

债券代码：155688.SH

债券代码：163188.SH

债券代码：163911.SH

债券代码：188326.SH

债券简称：H 奥园 02

债券简称：H20 奥园 1

债券简称：H20 奥园 2

债券简称：H21 奥园

## 奥园集团有限公司

### 关于奥园集团有限公司 2024 年年度报告补充披露的公告

本公司全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

奥园集团有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2025 年 4 月 30 日公开披露了《奥园集团有限公司 2024 年度审计报告》、《奥园集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》（以下简称“2024 年年度报告”）。为帮助持有人更好的了解公司经营状况，保障持有人相关知情权，根据《上市规则》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等相关文件要求，公司就 2024 年年度报告有关数据补充说明如下：

#### 一、 存货

根据公司 2024 年年度报告披露，公司存货期末余额为 876.79 亿元，其中受限部分账面价值为 597.11 亿元，较上年末增加 101%；报告期内，公司计提存货跌价损失 155.43 亿元，同比增加 1038%。

##### 1、 存货受限情况

公司存货受限规模增加主要受公司诉讼事项影响所致。截至 2024 年 12 月 31 日，公司涉诉案件 291 起，涉讼金额约人民币 607.56 亿元，其中融资 184 起，相关涉讼金额约人民币 525.54 亿元，非融资 107 起，相关涉讼金额约人民币 82.02 亿元。一方面，随着各类诉讼案件逐步进入判决和执行阶段，公司存货因查封等原因受限；另一方面，公司在解决诉讼事项及与供应商纠纷过程中，会采

用以房抵债、对借款债权人增加抵押房产等措施，相关措施的实施也导致了公司受限存货规模增加。存货受限规模增加在一定程度上影响了公司的资产变现能力，且被查封资产存在被债权人低价处置的风险，进一步影响公司的偿债能力。公司已在采取措施，争取解决公司存货大规模受限情况，回归正常生产开发流程。

## 2、存货减值情况

公司根据会计准则的要求对存货按照成本与可变现净值孰低法测算，数据参数主要参考公司在售项目的销售均价或周边同类型业态的销售均价，基于谨慎性原则计提相应存货跌价准备，已足额计提了相应存货跌价准备。根据 2024 年末存货跌价准备计提情况，公司存货跌价损失涉及的主要项目如下：

项目 明细	所在 地区	项目业态	开发建设状态	存货 账面 原值	本年 计提 金额	存货 跌价 准备 期末 余额
项目 A	广州	公寓、商铺、车位	未竣工、未开盘	30.39	9.76	9.76
项目 B	咸阳	住宅、商铺、车位	未竣工、已开盘	24.58	6.25	6.62
项目 C	福州	住宅、商铺、车位	未竣工、未开盘	14.87	5.07	5.51
项目 D	开封	公寓、商铺、车位	未竣工、未开盘	15.47	3.60	3.71
项目 E	漳州	住宅、商铺、车位	已竣工、已开盘	13.99	4.26	4.26
合计				99.30	28.94	29.86

公司按企业会计准则的要求，对存货按照成本与可变现净值孰低计量，并进行了相应的会计处理。在可变现净值测算过程中，所涉及的关键参数的选取标准及依据的具体情况如下：

### 可变现净值的确认依据：

资产负债表日，公司遵照《企业会计准则第 1 号——存货》的规定，对存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

具体到房地产存货，对于开发产品，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；对于开发成本，在正常生产经营过程中以所开发项目的估计售价减去至项目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。

可变现净值的重要参数选取情况：

A、估计售价：区分已签约物业及未签约物业分别选取关键参数估计售价。对于已签约物业，按照实际签约价格进行确认；对于未签约物业，同时参照周边竞品的可比市场售价和公司已售产品的售价，并结合公司对未来市场预期及项目自身定位及去化因素等多种因素，进行合理估计。

B、至完工时估计将要发生的成本：按照项目目标成本、合约规划等确定的项目总成本减去已经实际入账的成本进行合理估计。

C、估计的销售费用和相关税费：结合项目具体情况并参考公司相同项目或类似项目的销售费用及税费水平进行合理估计。计提减值的主要原因是行业大环境下行的情况下，项目周边竞品售价相较 2023 年均有进一步下降，公司为加速回款降低销售价格，甚至部分项目出现计划售价低于单方成本的情况。公司结合项目基本情况、开发建设状态及持续开发能力、实际销售情况、所在地区市场情况，对存货可变现净值的重要参数进行合理估计，基于谨慎性原则计提相应存货跌价准备，已足额计提了相应存货跌价准备。

其中关于上表公司主要涉及到的计提存货跌价损失的房地产项目，具体说明如下：

1) 项目 A，该项目位于广州市，包含公寓、商铺、车位业态，目前尚未竣工、尚未开盘，存货减值测试中主要参考周边竞品销售价格，由于 2024 年参考周边竞品价格和 2023 年相比有所下降，特别是公寓的均价降幅约 50%。公司按照存货减值测试要求，将未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后计算减值准备金额。

2) 项目 B，该项目位于咸阳市，包含住宅、商铺、车位业态，目前未竣工、已开盘，受市场行情的影响，公司为加速回款降低售价，对比前期成交价格，预

估住宅需下调 1000-2000 元/m<sup>2</sup>，商铺需下调 3000-5000 元/m<sup>2</sup>；公司按照存货减值测试要求，将已售部分合同总价以及未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后计算减值准备金额。

3) 项目 C，该项目位于福州市，包含住宅、商铺、车位业态，目前未竣工、未开盘，公司结合周边竞品价格，采取谨慎的预期。该项目业态商铺 2023 年参考周边竞品销售价格后，预计单方售价 15,000 元，2024 年参考周边竞品销售价格后，预计单方售价 8,536.59 元，下降 43.09%。公司主要业态住宅的预计售价均价低于该业态的单方成本，公司按照存货减值测试要求，将未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后计算减值准备金额。

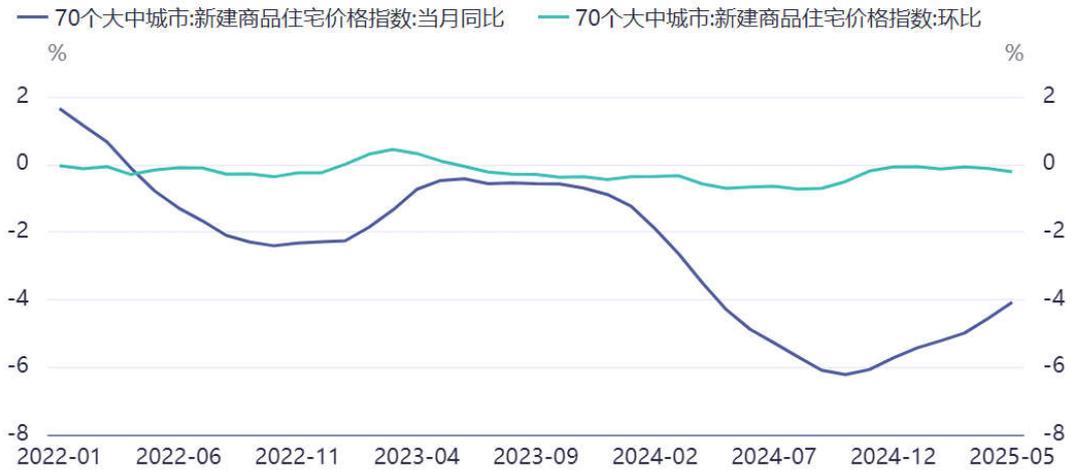
4) 项目 D，该项目位于开封市，包含公寓、商铺、车位业态，目前二期尚未竣工，未开盘，公司结合该项目一期售价及目前周边竞品价格，考虑到相应的税费与销售费用，公司按照存货减值测试要求，将未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后计算减值准备金额。

5) 项目 E，该项目位于漳州市，包含住宅、商铺、车位业态，目前已竣工，已开盘，受房地产市场下行影响，项目周边竞品竞争激烈，公司为加速回款降价销售。公司结合周边竞品及期后销售价格，采取谨慎的预期。该项目主要业态住宅 2023 年参考周边竞品销售价格后，预计单方售价 16,800 元，2024 年对比周边竞品销售价格和公司预售单价后，预计单方售价 13,569.79 元，下降 19.23%。公司按照存货减值测试要求，将已售部分合同总价以及未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后计算减值准备金额。

公司已结合主要房地产项目基本情况、开发建设状态及持续开发能力、实际销售情况、所在地区市场情况，对存货可变现净值的重要参数进行合理估计，基于谨慎性原则计提相应存货跌价准备，已足额计提了相应存货跌价准备。

### 3、行业毛利率变化情况

2023 年虽然市场出台了部分利好政策，各地的限制性政策也逐步放松，以促进房地产行业的复苏。但是这部分政策在 2024 年并未对市场预期有明显改善。根据统计数据显示，2024 年全国新建商品房价格仍呈下降趋势，如下图所示：



数据来源: 同花顺iFinD

基于 2024 年末的市场情况, 结合公司产品周边同类型物业售价以及项目其他期区的实际销售价格, 出于谨慎原则, 对减值测试的项目, 将已售部分合同总价以及未售部分预测金额, 减去目标总成本和相关税费后计算减值准备金额, 因此公司在本年计提了较大额的存货跌价准备。

公司根据会计准则的要求对存货按照成本与可变现净值孰低法测算, 基于谨慎性原则计提相应存货跌价准备, 已足额计提了相应存货跌价准备。

## 二、 其他应收款

根据 2024 年年度报告披露, 公司其他应收款期末余额为 409.92 亿元, 报告期确认信用减值损失 11.28 亿元, 同比增加 121%。

### 1、坏账计提方法

公司以预期信用损失为基础, 对其他应收款进行减值处理并确认损失准备。基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失, 以组合为基础进行评估时, 公司基于共同信用风险特征将其他应收款分为不同组别。公司采用的共同信用风险特征包括: 信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同, 或该客户信用风险特

征发生显著变化，例如客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等，公司对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

公司其他应收款主要包括应收土地及其他保证金、应收关联方往来款、应收其他往来等。根据应收款的性质和不同对手方的信用风险特征，本集团将其他应收款划分为 3 个组合，具体为：应收土地及其他保证金、应收关联方往来款、应收其他往来。

按上述方法分类披露公司其他应收款情况如下：

种类	账面余额	账面余额占比 (%)	坏账准备	坏账计提比例 (%)	账面价值
按单项计提坏账准备	30,865,287,139.15	62.03	7,019,982,769.63	22.74	23,845,304,369.52
按组合计提坏账准备	18,890,569,583.77	37.97	1,743,883,485.55	9.23	17,146,686,098.22
合计	49,755,856,722.92	100	8,763,866,255.18	17.61	40,991,990,467.74

针对应收关联方往来及信用风险特征已发生显著变化的其他往来，公司按照单项计算预期信用损失，考虑相关开发项目的情况或特定合作方的偿债能力，结合当前及未来的经济状况，进行减值损失的预计。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

## 2、主要其他应收款的基本情况

单位：亿元

对手方	账面余额	坏账准备	账龄	关联关系	款项性质
-----	------	------	----	------	------

客户 A	33.63	-	1 年以上	合营企业	关联往来
客户 B	31.74	2.25	1 年以上	合营企业	关联往来
客户 C	7.90	0.79	1 年以上	第三方	其他往来
客户 D	7.79	-	1 年以上	合营企业	关联往来
客户 E	7.10	0.71	1 年以上	第三方	其他往来
客户 F	2.98	2.67	1 年以上	合营企业	关联往来
客户 G	2.51	2.51	1 年以上	第三方	其他往来

1) 客户 A: 该应收款项为公司对合营企业项目开发的资金投入形成, 预计项目未来完成开发、实现房产销售时回款, 目前未逾期; 该合营企业项目位于广州市, 目前已开盘, 24 年首次交付, 经营和财务情况未出现重大异常, 公司已对该合营企业项目开发完毕后净资产进行预计, 通过比较公司占该合营企业项目开发完毕后预计净资产权益价值和已投入资金大小, 预计公司在该项目的未来现金流入可覆盖目前已投入成本, 不存在回收风险, 因此应收该合营企业款项无需计提坏账准备。

2) 客户 B: 该应收款项为公司对合营企业项目开发的资金投入形成, 预计项目未来完成开发、实现房产销售时回款, 目前未逾期, 该合营企业项目位于珠海市, 目前已开盘, 24 年首次交付, 经营和财务情况未出现重大异常, 公司已对该合营企业项目开发完毕后净资产进行预计, 通过比较公司占该合营企业项目开发完毕后预计净资产权益价值和已投入资金大小, 预计公司在该项目已投入成本中有 2.25 亿元无法收回, 公司已对应收该合营企业款项计提坏账准备 2.25 亿元。

3) 客户 C: 该款项为与第三方的其他往来, 经公开信息查询, 该客户为国有控股企业, 且未发现其经营和财务情况出现重大异常的情形, 该客户信用风险特征未发生显著变化, 期末按照组合计提坏账 0.79 亿元。

4) 客户 D: 该应收款项为公司对合营企业项目开发的资金投入形成, 预计项目未来完成开发、实现房产销售时回款, 目前未逾期; 该合营企业项目位于株洲市, 目前已开盘、未全部竣备, 经营和财务情况未出现重大异常, 公司已对该合

营企业项目开发完毕后净资产进行预计，通过比较公司占该合营企业项目开发完毕后预计净资产权益价值和已投入资金大小，预计公司在该项目的未来现金流入可覆盖目前已投入成本，不存在回收风险，因此应收该合营企业款项无需计提坏账准备。

5) 客户 E：该款项为预付合作方深圳石龙坑项目城市更新合作款，目前项目前期拆补签约工作由合作方主导，且已进入尾声，相关工作正常推进中；同时专规方案已报更新局审批，待更新局召开片区增量博弈会议。因此，该款项信用风险特征未发生显著变化，期末按照组合计提坏账 0.71 亿元。

6) 客户 F：该应收款项为公司对合营企业项目开发的资金投入形成，预计项目未来完成开发、实现房产销售时回款，目前未逾期；该合营企业项目位于株洲市，目前已开盘、未全部竣备，经营和财务情况未出现重大异常，公司已对该合营企业项目开发完毕后净资产进行预计，通过比较公司占该合营企业项目开发完毕后预计净资产权益价值和已投入资金大小，预计公司在该项目已投入成本中有 2.67 亿元无法收回，公司已对应收该合营企业款项计提坏账准备 2.67 亿元。

7) 客户 G：该款项为收购嘉利仓码头项目时账面已挂账的应收第三方款项，公司收购项目后多次联系对方偿还未果，2021 年原合作方反馈该第三方经营困难且已经无法联系，预计难以收回，已于 21 年全额计提坏账准备 2.51 亿元。

公司基于谨慎性原则，对信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，对应收该客户款项按照单项计提损失准备，对应收客户经营和财务情况进行分析，结合其回款安排单独确认损失准备；对信用风险相同且没有发生显著变化的组合，根据账龄按照一定的比例计提相应的坏账准备。因此，公司已根据会计准则的要求以预期信用损失为基础，对其他应收款进行减值处理并确认损失准备，已足额计提了相应坏账准备。

### 三、 投资性房地产

公司所持投资性房地产主要包括商业综合体（购物中心）、商铺、写字楼及物流园等业态，根据 2024 年年度报告披露，公司投资性房地产期末余额为 70.41 亿元，采用公允价值模式进行后续计量，报告期内公司确认公允价值变动损失

4.08 亿元，同比减少 42%。根据企业会计准则，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。公司已聘请专业评估机构：仲量联行企业评估及咨询有限公司（以下简称“评估机构”）对投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的期末公允价值。以下是公司投资性房地产期末计量所使用的评估方法及参数：

投资性物业分类	2024 年期末公允价值 (元)	评估方法	重要参数
已竣工投资性房地产	5,901,667,562.20	收益法	收益率
			单位租金
已竣工投资性房地产	23,500,000.00	直接比较法	单位售价
小计	5,925,167,562.20		
在建投资性房地产	1,113,755,029.05	假设开发法	预计完工价值
			销售利润率
			费率
			预计未来需支出的建安费用
在建投资性房地产 (未开发)	2,204,770.57	直接比较法	相似的净地交易价格
小计	1,115,959,799.62		
合计	7,041,127,361.82		

以下是本公司所持重大投资性房地产（2024 年期末公允价值高于人民币 4 亿元的项目，累计占总投资性房地产期末余额 52%）所使用的估值方法以及参数情况的进一步说明：

项目	所在城市	业态	状态	建筑面积 (平方米)	2023年公允价值变动损益 (元)	2024年公允价值变动损益 (元)	2024年期末 公允价值(元)	评估 方法	2024年期末评估参数	2024年公允价值亏损原因
项目A	重庆	购物中心	运营中	47,196.92	-4,400,000.00	-22,000,000.00	484,000,000.00	收益法	收益率: 4.5% 单位租金: 38~126元/平方米/月	2023年底, 周边新开业了龙湖焕城天街, 分流了部分客群, 导致零售租户续租意愿下降。受到新开商业综合体的竞争影响, 周边同等类型商业综合体租金略受影响, 只能以价换量, 导致项目估值进一步下跌。
项目B	江门	购物中心	运营中	62,452.37	-42,400,000.00	-62,600,000.00	596,100,000.00	收益法	收益率: 5.0% 单位租金: 35~101元/平方米/月	江门作为三线城市, 深受大环境影响。自23年开始, 空置率较高。24年仍无太多改善。主要表现为主力店撤场、缩减租赁面积等。  为提升空置率, 24年新签租约中大部分租约期

										限较短、且租金较低。 综合上述因素，24年估值进一步下跌。
项目C	玉林	购物中心	运营中	60,346.00	-27,500,000.00	-23,600,000.00	404,700,000.00	收益法	收益率：5.5% 单位租金：28~80元/平方米/月	玉林作为四线城市，商业综合体体量已趋于饱和。24年整体的项目空置率依然没有得到较好改善。综合考虑市场租金下行的现状以及项目给予较低的租金促进租户回笼现金流的情况，24年估值较23年估值略有下降。
项目D	珠海	写字楼	运营中	52,235.53	-49,100,000.00	-31,400,000.00	694,600,000.00	收益法	收益率：5.0%~5.25% 单位租金：76~89元/平方米/月	项目位于珠海金湾区，周边同类竞品多且配套成熟度仍未得到明显改善，租金压力进一步家具。因此24年估值下跌。

项目 E	南京	物流园	运营中	171,945.85	3,000,000.00	-51,100,000.00	1,013,300,000.00	收益法	<p>收益率：5.75%~6.0%</p> <p>单位租金：24~68 元/平方米/月</p>	项目所处的龙潭片区是物流园聚集地。而周边的深国际物流园 24 年也正式开园，对项目运营产生了较大的引流作用。且因国际形势影响，外贸、汽车等行业也受到了一定冲击。上述情况导致项目空置率进一步攀升。24 年估值已综合考虑上述因素影响，相比 23 年估值进一步下滑。
项目 F	武汉	写字楼	在建	53,901.14	-20,700,000.00	-22,800,000.00	483,100,000.00	假设开发法	<p>收益率：5.0%</p> <p>单位租金：66 元/平方米/月</p> <hr/> <p>预计完工价值：641,200,000 元</p> <p>销售利润率：5.0%</p> <p>费率：预计完工价值的 4%</p> <p>预计未来需支出的建安费用：109,300,000 元</p>	综合考虑 24 年武汉新增商业体量超 50 万平方米，重点新增武汉 SKP、武汉万象城二期、光谷大悦城二期等有名商业体，竞争压力攀升，预计落成后将面临较大的招商压力，导致空置率承压。因此预计完工价值有所下降。

公司投资性房地产的公允价值系根据资产竣工、在建等不同状态，采用收益法、比较法及假设开发法等评估方法予以确定，公司投资性房地产的公允价值已经过专业评估机构评估确认。

综上，公司投资性房地产的账面价值已经过合理评估，公允价值变动确认合理

#### 四、 公司债券增信项目情况

前期均已按照展期议案办妥相关的权利确认手续，2024 年，主要增信措施中有 5 个项目受到市场影响存在减值迹象并已计提减值，整体平均减值率为 4.48%，各项目减值情况如下：

项目名	增信债券	性质	原值合计	减值合计
湖南省 A 项目	H 奥园 02	股权收益权	45,565.60	10,782.06
广东省 A 项目	H20 奥园 1	转让收益权	39,213.28	10,658.80
广东省 B 项目	H20 奥园 1	保证担保	-	-
湖北省 A 项目	H20 奥园 2 H21 奥园	股权收益权	115,347.21	5,962.33
安徽省 A 项目	H 奥园 02	股权收益权	96,686.80	16,935.39
广东省 C 项目	H20 奥园 1	股权收益权	185,134.40	4,261.71
山东省 A 项目	H20 奥园 1	股权收益权	270,420.67	-
广东省 D 项目	H20 奥园 2 H21 奥园	股权收益权	563,088.34	-
其他			72,974.46	13,599.17
合计			1,388,430.76	62,199.46
平均减值率				4.48%

上述增信措施目前均尚未达到分配收益履行偿债义务的阶段，增信措施系根据持有人会议增加的担保措施，债券持有人会议对增信资产中的资金使用等事项进行了约定，因市场环境原因造成的增信减值事项，不违反持有人会议相关约定。

公司已于《奥园集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》中对公司2024年末主要资产、负债等事项重大变动进行了披露。为帮助持有人更好的了解公司经营状况，公司于本公告中对资产减值等重大变动情况进行了补充披露。除上述事项外，公司暂无其他关于2024年年度报告需补充披露的事项。

(本页无正文，为《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2024 年年度报告补充披露的公告》之盖章页)

