

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)

截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績公佈

摘要

- 集團貫徹及加強以創新的複合地產理念，把健康、養生、低碳的優質生活概念帶入居住社區，並確立了今後的發展方向：秉持「構築低碳健康生活」的開發理念，打造一流產品，提供優質服務。
- 截至二零一零年六月三十日止六個月，營業額為人民幣1,170.1百萬元，較二零零九年同期上升約59.7%。
- 本公司股東應佔期內溢利及全面收益總額為人民幣167.3百萬元，較二零零九年同期增加約214.4%。
- 期內毛利率為22.7%及期內淨利潤率為14.2%。
- 期內每股盈利為人民幣6.40分，較二零零九年同期的人民幣2.36分上升171%。
- 於二零一零年六月三十日之淨負債比率為27.4%。
- 土地儲備的建築面積約為880萬平方米，平均成本約為每平方米人民幣550元。
- 期內合約銷售金額約為人民幣1,197.1百萬元。

中國奧園地產集團股份有限公司（「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」）截至二零一零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二零零九年同期的比較數字，以及本集團於二零一零年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零零九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	截至下列日期止六個月	
		二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	1,170,100	732,630
銷售成本		<u>(904,821)</u>	<u>(594,116)</u>
毛利		265,279	138,514
其他收入		72,636	9,390
投資物業公平值變動		148,797	(33,584)
已竣工可銷售物業轉撥至投資物業之公平值收益		19,054	38,900
銷售及分銷成本		(35,707)	(37,888)
行政開支		(75,502)	(44,496)
可換股票據公平值虧損	4	(100,278)	(11,124)
融資成本		(6,289)	(3,277)
應佔一間共同控制實體之溢利（虧損）		<u>17,734</u>	<u>(162)</u>
除稅前溢利		305,724	56,273
所得稅開支	5	<u>(139,044)</u>	<u>(3,246)</u>
期內溢利	6	<u>166,680</u>	<u>53,027</u>
期內全面收益總額		<u>166,680</u>	<u>53,027</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		167,291	53,211
非控制性權益		<u>(611)</u>	<u>(184)</u>
		<u>166,680</u>	<u>53,027</u>
每股盈利	8		
—基本		<u>人民幣6.40分</u>	<u>人民幣2.36分</u>
—攤薄		<u>人民幣6.39分</u>	<u>人民幣2.35分</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		141,979	144,446
預付租賃款項		9,240	12,377
投資物業		1,020,723	791,078
於一間共同控制實體之權益		467,849	466,831
應收一間共同控制實體一名投資者之款項		192,041	140,488
可供出售投資		296,000	296,000
應收一間共同控制實體之款項		1,132,343	850,024
其他物業權益		86,952	86,952
受限制銀行存款		345,000	345,000
遞延稅項資產		17,039	27,636
		<u>3,709,166</u>	<u>3,160,832</u>
流動資產			
可銷售物業		5,920,553	6,123,183
貿易及其他應收款	9	432,306	745,512
可收回所得稅		4,660	5,190
預付租賃款項		6,275	6,275
受限制銀行存款		644,806	400,419
銀行結餘及現金		1,266,325	1,283,930
		<u>8,274,925</u>	<u>8,564,509</u>

	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款	10	1,225,079	1,719,448
銷售按金		142,591	552,115
應付一名少數股東之款項		31,120	26,688
應付稅項		737,769	681,358
應付股息	7	130,625	—
衍生金融工具		—	5,968
有抵押銀行貸款		1,043,787	743,420
可換股票據		257,838	—
		<u>3,568,809</u>	<u>3,728,997</u>
流動資產淨值		<u>4,706,116</u>	<u>4,835,512</u>
總資產減流動負債		<u>8,415,282</u>	<u>7,996,344</u>
非流動負債			
有抵押銀行貸款		2,532,599	1,842,945
遞延稅項負債		87,928	74,589
可換股票據		—	325,850
		<u>2,620,527</u>	<u>2,243,384</u>
資產淨值		<u>5,794,755</u>	<u>5,752,960</u>
資本及儲備			
股本		24,990	24,990
儲備		5,744,724	5,702,318
本公司擁有人應佔權益		5,769,714	5,727,308
非控制性權益		25,041	25,652
總權益		<u>5,794,755</u>	<u>5,752,960</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（「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二零零九年十二月三十一日止年度之全年度財務報表所用者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用多項由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂國際財務報告準則」）。

本集團將就收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併應用國際財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」。本集團將於二零一零年一月一日或之後應用國際會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」有關取得控制權後於附屬公司之擁有權權益變動以及失去附屬公司控制權之會計處理的規定。

由於本中期期間並無交易適用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），因此國際財務報告準則第3號（經修訂）、國際會計準則第27號（經修訂）及對其他國際財務報告準則之相關修訂生效對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團於未來期間之業績可能受到適用國際財務報告準則第3號（經修訂）、國際會計準則第27號（經修訂）及對其他國際財務報告準則之相關修訂的未來交易影響。

應用其他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簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未提早應用已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂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。為分配資源及評估業績而定期向本集團行政總裁（主要經營決策者）報告之資料主要為各業務類型之業績。

本集團之經營分部如下：

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	—	於中國提供諮詢及管理服務

於回顧期內，本集團各經營分部的營業額及業績分析如下：

截至二零一零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
分部營業額	<u>1,164,896</u>	<u>4,142</u>	<u>1,062</u>	<u>1,170,100</u>
分部業績	<u>206,313</u>	<u>149,626</u>	<u>(2,467)</u>	353,472
未分配公司開支				(30,197)
銀行利息收入				5,460
其他收入				65,822
可換股票據公平值虧損				(100,278)
融資成本				(6,289)
應佔一間共同控制實體之溢利				<u>17,734</u>
除稅前溢利				<u>305,724</u>

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
分部營業額	<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
可換股票據公平值虧損				(11,124)
融資成本				(3,277)
應佔一間共同控制實體之虧損				<u>(162)</u>
除稅前溢利				<u>56,273</u>

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、銀行利息及其他收入、可換股票據公平值虧損、融資成本及應佔一間共同控制實體之業績）作出分配。此乃為進行資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方法。

本集團各經營分部的資產分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	6,369,836	6,893,618
物業投資	1,020,723	797,278
其他	<u>1,615</u>	<u>363</u>
分部資產總額	7,392,174	7,691,259
未分配資產：		
於一間共同控制實體之權益	467,849	466,831
應收一間共同控制實體一名投資者之款項	192,041	140,488
可供出售投資	296,000	296,000
應收一間共同控制實體之款項	1,132,343	850,024
受限制銀行存款	989,806	745,419
其他物業權益	86,952	86,952
遞延稅項資產	17,039	27,636
可收回所得稅	4,660	5,190
銀行結餘及現金	1,266,325	1,283,930
其他未分配資產	<u>138,902</u>	<u>131,612</u>
綜合資產	<u>11,984,091</u>	<u>11,725,341</u>

4. 可換股票據公平值虧損

於二零零七年，本集團一間附屬公司發行本金總額為60,000,000美元的可換股票據（「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。於二零一零年四月十五日，本集團與票據持有人訂立購回可換票據協議。約定如下：

- (a) 本集團以現金購回本金額25,000,000美元之可換股票據，價格為25,000,000美元之105%，另加截至二零一零年四月十五日應計及尚未支付利息。於二零一零年四月十五日，本集團向票據持有人支付總額26,462,500美元。
- (b) 本集團須於二零一零年八月三十一日或之前以現金購回所有當時尚未清償之可換股票據，購回價格為以下兩項之較高者：
- (i) 35,000,000美元之108%，另加本集團附屬公司自二零一零年四月十五日起於指定銀行戶口存置有關金額所賺取之任何利息的美金總額；及
- (ii) 當時尚未清償之可換股票據本金額之108%，另加截至二零一零年八月三十一日該等尚未清償可換股票據之應計及尚未支付利息。
- (c) 於二零一零年四月十五日，本公司存放總金額37,800,000美元（約相當於人民幣257,830,000元）於本公司附屬公司之上述指定銀行戶口。

於二零一零年八月三日，本公司購回本金額為35,000,000美元（約相當於人民幣238,732,000元）的其餘可換股票據，贖回價格為38,370,000美元（約相當於人民幣261,718,000元）。

根據該協議，約定購回之60,000,000美元可換股票據的虧損金額為人民幣100.3百萬元，已在本集團截至二零一零年六月三十日止半年度的綜合財務報表內確認。

5. 所得稅開支

	截至二零一零 年六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
--	---	---

所得稅開支包括：

本期稅項		
— 中國企業所得稅	92,172	710
中國土地增值稅	22,936	(2,603)
遞延稅項	23,936	5,139
	<u>139,044</u>	<u>3,246</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。

6. 期內溢利

截至二零一零 年六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
---	---

期內溢利已於扣除以下各項之後入賬：

可換股票據利息	14,146	21,410
應於五年內全額償還之有抵押銀行貸款之利息開支	52,241	48,181
無須五年內全額償還之有抵押銀行貸款之利息開支	434	—
減：已就在建可供銷售物業資本化之金額	<u>(60,532)</u>	<u>(66,314)</u>
	6,289	3,277
解除預付租賃款項	3,137	3,103
物業、廠房及設備折舊	6,038	5,520
可換股票據公平值虧損	100,278	11,124

並經計入以下各項：

利息收入	(53,411)	(8,745)
外匯收益淨額	<u>(16,367)</u>	<u>(2,327)</u>

7. 股息

於截至二零一零年六月三十日止期間，股東於股東週年大會上批准截至二零零九年十二月三十一日止年度每股人民幣3.3分的末期股息合共人民幣86,213,000元，以及每股人民幣1.7分的特別股息合共人民幣44,412,000元。上述款項已於二零一零年七月支付。

本公司董事會決議不就截至二零一零年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

8. 每股盈利

本期間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：

	截至二零一零 年六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
盈利：		
就每股基本及攤薄盈利而言之盈利		
作為本公司擁有人應佔之期內溢利	<u>167,291</u>	<u>53,211</u>
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股份數目	<u>2,612,500,000</u>	2,252,500,000
有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<u>4,470,133</u>	<u>4,523,243</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>2,616,970,133</u>	<u>2,257,023,243</u>

計算截至二零一零年及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於有關期間之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。此外，由於假設截至購回日期未行使之可換股票據獲行使將導致截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月期間的每股盈利增加，故計算每股攤薄盈利時並無假設其已獲轉換。

9. 貿易及其他應收款

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	85,844	294,568
其他應收款項	148,739	269,633
墊付供應商款項	99,718	145,914
購買物業按金	81,005	—
購買土地使用權按金	10,000	10,000
預付款項及其他按金	<u>7,000</u>	<u>25,397</u>
	<u>432,306</u>	<u>745,512</u>

10. 貿易及其他應付款

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	968,043	1,458,554
其他應付款項	209,977	193,729
其他應付稅項	47,059	67,165
	<u>1,225,079</u>	<u>1,719,448</u>

管理層討論及分析

業務回顧

二零一零年上半年，宏觀經濟雖然呈現快速增長態勢，但是通脹苗頭已經顯現，消費和出口的持續增長動力仍顯不足，經濟增長依然較大依賴投資拉動。預計下半年，中國經濟增速將放緩，實施緊縮政策的空間將明顯縮小。

上半年，中國房地產開發投資人民幣19,747億元，同比增長38.1%，其中，商品住宅投資人民幣13,692億元，同比增長34.4%，佔房地產開發投資的比重為69.3%。中國物業市場因宏觀政策的變化，上半年呈現出「前高後低」的走勢，特別是四月中旬力度空前嚴厲的樓市調控新政出台後，全國房地產市場的形勢趨向低迷，成交量明顯萎縮。

雖然從短期來看，中國物業市場進入了繁榮後的調整期，但是從長遠來看，房地產業對我國經濟的快速增長有著較強的支撐作用，由城市化所帶來的商品房剛性需求仍將保持旺盛態勢，我們認為房地產業未來的發展前景依然值得期待。

面對市場形勢的變化，奧園秉持企業健康穩健的可持發展方針，保持高度的市場敏感性，積極調整經營策略，進一步優化本集團的管理能力，提高運營水平，進而提升核心競爭力與品牌優勢；同時，本集團亦將保持合理充裕的現金流，密切關注行業調整帶來的策略性機會，充分利用自身優勢，獲取新的發展空間，為股東創造更大的價值。

在強化住宅產品核心競爭力的同時，本集團大力發展商業地產項目，以住宅為主，兼顧商業，實行商住雙線發展策略。本集團認為，這種策略有助於公司平衡市場週期與宏觀政策的影響，並獲得良好的收益與穩健的現金流。

近兩年來政府出臺了較多的三舊改造的支持政策，尤以廣東省此等投資機會更多，本集團響應政府號召，積極參與舊城區、舊村莊、舊廠房的改造，已有多個舊城改造項目進入洽談階段。目前，我們已就該等改造項目分別與兩名訂約方簽訂框架協議。

於二零一零年上半年，本集團加快開發速度，不斷推出新品，實現合約銷售面積約106,300平方米，合約銷售金額約為人民幣1,197.1百萬元。

土地儲備

於二零一零年六月三十日，本集團擁有建築面積約為880萬平方米的土地儲備。其中，38%及36%的土地儲備分別位於廣東及瀋陽。

本集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備，每平方米建築面積的平均成本約為人民幣550元。在我們的土地儲備中，50萬平方米為已竣工物業，140萬平方米處於在建階段，690萬平方米為持作未來發展土地。管理層深信現有土地儲備可滿足本集團未來五至七年之項目發展。

於二零一零年上半年，本集團就收購位於中國廣州之商業寫字樓（「該等物業」），與一名獨立訂約方（「賣方」）訂立框架協議。正式協議已於二零一零年七月簽署。賣方同意以總代價約人民幣161.5百萬元（可根據交付的實際建築面積調整）出售該等物業。

未來展望

鑒於未來經濟形勢複雜多變，中國物業市場的不確定因素增多，本集團將進一步執行「合理佈局，區域聚焦」的全國發展策略，根據各區域的市場變化，調整產品類型和開發速度，並加大剛性需求住宅產品的開發比重，藉以加速銷售資金回籠，確保良性的現金流狀況；亦將進一步提高產品創新、營銷策劃、成本控制等方面的運營管理能力，藉以保持強勁的銷售及利潤增長，加快資產周轉率。此外，本集團亦提升品牌形象，加強客戶關係管理，提高產品與服務的客戶滿意度。

面對房地產行業競爭加劇、行業集中度提高的市場形勢，本集團將通過良好的營銷策劃能力、設計研發能力、成本控制能力，保證穩健的發展，進一步鞏固在行業中的領先地位。同時，本集團亦會以審慎理性的態度增加土地儲備，以併購為主，積極尋找「三舊改造」項目並從中獲取發展機會。

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。二零一零年上半年，本集團的總營業額為人民幣1,170.1百萬元，較二零零九年同期之人民幣732.6百萬元增加人民幣437.5百萬元，上升59.7%。物業發展收益仍然是營業額的主要來源。

二零一零年上半年，本集團物業發展銷售收入為人民幣1,164.9百萬元。主要因交付物業的面積較二零零九年同期之約164,700平方米增加至約247,700平方米，而使本期物業發展銷售收入較二零零九年同期之人民幣724.8百萬元增加人民幣440.1百萬元，上升60.7%。重慶奧園•康城與南沙奧園的物業發展收入仍為本集團之主要收益來源，共取得人民幣812.1百萬元的銷售收入。重慶市，廣州市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為：49%，30%和21%。

毛利及毛利率

二零一零年上半年，本集團毛利為人民幣265.3百萬元，較二零零九年上半年之人民幣138.5百萬元上升91.6%。毛利率由二零零九年同期之18.9%上升至22.7%。

其他收入

二零一零年上半年，本集團的其他收入由二零零九年同期之人民幣9.4百萬元增加673.5%至人民幣72.6百萬元。

銷售及行政開支

銷售費用總額為人民幣35.7百萬元，較二零零九年同期之人民幣37.9百萬元下降5.8%，但銷售費用率由二零零九年同期的5.2%下降至3.1%，這得益於本集團堅持嚴格的費用控制程序以及採用更為有效的銷售策略。由於期內中山、瀋陽、廣州及江門等地的更多項目開工，增加僱員人數以加快項目開發速度。行政開支總額約為人民幣75.5百萬元，較二零零九年同期之人民幣44.5百萬元上升69.7%。實際上，單個項目的行政開支有所降低，並受到嚴格的成本控制。

應佔一間共同控制實體之業績

二零一零年上半年，本集團應佔一間共同控制實體之業績收益人民幣17.7百萬元，而二零零九年同期則虧損人民幣0.2百萬元。

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。實際有效稅率為45.5%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是：(a)土地增值稅約人民幣22.9百萬元；及(b)一次性非現金支出，可換股票據公平值虧損約人民幣100.3百萬元，此不能作為抵扣稅負的支出。

股東應佔利潤

二零一零年上半年，股東應佔利潤為人民幣167.3百萬元，較二零零九年同期之人民幣53.2百萬元增加214.4%。撇除可換股票據之公平值變動共100.3百萬元（屬一次性非現金會計調整），股東應佔利潤增加至人民幣267.6百萬元。

財務狀況

於二零一零年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣11,984.1百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣11,725.3百萬元），負債總額約為人民幣6,189.3百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣5,972.4百萬元）。

於二零一零年六月三十日，流動比率為2.3（二零零九年十二月三十一日：2.3）。

財務資源及流動資金

二零一零年上半年，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。於二零一零年六月，本集團與銀行訂立貸款協議，籌得港幣500.0百萬元借款，以滿足本集團之一般營運資本要求。

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

於二零一零年六月三十日，本集團現金及銀行存款約為人民幣1,266.3百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣1,283.9百萬元）。

於二零一零年六月三十日，本集團有限制銀行存款約為人民幣989.8百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣745.4百萬元）。其中，人民幣937.0百萬元的存款僅限於用來獲取銀行貸款，其他存款僅限用於向建築承辦商支付款項。

於二零一零年六月三十日，本集團上述之現金、銀行存款及有限制銀行存款總額為人民幣2,256.1百萬元，其中74.9%以人民幣計值，25.1%以其他貨幣（主要是港幣、美元）計值。

借款及淨負債比率

銀行借款

於二零一零年六月三十日，本集團銀行借款約為人民幣3,576.4百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣2,586.4百萬元）。其中：

還款年期

	二零一零年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣百萬元
1年以內	1,043.8	743.4
1年以上但未超過2年	860.3	492.7
2年以上但未超過5年	1,493.8	1,350.3
超過5年	<u>178.5</u>	<u>—</u>
	<u>3,576.4</u>	<u>2,586.4</u>

本集團大部分銀行借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一零年上半年，銀行借款的實際利率為3.7%，比二零零九年同期之6.4%有所下降。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。

於二零一零年六月三十日，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5,966.0百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣6,373.0百萬元），其中約人民幣4,353.2百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣5,081.9百萬元）之額度尚未動用。

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。於二零一零年六月三十日，本集團的淨負債比率為27.4%（二零零九年十二月三十一日：15.4%）。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣1,746.0百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣1,859.3百萬元）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。於二零一零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。

於二零零七年，本集團一間附屬公司（「本公司」）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，本公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向本公司提出申索，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。

於二零一零年六月三十日，本集團向世紀協潤投資有限公司之銀行借款約人民幣590.0百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣590.0百萬元）提供擔保而產生或然負債。該項財務擔保之公平值於初步確認時並不重大。由於違約風險較低，因此於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日並無就該項財務擔保作出撥備。

承擔

於二零一零年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣2,869.0百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣2,367.0百萬元）。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。於二零一零年六月三十日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團將約為人民幣2,653.3百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣1,937.8百萬元）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。

僱員及薪酬

於二零一零年六月三十日，本集團共僱佣574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。於二零一零年六月三十日，若干董事及僱員已獲授本公司共計70,079,500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。

股息

董事會決議不就截至二零一零年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零零九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

於截至二零一零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二零一零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二零一零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。

截至二零一零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，已載列於二零零九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二零一零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，二零一零年八月十九日

於本公佈日期，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、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）；(3)獨立非執行董事馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。