

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國奧園集團股份有限公司

China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績公告

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「奧園」或「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核全年業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
營業額	(4)		
客戶合同		49,767,069	67,554,967
租賃		254,547	238,825
總營業額		50,021,616	67,793,792
銷售成本		(61,956,498)	(51,712,570)
(毛損)／毛利		(11,934,882)	16,081,222
其他收入、收益及虧損淨額	(6)	(13,138,832)	3,105,741
投資物業公平值變動		95,844	117,454
轉為投資物業後確認可供銷售物業的公平值變動		-	162,046
銷售及分銷開支		(2,536,220)	(2,530,938)
行政開支		(3,920,746)	(3,330,082)
出售附屬公司(虧損)／收益		(2,506,669)	1,227,798
應佔合營企業業績		(443,107)	(229,075)
應佔聯營公司業績		(75,550)	10,531
融資成本	(7)	(1,777,276)	(1,006,170)
除稅前(虧損)／溢利	(8)	(36,237,438)	13,608,527

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
所得稅抵免／(開支)	(9)	<u>749,892</u>	<u>(6,557,481)</u>
年內(虧損)／溢利		<u>(35,487,546)</u>	<u>7,051,046</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		<u>(33,074,609)</u>	5,907,550
非控股權益		<u>(2,412,937)</u>	1,143,496
		<u>(35,487,546)</u>	<u>7,051,046</u>
其他全面(開支)／收益			
將不會於其後期間重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具之 公平值(虧損)／收益：		<u>(72,081)</u>	19,470
於其後期間可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>(16,559)</u>	32,133
年內其他全面(開支)／收益		<u>(88,640)</u>	51,603
年內全面(開支)／收益總額		<u>(35,576,186)</u>	<u>7,102,649</u>
以下人士應佔：			
－本公司股東		<u>(33,163,249)</u>	5,957,410
－非控股權益		<u>(2,412,937)</u>	1,145,239
		<u>(35,576,186)</u>	<u>7,102,649</u>
每股(虧損)／盈利(人民幣分)			
基本	(11)	<u>(1,214.45)</u>	218.84
攤薄	(11)	<u>(1,214.45)</u>	<u>218.71</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,121,069	4,188,978
使用權資產		1,122,439	1,622,716
投資物業		14,147,700	12,408,539
商譽		875,737	688,144
無形資產		91,932	282,038
於合營企業的權益		2,696,282	6,735,883
於聯營公司的權益		1,667,386	4,008,334
按公平值計入損益之金融資產		214,727	249,784
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		479,317	628,517
遞延稅項資產		4,011,528	1,636,606
收購一間附屬公司已付訂金		–	81,600
收購物業、廠房及設備已付訂金		31,289	41,382
收購合營企業已付訂金		–	877,611
應收附屬公司非控股股東款項		–	27,000
應收合營企業款項		–	1,292,472
貿易及其他應收款	(12)	–	259,433
非流動資產總值		29,459,406	35,029,037
流動資產			
可供銷售物業		152,482,119	158,280,712
存貨		208,066	265,954
貿易及其他應收款	(12)	34,664,054	29,167,308
應收附屬公司非控股股東款項		4,783,687	5,548,176
應收合營企業款項		13,555,280	21,916,040
應收聯營公司款項		447,528	1,040,784
按公平值計入損益之金融資產		52,342	791,042
可收回稅金		5,104,409	3,613,743
受限制銀行存款		9,152,960	17,521,833
銀行結餘及現金		9,262,210	52,503,827
分類為持有待售資產		229,712,655	290,649,419
		2,250,746	–
流動資產總值		231,963,401	290,649,419

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	(13)	50,431,777	40,557,088
按公平值計入損益之金融負債		–	29,050
合同負債		70,954,970	69,039,857
應付附屬公司非控股股東款項		3,863,048	5,481,613
應付合營企業款項		12,300,210	23,938,123
應付聯營公司款項		1,185,393	683,862
稅項負債		10,280,800	11,732,743
銀行及其他借款		83,295,322	38,514,135
租賃負債		196,733	148,036
優先票據及債券撥備		29,481,330	13,753,322
		–	2,274,284
		<u>261,989,583</u>	<u>206,152,113</u>
與分類為持有待售資產直接相關的負債		<u>1,725,227</u>	<u>–</u>
		<u>263,714,810</u>	<u>206,152,113</u>
流動負債總額		<u>263,714,810</u>	<u>206,152,113</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(31,751,409)</u>	<u>84,497,306</u>
總資產減流動負債		<u>(2,292,003)</u>	<u>119,526,343</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		1,632,119	42,439,159
遞延稅項負債		1,570,996	1,959,942
租賃負債		1,447,449	521,361
優先票據及債券		–	20,166,368
遞延收入		587,222	186,867
		<u>5,237,786</u>	<u>65,273,697</u>
非流動負債總額		<u>5,237,786</u>	<u>65,273,697</u>
(負債)/資產淨值		<u>(7,529,789)</u>	<u>54,252,646</u>
權益			
資本及儲備			
股本		27,726	25,567
儲備		(15,532,523)	18,527,320
		<u>(15,504,797)</u>	<u>18,552,887</u>
本公司股東應佔權益		<u>(15,504,797)</u>	<u>18,552,887</u>
非控股權益		<u>7,975,008</u>	<u>35,699,759</u>
		<u>(7,529,789)</u>	<u>54,252,646</u>
總權益		<u>(7,529,789)</u>	<u>54,252,646</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 綜合財務報表的編製基準

於批准綜合財務報表時，本公司董事（「董事」）已合理預期本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製綜合財務報表時，彼等繼續採用持續經營會計基礎。

持續經營基礎

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣354.88億元及經營現金流出淨額。於二零二一年十二月三十一日，由於還款違約及交叉違約，本集團的流動負債（在將計劃還款日期超過二零二一年十二月三十一日後一年的若干銀行及其他借款以及優先票據及債券重新分類為流動負債後）超過流動資產約人民幣317.51億元。同日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據及債券合共為人民幣1,144.08億元，其中人民幣1,127.77億元將於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外，本集團承擔（包括分佔與投資者就其合營企業共同作出的承擔）合共約為人民幣288.89億元，而本集團銀行結餘及現金總額（包括受限制銀行存款）約為人民幣184.15億元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已拖欠若干銀行及其他借款約人民幣80.02億元及優先票據及債券約人民幣12.51億元。該等事件觸發本集團若干其他銀行及其他借款以及優先票據及債券違約及交叉違約條款。因此，相關銀行及金融機構有權要求本集團即時償還銀行及其他借款約人民幣584.37億元以及優先票據及債券約人民幣282.3億元。於二零二一年十二月三十一日後及截至本綜合財務報表日期，除上述銀行及其他借款以及優先票據及債券外，本集團尚未償還到期償還的銀行借款及其他借款約人民幣180.86億元。此外，於二零二一年十二月三十一日及直至本綜合財務報表日期，本集團一直及正因各種原因被多方起訴。該等事件或情況表明，存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。

鑒於該等情況，董事在評估本集團是否具備足夠財務資源持續經營以及在編製本綜合財務報表時採用持續經營基準是否適當時，已考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用資金來源。為改善本集團的流動性及現金流以維持持續經營，本集團已實施或正在實施以下措施：

- (a) 本集團與其財務及法律顧問與境外債權人保持積極溝通，以制定並達成實際可行的境外全面債務重組計劃（「全面重組」），旨在解決目前的流動性問題，改善本集團的信用狀況，保障所有持份者的利益。

本集團與本公司所發行的若干境外優先債券及票據持有人組成的臨時小組（「臨時小組」）及其各自顧問進行建設性討論，以達成一致同意的全面重組。全面重組將為本集團提供具持續性的資本結構，為所有持份者創造長期價值。截至本綜合財務報表批准日期，本集團已與臨時小組協定全面重組的重要商業條款。基於近期取得的成果，董事相信彼等最終將就全面重組達致結論。

- (b) 本集團一直積極與境內公開市場債券投資者磋商債務的展期事宜。截至本綜合財務報表批准日期，本集團就本金及相關利息合共約人民幣68.34億元作出經修訂還款安排，還款期延長至二零二六年，利率不變。

本集團亦一直與其他境內貸款人積極磋商借款展期。截至本綜合財務報表批准日期，本集團與若干境內金融機構達成合同安排，本金金額約人民幣197.51億元借款的現有境內融資安排獲展期。

董事認為，本集團能夠完成其他境內公開市場債券及境內融資安排的展期。

- (c) 本集團一直積極尋找並將繼續尋找出售資產的潛在機會，增加流動資金，緩解或解決債務問題。

- (d) 為確保業務的穩定及可持續經營，本集團整合及優化資源，盤活項目建設及銷售，降低營運開支，全力改善流動資金狀況。

(I) 本集團將繼續採取措施，加快在建及已竣工項目的預售及銷售，加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款。

(II) 本集團優先確保項目交付。截至本綜合財務報表批准日期，本集團大部分物業發展項目正如期推進。本集團將繼續確保物業發展項目的竣工及交付。

(III) 本集團對組織架構進行調整，以減少管理層級、提高管理效率，有效控制成本及開支。本集團將繼續積極評估額外措施，進一步減少非必要開支。

(IV) 本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案，以應對在現階段尚未有明確結果的索賠及爭議。

考慮到上述計劃及措施，及管理層所編製涵蓋不少於自二零二一年十二月三十一日起計十二個月期間的本集團現金流量預測，董事認為本集團將具備足夠營運資金，並應付到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基礎編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

倘上文所述計劃及措施未能達到預期效果，本集團未必能夠以持續經營方式經營，則必須作出調整，以將本集團資產的賬面值減少至可變現金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。所有該等潛在調整的影響並未於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂

於本年度強制生效的對國際財務報告準則的修訂

於本年度，本集團已應用下列對國際財務報告準則的修訂，該等修訂就編製綜合財務報表而言於自二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效。

國際財務報告準則第16號之修訂	<i>新冠肺炎相關租金寬免</i>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則 第4號及國際財務報告準則第16號之修訂	<i>利率基準改革 – 第二階段</i>

除下文所述者外，於本年度應用國際財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對本綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂，利率基準改革 – 第二階段

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂解決先前修訂中未處理之問題，即現行利率基準由替代性無風險利率(「無風險利率」)取代時對財務報告之影響。該等修訂提供可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合同現金流量的基準之變動時，如變動因利率基準改革直接引致，而釐定合同現金流量的新基準經濟上等同於緊接變動前的基準，則允許在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過國際財務報告準則第9號的一般規定處理，計量及確認對沖無效性。該等修訂亦提供暫時性寬免措施，於無風險利率被指定為風險組成部分時，實體可不必滿足可單獨識別的規定。這項寬免允許實體在指定對沖時，假設已經符合可獨立識別的要求，前提是實體合理預計無風險利率風險部分將於未來24個月內變為可獨立識別。另外，該等修訂要求實體披露額外資料，讓財務報表使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

根據於二零二一年十二月三十一日的中國貸款市場報價利率，本集團擁有若干以人民幣計值的計息銀行貸款。本集團預期，中國貸款市場報價利率將繼續存在，且利率基準改革並無對本集團按中國貸款市場報價利率計息的借款產生影響。倘該等借款的利率於日後期間被無風險利率取代，本集團將於滿足「在經濟上相當」準則時在修訂該等借款時應用上述可行權宜方法，並預期並無因應用該等變動的修訂而產生重大修訂收益或虧損。

4. 營業額

客戶合同收益分析

	截至二零二一年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	34,832,198	—	—	34,832,198
商業性公寓	5,146,343	—	—	5,146,343
零售商舖及其他	3,840,666	—	—	3,840,666
低密度住宅	1,741,888	—	—	1,741,888
	<u>45,561,095</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,561,095</u>
其他				
物業管理服務	—	—	1,628,858	1,628,858
其他	—	—	2,577,116	2,577,116
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,205,974</u>	<u>4,205,974</u>
客戶合同收益	45,561,095	—	4,205,974	49,767,069
物業投資				
商業及零售商舖	—	254,547	—	254,547
	<u>—</u>	<u>254,547</u>	<u>—</u>	<u>254,547</u>
總計	<u>45,561,095</u>	<u>254,547</u>	<u>4,205,974</u>	<u>50,021,616</u>
收益確認時間				
於某一時點	45,561,095	—	2,595,737	48,156,832
於一時段內確認	—	—	1,610,237	1,610,237
	<u>45,561,095</u>	<u>—</u>	<u>4,205,974</u>	<u>49,767,069</u>
租金收入	—	254,547	—	254,547
	<u>—</u>	<u>254,547</u>	<u>—</u>	<u>254,547</u>
總計	<u>45,561,095</u>	<u>254,547</u>	<u>4,205,974</u>	<u>50,021,616</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	52,639,605	–	–	52,639,605
商業性公寓	4,404,197	–	–	4,404,197
零售商舖及其他	3,445,901	–	–	3,445,901
低密度住宅	3,926,921	–	–	3,926,921
	<u>64,416,624</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>64,416,624</u>
其他				
物業管理服務	–	–	951,137	951,137
其他	–	–	2,187,206	2,187,206
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,138,343</u>	<u>3,138,343</u>
客戶合同收益	64,416,624	–	3,138,343	67,554,967
物業投資				
商業及零售商舖	–	238,825	–	238,825
	<u>–</u>	<u>238,825</u>	<u>–</u>	<u>238,825</u>
總計	<u><u>64,416,624</u></u>	<u><u>238,825</u></u>	<u><u>3,138,343</u></u>	<u><u>67,793,792</u></u>
收益確認時間				
於某一時點	64,416,624	–	2,014,255	66,430,879
於一時段內確認	–	–	1,124,088	1,124,088
	<u>64,416,624</u>	<u>–</u>	<u>3,138,343</u>	<u>67,554,967</u>
租金收入	–	238,825	–	238,825
	<u>–</u>	<u>238,825</u>	<u>–</u>	<u>238,825</u>
總計	<u><u>64,416,624</u></u>	<u><u>238,825</u></u>	<u><u>3,138,343</u></u>	<u><u>67,793,792</u></u>

5. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料專注於業務類型。本集團根據國際財務報告準則第8號營運分部的可呈報及營運分部如下：

物業發展 – 發展及銷售物業

物業投資 – 租賃投資物業

其他 – 經營酒店、提供物業管理服務、銷售商品及提供服務

在達成本集團可呈報分部時並無合併營運分部。以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>45,561,095</u>	<u>254,547</u>	<u>4,205,974</u>	<u>50,021,616</u>
分部業績	<u>(28,399,301)</u>	<u>140,898</u>	<u>(3,679,786)</u>	<u>(31,938,189)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				1,377,070
出售附屬公司虧損				(2,506,669)
未分配企業開支				(873,717)
應佔合營企業業績				(443,107)
應佔聯營公司業績				(75,550)
融資成本				<u>(1,777,276)</u>
除稅前虧損				<u>(36,237,438)</u>

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>64,416,624</u>	<u>238,825</u>	<u>3,138,343</u>	<u>67,793,792</u>
分部業績	<u>11,318,952</u>	<u>282,472</u>	<u>153,656</u>	11,755,080
其他收入、收益及虧損淨額				2,242,650
出售附屬公司收益				1,227,798
未分配企業開支				(392,287)
應佔合營企業業績				(229,075)
應佔聯營公司業績				10,531
融資成本				<u>(1,006,170)</u>
除稅前溢利				<u>13,608,527</u>

可呈報及營運分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部所產生溢利或虧損，並未分配中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、其他收入、收益及虧損的若干金額、出售附屬公司(虧損)／收益、應佔合營企業及聯營公司業績及融資成本)。此乃為作出資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方式。

地區資料

本集團經營業務及非流動資產地點主要位於中華人民共和國(「中國」)。有關本集團來自外部客戶收益的資料根據經營地點呈列。有關本集團非流動資產的資料根據資產的地理位置呈列。除指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之金融資產、遞延稅項資產、貿易及其他應收款、應收附屬公司非控股股東款項及合營企業款項外，所有非流動資產均分配至可呈報及營運分部。

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日的	
	來自外部客戶的收益		非流動資產	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國大陸	48,812,656	65,415,071	24,373,537	30,555,174
香港	—	—	328,854	322,535
澳洲	1,200,157	2,371,676	5,170	7,947
加拿大	8,803	7,045	46,273	49,569
	50,021,616	67,793,792	24,753,834	30,935,225

有關主要客戶的資料

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總收益超過10%。

6. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
匯兌收益淨額	(805,277)	(1,839,745)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	(19,720)	(80,285)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動虧損	-	9,889
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	(23,945)	-
結構性存款之投資回報	-	(12,315)
銀行利息收入	(820,010)	(781,226)
其他利息收入	(103,106)	(168,689)
政府補貼*	(23,882)	(150,593)
出售物業、廠房及設備虧損	173,815	79,518
出售合營企業虧損／(收益)	98,469	(252,197)
出售聯營公司收益	(765)	-
貿易及其他應收款減值虧損	6,344,987	121,509
應收附屬公司非控股股東(「非控股權益」)款項減值虧損	2,034,996	-
應收合營企業款項減值虧損	433,773	57,543
應收聯營公司款項減值虧損	33,225	-
於合營企業的權益減值虧損	1,843,914	-
於聯營公司的權益減值虧損	306,268	-
使用權資產減值虧損	1,056,178	18,997
無形資產減值虧損	159,424	-
物業、廠房及設備減值虧損	883,777	-
商譽減值虧損	593,785	-
合同資產減值虧損	11,766	-
分類為持有待售資產減值虧損	1,193,941	-
其他	(232,781)	(108,147)
	<u>13,138,832</u>	<u>(3,105,741)</u>

* 政府補貼指政府機構授予之無條件現金款項及與物業項目開發有關之有條件補助。

7. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	8,901,816	5,883,666
優先票據及債券	2,250,401	2,296,623
應付一間合營企業款項	18,000	27,374
其他應付款	53,874	13,417
租賃負債	64,174	69,324
	<hr/>	<hr/>
借款成本總額	11,288,265	8,290,404
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(9,465,519)	(7,215,077)
已就在建投資物業資本化的金額	(45,470)	(69,157)
	<hr/>	<hr/>
	1,777,276	1,006,170
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化年率約7.22% (二零二零年：7.34%) 計算。

8. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
除稅前(虧損)/溢利乃於扣除(計入)以下各項後達致：		
董事酬金	30,112	23,232
其他員工薪金	2,745,540	2,530,320
其他員工之退休福利計劃供款	104,918	132,209
其他員工之以股份為基礎的付款	—	7,036
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	2,880,570	2,692,797
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(507,626)	(711,702)
	<hr/>	<hr/>
	2,372,944	1,981,095
	<hr/>	<hr/>
確認為開支的可供銷售物業/存貨成本(不包括可供銷售物業減值虧損)	40,992,348	48,701,754
可供銷售物業減值虧損(計入銷售成本)	18,391,036	927,635
物業、廠房及設備折舊	366,498	289,332
使用權資產折舊	414,795	252,894
無形資產攤銷(計入行政開支)	60,594	25,001
與投資物業有關的總租金收入	(254,547)	(238,825)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	179,091	182,227
	<hr/>	<hr/>
	(75,456)	(56,598)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅(抵免)／開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已確認所得稅(抵免)／開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	2,571,109	5,172,492
— 過往年度撥備不足	31,038	3,488
土地增值稅(「土地增值稅」)	(372,119)	1,856,366
其他司法權區	3,368	69,465
	<u>2,233,396</u>	<u>7,101,811</u>
遞延稅項		
中國	(2,922,528)	(489,046)
其他司法權區	(60,760)	(55,284)
	<u>(2,983,288)</u>	<u>(544,330)</u>
年內所得稅(抵免)／開支	<u>(749,892)</u>	<u>6,557,481</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率於兩個年度均為25%，並享有一定的優惠所得稅政策。

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例(「土地增值稅暫行條例」)及土地增值稅暫行條例實施細則，中國附屬公司的稅率乃按土地價值增值(即銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支))累進稅率介乎30%至60%計算。

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無於兩個年度的綜合財務報表內作出香港利得稅撥備。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%(二零二零年：30%)。本公司的澳洲附屬公司被視為一個所得稅綜合群體及按單一實體課稅。根據加拿大稅法，在加拿大註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為26.5%(二零二零年：26.5%)。截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已就澳洲利得稅作出稅項撥備，原因為存在應課稅溢利，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無就加拿大利得稅作出稅項撥備，原因為並無於加拿大產生應課稅溢利。

10. 股息

二零二一年
人民幣千元

二零二零年
人民幣千元

股息，確認為年內分派：

二零二零年末期股息每股人民幣66分及特別股息每股人民幣11分

(二零二零年：二零一九年末期股息每股人民幣55分)

2,075,830

1,479,711

計及於二零二零年十二月三十一日已發行的2,695,883,354股普通股，董事會已建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣66分(等於78.4港仙)及特別股息每股普通股人民幣11分(等於13.1港仙)(合共人民幣2,075,830,000元(約等於2,466,733,000港元))，已於股東週年大會上獲本公司股東批准。

於二零二三年六月三十日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度任何股息。

11. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

二零二一年
人民幣千元

二零二零年
人民幣千元

(虧損)/盈利：

用於計算每股基本(虧損)/盈利的本公司股東應佔年內(虧損)/溢利：

(33,074,609)

5,907,550

二零二一年
千股

二零二零年
千股

股份數目

就每股基本(虧損)/盈利而言的普通股加權平均數

2,723,419

2,699,502

普通股潛在攤薄影響：

— 購股權(附註b)

—

1,640

就每股攤薄(虧損)/盈利而言的普通股加權平均數

2,723,419

2,701,142

附註：

(a) 就計算本公司截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)盈利而言，本公司已計及非全資上市附屬公司(二零二零年：非全資上市附屬公司)發行購股權的影響。

(b) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無尚未行使購股權。

12. 貿易及其他應收款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據	1,104,271	2,376,794
減：信貸虧損撥備	(443,450)	(39,980)
	<u>660,821</u>	<u>2,336,814</u>
租金應收款	98,795	43,960
其他應收款	22,382,500	12,474,548
抵押按金	1,959,937	1,353,648
減：信貸虧損撥備	(6,140,071)	(198,554)
	<u>18,202,366</u>	<u>13,629,642</u>
合同資產	357,084	77,540
合同成本	814,730	564,413
墊付承建商及供應商款項	4,531,471	4,436,573
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之訂金	5,242,599	3,862,580
其他稅項預付款	4,756,188	4,475,219
	<u>34,664,054</u>	<u>29,426,741</u>
作呈報目的分析：		
非流動資產	-	259,433
流動資產	<u>34,664,054</u>	<u>29,167,308</u>
	<u>34,664,054</u>	<u>29,426,741</u>

以下為根據交付物業及銷售確認以及提供服務當日釐定的貿易應收款總額的賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60日	164,958	1,735,473
61至180日	133,861	102,268
181至365日	501,321	109,460
1至2年	174,802	352,412
2至3年	82,868	34,828
超過3年	46,461	42,353
	<u>1,104,271</u>	<u>2,376,794</u>

13. 貿易及其他應付款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款及應付票據	20,034,796	21,561,115
其他應付款	22,001,063	7,541,233
應付物業項目代價	–	2,216,739
應付收購附屬公司代價	1,529,802	1,926,608
其他應付稅項	6,866,116	7,311,393
	<u>50,431,777</u>	<u>40,557,088</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款及應付票據的賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60日	5,647,757	5,815,802
61至180日	10,180,844	11,872,061
181至365日	1,907,225	1,229,812
1至2年	1,146,930	1,644,273
2至3年	739,930	602,180
超過3年	412,110	396,987
	<u>20,034,796</u>	<u>21,561,115</u>

貿易應付款主要包括尚未支付予物業發展項目分包商的款項及尚未支付採購建築材料的款項。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。

14. 比較數字

本公司已重列比較數字，將可供銷售物業減值虧損人民幣927,635,000元由其他收入、收益及虧損淨額重新分類為銷售成本，以符合本年度綜合損益及其他全面收益表的呈報。

獨立核數師報告之摘錄

下節載列本公司外部核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘錄：

不發表意見

我們不就貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述與持續經營有關的多項不確定因素之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就本綜合財務報表發表意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

我們注意到貴公司董事(「董事」)編製的綜合財務報表附註2中載明，截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約人民幣354.88億元及經營現金流出淨額。於二零二一年十二月三十一日，貴集團流動負債超出流動資產約人民幣317.51億元，而貴集團銀行及其他借款以及優先票據及債券總額為人民幣1,144.08億元，且貴集團總承擔(包括分佔與其他投資者就其合營企業共同作出的承擔)約人民幣288.89億元，而貴集團銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)約人民幣184.15億元。此外，於二零二一年十二月三十一日及截至本綜合財務報表批准日期，貴集團的若干銀行及其他借款以及優先票據及債券已違約或交叉違約，且曾經及現正因多種原因而被多方起訴，詳情由董事載於本綜合財務報表附註2。該等事件或情況表明，存在可能對貴集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。

儘管如上所述，董事編製的本綜合財務報表乃按可持續經營基準編製，其有效性取決本綜合財務報表附註2所載於貴集團多項計劃及措施的成功結果，以減輕其流動資金壓力及改善其財務表現，受到多項不確定因素的影響。

由於該等多項不確定因素、彼等的潛在相互作用及其可能的累計影響，我們無法就董事採納的持續經營編製基礎是否適當形成意見。倘貴集團未能達到本綜合財務報表附註2所述多項計劃及措施所

產生的預期效果，則可能無法持續經營，且須作出調整，將貴集團資產的賬面值減少至其可變現金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。所有該等潛在調整的影響並未於貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之本綜合財務報表中反映。

管理層討論及分析

一、業務回顧

二零二一年，面對複雜嚴峻的國內外形勢和諸多風險挑戰，中國採取有效的統籌疫情防控，保持經濟恢復發展態勢。中國房地產市場則呈現先熱後冷的趨勢。下半年以來，受行業調控政策加碼及市場環境多變影響，行業的信用環境持續收緊，資金流動性明顯減弱，房屋新開工與投資快速回落。

政策層面，「房住不炒」的總基調未變。中央政府提出圍繞穩地價、穩房價、穩預期的目標，加快發展住房租賃市場，滿足住房購買市場的合理需求，促進房地產的健康發展。

年內，本集團累計實現物業合同銷售金額約1,210.3億元，合同銷售面積約1,096.1萬平方米。按區域之物業合同銷售詳情如下：

區域	物業合同 銷售金額 (人民幣億元)	合同 銷售面積 (千平方米)
華南	396.0	3,803.9
中西部核心區	313.7	3,202.0
華東	341.8	2,932.3
環渤海	135.5	935.3
境外	23.3	87.6
合計	<u>1,210.3</u>	<u>10,961.1</u>

新形勢下，房地產行業進入講品質、講內涵、講價值的存量時代，以客戶為中心，為客戶提供更好的產品和服務是行業裡最有效的策略。二零二一年，本集團全面升級產品體系，打造5A+產品力體系，持續滿足消費者對健康、幸福、品質的生活追求。本集團借鑒標杆企業施工管理經驗，推出A+工廠，即示範區及施工樣板段的展示，有效助力項目營銷。年內，本集團旗下項目在第16屆「地產界奧斯卡」—金盤獎中攬獲24項大獎。

本集團持續深耕城市更新領域，截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有以城市更新項目總規劃建築面積約3,378萬平方米，規劃可售面積約1,446萬平方米，項目均位於粵港澳大灣區。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有283個項目，土地儲備總建築面積達3,598萬平方米，權益建築面積2,821萬平方米。

二、未來展望

二零二二年是本集團轉型的關鍵一年。本集團主動求變，將不斷提高管理品質及管理精度，向「小而美」穩健運營轉型，全力突圍實現企業可持續發展。本集團也將繼續堅持履行企業社會責任，發揮企業的綜合競爭力，不斷為股東、投資者及社會創造更多價值。

三、財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二一年，本集團的總營業額約為人民幣500.22億元，較二零二零年之約人民幣677.94億元下降約人民幣177.72億元，下降26.2%。物業發展收益、經營酒店／物業管理及銷售商品等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔91.1%、8.4%和0.5%。

二零二一年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣455.61億元，較二零二零年之約人民幣644.17億元下降約人民幣188.56億元，下降29.3%。所交付物業的總樓面面積較二零二零年之689萬平方米下降至558萬平方米，下降19.0%；平均售價由二零二零年之每平方米約人民幣9,349元下降至每平方米約人民幣8,169元，下降12.6%，交付的住宅性公寓(佔物業的大部分)平均售價均比二零二零年同期下降。

(毛損)／毛利及毛利率

二零二一年，本集團毛損為約人民幣119.35億元，較二零二零年之毛利約人民幣160.81億元下降174.2%，毛利率為-23.9%。

其他收入、收益及虧損

二零二一年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣131.39億元，主要包含匯兌收益約人民幣8.05億元，利息收入約人民幣9.23億元，預計信用虧損約人民幣88.47億元，於合營企業投資權益減值虧損約人民幣18.44億元，於聯營公司投資權益減值虧損約人民幣3.06億元，使用權資產減值虧損約人民幣10.56億元，物業、廠房及設備減值虧損約人民幣8.84億元，商譽減值虧損約人民幣5.94億元，無形資產減值虧損約人民幣1.59億元，分類為持有待售資產減值虧損約人民幣11.94億元及其他收益約人民幣0.17億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零二一年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣25.36億元，較二零二零年之約人民幣25.31億元基本持平，行政開支總額約為人民幣39.21億元，較二零二零年之約人民幣33.30億元上升17.7%。

本公司擁有人應佔虧損

二零二一年，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣330.75億元，較二零二零年之溢利約人民幣59.08億元下降659.9%。

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣2,614.23億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,256.78億元)，負債總額約為人民幣2,689.53億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,714.26億元)。

於二零二一年十二月三十一日，流動比率為0.9(二零二零年十二月三十一日：1.4)。

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣92.62億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣525.04億元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣91.53億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣175.22億元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣184.15億元，其中95.3%以人民幣計值，4.7%以其他貨幣(主要是港元、澳元及加元)計值。

借款、優先票據、公司債券

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣849.27億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣809.53億元)，優先票據及公司債券約為人民幣294.81億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣339.20億元)。其中：

	二零二一年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零二零年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
還款年期		
按需要時償還及1年以內	112,777	52,267
1年以上但未超過2年	1,563	26,442
2年以上但未超過5年	68	31,636
5年以上	—	4,528
	<u>114,408</u>	<u>114,873</u>

本集團部分借款為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨現金流動利率風險。本集團已實施若干利率管理政策，其中主要包括密切監控利率變動，並在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣1,005.23億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,104.27億元)而承擔以下或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還尚未償還的按揭銀行貸款及貸款應計利息時，償還尚未償還的按揭銀行貸款。董事認為，由於違約率較低，財務擔保合同於首次確認時的公平值並不重大，因此並無作出撥備。

承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、土地款、附屬公司及一間合營企業收購款項以及對一間合營企業認繳註冊資本約為人民幣239.51億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣306.65億元)。此外，本集團應佔有關其合營企業已訂約但未撥備之建築成本產生之承擔約為人民幣49.38億元(二零二零年：人民幣69.76億元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項以及銀行借款為該等承擔提供資金。

外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元計值的優先票據及以美元、港幣及加元計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。管理層密切監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團將約為人民幣485.62億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣666.53億元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

報告期後事項

有關報告期後事項，詳情請參閱同日發佈的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績公告「報告期後事項」一節。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱有13,032名僱員(二零二零年十二月三十一日：23,773名僱員)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。依照有關法律法規，本集團為合資格僱員就中國社保及香港強制性公積金計劃供款，亦在中國提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

末期股息

董事建議不宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：末期股息每股人民幣66分及特別股息11分)。

股東週年大會

本公司二零二二年度之股東週年大會已於二零二二年八月二十四日舉行。由於刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團經審核綜合財務報表以及董事報告書與獨立核數師報告有所延誤，考慮及批准上述文件的決議案將於二零二三年八月二十四日(星期四)舉行之本公司二零二二年股東週年大會續會(「二零二二年股東週年大會續會」)上處理。二零二二年股東週年大會續會通告將適時根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東(「股東」)出席二零二二年股東週年大會續會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年八月十七日(星期四)起至二零二三年八月二十四日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二二年股東週年大會續會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年八月十六日(星期三)下午四時三十分交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共7,000,000股本公司股份，以提高本公司每股資產淨值及盈利。該等購回股份已被註銷。有關購回股份之詳情如下：

月份	購回股份的 數目	每股購買代價		已付代價總額 (除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二月	<u>7,000,000</u>	<u>7.12</u>	<u>6.94</u>	<u>49,155,690</u>

除於上文披露外，截至二零二一年十二月三十一日止年度之報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

充足公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及就董事所知，董事會確認本公司於本公告刊發前之最後實際可行日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

企業管治守則

董事會定期審閱本公司企業管治常規以確保常規持續符合上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之規定。本集團已應用企業管治守則的原則。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的所有條文。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則已於本公司各董事首次獲委任及標準守則不時經修訂或重列時寄發予彼等。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

審核委員會

本公司審核委員會由張國強先生(主席)、李鏡波先生及黃煒強先生組成。審核委員會連同董事會已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本集團核數師香港執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「外部核數師」)同意，本公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。外部核數師就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此外部核數師並無就本公告作出任何保證。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aoyuan.com.cn)。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予股東並可於上述網站查閱。

繼續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自二零二二年四月一日(星期五)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停，直至刊發進一步通告。

董事會

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、馬軍先生、陳志斌先生及譚毅先生；及本公司獨立非執行董事為張國強先生、李鏡波先生及黃煒強先生。

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
郭梓文
主席

香港，二零二三年六月三十日