

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
營業額	(4)		
客戶合同		9,142,189	9,491,763
租賃		113,456	183,098
總營業額		9,255,645	9,674,861
銷售成本		(16,420,272)	(25,863,564)
毛損		(7,164,627)	(16,188,703)
其他收入、收益及虧損淨額	(6)	(1,919,881)	23,453,112
投資物業公平值變動		(439,158)	(511,464)
銷售及分銷開支		(330,435)	(538,817)
行政開支		(622,576)	(953,941)
出售附屬公司虧損		(962,130)	(769,399)
應佔合營企業業績		(345,879)	175,939
應佔聯營公司業績		(159,871)	(82,783)
融資成本	(7)	(5,557,261)	(4,065,325)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(8)	(17,501,818)	518,619
所得稅開支	(9)	<u>(1,587,800)</u>	<u>(2,615,256)</u>
年內虧損		<u>(19,089,618)</u>	<u>(2,096,637)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		(17,763,939)	35,033
非控股權益		<u>(1,325,679)</u>	<u>(2,131,670)</u>
		<u>(19,089,618)</u>	<u>(2,096,637)</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(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具之公平值收益		4,962	14,520
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>(20,003)</u>	<u>79,960</u>
年內其他全面(開支)/收益		<u>(15,041)</u>	<u>94,480</u>
年內全面開支總額		<u>(19,104,659)</u>	<u>(2,002,157)</u>
以下人士應佔：			
— 本公司股東		(17,778,980)	129,513
— 非控股權益		<u>(1,325,679)</u>	<u>(2,131,670)</u>
		<u>(19,104,659)</u>	<u>(2,002,157)</u>
每股(虧損)/盈利(人民幣分)			
基本	(11)	<u>(320.38)</u>	<u>0.71</u>
攤薄	(11)	<u>(320.38)</u>	<u>0.71</u>

綜合財務狀況表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,479,328	2,815,515
使用權資產		357,790	662,706
投資物業		7,090,224	9,014,568
商譽		–	509,978
於合營企業的權益		1,999,736	2,406,440
於聯營公司的權益		695,624	863,229
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產		155,465	266,999
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		151,886	367,868
遞延稅項資產		36,037	136,683
		<u>11,966,090</u>	<u>17,043,986</u>
流動資產			
可供銷售物業		75,232,908	95,692,723
存貨		7,606	164,174
貿易及其他應收款	(12)	22,317,955	25,745,348
應收附屬公司非控股股東款項		841,808	1,024,474
應收合營企業款項		11,070,380	11,339,942
應收聯營公司款項		539,690	599,657
按公平值計入損益之金融資產		600,275	30,611
可收回稅金		4,052,592	4,723,497
受限制銀行存款		1,409,804	2,254,277
銀行結餘及現金		184,018	886,427
		<u>116,257,036</u>	<u>142,461,130</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	(13)	58,778,831	58,659,823
合同負債		18,371,715	27,759,433
應付附屬公司非控股股東款項		1,852,676	1,848,801
應付合營企業款項		7,462,549	7,393,811
應付聯營公司款項		1,158,215	1,168,730
稅項負債		11,581,219	10,832,468
銀行及其他借款		46,419,948	48,932,257
租賃負債		598,633	427,331
優先票據及債券		9,645,304	4,729,437
可換股債券		401,664	710,685
流動負債總額		<u>156,270,754</u>	<u>162,462,776</u>
流動負債淨額		<u>(40,013,718)</u>	<u>(20,001,646)</u>
總資產減流動負債		<u>(28,047,628)</u>	<u>(2,957,660)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		932,916	2,247,965
遞延稅項負債		671,610	1,051,472
租賃負債		976,864	1,144,338
優先票據及債券		14,529,300	17,895,155
遞延收入		486,750	571,047
非流動負債總額		<u>17,597,440</u>	<u>22,909,977</u>
負債淨額		<u>(45,645,068)</u>	<u>(25,867,637)</u>
權益			
資本及儲備			
股本		42,529	35,777
儲備		<u>(45,326,516)</u>	<u>(27,847,615)</u>
本公司股東應佔權益		<u>(45,283,987)</u>	<u>(27,811,838)</u>
非控股權益		<u>(361,081)</u>	<u>1,944,201</u>
總權益		<u>(45,645,068)</u>	<u>(25,867,637)</u>

截至二零二五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。

本公司董事(「董事」)認為，於報告期末至本綜合財務報表獲批准日期止，本公司並無任何控股公司。

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，董事已合理預期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，董事繼續採用持續經營會計基礎。

持續經營基礎

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣190.90億元及經營現金流出淨額。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣400.14億元。同日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據及債券合共約為人民幣715.27億元，其中約人民幣560.65億元將於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外，本集團已就待售物業及投資物業的承擔合共約人民幣140.44億元訂約但未作出撥備，包括其分佔與其他投資者共同就合營企業作出的承擔，而本集團的銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)僅約為人民幣15.94億元。

中華人民共和國(「中國」)的房地產行業仍然面臨持續挑戰及波動。本集團於二零二五年的物業合約銷售額顯著下降，對本集團銷售及預售物業的現金收入造成不利影響。

為改善本集團的流動性及現金流以維持持續經營，董事已實施或正在實施以下措施：

- (a) 本集團正積極推動本集團境內債務的全面重組，以建立緩解債務壓力的長效機制，並強化全週期現金流風險管控體系，保障本集團的經營安全。本集團的境內債務重組方案已接近完善，目前正在徵求各方(包括境內債權人)意見。
- (b) 本集團一直與各種境內貸款人積極磋商借款重續及展期。於二零二五年，本集團與若干境內金融機構達成合同安排，境內借款本金金額約人民幣12.10億元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融資安排還款期的展期。

- (c) 本集團一直積極探索潛在的資產出售機會，以增加流動性。
- (d) 為確保本集團業務穩定及可持續經營，本集團整合及優化資源，盤活物業建設及銷售，降低營運開支，改善流動資金狀況，包括以下措施：
 - (i) 本集團將繼續採取措施，加快在建及竣工物業的預售及銷售，加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款。
 - (ii) 本集團優先確保物業開發項目交付。截至本綜合財務報表批准日期，本集團大部分物業開發項目正在如期推進，並繼續確保物業開發項目的竣工及交付。
 - (iii) 本集團將繼續採取嚴格的成本控制，積極實施其他措施，進一步減少非必要開支。
 - (iv) 本集團將繼續獲得承建商及供應商的支持，以完成物業開發項目。
- (e) 本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。董事認為本集團將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。

經考慮上述計劃及措施，及管理層所編製且由董事所審閱涵蓋不少於自該等綜合財務報表批准之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經營業務，能償付到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基礎編製本集團截至二零二五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，本集團則必須作出調整，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二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

3. 應用對國際財務報告準則會計準則的修訂

應用對國際財務報告準則會計準則的修訂

於本年度，本集團已首次應用下列國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於本集團自二零二五年一月一日開始的財務年度生效：

國際會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

於本年度應用國際會計準則第21號之修訂對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及對本綜合財務報表的披露並無重大影響。

4. 營業額

	截至二零二五年十二月三十一日止年度			
商品或服務類型	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
銷售物業				
住宅性公寓	7,076,862	-	-	7,076,862
商業性公寓	515,259	-	-	515,259
零售商舖及其他	506,277	-	-	506,277
低密度住宅	214,307	-	-	214,307
	<u>8,312,705</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,312,705</u>
其他	-	-	829,484	829,484
客戶合同營業額	8,312,705	-	829,484	9,142,189
物業投資				
商業及零售商舖	-	113,456	-	113,456
總計	<u>8,312,705</u>	<u>113,456</u>	<u>829,484</u>	<u>9,255,645</u>
營業額確認時間 於某一時點	<u>8,312,705</u>	<u>-</u>	<u>829,484</u>	<u>9,142,189</u>

	截至二零二四年十二月三十一日止年度			
商品或服務類型	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
銷售物業				
住宅性公寓	6,758,610	-	-	6,758,610
商業性公寓	486,207	-	-	486,207
零售商舖及其他	275,499	-	-	275,499
低密度住宅	647,476	-	-	647,476
	<u>8,167,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,167,792</u>
其他	-	-	1,323,971	1,323,971
客戶合同營業額	8,167,792	-	1,323,971	9,491,763
物業投資				
商業及零售商舖	-	183,098	-	183,098
總計	<u>8,167,792</u>	<u>183,098</u>	<u>1,323,971</u>	<u>9,674,861</u>
營業額確認時間 於某一時點	<u>8,167,792</u>	<u>-</u>	<u>1,323,971</u>	<u>9,491,763</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)定期報告的資料著重於業務類型。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、提供物業管理服務及銷售商品

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：

	截至二零二五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>8,312,705</u>	<u>113,456</u>	<u>829,484</u>	<u>9,255,645</u>
分部業績	<u>(9,631,164)</u>	<u>(653,134)</u>	<u>(311,882)</u>	<u>(10,596,180)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				216,839
出售附屬公司虧損				(962,130)
未分配企業開支				(97,336)
應佔合營企業業績				(345,879)
應佔聯營公司業績				(159,871)
融資成本				<u>(5,557,261)</u>
除稅前虧損				<u>(17,501,818)</u>
	截至二零二四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>8,167,792</u>	<u>183,098</u>	<u>1,323,971</u>	<u>9,674,861</u>
分部業績	<u>(19,446,643)</u>	<u>(648,546)</u>	<u>(512,323)</u>	<u>(20,607,512)</u>
其他收入、收益及虧損淨額				26,019,889
出售附屬公司虧損				(769,399)
未分配企業開支				(152,190)
應佔合營企業業績				175,939
應佔聯營公司業績				(82,783)
融資成本				<u>(4,065,325)</u>
除稅前溢利				<u>518,619</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、收益及虧損淨額的若干金額、出售附屬公司虧損、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主要位於中國。有關本集團來自外部客戶的營業額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。

	截至十二月三十一日止年度 來自外部客戶的營業額		於十二月三十一日的 非流動資產	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	9,254,063	9,663,632	11,389,022	16,038,450
香港	-	-	233,379	233,794
加拿大	1,582	11,229	301	192
	<u>9,255,645</u>	<u>9,674,861</u>	<u>11,622,702</u>	<u>16,272,436</u>

附註：非流動資產不包括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及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總營業額超過10%。

6. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
匯兌(收益)/虧損淨額	(240,423)	54,682
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損/(收益)	1,233	(7,796)
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	-	(6,433)
銀行利息收入	(5,741)	(14,065)
其他收入	-	(36,906)
出售物業、廠房及設備收益	(12,280)	(2,596)
出售投資物業虧損	225,137	176,938
出售合營企業虧損	60,825	-
出售聯營公司虧損	-	162,113
出售資產之虧損(附註1)	-	85,448
貿易及其他應收款減值虧損	1,362,046	1,675,308
應收合營企業款項減值虧損	208,888	-
應收非控股權益款項減值虧損/(減值虧損撥回)	129,267	(10,506)
於聯營公司的權益減值虧損	-	101,371
物業、廠房及設備減值虧損	111,941	85,045
商譽減值虧損	-	113,701
重組境外債務的收益(附註2)	-	(26,154,924)
以實物結算債務虧損	134,664	476,979
其他	(55,676)	(151,471)
	<u>1,919,881</u>	<u>(23,453,112)</u>

附註1：

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售Ontario Aoyuan Property Limited的若干權益，總代價為68,000,070加元(相當於約人民幣362,000,000元)。該出售入賬列作與加拿大物業項目有關的出售資產及負債，本集團就該出售錄得虧損約人民幣85,000,000元。該出售的進一步詳情載於本公司日期分別為二零二四年五月十三日及二零二四年六月十七日的公告及通函。

附註2：

於重組於二零二四年三月二十日生效後，以及根據計劃的條款，本集團若干優先票據及債券以及借款約人民幣446.11億元的責任已獲解除，以換取本集團發行新優先票據、可轉換債券、永續資本證券以及本公司新股份。因此，經計及有關重組的若干成本及開支，截至二零二四年十二月三十一日止年度，已錄得收益約人民幣261.55億元。

7. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	4,762,239	5,356,911
優先票據及債券	2,026,639	1,667,045
應付一間合營企業款項	45,600	45,600
租賃負債	109,316	121,185
	<u>6,943,794</u>	<u>7,190,741</u>
借款成本總額	6,943,794	7,190,741
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(1,386,533)	(3,125,416)
	<u>5,557,261</u>	<u>4,065,325</u>

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7.75%(二零二四年：8.02%)計算。

8. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利乃於扣除/(計入)以下各項後達致：		
董事酬金	5,764	8,059
其他員工薪金	173,309	331,648
其他員工之退休福利計劃供款	2,352	5,025
	<u>181,425</u>	<u>344,732</u>
員工成本總額	181,425	344,732
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(32,961)	(63,808)
	<u>148,464</u>	<u>280,924</u>
與投資物業有關的總租金收入	(113,456)	(183,098)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	47,459	77,487
	<u>(65,997)</u>	<u>(105,611)</u>
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)	7,837,688	8,016,102
可供銷售物業減值虧損及撇銷(計入銷售成本)	7,814,771	16,818,773
物業、廠房及設備折舊	245,293	305,409
使用權資產折舊	60,860	90,230
	<u>7,837,688</u>	<u>8,016,102</u>

9. 所得稅開支

二零二五年
人民幣千元

二零二四年
人民幣千元

已確認所得稅開支包括：

即期稅項：

中國

企業所得稅(「企業所得稅」)

454,228 257,196

土地增值稅(「土地增值稅」)

1,296,097 975,226

1,750,325 1,232,422

遞延稅項

中國

(162,525) 1,345,501

其他司法權區

— 37,333

(162,525) 1,382,834

年內所得稅開支

1,587,800 2,615,256

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%(二零二四年：26.5%)。兩個年度的綜合財務報表並無就加拿大利得稅作出稅項撥備，原因為本集團於加拿大並無產生收入或源自加拿大的收入。

10. 股息

經二零二六年三月二十日舉行的董事會會議決議，董事決議不就截至二零二五年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零二四年：無)。

11. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(虧損)/溢利：		
就每股基本(虧損)/盈利而言的(虧損)/溢利	<u>(17,763,939)</u>	<u>35,033</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 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	<u>5,544,574</u>	<u>4,912,585</u>

就計算截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股基本盈利而言，已發行普通股加權平均數已計及於本公司強制可換股債券轉換後發行/可發行的普通股。

每股攤薄(虧損)/盈利

於兩個年度內，本公司均無潛在攤薄事件。

就計算本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利而言，本公司並無假設其上市聯營公司發行的購股權獲行使，因為購股權的各自假設行使價高於各自股份的平均市價。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

12. 貿易及其他應收款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據	1,051,530	1,066,928
減：預期信貸虧損撥備	(653,226)	(609,442)
	<u>398,304</u>	<u>457,486</u>
租金應收款	122,791	161,493
其他應收款	22,487,265	23,877,707
抵押按金	663,605	657,141
減：預期信貸虧損撥備	(7,894,725)	(6,600,793)
	<u>15,256,145</u>	<u>17,934,055</u>
合同資產	-	44,061
合同成本	256,035	416,517
墊付承建商及供應商款項	901,559	1,341,002
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之預付款項	4,233,700	4,234,750
減：減值	(987,936)	(987,936)
	<u>3,245,764</u>	<u>3,246,814</u>
其他稅項預付款	2,137,357	2,143,920
	<u>22,317,955</u>	<u>25,745,348</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60日	17,821	64,136
61至180日	136,472	7,479
181至365日	23,425	35,866
1至2年	27,530	316,365
2至3年	295,859	91,159
超過3年	550,423	551,923
	<u>1,051,530</u>	<u>1,066,928</u>

13. 貿易及其他應付款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款	16,126,542	18,803,519
其他應付款	36,900,703	33,839,716
應付收購附屬公司代價	1,420,493	1,420,493
其他應付稅項	4,331,093	4,596,095
	<u>58,778,831</u>	<u>58,659,823</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60日	22,271	450,108
61至180日	50,296	579,925
181至365日	123,339	301,798
1至2年	128,201	7,765,204
2至3年	6,193,014	8,810,898
超過3年	9,609,421	895,586
	<u>16,126,542</u>	<u>18,803,519</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。貿易採購的平均賬期為六個月至一年。

獨立核數師報告之摘錄

以下摘錄自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二零二五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：

不發表意見

我們不就 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之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，且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

我們注意到董事所編製的綜合財務報表附註2中載明，截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損淨額約人民幣190.90億元及經營現金流出淨額。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣400.14億元。同日， 貴集團銀行及其他借款以及優先票據及債券總額約為人民幣715.27億元，其中約人民幣560.65億元將於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外， 貴集團已就待售物業及投資物業的承擔合共約人民幣140.44億元訂約但未作出撥備，包括其分佔與其他投資者共同就合營企業作出的承擔，而 貴集團的銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)僅約為人民幣15.94億元。此外，於二零二五年十二月三十一日及截至本綜合財務報表批准日期， 貴集團與業務夥伴在逾期付款結算方面存在若干訴訟。該等事件及情況表明，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，本綜合財務報表乃由董事按可持續經營基準編製，其有效性取決於本綜合財務報表附註2所載 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，我們無法就董事為此等綜合財務報表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 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的本綜合財務報表中反映。

管理層討論及分析

一、業務回顧

二零二五年，是中國房地產行業在深度調整中加速重構、邁向高質量發展新階段的關鍵一年。全國房地產市場在系統性政策支撐與市場自我調節下，成功遏制了螺旋式下行風險，呈現「止跌回穩、結構分化」的態勢。根據國家統計局數據，全年全國房地產開發投資完成額人民幣82,788億元，新建商品房銷售額人民幣83,937億元，銷售面積88,101萬平方米，同比降幅較上年顯著收窄，市場築底企穩的基礎不斷夯實。

面對市場供求關係的深刻變革與複雜嚴峻的外部環境，本集團堅定執行「穩運營、保交付、促轉型」的核心戰略，積極應對挑戰，全力推進經營修復與模式升級，在行業轉型浪潮中穩住了基本盤，並為未來可持續發展奠定了堅實基礎。本集團錄得物業合同銷售額約人民幣72.90億元，合同銷售面積約76.40萬平方米。按區域劃分的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	29.5	236.18
中西部核心區	23.3	305.90
華東	6.6	83.97
環渤海	13.5	137.94
合計	<u>72.9</u>	<u>763.99</u>

本集團持續深耕粵港澳大灣區等核心區域，截至二零二五年十二月三十一日，於大灣區持有的土地儲備總建築面積約486萬平方米，權益建築面積約357萬平方米，為未來在核心城市的持續發展儲備了優質資源。

更為重要的是，本集團正積極推動本集團境內債務的全面重組，以建立緩解債務壓力的長效機制，並強化全週期現金流風險管控體系，保障本集團的經營安全。本集團的境內債務重組方案已接近完善，目前正在徵求各方(包括境內債權人)意見。這為本集團輕裝上陣、聚焦主業發展爭取至關重要的時間窗口和財務空間。

二、未來展望

展望二零二六年，作為「十五五」規劃的開局之年，中國房地產行業將在鞏固企穩成果的基礎上，加速構建以「好房子」為核心、城市更新為重要抓手的發展新模式。市場預計將繼續呈現「總量平穩、結構分化」的特徵，核心城市優質改善型產品與運營良好的存量資產將更具韌性。

本集團將繼續將「保交付、保兌付」作為一切經營工作的重中之重。為此，我們將深化組織變革、提升管理效能，並推動資源更加精準高效的配置，從而系統性夯實企業生存與高質量發展的根基。同時，本集團將審慎、有序地推進境內債務的系統性重組，著力構建債務風險長效化解機制，並全面強化以現金流為核心的全週期風控體系，持續築牢企業經營的安全底線。

在穩固基本盤的同時，我們將積極把握行業轉型的關鍵機遇：一方面，重點佈局珠三角等核心區域的城市更新與危舊房改造，響應國家政策導向；另一方面，將產品力提升至戰略核心，深度推進智能、綠色、健康的「好房子」產品體系研發與落地，以科技賦能居住品質，精準滿足客戶對美好生活的升級需求。

我們始終秉持「低調、務實、理性」的經營哲學，紮實推動業務基本面的全面修復與價值提升，力求在切實保障股東權益、有效提振市場預期的過程中，實現企業長期價值與社會效益的和諧統一。

三、財務回顧

營業額主要來自物業發展收益。二零二五年，本集團的總營業額約為人民幣92.56億元，較二零二四年之約人民幣96.75億元減少約人民幣4.19億元，降幅為4.3%。物業發展收益、經營酒店及銷售商品等其他收益以及物業投資收益各佔89.8%、9.0%及1.2%。

二零二五年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣83.13億元，較二零二四年之約人民幣81.68億元增加約人民幣1.45億元，增幅為1.8%。交付物業的總建築面積較二零二四年之82萬平方米增加36.6%至112萬平方米；平均售價由二零二四年之每平方米約人民幣9,961元下降25.5%至每平方米約人民幣7,422元，主要是因為平均售價偏低的中西部區域於本年度交付物業佔比較高。

毛利及毛利率

二零二五年，本集團毛損為約人民幣71.65億元，較二零二四年之毛損約人民幣161.89億元改善55.7%，毛損率為77.4%。若撇除計入銷售成本的可供銷售物業減值虧損(包括若干舊改項目虧損)，二零二五年，本集團毛利為約人民幣6.50億元，較二零二四年同等口徑之毛利人民幣6.30億元上升3.2%，二零二五年毛利率為7.0%(二零二四年：6.5%)。

其他收入、收益及虧損

二零二五年，本集團的其他收入、收益及虧損主要包括匯兌收益淨額約人民幣2.40億元、貿易及其他應收款、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股股東款項的減值虧損約人民幣17.00億元、以實物結算債務虧損約人民幣1.35億元、出售投資物業虧損約人民幣2.25億元、物業、廠房及設備減值虧損約人民幣1.12億元及其他收益約人民幣1,200萬元。

銷售及分銷以及行政開支

二零二五年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣3.30億元，較二零二四年之約人民幣5.39億元減少38.8%，銷售及分銷開支的減少主要由於本年度物業合同銷售額減少，整體銷售、市場推廣及宣傳活動相應減少。行政開支總額約為人民幣6.23億元，較二零二四年之約人民幣9.54億元減少34.7%，主要是由於本集團持續精簡組織架構，有效控制成本及開支所致。

本公司擁有人應佔虧損

二零二五年，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣177.64億元，而二零二四年之溢利約人民幣0.35億元，其中包括於二零二四年確認境外債務重組收益人民幣261.55億元。

財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣1,282.23億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,595.05億元)，負債總額約為人民幣1,738.68億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,853.73億元)。

於二零二五年十二月三十一日，流動比率(根據總流動資產除以總流動負債計算)為0.7(二零二四年十二月三十一日：0.9)。

現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣1.84億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣8.86億元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣14.10億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣22.54億元)。

於二零二五年十二月三十一日，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15.94億元，其中92.5%以人民幣計值，7.5%以其他貨幣(主要是港元及加元)計值。

借款、優先票據、公司債券

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣473.53億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣511.80億元)，優先票據及公司債券約為人民幣241.74億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣226.25億元)。

	二零二五年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零二四年 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	56,065	53,662
1年以上但未超過2年	715	4,626
2年以上但未超過5年	7,122	5,272
5年以上	7,625	10,245
	<u>71,527</u>	<u>73,805</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，主要包括密切監控利率變動，在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、若干第三方、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣624.59億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣664.45億元)而承擔或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款向銀行提供擔保，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之待售物業及投資物業的建築成本承擔約為人民幣110.17億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣129.44億元)。此外，本集團應佔有關合營企業已訂約但未撥備之建築成本承諾產生之承擔約為人民幣30.27億元(二零二四年十二月三十一日：人民幣38.33億元)。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可轉換債券以及以港幣計值的銀行貸款外，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，於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團將約為人民幣511.18億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣653.70億元)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

於報告日期後，本集團擁有以下重大事項：

(a) 聯交所發出之紀律行動聲明

於二零二六年一月十三日，本公司收到聯交所對(其中包括)本公司三名董事及六名前任董事的紀律行動發出的紀律行動聲明(「**紀律行動聲明**」)。

本公司確認，概無受紀律行動聲明中所述董事不適合性聲明及／或損害投資者權益聲明所規限的本公司前任董事現擔任本公司及其附屬公司的任何董事或高級管理層職位。

詳情請參閱本公司日期為二零二六年一月十三日之公告。

(b) 就附屬公司持有物業委任接管人

於二零二六年一月二十三日，本公司接獲通知，內容有關委任連帶接管人和管理人，就根據於二零一八年七月四日訂立並由恆生銀行有限公司(「恆生銀行」)作為受益人的按揭所創設之擔保項下的資產。該按揭涉及恆生銀行向本公司一家間接全資附屬公司(「附屬公司」)提供的按揭貸款(「按揭貸款」)。該按揭貸款由本公司擔保，並以附屬公司持有的物業作為抵押。截至二零二六年二月二十七日，按揭貸款之未償還本金及應計利息分別為約港幣5.39億元及港幣1.21億元。

詳情請參閱本公司日期為二零二六年二月二十七日之公告。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱有571名僱員(二零二四年十二月三十一日：3,123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，亦為中國境內僱員提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

股息

董事會決議不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二四年：無)。

股東週年大會

二零二六年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二六年六月二十六日(星期五)舉行，股東週年大會通告將適時根據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」)出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年六月二十三日(星期二)起至二零二六年六月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年六月二十日(星期一)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。釐定股東出席股東週年大會資格之記錄日期為二零二六年六月二十六日(星期五)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度之報告期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之規定。截至二零二五年十二月三十一日止年度期間，本公司一直遵守企業管治守則之原則及適用守則條文，惟下文所述之若干偏離情況除外：

根據企業管治守則的守則條文第C.1.5條，獨立非執行董事及其他非執行董事通常應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，一位非執行董事未能出席本公司於二零二五年六月二十六日舉行之股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)。

根據企業管治守則的守則條文第C.1.7條，發行人應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。截至二零二五年十二月三十一日，本公司未有作出該項投保安排，蓋因董事會認為尚未能於市場上找到保費水平合理同時又能給予董事足夠適合保障的董事責任保險產品。

根據企業管治守則的守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會並解答股東提出的相關問題。然而，董事會主席Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生因其他緊急業務承擔導致不可避免的日程安排衝突，而未能出席二零二五年股東週年大會。董事會深知其出席股東週年大會的重要性，並對其缺席表示遺憾。為確保股東問題得到充分解答，董事會其他成員及高級管理層成員已出席並代其作出回應。

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C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則於本公司董事首次獲委任時寄發予彼等，且本公司定期提醒董事於標準守則下的責任。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，所有董事均已確認，彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度內遵守標準守則所載的規定標準。

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審閱本集團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二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度經審核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，因此外部核數師不會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)。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則規定之所有資料，將適時寄發予股東，並上載上述網站。

董事會

於本公告日期，本公司執行董事為鄭少輝先生、蔣展鴻先生及史莉莉女士；本公司非執行董事為郭梓文先生及Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli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
執行董事
鄭少輝

香港，二零二六年三月二十日