

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分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)

截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績公佈

摘要

- 截至二零一一年六月三十日止六個月，營業額為人民幣**1,588.1**百萬元，較二零一零年同期上升約**35.7%**，主要因為本集團實行商住雙線發展戰略成功執行的成果。二零一一年首六個月，物業發展確認收入的平均售價大幅增長至每平方米人民幣**11,012**元。
- 期內毛利率為**31.6%**及淨利潤率為約**17.5%**。
- 本公司股東應佔期內溢利及全面收益總額為人民幣**278.6**百萬元，較二零一零年同期增加約**66.5%**。
- 期內每股盈利為人民幣**10.66**分，較二零一零年同期的人民幣**6.40**分上升約**66.6%**。
- 期內合約銷售金額約為人民幣**2,341.6**百萬元，較去年同期上升約**95.6%**，本集團三個大型商業住宅綜合項目沈陽奧園·國際城、奧園·海景城和奧園廣場共錄得合約銷售金額約人民幣**1,124.7**百萬元，為本集團作出了重大的貢獻。
- 於二零一一年六月三十日止銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)為人民幣**3,776.6**百萬元。於二零一一年六月三十日本集團處於淨現金狀態。
- 本集團於二零一一年首六個月在中山、廣州及江蘇省作出土地收購，總代價為人民幣**1,073.7**百萬元。土地儲備的建築面積增加至約**826.3**萬平方米，截至二零一一年六月三十日止的平均土地成本約為每平方米人民幣**590**元。

中國奧園地產集團股份有限公司(「奧園」)或(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合全面收益表連同二零一零年同期的比較數字，以及本集團於二零一一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零一零年十二月三十一日的經審核比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	1,588,134	1,170,100
銷售成本		<u>(1,086,891)</u>	<u>(904,821)</u>
毛利		501,243	265,279
其他收入	4	87,911	72,636
投資物業公平值變動		61,659	148,797
已竣工可銷售物業轉撥至投資物業之公平值收益		–	19,054
銷售及分銷成本		(59,422)	(35,707)
行政開支		(120,065)	(75,502)
可換股票據虧損		–	(100,278)
融資成本		(9,421)	(6,289)
應佔一間共同控制實體業績		<u>(14,398)</u>	<u>17,734</u>
除稅前溢利		447,507	305,724
所得稅開支	5	<u>(169,328)</u>	<u>(139,044)</u>
期內溢利及全面收益總額	6	<u><u>278,179</u></u>	<u><u>166,680</u></u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		278,558	167,291
非控股權益		<u>(379)</u>	<u>(611)</u>
		<u><u>278,179</u></u>	<u><u>166,680</u></u>
每股盈利(分)			
— 基本	7	<u><u>10.66</u></u>	<u><u>6.40</u></u>
— 攤薄	7	<u><u>10.64</u></u>	<u><u>6.39</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		449,532	448,417
預付租賃款項		3,115	6,102
投資物業		1,151,539	1,099,339
於一間共同控制實體之權益		662,181	699,875
應收一間共同 控制實體之款項		712,391	666,524
其他物業權益		86,952	86,952
受限制銀行存款		140,000	140,000
遞延稅項資產		56,390	44,373
		<u>3,262,100</u>	<u>3,191,582</u>
流動資產			
可供銷售物業		6,438,462	5,523,986
貿易及其他應收款	8	884,035	622,190
應收合營者款項		29,599	29,599
可收回稅金		163,134	92,828
預付租賃款項		6,090	6,275
受限制銀行存款		2,308,607	1,495,978
銀行結餘及現金		1,328,041	2,203,128
		<u>11,157,968</u>	<u>9,973,984</u>
持作可出售資產		—	85,840
		<u>11,157,968</u>	<u>10,059,824</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	9	1,326,421	1,075,403
銷售按金		2,352,653	1,614,396
應付一名非控股股東款項		13,034	21,620
應付稅項		1,064,042	997,538
有抵押銀行貸款		1,688,421	1,359,629
		<u>6,444,571</u>	<u>5,068,586</u>
流動資產淨值		<u>4,713,397</u>	<u>4,991,238</u>
總資產減流動負債		<u>7,975,497</u>	<u>8,182,820</u>

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動負債		
有抵押銀行貸款	1,699,603	2,114,302
遞延稅項負債	<u>105,261</u>	<u>91,390</u>
	<u>1,804,864</u>	<u>2,205,692</u>
資產淨值	<u>6,170,633</u>	<u>5,977,128</u>
資本及儲備		
股本	24,990	24,990
儲備	<u>6,095,039</u>	<u>5,901,155</u>
本公司擁有人應佔權益	6,120,029	5,926,145
非控股權益	<u>50,604</u>	<u>50,983</u>
總權益	<u>6,170,633</u>	<u>5,977,128</u>

附註：

1. 編製基準

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已自二零零七年十月九日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露要求以及國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」的規定進行編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業則按公平值計量(倘適用)。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表所用者一致，惟以下除外。

確認酒店營運收入

酒店住宿、酒店管理及相關服務、飲食銷售及其他配套服務之收入於提供服務時確認。

於本中期期間，本集團已應用下列由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂或經修訂國際財務報告準則」)。

國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年國際財務報告準則之改進
國際會計準則第24號	關連方披露
(二零零九年經修訂)	
國際會計準則第32號(修訂本)	供股分類
國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第14號	最低資金要求之預付款項
(修訂本)	
國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

應用上述新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團於簡明綜合財務報表呈報之數額及／或簡明綜合財務報表之披露資料並無重大影響。

本集團並未提早應用已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或修訂。下列新訂或經修訂準則或修訂本已於截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表日期之後獲准頒佈但仍未生效：

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	披露其他實體權益 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 1 號 (修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ²
國際會計準則第 19 號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第 27 號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第 28 號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第 10 號代替處理綜合財務報表之國際會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」之部份。根據國際財務報告準則第 10 號，僅有控制這一項綜合基準。此外，國際財務報告準則第 10 號包括對制控之新定義，其含有三個要素：(a) 對投資對象之權力，(b) 涉及投資對象之可變回報之風險或權利，及(c) 對投資對象使用其權力以影響投資者回報金額之能力。國際財務報告準則第 10 號已增加大量指引以處理複雜情況。總而言之，應用國際財務報告準則第 10 號需要大量判斷。本公司董事預期應用國際財務報告準則第 10 號將不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

國際財務報告準則第 11 號代替國際會計準則第 31 號「於合營企業之權益」。國際財務報告準則第 11 號處理兩方或以上共同控制之共同安排的分類方法。根據國際財務報告準則第 11 號，有兩類共同安排：合營企業及共同經營。國際財務報告準則第 11 號之分類基於有關方面於安排下之權利及責任。相反，根據國際會計準則第 31 號，有三種不同之共同安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。

另外，國際財務報告準則第 11 號項下之合資企業須使用權益會計法入賬，而國際會計準則第 31 號項下之共同控制實體則可使用權益會計法或比例會計法入賬。本公司董事預期應用國際財務報告準則第 11 號或會導致本集團之共同安排及其會計處理方式之變動。

除以上披露者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

3. 分部資料

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及物業投資業務。為分配資源及評估業績而定期向本集團管理層討論及分析報告之資料主要為各業務類型之業績，亦是本集團組織之基準。

本集團之經營分部如下：

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

其他即其他不可呈報經營分部，包括－提供諮詢服務、酒店營運及管理營運

於回顧期內，本集團可呈報分部的營業額及業績分析如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	可呈報分部 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
外在分部營業額	<u>1,580,249</u>	<u>5,265</u>	<u>1,585,514</u>	<u>2,620</u>	<u>1,588,134</u>
分部業績	<u>389,708</u>	<u>62,440</u>	<u>452,148</u>	<u>(9,820)</u>	<u>442,328</u>
其他收入					87,911
未分配企業開支					(58,913)
融資成本					(9,421)
應佔一間共同控制實體之業績					<u>(14,398)</u>
除稅前溢利					<u><u>447,507</u></u>

截至二零一零年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	可呈報分部 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
外在分部營業額	<u>1,164,896</u>	<u>4,142</u>	<u>1,169,038</u>	<u>1,062</u>	<u>1,170,100</u>
分部業績	<u>206,313</u>	<u>149,626</u>	<u>355,939</u>	<u>(2,467)</u>	<u>353,472</u>
其他收入					71,282
未分配企業開支					(30,197)
可換股票據公平值虧損					(100,278)
融資成本					(6,289)
應佔一間共同控制實體之業績					<u>17,734</u>
除稅前溢利					<u><u>305,724</u></u>

附註：於兩個期間均無內部分部收入。

可報告分部之會計政策與本集團之會計政策一致。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、可換股票據公平值虧損、融資成本及應佔一間共同控制實體之業績)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。

4. 其他收入

二零一一年 一月一日 至二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 一月一日 至二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
---	---

其他收入包括：

銀行利息收入	22,443	5,463
貿易應收款之估算利息	—	1,354
來自應收一間共同控制實體款項的利息收入	22,245	24,371
來自應收一間共同控制實體的一名投資者款項的利息收入	—	22,223
匯兌收益	38,607	16,367
其他	4,616	2,858
	87,911	72,636

5. 所得稅開支

二零一一年 一月一日 至二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 一月一日 至二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
---	---

已確認所得稅開支包括：

中國企業所得稅	99,393	84,939
香港利得稅	1,069	7,233
遞延稅項	1,854	23,936
土地增值稅	67,012	22,936
	169,328	139,044

中國企業所得稅乃按本期間及過往期間估計應課稅溢利的25%計算。

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

6. 期內溢利

二零一一年 一月一日 至二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 一月一日 至二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
---	---

期內溢利已於扣除以下各項之後入賬：

可換股票據利息	—	14,146
應於五年內全額償還之有抵押銀行貸款之利息開支	86,834	52,241
無須五年內全額償還之有抵押銀行貸款之利息開支	17,729	434
減：已就在建可供銷售物業資本化之金額	(95,142)	(60,532)
	<u>9,421</u>	<u>6,289</u>
預付租賃款項攤銷	3,172	3,137
物業、廠房及設備折舊	12,590	6,038
	<u>15,762</u>	<u>9,175</u>

7. 每股盈利

本期間本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

二零一一年 一月一日 至二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 一月一日 至二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
---	---

盈利：

就每股基本及攤薄盈利而言之盈利作為本公司擁有人
應佔之期內溢利

<u>278,558</u>	<u>167,291</u>
----------------	----------------

股份數目：

就每股基本盈利而言之普通股份數目
有關購股權之普通股潛在攤薄影響

<u>2,612,500,000</u>	2,612,500,000
<u>5,107,570</u>	<u>4,470,133</u>

就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數

<u>2,617,607,570</u>	<u>2,616,970,133</u>
----------------------	----------------------

計算截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，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。

於截至二零一零年六月三十日止六個月，由於假設未行使之可換股票據獲行使將導致截至二零一零年六月三十日止六個月期間的每股盈利增加，故計算每股攤薄盈利時並無假設其已獲轉換。

8. 貿易及其他應收款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	149,063	276,050
其他應收款項	160,852	136,092
預付供應商款項	173,274	111,256
預付當地國土局按金	10,000	10,000
購買土地使用權按金	261,450	—
其他稅項預付款	129,396	88,792
	884,035	622,190

物業銷售的平均信貸期一般為 60 日。以下為按交付物業及確認銷售日期釐定之貿易應收款分析：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 至 60 日	78,452	250,143
61 至 180 日	20,853	17,621
181 日至 1 年	43,960	4,424
1 至 2 年	3,450	1,612
2 至 3 年	344	630
3 年以上	2,004	1,620
	149,063	276,050

9. 貿易及其他應付款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	946,369	794,702
其他應付款項	310,736	147,043
其他應付稅項	69,316	133,658
	1,326,421	1,075,403

以下為貿易應付款按發票日期釐定之分析：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	380,076	254,207
61至180日	288,267	249,598
181日至1年	75,623	56,795
1至2年	56,594	93,282
2至3年	82,354	94,766
3年以上	63,455	46,054
	<u>946,369</u>	<u>794,702</u>

管理層討論及分析

業務回顧

2011年上半年，全球整體經濟增長放緩的跡象較為明顯，歐洲主權債務危機再度擴大，美國經濟亦再度放緩，全球通脹形勢加劇。在全球不明朗經濟的環境下雖然中國內地經濟增長保持穩定，但通脹壓力依然顯著，中央政府遏制房價持續上漲和防止通貨膨脹等的態度堅定，房地產市場調控政策持續出臺：「國八條」實施、房產稅試點改革及新一輪「限購令」。政府密集出臺的調控政策效果初步顯現，房價快速上漲基本得到遏制，主要城市成交量處於低位、土地市場明顯降溫。

儘管政府調控嚴厲，市場受限，本集團憑藉對市場的高敏感度，適時調整營銷策略，上半年的合約銷售額實現大幅增長，創下新高，總合同銷售額已超越人民幣2,341.6百萬元，較去年同期大幅躍升約95.6%，而合同銷售平均售價約為每平方米人民幣9,220元。本集團上半年總合同銷售面積顯著增加141%至約25.4萬平方米，銷售勢頭強勁。按主要項目劃分之合約銷售詳情如下：

項目	銷售面積 (千平方米)	銷售收入 (人民幣百萬元)
瀋陽奧園·國際城	48.8	407.8
奧園·海景城	44.0	379.5
中山奧園	43.4	358.0
奧園廣場	11.5	337.4
南沙奧園	16.9	241.8
江門奧園	25.4	184.7
玉林奧園	24.2	112.9
其它	39.8	319.5
合計	<u>254.0</u>	<u>2,341.6</u>

同時，集團憑藉穩健的財務狀況，積極捕捉房地產市場的發展機會，上半年在土地市場收購多個項目，新增包括位於廣州番禺、中山及江蘇昆山在內的項目總建築面積約共57.4萬平方米的土地儲備，加速全國布局。

奧園所倡導的養生健康主題地產在日趨多元化的房地產市場中優勢漸現。六月份，奧園低碳健康理念實踐代表作之一的奧園養生城正式營業，本集團「構築低碳健康生活」的品牌理念得到全新的演繹和具化。

土地儲備

截止於二零一一年六月三十日，本集團擁有合共21個項目及總建築面積約為826.3萬平方米的土地儲備，主要位於廣東、瀋陽、江蘇、北京、廣西、重慶及江西等。

本集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備。於二零一一年六月三十日，土地儲備的每平方米建築面積的平均成本約為人民幣590元，其中67.5萬平方米為已竣工物業，150.2萬平方米處於在建階段，608.6萬平方米為持作未來發展土地。管理層相信現有土地儲備可滿足本集團未來五至七年之項目發展需要。

本集團致力把握市場上優質的併購機遇，繼續集中於剛性需求旺盛、增長潛力大的地區，積極配合政府加強「三舊改造」工作，力爭以較低的代價奪得具有發展潛力的地塊，為本集團儲備優質發展項目。

未來展望

面對下半年全球經濟環境依然不容樂觀，和國內繼續從緊的政府調控及藉此帶來的市場壓力，本集團將繼續堅持以既定的完成年度經營計劃和項目整體利潤率最大化為目標，繼續實行商住雙線發展，秉持有效利用該發展理念來保證本集團的銷售增長。

年內本集團已收購多個地段優越、具升值潛力的商業及住宅項目，延續奧園廣場商業銷售模式的成功。瀋陽的瀋陽奧園·會展廣場、以及上半年收購位於廣州的奧園養生廣場及江蘇的昆山奧園，貫徹奧園快速開發的模式將於下半年推出市場銷售，相信將為本集團銷售業績帶來較大的貢獻。

隨著奧園養生城的開業，未來本集團將加大品牌宣傳力度，貫徹「構築低碳健康生活」的品牌理念，把養生、低碳的優質生活帶入奧園居住社區。

為應對趨緊的金融貨幣政策，本集團繼續維持審慎理財政策的原則，以加強財務管理力度，加速銷售資金回籠，確保良性的現金流狀況，提高資金周轉率，並進一步拓寬融資渠道，為本集團快速、持續發展提供強大支持。

財務回顧

營業額

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。二零一一年上半年，本集團的總營業額為人民幣1,588.1百萬元，較二零一零年同期之人民幣1,170.1百萬元增加人民幣418.0百萬元，上升35.7%。物業發展收益與物業投資收益各佔99.5%和0.5%。

二零一一年上半年，本集團物業發展銷售收入為人民幣1,580.2百萬元，較二零一零年同期之人民幣1,164.9百萬元增加人民幣415.3百萬元，上升35.7%。物業發展銷售收入上升主要由於物業發展確認收入的平均銷售價格大幅增長至每平方米人民幣11,012元。平均銷售價格的上升主要由於本集團實行商住雙線發展戰略成功執行的成果，商業物業以及別墅銷售佔比大幅度提高。下表顯示本集團於二零一一年上半年的物業發展銷售產品組合：

產品	已售及交付面積 (千平方米)	收入 (人民幣百萬元)
公寓	64.6	435.4
商業物業	29.6	580.6
別墅	49.3	564.2
總計	<u>143.5</u>	<u>1,580.2</u>

毛利及毛利率

二零一一年上半年，本集團毛利為人民幣501.2百萬元，較二零一零年上半年之人民幣265.3百萬元上升88.9%。物業發展確認收入的平均銷售價格大幅增長至每平方米人民幣11,012元，毛利率則由二零一零年同期之22.7%上升至31.6%。本集團毛利率大幅提高得益於本集團商業開發及銷售模式的成功以及別墅銷售佔比的提高。二零一一年上半年，已交付的商業項目如奧園廣場及別墅項目如南沙奧園·山海壹號的銷售均價及毛利率均較之前為高。

其他收入

二零一一年上半年，本集團的其他收入由二零一零年同期之人民幣72.6百萬元增加21.1%至人民幣87.9百萬元。主要包括利息收入人民幣44.7百萬元以及滙兌收益人民幣38.6百萬元。

銷售及行政開支

二零一一年上半年，本集團銷售及行政開支為人民幣179.5百萬元，較二零一零年同期之人民幣111.2百萬元上升61.4%。銷售費用總額為人民幣59.4百萬元，較二零一零年同期之人民幣35.7百萬元上升66.4%，主要由於二零一一年上半年合同銷售金額較二零一零年同期大幅上升約95.6%；行政開支總額約為人民幣120.1百萬元，較二零一零年同期之人民幣75.5百萬元上升59.1%，主要由於本集團二零一零年以及二零一一年收購之項目在今年全面開工，相應增加僱員人數以加快項目開發速度。

應佔一間共同控制實體業績

二零一一年上半年，本集團應佔一間共同控制實體業績虧損人民幣14.4百萬元，而二零一零年同期收益為人民幣17.7百萬元。

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。實際有效稅率為37.8%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是土地增值稅約人民幣67.0百萬元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一一年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣278.6百萬元，較二零一零年同期之人民幣167.3百萬元增加66.5%。

財務狀況

於二零一一年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣14,420.1百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣13,251.4百萬元)，負債總額約為人民幣8,249.4百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣7,274.3百萬元)。

於二零一一年六月三十日，流動比率為1.7(二零一零年十二月三十一日：2.0)。

財務資源及流動資金

二零一一年上半年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，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仍是業務經營收入及銀行借款，因此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

於二零一一年六月三十日，本集團現金及銀行存款約為人民幣1,328.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,203.1百萬元)。

於二零一一年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣2,448.6百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,636.0百萬元)。其中，人民幣1,227.2百萬元的存款僅限於用來獲取銀行貸款，其他存款僅限用於向建築承辦商支付款項。

於二零一一年六月三十日，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3,776.6百萬元，其中98.0%以人民幣計值，2.0%以其他貨幣(主要是港幣、美元)計值。

借款及淨負債比率

銀行借款

於二零一一年六月三十日，本集團銀行借款約為人民幣3,388.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣3,473.9百萬元)。其中：

還款年期

	二零一一年 六月三十日 (人民幣百萬元)	二零一零年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
1年以內	1,688.4	1,359.6
1年以上但未超過2年	807.6	1,045.2
2年以上但未超過5年	416.3	855.0
超過5年	475.7	214.1
	3,388.0	3,473.9

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。於二零一一年上半年，銀行借款的實際利率為6.15%，二零一零年同期為3.7%。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。

於二零一一年六月三十日，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8,281.3百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣6,333.0百萬元)，其中約人民幣4,903.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,780.5百萬元)之額度尚未動用。

淨負債比率

負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款)除以股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零一一年六月三十日以及二零一零年十二月三十一日本集團均處於淨現金狀況。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣2,304.5百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,943.6百萬元)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。於二零一一年六月三十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。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方(「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，本集團於其後終止該收購協議。賣方隨即向本集團提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該法律案件目前正在進行法律訴訟。然而，本公司執行董事及本公司法律顧問認為，本集團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。

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團已就授予一間持有52.69%的共同控制實體(「共同控制實體」)的銀行信貸(「銀行信貸」)670,000,000港元(約相當於人民幣557,172,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣570,103,000元))(「貸款」)向銀行(「銀行」)提供擔保。財務擔保之公平值於首次確認時並不重大。由於違約風險低，因此概無於二零一一年六月三十日及

二零一零年十二月三十一日就財務擔保計提撥備。根據本公司日期為二零一一年七月三十一日的公告，共同控制實體的另一合營者（「合營者」）違反了銀行信貸框架文件下的責任。由於合營者違約，本集團於二零一一年七月二十八日以代價713,430,000港元從銀行收購貸款以及其累計利息，而本集團於同日成為該貸款的貸款人。於二零一一年七月二十九日，本集團委任接收人和管理人對貸款執行抵押（即合營者擁有的共同控制實體的47.13%已發行股本）。而於同日，兩名由合營者委任的董事辭任，接收人及管理人則委任兩名新董事。

承擔

於二零一一年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣3,449.9百萬元（二零一零年十二月三十一日：人民幣2,799.9百萬元）。本集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過銀行借款為該等承擔提供資金。

於二零一一年五月十日，本集團與獨立第三方（「現有股東」）訂立買賣協議，以注資人民幣450,000,000元作為安徽省高速地產集團（蘇州）有限公司（「高速地產」）的註冊資本的方式收購其60%股權。高速地產持有一幅土地以作未來物業發展銷售用途。截至二零一一年六月三十日，有關交易尚待中國國有資產監督管理委員會批准，而本集團仍未向高速地產注入任何資金。收購完成後，高速地產將成為本集團之共同控制實體。

於截至二零一一年六月三十日止期間，本集團與廣州國土局訂立買賣協議，以代價人民幣522,900,000元收購位於廣州的一幅土地。截至二零一一年六月三十日，已支付人民幣261,450,000元作為有關收購的按金，而餘款將於二零一一年十二月支付。

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。於二零一一年六月三十日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團將約為人民幣1,004.0百萬元（二零一零年十二月三十一日：人民幣1,839.9百萬元）之持作發展物業及在建物業抵押予多間銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

僱員及薪酬

於二零一一年六月三十日，本集團共有 852 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。於二零一一年六月三十日，若干董事及僱員已獲授本公司共計 53,200,000 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。

股息

董事會決議不就截至二零一一年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，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。

審核委員會

本公司已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之內部監控系統及財務報告事宜。審核委員會已審閱截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核財務報告。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之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查詢，所有董事均確認於截至二零一一年六月三十日止六個月期間已遵守規定之準則。

企業管治合規

本公司注重維持高水平的企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現，尤其在內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司已採用並遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）的規定。本公司有關遵守企業管治守則之條文及建議最佳常規已載列於二零一零年年報之企業管治報告內。

刊發中期業績及中期報告

此中期業績公佈於本公司的網站(<http://www.aoyuan.com.cn>)及聯交所的網站(<http://www.hkex.com.hk>)發佈。本公司將向本公司的股東寄發載有上市規則附錄十六規定的所有資料的截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告，並於適當時候在上述網站公佈該等資料。

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，二零一一年八月十一日

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、林錦堂先生、辛珠女士及胡大為先生；(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。