
奥园集团有限公司
公司债券年度报告
（2022 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。

发行人及其全体董事、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本公司债券的偿付、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”章节发生的重大变化如下：

一、公司 2022 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 2022 年度审计报告》（XYZH/2023SZA11B0002），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

2022 年度，奥园集团净亏损 42.5 亿元及经营现金流出净额 5.1 亿元。于 2022 年 12 月 31 日，奥园集团流动负债超出流动资产 154.7 亿元，而银行及其他借款以及应付债券总额为 646.0 亿元，且奥园集团资本承诺 225.4 亿元，而银行存款（包括受限制银行存款）71.5 亿元。此外，于 2022 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 2022 年的营业总收入为 182.79 亿元，相比 2021 年同期下降了 62.07%，2022 年度公司销售毛利率为 6.98%，较上年同期下降 58.63%。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，公司经营业绩进一步下滑。

公司 2022 年净利润为-42.48 亿元，亏损幅度较上年同期缩小。报告期内，公司经营业绩下滑，盈利能力减弱。

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 年四季度开始出现流动性紧张的情形。2022 年度，宏观环境及行业环境未有明显改善，受销售下滑、债务逾期及诉讼等因素影响，公司流动性紧张情形进一步加重。

截至 2022 年末，公司货币资金余额 71.55 亿元，较上年期末减少 55.91%；货币资金中受限资金 37.75 亿元，占 2022 年末货币资金余额比重为 52.77%。截至 2022 年末，公司短期借款余额为 59.69 亿元，较上期末同比减少 35.66%；公司一年内到期的非流动负债余额为 521.06 亿元，较上期末同比减少 18.12%（主要因部分债务完成展期，由一年内到期的非流动负债重分类至长期债务）。截至 2022 年末，公司流动资产规模为 2,007.09 亿元，流动负债规模为 2,161.83 亿元，公司短期偿债能力较弱。

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，2022 年度，公司资产减值损失为 10.66 亿元，主要为公司持有待售资产的减值损失。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 2022 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 459.19 亿元，占 2022 年末总资产的 20.55%。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、 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.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	23
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.....	25
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
八、 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
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 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.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
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、 发行人为绿色债券发行人.....	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.....	37
财务报表.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	39

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（2022 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
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
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	2022 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	林显团
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）	http://www.aoyuan.com.cn
电子信箱	ayxinfang@aoyuan.net

二、信息披露事务负责人

姓名	陈志斌
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 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	chzhbin@aoyuan.net

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：郭梓文

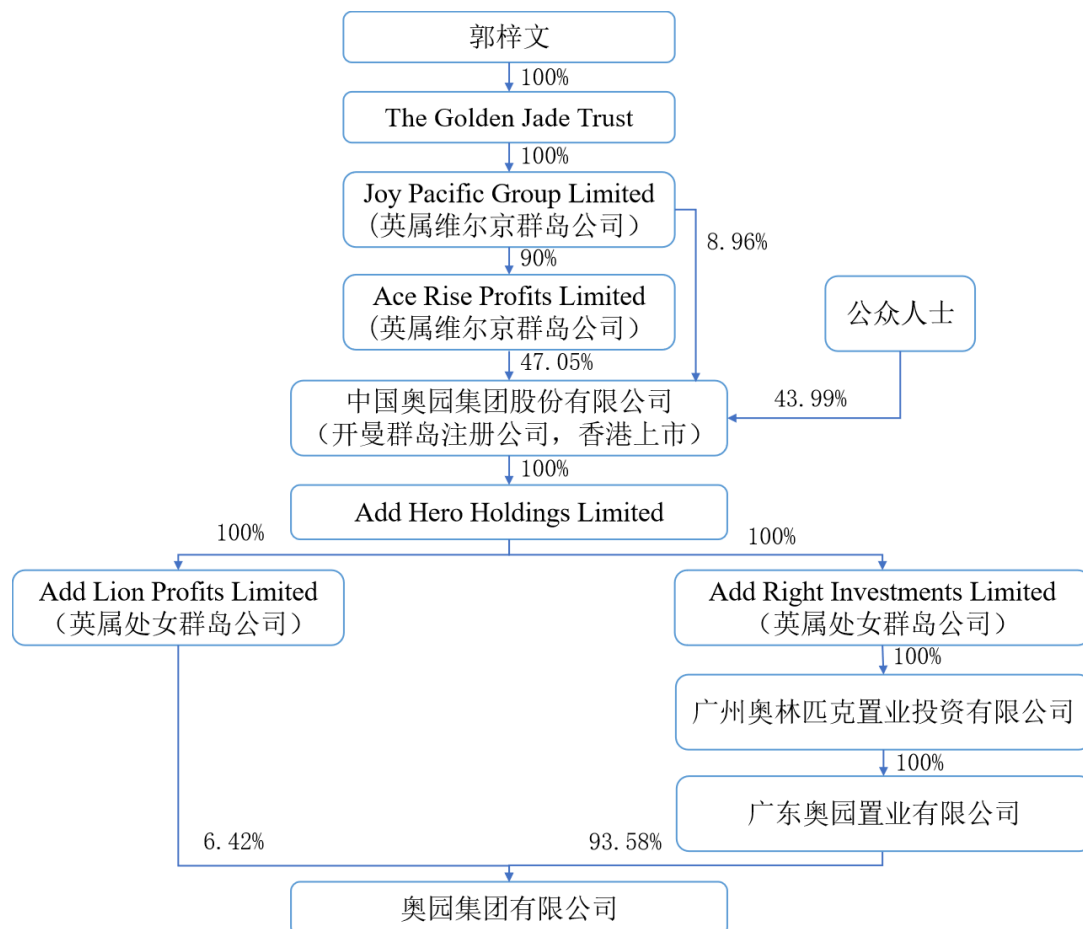
报告期末控股股东资信情况：控股股东广东奥园置业有限公司主要资产均纳入发行人合并范围，控股股东单体资信状况未出现重大不利变化。间接控股股东中国奥园 2023 年 2 月公告境外债务重组进展，境外优先票据持有人组成的临时小组（约占境外优先票据未偿还本金金额的 20%）已原则上书面同意概述建议暂缓偿还债务安排主要条款之不具法律约束力的条款书，境外重组持续推进。截止 2022 年 8 月，重组支持协议已获本公司及债权人小组同意，且超过 75%的境外优先票据持有人已正式签署或加入重组支持协议。

报告期末实际控制人资信情况：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。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：无

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

¹均包含股份，下同。

√适用 □不适用

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。

（二）报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

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	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	林显团	总经理	任职	2022 年 8 月	2022 年 8 月
高级管理人员	殷冀	集团副总裁	任职	2022 年 12 月	-
高级管理人员	郭士国	集团副总裁	离任	2022 年 12 月	-
高级管理人员	王新立	集团副总裁	离任	2022 年 9 月	-

注：根据公司 2022 年 8 月公告《奥园集团有限公司法定代表人及经理发生变更的公告》，林显团变更为公司法定代表人，并任公司总经理。

（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、高级管理人员总人数 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：

发行人的法定代表人：林显团

发行人的董事长或执行董事：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

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

公司主营业务为房地产开发业务，2023 年 6 月 15 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 2025 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

2022 年房地产市场延续 2021 年下半年的下行趋势，全国商品房单月销售金额从 2021 年 7 月开始至 2022 年 12 月已经连续 18 个月同比下跌，是房地产行业历史上最漫长的下行周期；平均跌幅已经达到 21.9%。2022 年全年销售金额同比下降 26.7%。

2022 年 1-12 月商品房累计销售面积 135837 万平方米，同比下降 24.3%。1-12 月商品房累计销售金额 133308 亿元，同比下降 26.7%。1-12 月房地产开发投资累计完成额 132895 亿元，同比下降 10.0%。全年新开工面积跌幅 39.4%，全年新开工面积回落至 2009 年以前水平。

土地购置面积跌幅扩大，土地市场复苏仍待销售企稳。1-12 月累计土地购置面积 10052.00 万平方米，同比下降 53.4%，12 月单月土地购置面积 1596.84 万平方米，同比下降 51.6%，跌幅收窄 6.8pct。全年来看，销售持续下行叠加行业出清，房企资金压力较大，一方面房企在资金压力下再投资拓展较难，已出险的民企失去拿地能力，尚未出险的房企面临各资金方的挤兑压力，资金优先保持现金流和债务兑付避免违约，投资拿地难度较大；另一方面销售持续下行，在面对未来销售不确定性的情况下房企普遍谨慎投资，聚焦于核心城市核心地块，降低经营风险。

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

报告期内房地产市场延续 2021 年的下行趋势，公司业务、经营情况未产生明显好转，公司销售情况下滑，资金流动性风险进一步扩大。公司逐步进行债务重组及展期等相关事项，以保交楼为首要核心任务。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务

板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

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	152.22	142.21	6.58	83.28	449.59	385.37	14.28	93.28
租金	1.53	1.09	28.79	0.84	1.93	1.17	39.24	0.40
酒店	1.27	0.89	29.30	0.69	1.87	1.22	34.89	0.39
其他	27.77	25.83	6.99	15.19	28.59	12.85	55.05	5.93
合计	182.79	170.03	6.98	100.00	481.97	400.61	16.88	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司主营业务为房地产开发，主要产品为商品房。

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、2022 年度，公司房地产开发收入占营业收入比重为 83.28%，商品房销售为发行人收入主要来源，营业收入同比下降 66.14%，成本同比下降 63.10%，毛利率同比下降 53.94%。房地产开发业务变动较大主要受房地产市场及公司自身债务违约等事项影响，公司销售规模及销售均价均呈下降趋势，进而使得公司营收等出现较大不利变动。

2、因受经营环境的影响，公司租金及酒店业务收入和毛利率呈不同程度下降，相关业务收入占公司总营收比重较小。

3、其他业务主要包括出售投资性房地产和美谷医疗美容项目收入，其中，出售投资性房地产导致营业成本大幅上升，毛利率下降

（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

2022 年，全国地产开发投资额、新开工面积及销售面积均呈下降趋势，市场信心和需求仍需时日修复，房地产企业因此面临着不同程度的经营压力。

在公司营运层面，面对严峻的市场挑战，本公司以实际行动确保经营、销售及交楼的各项目标，持续优化结构，开源节流压缩一切不必要的成本开支，力求保持运营稳定。保交付是本公司确保稳定经营的重中之重，通过保交付盘活资金，修复企业信用，也为项目

销售奠定良好基础，形成良性循环。

同时，本公司也积极整合资源，通过为项目引入战投合作、品牌代建等方式盘活资产，促进销售。年内，本公司与多家知名企业签署品牌代建协议，全力盘活重庆、成都、西安、厦门等项目的销售。2023 年以来，本公司引入央企及有实力的企业集团共同合作开发包括珠海翠微城市更新项目在内的多个城市更新项目并达成战略合作协议。

在稳定公司经营的同时，本公司积极推动境内外债务重组工作。境内方面，本公司已与若干境内金融机构订立安排延长本金逾人民币 327 亿元现有境内融资安排的期限。境外债务重组工作也取得阶段性进展，本公司之间接控股股东中国奥园持续与境外优先票据持有人组成的临时小组进行建设性的讨论，截止 2023 年 8 月，重组支持协议已获本公司及债权人小组同意，且超过 75% 的境外优先票据持有人已正式签署或加入重组支持协议。另外，中国奥园已经递交境外债务重组方案予香港法院进行聆讯。重组完成后中国奥园所有者权益预计可增加人民币约 286 亿，将大幅改善公司的资产负债表状况，同时也彰显境内外各利益相关方对未来市场和公司发展的信心。

2023 年，虽然内外形势依然复杂严峻，中国政府坚持稳字当头、稳中求进，着力稳增长、稳就业、稳物价。更多支持性措施将会陆续出台，推动房地产行业及整体经济的稳定发展。本公司将继续苦修内功，开源节流，确保项目的开发建设和顺利交付，加快销售回款。同时以坦诚和负责任的态度争取尽快与境内外债权人达成和解，行稳致远。

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（2023 年 10 月 20 日），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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司自设立以来，严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均具备独立性。

1、业务独立

公司现实际从事的主营业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅、附属或配套商业、城市综合体等，收入主要来自于房地产销售收入。公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司报告期内发生的关联交易及关联担保等行为均是按正常经营业务和条件进行，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

2、资产独立

公司已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。公司各项资产权属清晰、完整，公司对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

3、人员独立

发行人人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，公司高级管理人员在公司领取报酬。发行人建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。发行人的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》、《中外合资经营企业法》及其他法律、法规、规范性文件、《公司章程》规定的程序进行；不存在股东超越公司股东会、董事会做出人事任免决定的情况。

4、机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》、《中外合资经营企业法》、《证券法》的要求建立健全了法人治理结构，股东会、董事会、监事和管理层均独立运行，还设有董事局办公室、财务中心、内审中心、融资管理中心、行政人事中心、法务中心、产品管理中心、信

息技术中心、战略投资中心、成本管理中心、品牌管理中心、营销管理中心、品质控制中心、客户服务中心、监察中心、党委办公室 16 个内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备完全的独立性、完整性。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

（三） 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。

（四） 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	2.56
------------	------

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 125.07 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金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、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。

（六） 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。

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	2022 年 8 月 23 日，发行人公告召开“19 奥园 02”2022 年第一次债券持有人会议，审议变更本息兑付安排等事项，9 月 2 日公告持有人会议决议，审议的变更本息兑付议案未获审议通过。9 月 5 日，发行人召开“19 奥园 02”2022 年第二次债券持有人会议，9 月 5 日公告补充议案，9 月 5 日公告持有人会议决议，增加宽限期议案获审议通过，议案通过后，“19 奥园 02”增加 7 个工作日宽限期，并支付上年利息的 10%。9 月 14 日，发行人召开“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议，审议调整本息兑付安排等议案，9 月 14 日，发行人公告持有人会议决议，审议议案均获通过。该次持有人会议后，“19 奥园 02”本息兑付调整为：1、本金兑付日调整为 2023 年 9 月 3 日；2、2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日期间利息支付方式变更为：2022 年 12 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 3 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 6 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 9 月 3 日，支付本期利息的 60%，至此本期利息全部兑付完成；3、发行人为本期债券全部未付本息的兑付追加奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权进行抵质押等增信措施。
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	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	“19 奥园 02”自 2022 年 9 月 8 日起根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定转让。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 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	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 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	发行人于 6 月 24 日召开“21 奥园债”2022 年第一次债券持有人会议，审议“21 奥园债”2021 年 7 月 2 日至 2022 年 7 月 1 日期间的利息展期支付等议案。6 月 27 日，发行人公告持有人会议决议，审议议案均获通过。发行人于 12 月 26 日召开“21 奥园债”2022 年第二次债券持有人会议，审议“21 奥园债”2021 年 7 月 2 日至 2022 年 7 月 1 日期间的利息展期支付等议案。发行人于 2022 年 12 月 28 日对外发布持有人会议决议，审议议案均获通过。根据上述持有人会议表决结果，“21 奥园债”2021 年 7 月 2 日至 2022 年 7 月 1 日期间的利息支付方式变更为：2022 年 7 月 2 日，支付本期利息的 10%；2022 年 10 月 2 日，支付本期利息的 10%；2023 年 7 月 2 日，支付本期利息的 80%，至此本期利息全部兑付完成。
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	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	“21 奥园债”自 2022 年 7 月 5 日起根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定转让。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 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	发行人于 7 月 25 日召开“20 奥园 02”2022 年第一次债券持有人会议，审议“20 奥园 02”2021 年 8 月 6 日至 2022 年 8 月 5 日期间的利息展期支付等议案。7 月 29 日，发行人公告持有人会议决议，审议议案均获通过。根据上述持有人会议表决结果，“20 奥园 02”2021 年 8 月 6 日至 2022 年 8 月 5 日期间的利息支付方式变更为：2022 年 8 月 6 日，支付本期利息的 10%；2022 年 11 月 6 日，支付本期利息的 10%；2023 年 2 月 6 日，支付本期利息的 10%；2023 年 8 月 6 日，支付本期利息的 70%，至此本期利息全部兑付完成。
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	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	“20 奥园 02”自 2022 年 8 月 9 日起根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定转让。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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》。

注：鉴于发行人 2022 年年度报告实际披露时点较晚，为保证债券信息与本报告报告期匹配，本节债券信息均更新至 2022 年末。截至本报告出具日，发行人存续债券已完成展期，不存在实质性违约。

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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：163188、163911、188326

债券简称：20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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

报告期内，上述债券选择权条款未被触发。

债券代码：155688

债券简称：19 奥园 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：2022 年 8 月 8 日，发行人公告，“19 奥园 02”票面利率不调整

第 2 项：2022 年 8 月 8 日至 8 月 10 日，发行人发布三次债券回售提示性公告；8 月 31 日，发行人公布回售结果公告，回售金额 10.00 亿元。9 月 14 日，发行人召开“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议，审议调整本息兑付安排等议案，9 月 14 日，发行人公告持有人会议决议，审议议案均获通过。该次持有人会议后，“19 奥园 02”本息兑付调整为：1、本金兑付日调整为 2023 年 9 月 3 日；2、2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日期间利息支付方式变更为：2022 年 12 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 3 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 6 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 9 月 3 日，支付本期利息的 60%，至此本期利息全部兑付完成；3、发行人为本期债券全部未付本息的兑付追加奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权进行抵质押等增信措施。

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 ☒ 本公司的公司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名称：

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：

☒ 是 ☐ 否

第 1 项：20 奥园 02 及 21 奥园债均通过债券持有人会议豁免了交叉违约条款及加速清偿条款。

第 2 项：19 奥园 02 经 2022 年第三次债券持有人审议，调整本息兑付安排，未触发投资者

保护条款。

第 3 项：20 奥园 01 报告期内未触发投资者保护条款。

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者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（如有）	163188、163911、188326、155688
债券简称（如有）	20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债、19 奥园 02
报告期初评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2021 年 12 月 6 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022 年 1 月 26 日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	A
报告期初债项评级（如有）	AA
报告期末债项评级（如有）	A
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	负面
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	是
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	是
评级结果变化的原因	联合资信关注到，2022 年 1 月 19 日，公司控股股东中国奥园集团股份有限公司（以下简称“中国奥园”）发布公告称，经审慎考虑流动性状况，并为求保留其有限现金资源及对所有债权人保持公平以待整体债务重组，中国奥园将不会于相关到期日及付息日支付 2022 年 1 月票据的余下本金及最后一期利息；同时，中国奥园将不会于适用的 30 天宽限期届满后支付 2023 年票据及 2024 年票据项下最新一期利息。中国奥园拟就其他境外金融负债采取相同原则，其所有其他境外金融负债项下将发生（或已发生）违约事件。联合资信认为，公司作为中国奥园在境内的重要子公司，与中国奥园信用状况关联度高，上述事项将对公司后续的经营、融资及信用状况产生较大负面影响。中国奥园拟通过出售资产及引入战略投资者等方式创造流动性，缓解或解决债务问题，但相关事项存在不确定性。 综上，联合资信决定将奥园集团主体和“19 奥园 02”、“20 奥园 01”、“20 奥园 02”、“21 奥园债”信用等级下调至 A，评级展望调整为负面。

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

√适用 □不适用

债券代码：155688

债券简称	19 奥园 02
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	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。
变更原因	9 月 14 日，发行人召开“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议，审议调整本息兑付安排等议案，9 月 14 日，发行人公告持有人会议决议，审议议案获通过。
变更取得有权机构批准情况	经债券持有人会议审议通过。
变更对债券持有人利益的影响	变更后，本期债券增加增信措施，发行人为本期债券全部未付本息的兑付追加奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权进行抵质押等增信措施。

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：163188、163911、188326

债券简称	20 奥园 01、20 奥园 02、21 奥园债
增信机制、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。
增信机制、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
报告期内增信机制、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

债券代码：155688

债券简称	19 奥园 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增加增信措施，发行人为本期债券全部未付本息的兑付追加奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权进行抵质押等增信措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	9 月 14 日，发行人召开“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议，审议调整本息兑付安排等议案，9 月 14 日

对债券持有人利益的影响（如有）	，发行人公告持有人会议决议，审议议案获通过。通过的议案中为“19 奥园 02”增加增信措施
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至 2022 年末，公司已完成重庆、广州、阳江等地，部分项目车位、商铺等抵质押。

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

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	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	2022 年度，奥园集团净亏损 42.5 亿元及经营现金流出净额 5.1 亿元。于 2022 年 12 月 31 日，奥园集团流动负债超出流动资产 154.7 亿元，而银行及其他借款以及应付债券总额为 646.0 亿元，且奥园集团资本承诺 225.4 亿元，而银行存款（包括受限制银行存款）71.5 亿元。此外，于 2022 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	所涉事项对公司偿债能力产生重大影响。

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

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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款及土地保证金
存货	在建及完工房地产项目成本

2. 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	71.55	3.20	162.26	-55.91
交易性金融资产	0.68	0.03	0.15	344.38
应收款项融资	0.16	0.01	0.07	127.56
合同资产	0.98	0.04	3.57	-72.61
持有待售资产	58.52	2.62	0.00	100.00
在建工程	0.34	0.02	0.50	-31.33
使用权资产	1.79	0.08	3.38	-47.03
其他非流动资产	0.00	0.00	0.31	-100.00

发生变动的原因：

- 1、货币资金：2022 年内，公司新增融资受限，随着偿债及开发项目支出，货币资金逐步减少；
- 2、交易性金融资产：规模较小，主要为理财资金；
- 3、应收款项融资：规模较小，主要为商业或银行承兑汇票融资；
- 4、合同资产：完工项目结算使得期末合同资产规模下降；
- 5、持有待售资产：公司拟处置子公司奥园华富相关资产，根据会计准则将该部分资产重分类为持有待售资产；
- 6、在建工程：在建项目完工转固导致在建工程账面价值下降，整体规模较小；
- 7、使用权资产：计提折旧导致使用权资产规模下降；
- 8、其他非流动资产：预付设备款，2022 年末无余额，该科目规模较小。

（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	71.55	37.75		52.77
存货	1,326.39	346.94		26.16
投资性房地产	103.78	45.99	103.78	44.31
固定资产	34.53	25.92		75.06
无形资产	5.22	2.27		43.43
其他权益工具投资	3.53	0.32		9.06
合计	1,545.00	459.19	—	—

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 10%

√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	71.55		37.75	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	1,326.39		346.94	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	103.78	103.78	45.99	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	34.53		25.92	贷款抵押	到期无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
无形资产	5.22		2.27	贷款抵押	到期无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
其他权益工具投资	3.53		0.32	贷款质押	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

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√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	97.73	8.56	0.83	100.00%	100.00%	法律 诉 讼 冻结
奥 园 集 团 （广东）有 限公司	128.84	3.31	-	100.00%	12.30%	法 律 诉 讼 冻结
成都宜华置业有限公司	41.16	14.86	-	100.00%	100.00%	借款质押
广州市万贝投资管理有限公司	33.34	28.96	0.06	65.00%	100.00%	法 律 诉 讼 冻结
沈阳奥园新城置业有限公司	32.80	18.79	1.64	51.46%	13.60%	法 律 诉 讼 冻结
惠州市鸿泰昌实业有限公司	24.76	-1.20	1.67	100.00%	100.00%	借款质押
奥园集团重庆置业有限公司	20.61	0.46	0.33	100.00%	10.00%	法 律 诉 讼 冻结
佛冈同力盛投资发展有限公司	20.99	0.32	1.49	98.00%	100.00%	借款质押
广州萝奥房地产开发有限公司	17.49	13.70	0.02	60.00%	100.00%	法 律 诉 讼 冻结
奥 园 集 团 （韶关）有 限公司	15.96	6.68	1.73	55.56%	100.00%	借款质押
扬州奥园置业有限公司	16.36	12.05	0.11	100.00%	100.00%	法 律 诉 讼 冻结
合计	450.04	106.49	7.87	—	—	—

五、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：65.94 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.56 亿元，收回：1.53 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：44.49 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：44.49 亿元。

（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：-148.88%，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。

报告期内，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	44.49	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的		
合计	44.49	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	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	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	0.09	11.63	良好	日常运营	项目销售回款	1 年内
广东奥园跨境电商		7.61	良好	日常运营	项目销售回款	1 年内

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
集团有限公司						
广西瀚德 集团有限公司	2.01	3.16	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	0.00	4.33	良好	日常运营	项目销售回 款	1 年内
广东加利 申房地 产开发集 团有限公 司		2.30	良好	日常运营	项目销售回 款	1 年内
合计	2.10	29.03				

（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

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 115.77 亿元和 105.99 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.45%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		
公司信用 类债券	0.00	26.24	45.89	0.00	72.13	68.05
银行贷款	13.49	0.00	1.88	5.63	20.99	19.80
非银行金 融机构贷 款	0.00	0.05	0.00	0.00	0.05	0.05
其他有息 债务	5.73	7.10	0.00	0.00	12.83	12.11

发行人于 2022 年 6 月召开“21 奥园债”2022 年第一次债券持有人会议，2022 年 7 月召开“20 奥园 02”2022 年第一次债券持有人会议，根据上述持有人会议决议，豁免相关债券交叉违约条款及加速清偿条款。根据“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议决议，审议通过“19 奥园 02”展期至 2023 年 9 月 3 日支付，不涉及触发交叉违约和加速清偿。因此上述三只债券账面价值根据期限结构分类至 6 个月至 1 年。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 72.13 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 72.13 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 744.16 亿元和 646.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-13.19%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	26.24	45.89	0.00	72.13	11.16
银行贷款	175.57	1.52	28.51	42.95	248.55	38.47
非银行金融机构贷款	219.18	7.69	34.46	21.35	282.67	43.76
其他有息债务	16.89	23.10	0.00	2.68	42.68	6.61

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 72.13 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 72.13 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	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	处置进展及未来处置计划
银行贷款	奥园集团合并财务报表范围内子公司	银行	175.39	本金逾期	到期未还	175.39	奥园集团正在积极与银行沟通, 制定和落实解决方案, 部分项目已完成展期; 后续将继续努力推动相关问题的解决
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	218.25	本金逾期	到期未还	218.25	奥园集团正在积极与非银行金融机构沟通, 制定和落实解决方案, 部分项目已完成

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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	处置进展及未来处置 计划
							展期; 后续将继续努力 推动相关问题的解决
其他有息 负债	奥园集团合 并财务报表 范围内子公 司	其他	16.75	本金逾期	到期未还	16.75	奥园集团正在积极与 其他债权人沟通, 制 定和落实解决方案, 部分项目已完成展期 ; 后续将继续努力推 动相关问题的解决

（三） 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	59.69	2.64	92.76	-35.66
应付票据	0.62	0.03	6.56	-90.61
持有待售负债	23.45	1.04	0.00	100.00
长期借款	66.98	2.96	16.28	311.56

发生变动的原因：

- 1、短期借款：偿付了部分短期到期债务，新增融资受限，短期债务余额下降；
- 2、应付票据：支付承兑汇票或到期转入应付账款科目核算，导致应付票据余额下降；
- 3、持有待售负债：拟处置子公司奥园华富相关资产，资产已重分类为持有待售资产，资产对应负债重分类为持有待售负债；
- 4、长期借款：部分长期借款已与债权人达成展期协议，由一年内到期的非流动负债重分类为长期借款。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-38.53 亿元

报告期非经常性损益总额：-21.99 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	-7.24	主要为股权处置损失	-7.24	不可持续
公允价值变动损益	-0.33	交易性金融资产和投资性房地产公允价值变动	-0.33	不可持续
信用减值损失	-0.71	计提坏账准备	-0.71	不可持续
资产减值损失	-10.66	计提资产减值	-10.66	不可持续
资产处置收益	0.10	使用权资产终止租赁	0.10	不可持续
营业外收入	0.93	违约赔偿款等	0.93	不可持续
营业外支出	4.14	违约赔偿款、对外捐赠等	4.14	不可持续

（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 20%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

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

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。

八、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：

2022 年房地产市场情况延续下行趋势，公司销售规模及销售均价下降，使得主营业务收入及毛利率下滑，主营业务盈利能力下降。注册会计师根据市场情况，对公司拟出售资产计提了大额减值，导致公司 2022 年度出现亏损。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：173.76 亿元

报告期末对外担保的余额：125.07 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-48.69 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：125.07 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	6.85	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。
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	6.17	2024 年 8 月 24 日	
广东奥园国际贸易有限公司	合营企业	3	黑色金属冶炼和压延加工业	良好	保证+抵押	5.08	2024 年 8 月 24 日	
广西奥誉置业有限公司	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	5.70	2024 年 4 月 26 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	8.54	2024 年 10 月 18 日	
广州奥园集团材料设备采购有限公司	合营企业	3	批发业	查询存在被执行人、限制高消费	保证+质押	5.64	2024 年 8 月 23 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	7.13	2024 年 1 月 17 日	
广州奥晖置业有限公司	合营企业	2.5	房地产开发	查询存在限制高消费	保证+质押	5.78	2024 年 7 月 6 日	
成都武成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+抵押+质押	12.00	2024 年 4 月 25 日	
合计	—	—	—	—	—	62.89	—	—

上述列示发行人重大对外担保，详细名单见审计报告附注。

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

原告姓名 (名称)	被告姓名(名称)	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额(如有)	目前所处的诉讼程序
中国民生信托有限公司	北京市溪水花园物业管理有限公司、廊坊荣弘房地产开发有限责任公司、奥园集团重庆置业有限公司、奥园集团有限公司	借款合同纠纷	2022.1.27	北京市第二中级人民法院	10.79	执行
国投泰康信托有限公司	成都宜华置业有限公司、奥园集团有限公司、成都奥腾置业有限公司	借款合同纠纷	2022.1.5	北京金融法院	11.81	23 年已和解，撤诉
昆仑健康保险股份有限公司	广东悦盛烨发展有限公司、广东奥园智慧谷科技园有限公司、浦北奥园广场有限公司、奥园集团有限公司、高安市瑞兴投资发展有限公司	借款合同纠纷	2022.4.21	广州市中级人民法院	12.03	执行

上述为公司重大诉讼，公司还存在其他因融资导致的诉讼。截至 2022 年末，公司及子公司涉及多项未决诉讼，涉讼金额约人民币 467 亿元，其中融资相关涉讼金额约人民币 402 亿元，非融资相关涉讼金额约人民币 65 亿元。

十一、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

十二、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、发行人为绿色债券发行人

☐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

发行人于2023年5月17日对外公告《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）2023年第二次债券持有人会议的通知》，发行人于5月18日召开债券持有人会议，审议调整“20奥园01”债券本息兑付、增加增信保障措施及豁免相关条款等议案。该次债券持有人会议审议通过两项议案：（1）《关于豁免“20奥园01”2023年第二次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于调整债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款的议案》。

发行人于2023年6月1日对外公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议的通知》，发行人于6月1日召开债券持有人会议，审议调整“21奥园债”债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款等议案。发行人于2023年6月8日对外公告《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）2023年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过三项议案：（1）《关于豁免“21奥园债”2023年第一次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于调整债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款的议案》、（3）《关于同意增加30个交易日宽限期的议案》。

发行人于2023年6月13日对外公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2023年第二次债券持

有人会议的通知》，发行人于6月19日召开债券持有人会议，审议调整“20奥园02”债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款等议案。发行人于2023年6月30日对外公告《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)2023年第二次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过三项议案：（1）《关于豁免“20奥园02”2023年第二次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于调整债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款的议案》、（3）《关于同意增加30个交易日宽限期的议案》。

发行人于2023年9月4日对外公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2023年第八次债券持有人会议的通知》，发行人于9月5日召开债券持有人会议，审议调整“19奥园02”债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款等议案。发行人于2023年9月6日对外公告《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2023年第八次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过两项议案：（1）《关于豁免“19奥园02”2023年第八次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》；（2）《关于调整债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款的议案》。

截至本报告出具日，公司存续四只公司债券“19奥园02”、“ ” 20奥园01”、“20奥园02”及“21奥园债”均已经债券持有人审议，完成债券展期，并增加增信措施。展期后的偿付安排及具体增信措施可参见发行人于上海证券交易所披露公告《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》、《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》、《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》及各期债券债券持有人会议通知。

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（2022 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 2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,154,608,057.41	16,225,738,820.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	68,397,065.62	15,391,619.71
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	459,789,455.82	464,581,874.44
应收款项融资	15,875,662.02	6,976,500.00
预付款项	3,252,142,228.47	4,333,034,881.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	42,622,536,081.43	51,458,438,479.31
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	132,639,206,091.46	143,467,133,385.53
合同资产	97,789,080.46	357,084,301.56
持有待售资产	5,851,850,059.25	0.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,546,354,230.11	11,214,277,518.10
流动资产合计	200,708,548,012.05	227,542,657,380.97
非流动资产：		
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	3,321,974,102.48	4,735,129,031.99
其他权益工具投资	353,047,730.66	361,956,156.38

其他非流动金融资产	259,216,800.13	225,926,935.78
投资性房地产	10,378,312,113.00	11,902,470,666.84
固定资产	3,452,854,420.47	3,812,877,718.39
在建工程	34,361,859.81	50,040,002.49
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	178,973,772.27	337,861,165.92
无形资产	522,154,670.51	554,443,693.40
开发支出		
商誉	612,462,290.00	658,252,088.52
长期待摊费用	13,307,292.22	15,922,772.41
递延所得税资产	3,615,863,770.22	4,422,343,949.49
其他非流动资产	0.00	31,289,446.29
非流动资产合计	22,742,528,821.77	27,108,513,627.90
资产总计	223,451,076,833.82	254,651,171,008.87
流动负债：		
短期借款	5,968,541,014.19	9,276,350,487.14
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	61,619,347.64	656,207,991.51
应付账款	19,367,919,523.76	20,611,320,025.16
预收款项	34,831,757.65	37,968,814.84
合同负债	61,842,851,815.98	69,882,908,357.66
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	48,401,205.89	39,700,593.22
应交税费	9,241,032,739.26	11,829,005,534.41
其他应付款	59,858,354,054.50	65,111,813,997.52
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	2,345,110,858.47	0.00
一年内到期的非流动负债	52,106,374,000.14	63,637,286,890.82
其他流动负债	5,307,815,787.48	5,439,936,846.97
流动负债合计	216,182,852,104.96	246,522,499,539.25

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,698,290,872.01	1,627,518,659.97
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,111,592,635.86	1,330,843,339.65
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	576,998,384.73	578,922,386.47
递延所得税负债	1,338,462,830.02	1,373,774,027.03
其他非流动负债	531,220,838.41	565,379,081.03
非流动负债合计	10,256,565,561.03	5,476,437,494.15
负债合计	226,439,417,665.99	251,998,937,033.40
所有者权益（或股东权益）：		
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	6,560,994,421.78	5,932,398,752.52
减：库存股		
其他综合收益	19,186,264.20	28,094,689.92
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	-23,319,407,083.74	-19,769,703,512.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-9,364,703,678.64	-6,434,687,350.52
少数股东权益	6,376,362,846.47	9,086,921,325.99
所有者权益（或股东权益）合计	-2,988,340,832.17	2,652,233,975.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	223,451,076,833.82	254,651,171,008.87

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

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	15,909,402.09	737,296,985.13
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	0.00	50,780.00
应收款项融资		
预付款项	106,008,039.35	114,136,428.29
其他应收款	28,606,807,470.06	29,245,515,015.24
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,691,257.53	9,792,463.94
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	0.00	62,085,658.99
流动资产合计	28,732,416,169.03	30,168,877,331.59
非流动资产：		
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	14,424,613,407.49	14,416,512,728.02
其他权益工具投资	304,727,730.66	300,376,156.38
其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,027,639.68	8,977,639.68
固定资产	22,775,707.10	18,859,022.57
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	14,764,737,585.35	14,748,318,647.07
资产总计	43,497,153,754.38	44,917,195,978.66
流动负债：		

短期借款	0.00	7,700,000.00
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	4,993,119.15	0.00
合同负债	4,432,380.95	142,500.00
应付职工薪酬	234,581.48	309,331.64
应交税费	192,225,802.89	257,919,006.89
其他应付款	26,963,864,354.19	26,856,217,050.33
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	10,036,336,273.09	11,569,207,247.09
其他流动负债		
流动负债合计	37,202,086,511.75	38,691,495,135.95
非流动负债：		
长期借款	562,500,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
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	562,500,000.00	
负债合计	37,764,586,511.75	38,691,495,135.95
所有者权益（或股东权益）：		
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	4,727,730.66	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	-1,979,106,821.69	-1,481,621,647.33
所有者权益（或股东权益）合计	5,732,567,242.63	6,225,700,842.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,497,153,754.38	44,917,195,978.66

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
2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	18,279,304,018.16	48,197,135,428.04
其中：营业收入	18,279,304,018.16	48,197,135,428.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,933,939,994.27	45,446,161,029.99
其中：营业成本	17,002,756,463.18	40,061,079,116.09
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	217,201,227.80	276,583,187.19
销售费用	1,134,201,937.54	1,445,674,091.41
管理费用	1,201,050,808.50	3,238,856,948.50
研发费用	28,811,147.59	26,310,327.93
财务费用	349,918,409.66	397,657,358.87
其中：利息费用	291,958,241.03	976,493,068.32
利息收入	57,346,301.04	695,241,534.81
加：其他收益	6,694,650.74	7,084,192.55
投资收益（损失以“－”号填列）	-724,292,571.90	-4,477,522,179.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-31,151,144.07	-356,075,031.70
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）		
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)	-32,556,083.11	36,184,030.42
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-70,581,715.36	-8,208,978,019.45
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,066,143,733.65	-21,452,574,645.25
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	9,676,000.22	-168,499,856.23
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-3,531,839,429.17	-31,513,332,079.62
加: 营业外收入	92,838,255.31	34,685,288.08
减: 营业外支出	414,251,678.34	306,031,164.84
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-3,853,252,852.20	-31,784,677,956.38
减: 所得税费用	395,060,371.07	-348,612,927.20
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-4,248,313,223.27	-31,436,065,029.18
(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	-4,248,313,223.27	-31,436,065,029.18
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-3,549,703,571.66	-29,069,363,031.27
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-698,609,651.61	-2,366,701,997.91
六、其他综合收益的税后净额	-8,908,425.72	-3,493,843.62
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-8,908,425.72	-3,493,843.62
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-8,908,425.72	-3,493,843.62
(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	-8,908,425.72	-3,493,843.62
(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	-4,257,221,648.99	-31,439,558,872.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,558,611,997.38	-29,072,856,874.89
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-698,609,651.61	-2,366,701,997.91
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 元。

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
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	104,653,572.81	1,241,629,659.80
减：营业成本	17,386,552.64	3,178,437.07
税金及附加	88,991.64	640,644.85
销售费用	354,608.75	1,754,039.19
管理费用	5,508,357.54	109,411,704.11
研发费用		
财务费用	660,497,154.06	1,010,498,592.77
其中：利息费用	652,526,433.82	1,039,453,941.31
利息收入	5,104,426.59	51,055,009.73
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填	87,455,305.64	1,132,645,294.04

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,620,679.47	-150,519,000.00
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）	50,000.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-623,429,486.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-1,987,527,582.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	-117,046,620.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-491,676,786.18	-1,479,212,153.55
加：营业外收入		
减：营业外支出	5,808,388.18	35,957,250.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-497,485,174.36	-1,515,169,403.85
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-497,485,174.36	-1,515,169,403.85
（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	-497,485,174.36	-1,515,169,403.85
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

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,714,870,052.07	39,088,900,603.86
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		
收到其他与经营活动有关的现金	10,354,376,558.77	1,665,069,347.92
经营活动现金流入小计	21,069,246,610.84	40,753,969,951.78

购买商品、接受劳务支付的现金	11,076,816,827.76	28,501,257,285.81
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	1,662,778,838.04	3,395,556,283.25
支付的各项税费	2,443,089,280.67	5,710,416,342.04
支付其他与经营活动有关的现金	6,394,180,956.45	26,965,506,877.33
经营活动现金流出小计	21,576,865,902.92	64,572,736,788.43
经营活动产生的现金流量净额	-507,619,292.08	-23,818,766,836.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	7,406,369.27	12,827,130.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	138,571,899.34	661,579,694.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	701,699,510.66
收到其他与投资活动有关的现金	5,904,656,859.57	4,528,410,866.28
投资活动现金流入小计	6,050,635,128.18	5,904,517,202.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	141,782,329.64	222,396,252.25
投资支付的现金	32,687,538.56	254,600,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	262,891,303.89	535,602,277.15
投资活动现金流出小计	437,361,172.09	1,012,598,529.40
投资活动产生的现金流量净额	5,613,273,956.09	4,891,918,672.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	419,582,402.74	39,934,013,192.36
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	419,582,402.74	39,934,013,192.36
偿还债务支付的现金	8,968,808,988.52	56,750,130,929.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	237,044,839.93	2,172,387,222.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	335,408,961.69	369,626,326.54
筹资活动现金流出小计	9,541,262,790.14	59,292,144,478.54
筹资活动产生的现金流量净额	-9,121,680,387.40	-19,358,131,286.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	308,998.57	-624,437.84
五、现金及现金等价物净增加额	-4,015,716,724.82	-38,285,603,887.76
加：期初现金及现金等价物余额	7,395,041,359.70	45,680,645,247.46
六、期末现金及现金等价物余额	3,379,324,634.88	7,395,041,359.70

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

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	113,987,352.91	1,424,871,370.87
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,272,988,554.93	6,137,804,379.02
经营活动现金流入小计	11,386,975,907.84	7,562,675,749.89
购买商品、接受劳务支付的现金	1,516,099.30	139,087,579.04
支付给职工及为职工支付的现金	2,455,114.09	15,088,075.12
支付的各项税费	3,696,536.65	640,644.85
支付其他与经营活动有关的现金	9,741,820,932.42	7,356,796,546.32
经营活动现金流出小计	9,749,488,682.46	7,511,612,845.33

经营活动产生的现金流量净额	1,637,487,225.38	51,062,904.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
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	5,104,426.59	51,055,009.73
投资活动现金流入小计	5,104,426.59	51,055,009.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额	5,104,426.59	51,055,009.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	0.00	2,069,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	2,069,700,000.00
偿还债务支付的现金	978,070,974.00	4,241,620,550.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	665,601,580.65	1,027,013,078.60
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	210,175,601.50
筹资活动现金流出小计	1,643,672,554.65	5,478,809,230.48
筹资活动产生的现金流量净额	-1,643,672,554.65	-3,409,109,230.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,080,902.68	-3,306,991,316.19
加：期初现金及现金等价物余额	1,100,532.13	3,308,091,848.32
六、期末现金及现金等价物余额	19,629.45	1,100,532.13

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

