



# 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)

### 截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績公佈

#### 摘要

- 截至二零零八年六月三十日止六個月，收入為人民幣484.0百萬元，較二零零七年同期上升約546.2%。
- 本公司股權持有人應佔利潤為人民幣167.5百萬元，較二零零七年同期增長約426.0%。
- 期內毛利率為37.3%，較二零零七年同期的64.1%有所下降。
- 期內淨利潤率為34.6%，較二零零七年同期的42.5%有所下降。
- 期內每股盈利為人民幣7.4分，較二零零七年同期的人民幣2.1分有所增長。

#### 中期業績

中國奧園地產集團有限公司（「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」）截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合收益表連同二零零七年同期的比較數字，以及本集團於二零零八年六月三十日的未經審核簡明綜合資產負債表連同二零零七年十二月三十一日的經審核比較數字如下：

## 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	484,004	74,929
銷售成本		(303,348)	(26,930)
毛利		180,656	47,999
其他收入		62,671	22,557
投資物業公平值變動		—	8,104
已竣工可銷售物業轉撥至投資物業之 公平值收益		92,260	55,142
銷售及分銷成本		(70,538)	(11,909)
行政開支		(103,875)	(30,251)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		70,656	(16,931)
融資成本		(3,485)	(28,448)
應佔共同控制實體虧損		—	(232)
除稅前溢利		228,345	46,031
所得稅開支	5	(60,858)	(14,208)
期內溢利	6	167,487	31,823
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		167,544	31,854
少數股東權益		(57)	(31)
		167,487	31,823
股息	7	123,888	—
每股盈利	8		
— 基本		人民幣7.4分	人民幣2.1分
— 攤薄		人民幣3.5分	不適用

## 簡明綜合資產負債表

	附註	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 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	9	68,730	63,969
投資物業	9	479,750	353,750
預付租賃款項		22,356	24,927
遞延稅項資產	13	14,139	5,939
長期應收貿易賬款	10	57,221	—
		<u>642,196</u>	<u>448,585</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		—	12
可銷售物業		3,379,261	2,593,119
其他物業權益		86,952	86,952
貿易及其他應收款	10	2,888,526	2,299,322
預付租賃款項		6,282	6,275
受限制銀行存款		132,410	148,246
銀行結餘及現金		1,618,522	2,658,201
		<u>8,111,953</u>	<u>7,792,127</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	678,356	823,913
銷售按金		465,997	234,890
應付稅項		705,440	641,367
衍生金融工具	14	9,395	80,051
有抵押銀行貸款	12	252,840	74,912
		<u>2,112,028</u>	<u>1,855,133</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,999,925</u>	<u>5,936,994</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,642,121</u>	<u>6,385,579</u>

	附註	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款—一年後到期	12	1,067,340	808,900
遞延稅項負債	13	169,736	226,173
可換股票據	14	305,056	306,400
		<u>1,542,132</u>	<u>1,341,473</u>
		<u>5,099,989</u>	<u>5,044,106</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	21,838	21,838
儲備		5,068,208	5,022,268
		<u>5,090,046</u>	<u>5,044,106</u>
本公司股權持有人應佔權益		9,943	—
少數股東權益		<u>5,099,989</u>	<u>5,044,106</u>

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（「Add Hero」）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。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券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。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。

簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年度綜合財務報表所用者一致。

於本期間，本集團已首次採納由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）所頒佈的新詮釋（「新詮釋」），新詮釋乃於本集團二零零八年一月一日開始的財政年度生效。採納此等新詮釋並無對本會計期間或過往會計期間本集團之業績及財務狀況構成重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

本集團並未提早採納已頒佈但未生效之新訂、經修改及修訂的準則或詮釋。若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納國際財務報告準則第3號（經修訂）可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則國際會計準則第27號（經修訂）將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。本公司董事預期應用其他準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 收入及業務分部

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。該等分類乃本集團報告其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

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

其他業務包括提供諮詢服務及營運管理。

本集團各業務分部的收入及溢利貢獻分析如下：

截至二零零八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	綜合 人民幣千元
收入	477,410	4,792	1,802	484,004
分部業績	72,459	93,503	497	166,459
未分配公司開支				(67,956)
其他收入				62,671
可換股票據內含衍生金融工具 部份公平值變動				70,656
融資成本				(3,485)
除稅前溢利				228,345
所得稅開支				(60,858)
期內溢利				167,487

截至二零零七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
收入	67,791	3,662	3,476	74,929
分部業績	22,183	63,550	1,763	87,496
未分配公司開支				(18,411)
其他收入				22,557
可換股票據內含衍生金融工具 部份公平值變動				(16,931)
融資成本				(28,448)
佔共同控制實體虧損				(232)
除稅前溢利				46,031
所得稅開支				(14,208)
期內溢利				31,823

## 5. 所得稅開支

截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
---	---

所得稅開支包括：

### 本期稅項

— 中國企業所得稅	97,334	8,900
— 中國土地增值稅	28,161	9,374
	<u>125,495</u>	<u>18,274</u>

### 遞延稅項 (附註13)

— 本期	(64,637)	8,395
— 應佔稅率變動	-	(12,461)
	<u>(64,637)</u>	<u>(4,066)</u>
	<u>60,858</u>	<u>14,208</u>

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，境內及外資企業的企業所得稅稅率已於二零零八年一月一日起統一為25%。本集團的中國企業所得稅乃按截至二零零七年六月三十日止期間估計應課稅溢利的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可扣稅支出）之30%至60%。

由於本集團現能控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額可能不會於可見將來撥回，遞延稅項並無就附屬公司賺取的未分派保留溢利應佔的暫時差額於簡明綜合財務報表作出撥備。

## 6. 期內溢利

截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
---	---

期內溢利已於扣除（計入）：

預付租賃款項攤銷	2,564	3,020
物業、廠房及設備折舊	5,833	1,813
歸入行政、銷售及分銷開支的外匯虧損（收益）淨額	34,862	(15,840)
可換股票據利息	27,320	57,821
銀行借款利息開支	33,839	10,674
減：在建物業資本化金額	(57,674)	(40,047)
	3,485	28,448
利息收入	(30,957)	(2,619)

## 7. 股息

本公司期內向股東支付每股人民幣5.5分的股息（二零零七年：無），以作為截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息。

董事會決議不就截至二零零八年六月三十日止六個月派發中期股息（二零零七年六月三十日止六個月：無）。



## 8. 每股盈利

本公司股權持有人於本期間應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	<b>截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)</b>	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 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	<b>167,544</b>	31,854
普通股潛在攤薄影響		
— 可換股票據利息減資本化金額	<b>3,485</b>	—
— 可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	<b>(70,656)</b>	—
— 匯兌差額	<b>(19,108)</b>	—
	<hr/> <b>81,265</b> <hr/>	<hr/> 31,854 <hr/>
就每股攤薄盈利而言之盈利	<b>81,265</b>	31,854
<b>股份數目：</b>		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<b>2,252,500,000</b>	1,500,000,000
普通股潛在攤薄影響		
— 可換股票據	<b>89,769,231</b>	—
	<hr/> <b>2,342,269,231</b> <hr/>	<hr/> 1,500,000,000 <hr/>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<b>2,342,269,231</b>	1,500,000,000

於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，由於轉換可換股票據將導致截至二零零七年六月三十日止六個月期間的每股盈利增加，故每股攤薄盈利的計算並無假設未償還可換股票據已獲轉換。截至二零零七年六月三十日止期間，每股基本及攤薄盈利的計算乃假設本公司的1,500,000,000股股份已於期間全部獲發行。

由於本公司購股權之行使價高於股份期內的平均市價，故並無呈列購股權之每股攤薄盈利。

## 9. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

本集團本期內轉撥自銷售物業的投資物業的公平值估算乃由外部估值機構美國評值有限公司於二零零八年六月三十日進行。該等投資物業公平值人民幣126,000,000元超過其被歸類為銷售物業時賬面值人民幣33,740,000元的部份為人民幣92,260,000元（截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣55,142,000元），該金額已直接於簡明綜合損益表內確認。本集團的剩餘投資物業人民幣353,750,000元乃採用公平值模式計量，其於二零零八年六月三十日之公平值已由美國評值有限公司參照類似物業交易市價之資料釐定。該等投資物業之公平值與其於二零零七年十二月三十一日的賬面值相若。

期內，本集團以約人民幣10,594,000元（截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣1,625,000元）之代價收購若干廠房及設備。

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	915,904	1,371,508
出售物業、廠房及設備應收款項	-	58,517
出售投資物業應收款項	-	80,697
其他應收款項	291,952	141,824
墊付供應商款項	573,365	381,855
發展中物業所付按金	1,096,551	259,773
預付款項及其他按金	10,754	5,148
	<hr/>	<hr/>
列於流動資產的貿易及其他應收款項	2,888,526	2,299,322
列於非流動資產的長期貿易應收款項	57,221	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,945,747</b>	<b>2,299,322</b>

以下為貿易應收款於結算日的賬齡分析：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	145,079	1,038,351
61至180日	1,274	263,964
181日至1年	809,556	2,442
1至2年	16,671	66,201
2至3年	545	550
	<hr/>	<hr/>
	<b>973,125</b>	<b>1,371,508</b>

貿易應收款分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產	915,904	1,371,508
非流動資產 (附註)	57,221	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>973,125</b>	<b>1,371,508</b>

附註：根據與客戶訂立的買賣合約，部分貿易應收款的結餘不會於結算日起十二個月內結算。

## 11. 貿易及其他應付款

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	342,992	500,588
其他應付款項	277,378	211,137
其他應付稅項	57,986	112,188
	<u>678,356</u>	<u>823,913</u>

以下為貿易應付款於結算日的賬齡分析：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	123,190	141,418
61至180日	66,540	195,530
181日至1年	61,186	48,353
1至2年	38,480	48,535
2至3年	20,262	27,538
3年以上	33,334	39,214
	<u>342,992</u>	<u>500,588</u>

## 12. 銀行借款

期內，本集團新取得的銀行借款為人民幣561,660,000元。所得款項用於支持發展物業所需資金。

除人民幣175,840,000元的借款以港元(外幣)計值外，於二零零八年六月三十日的所有其餘借款均以人民幣計值。

大部份銀行借款均為固定利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。本期間銀行借款的實際年利率為7.06厘(二零零七年：6.9厘)。

### 13. 遞延稅項負債（資產）

於本會計期間本集團確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	投資物業		收益確認與 相關銷售 成本間的		其他		合計 人民幣千元
	公平值變動	重估物業	臨時差額	稅項虧損	臨時差額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零零八年一月一日	19,557	26,364	173,948	(5,028)	5,393	220,234	
於簡明綜合收益表內 支出（計入）	<u>23,065</u>	<u>-</u>	<u>(77,960)</u>	<u>(9,111)</u>	<u>(631)</u>	<u>(64,637)</u>	
於二零零八年六月三十日	<u>42,622</u>	<u>26,364</u>	<u>95,988</u>	<u>(14,139)</u>	<u>4,762</u>	<u>155,597</u>	

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	(14,139)	(5,939)
遞延稅項負債	<u>169,736</u>	<u>226,173</u>
	<u>155,597</u>	<u>220,234</u>

### 14. 可換股票據

Add Hero發行的可換股票據（「可換股票據」）賦予票據持有人（「票據持有人」）於二零一二年二月十三日（「到期日」）前，按票據購買協議載列的兌換價隨時兌換為本公司普通股的權利。

於本公司首次公開招股（「首次公開招股」）後十八個月及於到期日前，倘本公司的股份的加權平均價於最近30個交易日中的20天等於或超過當時生效的兌換價的130%，則Add Hero有權以現金按本金額加截至贖回日期的應計及未付利息贖回所有可換股票據。

倘國際公開發售於二零零八年七月十五日前發生，須按倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）加3%支付利息。倘國際公開發售未能於二零零八年七月前發生，則須按倫敦銀行同業拆息加5.75%支付利息。

倘包括a)本公司控制權改變；b) Add Hero之股東就Add Hero之清盤、解散或破產採納一項計劃或建議；c)本公司首次公開發售；或d)違約事件等若干事件發生後，票據持有人將有權要求按可換股票據之流通本金金額的102%加應計而未支付之利息進行贖回。

可換股票據包括按攤銷成本列賬的負債部份及按公平值列賬的兌換權及發行人贖回選擇權（與主合約關係並不密切）（統稱「內含衍生工具部份」）。由於內含衍生工具部份項下的權力條款及條件乃互相關連，故內含衍生工具部份按淨額基準呈列。

可換股票據之內含衍生工具公平值包括：

(a) 票據持有人兌換可換股票據為本公司股本之兌換權之公平值；及

(b) 本公司贖回可換股票據之贖回權之公平值

該等內含衍生工具使用二項式模型估值。

於截至二零零八年六月三十日六個月期間確認的可換股票據之內含衍生工具公平值減值約人民幣70,656,000元（截至二零零七年六月三十日止六個月：增值人民幣16,931,000元）。

## 15. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零八年一月一日及六月三十日	<u>100,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足		
於二零零八年一月一日及六月三十日	<u>2,252,500,000</u>	<u>22,525</u>
		人民幣千元
於綜合資產負債表呈列		<u>21,838</u>

## 16. 承擔

於結算日，本集團的承擔如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備建築成本承擔	3,500,092	2,783,252
其他承擔 (附註)	-	931,198
	<u>3,500,092</u>	<u>3,714,450</u>

附註：於二零零七年十一月二十三日及於二零零七年十二月六日，本集團與廣州市國土資源局訂立兩份買賣協議，以收購位於廣州的兩幅土地，代價合共為人民幣1,021,290,000元。於二零零七年十二月三十一日，已就有關收購支付按金人民幣90,092,070元，其餘款項將於截至二零零八年六月三十日止六個月之期內結算。

## 17. 或然負債

本集團於二零零八年六月三十日的或然負債如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就授予第三方的信貸而給予銀行的擔保	<u>358,161</u>	<u>333,476</u>

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款而擔任擔保人，並同意於買家拖欠償還銀行貸款時購回物業。本公司董事認為，財務擔保合約的公平值並不大。

## 18. 關連人士交易

於本期間，本集團與關連人士的交易如下：

	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	-	3,632
已付建築費	-	16,999
利息收入	-	2,360

上述交易乃與本公司董事郭梓文先生擁有實益權益的公司進行。

於本年度主要管理人員薪酬（不包括董事酬金）如下：

	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他津貼	2,675	1,880
以股份支付款項	<u>52</u>	<u>—</u>
	<u>2,727</u>	<u>1,880</u>

於相關期間本公司董事的退休福利供款並不重大，並由其他關連公司支付。

## 管理層討論及分析

### 中國物業市場情況

二零零八年上半年，儘管中國政府採用緊縮之貨幣政策，但中國經濟仍繼續保持較快增長，初步測算，國內生產總值130,619億元，同比增長10.4%，仍處在較快發展區間。城鎮居民人均可支配收入8,065元，比上年增長14.4%，扣除價格因素，實際增長6.3%，比上年同期回落7.9個百分點，農村居民人均現金收入2,528元，增長19.8%，扣除價格因素，實際增長10.3%。

二零零八年上半年，中國完成房地產開發投資13,196億元，同比增長33.5%。住宅完成投資9,497億元，增長36.5%。其中，經濟適用住房投資382億元，增長31.2%，完成土地開發面積達1.3億平方米，同比增長9.9%。2008年上半年，全國商品房銷售面積實現2.59億平方米，同比下降7.2%，全國商品房實現銷售額10,325億元，同比下降3%。

中國政府於二零零七年第四季度實施緊縮措施，旨在規管供求並使過熱的樓市降溫，亦導致二零零八年上半年中國物業市場出現不明朗因素。短期而言，緊縮措施已對許多城市的物業市場造成不同程度的影響，如房價回落等。在緊縮情況下，中國物業市場正處於整合時期，長遠而言，正轉向健康的運營環境。

面對市場的快速增長及政府施行的緊縮措施，本集團認為幾大基本因素將支撐中國房地產市場持續發展，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。作為其中一個領先的房地產企業，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

繼二零零七年成功實施全國發展戰略後，我們於二零零八年上半年在廣東及重慶取得理想成績。

廣州仍為本集團的重要市場之一，帶來二零零八年上半年銷售總額的約70%。本集團南國奧園項目於二零零八年五月推出的新單位果嶺壹號市場反應尤為熱烈。果嶺壹號第一期於二零零八年上半年售出逾90%。

重慶物業業務乃本集團於二零零八年的戰略性地區之一。重慶奧園於二零零八年六月開始預售，成績理想，首個月即售出建築面積逾80,000平方米，價值約為人民幣301.7百萬元。重慶奧園擁有可供銷售總面積逾500,000平方米。我們相信，重慶奧園將於二零零八年下半年為本集團帶來可觀的銷售。

於二零零八年五月，本集團與MGP Asia III Holdings (BVI) Limited簽訂股東協議，據此，雙方同意開發由合資公司持有的番禺商業物業。先決條件將近完成，合資公司將於下半年開始項目發展。我們認為，該項目的發展將於未來數年內為我們的收益總額及利潤提供有力支持。

本集團的項目發展由市場銷售及需求推動，以維持穩健的現金流量。於二零零八年上半年，我們實現竣工面積27,648平方米，新開工的面積414,711平方米。同時，實現總銷售面積83,808平方米，銷售收入約人民幣477.4百萬元。具體如下：

項目名稱	已售面積 平方米	收益 人民幣百萬元
渝中名郡	43,850	137.4
南沙奧園	16,170	115.2
奧園海景城	629	11.9
南國奧園	18,222	202.7
番禺奧園	691	4.7
江西奧園	4,246	5.5
合計	<u>83,808</u>	<u>477.4</u>

於二零零八年上半年，本集團堅持可持續增長和穩健財務的策略，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。於二零零八年六月三十日，本集團擁有土地儲備逾5百萬平方米，足以應付我們於未來四至五年的發展需要。因此，本集團可在不影響項目發展的情況下，輕微放緩土地收購進度。

## 未來展望

鑒於中國物業市場將於未來數年進入整合時期，市場中將會出現大量併購機遇。儘管並無增加土地儲備的迫切需要，本集團將審慎把握併購良機，以增加本集團的土地儲備。



儘管目前財務狀況良好，本集團將繼續尋求與國內外投資者合作的機遇，籍此拓展與市場中金融機構的關係網絡，獲取額外資金來源支持。

若干高級管理人員加入本集團，令我們的管理能力進一步加強。目前，本集團正進行企業改造，以提升本集團的經營效率。

於二零零八年下半年，本集團將進一步實施全國發展戰略，並向廣東省外拓展。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。我們將調整開發節奏，不斷推出創新產品，滿足不斷變化的市場需求。

## 財務回顧

### 收益

收益主要來自兩個業務：物業發展及物業投資。於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣484.0百萬元，較二零零七年同期之約人民幣74.9百萬元增加約人民幣409.1百萬元，增幅達546.2%。主要是由於物業銷售增加。

### 物業發展

於二零零八年上半年，物業發展收益約為人民幣477.4百萬元，較二零零七年同期之約人民幣67.8百萬元增長604.1%。主要是由於二零零八年上半年的已交付總建築面積由二零零七年同期的12,390平方米增加576.4%至83,808平方米。已交付物業的平均售價由每平方米人民幣5,471元增至每平方米人民幣5,696元，增幅達4.1%。

下表列示本集團於二零零八年上半年所發展的產品組合。

產品	已售面積 平方米	金額 人民幣千元
商業物業	6,977	39,774
洋房	70,416	366,828
獨立別墅	6,415	70,808
	<u>83,808</u>	<u>477,410</u>

## 物業投資

於二零零八年上半年，物業投資收益約為人民幣4.8百萬元，較二零零七年同期之約人民幣3.7百萬元增長約29.7%。主要是用於租賃的建築面積增加。

## 銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修成本、資本化利息及地價攤銷。截至二零零八年六月三十日止六個月的銷售成本由約人民幣26.9百萬元增至約人民幣303.3百萬元，增幅達1,027.5%，與收益所取得的大幅增長相符。建築材料及勞動力成本提高亦使總銷售成本增加。

## 毛利及毛利率

截至二零零八年六月三十日止六個月，毛利由二零零七年同期的約人民幣48.0百萬元增至約人民幣180.7百萬元，增幅達276.5%，而毛利率則從64.1%降至37.3%。主要由於二零零七年上半年的大部份收益均來自利潤率相對較高的商業物業，以及建築材料及勞動力成本持續上升，而平均售價則維持相對穩定。

## 其他收入

截至二零零八年六月三十日止六個月的其他收入包括銀行利息收入約人民幣8.5百萬元及應收賬款產生的利息收入約人民幣22.5百萬元及其他應付款的回撥約人民幣29.0百萬元。二零零七年同期之其他營運收入主要包括外匯收益約人民幣15.8百萬元。

## 銷售及行政開支

截至二零零八年六月三十日止六個月的銷售及行政開支約為人民幣174.4百萬元，較二零零七年同期的約人民幣42.2百萬元增長313.2%。該項開支增加主要由於二零零八年上半年確認外匯虧損約人民幣34.9百萬元，而二零零七年同期則錄得外匯收益。同時，本集團為新建可供銷售物業推出大量廣告活動，因此，截至二零零八年六月三十日止六個月的銷售開支由二零零七年同期的約人民幣11.9百萬元增至約為人民幣70.5百萬元，增幅達492.4%。此外，本集團拓展令員工人數增加，亦令開支增加。

## 財務狀況

於二零零八年六月三十日，本公司股權持有人應佔股東資金約為人民幣5,090.0百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣5,044.1百萬元）。該變動主要由於(1)本集團截至二零零八年六月三十日止六個月保留的純利達人民幣167.5百萬元；及(2)於二零零八年六月支付二零零七年之股息達人民幣123.9百萬元，令股東資金總額增加。

於二零零八年六月三十日，資產總額約為人民幣8,754.1百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣8,240.7百萬元），而負債總額達約人民幣3,654.2百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣3,196.6百萬元）。

於二零零八年六月三十日，流動比率為3.8（二零零七年十二月三十一日：4.2）。

## 財務資源及流動資金

於二零零八年上半年，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。本集團預期未來一年的主要資金來源仍將是業務經營收入和銀行借款。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者合作的機遇，為本集團提供其他資金來源。

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額約為人民幣1,618.5百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣2,658.2百萬元），其中83.4%之現金及銀行存款以人民幣計值，以及16.6%以港元計值。於二零零八年六月三十日，除尚未償還之可換股票據負債部份人民幣305.1百萬元外（二零零七年十二月三十一日：人民幣306.4百萬元），本集團之借款總額約為人民幣1,320.2百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣883.8百萬元）。

### 負債比率

負債比率按借款淨額（總借款扣除現金及現金等價物）除以權益所有人應佔股本及儲備總額計算。於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，我們處於現金淨值狀況。

## 借款

### 銀行借款

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行借款約為人民幣1,320.2百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣883.8百萬元），還款時間如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣百萬元
1年內	252.8	74.9
1年以上，但不超過2年	380.4	115.0
2年以上，但不超過5年	687.0	693.9
	<u>1,320.2</u>	<u>883.8</u>

大部份銀行借款均為固定利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。截至二零零八年六月三十日止六個月，銀行借款的實際利率由二零零七年同期之6.6厘上升至7.1厘。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。

於二零零八年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款擁有銀行借貸額約人民幣2,034.8百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣1,023.9百萬元），其中人民幣638.0百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣185.0百萬元）尚未動用。

### 可換股票據

於二零零七年，本公司發行本金總額為60.0百萬美元的可換股票據。該等可換股票據乃按倫敦銀行同業拆息加3.0厘計息，並每半年支付利息。於二零零八年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

### 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保約人民幣358.2百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣333.5百萬元）而擁有以下或然負債。

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拖欠的未償還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。於二零零八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。

## **承擔**

於二零零八年六月三十日，本集團已訂約但未撥備的項目為約人民幣3,500.1百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣2,783.3百萬元）。本集團預期主要透過物業預售所得款項及部份透過銀行借款為該等承擔提供資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團因收購土地而產生的承擔約為人民幣931百萬元。

## **外幣風險**

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。但是，絕大部份的全球發售所得款已於二零零八年上半年結匯入國內。於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣34.9百萬元。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。截至二零零八年六月三十日，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。

## **資產抵押**

於二零零八年六月三十日，本集團約人民幣737.7百萬元（二零零七年十二月三十一日：人民幣305.4百萬元）之持作發展物業、在建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。

## **附屬公司之重大收購及出售**

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本集團概無收購或出售任何附屬公司。

## 僱員及薪酬

於二零零八年六月三十日，本集團共僱用602名僱員。為鼓勵僱員，本集團已採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行檢討。除基本薪金外，本集團將向表現出眾的僱員提供年終花紅。本集團亦須參與中國政府籌組的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本集團須每月為僱員支付社會保險金，包括養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。

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。於二零零八年六月三十日，若干董事及僱員已獲授本公司共計11,929,000股股份之購股權（其中2,444,000股已過期）。本集團認為，與市場水平相比較，僱員獲得的薪酬及福利具有競爭力。

## 中期業績及股息

董事會欣然宣佈，截至二零零八年六月三十日止六個月，集團權益持有人的應佔未經審核綜合利潤是人民幣167.5百萬元。每股基本盈利為人民幣7.4分。

董事會決議不就截至二零零八年六月三十日止六個月派發中期股息（二零零七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

於截至二零零八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二零零八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二零零八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。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司除偏離守則條文第A.2.1條關於主席與行政總裁的角色區分外，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，連同偏離之原因，已載列於二零零七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://aoyuan.com.cn>）及聯交所的網站（[www.hkex.com.hk](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二零零八年六月三十日止六個月的中期報告，並於適當時候在本公司網站公佈上述資料。

董事局代表  
**中國奧園地產集團股份有限公司**  
主席兼行政總裁  
**郭梓文**

香港，二零零八年九月十七日

於本公佈日期，董事局成員包括(1)執行董事郭梓文先生、武捷思先生、郭梓寧先生（郭梓寧先生亦是何建兵先生的替補董事）、鄭健軍先生及胡大為先生；(2)非執行董事保爾·渥蘭斯基先生、梁秉聰先生（梁秉聰先生亦是保爾·渥蘭斯基先生之替補董事）及何建兵先生；(3)獨立非執行董事宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生。