

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)

截至二零一二年六月三十日止六個月的中期業績公佈

摘要

- 截至二零一二年六月三十日止六個月，營業額為人民幣1,684.9百萬元，較二零一一年同期人民幣1,588.1百萬元上升約人民幣96.8百萬元或6.1%。
- 期內毛利率約為31.2%及淨利潤率約為16.8%。
- 本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額為人民幣283.7百萬元。
- 期內每股盈利約為人民幣10.85分。
- 期內合約銷售金額約為人民幣2,309.0百萬元，銷售面積約為34.13萬平方米。由於本集團之商住雙線發展策略成功，商業物業銷售金額於二零一二年首六個月約佔總合約銷售金額的52%。
- 於二零一二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3,959.8百萬元。於二零一二年六月三十日，本集團的淨負債比率為11.1%。
- 本集團於二零一二年首六個月在重慶及東莞作出土地收購，總代價約為人民幣374百萬元。本集團土地儲備的建築面積增加至約8.81百萬平方米，截至二零一二年六月三十日止的平均土地成本約為每平方米人民幣800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」)截至二零一二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二零一一年同期的比較數字，以及本集團於二零一二年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零一一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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
營業額	3	1,684,880	1,588,134
銷售成本		<u>(1,159,397)</u>	<u>(1,086,891)</u>
毛利		525,483	501,243
其他收入	4	64,996	87,911
投資物業公平值變動		140,825	61,659
銷售及分銷成本		(58,305)	(59,422)
行政開支		(129,587)	(120,065)
融資成本		(8,326)	(9,421)
應佔一間共同控制實體業績		<u>(7,404)</u>	<u>(6,246)</u>
除稅前溢利		527,682	455,659
所得稅開支	5	<u>(244,882)</u>	<u>(173,052)</u>
期內溢利及全面收益總額	6	<u>282,800</u>	<u>282,607</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		283,731	282,986
非控股權益		<u>(931)</u>	<u>(379)</u>
		<u>282,800</u>	<u>282,607</u>
每股盈利(分)			
— 基本	7	<u>10.85</u>	<u>10.82</u>
— 攤薄	7	<u>10.85</u>	<u>10.80</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		501,553	491,730
預付租賃款項		3,081	3,115
投資物業		1,609,829	1,382,701
於一間共同控制實體之權益		–	506,934
可供出售投資		22,370	22,370
應收一間共同控制實體之款項		–	1,413,872
收購一間公司股權之按金		–	86,000
遞延稅項資產		108,523	85,381
		<u>2,245,356</u>	<u>3,992,103</u>
流動資產			
可供銷售物業		9,032,868	8,335,980
應收一間共同控制實體之款項		1,243,737	–
貿易及其他應收款	8	648,890	611,425
應收一名非控股股東款項		112,471	–
可收回所得稅稅金		72,245	148,802
預付租賃款項		69	2,987
受限制銀行存款		3,383,918	2,945,946
銀行結餘及現金		575,856	877,228
		<u>15,070,054</u>	<u>12,922,368</u>
持作可出售資產		<u>499,530</u>	<u>–</u>
		<u>15,569,584</u>	<u>12,922,368</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	9	1,370,972	1,408,652
銷售按金		3,846,977	3,288,802
應付非控股股東款項		126,084	89,320
應付稅項		1,043,407	1,116,644
有抵押銀行貸款		2,757,823	2,615,832
		<u>9,145,263</u>	<u>8,519,250</u>
流動資產淨值		<u>6,424,321</u>	<u>4,403,118</u>
總資產減流動負債		<u>8,669,677</u>	<u>8,395,221</u>

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
非流動負債		
有抵押銀行貸款	1,900,086	2,015,714
遞延稅項負債	<u>239,522</u>	<u>150,730</u>
	<u>2,139,608</u>	<u>2,166,444</u>
資產淨值	<u><u>6,530,069</u></u>	<u><u>6,228,777</u></u>
資本及儲備		
股本	25,015	25,015
儲備	<u>6,284,045</u>	<u>6,134,167</u>
本公司擁有人應佔權益	6,309,060	6,159,182
非控股權益	<u>221,009</u>	<u>69,595</u>
總權益	<u><u>6,530,069</u></u>	<u><u>6,228,777</u></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)。

除以下所述外，截至二零一二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二零一一年十二月三十一日止年度之全年財務報表所用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則委員會頒佈的經修訂國際會計準則(「國際會計準則」)。

國際會計準則第12號(修訂本)

遞延稅項－收回相關資產

國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本

在國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂下，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，除非假定在若干情況下被推翻，否則就計量遞延稅項而言假定其可透過投資物業的出售收回。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用國際會計準則第12號的修訂本，董事檢視本集團及共同控制實體的投資物業組合，並得出結論本集團及共同控制實體之投資物業並非按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而國際會計準則第12號修訂之假設並未有推翻。

上述會計政策變更之影響摘要

上述會計政策變更對本期間及過往中期之業績影響按排列項目呈列於簡明綜合全面收益表如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 人民幣千元
應佔一間共同控制實體之業績增加	4,298	8,152
所得稅開支增加	<u>(19,409)</u>	<u>(3,724)</u>
期內溢利淨(減少)增加	<u>(15,111)</u>	<u>4,428</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 (原先呈列)	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	<u>(111,898)</u>	<u>(38,832)</u>	<u>(150,730)</u>
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 (原先呈列)	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	699,875	(100,706)	599,169
遞延稅項負債	<u>(91,390)</u>	<u>(18,034)</u>	<u>(109,424)</u>
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

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 人民幣分	二零一一年 六月三十日 人民幣分
調整前每股基本盈利	11.43	10.66
會計政策變更產生之調整 (見附註2)有關：		
— 就投資物業遞延稅項 應用國際會計準則第12號 之修訂本	<u>(0.58)</u>	<u>0.16</u>
已呈報每股基本盈利	<u>10.85</u>	<u>10.82</u>

對每股攤薄盈利之影響

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 人民幣分	二零一一年 六月三十日 人民幣分
調整前每股攤薄盈利	11.43	10.64
會計政策變更產生之調整 (見附註2)有關：		
— 就投資物業遞延稅項 應用國際會計準則第12號 之修訂本	<u>(0.58)</u>	<u>0.16</u>
已呈報每股攤薄盈利	<u>10.85</u>	<u>10.80</u>

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。下列國際財務報告準則修訂本已於截至二零一一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(修訂本)

國際財務報告準則

二零零九年至二零一一年週期之年度改進¹

國際財務報告準則第10號、
第11號及第12號(修訂本)

綜合財務報表，共同安排及披露其
他實體權益：過渡性指引¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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行政總裁(本集團營運決策者)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－酒店營運、提供諮詢服務及管理營運

於回顧期內，本集團可報告及營運分部的營業額及業績分析如下：

截至二零一二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	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
外在分部營業額	<u>1,666,531</u>	<u>2,512</u>	<u>15,837</u>	<u>1,684,880</u>
分部業績	<u>404,863</u>	<u>137,474</u>	<u>(5,114)</u>	<u>537,223</u>
其他收入				64,996
未分配企業開支				(58,807)
融資成本				(8,326)
應佔一間共同控制實體業績				<u>(7,404)</u>
除稅前溢利				<u><u>527,682</u></u>

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)(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	綜合 人民幣千元
外在分部營業額	1,580,249	5,265	2,620	1,588,134
分部業績	389,708	62,440	(9,820)	442,328
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業績				(6,246)
除稅前溢利				<u>455,659</u>

附註：於兩個期間均無內部分部收入。

可報告及營運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、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

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	43,422	22,443
來自應收一間共同控制實體款項的利息收入	—	22,245
滙兌收益	—	38,607
撥回預提款項(附註)	17,638	—
其他	3,936	4,616
	<u>64,996</u>	<u>87,911</u>

附註：超過三年無須支付的預提建築成本被撥回作相關收入。

5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
已確認所得稅開支包括：		
中國企業所得稅	86,435	99,393
香港利得稅	—	1,069
遞延稅項	65,650	5,578
土地增值稅	92,797	67,012
	<u>244,882</u>	<u>173,052</u>

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

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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：		
應於五年內全額償還之有抵押銀行貸款之利息開支	171,086	86,834
無須予五年內全額償還之有抵押銀行貸款之利息開支	20,963	17,729
減：已就在建可供銷售物業資本化之金額	(183,723)	(95,142)
	<u>8,326</u>	<u>9,421</u>
解除預付租賃款項	2,952	3,172
物業、廠房及設備折舊	16,206	12,590
淨匯兌損失	12,721	—

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，銷售物業確認的成本與簡明綜合全面收益表內列示的銷售成本相若。

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：

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
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	283,731	282,986
股份數目：		
普通股數目(就每股基本盈利而言)	2,615,500,000	2,612,500,000
購股權潛在普通股的攤薄影響	-	5,107,570
普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)	2,615,500,000	2,617,607,570

計算截至二零一二年及二零一一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。

8. 貿易及其他應收款

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	36,733	84,514
其他應收款項	102,186	117,259
墊付供應商款項	245,480	182,437
購買土地使用權預付當地政府按金	77,000	108,670
其他稅項預付款	187,491	118,545
	648,890	611,425

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：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 至 60 日	2,700	33,009
61 至 180 日	218	6,470
181 日至 1 年	4,407	24,866
1 至 2 年	28,560	17,844
2 至 3 年	80	115
3 年以上	768	2,210
	36,733	84,514

9. 貿易及其他應付款

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	1,066,005	1,031,398
其他應付款項	236,788	331,799
其他應付稅項	68,179	45,455
	1,370,972	1,408,652

以下為貿易應付款按發票日期釐定之分析：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	421,156	374,939
61至180日	294,840	345,646
181日至1年	194,023	165,337
1至2年	116,128	115,436
2至3年	28,859	1,086
3年以上	10,999	28,954
	<u>1,066,005</u>	<u>1,031,398</u>

管理層討論及分析

業務回顧

二零一二年上半年，在市場受限的情況下，本集團把握市場機會，抓住市場熱點，嚴格控制成本的同时積極促進銷售，由於較早布局，能以合適的產品策略積極應對，除了住宅剛需產品之外，加重推售不受雙限政策影響的商業產品，雖然上半年整體市場仍然偏冷，但本集團仍然取得了與去年同期相若的業績。二零一二年上半年本集團合約銷售達人民幣23億元，其中商業物業銷售增長顯著，商業物業的銷售約佔總額的52%。

期內，廣東省及瀋陽市的物業為本集團之主要合約銷售來源，並取得理想的業績。其中：瀋陽奧園·國際城與瀋陽奧園·會展廣場躋身上半年瀋陽全市商品住宅銷售金額、銷售面積雙榜前10名，中山奧園在上半年中山樓市銷售龍虎榜中位居TOP 10。

按主要項目劃分銷售詳情如下：

項目	合同銷售	
	金額 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)
瀋陽奧園 • 國際城	401.8	73.4
中山奧園	322.6	63.4
奧園養生廣場	322.3	16.6
瀋陽奧園 • 會展廣場	254.9	52.0
奧園 • 金城	147.1	18.9
江門奧園	128.2	19.2
奧園廣場	127.2	10.5
廣州奧園	118.1	8.3
其他	486.8	79.0
總計	<u>2,309.0</u>	<u>341.3</u>

商住雙線策略得到進一步落實，本集團旗下專門負責商業運營的商業團隊以奧園廣場為核心正在不斷擴大，全力以赴把奧園廣場打造成奧園商業的核心品牌，預備今年開業的奧園廣場目前招商情況非常理想，近百個知名品牌簽約進駐，區域商業標杆地位已奠定。酒店方面，奧園高爾夫酒店試營運工作已積極開展，下半年將正式對外營業。隨著商住雙線發展策略的進一步落實，未來商業板塊將會成為與地產開發並重的管理板塊。

土地儲備

憑藉穩健的財務狀況，奧園積極捕捉在土地市場發展機會。本集團之策略為：以珠三角和已有項目公司的區域為主，逐步擴大發展版圖，堅持投資剛性需求旺盛、增長潛力大的地區和適合條件的商業項目。期內，本集團通過掛牌出讓方式取得一幅位於重慶市九龍坡區的商住項目，亦同時收購位於東莞厚街商住優質商住項目，項目佔地5.2萬平方米，總建築面積約10.3萬平方米，本公司計劃將該地塊發展為生態精品住宅。

截至二零一二年六月三十日止，本集團擁有合共26個項目及總建築面積約為881.1萬平方米的土地儲備，85.0萬平方米為已竣工物業，215.4萬平方米處於在建階段，580.7萬平方米為持作未來發展土地。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800元。管理層相信現有土地儲備可滿足本集團未來五年之項目發展需要。

下半年本集團會堅持積極審慎擴張的策略，精選優質及價錢合理的土地。

未來展望

雖然二零一二年上半年目前市場在貨幣政策適當放寬、開發商以價換量策略等刺激下出現階段性局部回暖局面，但我們判斷未來半年房地產相關政策依舊存有較強不確定性，房地產企業依舊會在競爭較激烈的市場環境下前行。

但每一次市場的起伏變幻都是強者更強的良機，本集團將繼續保持審慎的財務策略，保證健康財政及現金流，以及時把握市場上隨時出現的機遇。

下半年奧園的經營工作將繼續嚴格執行標準化開發模式，加快項目開發速度，以「嚴控成本、促進銷售」為重心展開，從成本管理、計劃管理、營銷管理、商業運營等方面，進一步提升各業務板塊的市場競爭力，控制開發成本及行政費用，促進銷售資金的回籠，加強標準化產品的研發設計，提高本集團及地區項目公司營銷管理水平，整合資源從本集團品牌角度促進項目公司的銷售，通過高效商業運營提升商業資產價值。此外，將奧園「構築健康生活」品牌理念貫穿於整個物業體系的服務之中，通過系列主題活動帶給奧園業主更為生動的展現，努力提高產品與服務的客戶滿意度，提升公司品牌美譽度和忠誠度。

財務回顧

營業額

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及經營酒店等獲得的其他收益。二零一二年上半年，本集團的總營業額約為人民幣1,684.9百萬元，較二零一一年同期之人民幣1,588.1百萬元增加人民幣96.8百萬元，上升6.1%。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98.9%、1%和0.1%。

二零一二年上半年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣1,666.5百萬元，較二零一一年同期之人民幣1,580.2百萬元增加人民幣86.3百萬元，上升5.5%。物業發展銷售收入上升主要是由於物業發展的交付面積由二零一一年同期之143,500平方米增加至156,900平方米，上升9.3%。二零一二年上半年物業確認收入的平均銷售價格為每平方米人民幣10,621元，較二零一一年同期之每平方米人民幣11,012元相比，跌幅甚微，僅下降3.6%。

截至二零一二年六月三十日止，本集團實行的商住雙線發展戰略取得成功，商業物業銷售收入佔總體物業發展銷售收入的比例大幅度提高至49.5%，而二零一一年同期比例為36.7%；別墅收入佔比為30.0%，亦與二零一一年同期的32.0%基本持平。奧園廣場（商業項目）與瀋陽奧園·國際城（主要為別墅項目）的物業發展收入為本集團之主要收益來源，共取得人民幣1,238.2百萬元的銷售收入。廣州市、瀋陽市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為61%，33%和6%。

二零一二年上半年物業發展收入，按產品類別劃分如下：

產品	收入 (人民幣百萬元)	已售及交付面積 (千平方米)
公寓	342.6	54.0
商業物業	824.3	50.0
別墅	499.6	52.9
總計	<u>1,666.5</u>	<u>156.9</u>

毛利及毛利率

二零一二年上半年，本集團毛利約為人民幣525.5百萬元，較二零一一年上半年之人民幣501.2百萬元上升4.8%。物業發展確認收入的平均銷售價格為每平方米人民幣10,621元，與二零一一年同期之每平方米人民幣11,012元相約，本期毛利率31.2%亦與二零一一年同期之31.6%相約。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以及有效的成本控制。

其他收入

二零一二年上半年，本集團的其他收入由二零一一年同期之人民幣87.9百萬元減少約人民幣22.9百萬元至約人民幣65.0百萬元，主要是由於二零一一年同期確認了匯兌收益人民幣38.6百萬元，而本期無匯兌收益。

銷售及行政開支

二零一二年上半年，本集團銷售及行政開支約為人民幣187.9百萬元，較二零一一年同期之人民幣179.5百萬元上升4.7%。銷售費用總額約為人民幣58.3百萬元，較二零一一年同期之人民幣59.4百萬元小幅下降1.9%，這得益於本集團堅持嚴格的費用控制政策以及採用更為有效的銷售策略；行政開支總額約為人民幣129.6百萬元，較二零一一年同期之人民幣120.1百萬元上升7.9%，主要是由於本集團二零一一年以及二零一二年收購之項目於今年全面開工，相應增加了僱員人數，以加快項目開發速度。

應佔一間共同控制實體業績

二零一二年上半年，本集團應佔一間共同控制實體業績虧損約為人民幣7.4百萬元，而二零一一年同期則虧損人民幣6.2百萬元。

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46.4%，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為人民幣92.8百萬元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一二年上半年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣283.7百萬元，較二零一一年同期之人民幣283.0百萬元增加0.2%。

財務狀況

於二零一二年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣17,814.9百萬元(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11,284.9百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣10,685.7百萬元)。

於二零一二年六月三十日，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貸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貸款。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提供其他的資金來源。

現金狀況

於二零一二年六月三十日，本集團現金及銀行存款約為人民幣575.9百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣877.2百萬元)。

於二零一二年六月三十日，本集團有限制銀行存款約為人民幣3,383.9百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,945.9百萬元)。其中，人民幣2,316.0百萬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。

於二零一二年六月三十日，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3,959.8百萬元，其中98.5%以人民幣計值，1.5%以其他貨幣(港幣及美元)計值。

借款及淨負債比率

銀行借款

於二零一二年六月三十日，本集團銀行借款約為人民幣4,657.9百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣4,631.6百萬元)。其中：

還款年期

	六月三十日 二零一二年 (人民幣百萬元)	二零一一年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
1年以內	2,757.8	2,615.8
1年以上但未超過2年	1,023.9	1,077.5
2年以上但未超過5年	517.5	516.0
超過5年	358.7	422.3
	<u>4,657.9</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。於二零一二年上半年，銀行借款的實際利率為7.9%，比二零一一年同期之6.15%有所上升，主要是由於二零一一年下半年新增長期貸款利率上升以及二零一一年下半年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。

於二零一二年六月三十日，本集團擁有銀行融資額度約為人民幣7,222.0百萬元(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2,564.1百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,653.4百萬元)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)除本公司擁有人應佔股本及儲備總額計算。於二零一二年六月三十日，本集團的淨負債比率為11.1%。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

於二零一二年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣3,247.5百萬元(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約，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。

於二零零七年，本集團一間附屬公司(「本附屬公司」)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。賣方隨即向本附屬公司提出申索，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，本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3,499.1百萬元(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。於二零一二年六月三十日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團將約為人民幣1,207.2百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,113.0百萬元)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

於二零一二年七月十六日，本集團與兩名獨立方訂立(i)協議I，據此本集團同意收購一間項目公司70%的股權，代價為人民幣49,000,000元，並承擔銀行貸款人民幣60,000,000元；及(ii)協議II，據此，本集團同意收購另一間項目公司70%的股權，代價為人民幣35,000,000元，並承擔銀行貸款人民幣50,000,000元。此兩間項目公司均於中國註冊，主要從事物業發展業務。上述交易於此等簡明綜合財務報表獲批准發佈當日尚未完成。

僱員及薪酬

於二零一二年六月三十日，本集團共有1,743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。於二零一二年六月三十日，若干董事已獲授本公司共計13,200,000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二零一二年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一一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

於截至二零一二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二零一二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二零一二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。

截至二零一二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（於二零一二年三月三十一日及之前有效）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」）的原則及規定。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二零一一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二零一二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，二零一二年八月二十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及辛珠女士；本公司非執行董事為武捷思先生及保爾·渥蘭斯基先生；及本公司獨立非執行董事為馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。