市场价格进一步下降，则公司的资产可能存在进一步减值的风险。

### 五、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，公司的受限资产主要为存货、投资性房地产和货币资金等，合计 533.08 亿元，占 2021 年末总资产的 20.93%。公司受限资产规模较大，在一定程度上影响了公司在面临偿付压力时的变现能力。若公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被其债权人冻结甚至处置，将对公司声誉及正常经营造成不利影响，可能将对债券偿付造成不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	18
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	29
六、 利润及其他损益来源情况.....	31
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	32
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
九、 对外担保情况.....	33
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十一、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

## 释义

公司、本公司、发行人	指	奥园集团有限公司
本报告	指	奥园集团有限公司公司债券年度报告（2021年）
存续债券	指	奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）、奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2020年公司债券（第一期）、奥园集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）、奥园集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
19 奥园 02	指	奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）
20 奥园 01	指	奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2020年公司债券（第一期）
20 奥园 02	指	奥园集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
21 奥园债	指	奥园集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	《奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2019年公司债券（第一期）募集说明书》、《奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2020年公司债券（第一期）募集说明书》、《奥园集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《奥园集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券持有人会议规则	指	《奥园集团有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券之债券持有人会议规则》、《奥园集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
债券受托管理协议	指	《奥园集团有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券之债券受托管理协议》、《关于奥园集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
中国奥园	指	中国奥园集团股份有限公司
主承销商、受托管理人	指	西南证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
西南证券	指	西南证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
章程、公司章程	指	奥园集团有限公司章程

报告期	指	2021 年 1-12 月
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	奥园集团有限公司
中文简称	奥园集团
外文名称（如有）	AoyuanGroupCompanyLimited
外文缩写（如有）	AoyuanGroup
法定代表人	郭梓宁
注册资本（万元）	611,000
实缴资本（万元）	611,000
注册地址	广东省广州市番禺区南村镇万惠一路 48 号 2302
办公地址	广东省广州市番禺区南村镇万惠一路 48 号奥园集团大厦
办公地址的邮政编码	511442
公司网址（如有）	<a href="http://www.aoyuan.com.cn">http://www.aoyuan.com.cn</a>
电子信箱	<a href="mailto:ayxinfang@aoyuan.net">ayxinfang@aoyuan.net</a>

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈志斌
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务中心总经理
联系地址	广州市番禺区万惠一路 48 号奥园集团大厦
电话	020-38686666-8388
传真	020-38686688
电子信箱	<a href="mailto:chzhbin@aoyuan.net">chzhbin@aoyuan.net</a>

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

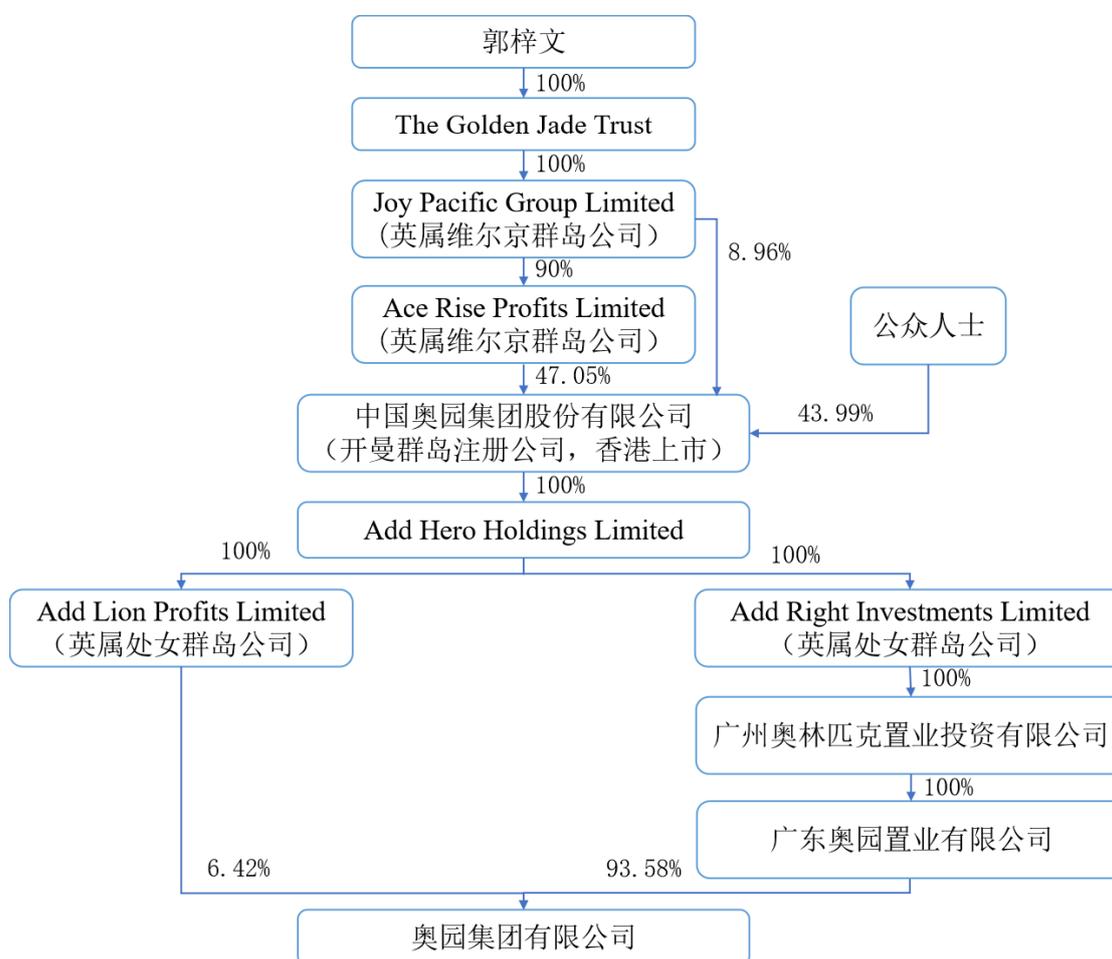
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：广东奥园置业有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：郭梓文

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

控股股东广东奥园置业有限公司主要资产均纳入发行人合并范围，控股股东单体资信状况未出现重大不利变化。

间接控股股东中国奥园发行的境外优先票据及境外债务自 2022 年 1 月开始不再支付利

息及本金，并聘请财务顾问推动债务重组。

实际控制人郭梓文先生主要资产均集中在中国奥园主体内，除上述事项外，无其他不良资信情况。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东及实际控制人除发行人资产外，还持有部分境外地产项目及奥园健康（03662.HK）股权，境外地产项目均因融资受限，中国奥园持有的奥园健康股权截至报告期末未受限。

#### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

##### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更  未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	王新立	聘任公司高级副总裁	2021年2月	-
高级管理人员	张俊	辞任公司高级副总裁	2021年7月	-

##### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数25%。

##### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：林显团

发行人的其他董事：无

发行人的监事：何国平

发行人的总经理：林显团

发行人的财务负责人：冷阳

发行人的其他高级管理人员：陈志斌、殷冀、邱少坤、谭毅、杨海能

注：本年度报告批准报出时间为2023年10月，本年度报告批准报出日的董监高人员与报告期末董监高人员存在差异，具体可参见公司2023年5月公告《奥园集团有限公司关于公司董事长、董事、监事发生变动的公告》。

#### 五、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

###### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司主营业务为房地产开发业务，2019年12月18日，中华人民共和国住房和城乡建设部向公司颁发了中华人民共和国房地产开发企业一级资质证书，证书编号：建开企〔2013〕1358号，证书有效期至2022年12月5日。

公司经营范围：房地产咨询;房地产经纪;物业管理;互联网销售（除销售需要许可的商

品）；酒店管理；餐饮管理；项目策划与公关服务；咨询策划服务；企业形象策划；以自有资金从事投资活动；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体育场地设施工程施工；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育健康服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养老服务；国内贸易代理；计算机及办公设备维修；网络技术服务；科技中介服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理咨询；房地产开发经营。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2021年，房地产销售前高后低，下半年销售持续下降。2021年全年商品房销售面积17.94亿平，同比增速1.9%，销售金额18.19万亿元，同比增速4.8%。2021年6月后新房市场销售断崖式下跌，7月份单月销售面积同比下降8.5%，8月开始销售面积和销售额增速进入两位数负增长，并维持至年底。

全年房地产开发投资完成额14.7万亿元，同比增速4.4%。下半年持续低位运行，9月开始进入负增长，12月开发投资完成额同比下降13.9%。房企资金压力大，预售监管严，开工意愿低。2021年全年新开工面积19.89亿平，同比下降11.4%，是2016年以来最大跌幅。

房企整体拿地力度放缓，全年土地成交价款1.78万亿元，同比增2.8%，购置土地面积2.16亿平，同比下降15.5%。首轮集中供地开发商竞拍热情明显。下半年土地市场热度急转直下，市场溢价率快速下行，二线城市土地溢价率大幅下降至11月的1.6%，成交建面降幅扩大至12月的-55.7%。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况发生了重大变化。2021年下半年开始，房地产市场整体下行，行业风险暴露，公司出现销售下滑，流动性紧张、债务逾期及评级下调等情形。上述情况对公司生产经营和偿债能力产生了重大不利影响。

## （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

## （三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	449.59	385.37	14.28	93.28	627.52	450.22	28.25	96.28
租金	1.93	1.17	39.24	0.40	1.86	1.52	18.13	0.29
酒店	1.87	1.22	34.89	0.39	0.82	0.61	25.78	0.13
其他	28.59	12.85	55.05	5.93	21.59	11.13	48.43	3.31
合计	481.97	400.61	16.88	100.00	651.79	463.49	28.89	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

1、房地产开发业务。受房地产行业下行及公司债务逾期、评级下调等影响，公司销售规模下降，使得收入结转规模下降。为回流资金，公司对部分产品采取了促销策略，使得公司房地产开发板块毛利率出现下滑，2021年毛利率同比2020年下降49.45%。

2、租金。公司主动压降出租资产的维护成本，精简人员，使得租赁业务毛利率上升。

3、酒店。2020年第四季度英德希尔顿酒店开业，在21年收入大幅增长，毛利随之增加。

4、2021年度其他收入大幅增加，主要因一级土地开发收入增加及奥园美谷相关业务收入增加所致。

**（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析**

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

新形势下，房地产行业进入讲品质、讲内涵、讲价值的存量时代，以客户为中心，为客户提供更好的产品和服务是行业最有效的策略。2021年，公司全面升级产品体系，打造5A+产品力体系，持续满足消费者对健康、幸福、品质的生活追求。

2022年是公司转型的关键一年。公司主动求变，将不断提高其管理品质及管理精度，向「小而美」稳健运营转型，全力突围实现企业可持续发展。公司也将继续坚持履行企业社会责任，发挥企业的综合竞争力，为社会创造更多价值。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

为改善公司的流动性及现金流以维持持续经营，公司已实施或正在实施以下措施：

1、公司一直积极与境内公开市场债券投资者磋商债务展期事宜。截至财务报表批准日（2023年10月20日），公司已就本金共计约人民币114亿元作出经修订还款安排，还款期延长至二零二六年，利率不变。

公司亦一直与其他境内贷款人积极磋商借款展期。截至本财务报表批准日（2023年10月20日），公司与若干境内金融机构达成合同安排，本金金额约人民币189.36亿元借款的现有境内融资安排获展期。

公司董事认为，公司能够完成其他境内公开市场债券及境内融资安排的展期。

2、公司一直积极寻找并将继续寻找出售资产的潜在机会，增加流动资金，缓解或解决债务问题。

3、为确保业务稳定及可持续经营，公司整合及优化资源，盘活项目建设及销售，降低营运开支，全力改善流动资金状况。

(1)公司将继续采取措施，加快在建及已竣工项目的预售及销售，加快收回尚未收回的销售所得款项及其他应收款。

(2)公司优先确保项目交付。截至本财务报表批准日期，公司大部分物业项目正在如期推进。公司将继续确保物业项目的竣工及交付。

(3)公司对组织架构进行调整，以减少管理层级、提高管理效率，有效控制成本及开支。公司将继续积极评估额外措施，进一步减少非必要开支。

(4)公司一直积极寻求各种措施解决未决诉讼。公司有信心能达成友好解决方案，以应对在现阶段尚未有明确结果的索赔及争议。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为确保公司关联交易正常开展，为保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和出资人的合法权益，公司根据《公司法》、《中华人民共和国外商投资法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，根据公司实际情况制定了关联交易管理的相关内部审批路程，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，并充分发挥监事的监督作用，严格履行关联董事、股东回避表决程序，及时履行信息披露义务。

公司遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。公司采取有效措施防止关联方以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动遵循商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的基本原则和采取的

具体措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则；五是必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

### （三） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	5.80

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为173.76亿元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

### （四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

由于公司自2021年下半年以来经营情况发生重大变化，公司未能及时披露2021年年度报告、2022年半年度报告、2022年年度报告及2023年半年度报告。违反了《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定。相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响。

### （五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

违反约定或者承诺情况及对债券持有人权益的影响

由于公司自2021年下半年以来经营情况发生重大变化，公司未能及时披露2021年年度报告、2022年半年度报告、2022年年度报告及2023年半年度报告。违反了募集说明书相关约定。相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响。

### （六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 115.77 亿元，其中公司信用类债券余额 71.85 亿元，占有息债务余额的 62.06%；银行贷款余额 29.90 亿元，占有息债务余额的 25.83%；非银行金融机构贷款 1.08 亿元，占有息债务余额的 0.93%；其他有息债务余额 12.94 亿元，占有息债务余额的 11.18%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行贷款	23.50	6.40	0.00	0.00	0.00	29.90
非银行金融机构贷款	1.00	0.08	0.00	0.00	0.00	1.08
信用类债券	0.00	71.85	0.00	0.00	0.00	71.85
其他有息负债	7.10	0.00	5.84	0.00	0.00	12.94
合计	31.60	78.33	5.84	0.00	0.00	115.77

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 71.85 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

审计机构认为，基于公司的财务状况，无法准确评估公司持续经营能力，公司存续公司债券存在违约的可能性，因此将公司存续债券由长期债务重分类为短期债务。截至本报告出具日，公司存续公司债券均已通过债券持有人会议审议，达成展期协定，不存在实质性违约。

#### （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	19 奥园 02
3、债券代码	155688
4、发行日	2019 年 8 月 30 日
5、起息日	2019 年 9 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 9 月 3 日
7、到期日	2023 年 9 月 3 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一

	次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

截至本报告出具日，经债券持有人会议审议通过，“19 奥园 02”已完成展期工作，本金兑付时间调整为自 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 30 日，具体请参见发行人持有人会议公告。

1、债券名称	奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2020 年公司债券(第一期)
2、债券简称	20 奥园 01
3、债券代码	163188
4、发行日	2020 年 2 月 28 日
5、起息日	2020 年 3 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 3 日
7、到期日	2025 年 3 月 3 日
8、债券余额	25.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

截至本报告出具日，经债券持有人会议审议通过，“20 奥园 01”已完成展期工作，本金兑付时间调整为自 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 30 日，具体请参见发行人 2023 年 9 月 8 日公告《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）本息兑付安排、增信措施及其他约定发生调整的公告》。

1、债券名称	奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 奥园债
3、债券代码	188326
4、发行日	2021 年 6 月 29 日
5、起息日	2021 年 7 月 2 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 2 日
7、到期日	2025 年 7 月 2 日

8、债券余额	18.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

截至本报告出具日，经债券持有人会议审议通过，“21 奥园债”已完成展期工作，本金兑付时间调整为自 2025 年 5 月 30 日至 2026 年 5 月 30 日，具体请参见发行人 2023 年 9 月 8 日公告《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）本息兑付安排、增信措施及其他约定发生调整的公告》。

1、债券名称	奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	20 奥园 02
3、债券代码	163911
4、发行日	2020 年 8 月 4 日
5、起息日	2020 年 8 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 6 日
7、到期日	2025 年 8 月 6 日
8、债券余额	11.80
9、截止报告期末的利率(%)	5.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

截至本报告出具日，经债券持有人会议审议通过，“20 奥园 02”已完成展期工作，本金兑付时间调整为自 2025 年 5 月 30 日至 2026 年 5 月 30 日，具体请参见发行人 2023 年 9 月 8 日公告《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)本息兑付安排、增信措施及其他约定发生调整的公告》。

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款  
 债券代码：163188、163911、188326

债券简称：20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，上述债券均不存在触发选择权的情况。

债券代码：155688

债券简称：19 奥园 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

1、调整票面利率：2021年8月6日，发行人发布调整票面利率公告，票面利率由6.80%下调至6.60%。

2、回售情况：根据发行人2021年8月23日回售结果公告，该期债券回售金额15.00亿元。根据2021年10月12日转售结果公告，该期债券完成转售金额15.00亿元。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：163188、163911、188326、155688

债券简称：20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债、19 奥园 02

债券约定的投资者保护条款：

在募集说明书中约定了交叉违约及加速清偿等投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，投资者保护条款未被触发

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元币种：人民币

债券代码：163188

债券简称	20 奥园 01
募集资金总额	25.40
募集资金报告期内使用金额	3.20
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专项账户主要用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，发行人已与交通银行广州番禺支行签署了募集资金专户监管协议。发行人已将本期债券募集资金集中存放于募集资金专户内，发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均通过上述募集资金专户进行划转。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	偿还公司到期或进入回售期的公司债券
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券原募集资金使用计划为置换“16奥园01”占用的自有资金，支付“18奥园01”及“18奥园02”回售债券本金。2020年7月，因“18奥园01”及“18奥园02”回售规模为20.80亿元，因此有3.20亿元募集资金暂时补流。2021年7月，发行人已完成“18奥园01”及“18奥园02”兑付，本期债券募集资金均已按募集资金用途及募集资金使用计划全部使用完毕。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163911

债券简称	20奥园02
募集资金总额	11.80
募集资金报告期内使用金额	11.80
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专项账户主要用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，发行人已与渤海银行广州分行签署了募集资金专户监管协议。发行人已将本期债券募集资金集中存放于募集资金专户内，发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均通过上述募集资金专户进行划转。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	偿还公司到期或进入回售期的公司债券
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

合地方政府债务管理规定	
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金用途为偿还到期或进入回售期的公司债券。本期债券募集资金使用计划为用于偿还“18奥园04”债券本金，“18奥园04”于2021年10月兑付完成，本期债券募集资金均已按募集资金用途及募集资金使用计划全部使用完毕。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188326

债券简称	21奥园债
募集资金总额	18.20
募集资金报告期内使用金额	18.20
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专项账户主要用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，发行人已与渤海银行股份有限公司广州分行、中国民生银行股份有限公司广州分行签署了募集资金专户监管协议。发行人已将本期债券募集资金集中存放于募集资金专户内，发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均通过上述募集资金专户进行划转。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	偿还公司到期或进入回售期的公司债券本金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金使用计划为偿还“18奥园04”到期资金及“19奥园02”回售资金，“18奥园04”于2021年10月到期兑付，“19奥园02”于2021年9月全额回售，

	本期债券募集资金均已按募集资金用途及募集资金使用计划全部使用完毕。。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

## 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

债券代码	163188、163911、188326、155688
债券简称	20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债、19 奥园 02
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2021 年 12 月 2 日
报告期初主体评级	AAA
报告期末主体评级	AA
报告期初债项评级	AAA
报告期末债项评级	AA
报告期初主体评级展望	稳定
报告期末主体评级展望	负面
报告期初是否列入信用观察名单	否
报告期末是否列入信用观察名单	是
评级结果变化的原因	<p>联合资信关注到，近期公司三笔资产支持证券/资产支持票据（分别为中山证券-奥创二期资产支持专项计划、深圳市前海融通商业保理有限公司2021年度第一期奥园集团供应链应付账款定向资产支持票据、平安-奥盈供应链金融1期1号资产支持专项计划）变更兑付方案的相关议案已经持有人会议表决通过。同时，公司2021年11月30日发布的《奥园集团有限公司关于近期重大事项情况的公告》显示，近期网络上出现关于“申万菱信资产-惠聚2号集合资产管理计划重大事项的公告”内容显示公司以及旗下子公司珠海保税区启恒物流有限公司（以下简称“启恒物流”）未按时履行相应的还款义务。公司于2021年11月10日开始与申万菱信（上海）资产管理有限公司（以下简称“申万菱信”）就存续产品展期事项进行沟通，已与申万菱信达成一致意见。</p> <p>此外，公司控股股东中国奥园将有约6.88亿美元境外公开发行美元债券于2022年1月面临到期，考虑到当前其资本市场融资渠道不畅，再融资难度大，能否及时筹措到足额偿债资金存在较大不确定性。</p> <p>综上，联合资信决定将公司主体和“19奥园02”“20奥园01”“20奥园02”“21奥园债”信用等级下调至AA，同时确定评级展望为负面</p>

## 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：155688、163188、163911、188326

债券简称	19 奥园 02、20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无担保。偿债计划：发行人已在各期债券募集说明书中明确约定了兑付兑息日，并说明了主要偿债来源。偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定债券持有人会议规则；3、充分发挥债券受托管理人作用；4、严格履行信息披露义务；5、设立偿债资金专项账户，加强偿债资金监管；6、发行人承诺。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划及其他偿债保障措施按募集说明书约定执行

截至本报告出具日，发行人存续公司债券“19 奥园 02”、“20 奥园 01”、“20 奥园 02”及“21 奥园债”均已完成展期，并增加增信措施，具体情况如下：

- 1、“19 奥园 02”增信措施：新增下述偿付保障措施：（一）“奥园龙川玖著公寓”项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信；（二）“临澧奥园广场商铺及购物中心”项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信。
- 2、“20 奥园 01”增信措施：新增下述偿付保障措施：（一）“青岛翡翠云城”项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信（以下简称“股权收益权资产”）。（二）奥园集团下属公司广州奥园康城投资有限公司为本期债券提供保证担保函。（三）“广州番禺喜来登酒店”项目资产归属于奥园集团及其下属项目公司（或项目公司直接或间接股东）的转让收益权，为本期债券提供质押增信。（四）“奥园观山海”项目资产归属于奥园集团及其下属项目公司（或项目公司直接或间接股东）的转让收益权，为本期债券提供质押增信。
- 3、“20 奥园 02”增信措施：新增下述偿付保障措施：广州名盛置业有限公司所持有的广州安建置业有限公司 70%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信。
- 4、“21 奥园债”增信措施：新增下述偿付保障措施：凯毅（广州）置业有限公司所持有的广州安建置业有限公司 30%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信。奥园集团及广州晟益房地产有限公司将下属公司享有开发权利的“武汉奥园誉湖尚居项目”穿透后 88%股权对应在本债券存续期内产生可供支配的全部净收入（即扣除项目相关成本、税费、费用和/或为经营、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出的款项后剩余额）作为额外偿付来源

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路 9 号广

	电金融中心 19A-F、20A-F
签字会计师姓名	钟宇、涂晓峰

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	155688、163188
债券简称	19 奥园 02、20 奥园 01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层
联系人	张翀、朱瑞、唐钰烜
联系电话	010-65061166

债券代码	163911、188326
债券简称	20 奥园 02、21 奥园债
名称	西南证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层
联系人	徐惠祥、马志富、刘远
联系电话	010-57631234

**（三）资信评级机构**

√适用 □不适用

债券代码	155688、163188、163911、188326
债券简称	19 奥园 02、20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

**（四）报告期内中介机构变更情况**

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
155688、163188、163911、188326	会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	2022年4月19日	公司与原审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）未能就审核本公司2021年度综合财务报表的审核费用达成一致，因此公司决定更换	公司已就变更审计机构事项通过内部有权决策机构审议，符合法律法规及公司章程	无重大不利影响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
					会计师事务所。	的相关规定。	

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	信永中和
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	2021年度，奥园集团净亏损314.4亿元及经营现金流出净额238.2亿元。于2021年12月31日，奥园集团流动负债超出流动资产189.8亿元，而银行及其他借款以及应付债券总额为744.1亿元，且奥园集团资本承诺277.7亿元，而银行存款（包括受限制银行存款）162.3亿元。此外，于2021年12月31日，奥园集团的若干银行及其他借款已违约或交叉违约，且因多种原因而被多方起诉，这些情况表明存在可能导致对奥园集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。而如财务报表附注“三、财务报表的编制基础之（2）持续经营”所述的应对计划或改善措施，但因前述多重不确定性的影响其是否能够落实具有重大不确定性，我们无法获取与评估持续经营能力相关的充分、适当的审计证据，以判断公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

重要会计政策变更

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。公司自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收

入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。执行新收入准则对2021年12月31日资产负债表项目的影响如下：

单位：元

受影响的项目	2020年12月31日	调整金额	2021年1月1日
	调整前		调整后
存货	145,175,989,545.57	-26,615,137.51	145,149,374,408.06
合同资产	-	26,615,137.51	26,615,137.51
其他流动资产	9,344,615,130.90	431,554,241.90	9,776,169,372.80
递延所得税资产	1,893,587,530.53	107,888,560.48	2,001,476,091.01
预收款项	73,597,601,917.83	-73,589,585,143.09	8,016,774.74
合同负债	-	68,066,111,800.50	68,066,111,800.50
其他流动负债	493,869,130.63	5,531,899,241.48	6,025,768,372.11
未分配利润	9,802,403,696.93	-502,744,177.74	9,299,659,519.19
少数股东权益	38,840,069,280.19	-45,124,523.53	38,794,944,756.66

1) 新租赁准则

财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，对原采用的财政部2006年发布的《企业会计准则第21号——租赁》会计政策进行相应变更。

财政部修订后的新租赁准则具体内容如下：

1) 新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

2) 对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

3) 对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

4) 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；

5) 按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。根据新租赁准则，公司自2021年1月1日起对所有租入资产按照未来应付租金的最低

租赁付款额现值（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不调整可比期间信息。

根据新租赁准则的相关规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数，调整首次执行该准则当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对2020年度财务报表不予以调整。

执行新租赁准则对公司的影响如下：

单位：元

受影响的项目	2020年12月31日	调整金额	2021年1月1日
	调整前		调整后
预付款项	3,662,398,598.57	-21,000.00	3,662,377,598.57
使用权资产	-	670,598,621.68	670,598,621.68
固定资产	3,597,296,084.83	-416,936,662.04	3,180,359,422.79
租赁负债	-	398,009,508.31	398,009,508.31
长期应付款	175,635,077.60	-175,635,077.60	-
一年内到期的非流动负债	30,899,121,048.40	31,266,528.93	30,930,387,577.33

公司本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
货币资金	162.26	6.37	554.10	-70.72
交易性金融资产	0.15	0.01	5.69	-97.29
应收票据	-	-	0.03	-100.00
应收账款	4.65	0.18	21.46	-78.35
应收款项融资	0.07	0.00	-	100.00
合同资产	3.57	0.14	-	100.0
长期股权投资	47.35	1.86	113.14	-58.15

在建工程	0.50	0.02	10.50	-95.24
使用权资产	3.38	0.13	-	100.00
无形资产	5.54	0.22	9.08	-38.97
商誉	6.58	0.26	4.59	43.43
递延所得税资产	44.22	1.74	18.94	133.54
其他非流动资产	0.31	0.01	12.88	-97.57

发生变动的的原因：

- 1、货币资金：净偿还融资及支付工程款导致货币资金大幅下降；
- 2、交易性金融资产：赎回投资导致交易性金融资产规模下降，规模较小；
- 3、应收票据：银行承兑汇票贴在应收款项融资科目列示；
- 4、应收账款：发行人主动收回账款，同时计提减值3.42亿元，使得应收账款账面价值大幅下降；
- 5、应收款项融资：主要为银行或商业承兑汇票融资；
- 6、合同资产：执行新收入准则，将施工企业应收款项转为合同资产；
- 7、长期股权投资：退出部分联营合营项目，回收资金，使得长期股权投资账面价值下降；
- 8、在建工程：主要系在建工程转为固定资产，使得在建工程余额大幅下降；
- 9、使用权资产：执行新租赁准备新增科目，主要包括租赁的房屋建筑物及设备；
- 10、无形资产：因处置部分项目，无形资产中土地使用权账面价值下降，另计提了部分减值准备；
- 11、商誉：2021年初，因收购项目产生的商誉增加；
- 12、递延所得税资产：可抵扣亏损、资产减值准备及信用减值准备增加；
- 13、其他非流动资产：收回预付股权收购款和土地款，使得其他非流动资产减少。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	162.26	88.31		54.42%
存货	1,434.67	371.23		25.88%
投资性房地产	119.02	46.14	119.02	38.76%
固定资产	38.13	24.92		65.35%
无形资产	5.54	2.04		36.74%
其他权益工具投资	3.62	0.45		12.50%
合计	1,763.25	533.08	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	162.26		88.31	保证金冻结, 司法冻结, 存单质押	公司流动资金规模减少, 影响偿债能力
存货	1,434.67		371.23	贷款抵押	到期无法偿还贷款债权人可能行使抵押权
投资性房地产	119.02	119.02	46.14	抵押借款	到期无法偿还贷款债权人可能行使抵押权
固定资产	38.13		24.92	贷款抵押	到期无法偿还贷款债权人可能行使抵押权

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况:

√适用 □不适用

单位: 亿元币种: 人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
广东奥园商业地产集团有限公司	172.47	9.48	0.59	100.00%	100.00%	法律诉讼冻结
奥园集团(广东)有限公司	133.02	4.46	-	100.00%	1.60%	法律诉讼冻结
成都宜华置业有限公司	45.14	14.80	34.35	100.00%	100.00%	借款质押
广州市万贝投资管理有限公司	33.68	29.13	1.04	65.00%	100.00%	法律诉讼冻结
惠州市鸿泰昌实业有限公司	23.52	-0.21	5.26	100.00%	100.00%	借款质押
佛冈同力盛投资发	21.99	0.19	-	98.00%	100.00%	借款质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
展有限公司						
广州萝奥房地产开发有限公司	17.47	13.72	0.83	60.00%	100.00%	法律诉讼冻结
合计	447.29	71.57	42.07	—	—	—

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
短期借款	92.76	3.68	3.92	2,266.42
预收款项	0.38	0.02	735.98	-99.95
合同负债	698.83	27.73	0	100.00
应付职工薪酬	0.40	0.02	0.65	-38.71
一年内到期的非流动负债	636.37	25.25	308.99	105.95
其他流动负债	54.40	2.16	4.94	1,001.49
长期借款	16.28	0.65	387.10	-95.80
应付债券	0	0	37.85	-100.00
租赁负债	13.31	0.53	0	100.00
长期应付款	0	0	1.76	-100.00
递延收益	5.79	0.23	1.86	210.61

发生变动的原因：

- 1、短期借款：公司增加短期融资补充流动性；
- 2、预收款项及合同负债：执行新收入准则，预收房款转入合同负债科目核算；
- 3、应付职工薪酬：公司根据实际情况，主动精简人员，应付职工薪酬下降；
- 4、一年内到期的非流动负债：主要因公司经营情况出现不利变化，部分长期债务被债权人加速清偿；另外，部分长期债务合同条款或约定中包含交叉违约条款，审计机构认为基于公司的财务状况，该类债务虽未实质违约但存在违约的可能性，上述债务的重分类，使得一年内到期的非流动负债增加；
- 5、其他流动负债：根据新收入准则，该科目中增加核算预收房款中销项税额；

- 6、长期借款：主要因公司经营情况出现不利变化，部分长期借款被债权人加速清偿；另外，部分长期借款合同条款中包含交叉违约条款，审计机构认为基于公司的财务状况，该类债务虽未实质违约但存在违约的可能性，上述债务的重分类，使得长期借款余额大幅减少；；
- 7、应付债券：鉴于公司经营情况出现不利变化，审计机构无法准确评估公司持续经营能力，并认为公司存续公司债券存在违约的可能性，因此将应付债券重分类至一年内到期的非流动负债，截至本报告出具日，公司存续公司债券均已通过债券持有人会议审议，达成展期协定，不存在实质性违约；
- 8、租赁负债：执行新租赁准则，核算尚未支付的租赁付款额现值；
- 9、长期应付款：对应资产处置，该科目无余额；
- 10、递延收益：主要系公司收到技术改造补贴。

**（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务**

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展
银行贷款	奥园集团合并财务报表范围内子公司	银行	277.77	本金逾期	到期未还	277.77	奥园集团正在积极与金融机构沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续推动相关债务重组
非银行金融机构贷款	奥园集团合并财务报表范围内子公司	非银行金融机构	259.40	本金逾期	到期未还	259.40	
其他有息负债	奥园集团合并财务报表范围内子公司	其他	21.31	本金逾期	到期未还	21.31	

**（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的**

□适用 √不适用

**（四） 有息债务及其变动情况**

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：741.46 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 744.16 亿元，有息债务同比变动 0.36%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：168.52 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 71.85 亿元，占有息债务余额的 9.66%；银行贷款余额 303.40 亿元，占有息债务余额的 40.77%；非银行金融机构贷款 332.51 亿元，占有息债务余额的 44.68%；其他有息债务余额 36.41 亿元，占有息债务余额的 4.89%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行贷款	278.08	9.70	5.49	0.00	10.13	303.40
非银行金融机构贷款	259.98	38.00	28.38	5.20	0.94	332.51

信用类债券	0.00	71.85	0.00	0.00	0.00	71.85
其他有息负债	21.31	7.31	7.79	0.00	0.00	36.41
合计	559.37	126.86	41.66	5.20	11.07	744.16

审计机构认为，基于公司的财务状况，无法准确评估公司持续经营能力，公司存续公司债券存在违约的可能性，因此将公司存续债券由长期债务重分类为短期债务。截至本报告出具日，公司存续公司债券均已通过债券持有人会议审议，达成展期协定，不存在实质性违约。

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

#### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

#### 六、 利润及其他损益来源情况

##### （一） 基本情况

报告期利润总额：-317.85 亿元

报告期非经常性损益总额：-345.36 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	0.07	政府补助	0.07	不可持续
投资收益	-44.78	主要为股权处置损失	-44.78	不可持续
公允价值变动损益	0.36	交易性金融资产和投资性房地产公允价值变动	0.36	不可持续
信用减值损失	-82.09	计提坏账准备	-82.09	不可持续
资产减值损失	-214.53	计提资产减值	-214.53	不可持续
资产处置损失	-1.68	处置固定资产	-1.68	不可持续
营业外收入	0.35	违约赔偿款等	0.35	不可持续
营业外支出	3.06	违约赔偿款、对外捐赠等	3.06	不可持续
合计	-345.36	-	-345.36	-

2021 年因房地产行业出现重大变化，房地产价格下滑，销售情况恶化，公司根据实际情况重新评估资产价值，计提大量减值损失，该类减值损失不具有持续性，纳入非经常性损益。

##### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

- 1、公司主营业务以房地产业务为主，房地产行业预售阶段至交房时点一般存在 2-3 年的时间差，因此以收付实现制为基础编制的现金流量表与以权责发生制为基础编制的损益表存在较大差异；
- 2、损益表中信用减值损失、资产减值损失等科目影响净利润，但不影响经营活动产生的现金流。

### 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2021 年下半年开始，公司经营情况恶化，公司销售规模及销售均价下滑，使得主营业务收入及毛利率出现下滑，2021 年年末，公司出现债务逾期、诉讼及负面舆情等情形，并导致部分长期融资触发了交叉违约、加速清偿等条款，使得公司出现短期流动性风险。注册会计师根据市场情况，对公司存货、长期股权及应收款等计提了大量减值，导致公司 2021 年度出现较大亏损。

### 八、非经营性往来占款和资金拆借

#### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：125.01 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：5.80 亿元，收回：42.06 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：65.94 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：65.94 亿元。（期初期末余额差异，一方面受收回或新增往来款影响，另一方面受公司处置部分联合营公司导致非经营性往来核算范围变动影响。）

#### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：248.62%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

公司将与子公司少数股东的非经营性往来款及部分关联方往来款划分为非经营性，其主要形成原因如下：

公司与子公司少数股东的非经营性往来款，主要是由于①部分子公司提出资金需求时，其少数股东未按持股比例配比资金，公司与少数股东通过合作协议约定由公司先行向子公司拨付资金，并按照少数股东的持股比例计提对其应收款项，项目结清调回销售资金时，根据合作协议按照约定的资金成本调回本金和利息；②部分项目公司预售资金回笼良好

，为减少资金占用成本，公司对项目公司沉淀资金予以调拨，少数股东同步按股权比例对项目公司的预售资金予以调回，并计入公司其他应收款科目，项目结清时予以冲抵。关联方往来款的形成原因主要是公司与中国奥园其他全资/非全资子公司的临时资金调拨。

报告期末，公司仍有联营合营项目处于开发建设中，因此存在未收回的非经营性往来。

## 2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	65.94	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的		
合计	65.94	100%

## 3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
珠海市忠诚海乐商务服务有限公司	0.00	11.54	良好	日常运营	项目销售回款	1 年内
深圳市泰富华投资发展有限公司	0.00	11.85	良好	日常运营	项目销售回款	1 年内
广东奥园跨境电商集团有限公司	0.54	7.63	良好	日常运营	项目销售回款	1 年内
西安嘉宏华商务信息咨询有限公司	1.75	7.82	良好	日常运营	项目销售回款	1 年内
广州市番禺金业房地产开发有限公司	1.18	4.33	良好	日常运营	项目销售回款	1 年内

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：270.32 亿元

报告期末对外担保的余额：173.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-96.56 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：173.76 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过

报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
青岛海唐置业有限公司	合营企业	0.5	房地产开发	查询存在被执行人	保证+抵押+质押	9.70	2027年1月29日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响。
佛山穗誉置业有限公司	合营企业	-	房地产开发	查询存在被执行人	保证	8.85	2023年12月1日	
广东奥园奥买家电子商务有限公司	合营企业	9.57	大型活动组织策划服务	查询存在失信被执行人、被执行人、限制高消费	保证	16.90	2021年4月1日	
成都奥园景盛房地产开发有限公司	合营企业	0.1	房地产开发	良好	保证	12.00	2021年7月1日	
广州奥昇置业有限公司	合营企业	0.1	房地产开发	查询存在被执行人	抵押+质押	9.00	2024年10月18日	
扬州奥广置业有限公司	合营企业	2	房地产开发	查询存在被执行人	保证+抵押	8.38	2024年1月17日	
合计	—	—	—	—	—	64.83	—	

上述为公司重大担保，公司对外担保全部清单参见审计报告附注。

#### 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

#### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为奥园集团有限公司公司债券年度报告（2021年）盖章页)



2023年11月7日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位:奥园集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	16,225,738,820.50	55,410,450,782.67
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	15,391,619.71	568,860,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	0.00	2,802,348.50
应收账款	464,581,874.44	2,145,559,893.49
应收款项融资	6,976,500.00	0.00
预付款项	4,333,034,881.82	3,662,398,598.57
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	51,458,438,479.31	54,393,942,037.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	143,467,133,385.53	145,175,989,545.57
合同资产	357,084,301.56	0.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,214,277,518.10	9,344,615,130.90
流动资产合计	227,542,657,380.97	270,704,618,337.57
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,735,129,031.99	11,314,058,195.95
其他权益工具投资	361,956,156.38	366,740,000.00

其他非流动金融资产	225,926,935.78	276,593,400.00
投资性房地产	11,902,470,666.84	10,415,950,031.64
固定资产	3,812,877,718.39	3,597,296,084.83
在建工程	50,040,002.49	1,050,417,372.64
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	337,861,165.92	0.00
无形资产	554,443,693.40	908,427,229.25
开发支出		
商誉	658,252,088.52	458,943,080.99
长期待摊费用	15,922,772.41	13,451,432.51
递延所得税资产	4,422,343,949.49	1,893,587,530.53
其他非流动资产	31,289,446.29	1,287,869,323.71
非流动资产合计	27,108,513,627.90	31,583,333,682.05
资产总计	254,651,171,008.87	302,287,952,019.62
<b>流动负债：</b>		
短期借款	9,276,350,487.14	392,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	656,207,991.51	647,706,856.54
应付账款	20,611,320,025.16	20,092,141,770.19
预收款项	37,968,814.84	73,597,601,917.83
合同负债	69,882,908,357.66	0.00
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	39,700,593.22	64,778,137.74
应交税费	11,829,005,534.41	14,240,505,296.84
其他应付款	65,111,813,997.52	55,913,008,748.76
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	63,637,286,890.82	30,899,121,048.40
其他流动负债	5,439,936,846.97	493,869,130.63
流动负债合计	246,522,499,539.25	196,340,732,906.93

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,627,518,659.97	38,710,073,135.19
应付债券	0.00	3,784,653,212.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,330,843,339.65	0.00
长期应付款	0.00	175,635,077.60
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	578,922,386.47	186,380,916.99
递延所得税负债	1,373,774,027.03	1,216,123,157.17
其他非流动负债	565,379,081.03	528,001,647.88
非流动负债合计	5,476,437,494.15	44,600,867,147.00
负债合计	251,998,937,033.40	240,941,600,053.93
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	6,110,000,000.00	6,110,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,932,398,752.52	5,297,767,735.90
减：库存股		
其他综合收益	28,094,689.92	31,588,533.54
专项储备		
盈余公积	1,264,522,719.12	1,264,522,719.12
一般风险准备		
未分配利润	-19,769,703,512.08	9,802,403,696.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-6,434,687,350.52	22,506,282,685.49
少数股东权益	9,086,921,325.99	38,840,069,280.19
所有者权益（或股东权益）合计	2,652,233,975.47	61,346,351,965.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	254,651,171,008.87	302,287,952,019.61

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：冷阳

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：奥园集团有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
----	-------------	-------------

<b>流动资产：</b>		
货币资金	737,296,985.13	5,339,526,992.39
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	50,780.00	260,219,423.37
应收款项融资		
预付款项	114,136,428.29	25,181,741.06
其他应收款	29,245,515,015.24	19,457,541,266.60
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,792,463.94	37,840,527.97
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	62,085,658.99	29,341,199.56
流动资产合计	30,168,877,331.59	25,149,651,150.95
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,416,512,728.02	16,678,310,260.75
其他权益工具投资	300,376,156.38	300,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,977,639.68	8,977,639.68
固定资产	18,859,022.57	443,584,875.77
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,593,100.43	3,593,100.43
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,748,318,647.07	17,434,465,876.62
资产总计	44,917,195,978.66	42,584,117,027.57

<b>流动负债：</b>		
短期借款	7,700,000.00	0.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	0.00	150,000.00
合同负债	142,500.00	0.00
应付职工薪酬	309,331.64	250,112.90
应交税费	257,919,006.89	171,006,078.54
其他应付款	26,856,217,050.33	20,747,753,870.87
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,569,207,247.09	6,953,174,585.30
其他流动负债		
流动负债合计	38,691,495,135.95	27,872,334,647.62
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	0.00	3,011,000,000.00
应付债券	0.00	3,784,653,212.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	0.00	175,635,077.60
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	6,971,288,289.77
负债合计	38,691,495,135.95	34,843,622,937.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	6,110,000,000.00	6,110,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	332,423,614.54	332,423,614.54
减：库存股		
其他综合收益	376,156.38	
专项储备		

盈余公积	1,264,522,719.12	1,264,522,719.12
未分配利润	-1,481,621,647.33	33,547,756.52
所有者权益（或股东权益）合计	6,225,700,842.71	7,740,494,090.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,917,195,978.66	42,584,117,027.57

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：冷阳

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	48,197,135,428.04	65,179,093,590.61
其中：营业收入	48,197,135,428.04	65,179,093,590.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	45,446,161,029.99	53,908,656,433.70
其中：营业成本	40,061,079,116.09	46,348,550,637.97
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	276,583,187.19	2,765,594,474.02
销售费用	1,445,674,091.41	2,272,677,346.13
管理费用	3,238,856,948.50	2,170,867,817.96
研发费用	26,310,327.93	16,303,256.69
财务费用	397,657,358.87	334,662,900.93
其中：利息费用	976,493,068.32	787,091,340.13
利息收入	695,241,534.81	608,643,876.01
加：其他收益	7,084,192.55	144,185,758.68
投资收益（损失以“－”号填列）	-4,477,522,179.71	1,753,289,321.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-356,075,031.70	-21,627,693.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

列)		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36,184,030.42	305,777,682.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,208,978,019.45	-93,828,163.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-21,452,574,645.25	-899,258,757.10
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-168,499,856.23	2,306,621.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-31,513,332,079.62	12,482,909,620.20
加：营业外收入	34,685,288.08	71,833,787.51
减：营业外支出	306,031,164.84	397,297,491.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-31,784,677,956.38	12,157,445,916.04
减：所得税费用	-348,612,927.20	4,409,902,404.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-31,436,065,029.18	7,747,543,511.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-31,436,065,029.18	7,747,543,511.73
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,069,363,031.27	5,749,958,012.47
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,366,701,997.91	1,997,585,499.26
六、其他综合收益的税后净额	-3,493,843.62	31,588,533.54
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,493,843.62	31,588,533.54
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-3,493,843.62	31,588,533.54
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-3,493,843.62	31,588,533.54
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合		

收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-31,439,558,872.80	7,779,132,045.27
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-29,072,856,874.89	5,781,546,546.01
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,366,701,997.91	1,997,585,499.26
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：冷阳

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	1,241,629,659.80	537,106,767.81
减：营业成本	3,178,437.07	8,548,458.05
税金及附加	640,644.85	212,380.15
销售费用	1,754,039.19	663,688.28
管理费用	109,411,704.11	104,295,520.70
研发费用	0.00	0.00
财务费用	1,010,498,592.77	1,158,429,761.52
其中：利息费用	1,039,453,941.31	1,136,724,783.31

利息收入	51,055,009.73	40,854,894.51
加：其他收益	0.00	1,001,893.78
投资收益（损失以“－”号填列）	1,132,645,294.04	4,314,782,035.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-150,519,000.00	38,447,182.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	100,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-623,429,486.84	-10,276,557.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,987,527,582.56	0.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-117,046,620.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,479,212,153.55	3,570,564,330.35
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	35,957,250.30	6,834,004.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,515,169,403.85	3,563,730,326.35
减：所得税费用	0.00	-2,569,139.50
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,515,169,403.85	3,566,299,465.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-1,515,169,403.85	3,566,299,465.84
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：冷阳

#### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	39,088,900,603.86	67,879,856,142.11
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		

收到的税费返还	0.00	41,748.78
收到其他与经营活动有关的现金	1,665,069,347.92	14,135,710,556.04
经营活动现金流入小计	40,753,969,951.78	82,015,608,446.93
购买商品、接受劳务支付的现金	28,501,257,285.81	55,963,869,242.89
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,395,556,283.25	2,100,196,453.94
支付的各项税费	5,710,416,342.04	8,396,816,917.13
支付其他与经营活动有关的现金	26,965,506,877.33	36,815,301,304.80
经营活动现金流出小计	64,572,736,788.43	103,276,183,918.76
经营活动产生的现金流量净额	-23,818,766,836.65	-21,260,575,471.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	0.00	1,796,744,032.65
取得投资收益收到的现金	12,827,130.57	11,084,027.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	661,579,694.80	744,882.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	701,699,510.66	420,007,916.19
收到其他与投资活动有关的现金	4,528,410,866.28	3,261,600,000.00
投资活动现金流入小计	5,904,517,202.31	5,490,180,858.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	222,396,252.25	2,359,722,434.41
投资支付的现金	254,600,000.00	6,144,620,002.15
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	2,387,673,968.61
支付其他与投资活动有关的现金	535,602,277.15	3,574,715,222.42
投资活动现金流出小计	1,012,598,529.40	14,466,731,627.59
投资活动产生的现金流量	4,891,918,672.91	-8,976,550,768.64

净额		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	0.00	6,163,998,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	6,163,998,000.00
取得借款收到的现金	39,934,013,192.36	70,213,711,711.43
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	1,279,053,788.94
筹资活动现金流入小计	39,934,013,192.36	77,656,763,500.37
偿还债务支付的现金	56,750,130,929.97	42,892,704,198.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,172,387,222.03	6,902,621,409.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	41,250,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	369,626,326.54	562,970,353.11
筹资活动现金流出小计	59,292,144,478.54	50,358,295,961.02
筹资活动产生的现金流量净额	-19,358,131,286.18	27,298,467,539.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-624,437.84	-7,937,587.78
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-38,285,603,887.76	-2,946,596,288.90
加：期初现金及现金等价物余额	45,680,645,247.46	48,627,241,536.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	7,395,041,359.70	45,680,645,247.46

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：冷阳

### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,424,871,370.87	352,157,256.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,137,804,379.02	50,336,534,675.48
经营活动现金流入小计	7,562,675,749.89	50,688,691,931.64
购买商品、接受劳务支付的现金	139,087,579.04	27,451,372.44
支付给职工及为职工支付的现	15,088,075.12	11,373,813.32

金		
支付的各项税费	640,644.85	8,892,694.10
支付其他与经营活动有关的现金	7,356,796,546.32	47,339,115,611.37
经营活动现金流出小计	7,511,612,845.33	47,386,833,491.23
经营活动产生的现金流量净额	51,062,904.56	3,301,858,440.41
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	0.00	760,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	51,055,009.73	0.00
投资活动现金流入小计	51,055,009.73	760,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	63,003,163.85
投资支付的现金	0.00	6,031,500,001.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	0.00	6,094,503,164.85
投资活动产生的现金流量净额	51,055,009.73	-5,334,503,164.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,069,700,000.00	8,020,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	3,997,976,922.22
筹资活动现金流入小计	2,069,700,000.00	12,018,876,922.22
偿还债务支付的现金	4,241,620,550.38	5,776,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,027,013,078.60	922,380,143.90
支付其他与筹资活动有关的现金	210,175,601.50	1,893,339,718.94
筹资活动现金流出小计	5,478,809,230.48	8,591,719,862.84
筹资活动产生的现金流量净额	-3,409,109,230.48	3,427,157,059.38
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-3,306,991,316.19	1,394,512,334.94

加：期初现金及现金等价物余额	3,308,091,848.32	1,913,579,513.38
六、期末现金及现金等价物余额	1,100,532.13	3,308,091,848.32

公司负责人：林显团 主管会计工作负责人：陈志斌 会计机构负责人：冷阳

