

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國奧園地產集團股份有限公司 China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績公告

摘要

- 本集團於二零一二年的未經審核合約銷售額約為人民幣52.5億元，總銷售面積約為835,800平方米。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團實現人民幣50億元銷售目標的105%。
- 本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的確認收入為人民幣3,943.2百萬元，較二零一一年上升人民幣921.0百萬元，升幅30.5%。二零一二年年度毛利增長45.1%至人民幣1,186.5百萬元，毛利率亦增加至30.1%。
- 本集團的二零一二年年度淨利潤大幅增加至人民幣932.6百萬元，較二零一一年上升110.7%。二零一二年的每股基本盈利為人民幣35.57分，較二零一一年上升114.5%。
- 於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行存款餘額為人民幣3,143.5百萬元。於二零一二年十一月發行五年期美元優先票據後，本集團仍維持低負債比率，而淨負債比率為25.6%。本集團於二零一三年一月進一步發行優先票據。
- 二零一二年成功包括在重慶、株洲及廣州等收購土地後，本集團於二零一二年十二月三十一日的土地儲備增至9.96百萬平方米總建築面積，平均土地成本約為每平方米人民幣900元。
- 建議每股人民幣5.2分之末期股息及每股港幣26仙之特別股息，此特別股息可選擇以現金或以新股份或部分以現金及部分以新股份的方式收取。
- 本集團興建於廣州番禺的第一個大型投資性綜合商業項目的奧園廣場大型購物商場於二零一二年十二月隆重揭幕，標誌着本集團開始經營商業地產，落實商住雙線發展的策略。

中國奧園地產集團股份有限公司(「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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (經重列)
營業額	4	3,943,205	3,022,154
銷售成本		(2,756,665)	(2,204,571)
毛利		1,186,540	817,583
其他收入	5	102,138	270,638
投資物業公平值變動		183,310	151,864
出售一間共同控制實體之收益		858,179	—
銷售及分銷成本		(236,736)	(159,988)
行政開支		(369,840)	(252,831)
物業、廠房及設備減值虧損		(125,000)	—
融資成本	6	(66,006)	(26,037)
應佔一間共同控制實體業績		(7,404)	(22,269)
除稅前溢利	7	1,525,181	778,960
所得稅開支	8	(592,537)	(336,300)
年度溢利及全面收入總額		<u>932,644</u>	<u>442,660</u>
以下人士應佔溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		930,272	433,048
非控股權益		2,372	9,612
		<u>932,644</u>	<u>442,660</u>
每股盈利(分)			
基本	9	<u>35.57</u>	<u>16.58</u>
攤薄	9	<u>35.57</u>	<u>16.56</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		375,826	491,730	448,417
預付租賃款項		3,046	3,115	6,102
投資物業		1,949,434	1,382,701	1,099,339
於一間共同控制實體的權益		–	506,934	599,169
可供出售投資		25,000	22,370	–
應收一間共同控制實體款項		–	1,413,872	666,524
收購土地使用權已付按金		1,705,435	–	–
收購一間公司股權之按金		–	86,000	–
其他物業權益		–	–	86,952
受限制銀行存款		–	–	140,000
遞延稅項資產		70,549	85,381	44,373
		4,129,290	3,992,103	3,090,876
流動資產				
可供銷售物業		11,547,814	8,335,980	5,523,986
收購土地使用權已付按金		1,116,940	–	–
貿易及其他應收款	10	735,421	611,425	622,190
應收子公司之非控股股東款項		32,904	–	–
應收一間共同控制實體款項		–	–	29,599
預付所得稅		107,139	148,802	92,828
預付租賃款項		69	2,987	6,275
受限制銀行存款		762,481	2,945,946	1,495,978
銀行結餘及現金		2,380,983	877,228	2,203,128
		16,683,751	12,922,368	9,973,984
持作出售資產		–	–	85,840
		16,683,751	12,922,368	10,059,824

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
貿易及其他應付款	11	2,298,530	1,408,652	1,075,403
銷售按金		4,244,228	3,288,802	1,614,396
應付子公司之非控股股東款項		156,174	89,320	21,620
應付稅項		1,205,957	1,116,644	997,538
有抵押銀行貸款		1,674,685	2,615,832	1,359,629
撥備		525,032	—	—
		10,104,606	8,519,250	5,068,586
流動資產淨值				
		6,579,145	4,403,118	4,991,238
總資產減流動負債				
		10,708,435	8,395,221	8,082,114
非流動負債				
有抵押銀行貸款		2,497,952	2,015,714	2,114,302
應付子公司之非控股股東款項		45,000	—	—
遞延稅項負債		311,472	150,730	109,424
優先票據		750,326	—	—
		3,604,750	2,166,444	2,223,726
資產淨值				
		7,103,685	6,228,777	5,858,388
資本及儲備				
股本		25,015	25,015	24,990
儲備		6,926,320	6,134,167	5,782,415
本公司擁有人應佔權益				
非控股權益		6,951,335	6,159,182	5,807,405
		152,350	69,595	50,983
總權益				
		7,103,685	6,228,777	5,858,388

綜合財務報表附註

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已採納下列由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。

國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產
國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產轉移
國際會計準則第1號(修訂本)	於二零一二年頒佈的二零零九至二零一一年周期的 國際財務報告準則年度改進一部分

除下文所述外，於本年應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本期間及過往會計期間之綜合財務報表及或於此等綜合財務報表所載披露不會產生重大影響。

國際會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

根據國際會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產，就計量遞延稅項而言，根據國際會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業均假定可透過出售全數收回，除非此假定在若干情況下遭駁回。

本集團採用公平值模式計量其投資物業。對於國際會計準則第12條之修訂的應用，董事已對本集團及共同控制實體的投資物業組合進行檢討並總結本集團及共同控制實體全部的投資物業並不屬於以消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有，因此，董事已確定國際會計準則第12條之修訂中所載之假設並未有被推翻。

因此，經計及可出售投資物業時之應付土地增值稅及企業所得稅，本集團及共同控制實體就本集團及共同控制實體位於中國的投資物業之公允值變動確認遞延稅項。之前，本集團及共同控制實體按投資物業之全部賬面值會透過使用收回而確認遞延稅項，因此，僅計及企業所得稅影響之影響。

國際會計準則第1號(修訂本)財務報表的呈列(二零一二年六月公佈，作為於二零零九年至二零一一年期間之國際財務報告準則之年度改善部分)

於二零一二年六月公佈之各項國際財務報告準則之修訂，標題為國際財務報告準則之年度改善部分(於二零零九年至二零一一年期間)。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或其後開始之年度。

於本年內，本集團於生效日期(二零一三年一月一日或其後開始之年度)前提前首次採用國際會計準則第1號之修訂。

國際會計準則第1號規定曾追溯應用會計政策變動，或曾追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三財務狀況表)。國際會計準則第1號之修訂澄清須呈列第三財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表的資料有重大影響者，且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，並對截至二零一一年一月一日的綜合財務狀況表所載資料造成重大影響。根據國際會計準則第1號(修訂本)，本集團已呈列並無相關附註的截至二零一一年一月一日的第三份財務狀況表。

上述會計政策變動影響總結

上述會計政策變動對本集團本年及過往年度個別項目之影響如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應佔一間共同控制實體業績增加	4,298	5,389
所得稅開支增加	(49,248)	(20,798)
出售一間共同控制實體收益增加	91,019	—
年內溢利淨增加(減少)	<u>46,069</u>	<u>(15,409)</u>

上述會計政策變更對本集團於上一個財政年度年末二零一一年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (初列)	調整 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
於一間共同控制實體之權益	602,251	(95,317)	506,934
遞延稅項負債	(111,898)	(38,832)	(150,730)
對淨資產之總影響	<u>490,353</u>	<u>(134,149)</u>	<u>356,204</u>
保留溢利，對權益之總影響	<u>1,651,131</u>	<u>(134,149)</u>	<u>1,516,982</u>

上述會計政策變更對本集團於比較期間期初二零一一年一月一日之財務狀況之影響如下：

	二零一一年 一月一日 人民幣千元 (初列)	調整 人民幣千元	二零一一年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
於一間共同控制實體之權益 遞延稅項負債	699,875 (91,390)	(100,706) (18,034)	599,169 (109,424)
對淨資產之總影響	<u>608,485</u>	<u>(118,740)</u>	<u>489,745</u>
保留溢利，對權益之總影響	<u>1,304,427</u>	<u>(118,740)</u>	<u>1,185,687</u>
對每股基本盈利之影響			
		二零一二年 人民幣分	二零一一年 人民幣分
調整前每股基本盈利會計政策 變更產生之調整(見附註2)有關：		33.81	17.17
— 就投資物業遞延稅項應用國際會計 準則第12號之修訂本		1.76	(0.59)
已呈報每股基本盈利		<u>35.57</u>	<u>16.58</u>
對每股攤薄盈利之影響			
		二零一二年 人民幣分	二零一一年 人民幣分
調整前每股攤薄盈利會計政策 變更產生之調整(見附註2)有關：		33.81	17.15
— 就投資物業遞延稅項應用國際會計 準則第12號之修訂本		1.76	(0.59)
已呈報每股攤薄盈利		<u>35.57</u>	<u>16.56</u>

本集團並未提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或修訂。

國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進，除對國際會計準則第1號的修訂 ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產和金融負債的互相抵銷 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益： 過渡指引 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第19號(於二零一一年修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號(於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ⁴
國際會計準則第32號(修訂本)	金融資產和金融負債的互相抵銷 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一五年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

於二零一一年六月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(二零一一年經修訂)及國際會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該等五項準則之主要規定說明如下。

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表的部份及會計準則解釋委員會—詮釋12「綜合—特別目的個體」。國際財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力；(b)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號於「合營企業之權益」。國際財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。會計準則解釋委員會—詮釋13「共同控制個體—非貨幣性投入的合營公司」，將於國際財務報告準則第11條生效日起被取消。按照國際財務報告準則第11條，共同安排是根據其安排中團體的權利和義務分類為合營經營或合營公司兩種。相反，按照國際會計準則第31條，共同安排分為共同控制個體，共同控制資產及共同控制經營三類。

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，頒佈新修訂之國際財務報告準則第10條、國際財務報告準則第11條及國際財務報告準則第12條以釐清首次應用以上五項準則的一些過渡性指引。

以上五項準則及修訂中的過渡性指引皆生效於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間，並允許提前應用，但必須五項準則均同時提前應用。

董事預期應用此五項準則對於未來會計期間應用新準則時，綜合財務報表內所呈報之金額並無顯著影響。

3. 估計不明朗因素的主要來源

以下是於報告期間結束時有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

釐定待售在建物業及已竣工可供銷售物業的可變現淨值

待售在建物業及已竣工可供銷售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均成本法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就待售在建物業及已竣工可供銷售物業作出減值。於二零一二年十二月三十一日，待售在建物業及已竣工可供銷售物業的賬面值為約人民幣11,547,814,000元(扣除撥備人民幣33,951,000元)(二零一一年：賬面值人民幣8,335,980,000元(扣除撥備人民幣4,715,000元))。2012年，已竣工物業撥備增加的原因為建築成本增加。

酒店資產(包括物業、廠房及設備)減值

物業、廠房及設備之賬面值，在發生若干事件或情況變化，顯示賬面值可能無法收回時，根據國際會計準則第36號資產減值按年進行減值審核及調整。資產的可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估公平值減出售成本時，就評估土地部分及酒店建築物結構分別使用市場法及折舊重置成本法的組合，並計及空缺及出售酒店物業成本的折讓。

土地增值稅

本集團須繳納中國之土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值稅金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

所得稅

於二零一二年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損人民幣35,892,000元(二零一一年：人民幣61,545,000元)的遞延稅項資產已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣428,533,000元(二零一一年：人民幣38,097,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力取決於是否未來有足够的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間確認損益。

收購土地撥備

收購土地撥備乃由本公司董事根據其最佳估計釐定。本公司董事根據物業開發之未來現金流量開支金額及時間之詳細計算方法。就通脹調高，再按反映貨幣時間值之現行市場評估及負債特定風險之貼現率貼現，致使撥備反映預期須履行責任開支之現值，從而估計該收購之負債。然而，只要現有土地及物業開發之影響於未來期間變得明顯，則相關成本之估計亦可能須在短期內改變。撥備會定期檢討，以確定期適當把映現有及過往所產生責任之現值。

4. 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，也是本集團之組織基礎。本集團根據國際財務報告準則第8號的可報告及營運分部如下：

物業發展－於中國發展及銷售物業

物業投資－於中國租賃投資物業

其他－經營酒店、提供顧問服務及管理服務

以下是本集團按可報告及營運分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零一二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	合計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>3,865,079</u>	<u>31,211</u>	<u>46,915</u>	<u>3,943,205</u>
分部業績	<u>799,459</u>	<u>190,363</u>	<u>(188,405)</u>	<u>801,417</u>
其他收入及收益				102,138
未分配企業開支				(163,143)
融資成本				(66,006)
應佔一間共同控制實體業績				(7,404)
出售一間共同控制實體之收益				858,179
除稅前溢利				<u>1,525,181</u>
	截至二零一一年十二月三十一日止年度(經重列)			
	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	合計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>3,004,272</u>	<u>5,966</u>	<u>11,916</u>	<u>3,022,154</u>
分部業績	<u>583,652</u>	<u>145,972</u>	<u>(24,834)</u>	704,790
其他收入及收益				270,638
未分配企業開支				(148,162)
融資成本				(26,037)
應佔一間共同控制實體業績				(22,269)
除稅前溢利				<u>778,960</u>

附註： 兩年皆沒有內部分部營業額。

可報告及營運分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取的溢利或產生的虧損，並未就中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、銀行利息及其他收入、融資成本、應佔一間共同控制實體業績)及出售一間共同控制實體之收益作出分配。此乃為進行資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方法。

5. 其他收入及收益

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他收入及收益包括：		
銀行利息收入	75,622	72,140
來自應收一間共同控制實體款項的利息收入	–	65,880
來自應收一間共同控制實體的一名投資者款項	–	1,885
匯兌收益	–	108,829
撥回預提款項(附註a)	20,515	–
沒收定金(附註b)	–	16,617
其他	6,001	5,287
	102,138	270,638

附註：

- (a) 超過三年無須支付的預提建築成本被撥回作相關收入。
- (b) 於二零一一年六月，一間共同控制實體的一名投資者及其附屬公司為有意收購本集團於該共同控制實體之52.69%權益而支付定金人民幣16,617,000元。此交易並無繼續下去及該定金已被沒收。

6. 融資成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	440,667	333,706
毋須於五年內全數償還的銀行貸款利息	28,458	39,459
優先票據利息	11,149	–
應付子公司之非控股股東款項利息	3,234	–
	483,508	373,165
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(417,502)	(347,128)
	66,006	26,037

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比率約每年8.26%（二零一一年：每年8.89%）計算。

7. 除稅前溢利

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

除稅前溢利乃於扣除(計入)以下各項後計算所得：

員工薪金(包括董事酬金及以股份為基礎支付費用)	236,750	154,759
退休福利計劃供款	10,224	5,556
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	246,974	160,315
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(22,118)	(19,874)
	<hr/>	<hr/>
	224,856	140,441
市場推廣開支	119,962	89,591
預付租賃款項解除	2,987	6,275
核數師酬金	3,000	2,800
物業、廠房及設備折舊	30,503	30,850
出售物業、廠房及設備之虧損	1,870	1,098
匯兌損失	14,686	–
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	12,087	3,573
經營租賃下投資物業的租金收入，減年內產生租金收入 的投資物業的直接經營費用約人民幣10,374,000元 (二零一一年：人民幣1,544,000元)	(20,837)	(4,422)
應佔一間共同控制實體所得稅	2,895	(3,715)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 所得稅開支

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元
(經重列)

已確認之所得稅開支包括：

即期稅項		
中國企業所得稅	292,243	188,345
土地增值稅	143,398	147,657
遞延稅項	156,896	298
	<hr/>	<hr/>
年內所得稅開支	592,537	336,300
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據中國企業所得稅法(「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自二零零八年一月一日起為25%。

中國土地增值稅乃按土地價值(銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支))累進稅率30%至60%不等計算。

根據企業所得稅法，外國投資者就於中國成立的公司自截至二零零八年十二月三十一日止年度起賺取的溢利，其相關股息將會被徵收預扣所得稅。因本集團能夠控制中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時性差異的撥回時間，而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回，故遞延稅項並未就該暫時性差異約人民幣1,487,796,000元(二零一一年：人民幣975,351,000元)於綜合財務報表內撥備。本集團已就有關根據本集團股息計劃得出之中國附屬公司未分派溢利計提遞延稅項撥備約人民幣15,000,000元(二零一一年：人民幣10,000,000元)

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無作出稅項撥備。

9. 每股溢利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利乃根據下列數據計算：

溢利

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (經重列)
就每股基本及攤薄溢利而言之溢利， 即本公司擁有人應佔年內溢利	930,272	433,048

股份數目

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
就每股基本溢利而言之普通股加權平均數	2,615,500	2,612,771
普通股潛在攤薄影響： — 購股權	—	2,438
就每股攤薄溢利而言之普通股加權平均數	2,615,500	2,615,209

附註：計算截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時，由於所有已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時，由於若干已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。

10. 貿易及其他應收款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款	19,425	84,514
應計租金應收款項	25,009	—
其他應收款項	312,143	117,259
墊付供應商款項	68,441	182,437
付予相應當地政府就透過拍賣授出購買土地權利之按金	115,000	108,670
其他稅項預付款	195,403	118,545
	<u>735,421</u>	<u>611,425</u>

以下為根據交付物業及銷售確認當日釐定的貿易應收款的賬齡分析：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	7,694	33,009
61至180日	9	6,470
181至365日	1,036	24,866
一至兩年	4,836	17,844
兩至三年	5,287	115
逾三年	563	2,210
	<u>19,425</u>	<u>84,514</u>

11. 貿易及其他應付款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應付款	1,863,564	1,031,398
其他應付款項	363,243	331,799
其他應付稅項	71,723	45,455
	<u>2,298,530</u>	<u>1,408,652</u>

貿易應付款主要包括貿易採購尚未支付款項及持續現金開支。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。供應商並無就貿易應付款收取利息。管理層密切監管應付款的支付，確保所有應付款項於信貸限期內繳付。

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	948,494	374,939
61至180日	493,574	345,646
181至365日	125,238	165,337
一至兩年	180,065	115,436
兩至三年	112,760	1,086
逾三年	3,433	28,954
	<u>1,863,564</u>	<u>1,031,398</u>

於二零一二年十二月三十一日，賬齡逾一年包括質量保證金在內的應付賬款約人民幣153,054,000元(二零一一年：人民幣91,953,000元)跟合約價格5%至10%有關。

根據建築合約，質量保證金為免息，並將於施工完成起計1至3年後支付予承包商。

包括在其他應付賬款內的人民幣32,701,000元(二零一一年：人民幣138,546,000元)是指應付前附屬公司股東之不計息未償還款項，預期於二零一三年清償，該附屬公司於二零一一年收購。其他應付賬款剩餘結餘主要指收取的按金、員工薪水、員工福利及經營開支。

管理層討論與分析

業務回顧

於二零一二年，本集團完成合約銷售總額約為人民幣5,251百萬元，總合約銷售總面積約為83.58萬平方米。

二零一二年本集團的銷售貢獻主要來自以下項目：瀋陽奧園·會展廣場、瀋陽奧園·國際城、中山奧園、奧園養生廣場及重慶奧園·金城等。

按本集團主要項目劃分之合約銷售詳情如下：

項目	合約銷售 (人民幣百萬元)	面積 (平方米)
瀋陽奧園·會展廣場	644	125,300
瀋陽奧園·國際城	643	120,600
中山奧園	633	127,700
奧園養生廣場	630	40,300
重慶奧園·金城	561	80,200
南沙奧園	265	32,000
昆山奧園	250	37,200
中山·金城	217	33,800
江門奧園	201	28,600
玉林奧園	187	48,000
奧園·海景城	158	19,300
其他	862	142,800
合計	<u>5,251</u>	<u>835,800</u>

土地儲備

二零一二年集團憑藉良好的財務狀況，在投資收購方面表現出色，先後於重慶、湖南株洲、廣東佛山、廣州番禺等剛性需求大、受中央政府宏觀調控影響少的區域收購八幅優質商住土地，新增建築面積約為187.4萬平方米。所獲地塊均位於當地市政設施發達、交通便利的區域核心地段。尤其在株洲，通過收購和拍賣方式，於二零一二年拿下四個項目，強勢挺進中部地區。

本集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備，於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有建築面積約為995.5萬平方米的土地儲備，每平方米建築面積的平均成本約為人民幣900元。主要分布在廣東、瀋陽、湖南、重慶、廣西等地方。其中，約42.0%的土地儲備位於廣東。管理層深信現有充裕的土地儲備可滿足本集團未來五至七年之項目發展。

未來，我們將繼續緊貼市場情況，堅持在剛性需求大、受中央政府宏觀調控影響少、並且已經進入的地區如廣東、重慶等收購土地，同時，本集團亦將積極配合政府加強「三舊改造」工作，力爭以較低的代價取得具有發展潛力的地塊，為本集團儲備優質發展項目。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及經營酒店等獲得的其他收益。二零一二年，本集團的總營業額為人民幣3,943.2百萬元，較二零一一年之人民幣3,022.2百萬元增加人民幣921.0百萬元，上升30.5%。物業發展收益、經營酒店等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔98.0%、1.2%和0.8%。

二零一二年，本集團物業發展銷售收入為人民幣3,865.1百萬元，較二零一一年之人民幣3,004.3百萬元增加人民幣860.8百萬元，上升28.7%。所交付物業的總樓面面積較二零一一年之310,224平方米上升至486,931平方米，上升57.0%；平均售價由二零一一年之每平方米人民幣9,684元下降為每平方米人民幣7,938元，下降18.0%，主要是因為於二零一二年交付項目中，均價較高的商業及聯排別墅項目的收入所佔比例為51.1%，比二零一一年的佔比65.8%有所下降。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的商業物業銷售收入佔總體物業發展銷售收入的比例為37.2%（二零一一年比例為36.1%）；聯排別墅銷售收入佔比由二零一一年的29.7%下降為13.9%。總的來說，瀋陽奧園·國際城（住宅、聯排別墅項目）、奧園·海景城（商住項目）以及奧園廣場（商業項目）的物業發展收入為本集團之主要收益來源，共取得人民幣2,291.6百萬元的銷售收入。廣州市、瀋陽市、中山市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為48%，26%，14%和12%。

二零一二年物業發展收入，按產品類別劃分如下：

產品	已售及交付	
	收入 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)
公寓	1,889.0	319.3
商業物業	1,438.9	108.3
聯排別墅	537.2	59.3
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>3,865.1</u>	<u>486.9</u>

毛利及毛利率

二零一二年，本集團毛利為人民幣1,186.5百萬元，較二零一一年之人民幣817.6百萬元上升45.1%。雖然物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一一年之每平方米人民幣9,684元下降為每平方米人民幣7,938元，但毛利率上升至30.1%。本集團毛利率穩步上升，得益於本集團嚴控成本，加大集中採購的力度。

出售一間共同控制實體之收益

二零一二年，本集團的出售一間共同控制實體之收益為人民幣858.2百萬元，均為本集團處置世紀協潤投資有限公司(北京項目)的收益。二零一一年無此類損益。

銷售及行政開支

二零一二年，本集團銷售及分銷成本總額為人民幣236.7百萬元，較二零一一年之人民幣160.0百萬元上升47.9%，銷售及分銷成本的上升主要是由於本集團本年合約銷售額以及交樓收入總額的上升，相應的人力成本上升。同時由於本年奧園廣場大型購物商場開業、行政開支總額為人民幣369.8百萬元，較二零一一年之人民幣252.8百萬元上升46.3%，主要由於本集團商業項目—奧園廣場大型購物商場的開業，物業管理公司的逐步增加以及二零一一年收購之項目在今年全面開工，相應增加僱員人數所致。其中，行政開支中的職工薪酬費用由二零一一年人民幣98.6百萬元上升64.3%至二零一二年人民幣162.0百萬元，僱員人數由二零一一年1,497人增加至1,972人，升幅31.7%。

稅項

所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。實際稅率為38.9%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是土地增值稅為人民幣143.4百萬元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一二年，本公司擁有人應佔溢利大幅上升至人民幣930.3百萬元(二零一一年：人民幣433.0百萬元)。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣20,813.0百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣16,914.5百萬元)，負債總額約為人民幣13,709.4百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣10,685.7百萬元)。

於二零一二年十二月三十一日，流動比率為1.7(二零一一年十二月三十一日：1.5)。

財務資源及流動資金

二零一二年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行借款、處置北京項目的收入以及發行美元優先票據所籌得的現金款項，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。

本集團預期未來一年的主要資金來源是業務經營收入及借款，因此本集團會繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展其他的資金來源。

現金狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣2,381.0百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣877.2百萬元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣762.5百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,945.9百萬元)。本集團受限制銀行存款僅限用於向建築承辦商支付款項。

於二零一二年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額為人民幣3,143.5百萬元，其中66.2%以人民幣計值，33.8%以其他貨幣(主要是港幣)計值。

借款、優先票據及淨負債比率

銀行借款及優先票據

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行借款約為人民幣4,172.6百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣4,631.5百萬元)，優先票據約為人民幣750.3百萬元(二零一一年十二月三十一日：零)。其中：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣百萬元
還款年期		
1年以內	1,674.7	2,615.8
1年以上但未超過2年	893.7	1,077.5
2年以上但未超過5年	2,033.9	516.0
超過5年	320.6	422.3
	<u>4,922.9</u>	<u>4,631.6</u>

本集團大部分銀行借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一二年，銀行借款的實際利率為9.5%，略高於二零一一年之9.4%。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。

二零一二年十一月，本集團成功發行1.25億美元5年期13.875%的離岸優先票據，確保本集團未來現金流的健康穩定。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之短期及長期銀行貸款擁有銀行授予信貸額約為人民幣7,408.0百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣6,285.0百萬元)，其中約人民幣503.0百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,654.0百萬元)之額度尚未動用。

淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(銀行借款及優先票據總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益總額計算。於二零一二年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為25.6%，本集團已實施若干貸款管理政策，其中主要包括密切監控資產負債率以及淨負債比率變動，並在價格機會良好的情況下優化銀行信貸結構。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣3,676.5百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,841.3百萬元)而承擔以下或然負債。

該等或然負債指就若干銀行向本集團若干物業買方授出按揭貸款之按揭信貸而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買方支付按揭款項時出現違規，本集團須負責向銀行償還違約買方尚欠銀行之按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權取得有關物業的法定業權及所有權。於二零一二年十二月三十一日之款項將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證；及(ii)物業買方全數清償按揭貸款。

於二零零七年，本集團一間附屬公司(附屬公司)與兩名獨立第三方(賣方)就可能收購一家公司(目標)之事項簽訂協議。然而，由於賣方於目標之股權的有效性存在不明朗因素，該附屬公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向該附屬公司提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該案件已處於法律程序。然而，本集團執行董事及本集團法律顧問認為，該附屬公司被要求支付賠償之可能性極微，因此並未就有關案件作出撥備。

承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本及土地款約為人民幣5,722.5百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣3,503.5百萬元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項、銀行借款以及優先票據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。於二零一二年十二月三十一日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團將約為人民幣3,299.8百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣3,455.6百萬元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業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

於二零一三年一月二十八日，本公司增發本金總額為100,000,000美元之13.875%新優先票據（「新票據」），於二零一七年到期。新票據將與二零一二年十一月發行的優先票據（「原票據」）合併成單一系列。新票據將具有與原票據相同的條款及條件，但發行日期及發售價除外。直至該等綜合財務報表獲授權發行的日期，發行新票據所得款項淨額收妥約為106.0百萬美元（折合人民幣665.8百萬元）。

於二零一三年一月三十一日，本集團、獨立人士（「賣家」）與廣州康威集團有限公司（「康威」）訂立該協議，據此，本集團同意增資註冊資本人民幣76,500,000元予康威，而賣家同意向康威進一步出資人民幣4,700,000元。於完成出資後，本集團將擁有康威51%股權，而賣家黎氏將於康威擁有49%股權。康威主要從事場地出租、房地產開發、物業投資及物業管理，並在廣州增城正式持有4塊土地。於該等綜合財務報表獲授權發行的日期，上述交易尚未完成。

於二零一三年二月，本集團以代價人民幣726,800,000元及人民幣435,000,000元購入兩幅分別位於廣東省佛山及重慶的商住土地。本集團已就兩幅土地分別支付人民幣91,360,000元及77,000,000港元（相當於人民幣62,370,000元）之按金。上述交易於此等合併財務報表獲授權發行日期尚未完成。

僱員及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有1,972名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，本集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零一二年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計8,300,000股股份之購股權。除基本薪金外，本集團亦向表現出眾之僱員提供年終花紅。同時，本集團亦依據國家及地方政府之相關勞動法律及法規，為僱員支付社會保險金及其他保險金福利。本集團認為，與市場水平相比較，僱員所獲得薪酬及福利具有競爭力。

企業管治

本公司注重維持高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東之權益。本集團的企業管治原則注重董事會質素、有效內部監控及受股東問責。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）內所載之原則為其本身之企業管治守則。

本公司已遵守企業管治守則內所載大部分之守則條文。

主席及行政總裁

明文規定，主席與行政總裁之角色與職務不應同時由一人兼任。

董事會主席為郭梓文先生，行政總裁為郭梓寧先生。在公司秘書及高級管理人員支援下，主席負責確保董事適時接獲充分、完備及可靠之資料，就於董事會會議商討之事項獲得適當簡報，且董事會於適時妥為商議所有重要事項。行政總裁專責實施董事會所批准及授權之目標、政策及策略，執掌本公司之日常管理及經營事務，亦負責推行策略計劃及制訂組織架構、監控制度及內部程序與流程，以供董事會批准。

守則條文第 A.1.3

守則條文第 A.1.3 條規定定期董事會會議應發出至少 14 日之事先通知。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，若干董事會會議發出少於 14 日之事先通知。本公司於召開董事會會議時採用較為靈活的方式，並確保董事有充足時間及資料作出知情決定。

董事會將繼續不時檢討及改善本集團之企業管治常規，確保本集團在董事會之有效領導下，為股東取得最大回報。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，負責於呈交董事會前審閱財務報表及報告，及考慮內部核數師或外部核數師提出之任何重大或非經常項目。此外，審核委員會之主要職責為審閱本公司之財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠及有效，以及就與此相關之任何重大事宜向董事會提出建議。審核委員會亦負責就委任、重新委任及撤換外部核數師向董事會提出建議，批核外部核數師之酬金及委聘條款，以及處理任何有關此等核數師之辭任或解聘問題。審核委員會在認為有必要時與本公司之外部核數師舉行的會議，討論審核程序及會計事宜。彼等之書面職權範圍乃根據守則條文制定。

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。馬桂園先生為該委員會主席。概無審核委員會成員為本公司現任外部核數師之前合夥人。

於回顧年度，審核委員會審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度業績及年報、財務報告及合規程序、內部核數師就本公司內部監控而編製的報告、風險管理制度及程序，以及外部核數師之續聘。

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選成為董事會成員，並負責定期及應要求檢討董事會架構、規模及構成，確保擁有均衡知識、技能及經驗以適應本公司之業務需求，以及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會成員包括郭梓文先生、馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。郭梓文先生為該委員會主席。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要職責為就執行董事及高級管理人員薪酬之政策及架構向董事會提出建議及審批。薪酬委員會亦負責設立具透明度之程序以制定此等薪酬政策及架構及薪酬待遇，確保概無任何董事或其任何聯繫人士參與決定其本身之薪酬，其薪酬將會參照個人及本公司表現以及市場慣例及條件而釐定。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。薪酬委員會之成員包括徐景輝先生，馬桂園先生及張國強先生。徐景輝先生為該委員會主席。

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」）作為其董事進行證券交易之準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司未公佈之股價敏感資料之僱員進行證券交易設立書面指引（「僱員書面指引」），其條文之嚴謹度不亞於標準守則。

本公司並無發現任何有關僱員不遵從僱員書面指引之情況。

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，董事確認本公司自其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。

末期股息

董事會建議向本公司股東派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣5.2分及普通股每股港幣26仙之特別股息，股東有權選擇全部以新股份或全部以現金或部分以新股份及部分以現金的方式收取該建議特別股息（「以股代息計劃」）。倘建議於應屆股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）上獲得股東批准，建議末期股息將向於二零一三年五月二十四日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派發，合共約人民幣680.0百萬元（二零一一年：末期股息每股人民幣5.15分）。

該以股代息計劃須待(1)於二零一三年股東週年大會上批准建議特別股息；(2)香港聯合交易所批准上述計劃將發行之新股份上市及買賣；及(3)，證券及期貨事務委員會企業融資部執行人員或其指派之任何人士授出清洗豁免後，方可作實。

於二零一三年六月十九日左右，將向股東寄發一份通函，當中載有以股代息的詳情，連同選舉表格。預期於二零一三年七月十九日左右，向股東寄發新股份或現金（如適合）的特別股息。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列日期暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 為確定股東出席二零一三年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一三年五月十一日起至二零一三年五月十五日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零一三年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於二零一三年五月十日下午四點三十分前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。
- (ii) 為確定股東獲派發擬定末期股息之權利，自二零一三年五月二十二日起至二零一三年五月二十四日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為享有獲派發擬定末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零一三年五月二十一日下午四點三十分前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。

股東週年大會

本公司二零一三年股東週年大會將於二零一三年五月十五日舉行，二零一三年股東週年大會通告將根據上市規則之規定於二零一三年股東週年大會前寄發予股東。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會向本集團的股東、投資者、業務夥伴、客戶及關注本集團的社會各界表示衷心的感謝，感謝他們一如既往的對本集團的信心和支持。同時，本人也借此機會感謝全體員工年內之勤奮工作，職業精神和專業素養。

董事會代表
中國奧園地產集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零一三年三月二十二日

於本公佈日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及辛珠女士；(2)非執行董事武捷思先生及保爾·渥蘭斯基先生；(3)獨立非執行董事馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。