

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)

### 截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績公佈

#### 摘要

- 截至二零零九年六月三十日止六個月，營業額為人民幣732.6百萬元，較二零零八年同期上升約51.4%。
- 本公司股東應佔期內溢利及全面收益總額為人民幣53.2百萬元，較二零零八年同期減少約68.3%。與二零零八年全年比較，本集團於期內轉虧為盈。
- 期內毛利率為18.9%及期內淨利潤率為7.2%。
- 期內每股盈利為人民幣2.4分。
- 於二零零九年六月三十日，本集團處於淨現金值狀況。

#### 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」）截至二零零九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二零零八年同期的比較數字，以及本集團於二零零九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零零八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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	<b>732,630</b>	484,004
銷售成本		<b>(594,116)</b>	(303,348)
毛利		<b>138,514</b>	180,656
其他收入		<b>9,390</b>	62,671
投資物業公平值變動		<b>(33,584)</b>	—
已竣工可銷售物業轉撥至投資物業之公平值收益		<b>38,900</b>	92,260
銷售及分銷成本		<b>(37,888)</b>	(70,538)
行政開支		<b>(44,496)</b>	(103,875)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		<b>(11,124)</b>	70,656
融資成本		<b>(3,277)</b>	(3,485)
應佔一間共同控制實體虧損		<b>(162)</b>	—
除稅前溢利		<b>56,273</b>	228,345
所得稅開支	4	<b>(3,246)</b>	(60,858)
期內溢利	5	<b>53,027</b>	167,487
期內全面收益總額		<b>53,027</b>	167,487
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司股東		<b>53,211</b>	167,544
非控制性權益		<b>(184)</b>	(57)
		<b>53,027</b>	167,487
每股盈利	7		
— 基本		<b>人民幣2.36分</b>	人民幣7.44分
— 攤薄		<b>人民幣2.35分</b>	人民幣3.47分

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 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		144,464	148,646
預付租賃款項		15,549	18,652
投資物業		470,200	439,890
於一間共同控制實體之權益		326,642	326,804
應收一間共同控制實體之款項		51,570	60,850
其他物業權益		86,944	86,952
遞延稅項資產		16,193	8,369
		<u>1,111,562</u>	<u>1,090,163</u>
<b>流動資產</b>			
可銷售物業		4,872,562	4,530,096
貿易及其他應收款	8	1,017,450	1,240,283
預付租賃款項		6,275	6,275
受限制銀行存款		316,692	135,732
銀行結餘及現金		1,574,674	1,345,861
		<u>7,787,653</u>	<u>7,258,247</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	841,234	975,783
銷售按金		716,303	244,208
應付稅項		605,674	653,255
應付一名少數股東款項		27,992	—
衍生金融工具		15,030	3,906
有抵押銀行貸款		319,786	215,000
		<u>2,526,019</u>	<u>2,092,152</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,261,634</u>	<u>5,166,095</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,373,196</u>	<u>6,256,258</u>

	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本		21,838	21,838
儲備		4,026,420	4,025,807
保留溢利		<u>885,126</u>	<u>831,915</u>
本公司股東應佔權益		<b>4,933,384</b>	4,879,560
非控制性權益		<u>9,994</u>	<u>9,825</u>
權益總額		<u><b>4,943,378</b></u>	<u>4,889,385</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款		1,041,326	999,687
遞延稅項負債		76,016	63,053
可換股票據		<u>312,476</u>	<u>304,133</u>
		<u><b>1,429,818</b></u>	<u>1,366,873</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><b>6,373,196</b></u>	<u>6,256,258</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，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量（倘適用）。

簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八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。

國際會計準則第1號（二零零七年修訂本）引入了修改簡明綜合財務報表標題等多項術語變動，並導致財務報表的呈列及披露方式出現多項變動。國際財務報告準則第8號是一項披露準則，該準則要求經營分部的確認基準應與財務資料中為分配資源至各分部及評估其表現而進行之內部報告一致。相對而言，原準則（國際會計準則第14號：分部報告）要求使用風險和回報法確認兩種經營分部（業務分部和地區分部）。過往，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據國際會計準則第14號釐定之主要可報告分部而言，採用國際財務報告準則第8號並無導致集團的可報告分部進行重列。採納新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績報告及財務狀況並無重大影響，因此並無確認過往期間之調整。

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。

### 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。該等分類乃本集團報告其主要分部資料的基準。

本集團自二零零九年一月一日起採納國際財務報告準則第8號「經營分部」。國際財務報告準則第8號要求，經營分部的劃分應與本集團行政總裁（主要經營決策者）為分配資源至各分部及評估其表現而定期審核之有關本集團組成部份之內部報告一致。相對而言，原準則（國際會計準則第14號：分部報告）要求實體使用風險和回報法劃分兩種經營分部（業務分部和地區分部），而實體的「對關鍵管理人員的內部財務報告系統」僅作為此類分部劃分的基礎。過去，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據國際會計準則第14號釐定之主要可報告分部而言，採用國際財務報告準則第8號並無導致本集團的可報告分部進行重列。採納國際財務報告準則第8號亦無改變分部損益之計算基準。

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。

於回顧期內，本集團各經營分部的營業額及溢利分析如下：

截至二零零九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	綜合 人民幣千元
營業額	<u>724,818</u>	<u>7,479</u>	<u>333</u>	<u>732,630</u>
分部業績	<u>72,139</u>	<u>8,659</u>	<u>(248)</u>	80,550
未分配公司開支				(19,104)
銀行利息收入				8,745
其他收入				645
應佔一間共同控制實體虧損	(162)	—	—	(162)
可換股票據內含衍生工具 部份公平值變動				(11,124)
融資成本				<u>(3,277)</u>
除稅前溢利				56,273
所得稅開支				<u>(3,246)</u>
期內溢利				<u>53,027</u>

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
營業額	<u>477,410</u>	<u>4,792</u>	<u>1,802</u>	<u>484,004</u>
分部業績	<u>72,459</u>	<u>93,503</u>	<u>497</u>	166,459
未分配公司開支				(67,956)
銀行利息收入				30,957
撇銷其他應付款				25,271
其他收入				6,443
可換股票據內含衍生工具 部份公平值變動				70,656
融資成本				<u>(3,485)</u>
除稅前溢利				228,345
所得稅開支				<u>(60,858)</u>
期內溢利				<u>167,487</u>

分部溢利指各分部所賺取之溢利，並未就中央行政成本、董事薪金、銀行利息收入、撇銷其他應付款、其他未分配收入、可換股票據內含衍生工具部份公平值變動及融資成本作出分配。此乃就資源分配及評估分部業績而向本集團行政總裁呈報之措施。

按經營分部對本集團資產進行之分析如下：

	於二零零九年六月三十日（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	合計 人民幣千元
資產				
分部資產	<b>5,927,268</b>	<b>470,200</b>	<b>287</b>	<b>6,397,755</b>
於一間共同控制實體之權益	<b>326,642</b>	—	—	<b>326,642</b>
未分配公司資產				<u><b>2,174,818</b></u>
總資產				<u><b>8,899,215</b></u>

於二零零八年十二月三十一日（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	合計 人民幣千元
--	---------------	---------------	-------------	-------------

資產				
分部資產	5,768,398	451,034	398	6,219,830
於一間共同控制實體之權益	326,804	—	—	326,804
未分配公司資產				<u>1,801,776</u>
 總資產				 <u><u>8,348,410</u></u>

#### 4. 所得稅開支

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
所得稅開支包括：		
本期稅項		
— 中國企業所得稅	710	97,334
— 中國土地增值稅	<u>(2,603)</u>	<u>28,161</u>
遞延稅項	<u>(1,893)</u>	125,495
	<u><u>5,139</u></u>	<u>(64,637)</u>
	<u><u>3,246</u></u>	<u><u>60,858</u></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。

## 5. 期內溢利

截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
-------------------------------------------------	-------------------------------------------------

期內溢利已於扣除以下各項之後入賬：

可換股票據利息	21,410	27,320
有抵押銀行貸款之利息開支	48,181	33,839
減：已就在建物業資本化的金額	<u>(66,314)</u>	<u>(57,674)</u>
	3,277	3,485
預付租賃款項攤銷	3,103	2,564
物業、廠房及設備折舊	5,520	5,833
計入行政開支之外匯虧損淨額	—	34,862
及經計入以下各項：		
利息收入	(8,745)	(30,957)
計入行政開支之外匯收益淨額	<u>(2,327)</u>	<u>—</u>

## 6. 股息

本公司於截至二零零八年六月三十日止期間向股東支付每股人民幣5.5分的股息合共人民幣123,888,000元，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二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）。

## 7. 每股盈利

本期間每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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>盈利：</b>		
就每股基本盈利而言之盈利作為		
本公司股東應佔之期內溢利	53,211	167,544
普通股潛在攤薄影響：		
— 自簡明綜合全面收益表扣除之可換股票據利息	—	3,485
— 可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	—	(70,656)
— 匯兌差額	—	(19,108)
	<u>53,211</u>	<u>81,265</u>
就每股攤薄盈利而言之盈利	<u>53,211</u>	<u>81,265</u>
<b>股份數目：</b>		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	2,252,500,000	2,252,500,000
普通股潛在攤薄影響		
— 可換股票據	—	89,769,231
— 購股權	4,523,243	—
	<u>4,523,243</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>2,257,023,243</u>	<u>2,342,269,231</u>

計算截至二零零九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。此外，由於轉換未償還可換股票據將導致截至二零零九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該等股票據已獲轉換。

計算截至二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，由於本公司購股權之行使價高於該段期間內股份之平均市價，因此並無計入該等未行使購股權之影響。

## 8. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	278,756	267,891
其他應收款項	248,622	291,844
發展一個項目之按金	134,495	—
收購附屬公司按金	82,223	—
墊付供應商款項	244,370	655,020
發展中物業所付按金	—	20,000
預付款項及其他按金	28,984	5,528
	<u>1,017,450</u>	<u>1,240,283</u>

列於流動資產的貿易及其他應收款項

## 9. 貿易及其他應付款項

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	653,813	802,685
其他應付款項	167,233	132,982
其他應付稅項	20,188	40,116
	<u>841,234</u>	<u>975,783</u>

## 管理層討論及分析

### 中國物業市場

二零零九年上半年，在全球各國經濟刺激計劃的強力推動下，國際金融、商品市場有所回暖。受惠於中國政府實施積極的財政政策和寬鬆的貨幣政策，中國的宏觀經濟運行顯露積極變化，上半年國內生產總值增長達到了7.1%，表明中國經濟復甦的勢頭已基本確立。

中國物業市場亦得益於政府之宏觀政策調整，購房者消費信心明顯提升，成交量大幅回升，物業市場復甦強勁。二零零九年上半年，全國完成房地產開發投資14,505億元，同比增長9.9%，其中，商品住宅完成投資10,189億元，同比增長7.3%。全國房地產開發企業房屋施工面積23.97億平方米，同比增長12.7%。全國商品房銷售面積34,109萬平方米，同比增長31.7%。

雖然目前整體經濟形勢逐漸向好，但我們看到市場信心仍然比較敏感，宏觀經濟走勢、政府的政策導向、金融政策等多項因素對房地產市場的未來走勢都可能產生比較大的影響，對於物業市場的後續走勢仍需持審慎樂觀的態度。

面對市場的良好反應，本集團對市場需求迅速做出部署，繼續加強整合自身資源管理和提高企業專業能力，進而提升品牌優勢和核心競爭力。同時，本集團亦將繼續密切留意行業整合過程中出現的策略性機遇，充分利用自身優勢，獲取長遠發展的空間，力爭為股東持續創造價值。

## 業務回顧

回顧上半年，廣州市及重慶市物業為本集團之主要收益來源，並取得理想業績。

廣州仍為本集團的重要市場之一，佔二零零九上半年合約銷售總額的45%，合約銷售額約為人民幣571.1百萬元。

重慶乃本集團於二零零九年的戰略性地區之一。重慶奧園•康城繼續推出新品，物業市場反應熱烈。上半年合約銷售金額約為人民幣611.1百萬元。我們相信，重慶奧園•康城將於下半年繼續為本集團帶來可觀的銷售收益。

於二零零九年上半年，本集團根據市場變化，不斷推出新品，實現合約銷售面積295,118平方米，合約銷售金額約為人民幣1,277.7百萬元。

## 未來展望

鑒於中國物業市場漸有回暖，本集團會進一步執行全國發展策略，並重點發展目標城市中心區域的項目，籍以提升項目銷售單價和單位利潤，亦將繼續推出創新產品，實現銷售額的穩定增長。同時，本集團亦將提升品牌形象和客戶忠誠度，藉以保持本集團的領先優勢。

本集團通過良好的營銷能力，成本控制能力和資金籌措能力，提升財務的抗風險能力，保證穩健的發展。本集團將根據現金流狀況審慎地物色併購機會以增加土地儲備。

## 財務回顧

### 營業額

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團的總營業額約為人民幣732.6百萬元，較二零零八年之約為人民幣484.0百萬元增加約人民幣248.6百萬元，增幅達51%，主要是由於物業銷售上升。

### 物業發展

於二零零九年上半年，物業發展收入約為人民幣724.8百萬元，較二零零八年同期之約為人民幣477.4百萬元增加52%，主要是由於二零零九年上半年的已交付總建築面積由二零零八年同期的83,808平方米增加97%至164,698平方米。

### 物業投資

於二零零九年上半年，物業投資收入由二零零八年同期的約人民幣4.8百萬元增長約56%至約為人民幣7.5百萬元，主要因為用於租賃的建築面積有所增加。

### 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。截至二零零九年六月三十日止六個月，銷售成本由約為人民幣303.3百萬元上升96%至約為人民幣594.1百萬元，是由於相應物業交付面積的增加。

### 毛利及毛利率

截至二零零九年六月三十日止六個月，毛利由二零零八年同期的約為人民幣180.7百萬元下降23.3%至約為人民幣138.5百萬元；而毛利率則由37.3%降低至18.9%。毛利及毛利率雙雙下降主要原因是由於銷售產品類型不同而影響，去年同期的商業物業與獨立別墅所佔總營業額比例共為23.2%，而本期下降至6.0%；以及部份二零零八年下半年合約銷售物業本期才交付，而二零零八年下半年市場售價整體偏低。

### 其他收入

截至二零零九年六月三十日止六個月，其他收入包括銀行利息收入約為人民幣8.7百萬元。

## 銷售及行政開支

截至二零零九年六月三十日止六個月，銷售及行政開支由二零零八年同期的約人民幣174.4百萬元減少53%至約為人民幣82.4百萬元。銷售開支減少因集團採用更有效的營銷辦法促銷物業銷售，因此截至二零零九年六月三十日止六個月的銷售開支由二零零八年同期的約為人民幣70.5百萬元減少46%至約為人民幣37.9百萬元。行政開支減少亦由於本集團委任更有經驗之管理層令經營效率得以提升及管理層實施更嚴格的預算控制措施。

## 財務狀況

於二零零九年六月三十日，資產總額約為人民幣8,899.2百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣8,348.4百萬元），而負債總額約為人民幣3,955.8百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣3,459.0百萬元）。

於二零零九年六月三十日，流動比率為3.1（二零零八年十二月三十一日：3.5）。

## 財務資源及流動資金

於二零零九年上半年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款，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是業務經營收入及銀行借款。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者合作的機遇，以為本集團提供其他資金來源。

於二零零九年六月三十日，本集團之現金、銀行結餘及受限制銀行存款總額約為人民幣1,891.4百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,481.6百萬元），93.2%之現金及銀行存款以人民幣計值，而6.8%以港元計值。

## 負債比率

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。於二零零九年六月三十日，本集團處於淨現金值狀況（二零零八年十二月三十一日：淨負債比率為0.8%）。

## 借款

### 銀行借款

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行借款約為人民幣1,361.1百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,214.7百萬元）。

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。截至二零零九年六月三十日止六個月，銀行借款的實際利率由二零零八年同期之7.1厘下降至6.4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。

## 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團就購買者之銀行按揭貸款提供擔保約人民幣1,368.2百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣646.8百萬元）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購買者授出按揭貸款之按揭信貸而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等購買者支付按揭款項時出現違約，本集團須負責向銀行償還違約購買者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。於二零零九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)物業購買者全數清償按揭貸款。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方（「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，本集團於其後終止該收購協議。賣方隨即向本集團提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。目前，本集團與賣方均在收集提交予法院的資料，該案件處於初步聆訊階段。然而，本公司執行董事及本公司法律顧問認為，本集團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

於本報告期末，本集團的承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 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	2,156,716	1,787,979
其他承擔（附註）	<u>1,060,656</u>	<u>207,827</u>
	<u><u>3,217,372</u></u>	<u><u>1,995,806</u></u>

附註：

- (a) 於二零零九年一月六日，本集團與一名獨立第三方就廣州番禺一幅土地的樓宇開發（「項目」）訂立協議。根據協議，本集團將提供約人民幣315,000,000元的項目融資，而該獨立第三方則提供該土地。該項目須待下列條件達成後方告作實：(i) 完成更改發展計劃的申請程序；(ii) 該獨立第三方完成對該土地的樓房改造；及(iii)取得「建設工程規劃許可證」。於二零零九年六月三十日，已就有關項目支付人民幣134,495,000元作為按金，倘若上述條件於二零零九年十二月三十一日未獲全部達成，則未支付之結餘將悉數退還。
- (b) 於二零零九年六月十八日，本集團訂立一項買賣協議，以人民幣640,000,000元的代價收購永材有限公司及其附屬公司（持有位於中山的一幅土地）的全部股本。於二零零九年六月三十日，已就該項收購支付約人民幣49,984,000元（56,700,000港元）作為按金。該協議須待地方政府批准經修訂的「建設工程規劃許可證」後方告作實，申請程序已經開始。
- (c) 於二零零九年五月二十日，本集團訂立一項買賣協議，分別以約人民幣310,374,000元（352,098,086港元）和人民幣12,000,000元的總代價收購友邦有限公司及其附屬公司（持有位於廣州的一幅土地）的70%已發行股本以及友邦有限公司股東貸款的70%。於二零零九年六月三十日，已就該項收購支付約人民幣32,239,000元（36,572,780港元）作為按金。友邦有限公司的股東隨後在二零零九年七月投票否決上述建議收購，本集團已收回相關按金。

## 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團之持作發展物業及在建物業約人民幣1,660.2百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,204.3百萬元）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。

## 僱員及薪酬

於二零零九年六月三十日，本集團共僱佣416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。於二零零九年六月三十日，若干董事及僱員已獲授本公司共計58,840,800股股份之購股權。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。

## 中期報告期間結束後的事件

(a) 本集團於二零零九年七月六日簽訂了下列協議：

- (i) 與泓達投資有限公司（「泓達」）簽訂買賣協議（「第一項協議」），以人民幣370,000,000元的代價收購一家公司（「目標公司」）的41.33%已發行股本。目標公司直接持有的一家附屬公司持有一家聯營公司（「項目公司」）。項目公司主要在中國從事房地產發展業務。根據商務部於二零零八年十一月發出的批文，目標公司將收購項目公司的剩餘權益，並向項目公司的註冊股本作出額外注資。

關於目標公司的41.33%權益的收購隨後於二零零九年七月二十八日完成。

- (ii) 與目標公司簽訂貸款協議（「第一項貸款協議」）。本集團於二零零九年七月二十七日向目標公司授出一筆人民幣460,000,000元的貸款，該筆貸款須在兩年內償還，按年息7厘計息。

就收購目標公司一事，本集團於二零零九年七月二十二日另外簽訂了下列協議：

- (i) 與泓達簽訂協議（「第二項協議」），據此泓達將向本集團發行本金額為人民幣296,000,000元的可換股票據（「泓達可換股票據」）。泓達可換股票據按年息11厘計息，本集團必須在二零一零年九月將票據兌換為目標公司的股份。泓達可換股票據並無帶有可在目標公司任何會議上投票的投票權。在兌換泓達可換股票據後，本集團將擁有目標公司的52.69%權益。
- (ii) 與目標公司簽訂第二項貸款協議（「第二項貸款協議」）。本集團將向目標公司授出一筆人民幣110,000,000元的貸款，該筆貸款須在兩年內或目標公司在項目公司的權益低於62%之日（以較早者為準）償還，按年息7厘計息。目標公司將使用根據第二項貸款協議獲得的款項為項目公司提供額外注資。
- (iii) 與目標公司的賣方（「賣方」）簽訂第三項貸款協議（「第三項貸款協議」）。本集團將向賣方授出一筆人民幣130,000,000元的貸款，該筆貸款須在兩年內或目標公司在項目公司的權益低於62%之日（以較早者為準）償還，按年息7厘計息。第二項貸款協議和第三項貸款協議將以賣方的股份和賣方在目標公司的剩餘權益作為擔保。

- (b) 本公司於二零零九年七月十日簽訂了配售協議，按每股1.73港元的價格配售360,000,000股股份，以增加本集團的一般營運資金和在中國收購額外土地儲備。該配售協議已於二零零九年七月十五日完成。
- (c) 於二零零九年七月七日，本集團獲政府告知，本集團所持有的一幅賬面值約為人民幣390,417,000元（包括土地成本人民幣374,000,000元及土地發展之附帶成本約人民幣16,417,000元）之土地之用途出現變動，該幅土地於二零零九年八月十八日由政府進行公開拍賣。本集團參與了該拍賣的競投，惟未能成功中標。相關土地成本將由政府退還，集團管理層認為大部份的剩餘附帶成本亦可向政府收回。

## 股息

董事會決議不就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零零八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

於截至二零零九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

本公司已根據聯交所證券上市規則（「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二零零九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二零零九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。

截至二零零九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，已載列於二零零八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(<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二零零九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，二零零九年八月二十八日

於本公佈日期，董事會包括(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·渥蘭斯基先生的替補董事）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。