

奥园集团有限公司
2023 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-82



信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288

telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190

facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2024SZAI1B0002

奥园集团有限公司全体股东:

一、无法表示意见

我们审计了奥园集团有限公司（以下简称奥园集团）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2023 年度的合并及母公司利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的奥园集团财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

与持续经营相关的重大不确定性

2023 年度，奥园集团净亏损 63.1 亿元及经营现金流出净额 6.1 亿元。于 2023 年 12 月 31 日，奥园集团流动负债超出流动资产 148.9 亿元，而银行及其他借款以及应付债券总额为 616.1 亿元，且奥园集团资本承诺 176.3 亿元，而银行存款（包括受限制银行存款）43.3 亿元。此外，于 2023 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，该等应对计划或改善措施是否能够落实具有重大不确定性。因前述因多个不确定事项之间存在相互影响，并可能对财务报表产生累积影响，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。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估奥园集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算奥园集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督奥园集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对奥园集团的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于奥园集团，并履行了职业道德方面的其他责任。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二四年四月十八日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：奥园集团有限公司

单位：人民币元

目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	4,331,908,944.48	7,154,608,057.41
交易性金融资产	2	30,606,205.44	68,397,065.62
应收账款	3	658,477,312.82	459,789,455.82
应收款项融资	4	35,231.54	15,875,662.02
预付款项	5	1,944,430,182.80	3,252,142,228.47
其他应收款	6	42,053,467,398.27	42,622,536,081.43
存货	7	114,143,801,450.75	132,639,206,091.46
合同资产	8	45,859,782.04	97,789,080.46
持有待售资产	9	-	5,851,850,059.25
其他流动资产	10	8,145,189,000.25	8,546,354,230.11
流动资产合计		171,353,775,508.39	200,708,548,012.05
非流动资产：			
债权投资	11	102,709,315.03	-
长期股权投资	12	3,691,079,629.05	3,321,974,102.48
其他权益工具投资	13	353,347,730.66	353,047,730.66
其他非流动金融资产	14	259,216,800.13	259,216,800.13
投资性房地产	15	8,719,948,694.81	10,378,312,113.00
固定资产	16	3,071,501,541.46	3,452,854,420.47
在建工程	17	16,526,843.84	34,361,859.81
使用权资产	18	142,686,290.86	178,973,772.27
无形资产	19	494,935,873.76	522,154,670.51
商誉	20	554,325,670.07	612,462,290.00
长期待摊费用	21	20,608,579.59	13,307,292.22
递延所得税资产	22	2,126,598,532.65	3,668,536,629.44
非流动资产合计		19,553,485,501.91	22,795,201,680.99
资产总计		190,907,261,010.30	223,503,749,693.04

法定代表人：

林军国

主管会计工作负责人：

张

会计机构负责人：

2/7/20



合并资产负债表 (续)

2023年12月31日

编制单位: 奥园集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债:			
短期借款	23	5,605,310,792.20	5,968,541,014.19
应付票据	24	-	61,619,347.64
应付账款	25	19,010,189,266.94	19,367,919,523.76
预收款项	26	37,576,708.85	34,831,757.65
合同负债	27	37,937,986,713.20	61,842,851,815.98
应付职工薪酬	28	70,274,280.09	48,401,205.89
应交税费	29	11,591,577,275.33	9,241,032,739.26
其他应付款	30	64,073,589,226.07	59,858,354,054.50
持有待售负债	31	-	2,345,110,858.47
一年内到期的非流动负债	32	44,560,180,387.91	52,106,374,000.14
其他流动负债	33	3,355,185,189.25	5,307,815,787.48
流动负债合计		186,241,869,839.84	216,182,852,104.96
非流动负债:			
长期借款	34	4,365,037,156.70	6,698,290,872.01
应付债券	35	7,300,932,010.35	-
预计负债		-	-
租赁负债	36	1,090,513,481.50	1,111,592,635.86
递延收益	37	573,721,146.46	576,998,384.73
递延所得税负债	22	1,053,391,035.60	1,394,776,013.27
其他非流动负债	38	404,047,701.77	531,220,838.41
非流动负债合计		14,787,642,532.38	10,312,878,744.28
负债合计		201,029,512,372.22	226,495,730,849.24
所有者权益:			
实收资本 (或股本)	39	6,110,000,000.00	6,110,000,000.00
资本公积	40	6,721,372,076.84	6,560,994,421.78
其他综合收益	41	19,486,264.20	19,186,264.20
盈余公积	42	1,264,522,719.12	1,264,522,719.12
未分配利润	43	-29,570,090,213.83	-23,323,047,407.77
归属于母公司所有者权益合计		-15,454,709,153.67	-9,368,344,002.67
少数股东权益		5,332,457,791.75	6,376,362,846.47
所有者权益合计		-10,122,251,361.92	-2,991,981,156.20
负债和所有者权益总计		190,907,261,010.30	223,503,749,693.04

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：奥园集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		7,234,882.22	15,909,402.09
应收账款	1	-	-
预付款项		118,769,856.35	106,008,039.35
其他应收款		29,728,351,450.71	28,606,807,470.06
存货		3,128,337.28	3,691,257.53
其他流动资产		5,355,207.05	-
流动资产合计		29,862,839,733.61	28,732,416,169.03
非流动资产：			
长期股权投资	2	13,166,532,673.20	14,424,613,407.49
其他权益工具投资		304,727,730.66	304,727,730.66
投资性房地产		8,997,639.68	9,027,639.68
固定资产		15,909,308.34	22,775,707.10
递延所得税资产		3,593,100.43	3,593,100.43
非流动资产合计		13,499,760,452.30	14,764,737,585.35
资产总计		43,362,600,185.91	43,497,153,754.38

法定代表人：林金国 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 3/28/20



母公司资产负债表 (续)

2023年12月31日

编制单位: 奥园集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债:			
预收款项		-	4,993,119.15
合同负债		60,685,312.49	4,432,380.95
应付职工薪酬		196,769.10	234,581.48
应交税费		163,551,700.35	192,225,802.89
其他应付款		27,793,264,718.23	26,963,864,354.19
一年内到期的非流动负债		2,567,760,062.61	10,036,336,273.09
流动负债合计		30,585,458,562.77	37,202,086,511.75
非流动负债:			
长期借款		1,294,000,000.00	562,500,000.00
应付债券		7,300,932,010.35	-
非流动负债合计		8,594,932,010.35	562,500,000.00
负债合计		39,180,390,573.12	37,764,586,511.75
所有者权益:			
实收资本(或股本)		6,110,000,000.00	6,110,000,000.00
资本公积		332,423,614.54	332,423,614.54
其他综合收益		4,727,730.66	4,727,730.66
盈余公积		1,264,522,719.12	1,264,522,719.12
未分配利润		-3,529,464,451.53	-1,979,106,821.69
所有者权益合计		4,182,209,612.79	5,732,567,242.63
负债和所有者权益总计		43,362,600,185.91	43,497,153,754.38

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2023年度

编制单位：奥园集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入	44	27,389,451,472.09	18,279,304,018.16
二、营业总成本		29,199,461,161.04	19,933,939,994.27
其中：营业成本	44	26,252,734,105.63	17,002,756,463.18
税金及附加	45	912,813,458.35	217,201,227.80
销售费用	46	1,007,950,900.11	1,134,201,937.54
管理费用	47	793,861,763.24	1,201,050,808.50
研发费用	48	24,858,880.37	28,811,147.59
财务费用	49	207,242,053.34	349,918,409.66
其中：利息费用		240,103,446.33	291,958,241.03
利息收入		71,528,732.40	57,346,301.04
加：其他收益	50	373,182,661.28	6,694,650.74
投资收益（损失以“-”号填列）	51	-659,833,010.95	-724,292,571.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		175,347,773.48	-31,151,144.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	52	-704,818,316.44	-32,556,083.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	53	-548,753,638.50	-70,581,715.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	54	-1,583,494,450.52	-1,066,143,733.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	55	-1,939,332.45	9,676,000.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,935,665,776.53	-3,531,839,429.17
加：营业外收入	56	63,621,591.33	92,838,255.31
减：营业外支出	57	207,737,855.96	414,251,678.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,079,782,041.16	-3,853,252,852.20
减：所得税费用	58	1,234,007,662.60	393,202,941.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,313,789,703.76	-4,246,455,794.13
（一）按经营持续性分类		-6,313,789,703.76	-4,246,455,794.13
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,313,789,703.76	-4,246,455,794.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		-6,313,789,703.76	-4,246,455,794.13
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,247,042,806.06	-3,547,846,142.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-66,746,897.70	-698,609,651.61
六、其他综合收益的税后净额		300,000.00	-8,908,425.72
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		300,000.00	-8,908,425.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		300,000.00	-8,908,425.72
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		300,000.00	-8,908,425.72
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
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		-6,313,489,703.76	-4,255,364,219.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,246,742,806.06	-3,556,754,568.24
归属于少数股东的综合收益总额		-66,746,897.70	-698,609,651.61
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表
2023年度

编制单位：奥园集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入		53,097,333.20	104,653,572.81
减：营业成本		-	17,386,552.64
税金及附加		38,751.13	88,991.64
销售费用		3,000.00	354,608.75
管理费用		8,594,674.57	5,508,357.54
财务费用		628,186,000.41	660,497,154.06
其中：利息费用		629,944,830.90	652,526,433.82
利息收入		1,761,240.50	5,104,426.59
加：投资收益（损失以“-”号填列）		-151,075,927.98	87,455,305.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-136,497,961.37	16,620,679.47
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-30,000.00	50,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-104,711,674.96	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,107,722,110.05	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,947,264,805.91	-491,676,786.18
加：营业外收入		396,927,828.68	
减：营业外支出		20,652.61	5,808,388.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,550,357,629.84	-497,485,174.36
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,550,357,629.84	-497,485,174.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,550,357,629.84	-497,485,174.36
（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			
5.其他			
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-1,550,357,629.84	-497,485,174.36
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2023年度

编制单位：奥园集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022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		6,542,909,920.07	10,714,870,052.07
收到的税费返还		8,899,172.79	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,263,314,312.43	10,354,376,558.77
经营活动现金流入小计		8,815,123,405.29	21,069,246,610.84
购买商品、接受劳务支付的现金		6,474,045,552.79	11,076,816,827.76
支付给职工以及为职工支付的现金		662,691,875.80	1,662,778,838.04
支付的各项税费		838,408,117.06	2,443,089,280.67
支付其他与经营活动有关的现金		1,445,090,327.59	6,394,180,956.45
经营活动现金流出小计		9,420,235,873.24	21,576,865,902.92
经营活动产生的现金流量净额	59	-605,112,467.95	-507,619,292.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		86,100,000.00	-
取得投资收益收到的现金		7,857,089.58	7,406,369.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50,559,704.71	138,571,899.34
收到其他与投资活动有关的现金		171,404,513.84	5,904,656,859.57
投资活动现金流入小计		315,921,308.13	6,050,635,128.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,485,469.08	141,782,329.64
投资支付的现金		148,300,000.00	32,687,538.56
支付其他与投资活动有关的现金		600,932,168.56	262,891,303.89
投资活动现金流出小计		769,717,637.64	437,361,172.09
投资活动产生的现金流量净额		-453,796,329.51	5,613,273,956.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金		783,909,786.15	419,582,402.74
筹资活动现金流入小计		783,909,786.15	419,582,402.74
偿还债务所支付的现金		1,468,033,370.85	8,968,808,988.52
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		104,914,334.65	237,044,839.93
支付其他与筹资活动有关的现金		30,500,410.80	335,408,961.69
筹资活动现金流出小计		1,603,448,116.30	9,541,262,790.14
筹资活动产生的现金流量净额		-819,538,330.15	-9,121,680,387.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		865,917.02	308,998.57
五、现金及现金等价物净增加额	59	-1,877,581,210.59	-4,015,716,724.82
加：期初现金及现金等价物余额	59	3,379,324,634.88	7,395,041,359.70
六、期末现金及现金等价物余额	59	1,501,743,424.29	3,379,324,634.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2023年度

编制单位：奥园集团有限公司

单位：人民币元

项	附注	2023年度	2022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		56,751,628.44	113,987,352.91
收到其他与经营活动有关的现金		27,269,920.91	11,272,988,554.93
经营活动现金流入小计		84,021,549.35	11,386,975,907.84
购买商品、接受劳务支付的现金		2,978,525.20	1,516,099.30
支付给职工以及为职工支付的现金		-	2,455,114.09
支付的各项税费		68,674.12	3,696,536.65
支付其他与经营活动有关的现金		80,961,022.12	9,741,820,932.42
经营活动现金流出小计		84,008,221.44	9,749,488,682.46
经营活动产生的现金流量净额		13,327.91	1,637,487,225.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收到其他与投资活动有关的现金		-	5,104,426.59
投资活动现金流入小计		-	5,104,426.59
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
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			978,070,974.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			665,601,580.65
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	1,643,672,554.65
筹资活动产生的现金流量净额		-	-1,643,672,554.65
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		13,327.91	-1,080,902.68
加：期初现金及现金等价物余额		19,629.45	1,100,532.13
六、期末现金及现金等价物余额		32,957.36	19,629.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表
2023年度

编制单位：奥园集团有限公司 单位：人民币元

项	2023年度						
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,110,000,000.00	6,560,994,421.78	19,186,264.20	1,264,522,719.12	-23,323,047,407.77	-9,368,344,002.67	-2,991,981,156.20
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	6,110,000,000.00	6,560,994,421.78	19,186,264.20	1,264,522,719.12	-23,323,047,407.77	-9,368,344,002.67	-2,991,981,156.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	160,377,655.06	300,000.00	-	-6,247,042,806.06	-6,086,365,151.00	-7,130,270,205.72
（一）综合收益总额			300,000.00		-6,247,042,806.06	-6,246,742,806.06	-6,313,489,703.76
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者（或股东）的分配							
4.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
（五）专项储备							
1.本年提取							
2.本年使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	6,110,000,000.00	6,721,372,076.84	19,486,264.20	1,264,522,719.12	-29,570,090,213.83	-15,454,709,153.67	-10,122,251,361.92

法定代表人：林智国
主管会计工作负责人：[Signature]
会计机构负责人：[Signature]



合并所有者权益变动表
2023年度

编制单位：奥园集团有限公司
单位：人民币元

2022年度						
项	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积		
一、上年年末余额	6,110,000,000.00	5,932,398,752.52	28,094,689.92	1,264,522,719.12	-6,434,687,350.52	2,652,233,975.47
加：会计政策变更					-5,497,753.17	-5,497,753.17
前期差错更正						-
同一控制下企业合并						-
其他						-
二、本年初余额	6,110,000,000.00	5,932,398,752.52	28,094,689.92	1,264,522,719.12	-6,440,185,103.69	2,646,736,222.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	628,595,669.26	-8,908,425.72	-	-2,928,158,898.98	-5,638,717,378.50
（一）综合收益总额			-8,908,425.72	-3,547,846,142.52	-3,556,754,568.24	-4,255,364,219.85
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-2,011,948,827.91
1.所有者投入的普通股					-	-
2.其他权益工具持有者投入资本					-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额					-	-
4.其他					-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-2,011,948,827.91
1.提取盈余公积					-	-
2.提取一般风险准备					-	-
3.对所有者（或股东）的分配					-	-
4.其他					-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本					-	-
2.盈余公积转增股本					-	-
3.盈余公积弥补亏损					-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益					-	-
5.其他综合收益结转留存收益					-	-
6.其他					-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本年提取					-	-
2.本年使用					-	-
（六）其他		628,595,669.26			-	628,595,669.26
四、本年年末余额	6,110,000,000.00	6,560,994,421.78	19,186,264.20	1,264,522,719.12	-9,368,344,002.67	-2,991,981,156.20

法定代表人：林楚团
主管会计工作负责人：[Signature]
会计机构负责人：[Signature]



母公司所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

编制单位：奥园集团有限公司

	2023年度					所有者 权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	6,110,000,000.00	332,423,614.54	4,727,730.66	1,264,522,719.12	-1,979,106,821.69	5,732,567,242.63
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
其他						-
二、本年初余额	6,110,000,000.00	332,423,614.54	4,727,730.66	1,264,522,719.12	-1,979,106,821.69	5,732,567,242.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-1,550,357,629.84	-1,550,357,629.84
（一）综合收益总额					-1,550,357,629.84	-1,550,357,629.84
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股						-
2.其他权益工具持有者投入资本						-
3.股份支付计入所有者权益的金额						-
4.其他						-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积						-
3.对所有者（或股东）的分配						-
4.其他						-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本						-
2.盈余公积转增股本						-
3.盈余公积弥补亏损						-
4.设定受益计划变动额结转留存收益						-
5.其他综合收益结转留存收益						-
6.其他						-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本年提取						-
2.本年使用						-
（六）其他						-
四、本年年末余额	6,110,000,000.00	332,423,614.54	4,727,730.66	1,264,522,719.12	-3,529,464,451.53	4,182,209,612.79

法定代表人：

林金团

主管会计工作负责人：

（Signature）

会计机构负责人：

（Signature）



母公司所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

编制单位：奥园集团有限公司

	2022年度					
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者 权益合计
一、上年年末余额	6,110,000,000.00	332,423,614.54	376,156.38	1,264,522,719.12	-1,481,621,647.33	6,225,700,842.71
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
其他						-
二、本年年年初余额	6,110,000,000.00	332,423,614.54	376,156.38	1,264,522,719.12	-1,481,621,647.33	6,225,700,842.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	4,351,574.28	-	-497,485,174.36	-493,133,600.08
（一）综合收益总额			4,351,574.28		-497,485,174.36	-493,133,600.08
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股						-
2.其他权益工具持有者投入资本						-
3.股份支付计入所有者权益的金额						-
4.其他						-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积						-
3.对所有者（或股东）的分配						-
4.其他						-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本						-
2.盈余公积转增股本						-
3.盈余公积弥补亏损						-
4.设定受益计划变动额结转留存收益						-
5.其他综合收益结转留存收益						-
6.其他						-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本年提取						-
2.本年使用						-
（六）其他						-
四、本年年末余额	6,110,000,000.00	332,423,614.54	4,727,730.66	1,264,522,719.12	-1,979,106,821.69	5,732,567,242.63

法定代表人：

林国团

主管会计工作负责人：

林国团

会计机构负责人：

林国团

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

一、 集团的基本情况

奥园集团有限公司(以下简称公司或本公司)系经广州市工商行政管理局批准,由广东奥园置业有限公司和 ADD LION PROFITS LIMITED 发起设立,于 1998 年 5 月 11 日在广州市工商行政管理局登记注册,公司位于广东省广州市。公司现持有统一社会信用代码为 91440101707660360J 的营业执照,注册资本 611,000 万元。

本公司及子公司(统称“本集团”)目前业务板块包括地产、金控及文旅。主要经营活动为房地产开发经营、房地产中介服务、房地产咨询服务、营养健康咨询服务、互联网商品销售、商品零售批发贸易、酒店管理等。其中房地产开发业务包括住宅地产开发、商业地产开发及文化旅游地产开发,产品业态包括普通住宅、文化旅游地产、养老地产、商业办公楼、酒店等。

本集团的母公司和最终母公司为广东奥园置业有限公司。

本财务报表经本公司执行董事 2024 年 4 月 18 日批准对外报出。

二、 合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本年度变化情况参见附注七。

三、 财务报表的编制基础

(1) 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

(2) 持续经营

本集团截至 2023 年 12 月 31 日,净损失为 6,313,789,703.76 元以及经营现金流出净额 605,112,467.95 元。于 2023 年 12 月 31 日,本集团流动负债超出流动资产为 14,888,094,331.45 元,且银行借款以及应付债券总额为 61,612,932,823.42 元,承诺事项(包括对其他投资者以及合营企业做出的承诺)为 17,629,236,510.74 元,货币资金(包括受限制货币资金)为 4,331,908,944.48 元。此外,于 2023 年 12 月 31 日,本集团的若干银行及其他借款已违约或交叉违约,且因多种原因被多方起诉。上述事件及情况表明,存在可能对本集团持续经营能力产生重大疑问的重大不明朗因素。

鉴于该等情况,本集团董事已审慎考虑本集团日后的流动资金、经营状况以及可用的融资来源,以评估本集团是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本集团于 2023 年

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

12 月 31 日后不少于十二个月内能够持续运营。为改善本集团的流动性及现金流以维持持续经营，本集团已实施或正在实施以下措施：

1、 本集团一直积极与境内公开市场债券投资者磋商债务展期事宜。截至本财务报表批准日，本集团已就本金共计约人民币 6,956,898,000.00 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。

本集团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，本集团与若干境内金融机构达成合同安排，本金金额约人民币 15,258,429,100.19 元借款的现有境内融资安排获展期。

本集团董事认为，本集团能够完成其他境内融资安排的展期。

2、 本集团一直积极探索潜在的资产出售机会，以增加流动性；用以偿付计划项下发行的债务工具。

3、 为确保业务稳定及可持续经营，本集团整合及优化资源，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，包括以下措施：

(I) 本集团将继续采取措施，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。

(II) 本集团优先确保物业开发项目交付。截至本财务报表批准日期，本集团大部分开发物业项目正在如期推进，并将继续确保开发物业项目的竣工及交付。

(III) 本集团继续采取严格的成本控制，积极实施其他措施，进一步减少非必要开支。

(IV) 本集团将继续获得承建商及供应商的支持，以完成物业开发项目。

4. 本集团一直积极寻求各种措施解决未决诉讼。董事认为本集团将能达成友好解决方案，以应对在现阶段尚未明确结果的索赔及争议。

考虑到上述计划及措施，及管理层所编制涵盖不少于自 2023 年 12 月 31 日起计十二个月期间的本集团现金流量预测，本集团董事认为本集团将具备足够营运资金，并应付到期的财务责任。因此，本集团董事认为采用持续经营基础编制本集团 2023 年度财务报表是恰当的。

若上文所述计划及措施未能达到预期效果，本集团未能以持续经营方式经营，则需作出调整，以将本集团资产的账面值减少至可变现金额，以就可能出现的任何进一步负债计提拨备，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。所有该等可

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

能调整的影响并未在本集团 2023 年度财务报表中反映。

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子集团纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子集团与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会计政策或会计期间对子集团财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子集团的所有者权益中不属于母集团的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子集团，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本集团在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子集团,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子集团的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动,在购买日所属当期转为投资损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子集团的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子集团自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本溢价或股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子集团自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资损益,同时冲减商誉。与原有子集团股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子集团股权投资直至丧失控制权的,如果处置对子集团股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,应当将各项交易作为一项处置子集团并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子集团净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

6.合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币, 所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外, 直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算; 所有者权益类项目除“未分配利润”外, 均按业务发生时的即期汇率折算; 利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

9. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征, 将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产: ①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额; 以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的, 按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额, 其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失, 计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流,仅为对本金和未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值,公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)本集团计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本集团作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

(6) 金融工具的减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③租赁应收款；④合同资产；⑤贷款承诺；⑥财务担保合同

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团对于下列各项目，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：①《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成应收款项或合同资产损失准备，无论该项目是否包含重大融资成分。②应收融资租赁款；③应收经营租赁款。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产、贷款承诺及财务担保合同，对其他项目，本集团按照下列情形计量损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融工具，本集团按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融工具，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融工具，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（涉及的金融资产同时符合下列条件：集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付。），本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。除此之外的金融工具的信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

关于本集团对预期信用损失计量的假设等披露参见附注九、1。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

10. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

11. 存货

(1) 存货的分类

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两大类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品（开发产品）等；非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、生产成本、建造合同形成的存货等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

1) 发出材料、设备采用个别计价法。项目开发时，开发用土地按开发产品占面积计算分摊计入项目的开发成本。

2) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

3) 工程物料发出按先进先出发。

4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品的成本。

6) 库存商品发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资, 在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制, 是指拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时, 长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的, 调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的, 长期股权投资采用权益法核算。共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响, 是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时, 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 归入长期股权投资的初始投资成本; 长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时, 取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础, 按照本集团的会计政策及会计期间, 并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的, 应全额确认), 对被投资单位的净利润进行调整后确认, 但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 本集团

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,终止采用权益法的,原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,全部转入当期损益;仍采用权益法的,原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按相应的比例转入当期损益。

13.投资性房地产

(1) 本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据:

1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

14.固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋、建筑物	20	3-5	4.75-4.85
2	机器设备	5-15	3-5	6.33-19.4
3	运输设备	3-15	0-5	6.33-33.33
4	办公设备	3-5	0-5	19-33.33

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

15. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

16. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17. 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

18. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件、专利技术、客户关系等，其中：土地使用权、软件按成本进行初始计量，专利权、客户关系按评估值进行初始计量。对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

19. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、经营租赁资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

20. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

21. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等,按照集团承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。对于设定收益计划的会计处理通常包含下列步骤:①根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量做出估计,计量设定收益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定收益计划所产生的义务予以折现,以确定设定收益计划义务的现值和当期服务成本;②设定收益计划存在资产的,将设定收益计划义务现值减去设定收益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定收益计划净负债或净资产。设定收益计划存在盈余的,以设定收益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;③期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

22. 租赁负债

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

本集团按照固定的周期性利率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，但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

(3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

23.收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权。

本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本集团在合同开始时,按照单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时,本集团属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务:

1. 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

2. 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

3. 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团考虑下列迹象：

1. 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本集团已将该商品的实物转移给客户。
4. 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本集团的营业收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、建造合同收入、商品销售收入及医疗美容服务收入。与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 建造合同收入

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

(3) 物业出租收入

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

(4) 商品销售收入

本集团销售化纤商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的验收单时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现，其中出口业务以出库单、出口报关单获批后确认收入。

(5) 服务收入

本集团医疗美容收入确认原则为向客户提供医疗美容服务并经客户确认后，依据点击系统执行确认后确认销售收入，销售医疗美容相关的产品则在产品交付客户后确认。

24. 政府补助

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中

未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

25.递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

26.租赁

(1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“17.使用权资产”以及“22.租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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。

(3) 本集团为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的 90%。）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

初始计量

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

2) 经营租赁的会计处理

租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供的激励措施

提供免租期的，本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

可变租赁付款额

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

27.持有待售

本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

28.重要会计政策变更

财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)，规定了“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”、“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本集团自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，并对期初数据进行追溯调整。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

该变更对 2022 年度财务报表的影响如下：

受影响的项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度		
	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	3,615,863,770.22	52,672,859.22	3,668,536,629.44
递延所得税负债	1,338,462,830.02	56,313,183.25	1,394,776,013.27
未分配利润	-23,319,407,083.74	-3,640,324.03	-23,323,047,407.77
所得税费用	395,060,371.07	-1,857,429.14	393,202,941.93
年初未分配利润	-19,769,703,512.08	-5,497,753.17	-19,775,201,265.25

五、 税 项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	除享受增值税优惠政策的公司外，其余公司以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税，一般纳税人简易征收税率	13%、9%、6%、5%、3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

不同企业所得税税率纳税主体说明：

纳税主体名称	所得税税率
固安县尚源土地服务有限公司等公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2. 税收优惠

(1) 根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号，2027 年 12 月 31 日前，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。本集团下属奥园美谷科技股份有限公司北京分公司等公司，在报告期内享受了该项税收优惠。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

(2) 根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税(2016)36 号附件 3 第一条第(七)款,本集团下属杭州维多利亚医疗美容医院有限公司、杭州连天美医疗美容医院有限公司,享受医疗机构提供的医疗服务免征增值税优惠。

(3) 根据财政部 2023 年 3 月 26 日发布的《财政部税务总局:关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号),自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。本集团下属固安县尚源土地服务有限公司等公司,在报告期内享受了该项税收优惠。

(4) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本集团下属奥园美谷科技股份有限公司北京分公司等公司,在报告期内享受了该项税收优惠。

(5) 根据《湖北省财政厅 国家税务总局湖北省税务局关于明确制造业高新技术企业城镇土地使用税优惠政策的通知》(鄂财税发(2022)8 号)规定,本集团下属湖北金环新材料科技有限公司,2022 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日,对湖北省制造业高新技术企业城镇土地使用税按规定税额标准的 40%征收,最低不低于法定税额标准。

(6) 根据《财政部、税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》(财政部、税务总局公告 2023 年第 14 号)规定,符合增值税期末留抵税额退税(以下简称“留抵退税”)条件的纳税人,可以向主管税务机关申请退还留抵税额。有以下子公司享受此税收优惠:湖北金环新材料科技有限公司,湖北金环绿色纤维有限公司。

(7) 根据 2023 年 2 月 26 日江苏省政府印发关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知(苏政发(2023)1 号),一、加大财税支持力度:免征农产品批发市场、农贸市场房产税和城镇土地使用税。免征城市公交场站等运营用地城镇土地使用税。对承担商品储备政策性业务的企业自用房产、土地免征房产税和城镇土地使用税。对受疫情影响严重的住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人,暂免征收 2023 年房产税、城镇土地使用税。其他行业纳税人生产经营确有困难的,可申请减免房产税、城镇土地使用税。有以下子公司享受此税收优惠:南京空港领航发展有限公司。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

六、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	1,073,508.61	1,780,283.74
银行存款	1,500,669,915.68	3,377,544,351.14
其他货币资金	2,830,165,520.19	3,775,283,422.53
合计	4,331,908,944.48	7,154,608,057.41

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币 2,830,165,520.19 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,775,283,422.53 元），参见附注六、60。

2. 交易性金融资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,606,205.44	68,397,065.62

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的所有权受到限制的交易性金融资产为人民币 30,200,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 0 元），参见附注六、60。

3. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	373,795,986.91	217,663,819.01
1 年以上	771,630,746.92	686,060,974.42
小计	1,145,426,733.83	903,724,793.43
减：应收账款坏账准备	486,949,421.01	443,935,337.61
合计	658,477,312.82	459,789,455.82

(2) 应收款坏账准备情况

项目	2022 年 12 月 31 日	本年变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
2023 年	443,935,337.61	43,177,867.55	163,784.15	-	-	486,949,421.01
2022 年	376,465,728.26	67,469,609.35	-	-	-	443,935,337.61

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

4. 应收款项融资

(1) 应收款项融资情况

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收票据	35,231.54	15,875,662.02

(2) 列示于应收款项融资的已用于质押的应收票据: 无。

(3) 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	68,398,352.86	-

(4) 因出票人未履约而将其转为应收账款的票据: 无。

5. 预付款项

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,331,910,751.56	68.50	2,406,891,489.74	74.01
1 年以上	612,519,431.24	31.50	845,250,738.73	25.99
合计	1,944,430,182.80	100.00	3,252,142,228.47	100.00

6. 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,853,077,786.06	4,375,604,047.86
1 年以上	48,027,934,875.46	45,944,638,544.13
小计	49,881,012,661.52	50,320,242,591.99
减: 其他应收款坏账准备	7,827,545,263.25	7,697,706,510.56
合计	42,053,467,398.27	42,622,536,081.43

(2) 其他应收款按款项性质列示

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	4,607,072,061.61	5,992,875,187.32
关联方往来	22,551,909,674.76	23,670,236,214.40
其他往来	22,722,030,925.15	20,657,131,190.27
合计	49,881,012,661.52	50,320,242,591.99

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

(3) 其他应收款坏账准备情况

项目	2022 12 月 31 日	本年变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
2023 年	7,697,706,510.56	1,437,948,930.51	932,209,375.41	375,900,802.41	-	7,827,545,263.25
2022 年	8,074,979,055.53	3,112,106.01	-	380,384,650.98	-	7,697,706,510.56

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值人民币 5,571,000.00 元的其他应收款用于质押取得银行借款（2022 年 12 月 31 日：人民币 0 元）。期末其他应收款权属受限情况参见附注六、60。

7. 存货

(1) 存货分类

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
开发成本	92,742,401,201.61	111,196,391,672.36
开发产品	27,619,201,065.16	28,221,194,733.36
周转材料	331,471.11	911,496.42
库存商品	122,382,515.95	106,597,709.63
其他	61,180,201.33	81,064,409.96
小计	120,545,496,455.16	139,606,160,021.73
减：存货跌价准备	6,401,695,004.41	6,966,953,930.27
合计	114,143,801,450.75	132,639,206,091.46

(2) 存货跌价准备

项目	2022 年 12 月 31 日	本年变动金额		2023 年 12 月 31 日
		计提	转回或转销	
2023 年	6,966,953,930.27	1,365,864,242.29	1,931,123,168.15	6,401,695,004.41
2022 年	11,628,974,223.24	-	4,662,020,292.97	6,966,953,930.27

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值人民币 29,718,188,554.43 元的存货用于抵押取得银行借款（2022 年 12 月 31 日：人民币 34,694,112,790.37 元）。期末存货权属受限情况参见附注六、60。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

8. 合同资产

项目	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	45,859,782.04	-	45,859,782.04	97,789,080.46	-	97,789,080.46

9. 持有待售资产

项目	2022年12月31日 账面余额	减值准备	2022年12月31日 账面价值	2022年12月31日 公允价值
拟处置子公司 奥园华富相关 资产	6,797,981,153.19	1,021,477,930.46	5,776,503,222.73	3,431,392,364.26
固定资产	75,346,836.52	-	75,346,836.52	95,071,022.00
合计	6,873,327,989.71	1,021,477,930.46	5,851,850,059.25	3,526,463,386.26

项目	预计处置费用	预计处置时间	出售原因、方式
子公司奥园华富股权	—	2023年1月6日	依据买卖协议，向第三方出售
固定资产	—	2023年12月31日	依据投资协议，该部分资产属于保税物流中心配套设施，政府回购

10. 其他流动资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预付税金	7,558,249,278.53	7,680,710,559.02
合同取得成本	574,681,007.12	852,995,565.48
待摊费用	7,639,846.99	7,568,050.25
其他	4,618,867.61	5,080,055.36
合计	8,145,189,000.25	8,546,354,230.11

11. 债权投资

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额存单	102,709,315.03	-	102,709,315.03	-	-	-

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

12. 长期股权投资

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动			2023 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	
合营企业	2,615,233,617.12	389,444,733.33	51,347,340.68	220,341,479.55	3,173,672,489.32
联营企业	706,740,485.36	5,369,300.00	149,708,939.56	-44,993,706.07	517,407,139.73
合计	3,321,974,102.48	394,814,033.33	201,056,280.24	175,347,773.48	3,691,079,629.05

13. 其他权益工具投资

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
广州光控穗港澳青年创业股权投资合伙企业（有限合伙）	304,727,730.66	304,727,730.66
长江证券	32,280,000.00	31,980,000.00
湖北银行股份有限公司	15,840,000.00	15,840,000.00
鼓楼商场（集团）股份有限公司	500,000.00	500,000.00
合计	353,347,730.66	353,047,730.66

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值人民币 32,280,000.00 元的其他权益工具投资用于抵押取得银行借款（2022 年 12 月 31 日：人民币 31,980,000.00 元）。期末其他权益工具投资权属受限情况参见附注六、60。

14. 其他非流动金融资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
权益工具投资	259,216,800.13	259,216,800.13

15. 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、2022 年 12 月 31 日	9,173,905,277.71	1,204,406,835.29	10,378,312,113.00
二、本年变动			
加：建筑成本增加	-	2,524,383.22	2,524,383.22
减：处置	851,260,345.15	-	851,260,345.15
减：合并范围变动减少	104,800,000.00	-	104,800,000.00
加：公允价值变动	-682,587,374.52	-22,240,081.74	-704,827,456.26
三、2023 年 12 月 31 日	7,535,257,558.04	1,184,691,136.77	8,719,948,694.81

该投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值人民币 4,110,421,464.12 元的投资性房地产用于抵押取得银行借款（2022 年 12 月 31 日：人民币 4,599,069,495.47 元）。参见附注六、60。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

公司委托仲量联行企业评估及咨询有限公司（以下简称仲量联行）对自持投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的公允价值，仲量联行于 2024 年 3 月 15 日出具了编号为 CON101772440RE-1 和 CON101772440RE-2 的评估报告。

16. 固定资产

项目	房屋建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1.2022年12月31日	4,148,307,184.73	71,690,121.92	1,610,829,890.43	293,379,976.93	6,124,207,174.01
2.本年增加金额					
（1）购置	199,020.78	2,329,867.71	601,401.82	2,404,020.58	5,534,310.89
（2）在建工程转入	1,017,906.56	-	20,866,186.53	5,679.64	21,889,772.73
（3）合并范围变动增加	7,163,545.60	394,585.84	97,228.94	309,827.26	7,965,187.64
（4）持有待售转入	58,054,248.10	-	5,239,674.83	10,148,778.34	73,442,701.27
3.本年减少金额					
（1）处置或报废	33,480,739.42	5,766,696.64	7,030,400.06	6,626,110.80	52,903,946.92
（2）合并范围变动减少	6,794,214.54	819,621.31	1,767,715.38	21,253,408.37	30,634,959.60
4.2023年12月31日	4,174,466,951.81	67,828,257.52	1,628,836,267.11	278,368,763.58	6,149,500,240.02
二、累计折旧					
1.2022年12月31日	860,457,419.58	65,195,171.93	627,417,554.27	228,081,752.68	1,781,151,898.46
2.本年增加金额					
（1）计提	215,602,972.26	2,368,693.53	71,197,072.71	7,201,258.49	296,369,996.99
（2）合并范围变动增加	4,008,699.39	303,358.84	85,864.96	232,780.64	4,630,703.83
（3）持有待售转入	1,844,636.41	-	548,511.51	-	2,393,147.92
3.本年减少金额					
（1）处置或报废	4,479,994.18	5,658,707.53	5,748,029.04	5,019,594.50	20,906,325.25
（2）合并范围变动减少	6,222,231.97	749,646.78	1,007,974.63	20,071,117.41	28,050,970.79
4.2023年12月31日	1,071,211,501.49	61,458,869.99	692,492,999.78	210,425,079.90	2,035,588,451.16
三、减值准备					
1.2022年12月31日	883,776,408.05	-	6,424,447.03	-	890,200,855.08
（1）本年增加	28,216,253.58	118,221.26	123,874,917.48	-	152,209,392.32
2.2023年12月31日	911,992,661.63	118,221.26	130,299,364.51	-	1,042,410,247.40
四、账面价值					
1.2023年12月31日	2,191,262,788.69	6,251,166.27	806,043,902.82	67,943,683.68	3,071,501,541.46
2.2022年12月31日	2,404,073,357.10	6,494,949.99	976,987,889.13	65,298,224.25	3,452,854,420.47

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值人民币 2,337,026,393.61 元的固定资产用于抵押取得银行借款（2022 年 12 月 31 日：人民币 2,591,867,900.91 元）。期末固定资产权属受限情况参见附注六、60。

17. 在建工程

(1) 明细情况

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
在建工程	13,569,233.94	31,759,559.63
工程物资	2,957,609.90	2,602,300.18
合计	16,526,843.84	34,361,859.81

(2) 在建工程情况

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
功能性纤维素纤维	91,431,487.54	86,859,913.16	4,571,574.38	94,058,509.27	86,859,913.16	7,198,596.11
南京大通关项目二期	-	-	-	2,200,495.50	-	2,200,495.50
动力厂锅炉烟气超低排放改造项目	-	-	-	17,062,255.50	-	17,062,255.50
超短纤维项目	1,642,387.68	-	1,642,387.68	1,261,246.84	-	1,261,246.84
生物基升级改造	2,829,129.58	-	2,829,129.58	-	-	-
零星改造	4,526,142.30	-	4,526,142.30	4,036,965.68	-	4,036,965.68
合计	100,429,147.10	86,859,913.16	13,569,233.94	118,619,472.79	86,859,913.16	31,759,559.63

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

18. 使用权资产

项目	土地	房屋及建筑物	运输设备	办公设备及 其他	合计
一、账面原值					
1.2022年12月31日	18,676,863.05	1,585,326,991.50	594,057.26	2,551,636.12	1,607,149,547.93
2.本年增加金额					
(1) 租入	5,155,802.26	23,585,433.36	-	1,370,831.03	30,112,066.65
3.本年减少金额					
(1) 合并范围变动减少	-	6,217,937.75	-	-	6,217,937.75
(2) 提前终止	-	2,649,097.17	-	-	2,649,097.17
4.2023年12月31日	23,832,665.31	1,600,045,389.94	594,057.26	3,922,467.15	1,628,394,579.66
二、累计折旧					
1.2022年12月31日	974,010.32	419,089,564.52	594,057.26	1,845,433.17	422,503,065.27
2.本年增加金额					
(1) 计提	3,185,725.61	56,939,069.70	-	1,682,352.62	61,807,147.93
3.本年减少金额					
(1) 合并范围变动减少	-	3,391,602.40	-	-	3,391,602.40
(2) 提前终止	-	883,032.39	-	-	883,032.39
4.2023年12月31日	4,159,735.93	471,753,999.43	594,057.26	3,527,785.79	480,035,578.41
三、减值准备					
1.2022年12月31日	-	1,005,672,710.39	-	-	1,005,672,710.39
2.2023年12月31日	-	1,005,672,710.39	-	-	1,005,672,710.39
四、账面价值					
1.2023年12月31日	19,672,929.38	122,618,680.12	-	394,681.36	142,686,290.86
2.2022年12月31日	17,702,852.73	160,564,716.59	-	706,202.95	178,973,772.27

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

19. 无形资产

项目	土地使用权	软件	专有技术	客户关系	合计
一、账面原值					
1.2022年12月31日	618,164,717.15	11,897,542.89	100,165,972.39	124,047,000.00	854,275,232.43
2.本年增加金额					
(1) 购置	-	4,962.69	-	-	4,962.69
(2) 持有待售转入	-	4,297,283.17	-	-	4,297,283.17
3.2023年12月31日	618,164,717.15	16,199,788.75	100,165,972.39	124,047,000.00	858,577,478.29
二、累计摊销					
1.2022年12月31日	98,891,366.31	9,016,223.22	30,049,791.72	37,214,100.00	175,171,481.25
2.本年增加金额					
(1) 计提	23,140,727.78	1,096,118.85	-	-	24,236,846.63
3.2023年12月31日	122,032,094.09	10,112,342.07	30,049,791.72	37,214,100.00	199,408,327.88
三、减值准备					
1.2022年12月31日	-	-	70,116,180.67	86,832,900.00	156,949,080.67
2.本年增加金额					
(1) 计提	7,284,195.98	-	-	-	7,284,195.98
3.2023年12月31日	7,284,195.98	-	70,116,180.67	86,832,900.00	164,233,276.65
四、账面价值					
1.2023年12月31日	488,848,427.08	6,087,446.68	-	-	494,935,873.76
2.2022年12月31日	519,273,350.84	2,881,319.67	-	-	522,154,670.51

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值人民币 204,811,890.12 元的无形资产用于抵押取得银行借款（2022 年 12 月 31 日：人民币 226,766,483.55 元）。期末无形资产权属受限情况参见附注六、60。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

20. 商誉

(1) 商誉账面价值

被投资单位名称 或形成商誉事项	2022年12月 31日	本期企业 合并形成	本年减值	2023年 12月31日
奥园美谷科技股份有限公司	-	-	-	-
浙江连天美企业管理有限公司	612,462,290.00	-	58,136,619.93	554,325,670.07
广东奥若拉健康管理咨询有限公司	-	-	-	-
合计	612,462,290.00	-	58,136,619.93	554,325,670.07

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉事项	2022年 12月31日	本年计提	本年处置	2023年 12月31日
奥园美谷科技股份有限公司	458,943,080.99	-	-	458,943,080.99
浙江连天美企业管理有限公司	38,504,500.16	58,136,619.93	-	96,641,120.09
广东奥若拉健康管理咨询有限公司	7,285,298.36	-	1,787,320.59	5,497,977.77
合计	504,732,879.51	58,136,619.93	1,787,320.59	561,082,178.85

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

浙江连天美企业管理有限公司(以下简称“连天美公司”)：连天美公司作为杭州医疗美容机构，独立于集团内其他单位，整体产生现金流量，将连天美整体作为一个资产组。广东奥若拉健康管理咨询有限公司(以下简称“奥若拉公司”)：奥若拉公司作为广州医疗美容机构，独立于集团内其他单位，整体产生现金流量，将奥若拉整体作为一个资产组。

(4) 商誉的减值测试过程

①重要假设及依据

(a) 假设被评估单位持续性经营，并在经营范围、销售模式和渠道、管理层等影响到生产和经营的关键方面与目前情况无重大变化；

(b) 假设被评估单位所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及公司所在的地区有关法律、法规、政策与现时无重大变化；

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

(c) 假设被评估单位所提供的各种产品能适应市场需求，制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

(d) 假设利率、汇率、赋税基准及税率，在国家规定的正常范围内无重大变化等。

②关键参数

预计未来现金流量时使用的关键假设及其基础如下：

与商誉相关的资产组	预算期	预算期内收入复合增长率假设值	预算期内平均毛利率假设值	稳定增长期	折现率假设值
连天美公司	2024 年-2028 年 (后续为稳定期)	5.75%	47.71%	0.00%	13.51%
奥若拉公司	2024 年-2028 年 (后续为稳定期)	7.85%	9.86%	0.00%	12.10%

(5) 商誉减值测试的影响

报告期末，本集团评估了商誉的可收回金额，对于商誉相关的各项资产组进行了减值测试，首先将该商誉及归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整各资产组的账面价值，然后将调整后的各资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定各资产组（包括商誉）是否发生了减值。

本集团连天美公司、奥若拉公司分别作为一个独立的资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值准备时所确认的资产组一致。经测试，上述商誉所在资产组本年度发生新增减值，本年新增商誉减值 58,136,619.93 元，期末商誉减值金额为 561,082,178.85 元。

截止 2023 年 12 月 31 日，与商誉相关的资产组的账面价值、商誉的账面价值及相关减值准备情况如下：

与商誉相关的资产组	资产组的期末账面价值	商誉期末余额		
		成本	减值准备	净额
连天美公司	106,864,127.15	650,966,790.16	96,641,120.09	554,325,670.07
奥若拉公司	67,396,328.47	5,497,977.77	5,497,977.77	-

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

21. 长期待摊费用

项目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2023 年 12 月 31 日
装修费	13,307,292.22	8,013,824.50	3,147,641.59	18,173,475.13
其他	-	2,435,104.46	-	2,435,104.46
合计	13,307,292.22	10,448,928.96	3,147,641.59	20,608,579.59

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	3,925,319,411.95	981,329,852.99	6,245,050,409.87	1,561,262,602.47
预提土增税	404,047,701.77	101,011,925.44	531,220,838.41	132,805,209.60
未实现的内部交易损益	2,197,009,394.40	549,252,348.60	2,500,047,074.12	625,011,768.53
资产减值准备	1,074,566,779.44	266,955,202.86	3,320,233,693.28	828,371,931.32
信用减值准备	720,489,636.96	180,122,409.24	1,747,649,166.52	436,912,291.63
采用公允价值模式计量的金融资产	33,882,339.82	8,470,584.96	71,673,200.00	17,918,300.00
新租赁准则的影响	124,717,217.17	31,179,304.29	210,691,436.89	52,672,859.22
其他	33,107,617.08	8,276,904.27	54,326,666.69	13,581,666.67
合计	8,513,140,098.59	2,126,598,532.65	14,680,892,485.78	3,668,536,629.44

(2) 递延所得税负债明细

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
采用公允价值模式计量的投资性房地产	1,924,634,184.39	481,158,546.10	2,629,461,640.65	657,365,410.16
收购子公司资产评估增值	1,718,722,281.55	429,680,570.39	2,075,124,616.52	518,781,154.13
非货币性资产出资设立子公司的出资价值与账面价值差异	21,320,928.34	3,198,139.25	21,320,928.34	3,198,139.25
新租赁准则的影响	124,717,217.17	31,179,304.29	225,252,732.99	56,313,183.25
其他	432,697,902.28	108,174,475.57	636,472,505.92	159,118,126.48
合计	4,222,092,513.73	1,053,391,035.60	5,587,632,424.42	1,394,776,013.27

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	7,727,595,970.48	4,398,385,331.64
资产减值准备	7,626,304,372.57	8,949,684,700.69
信用减值准备	7,594,005,047.30	6,393,992,681.65
新租赁准则的影响	13,683,495.80	1,218,424.64
合计	22,961,588,886.15	19,743,281,138.62

23. 短期借款

借款类别	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证借款	2,158,473,898.46	2,303,229,889.00
抵押、保证借款	1,869,658,725.47	2,038,736,805.19
质押、保证借款	1,068,302,984.72	1,133,124,320.00
抵押、保证、质押借款	309,394,554.82	293,500,000.00
抵押借款	199,480,628.73	199,950,000.00
合计	5,605,310,792.20	5,968,541,014.19

24. 应付票据

票据种类	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	22,119,347.64
银行承兑汇票	-	39,500,000.00
合计	-	61,619,347.64

25. 应付账款

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
工程款	18,599,673,472.81	18,907,833,639.72
其他	410,515,794.13	460,085,884.04
合计	19,010,189,266.94	19,367,919,523.76

26. 预收款项

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金	37,576,708.85	34,831,757.65
合计	37,576,708.85	34,831,757.65

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

27. 合同负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收房款	37,517,382,310.48	61,479,852,146.07
预收工程款	225,875,460.69	156,788,858.02
其他	194,728,942.03	206,210,811.89
合计	37,937,986,713.20	61,842,851,815.98

28. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2022年 12月31日	本年增加	本年减少	2023年 12月31日
短期薪酬	47,433,052.07	660,032,962.41	638,483,685.77	68,982,328.71
离职后福利-设定提存计划	904,600.32	23,970,651.69	23,646,854.13	1,228,397.88
辞退福利	63,553.50	561,335.90	561,335.90	63,553.50
合计	48,401,205.89	684,564,950.00	662,691,875.80	70,274,280.09

(2) 短期薪酬

项目	2022年 12月31日	本年增加	本年减少	2023年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	45,784,240.16	623,830,671.77	602,639,693.17	66,975,218.76
职工福利费	33,000.00	6,673,714.29	6,673,714.29	33,000.00
社会保险费	298,598.86	14,302,642.19	14,207,487.98	393,753.07
其中：医疗保险费	258,229.99	12,187,353.82	12,110,519.60	335,064.21
工伤保险费	22,110.81	1,709,205.15	1,693,481.51	37,834.45
生育保险费	13,241.51	52,938.78	51,653.38	14,526.91
其他保险	5,016.55	353,144.44	351,833.49	6,327.50
住房公积金	510,798.10	14,218,394.10	14,031,573.90	697,618.30
工会经费和职工教育经费	806,414.95	912,101.93	931,216.43	787,300.45
其他	-	95,438.13	-	95,438.13
合计	47,433,052.07	660,032,962.41	638,483,685.77	68,982,328.71

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

(3) 设定提存计划

项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
基本养老保险	887,126.05	23,022,901.42	22,708,326.43	1,201,701.04
失业保险费	17,474.27	947,750.27	938,527.70	26,696.84
合计	904,600.32	23,970,651.69	23,646,854.13	1,228,397.88

29. 应交税费

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地增值税	3,248,184,615.28	2,344,853,129.19
企业所得税	5,689,070,132.21	4,288,438,104.88
增值税	1,575,437,166.10	1,547,049,692.26
城市维护建设税	621,170,407.18	610,293,972.40
教育费附加	441,974,787.59	436,339,716.03
其他	15,740,166.97	14,058,124.50
合计	11,591,577,275.33	9,241,032,739.26

30. 其他应付款

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付股权款	1,420,492,714.38	1,420,492,714.38
押金、保证金及合作诚意金	334,213,788.98	260,828,086.88
关联方往来	22,433,278,422.72	25,033,451,997.26
其他往来	28,618,343,260.96	21,876,320,216.95
应付股利	11,267,261,039.03	11,267,261,039.03
合计	64,073,589,226.07	59,858,354,054.50

31. 持有待售负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
拟处置子公司奥园华富相关负债	-	2,345,110,858.47
合计	-	2,345,110,858.47

32. 一年内到期的非流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	43,936,413,065.56	44,723,986,682.11
一年内到期的应付债券	405,239,798.61	7,212,566,008.71
一年内到期的租赁负债	218,527,523.74	169,821,309.32
合计	44,560,180,387.91	52,106,374,000.14

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

33. 其他流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预提费用	15,610,738.46	13,198,888.10
待转销项税	3,339,574,450.79	5,294,616,899.38
合计	3,355,185,189.25	5,307,815,787.48

34. 长期借款

借款类别	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	66,218,804.10	66,218,804.10
抵押借款	798,000,000.00	798,000,000.00
保证借款	4,542,569,398.46	5,957,660,557.92
质押、保证借款	12,073,871,540.48	13,523,785,465.96
抵押、保证借款	14,393,063,669.61	14,117,682,273.30
抵押、保证、质押借款	16,427,726,809.61	16,958,930,452.84
小计	48,301,450,222.26	51,422,277,554.12
减：一年内到期的长期借款	43,936,413,065.56	44,723,986,682.11
合计	4,365,037,156.70	6,698,290,872.01

35. 应付债券

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
19 奥园 02	1,575,005,622.93	1,527,572,603.81
20 奥园 01	2,751,782,934.12	2,623,585,895.90
20 奥园 02	1,308,032,958.24	1,194,373,498.26
21 奥园 01	2,071,350,293.67	1,867,034,010.74
小计	7,706,171,808.96	7,212,566,008.71
减：一年内到期的应付债券	405,239,798.61	7,212,566,008.71
合计	7,300,932,010.35	-

36. 租赁负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁负债	1,309,041,005.24	1,281,413,945.18
减：一年内到期的租赁负债	218,527,523.74	169,821,309.32
合计	1,090,513,481.50	1,111,592,635.86

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

37. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日	形成原因
收到政府补助形成的递延收益	449,766,333.02	1,694,392.86	4,971,631.13	446,489,094.75	技术改造补贴
收到政府扶持基金形成的递延收益	127,232,051.71	-	-	127,232,051.71	文化扶持基金
合计	576,998,384.73	1,694,392.86	4,971,631.13	573,721,146.46	

(2) 政府补助项目

政府补助项目	2022 年 12 月 31 日	本年新增补助金额	本年计入其他收益金额	2023 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
建筑节能补助专项资金	8,100,000.00	-	-	8,100,000.00	与资产相关
太原市财政局划拨	407,002.17	-	-	407,002.17	与资产相关
广州黄埔旧改土地收储补偿	350,554,113.84	-	-	350,554,113.84	与资产相关
凤凰城文化扶持基金	127,232,051.71	-	-	127,232,051.71	与资产相关
污水处理专项拨款	2,300,000.00	-	-	2,300,000.00	与资产相关
南京市空港枢纽经济区第二批产业发展专项资金	2,522,333.34	-	92,000.07	2,430,333.27	与资产相关
南京空港大通关基地项目贷款贴息	2,600,000.00	-	400,000.00	2,200,000.00	与资产相关
江苏省级现代服务业发展专项资金	724,333.34	-	212,000.00	512,333.34	与资产相关
城乡冷链和国家物流枢纽建设项目	9,900,000.00	-	1,100,000.00	8,800,000.00	与资产相关
产业发展资金	30,496,255.37	-	632,200.02	29,864,055.35	与资产相关
智能化工厂建设补贴资金	22,137,777.76	-	1,302,222.24	20,835,555.52	与资产相关
樊城区财政局产业发展资金补贴	20,024,517.20	500,000.00	1,177,912.80	19,346,604.40	与资产相关
襄阳市樊城区经济和信息化局厂区道路刷黑补贴	-	1,194,392.86	55,296.00	1,139,096.86	与资产相关
合计	576,998,384.73	1,694,392.86	4,971,631.13	573,721,146.46	

38. 其他非流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产预提土地增值税	404,047,701.77	531,220,838.41
合计	404,047,701.77	531,220,838.41

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

39. 实收资本

股东类别	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
广东奥园置业有限公司	5,718,000,000.00	5,718,000,000.00
ADD LION PROFITS LIMITED	392,000,000.00	392,000,000.00
合计	6,110,000,000.00	6,110,000,000.00

40. 资本公积

项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
资本溢价	6,560,994,421.78	177,867,591.68	17,489,936.62	6,721,372,076.84
合计	6,560,994,421.78	177,867,591.68	17,489,936.62	6,721,372,076.84

注：本期因收购子公司少数股权时按权益性交易原则确认资本公积而增加 177,867,591.68 元；本期因处置子公司部分股权时按权益性交易原则确认资本公积而减少 17,489,936.62 元。

41. 其他综合收益

项目	2022年 12月31日	本年发生额						2023年 12月31日
		本年所得税前 发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计入其他 综合收益当期转入 留存收益	减：所 得税费 用	税后归属于母 公司	税后归 属于少 数股东	
不能重分类进损 益的其他综合收 益	19,186,264.20	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-	19,486,264.20
其中：其他权益 工具投资公允价 值变动	19,186,264.20	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-	19,486,264.20
其他综合收益合 计	19,186,264.20	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-	19,486,264.20

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

42. 盈余公积

项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
法定盈余公积	1,264,522,719.12	-	-	1,264,522,719.12
合计	1,264,522,719.12	-	-	1,264,522,719.12

43. 未分配利润

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
上年年末余额	-23,323,047,407.77	-19,769,703,512.08
加：年初未分配利润调整数	-	-5,497,753.17
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	-	-5,497,753.17
本年年初余额	-23,323,047,407.77	-19,775,201,265.25
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-6,247,042,806.06	-3,547,846,142.52
本年年末余额	-29,570,090,213.83	-23,323,047,407.77

44. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,184,844,365.39	24,261,821,053.16	15,222,256,387.08	14,220,915,688.90
其他业务	2,204,607,106.70	1,990,913,052.47	3,057,047,631.08	2,781,840,774.28
合计	27,389,451,472.09	26,252,734,105.63	18,279,304,018.16	17,002,756,463.18

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项目	2023 年	
	收入	成本
房款收入	25,184,844,365.39	24,261,821,053.16
合计	25,184,844,365.39	24,261,821,053.16

项目	2022 年	
	收入	成本
房款收入	15,222,256,387.08	14,220,915,688.90
合计	15,222,256,387.08	14,220,915,688.90

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

45. 税金及附加

项目	2023 年	2022 年
土地增值税	605,013,390.45	-31,366,132.43
城市维护建设税	160,479,193.56	98,204,072.39
教育费附加	88,062,607.01	68,986,380.66
土地使用税	14,253,689.83	43,256,294.26
印花税	15,888,676.85	11,620,350.54
房产税	21,619,022.61	20,042,337.15
其他	7,496,878.04	6,457,925.23
合计	912,813,458.35	217,201,227.80

46. 销售费用

项目	2023 年	2022 年
市场推广招商及商业运营费	711,951,219.31	496,228,165.85
员工费用	196,167,702.68	434,083,446.86
售楼部及样板房费用	25,814,565.28	90,049,210.08
办公及专业费用	22,143,167.90	64,212,887.00
租赁费用	3,417,542.46	7,410,081.97
差旅交通费	2,589,245.78	6,158,425.56
业务接待费	2,152,503.81	3,458,489.94
资产折旧	4,324,751.30	4,640,425.31
能源费用	5,388.68	3,771,745.03
其他	39,384,812.91	24,189,059.94
合计	1,007,950,900.11	1,134,201,937.54

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

47. 管理费用

项目	2023 年	2022 年
员工费用	420,095,367.45	726,670,559.25
专业顾问费	94,056,552.95	153,423,198.89
差旅交通费	10,451,154.26	20,062,155.23
折旧摊销费	122,301,769.44	91,227,869.01
租赁费用	16,066,803.83	51,483,987.42
企业宣传费	5,279,611.79	5,545,160.47
业务接待费	18,451,205.88	28,217,171.53
其他	107,159,297.64	124,420,706.70
合计	793,861,763.24	1,201,050,808.50

48. 研发费用

项目	2023 年	2022 年
员工费用	9,189,405.85	8,468,229.56
专项费用	3,398,356.41	9,806,406.55
折旧摊销费	9,540,857.20	6,346,533.67
其他	2,730,260.91	4,189,977.81
合计	24,858,880.37	28,811,147.59

49. 财务费用

项目	2023 年	2022 年
利息支出	240,103,446.33	291,958,241.03
减：利息收入	71,528,732.40	57,346,301.04
汇兑收益	-	308,998.57
加：汇兑损失	865,917.02	-
其他支出	37,801,422.39	115,615,468.24
合计	207,242,053.34	349,918,409.66

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

50. 其他收益

产生其他收益的来源	2023 年	2022 年
与资产相关的政府补助[注]	4,971,631.13	6,364,001.74
与收益相关的政府补助	7,223,993.05	-
税收减免	3,816,196.38	187,519.60
增值税加计抵减	118,632.60	143,129.40
债务重组收益	357,052,208.12	-
合计	373,182,661.28	6,694,650.74

[注] 本期计入其他收益的与资产相关的政府补助情况详见本财务报表附注六、37 之说明

51. 投资收益

项目	2023 年	2022 年
权益法核算的长期股权投资收益	175,347,773.48	-31,151,144.07
处置长期股权投资产生的投资收益	-841,127,189.04	-700,547,797.10
交易性金融资产在持有期间的投资收益	664,316.52	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	103,696.59	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,469,076.47	6,369,076.47
理财收益	2,709,315.03	1,037,292.80
合计	-659,833,010.95	-724,292,571.90

52. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年	2022 年
交易性金融资产	9,139.82	44,486,623.76
按公允价值计量的投资性房地产	-704,827,456.26	-77,042,706.87
合计	-704,818,316.44	-32,556,083.11

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

53. 信用减值损失

项目	2023 年	2022 年
应收账款坏账损失	-43,014,083.40	-67,469,609.35
其他应收款坏账损失	-505,739,555.10	-3,112,106.01
合计	-548,753,638.50	-70,581,715.36

54. 资产减值损失

项目	2023 年	2022 年
存货跌价损失	-1,365,864,242.29	1,123,995.33
商誉减值损失	-58,136,619.93	-45,789,798.52
固定资产减值损失	-152,209,392.32	-
无形资产减值损失	-7,284,195.98	-
持有待售减值损失	-	-1,021,477,930.46
合计	-1,583,494,450.52	-1,066,143,733.65

55. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	2023 年	2022 年
固定资产处置收益	-2,456,061.56	881,194.72
使用权资产终止租赁	516,729.11	8,794,805.50
合计	-1,939,332.45	9,676,000.22

56. 营业外收入

项目	2023 年	2022 年
非流动资产毁损报废利得合计	1,572,800.12	14,643,213.15
其中：固定资产毁损报废利得	1,572,800.12	14,643,213.15
赔偿收入	15,352,297.34	38,969,558.10
罚款收入	496,528.46	6,670,575.09
其他	46,199,965.41	32,554,908.97
合计	63,621,591.33	92,838,255.31

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

57. 营业外支出

项目	2023 年	2022 年
非流动资产毁损报废损失合计	803,134.50	4,284,224.50
其中：固定资产毁损报废损失	803,134.50	4,284,224.50
对外捐赠	275,500.00	80,709,996.63
赔偿金、违约金	188,374,243.57	255,478,243.13
其他	18,284,977.89	73,779,214.08
合计	207,737,855.96	414,251,678.34

58. 所得税费用

项目	2023 年	2022 年
当年所得税费用	37,088,356.66	-381,606,364.36
递延所得税费用	1,196,919,305.94	774,809,306.29
合计	1,234,007,662.60	393,202,941.93

59. 现金流量表项目

项目	2023 年	2022 年
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-6,313,789,703.76	-4,246,455,794.13
加：资产减值准备	1,583,494,450.52	1,066,143,733.65
信用减值损失	548,753,638.50	70,581,715.36
固定资产折旧	296,252,605.80	269,761,447.40
使用权资产折旧	61,807,147.93	160,364,179.70
无形资产摊销	24,236,846.63	27,140,411.61
长期待摊费用摊销	3,147,641.59	7,967,299.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	1,939,332.45	-9,676,000.22
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-769,665.62	-10,358,988.65
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	704,818,316.44	32,556,083.11
财务费用（收益以“-”填列）	144,447,591.08	407,264,710.70
投资损失（收益以“-”填列）	659,833,010.95	724,292,571.90
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	1,541,938,096.79	792,801,979.57
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-341,384,977.67	-27,631,042.45
存货的减少（增加以“-”填列）	19,060,663,566.57	4,697,299,888.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	914,660,534.65	12,876,368,784.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-19,495,160,900.80	-17,346,040,272.22
经营活动产生的现金流量净额	-605,112,467.95	-507,619,292.08

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

项目	2023 年	2022 年
2.现金及现金等价物净变动情况:		
现金及现金等价物年末余额	1,501,743,424.29	3,379,324,634.88
减: 现金及现金等价物的年初余额	3,379,324,634.88	7,395,041,359.70
现金及现金等价物净增加额	-1,877,581,210.59	-4,015,716,724.82

(1) 不涉及当期现金收支的重大活动:

①于 2023 年度, 本集团以待售物业与银行及其他借款方式相关债权人订立结算安排, 结算金额为人民币 996,365,991.66 元。

②于 2023 年度, 本集团以待售物业与应付账款相关债权人订立结算安排, 结算金额为人民币 1,470,891,117.47 元。

③于 2022 年度, 本集团与银行及其他借款方式、其他相关债权人订立结算安排, 约定以对价人民币 461,034,000 元及对价人民币 887,000,000 元出售投资性房地产, (2023 年: 无)。

④于 2023 年度, 本集团订立多项新租赁协议及确认租赁负债人民币 30,112,066.65 元 (2022 年: 人民币 39,990,435.54 元)。

⑤于 2022 年度, 本集团与多家少数股东订立和解安排, 以结算应付其欠款约人民币 494,715,819.26 元 (2023 年: 无)。

⑥于 2023 年度, 本集团与多家合营公司订立和解安排, 以结算应付其欠款约人民币 44,103,221.27 元 (2022 年: 人民币 3,612,596,251.40 元)。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

60. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2023年12月31日		受限原因
	账面余额	账面价值	
货币资金	2,830,165,520.19	2,830,165,520.19	保证金冻结，承兑汇票保证金、司法冻结
交易性金融资产	30,200,000.00	30,200,000.00	司法冻结
其他应收款	278,550,000.00	5,571,000.00	借款质押
存货	31,384,917,512.03	29,718,188,554.43	借款抵押
投资性房地产	4,110,421,464.12	4,110,421,464.12	借款抵押
固定资产	3,679,459,375.49	2,337,026,393.61	借款抵押
无形资产	247,413,159.66	204,811,890.12	借款抵押
其他权益工具投资	32,280,000.00	32,280,000.00	借款质押
长期股权投资	-	-	借款质押
合计	42,593,407,031.49	39,268,664,822.47	

61. 货币性项目

项目	2023年12月31日外币 余额	折算汇率	2023年12月31日折算人 民币余额
货币资金			5,448,292.06
其中：美元	448,024.32	7.0827	3,173,221.85
港币	2,510,560.81	0.9062	2,275,070.21
应收账款			8,590,752.10
其中：美元	1,212,920.51	7.0827	8,590,752.10

七、 合并范围的变化

1. 处置子集团

子集团名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权的 时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	丧失 控制 权之 日剩 余股 权的 比例	与原子集 团股权投 资相关 的其他综 合收益 转入投 资损益 的金额
泉州奥园置业有限公司	2,413,700.00	80%	股权转让	2023 年 2 月	控制权 转移	0%	无
广州锦润置业有限公司	1.00	60%	股权转让	2023 年 1 月	控制权 转移	0%	无
扬州中城同进房地产有 限公司	-	60%	股权转让	2023 年 1 月	控制权 转移	0%	无
江苏绿信置业有限公司	-	30%	股权转让	2023 年 5 月	控制权 转移	0%	无
江门奥辉教育投资有限 公司	151,621,709.98	100%	股权转 让	2023 年 6 月	控制权 转移	0%	无
华南师范大学附属恩平 学校	-	100%	股权转 让	2023 年 6 月	控制权 转移	0%	无

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

子集团名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权的 时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	丧失 控制 权之 日剩 余股 权的 比例	与原子集 团股权投 资相关的 其他综合 收益转入 投资损益 的金额
廊坊荣弘房地产开发有 限责任公司	1,706,550.00	70%	股权转 让	2023 年 6 月	控制权 转移	0%	无
泸州合府置业有限公司	38,007,103.60	51%	股权转 让	2023 年 6 月	控制权 转移	0%	无
南充合府置业有限公司	-	51%	股权转 让	2023 年 6 月	控制权 转移	0%	无
天同宏基集团股份有限 公司	-	100%	股权转 让	2023 年 6 月	控制权 转移	0%	无
鲁康(珠海)置业有限 公司	584,167,100.00	60%	股权转 让	2023 年 6 月	控制权 转移	40%	无
兴宁敏尚房地产开发有 限公司	-	50%	股权转 让	2023 年 2 月	控制权 转移	0%	无
广州奥若拉美典医疗门 诊部有限公司	52,000.00	100%	股权转 让	2023 年 12 月	控制权 转移	0%	无

2. 其他原因的合并范围变动

(1) 新设、注销及破产清算的子公司

公司名称	合并范围变动的原因
重庆奥远商业管理有限公司	新设
广州市奥丰酒店管理有限公司	新设
河南云深企业管理咨询有限公司	新设
北京泰卓富润置业有限公司	新设
广州铭贤商务服务有限公司	新设
广州新景商务服务有限公司	新设
广州朗盛商务服务有限公司	新设
广州同庆商务服务有限公司	新设
广州鸿卓投资有限公司	新设
广州睿铭商务服务有限公司	新设
广州启承商务服务有限公司	新设
广州卓良投资有限公司	新设
重庆奥时宇商业管理有限公司	新设
广东省巧糖云文化传媒有限公司	新设
广州盛凯酒店管理有限公司	新设
广州豪骏置业有限公司	新设
广州郡峰置业有限公司	注销
广州奥凯置业有限公司	注销
广州享家乐投资咨询有限公司	注销
阳春奥园置业有限公司	注销

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

公司名称	合并范围变动的理由
石家庄奥誉房地产开发有限公司	注销
河北省奥畅房地产开发有限公司	注销
河北奥住房地产开发有限公司	注销
广州旭通投资有限公司	注销
广州隆熙晟睿房地产营销代理有限公司	注销
湛江市奥熠置业有限公司	注销
陕西奥园恒泰地产发展有限公司	注销
广东奥园现代农业发展有限公司	注销
河北奥尚房地产开发有限公司	注销
广州天庐房地产有限公司	注销
广州奥益房地产有限公司	注销
天津汉江养老服务有限公司	注销
肇庆市衡亚房地产有限公司	注销
宁波迪赛前丰置业有限公司	破产清算
扬州奥园置业有限公司	破产清算
中山市金砖永固置业发展有限公司	破产清算
嘉兴奥誉置业有限公司	破产清算
邢台市宏煜房地产开发有限公司	破产清算
上海奥秀管理咨询有限公司	破产清算

(2) 收购的子公司

本年通过收购方式增加的子公司为广州旭承置业有限公司、重庆市碧津房地产开发有限公司、河源市山湖海房地产开发经营有限责任公司、蚌埠奥园置业有限公司。本集团通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建或已完工开发产品，本集团收购这些公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建或已完工开发产品。

本年通过收购方式增加的子公司为襄阳益新股权投资中心(有限合伙)。本集团通过收购新增的子公司的主要资产为其持有的本集团控股子公司湖北金环绿色纤维有限公司少数股权，本集团收购该公司的实质主要是购买其持有的本集团控股子公司湖北金环绿色纤维有限公司少数股权。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

八、 在其他主体中的权益

1. 在子集团中的权益

(1) 本集团重要的子公司如下：

子集团名称	行业	主要经营地	注册地	持股比例	表决权比例	取得方式
佛冈同力盛投资发展有限公司	房地产业	广东省清远市	广东省清远市	100%	100%	非同一控制下企业合并
惠州市鸿泰昌实业有限公司	房地产业	广东省惠州市	广东省惠州市	100%	100%	非同一控制下企业合并
常德市金粟置业有限责任公司	房地产业	湖南省常德市	湖南省常德市	100%	100%	非同一控制下企业合并
惠州狮峰实业有限公司	房地产业	广东省惠州市	广东省惠州市	100%	100%	非同一控制下企业合并
昆山奥盛置业有限公司	房地产业	江苏省苏州市	江苏省苏州市	100%	100%	投资设立
西咸新区绿城颐观房地产有限公司	房地产业	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	100%	100%	非同一控制下企业合并
成都奥腾置业有限公司	房地产业	四川省成都市	四川省成都市	100%	100%	非同一控制下企业合并
广州奥虹置业有限公司	房地产业	广东省广州市	广东省广州市	80%	80%	投资设立
奥园集团（韶关）有限公司	房地产业	广东省韶关市	广东省韶关市	56%	56%	投资设立
西安奥园锦泰置业有限公司	房地产业	陕西省西安市	陕西省西安市	49%	49%	投资设立
安吉银盛置业有限公司	房地产业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	100%	100%	非同一控制下企业合并
瑞昌奥园置业有限公司	房地产业	江西省九江市	江西省九江市	100%	100%	非同一控制下企业合并
湖州奥冠置业有限公司	房地产业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	100%	100%	同一控制下企业合并
宿州新城金悦房地产开发有限公司	房地产业	安徽省宿州市	安徽省宿州市	51%	51%	非同一控制下企业合并
上饶市悦盛房地产开发有限公司	房地产业	江西省上饶市	江西省上饶市	51%	51%	非同一控制下企业合并
重庆亿尊投资有限公司	房地产业	重庆市	重庆市	80%	80%	非同一控制下企业合并
嘉善誉鸿房地产开发有限责任公司	房地产业	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	100%	100%	非同一控制下企业合并
宣城世茂卓盈房地产开发有限公司	房地产业	安徽省宣城市	安徽省宣城市	51%	51%	非同一控制下企业合并
合肥奥行置业有限公司	房地产业	安徽省合肥市	安徽省合肥市	95%	95%	投资设立
重庆锦奥置业有限公司	房地产业	重庆市	重庆市	100%	100%	受托经营
六安奥禾置业有限公司	房地产业	安徽省六安市	安徽省六安市	100%	100%	投资设立
合肥奥东置业有限公司	房地产业	安徽省合肥市	安徽省合肥市	95%	95%	投资设立
滁州万兴置业有限公司	房地产业	安徽省滁州市	安徽省滁州市	100%	100%	非同一控制下企业合并
奥园集团（广东）有限公司	房地产业	广东省广州市	广东省广州市	100%	100%	投资设立
广东奥园商业地产集团有限公司	房地产业	广东省广州市	广东省广州市	100%	100%	投资设立
深圳市奥园实业发展有限公司	批发和零售业	深圳市	深圳市	100%	100%	投资设立
天津市五一阳光投资发展有限公司	房地产业	天津市	天津市	100%	100%	非同一控制下企业合并

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

子集团名称	行业	主要经营地	注册地	持股比例	表决权比例	取得方式
广州新弘房地产有限公司	房地产业	广东省广州市	广东省广州市	100%	100%	投资设立
湖南经阁鸿运置业有限公司	房地产业	湖南省长沙市	湖南省长沙市	100%	100%	投资设立
广州奥名置业有限公司	房地产业	广东省广州市	广东省广州市	100%	100%	投资设立
奥园集团重庆置业有限公司	房地产业	重庆市	重庆市	100%	100%	投资设立
广州鸿珺房地产有限公司	房地产业	广东省广州市	广东省广州市	100%	100%	投资设立
成都新西南房地产有限公司	房地产业	四川省成都市	四川省成都市	100%	100%	非同一控制下企业合并
广东蕉岭建筑工程集团有限公司	建筑业	广东省梅州市	广东省梅州市	100%	100%	非同一控制下企业合并

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

持股比例为各层控股关系之持股比例相乘得出的间接持股比例与直接持股比例之和;表决权比例为本集团直接持有的比例和通过所控制的被投资单位间接持有的比例之和。

(2) 本集团直接或间接持有该等公司 50%或低于 50%股权,根据该等公司章程及相关合作协议约定,本集团拥有对该等公司的控制权,故将其纳入合并财务报表范围。

2. 在合营企业或联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额 / 本年发生额	年初余额 / 上年发生额
合营企业		
投资账面价值合计	3,173,672,489.32	2,615,233,617.12
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	220,341,479.55	-111,679,741.54
--综合收益总额	220,341,479.55	-111,679,741.54
联营企业		
投资账面价值合计	517,407,139.73	706,740,485.36
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-44,993,706.07	80,528,597.47
--综合收益总额	-44,993,706.07	80,528,597.47

九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收款项、应收款项融资、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期应收款、借款、应付款项、应付票据、其他应付款、租赁负债、一年内到期非流动负债、长期借款及长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元和港币元有关，除注册地在境外的子公司外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2023年12月31日，外币货币性项目见附注六、61，该等美元余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。截至2023年12月31日，本集团以浮动利率计息的银行借款人民币31.54亿元（2022年12月31日：人民币31.76亿元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，利息费用将不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

(2) 信用风险

于2023年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：225,969,776.07元。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。为控制该项风险，本集团综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本集团已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2023年12月31日金额：

项目	一年以内	一到五年	五年以上	合计
短期借款	6,196,496,527.31	-	-	6,196,496,527.31
应付账款	19,010,189,266.94	-	-	19,010,189,266.94
其他应付款	64,073,589,226.07	-	-	64,073,589,226.07
租赁负债	-	617,689,822.85	1,058,883,125.98	1,676,572,948.83
一年内到期的非流动负债	48,739,803,458.83	-	-	48,739,803,458.83
其他流动负债	3,355,185,189.25	-	-	3,355,185,189.25
应付债券	-	7,746,668,505.96	-	7,746,668,505.96
长期借款	-	4,579,167,493.83	358,474,895.35	4,937,642,389.18
合计	141,375,263,668.40	12,943,525,822.64	1,417,358,021.33	155,736,147,512.37

十、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产	-	-	30,606,205.44	30,606,205.44
1. 银行理财	-	-	30,606,205.44	30,606,205.44
(二) 应收款项融资	-	-	35,231.54	35,231.54
(三) 其他权益工具投资	32,280,000.00	-	321,067,730.66	353,347,730.66
(四) 其他非流动金融资产	-	-	259,216,800.13	259,216,800.13
(五) 投资性房地产	-	-	8,719,948,694.81	8,719,948,694.81
1. 出租的建筑物	-	-	7,535,257,558.04	7,535,257,558.04
2. 在建并将用于出租的建筑物的土地使用权	-	-	1,184,691,136.77	1,184,691,136.77
持续以公允价值计量的资产总额	32,280,000.00	-	9,330,874,662.58	9,363,154,662.58

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个补充交易日收盘价确定。

(三) 持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

奥园集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币列示)

本公司债务工具投资类型为契约型开放式私募基金,以2023年12月31日基金管理人出具的基金份额市值证明作为公允价值的合理估计进行计量。

本公司权益工具投资类型为已上市股权或非上市的股权投资,在被投资公司的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的情况下,公司按市场交易价格或投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

本公司的投资性房地产由仲量联行企业评估及咨询有限公司在2023年12月31日进行估值,仲量联行企业评估及咨询有限公司持有相关认可的专业资格,并对所评估的投资性房地产的地点和领域有近期经验,评估方法按照以下任何一项进行:

1. 采用直接比较法,假设该房地产各自按现况出售,经参考有关市场的可比较小数交易,选择邻近地区的可比较房地产并就规模等因素差异做出调整;

2. 采用收益法,计算房地产的现时租金及重订租约的可能,分别以租期收益率及回报率计算房地产的市场价值;

3. 在评估未完工房地产时,一般采用余值法,通过设定竣工房地产的市场价值,适当扣减将发生的建筑成本、专业费用、其他费用、营销及法律成本以及利息等成本。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本集团的持 股比例(%)	对本集团的 表决权比例 (%)
广东奥园置业有限公司	广州市	房地产业	3,000.00	93.58	93.58

2. 其他主要关联方

企业名称	与本公司的关系
东莞誉盛房地产开发有限公司	子公司少数股东
佛山市融腾房地产有限公司	子公司少数股东
广东加利申房地产开发集团有限公司	子公司少数股东
广西瀚德集团有限公司	子公司少数股东
青岛金茂创富投资有限公司	子公司少数股东
青岛盛世嘉业商业发展有限公司	子公司少数股东
温州凯旻房地产有限公司	子公司少数股东
珠海五洲物流有限公司	子公司少数股东

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

企业名称	与本公司的关系
珠海信正集团有限公司	子公司少数股东
珠海永安贸易有限公司	子公司少数股东
成都荣久兴企业管理有限公司	子公司少数股东
湖北工建投资发展有限公司	子公司少数股东
醴陵市保障性安居工程开发有限公司	子公司少数股东
平潭鼎新房地产发展有限公司	子公司少数股东
深圳国科展业实业发展有限公司	子公司少数股东
深圳市凯鹏实业发展有限公司	子公司少数股东
香港利申国际集团有限公司	子公司少数股东
恩施金苏商务咨询有限公司	子公司少数股东
云南浩宏物流集团有限公司	子公司少数股东
成都金证同洲科技有限公司	子公司少数股东
成都南星实业有限责任公司	子公司少数股东
四川美城房地产开发有限公司	子公司少数股东
深圳南显科技有限公司	子公司少数股东
深圳前海立言资产管理有限公司	子公司少数股东
香港盛季有限公司	子公司少数股东
京汉控股集团有限公司	子公司少数股东
Add Lion Profits Ltd.	受同一最终控制方控制
Add Power Investments Ltd.	受同一最终控制方控制
中国奥园国际发展有限公司	受同一最终控制方控制
创丰顾问有限公司	受同一最终控制方控制
创鸿有限公司	受同一最终控制方控制
广东奥园文化旅游集团有限公司	受同一最终控制方控制
广东山水禅林文化产业有限公司	受同一最终控制方控制
广东省奥园方旭投资有限公司	受同一最终控制方控制
广州奥林匹克置业投资有限公司	受同一最终控制方控制
广州奥美家酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
广州奥誉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
广州奥园建筑节能科技有限公司	受同一最终控制方控制
广州奥智投资有限公司	受同一最终控制方控制
广州德才教育科技投资有限公司	受同一最终控制方控制
广州市番禺金业房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
恒太置业（广州）有限公司	受同一最终控制方控制
江门江奥地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
琼海市金辉煌旅游开发有限责任公司	受同一最终控制方控制

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

企业名称	与本公司的关系
上海奥慧妍健康科技有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳都市华庭置业有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳金业创意城置业有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳南奥海景城置业有限公司	受同一最终控制方控制
苏州奥韵置业有限公司	受同一最终控制方控制
重庆创冠房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
重庆时尚置业有限公司	受同一最终控制方控制
珠海市忠诚海乐商务服务有限公司	受同一最终控制方控制
中国奥园集团股份有限公司	本公司的间接上级控股股东
田汉	持有上市公司 5%以上股份的法人的实际控制人
东部机场集团投资有限公司	对子企业施加重大影响的投资方

3. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

4. 主要合营企业及联营企业

合营或联营企业名称	与本公司的关系
奥买家电子商务有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业
深圳奥买家商业管理有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业
广东奥园奥买家电子商务有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业
广东奥园跨境电商集团有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业
广州奥园集团材料设备采购有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业
广东奥园国际贸易有限公司	受同一最终控制方控制的合营企业
成都武成锦官置业有限公司	合营企业
佛山穗誉置业有限公司	合营企业
广西奥瀚房地产开发有限公司	合营企业
广西奥誉置业有限公司	合营企业
广州奥晖置业有限公司	合营企业
广州奥昇置业有限公司	合营企业
广州保奥房地产开发有限公司	合营企业
贵港市顾荣房地产开发有限公司	合营企业
廊坊市天同宏基房地产开发有限公司	合营企业
柳州瀚奥置业有限公司	合营企业
南京金基华海置业有限公司	合营企业
青岛海唐置业有限公司	合营企业
湛江恒兴水产科技有限公司	合营企业
重庆拓城房地产开发有限公司	合营企业

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

合营或联营企业名称	与本公司的关系
珠海市奥园金域房地产开发有限公司	合营企业
株洲奥园房地产开发有限公司	合营企业
株洲金业房地产开发有限公司	合营企业
鲁康（珠海）置业有限公司	合营企业
佛山市钧裕置业有限公司	合营企业
惠州市鑫洽投资有限公司	合营企业
成都武成景盛房地产开发有限公司	合营企业
恩平金辉煌旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制的联营企业
嘉善裕轩房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制的联营企业
阜阳百俊房地产开发有限公司	联营企业
宁波凯铭置业有限公司	联营企业
孝感裕恒房地产开发有限公司	联营企业
徐州凯毅置业有限公司	联营企业
永康凯滨置业有限公司	联营企业
湛江海蓝置业有限公司	联营企业
湖北奥美达新材料科技有限公司	联营企业

(二) 主要关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖北奥美达新材料科技有限公司	水电汽、污水处理费、材料款	53,011,615.38	98,118,653.88

2. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
对子公司担保	46,144,953,591.77			否
青岛海唐置业有限公司	300,000,000.00	2021/1/29	2027/1/29	否
广东奥园奥买家电子商务有限公司	616,990,000.00	2021/9/7	2027/8/24	否
广东奥园国际贸易有限公司	507,990,000.00	2021/9/10	2027/8/24	否
广西奥誉置业有限公司	569,872,079.20	2021/4/26	2027/4/26	否
广州奥昇置业有限公司	539,000,000.00	2021/10/13	2024/10/18	否
广州奥园集团材料设备采购有限公司	563,990,000.00	2021/9/7	2027/8/23	否

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
广州奥晖置业有限公司	578,410,000.00	2021/7/15	2027/7/6	否
鲁康（珠海）置业有限公司	1,123,820,194.70	2019/8/30	2026/8/30	否
株洲奥园房地产开发有限公司	388,267,480.15	2020/5/28	2026/5/27	否
佛山穗誉置业有限公司	374,000,000.00	2020/12/22	2025/12/31	否
广东奥园奥买家电子商务有限公司	499,000,000.00	2022/1/19	2026/1/18	否
佛山市钧裕置业有限公司	324,543,074.36	2019/3/8	2026/7/31	否
惠州市鑫洽投资有限公司	360,000,000.00	2020/11/10	2026/11/10	否
广西奥瀚房地产开发有限公司	371,036,000.00	2019/11/13	2025/11/13	否
恩平金辉煌旅游开发有限公司	217,486,415.43	2021/2/7	2026/2/15	否
湛江恒兴水产科技有限公司	279,990,000.00	2019/9/25	2026/3/23	否
佛山穗誉置业有限公司	121,900,000.00	2020/12/22	2025/12/31	否
成都武成景盛房地产开发有限公司	130,420,000.00	2021/4/25	2024/4/25	否
广州奥园集团材料设备采购有限公司	154,800,000.00	2021/7/29	2025/7/29	否
上海奥慧妍健康科技有限公司	183,000,000.00	2021/6/17	2026/6/16	否
广东奥园奥买家电子商务有限公司	100,950,000.00	2021/9/3	2022/9/2	否
廊坊市天同宏基房地产开发有限公司	197,000,000.00	2020/8/21	2026/2/17	否
重庆拓城房地产开发有限公司	140,000,000.00	2020/8/6	2025/8/4	否
广东奥园奥买家电子商务有限公司	119,600,000.00	2020/8/10	2026/4/10	否
广西奥瀚房地产开发有限公司	108,367,600.00	2021/2/8	2026/12/23	否
廊坊市天同宏基房地产开发有限公司	173,100,000.00	2017/12/1	2024/12/5	否
其他	580,649,965.23	2019/11/21	2026/3/21	否

(2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
株洲奥园房地产开发有限公司	330,000,000.00	2021/7/28	2027/9/30	否
胡冉	330,000,000.00	2021/7/28	2027/9/30	否
冯远征	330,000,000.00	2021/7/28	2027/9/30	否
江门江奥地产开发有限公司	345,489,836.14	2020/2/21	2029/2/20	否
广州奥誉房地产开发有限公司	345,489,836.14	2020/2/21	2029/2/20	否
中国奥园集团股份有限公司	345,489,836.14	2020/2/21	2029/2/20	否
成都南星实业有限责任公司	459,640,036.81	2020/9/25	2025/12/31	否
成都荣久兴企业管理有限公司	459,640,036.81	2020/9/25	2025/12/31	否
四川美城房地产开发有限公司	459,640,036.81	2020/9/25	2025/12/31	否

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
广州奥誉房地产开发有限公司	899,875,000.00	2021/3/9	2027/3/8	否
中国奥园集团股份有限公司	420,316,534.28	2020/3/27	2024/6/12	否
珠海永安贸易有限公司	658,000,000.00	2020/11/16	2026/11/16	否
深圳南显科技有限公司	655,500,000.00	2020/9/30	2026/9/30	否
深圳前海立言资产管理有限公司	655,500,000.00	2020/9/30	2026/9/30	否
上海奥慧妍健康科技有限公司	350,000,000.00	2020/11/25	2026/11/25	否
株洲金业房地产开发有限公司	350,000,000.00	2020/11/25	2026/11/25	否
株洲奥园房地产开发有限公司	350,000,000.00	2020/11/25	2026/11/25	否
中国奥园集团股份有限公司	1,547,014,143.00	2020/8/27	2023/8/21	否
中国奥园集团股份有限公司	397,750,000.00	2021/1/4	2024/3/22	否
香港盛季有限公司	287,077,733.15	2021/9/25	2027/3/18	否
青岛金茂创富投资有限公司	287,077,733.15	2021/9/25	2027/3/18	否
京汉控股集团有限公司	187,222,620.00	2021/4/29	2023/8/21	否
南京金基华海置业有限公司	208,000,000.00	2020/4/10	2026/4/9	否
襄阳国益国有资产经营有限责任公司、田汉及其配偶李莉	204,500,000.00	2026/3/12	2028/3/12	否
东部机场集团投资有限公司	245,000,000.00	2026/6/23	2029/6/23	否
其他	460,843,593.21	2016/1/1	2025/12/9	否

3. 关键管理人员薪酬

项目名称	2023年	2022年
薪酬合计	15,664,335.32	21,824,907.48

(三) 集团本年度主要关联方往来余额

1. 应收项目

关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
湛江恒兴水产科技有限公司	128,248,715.23	-	127,043,995.68	-
广东奥园跨境电商集团有限公司	761,479,032.75	-	761,472,132.75	-
佛山穗誉置业有限公司	464,439,759.97	-	457,213,257.59	-
广州奥昇置业有限公司	3,363,805,267.95	-	3,369,503,180.74	-
广州奥园集团材料设备采购有限公司	52,922,886.84	-	52,921,465.84	-
广州保奥房地产开发有限公司	111,658,725.84	-	111,658,725.84	-
奥买家电子商务有限公司	134,314,253.63	-	134,301,600.00	-
广州奥晖置业有限公司	72,966,143.77	-	72,268,662.21	-

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
廊坊市天同宏基房地产开发有限公司	181,981,637.61	-	182,301,224.87	-
柳州瀚奥置业有限公司	187,774,120.13	-	190,351,525.23	17,583,285.88
深圳奥买家商业管理有限公司	62,132,936.99	-	62,132,936.99	-
重庆拓城房地产开发有限公司	102,695,326.44	-	102,935,909.79	17,005,011.41
珠海市奥园金域房地产开发有限公司	98,341,316.62	-	98,341,316.62	-
株洲奥园房地产开发有限公司	778,184,875.89	-	774,213,280.70	-
株洲金业房地产开发有限公司	295,634,333.18	265,030,369.30	289,281,344.51	262,856,074.81
贵港市顾荣房地产开发有限公司	402,533,417.73	-	436,069,398.63	-
成都武成锦官置业有限公司	253,149,773.01	-	655,300,448.50	-
南京金基华海置业有限公司	147,370,401.57	-	147,333,889.57	-
青岛海唐置业有限公司	579,761,427.39	-	581,497,329.24	-
恩平金辉煌旅游开发有限公司	100,897,404.87	-	99,256,290.43	-
徐州凯毅置业有限公司	94,137,632.87	-	96,137,632.87	-
永康凯滨置业有限公司	123,187,049.90	-	123,187,049.90	-
阜阳百俊房地产开发有限公司	164,770,751.52	-	164,770,751.52	-
湛江海蓝置业有限公司	50,040,471.37	-	50,040,471.37	-
鲁康（珠海）置业有限公司	2,739,246,372.92	224,952,403.87	-	-
东莞誉盛房地产开发有限公司	122,579,320.67	-	122,579,320.67	122,579,320.67
恩施金苏商务咨询有限公司	154,000,000.00	154,000,000.00	154,000,000.00	154,000,000.00
佛山市融腾房地产有限公司	53,727,531.02	53,727,531.02	53,727,531.02	53,727,531.02
广东加利申房地产开发集团有限公司	229,885,111.27	169,739,398.80	229,885,111.27	62,053,191.28
广西瀚德集团有限公司	270,789,965.78	27,042,738.57	315,576,632.45	-
青岛金茂创富投资有限公司	104,000,000.00	104,000,000.00	104,000,000.00	104,000,000.00
青岛盛世嘉业商业发展有限公司	151,265,208.47	149,813,657.45	151,265,208.47	114,955,778.53
云南浩宏物流集团有限公司	165,332,183.35	63,289,656.84	166,895,129.26	42,065,505.27
珠海信正集团有限公司	223,782,363.02	195,484,863.02	223,782,363.02	131,857,176.07
珠海永安贸易有限公司	55,152,042.63	55,152,042.63	55,147,042.63	22,444,632.47
恒太置业（广州）有限公司	2,597,574,145.25	-	2,659,686,695.25	-
广东奥园置业有限公司	1,696,590,690.48	-	1,697,606,011.45	-
珠海市忠诚海乐商务服务有限公司	1,167,877,585.57	-	1,162,886,535.94	-
创鸿有限公司	536,410,360.20	-	536,410,360.20	-
中国奥园国际发展有限公司	472,649,707.41	-	472,649,707.41	-

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
广州市番禺金业房地产开发有限公司	403,527,262.70	-	433,421,562.84	-
Add Power Investments Ltd.	214,533,915.32	-	214,533,915.32	-
广州奥林匹克置业投资有限公司	168,225,481.59	-	168,223,981.59	-
广州奥美家酒店管理有限公司	89,126,195.51	-	85,282,848.93	-
苏州奥韵置业有限公司	72,023,068.75	-	72,023,068.75	-
广东山水禅林文化产业有限公司	1,007,766,263.81	-	1,007,766,263.81	-
广州德才教育科技投资有限公司	78,398,785.29	-	78,223,334.60	-

2. 应付项目

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	佛山穗誉置业有限公司	518,261,925.83	484,797,927.68
其他应付款	广东奥园奥买家电子商务有限公司	2,320,275,994.17	2,348,655,945.09
其他应付款	广东奥园国际贸易有限公司	895,597,499.53	895,597,399.53
其他应付款	广西奥瀚房地产开发有限公司	700,719,403.84	700,989,880.84
其他应付款	广西奥誉置业有限公司	121,067,852.03	122,255,167.70
其他应付款	广州奥昇置业有限公司	880,009,273.44	880,032,026.58
其他应付款	广州奥园集团材料设备采购有限公司	924,491,371.89	911,491,371.89
其他应付款	贵港市顾荣房地产开发有限公司	447,475,086.35	447,997,024.52
其他应付款	廊坊市天同宏基房地产开发有限公司	256,835,253.00	256,847,288.28
其他应付款	南京金基华海置业有限公司	296,469,492.09	260,426,265.10
其他应付款	湛江恒兴水产科技有限公司	391,673,271.18	378,470,682.22
其他应付款	株洲奥园房地产开发有限公司	77,419,236.00	77,713,283.34
其他应付款	青岛海唐置业有限公司	145,449,184.11	-
其他应付款	恩平金辉煌旅游开发有限公司	303,360,520.26	351,586,762.03
其他应付款	嘉善裕轩房地产开发有限公司	104,860,000.00	104,860,000.00
其他应付款	宁波凯铭置业有限公司	108,257,260.89	108,311,935.89
其他应付款	孝感裕恒房地产开发有限公司	169,000,000.00	169,000,000.00
其他应付款	永康凯滨置业有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00
其他应付款	广西瀚德集团有限公司	252,160,164.22	251,389,588.97
其他应付款	醴陵市保障性安居工程开发有限公司	123,415,757.00	118,715,757.00
其他应付款	平潭鼎新房地产发展有限公司	128,072,000.00	128,072,000.00
其他应付款	深圳国科展业实业发展有限公司	136,450,001.00	136,450,001.00
其他应付款	深圳市凯鹏实业发展有限公司	114,801,667.71	111,746,800.00

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	温州凯旸房地产有限公司	59,522,350.00	59,522,350.00
其他应付款	香港利申国际集团有限公司	124,503,610.17	124,503,610.17
其他应付款	珠海五洲物流有限公司	111,006,122.59	75,517,171.51
其他应付款	湖北工建投资发展有限公司	60,543,302.12	60,543,302.12
其他应付款	成都金证同洲科技有限公司	230,000,000.00	177,724,553.56
其他应付款	重庆时尚置业有限公司	64,137,339.95	64,147,852.95
其他应付款	沈阳南奥海景城置业有限公司	108,341,739.66	108,341,739.66
其他应付款	广州奥誉房地产开发有限公司	81,166,044.26	28,085,974.63
其他应付款	广东省奥园方旭投资有限公司	162,979,780.00	162,980,000.00
其他应付款	广州奥园建筑节能科技有限公司	237,869,384.90	237,184,010.03
其他应付款	沈阳都市华庭置业有限公司	374,481,414.58	374,481,414.58
其他应付款	沈阳金业创意城置业有限公司	374,720,400.27	372,985,098.25
其他应付款	广东奥园文化旅游集团有限公司	327,200,257.85	288,611,821.66
其他应付款	琼海市金辉煌旅游开发有限责任公司	650,000,000.00	650,000,000.00
其他应付款	重庆创冠房地产开发有限公司	480,574,943.91	565,116,688.41
其他应付款	创丰顾问有限公司	3,955,032,907.73	3,968,032,907.73
其他应付款	Add Lion Profits Ltd.	4,299,857,232.70	4,115,774,914.44
其他应付款	广州奥智投资有限公司	102,184,068.21	102,184,068.21
其他应付款	上海奥慧妍健康科技有限公司	316,756,032.64	49,191,119.87

十二、或有事项

1. 本集团按相关规定为本集团物业单位若干买家的银行融资提供担保。该等担保在下列较早者终止：（1）出具房屋产权证，此证一般平均在担保登记完成后两至三年内出具；（2）物业买家按揭贷款支付完毕时。根据担保条款，在担保期间，若该等买家拖欠按揭还款时，本集团须向银行偿还买家拖欠的按揭本金连同应计利息及罚金。在支付本息和罚金后，本集团有权接收相关按揭物业的法定业权。于 2023 年 12 月 31 日，本集团尚未解除的担保余额为人民币 538.58 亿元（2022 年 12 月 31 日：人民币 691.70 亿元）。

本集团管理层认为，该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该担保提取准备。

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十一（二）2 之说明。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

2. 截至资产负债表日，本集团及其子公司涉及多项未决诉讼，涉讼金额约人民币 559 亿元，其中融资相关涉讼金额约人民币 494 亿元，非融资相关涉讼金额约人民币 65 亿元。目前，公司正积极与相关方沟通协商处理方案，保障公司的持续经营，如公司能妥善解决，则存在和解的可能；如未能妥善解决，则公司相关资产存在被动处置的风险，将对公司的持续经营产生重大不利影响。

十三、承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司关于土地、建安、收购子公司以及投资合营企业已签订合同但未付款的约定资本项目支出约为人民币 140.10 亿元；与其他投资者就其合营企业已签约未付款的建安合同承诺份额为 36.19 亿元；本公司预期主要通过物业销售所得款项以及银行借款为该等承担提供资金。

2. 除上述重大承诺事项以外，截至 2023 年 12 月 31 日公司没有其他需要披露的承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团因银行及其他借款形成的债务余额人民币 28.08 亿元，由于有中国奥园集团股份有限公司对该债务提供担保，因此该债务包含在中国奥园集团股份有限公司的重组中，且中国奥园集团股份有限公司已于 2024 年 3 月 20 日完成重组。

十五、其他重要事项

1. 分部信息

于 2023 及 2022 年度，本集团主要从事房地产开发及相关业务，且经营活动均在中国大陆地区，因此本集团作为一个经营分部，无需编制分部报告。

奥园集团有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币列示)

十六、母集团财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以上	101,746,701.66	101,746,701.66
减：应收账款坏账准备	101,746,701.66	101,746,701.66
合计	-	-

(2) 本年应账款坏账准备情况

项目	2022 年 12 月 31 日	本年变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
2023 年	101,746,701.66	-	-	-	101,746,701.66
2022 年	101,746,701.66	-	-	-	101,746,701.66

2. 长期股权投资

项目	2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,023,587,362.27	3,029,946,100.17	12,993,641,262.10
对联营、合营企业投资	172,891,411.10	-	172,891,411.10
合计	16,196,478,773.37	3,029,946,100.17	13,166,532,673.20

项目	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,073,587,362.27	1,958,363,327.25	14,115,224,035.02
对联营、合营企业投资	309,389,372.47	-	309,389,372.47
合计	16,382,976,734.74	1,958,363,327.25	14,424,613,407.49

十七、财务报告批准

本财务报告于 2024 年 4 月 18 日由本集团执行董事批准报出。

奥园集团有限公司

二〇二四年四月十八日



会计师事务所

执业证书



名称：信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

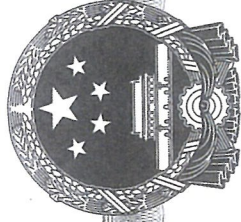
证书序号：0014624

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



名称 信永中和会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

经营范围

出资额 6000万元

成立日期 2012年03月02日

主要经营场所

北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2024年01月26日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 李文茜
证书编号: 3100000061708

年 y 月 m 日 d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 y 月 m 日 d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

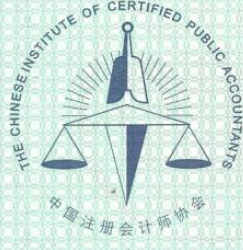
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

13



姓名 李文茜
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-11-12
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码 30503198111121044
Identity card No

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李文茜
310000120036
深圳市注册会计师协会



李文茜 3100000061708

证书编号:
No. of Certificate

3100000061708

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2018 年 y 月 m 日 d

2018 年 y 月 m 日 d

4

5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
转出协会盖章
转出协会盖章

转出协会盖章
转出协会盖章
转出协会盖章

转出协会盖章
转出协会盖章
转出协会盖章

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
转入协会盖章
转入协会盖章

转入协会盖章
转入协会盖章
转入协会盖章

转入协会盖章
转入协会盖章
转入协会盖章

同意调出 安永华明成都

2021.12.17

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限持证人使用，不得涂改、转借、出租、出借、转让。

三、注册会计师协会定期或不定期对持证人的业务进行抽查，如发现违规行为，将依法处理。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 涂晓峰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1984-10-9
Date of birth
工作单位 北京红日会计师事务所有限责任公司成都分所
Working unit
身份证号码 420203198410093719
Identity card No.



姓名:涂晓峰
证书编号:110002960089

证书编号:
No. of Certificate
110002960089

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 06 月 21 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2021.12.17
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

合格专用章
(四川)

