

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之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)

二零零九年年度業績公佈

摘要

- 本集團於二零零九年的總合約銷售額增長111.2%至人民幣2,877.4百萬元，總銷售面積為589,100平方米。
- 本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的銷售收入由二零零八年同期的人民幣619.9百萬元增至人民幣2,364.5百萬元，增長為281.4%，總交付面積為522,800平方米。
- 本集團的純利增至人民幣326.2百萬元，而二零零九年的每股盈利達人民幣13.23分。
- 根據本集團出色的併購策略，本集團收購及合作開發若干幅位於北京、中山、廣州及瀋陽的優質項目。本集團的土地儲備已增長60.7%，由二零零八年的5.6百萬平方米增至二零零九年的9.0百萬平方米。
- 淨資產負債率為15.4%，本集團保持在財政穩健及極具競爭力的水平。
- 擬派末期股息每股人民幣3.3分及特別股息每股人民幣1.7分。

中國奧園地產集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下:

綜合全面收入表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	4	2,364,467	619,941
銷售成本		(1,924,753)	(597,164)
毛利		439,714	22,777
其他收入		69,979	79,897
投資物業公平值變動		(19,557)	(34,558)
已竣工可銷售物業轉撥至投資 物業之公平值收益		53,817	88,437
銷售及分銷成本		(91,462)	(135,276)
行政開支		(121,878)	(198,283)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		(2,062)	76,145
融資成本	5	—	(5,219)
出售附屬公司收益		—	16,713
應佔共同控制實體業績		101,344	45
除稅前溢利(虧損)	6	429,895	(89,322)
所得稅(開支)抵免	7	(103,598)	31,857
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額		<u>326,297</u>	<u>(57,465)</u>
以下人士應佔溢利(虧損)及全面收入(開支)總額:			
本公司擁有人		320,133	(57,153)
少數股東權益		6,164	(312)
		<u>326,297</u>	<u>(57,465)</u>
每股盈利(虧損)(分)			
基本	8	<u>13.23</u>	<u>(2.54)</u>
攤薄	8	<u>12.66</u>	<u>(6.28)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		144,446	148,646
預付租賃款項		12,377	18,652
投資物業		791,078	439,890
於共同控制實體之權益		466,831	326,804
應收一間共同控制實體的一名投資者款項		140,488	—
可供出售投資		296,000	—
應收共同控制實體款項		850,024	60,850
其他物業權益		86,952	86,952
有抵押的銀行存款		345,000	—
遞延稅項資產		27,636	8,369
		<u>3,160,832</u>	<u>1,090,163</u>
流動資產			
可供銷售物業		6,123,183	4,530,096
貿易及其他應收款	9	745,512	1,240,283
可收回所得稅		5,190	—
預付租賃款項		6,275	6,275
有抵押的銀行存款		400,419	135,732
銀行結餘及現金		1,283,930	1,345,861
		<u>8,564,509</u>	<u>7,258,247</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	10	1,719,448	975,783
銷售按金		552,115	244,208
應付一名少數股東款項		26,688	—
應付稅項		681,358	653,255
衍生金融工具		5,968	3,906
有抵押銀行貸款		743,420	215,000
		<u>3,728,997</u>	<u>2,092,152</u>
流動資產淨值		<u>4,835,512</u>	<u>5,166,095</u>
總資產減流動負債		<u>7,996,344</u>	<u>6,256,258</u>

	二 零 零 九 年 人 民 幣 千 元	二 零 零 八 年 人 民 幣 千 元
非流動負債		
有抵押銀行貸款	1,842,945	999,687
遞延稅項負債	74,589	63,053
可換股票據	325,850	304,133
	<u>2,243,384</u>	<u>1,366,873</u>
資產淨值	<u>5,752,960</u>	<u>4,889,385</u>
資本及儲備		
股本	24,990	21,838
儲備	5,702,318	4,857,722
	<u>5,727,308</u>	<u>4,879,560</u>
本公司擁有人應佔權益	5,727,308	4,879,560
少數股東權益	25,652	9,825
	<u>5,752,960</u>	<u>4,889,385</u>
總權益	<u>5,752,960</u>	<u>4,889,385</u>

綜合財務報表附註

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, KY1-1111, 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。

本公司為投資控股公司。綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度,本集團已採納下列由國際會計準則委員會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。

國際會計準則第1號 (二零零七年修訂本)	呈報財務報表
國際會計準則第23號 (二零零七年修訂本)	借款成本
國際會計準則第32號及第1號(修訂)	可沽售金融工具及清算產生的義務
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第27號(修訂)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本
國際財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
國際財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露
國際財務報告準則第8號	經營分部
國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號及 國際會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具
國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號	興建房地產之協議
國際財務報告詮釋委員會詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
國際財務報告詮釋委員會詮釋第18號	轉讓來自客戶之資產
國際財務報告準則(修訂)	於二零零八年頒佈的國際財務報告準則的改進,惟於 二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的國際 財務報告準則第5號的修訂除外
國際財務報告準則(修訂)	二零零九年就國際會計準則第39號第80段的修訂而 頒佈的國際財務報告準則的改進

除下文所述者外,採納新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團目前或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

國際會計準則第1號(二零零七年修訂本)「呈報財務報表」

國際會計準則第1號(二零零七年修訂本)引入多項術語變動(包括修訂財務報表的標題)及多項財務報表的格式及內容的變動。

改進金融工具之披露(國際財務報告準則第7號「金融工具:披露」的修訂)

國際財務報告準則第7號的修訂擴大以公平值計量之金融工具有關其公平值計量的披露。此修訂同時擴大及修改有關流動資金風險的披露。根據此修訂的過渡性條款,本集團並無提供擴大披露的比較資料。

國際會計準則第40號「投資物業」的修訂

作為國際財務報告準則的改進(二零零八年)的一部份,國際會計準則第40號已獲修訂,以將有關修訂的範圍涵蓋興建或發展作未來用途的物業為投資物業,並規定按公平值計量該等物業(當公平值模式使用及該等物業的公平值能被可靠地計量時)。過往,在建投資物業的租賃土地及樓宇部份乃分開入賬。租賃土地部份乃入賬為經營租賃,而樓宇部份則按成本減累計減值虧損(如有)列賬。本集團已採用公平值模式為其投資物業入賬。

根據有關過渡性條款,此項變動已自二零零九年一月一日起獲本集團及共同控制實體追溯應用,從而導致確認在建投資物業公平值收益,乃計入因本集團於實體的權益而應佔共同控制實體業績約人民幣115,979,000元及本集團的在建投資物業公平值收益約人民幣10,101,000元以及相關遞延稅項開支約人民幣2,525,000元。於二零零九年十二月三十一日,有關影響已導致增加投資物業約人民幣10,101,000元、增加遞延稅項負債約人民幣2,525,000元及增加年度溢利及保留盈利約人民幣123,555,000元。該影響亦影響到截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利,導致每股基本及攤薄盈利分別增加人民幣5.11分及人民幣4.89分。

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則(修訂)	國際財務報告準則第5號的修訂(作為二零零八年五月頒佈的國際財務報告準則的改進的一部份) ¹
國際財務報告準則(修訂)	二零零九年四月頒佈的國際財務報告準則的改進 ²
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號(修訂)	供股的分類 ⁴
國際會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 ³
國際財務報告準則第1號(修訂)	國際財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 ⁵
國際財務報告準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份為基礎支付的交易 ³
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
國際財務報告詮釋委員會第14號(修訂)	最低資金規定的預付款項 ⁶
國際財務報告詮釋委員會第17號	分派非現金資產予持有人 ¹
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具清償財務負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效的修訂

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

- 4 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響業務合併的會計處理(收購日期乃於二零一零年一月一日或之後者)。國際會計準則第27號(經修訂)將會影響於附屬公司之母公司擁有權之變動的會計處理。

國際財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量的新規定,將於二零一三年一月一日起生效,並容許提前應用。該準則規定所有屬於國際會計準則第39號「金融工具:確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。具體而言,如債項投資(i)於目的為收取合約性現金流量的業務模式下持有及(ii)附有純粹作本金及尚未償還本金的利息付款的合約性現金流量,則一般按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資乃按公平值計量。應用國際財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類與計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂的準則、修訂或詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

3. 估計不明朗因素的主要來源

以下是於報告期間結束時有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源,有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

釐定待售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

待售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬,賬面值約為人民幣6,123,183,000元(二零零八年:人民幣4,530,096,000元)。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算,並根據最可靠的資料作出估計。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降,或會就待售在建物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

可換股票據

本集團的可換股票據包括於其後報告日期透過損益按公平值重新計量的賬面值為人民幣5,968,000元(二零零八年:人民幣3,906,000元)的內含衍生工具。本公司委聘一名獨立估值師協助釐定該等內含衍生工具的公平值。假設乃基於可資比較企業債券的市場收益及可資比較公司的回報波動而作出(根據內含衍生工具的特徵作出調整)。

土地增值稅

本集團須繳納中國之土地增值稅。然而,中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異,而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此,於釐定

土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

4. 營業額

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以及分部資產及負債之計算基準。

年內，本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。為分配資源及評估表現而已向本集團管理層報告的資料主要為各業務類型的業績。本集團於國際財務報告準則第8號項下的可報告分部如下：

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 — 提供諮詢服務及營運管理

以下是本集團按可報告分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零零九年十二月三十一日止年度			
	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
分部營業額	<u>2,348,145</u>	<u>15,086</u>	<u>1,236</u>	<u>2,364,467</u>
分部業績	<u>348,190</u>	<u>(11,423)</u>	<u>(1,443)</u>	335,324
其他收入				66,542
未分配公司開支				(71,253)
可換股票據內含衍生工具 部份公平值變動				(2,062)
應佔一間共同控制實體業績				<u>101,344</u>
除稅前溢利				<u>429,895</u>

	截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元 (附註)	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部營業額	<u>609,015</u>	<u>9,525</u>	<u>1,401</u>	<u>619,941</u>
分部業績	<u>(79,916)</u>	<u>(25,758)</u>	<u>219</u>	(105,455)
其他收入				44,234
未分配公司開支				(115,785)
可換股票據內含衍生工具 部份公平值變動				76,145
融資成本				(5,219)
出售附屬公司收益				16,713
應佔一間共同控制實體業績				<u>45</u>
除稅前虧損				<u>(89,322)</u>

附註：於截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶向本集團退回此前於二零零七年售予彼等之若干物業，以支付彼等於二零零七年所購物業之代價之剩餘部份約人民幣338,325,000元。

此外，本集團以代價約人民幣197,028,000元購入此前售予該兩名客戶之若干其他物業，以將該等物業與該兩名客戶退回之物業合併作進一步完善及出售。該支付及購買物業確認為銷售退回，因此，此前於二零零七年確認之相關收益金額約為人民幣597,951,000元（扣除營業稅後）及相關物業銷售成本金額約為人民幣262,346,000元，目前於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認為銷售物業收益及成本的減少。於銷售退回之前，本集團已從該兩名客戶收取部份現金作為銷售代價之付款。因此，本集團就已收取及保留之現金確認收益約人民幣92,738,000元（扣除營業稅後）。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業發展分部應佔之收益及分部業績分別約人民幣147,572,000元（扣除營業稅後）及人民幣86,635,000元，乃來自企業大批銷售。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團繼續改善該兩名客戶退回之物業，並計劃於二零一零年度完成改善工程。

上述報告的營業額指由外部客戶產生的營業額。年內概無分部間銷售（二零零八年：無）。

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、銀行利息及其他利息收入）及上表所披露的項目作出分配。此乃為進行資源分配及表現評估而向本集團行政總裁報告的方法。

有關主要客戶的資料

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自一名客戶的營業額佔本集團的總銷售額超過10%，約達人民幣151,370,000元。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無個人客戶所佔本集團的總銷售額超過10%。

5. 融資成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	94,501	81,403
可換股票據利息	44,196	42,662
	<u>138,697</u>	<u>124,065</u>
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(138,697)	(118,846)
	<u>—</u>	<u>5,219</u>

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化比率約6.9%（二零零八年：8.4%）計算。

6. 除稅前溢利（虧損）

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
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）	69,788	84,950
退休福利計劃供款	2,048	932
總員工成本	71,836	85,882
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(9,425)	(12,861)
	<u>62,411</u>	<u>73,021</u>
預付租賃款項攤銷	6,275	6,275
核數師酬金	2,500	2,700
物業、廠房及設備折舊	10,810	11,278
出售物業、廠房及設備虧損	284	360
外匯虧損淨額	5,499	40,329
根據經營租賃租用物業的租金開支	10,313	14,776
經營租賃下投資物業的租金收入，減年內產生 租金收入的投資物業的直接經營費用約人民幣677,000元 （二零零八年：人民幣725,000元）	<u>(14,409)</u>	<u>(8,800)</u>

附註：誠如附註4所披露，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶已透過將本集團於二零零七年銷售予彼等的若干物業退回本集團，償付應付本集團之剩餘代價約人民幣338,325,000元。

7. 所得稅開支(抵免)

二零零九年
人民幣千元

二零零八年
人民幣千元

已確認之所得稅開支(抵免)包括:

中國企業所得稅	112,639	181,319
遞延稅項	(8,957)	(165,550)
土地增值稅:		
— 本年度	28,347	—
— 過往年度超額撥備(附註)	(28,431)	(47,626)
年內所得稅開支(抵免)	<u>103,598</u>	<u>(31,857)</u>

附註: 土地增值稅乃按累進稅率計算,較高的稅率適用於具有較高土地增值的土地。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之土地增值稅超額撥備乃來自整體項目按累計土地增值稅基準計算之適用土地增值稅稅率減少所致。

本集團的中國企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零零八年:25%)計算,而中國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%。

於二零零七年三月十六日,中華人民共和國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。根據新稅法,自二零零八年一月一日起,外國投資者就於中國成立的公司自截至二零零八年十二月三十一日止年度起賺取的溢利,其相關股息將會被徵收預扣所得稅。因本集團能夠控制中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時性差異的撥回時間,而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回,故遞延稅項並未就該暫時性差異約人民幣392,446,000元(二零零八年:人民幣156,893,000元)於綜合財務報表內撥備。本集團已就有關根據本集團股息計劃得出之中國附屬公司未分派溢利計提遞延稅項撥備約人民幣2,500,000元。

香港利得稅乃按截至二零零九年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利之16.5%計算得出。概無於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表就香港利等稅計提撥備。

8. 每股溢利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利(虧損)乃根據下列數據計算:

溢利(虧損)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
就每股基本溢利(虧損)而言之溢利(虧損) (本公司擁有人年內應佔溢利(虧損))	320,133	(57,153)
普通股潛在攤薄影響:		
自綜合全面收入表扣除之可換股票據利息	—	5,219
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	2,062	(76,145)
匯兌差額	(2,204)	(18,855)
就每股攤薄溢利而言之溢利(虧損)	319,991	(146,934)

股份數目

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
就每股基本溢利而言之普通股加權平均數	2,419,671	2,252,000
普通股潛在攤薄影響:		
— 可換股票據	102,933	89,423
— 購股權	5,248	—
就每股攤薄溢利(虧損)而言之普通股加權平均數	2,527,852	2,341,423

附註: 計算截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時,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。

計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時, i) 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及ii) 由於剩餘購股權之行使價低於本公司股份之平均市價,而行使該等購股權將減少每股虧損,因此並無計入行使該等購股權之影響。

9. 貿易及其他應收款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易應收款	294,568	267,891
其他應收款項	269,633	291,844
墊付供應商款項	145,914	655,020
購買土地使用權按金	10,000	20,000
預付款項及按金	25,397	5,528
	<u>745,512</u>	<u>1,240,283</u>

以下為根據交付物業及銷售確認當日釐定的貿易應收款的賬齡分析：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	181,937	151,582
61至180日	15,597	81,719
181至365日	10,862	7,608
一至兩年	78,256	9,579
兩至三年	7,207	17,403
逾三年	709	—
	<u>294,568</u>	<u>267,891</u>

10. 貿易及其他應付款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易應付款	1,458,554	802,685
其他應付款項	193,729	132,982
其他應付稅項	67,165	40,116
	<u>1,719,448</u>	<u>975,783</u>

貿易應付款主要包括貿易採購尚未支付款項及持續現金開支。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。供應商並無就貿易應付款收取利息。管理層密切監管應付款的支付，確保所有應付款項於信貸限內繳付。

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	175,256	310,926
61至180日	856,727	188,271
181至365日	205,180	110,705
一至兩年	106,796	121,148
兩至三年	91,469	33,274
逾三年	23,126	38,361
	<u>1,458,554</u>	<u>802,685</u>

於二零零九年十二月三十一日，賬齡逾一年的結餘約人民幣125,491,000元（二零零八年：人民幣96,302,000元）主要為約佔合約價格5%至10%的保留金。

根據建築合約，保留金為免息，並將於施工完成起計1至3年後支付予承包商。

管理層討論與分析

中國物業市場

回顧2009年，中國房地產市場經歷了由「冷」到「熱」的巨變，走過了跌宕起伏的一年。在國內、外宏觀的經濟背景環境下，中國政府果斷採取了一系列經濟刺激措施和救市政策，2009年國內房地產市場擺脫了2008年市場低迷的陰影，引領全國經濟率先回暖並不斷超出預期，下半年物業成交明顯增加，局部核心城市物業價格上漲顯著。本集團在市場轉換的最好時機，抓住了投資併購優質項目和迅速回籠資金的機會，為公司持續發展打下堅實基礎。

展望二零一零年，亦將是國內外經濟形勢複雜的一年。在經濟企穩、回升的背景下，今年國家政策將以穩健、預防通脹為主，隨著宏觀經濟對房地產的依賴將會進一步減弱，關注民生和差異化調控將會成為二零一零年樓市政策的主基調。二零一零年房地產行業的五個發展趨勢值得關注：一是行業競爭加劇；二是內地二、三線城市將成為熱點區域；

三是政府土地出讓條件中增加對於後續開發的諸多要求，打擊囤地行為將會成為地產調控的一個的重點；四是商品住宅用地的宗地出讓規模將逐步減少，中小企業獲得更多拿地機會；五是政府針對市場投機性、投資性購買行為將會有更多限制性政策。

業務回顧

本集團二零零九年繼續深化「區域聚焦，均衡佈局」的全國發展戰略，取得了理想的銷售業績：交付面積為522,800平方米，物業銷售收入約為人民幣2,348.15百萬元，銷售收入較二零零八年增長285.6%。

項目	交付面積 (千平方米)	銷售 收入金額 (人民幣 百萬元)
重慶奧園—康城	304.5	1,130.28
南沙奧園	87.2	465.07
番禺奧園	43.8	261.62
南國奧園	38.5	259.16
清遠奧園	20.1	133.71
其他	28.7	98.31
合計	<u>522.8</u>	<u>2,348.15</u>

二零零九年業績的顯著提升，是諸多工作成功的體現指標。本集團在國內外經濟形勢複雜多變的二零零九年，果斷地抓住機會，在諸多方面得到了很大的提升及完善：

投資併購取得重大突破

在投資方面，併購策略成效顯著，成功併購了長安8號、中山奧園廣場、奧園廣場，為本集團今後發展奠定了堅實基礎，全國一線城市和資源性城市佈局顯現端倪，形成了以北京、廣東省、瀋陽等地方為中心的佈局；同時成功儲備瀋陽奧園·國際新城等優質土地儲備，使得二零零九年集團土地儲備已達到約9.0百萬平方米，較二零零八年的5.6百萬平方米土地儲備已有顯著的增長。而土地儲備的平均成本僅為約每平方米人民幣544元，為本集團未來經營奠定良好的基礎。

各項目經營能力不斷提升

各項目經營管理能力不斷提高，自轉能力加強，諸如：根據重慶國土房屋管理局官方數據公佈，二零零九年重慶奧園·康城10次入圍重慶單盤銷售月度排行榜TOP 10，此外，重慶奧園·康城還榮膺二零零九年重慶房地產市場單盤銷售面積及套數的第一名；清遠奧園一期在較短的時間下完成了示範區打造、開盤、銷售回款工作，實現了當年開發、當年回籠資金的良好業績。

融資渠道明顯拓寬

不斷開發和拓展本集團與銀行及其他非銀行金融機構的業務渠道，策劃、設計和實施集團項目融資方案，本集團二零零九年獲得銀行授信額共計約人民幣64億元，全年新增貸款約人民幣20億元。並向各銀行申請調整以前較高的貸款利率，實際年利率由2008年的6.9厘下降至2009年的5.6厘。高效的融資能力和外匯業務能力，為本集團項目開發，收購兼併提供了資金保障，為本集團投資、佈局做出巨大貢獻。

品牌個性更加鮮明

二零零九年，本集團的品牌思路更加明確、個性更加鮮明，確立了今後本集團以塑造低碳、健康、養生生活方式的主題，以「構築低碳健康生活」為特色的品牌個性，形成獨特的、具有差異化的發展之路。本集團在產品研發上已建立了「低碳健康住宅」設計標準體系，並根據各個項目的不同特點選擇應用，將「低碳健康」的品牌理念貫徹到項目的開發建設中。其中，北京項目「長安8號」與中國低碳地產首倡者—「CIHAF中國之家」達成戰略顧問關係，採用全球領先的15項低碳技術，全力打造高檔「高舒適度」低碳豪宅；南沙奧園五區依託廣州惟一擁有「山、林、湖、海、泉」的自然生態資源優勢，致力於打造以低碳健康養生為主題的豪華別墅區；中山奧園廣場成功申報國家級「健康住宅建設試點樓盤」，力求把該項目建設成中山首席健康生活城。

完善激勵考評體系及優化人才結構

二零零九年確立並完善激勵考評體系，強化「業績為王」的理念，營銷管理和成本控制顯著到位，最終本集團在二零零九年十月份提前完成全年預計銷售目標，各項目包幹費用全部控制在年初預算內。二零零九年先後邀請了一批高級人才加盟本集團，並為高級人才適應公司管理文化和儘快成長，努力創造良好的溝通環境。

未來展望

二零一零年，本集團確立了「以市場營銷為主導，以經濟效益為目標；以實現項目和集團整體利益最大化為目的，兼顧本集團品牌價值提升」的經營指導思想，堅持實行「業績為王、效益為先」的考核激勵體系，重新審視各地區項目的發展戰略和節奏。具體從以下幾個方面展開重點工作：

- 一、關於地區項目的經營：以完成二零一零年經營計劃和項目整體利潤最大化為目標，對項目進行全開發週期的協調統籌管理，實現目標計劃的四級分解，將經營指標落實到每個部門每天的實際工作中，針對新的市場變化，通過產品定位策劃、全過程、全方位發展成本籌劃、產品性價比提升策劃、支持營銷目標的綜合系統工作推進等，較大幅度提升項目盈利水平，並力求通過富有成效的運營管理，在為項目和集團未來效益高速增長打下基礎的同時，使公司綜合管理水平再上一個台階。
- 二、關於設計管理和產品研發：重點開展對低碳、健康、節能住宅技術研究，繼續完善本集團設計指導體系文件和產品設計標準，維護和更新產品庫系列，升級設計標準化尤其是精裝修標準指引，全力打造本集團新一代系列地產精品。
- 三、關於品牌傳播和營銷管理：秉持「構築低碳健康生活」的開發理念，結合本集團「打造不同系列低碳健康住宅」的產品策略，統一整合各項目優秀資源和客戶，將品牌宣傳和實體營銷緊密結合，採取有效措施，促成本集團鮮明品牌個性的形成，促進本集團品牌價值明顯提升。

四、關於員工隊伍建設和激勵管理：堅持以「實際經營業績」為主導的激勵考核辦法，重點突出對項目銷售額、利潤率、利潤額指標並重的考核；加強高素質骨幹人員培養、充實，構建集團各業務線人才梯隊。

五、關於土地儲備與投融資：通過收購股權、與基金合作、招拍掛等多種儲備方式，力爭在廣州、北京、深圳等一線城市等城市擴展同時，把握二線熱點區域城市的機會，為本集團儲備優質土地；此外，在二零一零年要加強對舊城改造的介入。

於二零一零年，本集團計劃實現新開工面積約867,000平方米，並實現竣工面積約600,000平方米。

土地儲備

二零零九年，本集團仍然堅持審慎理性的土地儲備策略。本集團以「區域聚焦，重點佈局」的原則，在現有重點區域市場（如珠三角、環渤海等地區）增加土地儲備，以現有項目帶動產品認可度和提升品牌美譽度。

我們相信低價合理的土地成本，符合本集團穩健、長期發展的戰略選擇。二零零九年度，本集團在北京、廣州、中山及瀋陽4個城市新購土地5幅，新增總建築面積約4.03百萬平方米。該等新增土地儲備地理位置優越，位於城市中心區域或高發展潛力地區，為本集團未來業務和經營之發展奠定了堅實基礎。今後本集團亦會堅持並審慎去把握優質土地之購買及併購良機，增加本集團的土地儲備。

於二零零九年六月，本集團簽訂了一份協議，以收購永財有限公司（「永財」）之全部股本，總代價約為人民幣640百萬元。永財擁有位於廣東省中山市市區總土地面積約35萬平方米之一幅土地使用權。其中，通過與銀行簽訂3年期貸款協議，取得約人民幣590百萬元，年息為4.5厘之銀行貸款（如按時還付，則免除利息）。

於二零零九年七月，本集團完成世紀協潤投資公司（「世紀協潤」）之41.33%權益收購。世紀協潤於北京朝陽區西大望路與建國路交匯東南角擁有一塊土地，總建築面積約25萬平方米。同時，亦訂立一份認購協議，據此本集團可於二零一零年九月以代價人民幣296,000,000元再收購世紀協潤所有已發行股本之11.36%股本。在該項目成功展開合作後，於二零零九年，為本集團產生盈利約為人民幣100百萬元。該項目屬於高利潤和高質素的土地儲備，此番成功收購，是本集團發展史上的一個里程碑。

於二零零九年十月，本集團完成Head Win Limited若干權益收購，總代價約為人民幣258百萬元。以使本集團擁有Head Win Limited全部權益。該項目位於廣州市番禺區中心區域，總建築面積約24.5萬平方米。該土地儲備成本較低，於收購後，本集團全資擁有該項目，並已加快開發節奏。

二零零九年度，本集團在瀋陽通過招拍掛收購2幅土地，總建築面積約為284萬平方米。收購成本相對低廉，僅為約人民幣392元每平方米，進一步提升本集團未來發展之土地儲備。

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有土地儲備約9.0百萬平方米，其中58萬平方米為已竣工物業，98萬平方米為在建物業，747萬平方米為持作未來發展物業。

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。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額約為人民幣2,364.5百萬元（二零零八年：人民幣619.9百萬元），較二零零八年上升281.4%，主要是由於物業銷售增加。

二零零九年度，本集團物業發展銷售收入約為人民幣2,348.1百萬元（二零零八年：人民幣609.0百萬元），較二零零八年上升285.6%。銷售收入增加主要因交付物業的面積增加。廣州市，重慶市和其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為：43%，48%和9%。本年已交付物業的平均售價與二零零八年基本持平。

二零零九年度，本集團物業投資收入約為人民幣15.1百萬元（2008年：人民幣9.5百萬元），較二零零八年上升58.9%。

毛利及毛利率

二零零九年度，本集團毛利為人民幣439.7百萬元，較二零零八年之約人民幣22.8百萬元上升1,828.5%；毛利率則由二零零八年同期之3.7%上升至18.6%。

其他收入

二零零九年度，本集團其他收入約為人民幣70百萬元，主要包括利息收入約人民幣36.8百萬元及撇銷預提款項約人民幣30.2百萬元。

銷售及行政開支

二零零九年度，本集團銷售及分銷成本約為人民幣91.5百萬元，較二零零八年之約人民幣135.3百萬元下降32.4%，銷售費用率由二零零八年的21.8%大幅下降至3.9%；行政開支總額約為人民幣121.9百萬元，較二零零八年之約人民幣198.3百萬元下降38.5%。這得益於本集團採取更有效的營銷策略減少開支，同時委任更有經驗之管理層令經營效率得以提升及實施更為嚴格之預算控制措施。

財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣11,725.3百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣8,348.4百萬元），負債總額約為人民幣5,972.4百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣3,459.0百萬元）。

於二零零九年十二月三十一日，流動比率為2.3（二零零八年十二月三十一日：3.5）。

財務資源及流動資金

二零零九年，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。此外，於二零零九年七月，本集團發行360百萬股新股並將其按每股1.73港元配售予獨立投資者，以提升本集團之財務狀況及資金流為進一步擴大土地儲備。該配售所籌得款項淨額約為600百萬港元，用作滿足本集團之一般營運資本要求及收購世紀協潤之41.33%已發行股本。

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，因此繼續加強資金管理，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

於二零零九年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣1,283.9百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,345.9百萬元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有抵押的銀行存款約為人民幣745.4百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣135.7百萬元）。

借款及淨負債比率

銀行借款

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行借款約為人民幣2,586.4百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,214.7百萬元）。

本集團大部分銀行借款均為浮動利率。銀行借款的實際利率於二零零九年為5.6厘（二零零八年：6.9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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之短期及長期銀行貸款擁有銀行授予信貸額約為人民幣6,373.0百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣2,385.0百萬元），其中約人民幣5,081.9百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,170.3百萬元）之額度尚未動用。

可換股票據

於二零零七年，本集團一間附屬公司發行本金總額為60.0百萬元美元的可換股票據。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。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

淨負債比率

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。於二零零九年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為15.4%（二零零八年十二月三十一日：0.8%）。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣1,859.3百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣646.8百萬元）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規，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。於二零零九年十二月三十一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（「買方」）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，買方於其後終止該收購協議。賣方隨即向買方提出申索，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，該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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團向世紀協潤之銀行借款約人民幣590百萬元提供擔保而產生或然負債。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣2,367.0百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,788.0百萬元）。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、以美元計值的可換股票據及以港幣計值的銀行貸款外，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。於二零零九年十二月三十一日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團將約為人民幣1,937.8百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣1,204.3百萬元）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。

期後事項

根據日期為二零一零年三月二十九日的公告，於二零一零年三月二十九日，本集團簽訂一份框架協議，以約人民幣176.5百萬元的代價收購6,586.75平方米的商業寫字樓及若干車位。隨着近期中國物業市場的回升，該收購是一項良好的投資機會，本集團將可從物業價值的預計增長中獲益。

根據日期為二零一零年四月十五日的公告，於二零一零年四月十五日，本集團與Sunrise Partners Limited Partnership訂立協議，同意本集團提前贖回可換股票據，本金為60,000,000美元。

僱員及薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有477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。於二零零九年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計38,195,145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。

企業管治

本公司注重維持高水平之企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。

董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好之企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務之透明度及問責性，以達致法律及商業標準。

於回顧年度內本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之條文，惟與以下條款有相異之處：

守則條文第A.2.1

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應予分離，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。彼負責確保董事會之有效運作並制定業務策略，亦負責領導本公司業務之有效運作並執行董事會制定之政策。董事會相信，由郭梓文先生兼任本公司主席及行政總裁之職務，可為本集團之發展提供強大而貫徹一致之領導，令本集團有效且高效地制定並執行業務決策及策略。

守則條文第A.1.3

守則條文第A.1.3條規定定期董事會會議應發出至少14日之事先通知。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，為適應與會者緊密繁忙之日程安排，若干定期董事會會議發出少於14日之事先通知。

董事會將繼續不時檢討及改善本集團之企業管治常規，確保本集團在董事會之有效領導下，為股東取得最大回報。

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，負責於呈交董事會前審閱財務報表及報告，及考慮會計及財務匯報職員、內部核數部門或外部核數師提出之任何重大或非經常項目。此外，審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之財務報告系統、內部監控系統及風險管理系統，以及就與此相關之任何重大事宜向董事會提出建議。審核委員會亦負責就委任、重新委任及撤換外部核數師向董事會提出建議，批核外部核數師之酬金及委聘條款，以及處理任何有關此等核數師之辭任或解聘問題。審核委員會在認為有必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。馬桂園先生為該委員會主席。概無審核委員會成員為本公司現任外部核數師之前合夥人。

審核委員會已連同高級管理人員、內部核數部門及外部核數師，檢討本公司所採納之內部監控系統、會計準則及實務、風險管理、截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度業績及報告，以及本集團及本公司之其他財務報告及合規事宜。

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選成為董事會成員，並負責定期及應要求檢討董事會架構、規模及構成，確保擁有均衡之專長、技能及經驗以適應本公司之業務需求，以及評估獨立非執行董事之獨立性。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。郭梓文先生為該委員會主席。

薪酬委員會

薪酬委員會負責建議、檢討及批准執行董事及高級管理人員之薪酬及其他福利，並就非執行董事之薪酬向董事會提出建議，以確保彼等之薪酬維持於合理水平。此外，薪酬委員會亦負責就本公司董事及高級管理人員全體薪酬之政策及架構向董事會提出建議，以及設立具透明度之程序以制定此等薪酬政策及架構，確保概無任何董事或其任何聯繫人士參與決定其本身之薪酬。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。薪酬委員會之成員包括梁秉聰先生、徐景輝先生及馬桂園先生。梁秉聰先生為該委員會主席。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則（「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，而所有董事均已確認，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司未公佈之股價敏感資料之有關僱員進行證券交易設立書面指引（「僱員書面指引」），其條文之嚴謹度不亞於標準守則。

本公司並無發現任何有關僱員不遵從僱員書面指引之情況。

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，董事確認本公司自其於本公告刊發前之最後實際可行日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

末期股息

董事會建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度向股東（「股東」）派發末期股息每股普通股人民幣3.3分；除派發末期股息外，為嘉許股東之持續支持，董事會建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度向股東派發特別股息每股普通股人民幣1.7分，合共分別約人民幣8.6百萬元及人民幣4.4百萬元。建議末期股息及特別股息，倘建議於應屆股東週年大會上獲得股東批准，將向於二零一零年六月八日名列本公司股東名冊的股東派發（二零零八年：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年六月九日至二零一零年六月十一日止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得末期股息及特別股息以及出席二零一零年股東週年大會（「二零一零年股東週年大會」）並於會上投票之資格，股東須於二零一零年六月八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之香港股份過戶登記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

本公司二零一零年股東週年大會將於二零一零年六月十一日舉行，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向本集團的股東、投資者、業務夥伴、客戶及關注本集團的社會各界表示衷心的感謝，感謝他們一如既往的對本集團的信心和支持。同時，本人也借此機會感謝全體員工年內之勤奮工作，職業精神和專業素養。

董事會代表
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，二零二零年四月二十日

於本公告日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、郭梓寧先生、胡大為先生、林錦堂先生及辛珠女士；(2)非執行董事武捷思先生、保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生（梁秉聰先生亦是保爾·渥蘭斯基先生之替補董事）；(3)獨立非執行董事宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生。