

债券代码：155688.SH

债券简称：H 奥园 02

债券代码：163188.SH

债券简称：H20 奥园 1

中国国际金融股份有限公司
关于奥园集团有限公司2024年年度报告
补充披露的临时受托管理事务报告

债券受托管理人
中国国际金融股份有限公司

二〇二五年九月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及奥园集团有限公司（以下简称“发行人”、“奥园集团”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由债券受托管理人中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

一、公司债券基本情况

截至本报告出具日，由中金公司担任受托管理人且尚在存续期的公司债券情况如下表所示：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)
1	奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	H 奥园 02	155688.SH	2019-9-3	2026-4-30	14.17
2	奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）	H20 奥园 1	163188.SH	2020-3-3	2026-4-30	25.22

二、重大事项

中金公司关注到发行人于 2025 年 8 月 29 日公开披露《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》（以下简称“年报补充公告”），公告内容主要是发行人针对 2024 年公司债券年度报告进行补充披露，中金公司作为“H 奥园 02”及“H20 奥园 1”的受托管理人针对公告内容进行核查，发行人公告主要内容及中金公司核查结论如下：

（一）发行人针对存计提货跌价准备的补充披露

根据发行人 2024 年年度报告披露，发行人存货期末余额为 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，发行人计提存货跌价损失 155.43 亿元，同比增加 1038%。发行人针对存货受限规模大幅上升的原因，存货跌价准备计提标准以及存货跌价准备计提较大的存货项目进行了补充披露。同时，结合 2024 年度中国新建商品房住宅价格指数，对公司计提较大规模存货跌价准备的合理性进行了分析。具体内容参见发行人的年报补充公告。

受托管理人核查意见：受托管理人经查阅《奥园集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》、《奥园集团有限公司 2024 年度审计报告》及受托管理人对

发行人失信被执行信息的持续跟踪记录，认为发行人对存货受限规模大幅上升的说明具备一定的合理性。受托管理人经查阅《奥园集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》、《奥园集团有限公司 2024 年度审计报告》、检索第三方网站商品房销售价格数据、查阅中国统计局官网公布的 70 个大中城市新建商品住宅价格指数，认为发行人针对存货计提跌价准备采用的方法与审计报告中披露的会计政策相符，同时发行人针对存货计提跌价准备与 2024 年度中国新建商品住宅价格指数变动趋势相符。

（二）发行人针对其他应收款计提坏账准备的补充披露

根据发行人 2024 年年度报告披露，发行人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%。发行人针对其他应收款坏账准备计提依据，主要客户坏账准备计提明细等进行了补充披露。具体内容参见发行人的年报补充公告。

受托管理人核查：经受托管理人查阅《奥园集团有限公司 2024 年度审计报告》，2024 年末，发行人针对其他应收款坏账准备计提 12.79 亿元，收回/转回 1.61 亿元，其他应收款坏账计提金额扣除收回/转回金额即为计入当年信用减值损失金额，2024 年其他应收款信用减值损失为 11.18 亿元。2023 年末，发行人针对其他应收款坏账准备计提 14.38 亿元，收回/转回 9.32 亿元，2023 年其他应收款信用减值损失为 5.06 亿元。根据上述明细数据，2024 年信用减值损失较 2023 年同比变化较大，主要系因其他应收款收回/转回规模差异所致。

经受托管理人核查发行人针对部分其他应收款计提减值准备的相关表述，其计提依据与审计报告中披露的其他应收款坏账准备计提方法相匹配，未发现重大异常情况。

综上所述，经受托管理人核查，发行人 2024 年其他应收款坏账准备计提金额较 2023 年末未发生重大变动，计提依据符合审计报告中约定的会计政策，2024 年度信用减值损失较上年同期的变动较大主要由收回/转回其他应收款坏账准备的差异所致。

（三）发行人针对投资性房地产公允价值变动的补充披露

根据发行人 2024 年年度报告披露，发行人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，报告期发行人确认公允价值变动损失 4.08 亿元，同比减少 42%。发行人针对投资性房地产公允价值评估方法及评估依据，主要投资性房地产项目公允价值变动情况及原因等进行了补充披露。具体内容参见发行人的年报补充公告。

受托管理人核查：经受托管理人查阅《奥园集团有限公司 2024 年度审计报告》及仲量联行企业评估及咨询有限公司（以下简称“评估机构”）针对发行人投资性房地产出具的评估报告，发行人投资性房地产的公允价值系根据合理的评估方法得出，未见明显异常。

2023 年末，发行人投资性房地产账面价值为 87.20 亿元，2024 年末，投资性房地产账面价值为 70.41 亿元，较 2023 年末减少 16.79 亿元。发行人投资性房地产公允价值变动损失减少与发行人投资性房地产账面价值持续下降存在一定的关联性。

综上所述，经受托管理人核查，发行人投资性房地产公允价值系根据合理的评估方法得出且经过评估机构确认，公允价值损失的减少与投资性房地产账面价值持续下降也存在一定的关联性。

（四）发行人针对存续债券增信资产减值情况的补充披露

根据发行人 2024 年年度报告披露，发行人及相关方为公司债券提供了项目股权收益质押以及相关方保证（以下合称增信措施）。发行人当前存续公司债券各增信资产的减值情况进行了补充披露，平均减值率为 4.48%。具体内容参见发行人的年报补充公告。

受托管理人核查：中金公司所受托的 H 奥园 02 和 H20 奥园 1 提供的增信措施均已办妥相关登记手续。增信资产担保能力主要依赖资产处置及销售回款，存在不确定性。已停工项目资产因处置进展缓慢，实际保障能力较弱，需依赖资产重组或政府协调推进复工。受托管理人将持续关注市场波动及担保主体的履约能力。

经查阅发行人针对增信资产的减值计提情况以及展期时持有人会议的相关约定，债券持有人会议审议通过的议案中未对增信资产发生减值设置特殊约定，增信资产的减值不存在触发投资者保护条款的情形。

综上所述，经受托管理人核查，发行人增信资产减值对公司债券未来的偿付产生一定的不利影响，减值事项不涉及触发投资者保护条款。

三、影响分析

根据发行人 2024 年年度报告披露，2024 年度发行人存货跌价准备计提规模较大，其他应收款坏账准备计提规模较大，投资性房地产的公允价值呈下降趋势，针对存续公司债券的增信资产出现一定的减值情形，经受托管理人核查，上述各项损失的确认符合发行人会计政策，且与房地产市场价格变动趋势相匹配。上述各项损失的确认进一步确认了发行人偿债能力的持续下滑，对存续公司债券的偿付不确定性增加，敬请广大投资者关注相关风险，审慎进行投资决策。发行人补充披露的具体内容参见发行人的年报补充公告。

四、提醒投资者关注的事项

中金公司作为“H 奥园 02”“H20 奥园 1”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，就有关事项与发行人进行了沟通核实，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。中金公司将持续关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，及时披露相关信息，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本次债券《受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责，提醒发行人做好信息披露等工作。敬请广大投资者及时关注公告，注意投资风险、并对相关事宜作出独立判断。同时，中金公司提示持有人务必根据上海证券交易所公司债券的交易规则，合法合规进行债券交易，不得开展内幕交易，不得违规操作或扰乱市场秩序。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份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临时受托管理事务报告》之盖章页）



中国国际金融股份有限公司

2025年9月4日