

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)

### 截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公告

#### 二零一九年中期業績摘要

- 期內合同銷售金額為人民幣536.3億元，同比上升33%。
- 期內營業額為人民幣236.7億元，同比增長73%。
- 期內毛利潤為人民幣70.5億元，同比增長81%；毛利潤率為29.8%。
- 期內淨利潤為人民幣28.0億元，同比增長90%；淨利潤率為11.8%。
- 期內核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣24.9億元，同比增長79%；核心淨利潤率為10.5%。
- 期內每股基本盈利為人民幣84.81分，期內每股攤薄盈利為人民幣84.66分。
- 於二零一九年六月三十日之銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及結構性存款)為人民幣548.4億元；淨負債率為64.2%。
- 二零一九年上半年，新增總建築面積約726萬平方米；於二零一九年六月三十日之土地儲備總建築面積為4,012萬平方米。

註1：核心淨利潤不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益淨額等非經常性損益及其對應的稅金。

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績連同先前年度同期的比較數字如下：

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	23,669,677	13,666,552
銷售成本		<u>(16,623,992)</u>	<u>(9,764,429)</u>
毛利		7,045,685	3,902,123
其他收入、收益及虧損	5	363,926	72,831
投資物業公平值變動		363,792	406,700
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公平值變動		3,392	8,103
出售附屬公司收益		4,576	18,288
銷售及分銷開支		(943,658)	(599,773)
行政開支		(1,153,364)	(651,176)
應佔合營企業業績		7,099	87,882
應佔聯營公司業績		19,079	1,430
融資成本		<u>(276,415)</u>	<u>(172,749)</u>
除稅前利潤		5,434,112	3,073,659
所得稅開支	6	<u>(2,634,076)</u>	<u>(1,598,850)</u>
期內利潤	7	<u>2,800,036</u>	<u>1,474,809</u>
其他全面開支			
可能重新分類至損益的項目			
換算境外業務產生的匯兌差額		<u>(5,842)</u>	<u>(18,702)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u><u>2,794,194</u></u>	<u><u>1,456,107</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔期內利潤：			
本公司擁有人		2,271,914	1,216,254
非控股權益		<u>528,122</u>	<u>258,555</u>
		<b><u>2,800,036</u></b>	<b><u>1,474,809</u></b>
以下人士應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		2,266,152	1,202,783
非控股權益		<u>528,042</u>	<u>253,324</u>
		<b><u>2,794,194</u></b>	<b><u>1,456,107</u></b>
每股盈利(人民幣分)	9		
基本		<u>84.81</u>	<u>45.37</u>
攤薄		<u>84.66</u>	<u>45.36</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,604,271	2,057,192
使用權資產		1,159,141	-
預付租賃款項		-	337,977
投資物業		9,540,381	8,833,493
商譽		3,491	3,491
無形資產		3,050	3,600
於合營企業的權益		1,912,497	1,721,376
於聯營公司的權益		517,610	217,131
按公平值計入其他全面收益之權益工具		143,726	31,465
遞延稅項資產		803,152	676,948
收購附屬公司已付訂金		1,507,461	1,531,947
收購一間合營企業已付訂金		68,379	40,941
應收附屬公司非控股股東款項		66,667	-
應收合營企業款項		1,314,763	1,118,809
貿易及其他應收款	10	422,996	476,296
		<u>19,067,585</u>	<u>17,050,666</u>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業		135,697,160	114,894,214
存貨		71,979	66,834
貿易及其他應收款	10	16,172,137	12,274,166
收購土地使用權及物業項目已付訂金		826,398	177,065
應收附屬公司非控股股東款項		2,245,637	1,924,264
應收合營企業款項		569,547	294,064
應收聯營公司款項		166,953	48,292
按公平值計入損益之金融資產		524,400	524,400
可收回稅金		2,389,194	1,967,938
預付租賃款項		-	14,772
結構性存款		2,776,289	1,328,000
受限制銀行存款		4,186,984	2,281,255
銀行結餘及現金		47,873,495	36,012,289
		<u>213,500,173</u>	<u>171,807,553</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	34,920,240	25,564,843
合同義務		68,604,544	59,966,365
應付附屬公司非控股股東款項		2,885,797	2,352,730
應付合營企業款項		2,416,986	2,402,017
應付一間聯營公司款項		45	49
應付附屬公司非控股股東貸款		542,900	543,330
租賃負債／融資租賃責任		142,456	38,821
稅項負債		6,307,033	5,534,968
銀行及其他借款		27,568,351	19,261,443
優先票據及債券		5,986,146	4,470,449
撥備		913,061	897,617
		<u>150,287,559</u>	<u>121,032,632</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>63,212,614</u>	<u>50,774,921</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>82,280,199</u>	<u>67,825,587</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款	11	—	503,810
應付附屬公司非控股股東貸款		925,600	1,153,300
遞延稅項負債		1,493,609	1,184,072
租賃負債／融資租賃責任		491,844	260,940
銀行及其他借款		26,102,327	21,489,907
優先票據及債券		17,899,534	12,499,712
		<u>46,912,914</u>	<u>37,091,741</u>
<b>資產淨值</b>		<u>35,367,285</u>	<u>30,733,846</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		25,409	25,343
儲備		13,371,854	11,846,874
本公司擁有人應佔權益		13,397,263	11,872,217
非控股權益		21,970,022	18,861,629
<b>總權益</b>		<u>35,367,285</u>	<u>30,733,846</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據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第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定編製。

## 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，惟投資物業及金融工具則按公平值計量(倘適用)。

除應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同。

### 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則委員會所頒佈於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號之修訂	具負補償的預付款特性
國際會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
國際會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

新訂國際財務報告準則及修訂本已根據相關準則及修訂本之過渡性條文應用，而此導致簡明綜合財務報表所載之會計政策、所報告金額及／或所作披露出現變動。



## 收入分析

	截至二零一八年六月三十日止六個月			總計 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	
<b>商品或服務類型</b>				
物業發展				
住宅性公寓	8,616,781	—	—	8,616,781
商業性公寓	1,383,185	—	—	1,383,185
商舖及其他	2,084,060	—	—	2,084,060
低密度住宅	866,295	—	—	866,295
	<u>12,950,321</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,950,321</u>
物業投資				
商業中心及商舖	—	53,311	—	53,311
	<u>—</u>	<u>53,311</u>	<u>—</u>	<u>53,311</u>
其他				
物業管理	—	—	170,792	170,792
銷售商品	—	—	464,009	464,009
其他	—	—	28,119	28,119
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>662,920</u>	<u>662,920</u>
<b>總計</b>	<b><u>12,950,321</u></b>	<b><u>53,311</u></b>	<b><u>662,920</u></b>	<b><u>13,666,552</u></b>

	截至二零一八年六月三十日止六個月			總計 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	
<b>收入確認時間</b>				
於某一時點	12,950,321	—	492,128	13,442,449
於一時段內	—	—	170,792	170,792
	<u>12,950,321</u>	<u>—</u>	<u>662,920</u>	<u>13,613,241</u>
租賃收入	—	53,311	—	53,311
	<u>—</u>	<u>53,311</u>	<u>—</u>	<u>53,311</u>
<b>總計</b>	<b><u>12,950,321</u></b>	<b><u>53,311</u></b>	<b><u>662,920</u></b>	<b><u>13,666,552</u></b>

#### 4. 分部資料

本集團可呈報及營運分部的營業額及業績分析如下：

截至二零一九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	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>22,421,135</u>	<u>88,467</u>	<u>1,160,075</u>	<u>23,669,677</u>
分部利潤	<u>4,987,263</u>	<u>386,443</u>	<u>62,584</u>	5,436,290
其他收入、收益及虧損				363,926
出售附屬公司收益				4,576
未分配企業開支				(120,443)
應佔合營企業業績				7,099
應佔聯營公司業績				19,079
融資成本				(276,415)
除稅前利潤				<u>5,434,112</u>

截至二零一八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	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>12,950,321</u>	<u>53,311</u>	<u>662,920</u>	<u>13,666,552</u>
分部利潤	<u>2,658,132</u>	<u>447,011</u>	<u>33,423</u>	3,138,566
其他收入、收益及虧損				72,831
出售附屬公司收益				18,288
未分配企業開支				(72,589)
應佔合營企業業績				87,882
應佔聯營公司業績				1,430
融資成本				(172,749)
除稅前利潤				<u>3,073,659</u>

本集團可呈報及營運分部的資產分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	157,461,689	131,226,532
物業投資	9,592,455	8,886,419
其他	1,322,276	1,473,303
分部資產總值	<b>168,376,420</b>	<b>141,586,254</b>

其他主要包括酒店經營、提供物業管理服務及銷售貨品。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策者亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括物業、廠房及設備的若干款項、於聯營公司及合營企業權益、按公平值計入其他全面收益的權益工具、遞延稅項資產、應收合營企業及聯營公司款項、可收回稅項、按公平值計入損益之金融資產、結構性存款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及其他資產以外之資產。

## 5. 其他收入、收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	167,247	88,545
衍生金融工具公平值變動收益	–	1,933
來自按公平值計入其他全面收益之權益工具之股息收入	–	2,268
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(902)	11,983
來自計入損益之金融資產及結構性存款之投資回報	50,299	–
匯兌收益(虧損)淨額	102,825	(168,302)
其他利息收入	15,607	76,929
其他(附註)	28,850	59,475
	<b>363,926</b>	<b>72,831</b>

附註：其他主要包括沒收客戶訂金和收到政府補貼。

## 6. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	1,705,072	904,293
土地增值稅	655,696	624,939
其他司法權區	80,370	37
	<u>2,441,138</u>	<u>1,529,269</u>
遞延稅項：		
中國	175,754	69,581
其他司法權區	17,184	—
	<u>192,938</u>	<u>69,581</u>
	<u><b>2,634,076</b></u>	<u><b>1,598,850</b></u>

企業所得稅乃按照本期間及過往期間之估計應課稅利潤的25%計算。

由於並無來自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體應課稅利潤稅率為30%(二零一八年：30%)。本公司的澳洲附屬公司被視為一個所得稅綜合群體及按單一實體課稅。由於前期並無於澳洲產生應課稅利潤，故並無於綜合財務報表內就澳洲利得稅作出稅項撥備。

根據加拿大稅法，於本期間在加拿大成立之實體應課稅利潤稅率為26.5%(二零一八年：26.5%)。

## 7. 期內利潤

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃扣除(計入)以下各項之後所得：		
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	2,088,449	1,125,878
其他應付款	16,268	15,875
應付附屬公司非控股股東貸款	118,576	92,646
優先票據及債券	946,750	487,647
應付一間合營企業款項	31,169	—
租賃負債	20,513	—
其他	40,000	—
	<b>3,261,725</b>	<b>1,722,046</b>
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(2,975,662)	(1,546,064)
已就在建投資物業資本化的金額	(9,648)	(3,233)
	<b>276,415</b>	<b>172,749</b>
員工成本	803,187	466,251
預付租賃款項撥回	—	218
物業、廠房及設備折舊	75,836	41,682
使用權資產折舊	60,428	—
無形資產攤銷(計入行政開支)	550	550
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	902	(11,983)

## 8. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
二零一八年末期股息每股人民幣36分 (截至二零一八年六月三十日止六個月： 二零一七年末期股息每股人民幣25分)	<b>990,794</b>	<b>670,393</b>

本公司董事不建議宣派或派付截至二零一九年六月三十日止六個月任何中期股息(二零一八年：無)。

## 9. 每股盈利

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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利：</b>		
就每股基本盈利而言之盈利，		
即本公司擁有人應佔之期內利潤	2,271,914	1,216,254
對附屬公司發行之超額配售權之調整	(32)	—
	<u>2,271,882</u>	<u>1,216,254</u>
就每股攤薄盈利而言之盈利	<u>2,271,882</u>	<u>1,216,254</u>

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千股	二零一八年 六月三十日 千股
<b>股份數目：</b>		
普通股加權平均數目(就每股基本盈利而言)	2,678,857	2,680,494
具攤薄潛力普通股對購股權之影響	4,529	772
	<u>2,683,386</u>	<u>2,681,266</u>
普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)	<u>2,683,386</u>	<u>2,681,266</u>

## 10. 貿易及其他應收款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	609,762	532,313
減：信貸虧損撥備	(6,332)	(5,174)
	<u>603,430</u>	<u>527,139</u>
租金應收款	51,205	46,058
其他應收款	5,515,006	3,926,064
合同資產	594,256	663,815
減：信貸虧損撥備	(19,700)	(19,700)
	<u>6,089,562</u>	<u>4,570,179</u>
抵押按金	1,144,988	713,185
墊付承包商及供應商款項	2,270,048	1,370,035
就可能購買土地使用權支付予當地政府及第三方之訂金	2,682,580	2,588,826
其他稅項預付款	3,753,320	2,935,040
	<u>16,595,133</u>	<u>12,750,462</u>

以下為按交付物業及確認銷售日期釐定之貿易應收款賬齡分析：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	336,348	318,460
61至180日	80,202	91,168
181至365日	111,846	50,534
1至2年	31,140	22,853
2至3年	6,843	6,671
3年以上	43,383	42,627
	<b>609,762</b>	<b>532,313</b>

#### 11. 貿易及其他應付款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	15,587,050	11,212,889
其他應付款	5,726,031	2,957,947
應付收購項目代價	6,526,851	4,610,082
應付收購附屬公司代價	1,162,016	2,265,870
其他應付稅項	5,918,292	5,021,865
	<b>34,920,240</b>	<b>26,068,653</b>

以下為貿易應付款按發票日期呈列之分析：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	8,826,279	6,634,805
61至180日	5,219,193	2,943,332
181至365日	755,190	587,747
1至2年	205,238	301,008
2至3年	250,298	336,429
3年以上	330,852	409,568
	<b>15,587,050</b>	<b>11,212,889</b>

## 管理層討論及分析

### 一、中國物業市場

二零一九年上半年，全球經濟增長有所放緩，外部不確定因素增多。在國內外形勢比較複雜的情況下，我國經濟增長保持了總體平穩、穩中有進的發展態勢。主要宏觀經濟指標運行在合理區間，經濟結構在優化調整。

二零一九年上半年，針對中國房地產市場，從中央到地方、從需求管理到供給管理體現出了高度的政策協同，中央再次強調「房住不炒」，調控力度不減。整體市場略有降溫，但各線城市市場分化更加明顯。同時，房企規模分化持續，頭部企業集中度上升，中小型房企集中度下降。

### 二、業務回顧

二零一九年上半年，憑藉均衡的區域佈局及穩健的財務管理，在做強做大地產主業的同時，不斷豐富集團業務結構內涵，實現強勁增長。二零一九年首六個月合同銷售金額增長33%，同時中國奧園獲納入MSCI中國指數，境內外評級及評級展望屢獲調升，充分反映各界對中國奧園綜合實力的認可。旗下奧園健康生活集團有限公司（「奧園健康」）(3662.HK)今年三月十八日正式於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板掛牌上市。

#### 主業亮眼 業務穩定增長

截至二零一九年六月三十日，本集團完成合同銷售總額達約人民幣536.30億元，同比增長33%；合同銷售面積約532萬平方米，同比增長35%，平均售價約每平方米人民幣10,080元。來自華南區域城市貢獻合同銷售約人民幣228.20億元，約佔總合同銷售的42%，表現出色。

二零一九年上半年我們的銷售貢獻主要來自深圳奧園翡翠東灣、成都成華奧園廣場、珠海橫琴灣區一號及東莞奧園觀瀾譽峰等項目。

按省市之合同銷售詳情如下：

省市	合同銷售金額 (人民幣億元)	合同銷售面積 (平方米)
廣東	171.0	1,390,900
廣西	44.8	602,700
海南	12.4	59,400
重慶	21.8	277,600
四川	54.8	518,000
湖南	35.2	546,100
湖北	13.3	169,100
陝西	8.7	89,400
江西	4.5	75,100
雲南	5.1	46,800
貴州	1.5	28,400
浙江	42.1	323,200
江蘇	19.8	199,000
安徽	22.4	232,900
福建	14.1	187,800
遼寧	5.0	95,500
北京	6.1	26,900
天津	4.0	25,100
河北	25.5	313,500
山東	11.7	85,600
境外	12.5	27,000
	<u>536.3</u>	<u>5,320,000</u>

同時，集團經過組織調整釋放了增長新動能。調整後，產品設計標準化、投融資管理、營銷體系架構等方面更貼合市場和項目需求，為下半年的發展提供了強有力的助推，也為下半年乃至以後增強集團土地儲備能力、產品溢價能力、市場應變能力等都打下了堅實基礎。

### 戰略清晰 多元業務擴展

本集團提早佈局，涵蓋「地產、商業、科技、健康、文旅、金融、跨境電商、城市更新」八大產業板塊形成「一業為主，縱向發展」業務格局。二零一九年上半年，進一步明確了做強主業做大產業的發展思路。同時注重各業務之間的相向發力，進一步加強其協同效應和內生效應。本集團旗下子公司奧園健康於今年三月十八日正式於聯交所主板掛牌上市，多元化業務格局進一步深化。

## 市場認可 評級持續調升

憑藉突出的市場表現，中國奧園上榜《福布斯》「2018 亞洲最佳上市公司 50 強」，連續三年躋身《財富》「中國 500 強」，榮膺《財富》「2019 年中國最佳董事會 50 強」。榮膺二零一九中國房地產百強企業第 26 名，連續五年挺入 30 強；連續十八年蟬聯「廣東地產資信 20 強」等諸多榮譽。獲納入 MSCI 中國指數，標誌著國際資本市場對中國奧園的肯定。繼二零一六至二零一八年先後獲惠譽、標普及穆迪三大國際評級機構一致調升企業信貸評級及展望，二零一九年二月及三月分別再獲穆迪及標普調升評級展望至「正面」。二零一九年五月獲聯合信用調升境內信貸評級至中國最高信用等級「AAA」，充分反映各界對中國奧園綜合實力的認可。

## 「三舊」全覆蓋 打造城市更新樣本

伴隨著各地政府對舊城、舊村、舊廠（「三舊」）改造的高度重視和深入推進，中國奧園提前佈局，實現三舊全覆蓋，助力城市舊貌換新顏。

目前，中國奧園聚焦粵港澳大灣區、環北京、長三角、南寧等區域，積極參與城市更新改造。其中，中國奧園深耕美麗珠海，深入參與城市更新改造，目前擁有多個處於不同發展階段的三舊改造項目。中國奧園在今年實現了三舊改造全覆蓋，在增強自身實力的同時，也形成了良好的示範效應。

## 雙線購模式發展迅猛 奧買家多項指標大幅增長

二零一九年，奧買家集團雙線購模式全面鋪開，雙線購線下門店覆蓋華南華東片區，完成北京、深圳、廣州、珠海等一線城市佈局。覆蓋全場景的雙線購模式受到市場關注，線上下門店深受用戶追捧，帶動奧買家業績增長。二零一九年上半年，奧買家集團銷售額創歷史新高，多個業務版塊呈增長趨勢。線上商城（App、小程序商城）訪客數、註冊數、新客數等增長均超預期，其中二零一九年上半年訪客數同比增長 2,035%，新客數同比增長 2,458%。

## 健康社區生態圈初步成形 資源協同效應顯現

奧園健康作為本集團旗下的上市子公司，重點打造以醫美、社區康養、健康管理等業務為主的大健康產業，並實施多元化服務種類的業務戰略以滿足客戶不斷變化的需求。奧園健康為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務，以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發項目提供全方位商業運營服務，打造優質健康的宜居環境、商業社交環境、同時提供全方位、優質的健康生活管理服務。二零一九年上半年，新增在管建築面積210萬平方米，新增商場運營合同的合同建築面積合計為288,000平方米。奧園健康的多元化服務分部深度應用「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，持續整合資源，為客戶提供醫美及中醫服務，致力於把更多的中醫健康生活方式和理念植入社區，提供便捷、智能和有趣的新中醫服務。

### 三、土地儲備

本集團充裕優質的土地儲備為中國奧園未來業績的持續增長提供了強而有力保障。中國奧園植根廣東，聚焦粵港澳大灣區，佈局中國華南區域、華東區域、中西部核心區及環渤海，土地儲備充足。截至二零一九年六月三十日止，中國奧園擁有230個項目，分佈逾75個境內外城市，土地儲備總建築面積達4,012萬平方米（權益比81%），總貨值約人民幣4,255億元，大灣區佔比約27%，足夠未來三年左右的發展。此外，中國奧園在城市更新項目擁有豐富經驗，擁有潛在可售資源約人民幣2,197億元，其中大部分位於大灣區城市。

於二零一九年六月三十日，本集團土地儲備的每平方米的平均成本約為人民幣2,321元，其中376萬平方米為已竣工物業，1,916萬平方米處於在建階段，1,720萬平方米為持續未來發展土地。

## 四、未來展望

二零一九年，適逢新中國成立 70 周年，中國將促進經濟穩定運行在合理區間，進一步邁向高質量發展。去年年底全國住房和城鄉建設工作會議強調「二零一九年要以穩地價、穩房價、穩預期為目標，促進房地產市場平穩健康發展。堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，著力建立和完善房地產市場平穩健康發展的長效機制，堅決防範化解房地產市場風險。」對於開發企業來說，要把握城鎮化繼續推進的機遇，「因城施策」，滿足剛需和改善性需求；同時聚焦於企業自身，進行產品研發、客戶管理等全方位的管理改革，提升競爭力，追求高質量、均衡性發展。

中國奧園將繼續深化「一業為主，縱向發展」的業務格局，打造千億級國際化平台，為股東及投資者帶來豐厚回報。

## 五、財務回顧

### 經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零一九年上半年，本集團的總營業額約為人民幣 236.70 億元，較二零一八年同期之約人民幣 136.67 億元增加約人民幣 100.03 億元，上升 73.2%。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 94.7%、4.9% 和 0.4%。

二零一九年上半年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣 224.21 億元，較二零一八年同期之約人民幣 129.50 億元增加約人民幣 94.71 億元，上升 73.1%。所交付物業的總樓面面積較二零一八年同期之 165 萬平方米上升至 208 萬平方米，上升 26.1%；不含稅平均售價由二零一八年同期之每平方米人民幣 7,868 元上升為每平方米人民幣 10,785 元，上升 37.1%，主要是因為於二零一九年上半年交付的物業中佔比最高的住宅性公寓銷售均價比二零一八年同期增加約 63.2%。

二零一九年上半年物業發展收入，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)
住宅性公寓	18,779	1,800
商業性公寓	1,525	119
商舖及其他	1,807	135
低密度住宅	310	25
總計	<u>22,421</u>	<u>2,079</u>

### 毛利潤及毛利率

二零一九年上半年，本集團毛利潤為約人民幣70.46億元，較二零一八年同期之約人民幣39.02億元上升80.6%。本集團毛利潤率由二零一八年同期之28.6%上升至29.8%。

### 其他收入、收益及虧損

二零一九年上半年其他收入、收益及虧損主要包括匯兌收益淨額約人民幣1.03億元、利息收入約人民幣1.83億元及其他收入約人民幣0.78億元。

### 銷售及行政開支

二零一九年上半年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣9.44億元，較二零一八年同期之約人民幣6.00億元上升57.3%，銷售及分銷開支的上升主要是由於本集團本年預售的物業數目增加帶動本年合同銷售額的上升，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。行政開支總額約為人民幣11.53億元，較二零一八年同期之約人民幣6.51億元上升77.1%，主要是由於本集團營運規模擴大產生更多的員工費用及其他管理費用。

### 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48%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是其中包括土地增值稅約為人民幣6.56億元。

## 本公司擁有人應佔利潤

二零一九年上半年，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣22.72億元，較二零一八年同期之約人民幣12.16億元上升86.8%。期內的核心淨利潤(不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益淨額等非經常性損益及其對應的稅金)約人民幣24.90億元。

## 財務狀況

於二零一九年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣2,325.68億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,888.58億元)，負債總額約為人民幣1,972.00億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,581.24億元)。

於二零一九年六月三十日，流動比率為1.4(二零一八年十二月三十一日：1.4)。

## 財務資源及流動資金

二零一九年上半年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行及其他借款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

於二零一九年六月三十日，本集團現金及銀行存款、結構性存款約人民幣478.73億元及人民幣27.77億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣360.13億元及人民幣13.28億元)。於二零一九年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣41.87億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣22.81億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零一九年六月三十日，本集團上述之現金、銀行存款、結構性存款及受限制銀行存款總額約為人民幣548.37億元，其中88%以人民幣計值，12%以其他貨幣(主要是港元、澳元、加元及美元)計值。

於二零一九年上半年，本集團合同銷售之現金回款率(二零一九年上半年收到的銷售款項總額除上半年合同銷售金額)約為75%。

## 借款、優先票據及債券及淨負債比率

### 借款及優先票據及債券

於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣536.70億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣407.52億元)，優先票據及公司債券約為人民幣238.86億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣169.70億元)。其中：

還款年期	二零一九年	二零一八年
	六月三十日 (人民幣百萬元)	十二月三十一日 (人民幣百萬元)
按要求或1年以內	33,554	23,732
1年以上但未超過2年	23,927	21,172
2年以上但未超過5年	20,075	12,818
	<u>77,556</u>	<u>57,722</u>

本集團大部分借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一九年上半年，借款、優先票據及公司債券的實際利率為7.4%，與二零一八年底之7.4%持平。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。

於二零一九年一月，本集團成功在境外增加發行2.75億美元二零二一年到期的優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一九年一月，本集團成功在境外發行5億美元二零二二年到期的三年期優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一九年二月及七月，本集團成功在境外發行累計共4.75億美元二零二三年到期的四年期優先票據，用於再融資本集團之現有境外債務。

於二零一九年六月，本集團成功向一間國際知名機構投資者在境外發行2億美元二零二三年到期的四年期優先票據，用於再融資本集團之現有境外債務。

於二零一九年六月三十日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣1,486.12億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣949.24億元)，其中約人民幣630.40億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣317.83億元)之額度尚未動用。

### 淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(銀行及其他借款、優先票據及公司債券總額扣除現金及現金等價物、結構性存款以及受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零一九年六月三十日，本集團的淨負債比率為64.2%。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

於二零一九年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款及合營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣681.69億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣536.04億元)而承擔以下或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還尚未償還的按揭銀行貸款時購回物業及貸款應計利息。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，且並無作出撥備。

於二零一九年六月三十日，本集團有未償還財務擔保，乃就本集團合營企業獲授之銀行融資向銀行而發出。上文所披露金額指倘擔保被要求全數履行而須支付之總金額，當中約人民幣12.45億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣16.20億元)已於報告期末被合營公司動用。

### 承擔

於二零一九年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、土地款、附屬公司、合營企業及固定資產款項收購款約為人民幣249.86億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣233.22億元)。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、以美元及新加坡元計值的優先票據及以美元及港元計值的銀行貸款外，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並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團將約為人民幣434.96億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣299.79億元)之持作可供銷售物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項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

於報告期末後，本集團已進行下列重大事項：

- (a) 於二零一九年七月十九日，本公司訂立股份轉讓協議，以代價人民幣3,261,600,000元收購百年人壽保險股份有限公司總股本的13.86%。有關交易的詳情載於本公司日期為二零一九年七月十九日的公告。截至本中期業績公告刊發日期，該交易尚未完成。
- (b) 於二零一九年七月三十日，本公司發行本金總額2.5億美元(相當於人民幣17.22億元)的優先票據(「二零一九年票據五」)並與於二零一九年二月十一日發行的金額為2.25億美元按年利率7.95%計息的優先票據構成單一系列，按年利率7.95%計息及於二零二三年到期。條款及條件詳情載於本公司於二零一九年七月三十日發行的公告。截至本中期業績公告刊發日期，已悉數收取發行二零一九年票據五所得款項淨額約2.66億美元(相當於人民幣18.32億元)。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或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

董事會深知維持高水準的企業管治對保障及提高股東利益的重要性，並已採用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」）的原則。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

## 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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事證券交易的守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所規定須遵守的交易守則。

## 人力資源

於二零一九年六月三十日，本集團聘用約 14,398 名僱員（二零一八年十二月三十一日：12,040 名）。本集團僱員的薪酬政策及待遇乃根據市場條款及法定規定（如適用）而制定。此外，本集團亦提供其他僱員福利，如醫療保險、強制性公積金及購股權，務求激勵及獎勵不同階層的僱員以達到本集團的業務表現目標。

## 審核委員會

本公司審核委員會由張國強先生（主席）、徐景輝先生及胡江先生組成。審核委員會連同管理層已檢討本集團所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二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

## 刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告刊載於聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網站。本公司將向其股東寄發截至二零一九年六月三十日止六個月載有上市規則附錄十六所需一切資料的中期報告，並於適當時候在上述網站公佈該等資料。

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零一九年八月十六日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生及陳嘉揚先生；及本公司獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。