



# CHINA AOYUAN PROPERTY GROUP LIMITED

## 中國奧園地產集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 3883)

### 二零零七年年業績公告

#### 財務摘要

- 本公司股份於香港聯交所成功上市，並透過本公司股份於二零零七年十月九日之全球發售（「全球發售」）籌得所得款項總額39.13億港元
- 於二零零七年十二月三十一日，本集團土地儲備之總建築面積為550萬平方米，較二零零六年十二月三十一日之97萬平方米增加467%，並於二零零八年三月三十一日進一步增加至581萬平方米
- 於二零零七年，本集團之銷售總額為人民幣25.01億元，較二零零六年之人民幣8.84億元增加183%
- 於二零零七年，本集團之純利為人民幣6.02億元，較二零零六年之人民幣3億元增加101%，每股盈利亦由二零零六年之人民幣34分增加至二零零七年之人民幣36分
- 本集團於二零零七年十二月三十一日維持現金淨值狀況
- 於二零零七年十二月三十一日之負債總額與資產總額比率維持於14.4%（二零零六年：15.1%）
- 擬派末期股息每股人民幣5.5分

中國奧園地產集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈,本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下:

綜合收益表(摘自草擬賬目)

	附註	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
收益	4	2,501,396,803	883,732,871
銷售成本		<u>(1,176,985,527)</u>	<u>(428,953,936)</u>
毛利		1,324,411,276	454,778,935
其他收入	5	105,242,869	116,064,966
投資物業公平值變動		20,963,802	67,562,674
確認已竣工可供銷售物業轉撥至投資物業時 公平值變動		55,142,196	—
銷售及分銷成本		<u>(71,101,989)</u>	<u>(14,009,604)</u>
行政開支		<u>(148,793,780)</u>	<u>(52,530,118)</u>
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		64,289,406	—
其他開支		<u>(29,056,791)</u>	<u>(41,416,523)</u>
可換股票據贖回虧損		<u>(86,266,068)</u>	<u>—</u>
融資成本	6	<u>(30,615,722)</u>	<u>(2,113,508)</u>
應佔共同控制實體業績		<u>(232,157)</u>	<u>(1,629,952)</u>
除稅前溢利	7	1,203,983,042	526,706,870
所得稅開支	8	<u>(601,612,413)</u>	<u>(227,403,097)</u>
年度溢利		<u><u>602,370,629</u></u>	<u><u>299,303,773</u></u>
應佔溢利:			
本公司股權持有入		602,401,155	299,540,283
少數股東權益		<u>(30,526)</u>	<u>(236,510)</u>
		<u><u>602,370,629</u></u>	<u><u>299,303,773</u></u>
每股盈利(分)			
基本	9	<u><u>36</u></u>	<u><u>34</u></u>
攤薄	9	<u><u>30</u></u>	<u><u>34</u></u>

綜合資產負債表 (摘自草擬賬目)

	附註	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>63,969,284</b>	40,846,610
預付租賃款項		<b>24,926,852</b>	35,053,265
投資物業		<b>353,750,000</b>	158,123,500
可供銷售投資		—	550,000
於共同控制實體之權益		—	29,731,468
商譽		—	—
遞延稅項資產		<b>5,939,196</b>	11,772,318
		<b><u>448,585,332</u></b>	<b><u>276,077,161</u></b>
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>12,017</b>	87,678
可供銷售物業		<b>2,593,118,772</b>	1,036,175,317
其他物業權益		<b>86,952,073</b>	86,933,922
貿易及其他應收款	11	<b>2,299,321,854</b>	267,380,051
預付租賃款項		<b>6,274,821</b>	6,155,632
應收關連人士款項		—	111,543,854
應收共同控制實體款項		—	54,325,594
受限制銀行存款		<b>148,246,327</b>	41,529,240
銀行結餘及現金		<b>2,658,200,677</b>	308,871,732
		<b><u>7,792,126,541</u></b>	<b><u>1,913,003,020</u></b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	12	<b>823,913,201</b>	292,400,669
銷售按金		<b>234,889,812</b>	147,463,945
應付關連人士款項		—	41,042,540
應付稅項		<b>641,366,552</b>	221,063,368
可換股票據墊款		—	235,099,800
衍生金融工具		<b>80,050,963</b>	—
有抵押銀行貸款		<b>74,912,000</b>	216,873,000
		<b><u>1,855,132,528</u></b>	<b><u>1,153,943,322</u></b>
流動資產淨值		<b><u>5,936,994,013</u></b>	<b><u>759,059,698</u></b>
總資產減流動負債		<b><u>6,385,579,345</u></b>	<b><u>1,035,136,859</u></b>

	二 零 零 七 年 人 民 幣 元	二 零 零 六 年 人 民 幣 元
非流動負債		
有抵押銀行貸款	808,900,000	114,000,000
遞延稅項負債	226,173,555	92,858,832
可換股票據	306,399,992	—
	<u>1,341,473,547</u>	<u>206,858,832</u>
資產淨值	<u>5,044,105,798</u>	<u>828,278,027</u>
資本及儲備		
股本	21,837,988	81,143
儲備	<u>5,022,267,810</u>	<u>827,819,680</u>
本公司股權持有人應佔權益	5,044,105,798	827,900,823
少數股東權益	—	<u>377,204</u>
權益總額	<u>5,044,105,798</u>	<u>828,278,027</u>

## 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(「聯交所」)主板上市。本公司之最終控股公司為Ace Rise Profits Limited(於英屬處女群島成立)。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, KY1-111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)番禺鍾村鎮漢溪大道南國奧園。

## 2. 編製基準

為使本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)之結構合理化,以籌備本公司股份於聯交所上市,本集團進行了一系列集團重組(「集團重組」),據此,本公司發行股份以交換Add Hero Holdings Limited之全部已發行股本,並由此於二零零七年九月六日成為本集團的控股公司。集團重組之詳情載於本公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程。

因集團重組產生之本集團被視為是一個持續實體。因此,本集團於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司,並根據合併會計原

則編製。據此，本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之業績包括本公司及其附屬公司自二零零六年一月一日起或自彼等各自之註冊或成立日期起（以期間較短者為準）之業績。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

### 3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則。

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則編製。此外，該等綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

本集團已應用國際會計準則委員會所頒佈的所有準則、修訂及詮釋（「國際財務報告準則」），並於本集團二零零七年一月一日起之財政年度生效。

本集團並未提前採納下列於本公佈日期已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋：

國際會計準則第1號（經修訂）	呈報財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>5</sup>
國際會計準則第32號及第1號（修訂）	可回售金融工具和清算有關的義務 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號： 集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務特許權安排 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會第14號	國際會計準則第19號一定額福利資產 的限額，最低資金要求及其相互關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效

本公司董事預期，除國際財務報告準則第3號（經修訂）及國際會計準則第27號（經修訂）外，應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。對於收購日期為二零零九年七月一日或之後起首個年度報告期間開始日期或之後的業務合併，採納國際財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響其會計政策。應用國際會計準則第27號（經修訂）可能會影響對母公司於附屬公司之所有權權益變動（該變動並未令母公司失去控股權）的會計處理，根據所應用準則該等變動將被列為權益交易。

#### 4. 分部資料

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。該等分類為本集團報告其主要分部資料的基準。

##### 收益及業績

	截至二零零七年十二月三十一日止年度			合計 人民幣元
	物業發展 人民幣元	物業投資 人民幣元	其他 人民幣元	
收益	<u>2,488,269,326</u>	<u>8,469,163</u>	<u>4,658,314</u>	<u>2,501,396,803</u>
分部業績	<u>1,214,820,863</u>	<u>76,967,910</u>	<u>562,831</u>	<u>1,292,351,604</u>
其他收入				105,242,869
未分配公司開支				(140,786,890)
可換股票據嵌入衍生工具部份公平值變動				64,289,406
可換股票據贖回虧損				(86,266,068)
融資成本				(30,615,722)
應佔共同控制實體業績	(232,157)	—	—	<u>(232,157)</u>
除稅前溢利				1,203,983,042
所得稅開支 (附註8)				<u>(601,612,413)</u>
年內溢利				<u>602,370,629</u>

附註：於截至二零零七年十二月三十一日止年度，計入物業發展分部之收益及分部業績分別約人民幣1,435,000,000元及約人民幣807,000,000元來自公司大批銷售。

## 收益及業績

	截至二零零六年十二月三十一日止年度			合計 人民幣元
	物業發展 人民幣元	物業投資 人民幣元	其他 人民幣元	
收益	<u>876,763,450</u>	<u>2,264,935</u>	<u>4,704,486</u>	<u>883,732,871</u>
分部業績	<u>408,059,448</u>	<u>31,472,364</u>	<u>(1,102,156)</u>	438,429,656
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項收益	—	—	98,765,878	98,765,878
其他未分配收入				17,299,088
未分配公司開支				(24,044,292)
融資成本				(2,113,508)
應佔共同控制實體業績	(1,629,952)	—	—	<u>(1,629,952)</u>
除稅前溢利				526,706,870
所得稅開支(附註8)				<u>(227,403,097)</u>
年內溢利				<u>299,303,773</u>

## 5. 其他收入

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
其他收入包括：		
超額認購款之銀行利息收入	<b>78,318,339</b>	—
銀行利息收入	<b>22,965,274</b>	1,119,908
出售附屬公司收益	—	3,146,219
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項收益	—	98,765,878
收購一家附屬公司額外權益所產生的收購折讓	<b>101,679</b>	3,233,330
外匯收益淨額	—	5,534,555
其他	<b>3,857,577</b>	4,265,076
總計	<u><b>105,242,869</b></u>	<u>116,064,966</u>

## 6. 融資成本

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	40,075,577	27,034,167
可換股票據利息	108,074,722	—
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	<u>(117,534,577)</u>	<u>(24,920,659)</u>
	<u>30,615,722</u>	<u>2,113,508</u>

## 7. 除稅前溢利

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
除稅前溢利乃於扣除(計入)以下各項後計算所得：		
員工成本(包括董事酬金)	48,112,072	10,880,986
退休福利計劃供款	<u>808,085</u>	<u>477,012</u>
總員工成本	48,920,157	11,357,998
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	<u>(5,754,671)</u>	<u>(627,357)</u>
預付租賃款項攤銷	43,165,486	10,730,641
核數師酬金	7,059,925	236,404
物業、廠房及設備折舊	3,000,000	176,000
出售物業、廠房及設備收益	3,967,135	10,220,319
商譽減值(計入行政開支)	(235,294)	—
商譽減值(計入行政開支)	—	7,434,722
外匯虧損淨額	49,207,275	—
根據經營租賃租用物業的租金開支	6,208,172	434,289
經營租賃下投資物業的租金收入， 減開支人民幣839,567元(二零零六年：人民幣170,705元)	<u>(7,629,596)</u>	<u>(2,094,230)</u>

## 8. 所得稅開支

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
已確認之所得稅開支包括：		
年內中國企業所得稅	130,043,343	89,639,417
遞延稅項		
— 本年度	139,030,632	57,549,367
— 應佔稅率變動	(12,461,257)	—
土地增值稅	<u>344,999,695</u>	<u>80,214,313</u>
年內所得稅開支	<u>601,612,413</u>	<u>227,403,097</u>

本集團的中國企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的33%計提，而土地增值稅稅率為累進稅率，範圍為土地增值價值（即物業銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業發展開支等已扣除支出）之30%至60%。

根據於二零零七年三月十六日頒佈的新訂中國企業所得稅法，境內及外資企業的中國企業所得稅稅率均於二零零八年一月一日起統一為25%。該項變動的影響已於二零零七年十二月三十一日的遞延稅項計算中反映。

## 9. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

### 盈利

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
就每股基本盈利而言之盈利（本公司股權持有人年內應佔溢利）	602,401,155	299,540,283
普通股潛在攤薄影響：		
自綜合收益表扣除之可換股票據利息	16,436,904	—
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(66,979,962)	—
匯兌差額	<u>(19,454,944)</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言之盈利	<u>532,403,153</u>	<u>299,540,283</u>

### 股份數目

	二零零七年	二零零六年
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,671,164,384	881,589,041
普通股潛在攤薄影響：		
可換股票據	<u>80,177,450</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,751,341,834</u>	<u>881,589,041</u>

可換股票據每股攤薄盈利並無計入年內已贖回部份可換股票據之潛在已發行普通股的影響，因其於年內具有反攤薄作用。

由於本公司購股權之行使價高於股份於二零零七年之平均市價，因此並無就購股權呈列每股攤薄盈利。

## 10. 股息

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
結算日後擬派之末期股息每股人民幣5.5分(二零零六年:無)	<u>123,887,500</u>	<u>—</u>

結算日後擬派之末期股息並無於結算日被確認為負債，並須經本公司股東於應屆股東週年大會批准。

## 11. 貿易及其他應收款

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
貿易應收款	1,371,507,859	96,207,762
出售物業、廠房及設備所產生的應收款	58,516,380	58,516,380
出售投資物業所產生的應收款	80,696,880	80,696,880
其他應收款	141,824,328	4,652,768
墊付供應商款項	381,855,226	19,404,658
土地使用權按金	259,773,080	—
預付款項及按金	5,148,101	7,901,603
	<u>2,299,321,854</u>	<u>267,380,051</u>

以下為貿易應收款於結算日的賬齡分析：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
賬齡		
0至60日	1,038,350,874	87,594,718
61至180日	263,963,713	2,310,343
181至365日	2,442,425	3,730,635
一至兩年	66,200,670	2,429,234
兩至三年	550,177	16,400
逾三年	—	126,432
	<u>1,371,507,859</u>	<u>96,207,762</u>

貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收銀行的款項及應收企業銷售客戶的款項。物業銷售的平均信貸期通常為60日，而企業銷售客戶的平均信貸期則延長至180日或一年。

## 12. 貿易及其他應付款

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
貿易應付款	500,587,688	200,480,288
其他應付款	211,137,243	59,406,310
其他應付稅項	112,188,270	32,514,071
	<u>823,913,201</u>	<u>292,400,669</u>

以下為貿易應付款於結算日的賬齡分析：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
賬齡：		
0至60日	141,417,690	53,563,627
61至180日	195,530,328	13,528,328
181至365日	48,353,400	3,382,082
一至兩年	48,534,537	66,567,810
兩至三年	27,537,449	37,806,356
逾三年	39,214,284	25,632,085
	<u>500,587,688</u>	<u>200,480,288</u>

## 13. 土地增值稅呈列及比較數字重列

綜合財務報表所列之比較數字內，此前計入截至二零零六年十二月三十一日止年度銷售成本之土地增值稅人民幣80,241,313元已於綜合收益表重列為所得稅開支，而此前計入截至二零零六年十二月三十一日止年度其他應付款之土地增值稅撥備人民幣107,416,441元已於綜合資產負債表重列為應付所得稅。截至二零零七年十二月三十一日止年度之土地增值稅人民幣344,999,695元及截至二零零七年十二月三十一日止年度之土地增值稅撥備人民幣446,641,644元已分別列作所得稅開支及應付所得稅。

作出上述重列乃為符合本年度之呈列要求，因本公司董事經重估土地增稅之性質及研究市場實踐後認為，將本年度土地增值稅及尚未行使撥備分別反映為所得稅開支及應付所得稅乃更為恰當。

## 管理層討論及分析

### 中國物業市場

二零零七年，中國國民經濟保持強勁，房地產業快速增長。中產階級崛起帶來的投資需求，以及消費者希望購置質素更高的物業，成為推動房地產業迅猛發展的重要因素。受此影響，房價於期內總體漲幅較大。

展望二零零八年，幾大基本因素將支撐中國房地產市場持續發展。首先是中國整體經濟的持續增長。其次，城市化進程加快拉動房地產需求增長。再加上消費者的改善性居住需求和投資性需求亦會大量釋放。針對二零零七年房地產市場的價格投機問題，中國政府實行了一系列宏觀調控政策，政策目標的重點是增加有效供給、調整住房供應結構、抑制投機需求和解決低收入家庭住房問題。宏觀調控政策的出台，乃為促使物業市場供需更趨平衡，市場投機得到抑制，及房地產行業進一步整合。

面對市場快速增長及政府緊縮政策的挑戰，本集團認為，惟有具備品牌、經營和財務優勢的房地產企業，方可維持經營，並獲得長期發展的空間。作為領先的房地產企業，本集團深信已佔據有利的市場地位，將可充分利用現時的市場狀況，並把握行業整合過程中出現的策略性機遇。

### 業務回顧

二零零七年，本集團成功實現全國發展戰略，順利佈局北方區域及西南區域，進入重慶、瀋陽、玉林和江西等全國一、二線城市。我們相信，長期而言，區域多元化將可提升我們的競爭優勢。

二零零七年，我們實現新開工面積約1,202,722平方米，竣工面積約453,460平方米，分別較二零零六年提高640%及128%。同時，全年實現銷售面積約382,285平方米，銷售收入約人民幣24.88億元。具體如下：

項目名稱	銷售面積 平方米	銷售收入金額 人民幣百萬元
佛岡奧園	77,660	390.7
渝中名郡	13,555	42.0
國奧投資發展中心	93,866	648.7
南沙奧園	58,210	426.8
奧園海景城	8,749	66.0
南國奧園	31,891	311.2
番禺奧園	87,126	582.9
廣州奧園	455	6.0
江西奧園	10,773	13.9
合計	<u>382,285</u>	<u>2,488.2</u>

二零零七年，本集團因可持續增長和財務穩健性的策略，實現了企業的不斷發展。我們著重市場風險小、投資回報高、資金回籠快的發展項目，並繼續實施土地儲備的策略性收購，確保為未來提供持續性的發展機遇。二零零七年，我們新增建築面積約為4,300,000平方米之土地儲備。

## 未來展望

二零零八年，本集團將進一步實施全國發展戰略。我們將重點發展目標城市的城市中心項目，並在過往成功經驗的基礎上繼續推行投資市郊物業的長期既定策略。我們將加快開發節奏，不斷推出創新產品，滿足不斷變化的市場需求。

二零零八年，本集團計劃新開工面積約186.5萬平方，並擬於年底前完工約112.5萬平方。

項目名稱	地理位置	總建築面積 平方米	08新開工 面積 平方米	08新完工 面積 平方米
佛岡奧園	清遠	1,432,681	93,610	93,610
江西奧園康城	贛州	588,107	20,000	35,799
玉林奧園	玉林	963,421	80,000	50,000
江灣御景	重慶	599,967	595,176	300,000
奧園海景城	廣州	235,869	214,726	225,173
南沙奧園	廣州	471,193	92,646	170,114
南國奧園	廣州	1,097,628	36,420	110,745
番禺康城	廣州	156,607	156,607	—
番禺商業物業	廣州	244,838	244,838	—
瀋陽奧園	瀋陽	330,000	260,000	140,000
番禺奧園	廣州	344,743	70,518	—
合計		<u>6,465,054</u>	<u>1,864,541</u>	<u>1,125,441</u>

## 二零零七年企業發展大事紀要

於聯交所成功上市，籌得所得款項總額39.13億港元。

### 土地儲備

我們相信，對比發展度較高的市中心同類型土地而言，我們所收購之土地儲備之成本較低，此乃我們長遠及持續發展的關鍵。於二零零七年十二月三十一日，我們共有建築面積約550萬平方米。其中約205,500平方米為已竣工項目，約987,900平方米處於在建階段，約430萬平方米為持作未來發展土地。

### 收購／增加我們在項目中的股本權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團透過土地拍賣、收購項目權益及增購於現有項目公司的股本權益等方式增加其土地儲備。

- 四月—收購位於廣東省清遠市佛岡之佛岡奧園項目
- 五月—收購位於重慶之渝中名郡及江灣御景
- 六月—收購位於廣東省廣州市南沙經濟開發區之現有國奧投資發展中心的其餘權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度之最新收購項目：

項目	城市	地盤面積 平方米	建築面積 平方米
佛岡奧園	清遠	427,033	1,432,681
江灣御景	重慶	138,400	599,967
玉林奧園	玉林	55,987	342,066
玉林奧園康城	玉林	157,728	963,421
奧園海景城	廣州	64,778	235,869
瀋陽奧園	瀋陽	327,969	330,000
番禺康城	廣州	78,001	156,607
番禺商業物業	廣州	64,861	244,838
總數		<u>1,314,757</u>	<u>4,305,449</u>

按計劃交付之項目

項目	城市	產品	總建築面積 平方米	年內 銷售面積 平方米
南國奧園	廣州	住宅, 商鋪	1,097,628	31,891
渝中名郡	重慶	住宅, 商鋪	109,712	13,555
廣州奧園	廣州	住宅, 商鋪	288,270	455
番禺奧園	廣州	住宅, 商鋪	344,743	87,126
國奧投資發展中心	廣州	住宅, 辦公	126,016	93,866
南沙奧園	廣州	住宅	471,193	58,210
佛岡奧園	清遠	住宅, 商鋪	1,432,681	77,660
江西奧園	贛州	住宅, 商鋪	588,107	10,773
奧園海景城	廣州	住宅, 商鋪	235,869	8,749
合計			<u>4,694,219</u>	<u>382,285</u>

## 財務回顧

### 收益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣25.01億元，較二零零六年之約人民幣8.84億元增加約人民幣16.17億元，增幅達183%。總收益的增加主要由於已出售及交付建築面積增加及平均售價提高。已交付建築面積由二零零六年的約158,620

平方米增至二零零七年的約382,285平方米。已交付物業的平均售價由每平方米約人民幣5,527元增至每平方米約人民幣6,509元，增幅達18%。

下表列示本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度所發展的產品組合：

	總建築面積 平方米	金額 人民幣元
商業物業	110,728	788,166,068
洋房	181,623	1,210,786,899
獨立別墅	32,147	178,121,354
連排別墅	57,587	311,195,005
	<u>382,285</u>	<u>2,488,269,326</u>

### 銷售成本

二零零七年的銷售成本由約人民幣4.29億元增至約人民幣11.77億元，增幅達174%，與收益所取得的大幅增長相符。

### 毛利及毛利率

毛利由二零零六年的約人民幣4.55億元增至二零零七年的約人民幣13.24億元，增幅達191%，而毛利率則從二零零六年的51%增加到二零零七年的53%。主要由於二零零七年的大部份收益均來自出售南沙項目之物業，而該項目土地成本相對較低。

### 其他營運收入

截至二零零七年止年度的其他營運收入（包括銀行利息約人民幣78,000,000元）來自本集團於二零零七年十月全球發售所籌得的超額認購款項，而二零零六年之其他營運收入主要包括出售物業、廠房及設備的收益人民幣99,000,000元。

### 銷售及行政開支

本年度的銷售及行政開支約為人民幣220,000,000元，較二零零六年的約人民幣67,000,000元增加228%。該項開支增加主要由於未能於二零零七年資本化的本集團全球發售相關開支及費用，以及員工工資因本集團拓展而增加。

## 財務狀況

於二零零七年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔股東資金由截至二零零六年十二月三十一日的約人民幣8.28億元增至約人民幣50.44億元，增長5倍。該項增長主要由於(1)因收購附屬公司而發行股份；(2)透過我們於二零零七年十月進行之全球發售籌得款項；及(3)本集團於二零零七年保留的純利。

於二零零七年十二月三十一日，資產總額約為人民幣82.41億元（二零零六年：約人民幣21.89億元），而負債總額（包括少數股東權益）達約人民幣31.96億元（二零零六年：約人民幣13.61億元）。有關增長主要來源於全球發售收取的現金所得款項。

流動比率由二零零六年的1.7大幅改善至二零零七年的4.2。

## 財務資源及流動資金

本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行借款及全球發售所籌得的現金款項，該等款項用於為其業務營運及投資發展項目提供資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額約為人民幣26.58億元（二零零六年：約人民幣3.09億元），而借款總額則約為人民幣11.90億元（二零零六年：約人民幣5.66億元）。於二零零七年十二月三十一日，我們處於現金淨值狀況。

## 承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本項目約人民幣27.83億元（二零零六年：約人民幣10.19億元）。此外還有其他承擔約人民幣9.31億元，有關收購兩塊土地的代價。

## 外匯風險

本集團大部份收益及經營成本以人民幣計值。由於全球發售所得款項為港幣，故本集團面臨外匯風險。於二零零七年，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣4,900萬元。本集團之經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。

## 財務擔保

於二零零七年十二月三十一日，本集團就下列事項向銀行提供擔保：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
就第三方所獲信貸而向多家銀行作出的擔保	<u>333,475,912</u>	<u>86,032,000</u>

本集團作為授予本集團物業買方之按揭銀行貸款的擔保人，同意於該等買方償還銀行貸款違約時購回有關物業。

## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團約人民幣3.06億元（二零零六年：約人民幣3.63億元）之樓宇、持作發展之物業、在建物業、可供銷售之已竣工物業及投資物業已抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

## 購股權

於二零零七年十二月三十一日，本集團總共僱用431名僱員。為鼓勵僱員，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度並將定期對該制度進行檢討。除基本薪金外，將向有突出表現的僱員提供年終花紅。此外，本集團已於二零零七年九月採納購股權計劃，以留任為本集團作出突出貢獻的優秀僱員。於二零零七年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授總計相當於本公司11,929,000股股份之購股權。

## 全球發售所得款項之用途

本公司的股份於二零零七年十月九日在聯交所上市，本集團已從全球發售籌得所得款項淨額約3,749,000,000港元。本公司已動用約743,000,000港元用於贖回部份可換股債券、約838,000,000港元用於發展現有項目及約465,000,000港元用於土地收購，有關用途乃與本公司於二零零七年九月二十一日刊發之招股章程第186頁所披露之所得款項既定用途相符。於二零零七年十二月三十一日，結餘約1,703,000,000港元留作銀行存款。

## 企業管治

本集團致力為我們的股東提供高透明度和問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》（「守則」）內之所有守則條文為

本公司之企業管治常規守則；於本公司上市日期起至二零零七年十二月三十一日期間，本公司已遵守所有守則條文，惟與以下條款有相異之處：

### 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁的職能應分離，而不應同時由一人兼任。

郭梓文先生為本公司主席兼行政總裁。彼負責董事會有效運作並制定業務策略，亦負責領導本公司業務的有效運作並執行董事會制定之政策。董事會相信由郭梓文先生擔任本公司主席及行政總裁之職位可為本集團之發展提供強大而貫徹一致之領導。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定於二零零七年九月十三日成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會在認為需要時與本公司之外部核數師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。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成，分別為馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。

年度業績已經審核委員會審閱。

### 提名委員會

提名委員會成立於二零零七年九月十三日，主要負責考慮及向董事會推薦合適的合資格人士成為董事會成員，並負責定期及應要求檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會成員包括郭梓文先生、梁秉聰先生、馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。

### 薪酬委員會

薪酬委員會成立於二零零七年九月十三日，負責就董事及高級管理人員之薪酬及其他福利作出建議。所有董事及高級管理人員之薪酬均由薪酬委員會定期監控，以確保彼等之薪酬及補償維持於合理水平。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。薪酬委員會成員包括梁秉聰先生、徐景輝先生及馬桂園先生。

## **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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為本公司董事進行證券交易之守則。在本公司作出特定查詢後，所有董事確認自本公司股份於聯交所主板上市之日起已遵守標準守則所載之要求標準。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

自本公司股份於聯交所主板上市之日起，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## **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悉，茲確認本公司於回顧年度已維持上市規則規定的公眾持股量。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零零八年六月五日至二零零八年六月十日止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為取得將於二零零八年股東週年大會（「二零零八年股東週年大會」）批准之末期股息及出席大會並於會上投票之資格，股東須於二零零八年六月四日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號商舖。

## **股東週年大會**

本公司二零零八年股東週年大會將於二零零八年六月十日舉行，股東週年大會通告將根據上市規則之規定於適當時間刊登及寄發。

## **致謝**

本人謹藉此機會代表董事會衷心感謝股東、投資者、商業夥伴及客戶對我們的支持及信任。本人亦藉此感謝董事及全體員工為實現本公司之繁榮及豐收而作出的貢獻及承擔。

## 董事會

於本公佈刊發之日期，郭梓文先生、郭梓寧先生、鄭健軍先生及胡大為先生為本公司之執行董事；保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生為本公司之非執行董事（梁秉聰先生亦是保爾•渥蘭斯基先生的替補董事）；宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生為本公司之獨立非執行董事。

承董事會命  
中國奧園地產集團股份有限公司  
郭梓文  
主席

香港，二零零八年四月十五日