

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績公佈

### 摘要

- 本集團於二零一一年的總合約銷售額為人民幣5,016.4百萬元，總銷售面積約為550,100平方米，平均銷售價約為每平方米人民幣9,100元。
- 本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的確認收入為人民幣3,022.2百萬元，較二零一零年上升人民幣580.0百萬元，升幅23.7%。
- 本集團的本公司擁有人應佔溢利增至人民幣448.5百萬元，較二零一零年上升39.6%。二零一一年的每股基本盈利為人民幣17.17分，較二零一零年上升39.6%。
- 於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行存款餘額為人民幣3,823.2百萬元。本集團維持了低負債比率，淨負債比率為12.7%。
- 二零一一年成功包括在中山、廣州及江蘇省等地收購土地後，本集團於二零一一年十二月三十一日的土地儲備增至總樓面面積8.60百萬平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣780元。本集團亦於二零一二年第一季在重慶收購土地，代價約為人民幣218百萬元。
- 建議每股人民幣5.15分之末期股息。
- 於二零一一年，本集團有效實行商住雙線發展策略。商業綜合項目（例如奧園廣場、奧園·海景城及瀋陽奧園·會展廣場）二零一一年合約銷售額皆令人滿意。
- 本集團大型養生保健酒店奧園·養生城於二零一一年六月隆重揭幕。

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」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	4	3,022,154	2,442,172
銷售成本		(2,204,571)	(1,786,326)
毛利		817,583	655,846
其他收入	5	270,638	245,234
投資物業公平值變動		151,864	182,474
已竣工可銷售物業轉撥至投資 物業之公平值收益		—	24,806
銷售及分銷成本		(159,988)	(114,762)
行政開支		(252,831)	(158,774)
可換股票據虧損		—	(100,278)
融資成本	6	(26,037)	(15,502)
應佔一間共同控制實體業績		(27,658)	(13,307)
除稅前溢利	7	773,571	705,737
所得稅開支	8	(315,502)	(359,137)
年度溢利及全面收入總額		<u>458,069</u>	<u>346,600</u>
以下人士應佔溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		448,457	321,269
非控股權益		9,612	25,331
		<u>458,069</u>	<u>346,600</u>
每股盈利(分)			
基本	9	<u>17.17</u>	<u>12.30</u>
攤薄	9	<u>17.15</u>	<u>12.28</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		491,730	448,417
預付租賃款項		3,115	6,102
投資物業		1,382,701	1,099,339
於一間共同控制實體之權益		602,251	699,875
可供出售投資		22,370	–
應收一間共同控制實體款項		1,413,872	666,524
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		85,381	44,373
		<b>4,087,420</b>	<b>3,191,582</b>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業		8,335,980	5,523,986
貿易及其他應收款	10	611,425	622,190
應收一間共同控制實體的一名投資者款項		–	29,599
可收回稅金		148,802	92,828
預付租賃款項		2,987	6,275
受限制銀行存款		2,945,946	1,495,978
銀行結餘及現金		877,228	2,203,128
		<b>12,922,368</b>	<b>9,973,984</b>
持作出售資產		–	85,840
		<b>12,922,368</b>	<b>10,059,824</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	1,408,652	1,075,403
銷售按金		3,288,802	1,614,396
應付一名非控股股東款項		89,320	21,620
應付稅項		1,116,644	997,538
有抵押銀行貸款		2,615,832	1,359,629
		<b>8,519,250</b>	<b>5,068,586</b>
流動資產淨值		<b>4,403,118</b>	<b>4,991,238</b>
總資產減流動負債		<b>8,490,538</b>	<b>8,182,820</b>

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動負債		
有抵押銀行貸款	2,015,714	2,114,302
遞延稅項負債	111,898	91,390
	<u>2,127,612</u>	<u>2,205,692</u>
資產淨值	<u>6,362,926</u>	<u>5,977,128</u>
資本及儲備		
股本	25,015	24,990
儲備	6,268,316	5,901,155
本公司擁有人應佔權益	6,293,331	5,926,145
非控股權益	69,595	50,983
總權益	<u>6,362,926</u>	<u>5,977,128</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

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(「香港聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)廣州黃埔大道西奧園大廈。

本公司為投資控股公司。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 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(經修訂)	關連方披露
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第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具抵銷金融負債

應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本期間或過往會計期間之綜合財務報表不會產生重大影響。

本集團並未提前應用已公佈惟未生效之下列新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則第1號(修訂本)	政府借貸 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup>
	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
	國際財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第12號	披露其他實體權益 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>5</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項－收回相關資產 <sup>4</sup>
國際會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦生產階段的剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

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號處理綜合財務報表的部份及會計準則解釋委員會一詮釋12綜合一特別目的個體。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。根據國際財務報告準則第11號，合營安排被分類為合營對比，根據國際會計準則第31號，合營安排分為兩類：共同經營或合營企業，取決於安排各方之權利及責任。於控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據國際財務報告準則第11號，合營企業須按權益法入賬，而根據國際會計準則第31號，共同控制實體可按權益會計法或比例會計法入賬。

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。

該等五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟該等五項準則須同時提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該等五項準則。當於日後會計期間應用該等新準則時，應用該等五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。

國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要處理根據國際會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量。根據該等修訂，為計量使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值推定以出售方式收回，除非該項推定在若干情況下被推翻。董事們預計採納國際會計準則第12號之修訂可能對以公平值模型量度之投資物業之遞延稅項有重大影響。但是，直到完成詳細評估以前，對該影響提供合理之評估並不可行。

### 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可供銷售已竣工物業的可變現淨值

待售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值約為人民幣8,335,980,000元(二零一零年：人民幣5,523,986,000元)。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可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

#### 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

於二零一一年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損的人民幣61,545,000元(二零一零年：人民幣7,320,000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38,097,000元(二零一零年：人民幣36,795,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠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。

#### 4. 營業額

##### 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)定期報告的資料主要專注業務類型，也是本集團之組織基礎。本集團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、提供諮詢服務及營運管理服務

	截至二零一一年十二月三十一日止年度			合計 人民幣千元
	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	
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				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				<u>(27,658)</u>
除稅前溢利				<u>773,571</u>

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			合計 人民幣千元
	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	
外在分部營業額	<u>2,431,006</u>	<u>7,802</u>	<u>3,364</u>	<u>2,442,172</u>
分部業績	<u>516,867</u>	<u>182,815</u>	<u>(4,225)</u>	695,457
其他收入				243,880
未分配企業開支				(104,513)
可換股票據公平值虧損				(100,278)
融資成本				(15,502)
應佔一間共同控制實體業績				<u>(13,307)</u>
除稅前溢利				<u>705,737</u>

附註：兩年皆沒有內部分部收入。

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、銀行利息及其他利息收入、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。

## 5. 其他收入

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	72,140	13,174
貿易應收款之估算利息收入	–	1,354
來自應收一間共同控制實體款項的利息收入	65,880	65,357
來自應收一間共同控制實體的一名投資者款項 及泓達可換股票據的利息收入	1,885	29,599
政府收回土地收益 (附註 a)	–	79,968
匯兌收益	108,829	53,068
沒收定金 (附註 b)	16,617	–
其他	5,287	2,714
	<u>270,638</u>	<u>245,234</u>

附註：

- (a) 於二零一零年九月八日，本集團與中國瀋陽市東陵區（渾南新區）人民政府（「當局」）訂立一項協議，據此，當局因城市發展規劃變動向本集團購回位於瀋陽市的一幅土地。該幅土地以往在當局購回前確認為可供銷售物業。購回土地的代價為約人民幣687,064,000元，產生收益約人民幣79,968,000元。
- (b) 於二零一一年六月，共同控制實體之合營企業及其附屬公司為潛在收購本集團於該共同控制實體之52.69%權益而支付人民幣16,617,000元的按金。此交易並無繼續下去及此按金被沒收。

## 6. 融資成本

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	333,706	205,059
毋須於五年內全數償還的銀行貸款利息	39,459	11,087
可換股票據利息	—	16,887
	<u>373,165</u>	<u>233,033</u>
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(347,128)	(217,531)
	<u>26,037</u>	<u>15,502</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比率約每年8.89%（二零一零年：每年6.6%）計算。

## 7. 除稅前溢利

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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支付費用）	154,759	115,076
退休福利計劃供款	5,556	2,756
	<u>160,315</u>	<u>117,832</u>
總員工成本	160,315	117,832
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(19,874)	(36,304)
	<u>140,441</u>	<u>81,528</u>
預付租賃款項解除	6,275	6,275
核數師酬金	2,800	2,600
物業、廠房及設備折舊	30,850	13,987
出售物業、廠房及設備之虧損	1,098	1,200
根據經營租賃已出租樓宇租賃開支	3,573	4,809
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1,544,000元		
（二零一零年：人民幣1,187,000元）	(4,422)	(6,615)
應佔一間共同控制實體所得稅	(9,774)	16,347
	<u>(9,774)</u>	<u>16,347</u>

## 8. 所得稅開支

二零一一年  
人民幣千元

二零一零年  
人民幣千元

已確認之所得稅開支(收入)包括：

中國企業所得稅	181,741	224,836
香港利得稅	6,604	7,019
遞延稅項	(20,500)	64
土地增值稅	147,657	127,218
	<u>315,502</u>	<u>359,137</u>

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增值(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。

根據新稅法，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798,366,000元(二零一零年：人民幣716,038,000元)於綜合財務報表內撥備。本集團已就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10,000,000元(二零一零年：人民幣6,000,000元)。

兩個年度之香港利得稅均由估計應課稅溢利之16.5%計算得出。

## 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

二零一一年  
人民幣千元

二零一零年  
人民幣千元

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

448,457

321,269

## 股份數目

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
就每股基本溢利而言之普通股加權平均數	2,612,771	2,612,500
普通股潛在攤薄影響：		
— 購股權	2,438	4,664
就每股攤薄溢利而言之普通股加權平均數	<u>2,615,209</u>	<u>2,617,164</u>

附註：計算截至二零一一年及二零一零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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收款	84,514	276,050
其他應收款項	117,259	136,092
墊付供應商款項	182,437	111,256
購買土地使用權之付予當地政府之按金	108,670	10,000
其他稅項預付款	118,545	88,792
	<u>611,425</u>	<u>622,190</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	33,009	250,143
61至180日	6,470	17,621
181至365日	24,866	4,424
一至兩年	17,844	1,612
兩至三年	115	630
逾三年	2,210	1,620
	<u>84,514</u>	<u>276,050</u>

## 11. 貿易及其他應付款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應付款	1,031,398	794,702
其他應付款項	331,799	147,043
其他應付稅項	45,455	133,658
	<u>1,408,652</u>	<u>1,075,403</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	374,939	254,207
61至180日	345,646	249,598
181至365日	165,337	56,795
一至兩年	115,436	93,282
兩至三年	1,086	94,766
逾三年	28,954	46,054
	<u>1,031,398</u>	<u>794,702</u>

於二零一一年十二月三十一日，賬齡逾一年包括質量保證金在內的應付賬款約人民幣91,953,000元（二零一零年：人民幣138,092,000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138,546,000元（二零一零年：零）是指應付前附屬公司股東之不計息未償還款項，於二零一二年到期付款，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

於二零一一年，集團完成合約銷售總額達人民幣5,016.4百萬元，集團合約銷售總面積約為55.01萬平方米及平均銷售價為每平方米約人民幣9,100元。

合約銷售業績主要來源為集團旗下新推的商業項目，包括南沙的奧園·海景城二期、奧園廣場二期及瀋陽奧園·會展廣場。此外，基於養生健康概念的住宅項目如中山奧園、南沙奧園及瀋陽奧園·國際城等的熱銷亦為集團的合約銷售做出了貢獻。

按集團主要項目劃分之合約銷售詳情如下：

項目	合約銷售	
	收入 人民幣百萬元	面積 千平方米
奧園·海景城	950.6	98.7
中山奧園	764.6	110.5
奧園廣場	747.5	35.0
瀋陽奧園·國際城	717.7	87.0
南沙奧園	378.3	27.9
江門奧園	299.3	37.8
廣州奧園	219.1	12.7
玉林奧園	191.1	42.7
瀋陽奧園·會展廣場	154.4	18.9
其他	593.8	78.9
合計	<u>5,016.4</u>	<u>550.1</u>

### 土地儲備

二零一一年集團在保持審慎理性的土儲策略前提下，積極關注並把握市場上良好的發展機遇期內，集團包括在中山、廣州及江蘇省地區先後成功收購六幅商住用途土地，新增可開發面積約為1.08百萬平方米。

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有建築面積約為860.2萬平方米的土地儲備。其中，44.4%及27.5%的土地儲備分別位於廣東及瀋陽。本集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備，於二零一一年十二月三十一日，每平方米建築面積的平均成本約為人民幣780元。

本集團的土地儲備中，71.8萬平方米為已竣工物業，207.0萬平方米處於在建階段，581.4萬平方米為持作未來發展土地。管理層深信現有土地儲備可滿足本集團未來五至七年之項目發展。

未來，本集團仍將積極把握市場上優質的並購機遇，堅持投資剛性需求旺盛、增長潛力大的地區，尤其是我們已經積累了深厚發展經驗的華南地區。同時，集團亦將積極配合政府加強「三舊改造」工作，力爭以較低的代價奪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：物業發展及物業投資。二零一一年，本集團的總營業額為人民幣3,022.2百萬元，較二零一零年之人民幣2,442.2百萬元增加人民幣580.0百萬元，上升23.7%。物業發展收益與物業投資收益各佔99.4%和0.6%。

二零一一年，本集團物業發展銷售收入為人民幣3,004.3百萬元，較二零一零年之人民幣2,431.0百萬元增加人民幣573.3百萬元，上升23.6%。所交付物業的總樓面面積較二零一零年之415,100平方米下降至310,224平方米，下降25.3%；平均售價由二零一零年之每平方米人民幣5,856元上升至每平方米人民幣9,684元，上升65.4%，主要是由於二零一一年交付項目中商業及別墅項目的收入所佔比例為65.8%，比二零一零年的佔比36.1%大幅提高，這得益於本集團實行商住雙線發展策略以及集團品牌效應深入人心。截至二零一一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36.1%（二零一零年比例為13.3%）；別墅銷售收入佔比亦由二零一零年的22.8%提升至29.7%。總的來說，奧園廣場（商業項目）、中山奧園（別墅項目）、南沙奧園（別墅項目）及奧園·海景城（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1,749.9百萬元的銷售收入。廣州市、中山市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為59.0%，18.0%和23.0%。

二零一一年物業發展收入，按產品類別劃分：

產品	已售及交付	
	收入 人民幣百萬元	面積 千平方米
公寓	1,028.2	156.3
商業物業	1,086.0	67.0
別墅	890.1	86.9
合計	<u>3,004.3</u>	<u>310.2</u>

### 毛利及毛利率

二零一一年，本集團毛利為人民幣817.6百萬元，較二零一零年之人民幣655.8百萬元上升24.7%。物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一零年之每平方米人民幣5,856元上升至每平方米人民幣9,684元，毛利率則上升至27.1%。本集團毛利率維持穩定，得益於本集團商業開發及銷售模式的成功。

### 銷售及行政開支

二零一一年，銷售及分銷費用總額為人民幣160.0百萬元，較二零一零年之人民幣114.8百萬元上升39.4%，銷售費用率由二零一零年的4.7%小幅上升至5.3%，基本維持穩定，這得益於本集團堅持嚴格的費用控制程序以及採用更為有效的銷售策略；行政開支總額為人民幣252.8百萬元，較二零一零年之人民幣158.8百萬元上升59.2%，主要由於本集團新的辦公樓開始使用相關費用及折舊增加，同時，舊辦公室改造工程費用支出，和二零一一年新收購項目的專項費用支出；二零一零年以及二零一一年收購之項目在今年全面開工，職工薪酬費用由二零一零年人民幣57.6百萬元上升71.2%至二零一一年人民幣98.6百萬元，相應僱員人數增加以提升項目開發速度。二零一一年僱員人數由二零一零年653人增至1,497人，升幅129.2%。

### 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40.8%，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147.7百萬元。

## **本公司擁有人應佔溢利**

二零一一年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣448.5百萬元(二零一零年：人民幣321.3百萬元)。

## **財務狀況**

於二零一一年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣17,009.8百萬元(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10,646.9百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣7,274.3百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，流動比率為1.5(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，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，因此將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提供其他的資金來源。

## **現金狀況**

於二零一一年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣877.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,203.1百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有限制銀行存款約為人民幣2,946.0百萬元(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2,035.2百萬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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及有限制銀行存款總額為人民幣3,823.2百萬元，其中99.1%以人民幣計值，0.9%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

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行借款約為人民幣4,631.6百萬元(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 十二月三十一日 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	2,615.8	1,359.6
1年以上但未超過2年	1,077.5	1,045.2
2年以上但未超過5年	516.0	855.0
超過5年	422.3	214.1
	<u>4,631.6</u>	<u>3,473.9</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。於二零一一年，銀行借款的實際利率為9.7%，比二零一零年之6.7%上升幅度較大，主要原因是二零一一年新增貸款利率上升，其中瀋陽奧園·國際城及奧園廣場新增貸款利率及貸款成本，以及中國人民銀行利率上升所致。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6,285.0百萬元(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1,654.0百萬元(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

淨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。於二零一一年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為12.7%。本集團已實施若干貸款管理政策，其中主要包括密切監控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

於二零一一年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣2,841.3百萬元(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，本附屬公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向附屬本公司提出申索，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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團為世紀協潤獲授的銀行融資提供擔保，金額為670,000,000港元。財務擔保之公平值於首次確認時並不重大，且違約風險低，於二零一零年十二月三十一日並無就此撥備。該財務擔保於二零一一年七月解除。

### **承擔**

於二零一一年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣3,503.5百萬元（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。

### **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**

於二零一一年十二月三十一日，本集團將約為人民幣1,113.0百萬元（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

如二零一二年一月三十一日所公布，本集團透過公開拍賣購入位於中國重慶市的一幅土地，代價約為人民幣218,340,000元。該土地乃被指定作商業和住宅用途。

## 僱員及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有1,497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。於二零一一年十二月三十一日，若干董事已獲授本公司共計17,200,000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。

## 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常規守則（「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，若干偏離守則條文之處將於下文說明。

## 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。

於截至二零一一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、確保董事有充足時間及資料作出知情決定方面，採用的方式較為靈活。

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，及考慮會計及財務匯報職員、內部核數部門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及監督本集團之財務報告系統、內部監控系統及風險管理系統，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二零一一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，確保擁有均衡之專長、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。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，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，彼等於截至二零一一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二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣5.15分。建議末期股息，倘建議於應屆股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）上獲得股東批准，將向於二零一二年五月二十三日（星期三）名列本公司股東名冊的股東派發，合共約人民幣134.7百萬元（二零一零年：末期股息每股人民幣3.3分）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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) 為確定股東出席二零一二年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一二年五月十一日起至二零一二年五月十五日止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶。為符合資格出席定於二零一二年五月十五日的二零一二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二零一二年五月十日下午四點三十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，自二零一二年五月二十一日起至二零一二年五月二十三日止期間（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二零一二年五月十八日下午四點三十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

本公司二零一二年股東週年大會將於二零一二年五月十五日舉行，二零一二年股東週年大會通告將根據上市規則之規定於二零一二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，二零一二年三月二十二日

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、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。