

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

- 本集團於二零一五年的未經審核合約銷售額為人民幣151.7億元，總銷售面積約為1,888,000平方米，較二零一四年分別增加約24.1%和40.6%。
- 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的確認收入為人民幣9,572.4百萬元，較二零一四年上升人民幣2,596.2百萬元，升幅37.2%。二零一五年毛利增長28.0%至人民幣2,646.3百萬元，毛利率為27.6%。
- 本集團的二零一五年年度淨利潤達人民幣907.5百萬元。二零一五年的每股基本盈利為人民幣29.17分。
- 於二零一五年，本集團發行2.5億美元10.875%優先票據；透過非公開發行1億美元9.25%優先票據；成功發行票息率為5.80%的人民幣24億元境內公司債券及發行票息率為7.8%的人民幣15億元境內非公開發行公司債券。
- 本集團持有的房地產項目主要分布於廣東、重慶、江蘇、遼寧、湖南、安徽、浙江、廣西、江西及澳洲悉尼等地，截至2015年底，集團總土地儲備約為1,333萬平方米，平均土地成本約為每平方米建築面積人民幣1,556元。
- 建議每股人民幣8.8分之末期股息。

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	3	9,572,424	6,976,151
銷售成本		(6,926,148)	(4,908,782)
毛利		2,646,276	2,067,369
其他收入、收益及虧損	5	(130,973)	109,622
投資物業公平值變動		356,073	97,610
應佔合營企業業績		27,802	9,161
出售一間附屬公司虧損		(33,112)	—
銷售及分銷開支		(488,511)	(379,292)
行政開支		(401,710)	(390,609)
融資成本	6	(91,451)	(65,155)
除稅前溢利	7	1,884,394	1,448,706
所得稅開支	8	(976,901)	(665,773)
年度溢利		907,493	782,933
其他全面費用			
可能重新分類為損益的項目			
換算海外業務的滙兌差額		(2,551)	—
年度溢利及全面費用總額		904,942	782,933
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司擁有人		812,160	809,392
— 非控股權益		95,333	(26,459)
		907,493	782,933
以下人士應佔年度溢利及全面費用總額：			
— 本公司擁有人		810,170	809,392
— 非控股權益		94,772	(26,459)
		904,942	782,933
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	29.17	29.08
攤薄(人民幣分)	10	29.17	29.08

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		493,882	501,446
預付租賃款項		15,374	15,809
投資物業		4,504,545	2,727,946
於合營企業的權益		216,966	62,978
可供出售投資		75,000	25,000
遞延稅項資產		171,134	150,763
應收一間合營企業款項		151,989	151,955
		<u>5,628,890</u>	<u>3,635,897</u>
流動資產			
可供銷售物業		31,792,372	24,946,828
貿易及其他應收款	11	1,752,635	1,849,158
應收附屬公司非控股股東款項		26,534	21,014
應收關連人士款項		221,992	196,582
應收合營企業款項		105,320	—
可收回稅金		263,016	218,612
預付租賃款項		435	435
受限制銀行存款		1,266,632	1,065,000
銀行結餘及現金		7,769,046	4,852,308
		<u>43,197,982</u>	<u>33,149,937</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	12	5,348,139	3,501,292
銷售物業已收按金		9,823,411	8,772,081
應付附屬公司非控股股東款項		104,728	197,008
應付一間關聯公司款項		—	19,098
應付合營企業款項		1,123,287	57,300
稅項負債		2,202,224	1,789,987
銀行及其他借款		2,570,344	4,464,125
撥備		1,597,451	1,577,144
		<u>22,769,584</u>	<u>20,378,035</u>
流動資產淨值		<u>20,428,398</u>	<u>12,771,902</u>
總資產減流動負債		<u>26,057,288</u>	<u>16,407,799</u>

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債		
其他應付款項	300,000	—
銀行及其他借款	4,802,953	3,776,180
遞延稅項負債	454,100	340,545
優先票據及債券	8,924,378	3,256,986
	<u>14,481,431</u>	<u>7,373,711</u>
淨資產	<u>11,575,857</u>	<u>9,034,088</u>
資本及儲備		
股本	26,355	26,355
儲備	8,216,420	7,693,097
	<u>8,242,775</u>	<u>7,719,452</u>
本公司擁有人應佔權益	8,242,775	7,719,452
非控股權益	3,333,082	1,314,636
	<u>11,575,857</u>	<u>9,034,088</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

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」）

本集團於本年度已首次採納下列由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第19號之修訂 國際財務報告準則之修訂	界定利益計劃：僱員供款 二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期 國際財務報告準則年度改進
------------------------------	--

於本年度應用上述新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或於此等綜合財務報表所載披露不會產生重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際財務報告準則第11號之修訂	收購合資經營權益的會計處理 ⁴
國際會計準則第1號之修訂	披露措施 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則 第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ⁴
國際財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則年度改進 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則 第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
國際會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法 ⁴
國際財務報告準則第10號及國際會計 準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第10號、國際財務 報告準則第12號及國際會計準則 第28號之修訂	投資實體：應用綜合特例 ⁴
國際會計準則第7號之修訂	披露措施 ⁶
國際會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁶

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一六年一月一日或之後開始的首個國際財務報告準則全年財務報表生效

3 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

5 於待定日期或之後開始的年度期間生效

6 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

3. 營業額

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。本集團於年內的營業額分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銷售物業	9,294,506	6,802,952
租金收入	68,800	70,822
酒店、顧問及管理收入	209,118	102,377
	<u>9,572,424</u>	<u>6,976,151</u>

4. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料專注於業務類型。本集團根據國際財務報告準則第8號的可報告及營運分部如下：

物業發展	—	發展及銷售物業
物業投資	—	租賃投資物業
其他	—	經營酒店、提供顧問及管理服務

以下為本集團按可報告及經營分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零一五年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	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	
外在分部營業額	<u>9,294,506</u>	<u>68,800</u>	<u>209,118</u>	<u>9,572,424</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,828,007</u>	<u>399,539</u>	<u>(46,375)</u>	2,181,171
其他收入、收益及虧損				(130,973)
出售一間附屬公司虧損				(33,112)
未分配公司開支				(69,043)
融資成本				(91,451)
應佔合營企業業績				27,802
除稅前溢利				<u>1,884,394</u>

截至二零一四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	總計 人民幣千元
外在分部營業額	6,802,952	70,822	102,377	6,976,151
分部溢利(虧損)	1,375,134	143,909	(59,932)	1,459,111
其他收入、收益及虧損				109,622
未分配企業開支				(64,033)
融資成本				(65,155)
應佔合營企業業績				9,161
除稅前溢利				1,448,706

附註：兩年皆沒有分部間營業額。

可報告及營運分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部所產生溢利或虧損，並未分配中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、銀行利息及其他收入、匯兌收益(虧損)、融資成本、應佔合營企業業績及出售一間附屬公司虧損)。此乃為作出資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方式。

以下是本集團按可報告及營運分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業發展	33,723,104	27,061,540
物業投資	4,535,064	2,763,029
其他	366,800	249,152
分部資產總值	38,624,968	30,073,721
未分配資產：		
可供出售投資	75,000	25,000
於合營企業的權益	216,966	62,978
應收合營企業款項	257,309	151,955
遞延稅項資產	171,134	150,763
可收回稅金	263,016	218,612
受限制銀行存款	1,266,632	1,065,000
銀行結餘及現金	7,769,046	4,852,308
其他	182,801	185,497
綜合資產	48,826,872	36,785,834

分部負債

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業發展	16,945,364	13,967,650
物業投資	60,147	34,513
其他	164,368	60,834
分部負債總額	17,169,879	14,062,997
未分配負債：		
銀行及其他借款	7,373,297	8,240,305
優先票據及債券	8,924,378	3,256,986
應付合營企業款項	1,123,287	57,300
稅項負債	2,202,224	1,789,987
遞延稅項負債	454,100	340,545
其他	3,850	3,626
綜合負債	37,251,015	27,751,746

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產將獲分配至可報告及營運分部，惟並非屬各分部應佔的於合營企業的權益、應收一間合營企業款項、可供出售投資、遞延稅項資產、可收回稅金、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及其他資產除外。
- 所有負債將獲分配至可報告及營運分部，惟並非屬各分部應佔的應付稅項、銀行及其他借款、優先票據及債券、應付合營企業款項、稅項負債、遞延稅項負債及其他負債除外。

其他資料

截至二零一五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	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備添置	15,240	—	19,470	1,134	35,844
投資物業添置	—	848,738	—	—	848,738
物業、廠房及設備折舊	14,681	—	12,808	6,840	34,329
預付租賃付款撥回	435	—	—	—	435
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	695	—	(7,565)	—	(6,870)
投資物業公平值變動	—	356,073	—	—	356,073

已於計量分部溢利或虧損或
分部資產時計入的金額：

截至二零一四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	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	104,919	—	7,240	842	113,001
投資物業添置	—	210,937	—	—	210,937
物業、廠房及設備折舊	8,991	—	8,918	7,442	25,351
預付租賃付款撥回	435	—	—	—	435
出售物業、廠房及設備虧損	871	—	269	—	1,140
投資物業公平值變動	—	97,610	—	—	97,610
可供出售物業撇減	309	—	—	—	309
	<u>104,919</u>	<u>210,937</u>	<u>7,240</u>	<u>842</u>	<u>113,001</u>

地區資料

本集團經營業務及非流動資產地點主要位於中國。

有關主要客戶的資料

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總營業額超過10%。

5. 其他收入、收益及虧損

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
其他收入、收益及虧損包括：		
匯兌(虧損)收益	(277,509)	2,838
銀行利息收入	71,739	59,758
可供出售投資股息收入	2,500	2,000
其他利息收入	29,260	8,130
其他(附註)	43,037	36,896
	<u>(130,973)</u>	<u>109,622</u>

附註：其他主要指已收政府補貼。

6. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款		
— 須於五年內全數償還	637,578	850,010
— 毋須於五年內全數償還	2,192	3,728
優先票據及債券	753,432	402,186
應付附屬公司非控股股東款項	—	19,866
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	1,393,202	1,275,790
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(1,301,751)	(1,210,635)
	<hr/>	<hr/>
	91,451	65,155
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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每年9.03%（二零一四年：10.01%）計算。

7. 除稅前溢利

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利乃於扣除（計入）以下各項後達致：		
核數師酬金	3,990	3,800
董事酬金	11,557	11,679
員工薪金	358,662	297,828
退休福利計劃供款	18,500	13,811
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	388,719	323,318
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(72,830)	(58,082)
	<hr/>	<hr/>
	315,889	265,236
	<hr/>	<hr/>
預售租賃付款撥回	435	435
物業、廠房及設備折舊	34,329	25,351
出售物業、廠房及設備（收益）虧損	(6,870)	1,140
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	8,233	8,869
與投資物業有關的總租金收入	(68,800)	(70,822)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	19,700	21,181
	<hr/>	<hr/>
	(49,100)	(49,641)
	<hr/>	<hr/>
可供出售物業撇減	—	309
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 所得稅開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)	506,286	386,200
土地增值稅	371,800	304,956
	<u>878,086</u>	<u>691,156</u>
遞延稅項	98,815	(25,383)
年內所得稅開支	<u><u>976,901</u></u>	<u><u>665,773</u></u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起為25%。

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例(「土地增值稅暫行條例」)及土地增值稅暫行條例實施細則，中國附屬公司的稅率乃按土地價值增值(即銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支))累進稅率30%至60%不等計算。

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無於綜合財務報表內作出香港利得稅撥備。

年內的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利	<u><u>1,884,394</u></u>	<u><u>1,448,706</u></u>
按本地稅率25%計算的稅項支出	471,099	362,176
應佔合營企業業績的稅務影響	(6,951)	(2,291)
不可扣稅開支的稅務影響	175,855	49,181
毋須課稅收入的稅務影響	(201)	(1,384)
未確認稅項虧損的稅務影響	34,589	16,472
動用先前未確認稅項虧損	(9,465)	-
土地增值稅撥備	371,800	304,956
土地增值稅的稅務影響	(92,950)	(76,239)
重估投資物業的土地增值稅的遞延稅項影響	33,660	12,902
在其他司法權區經營業務的附屬公司應用不同稅率的影響	(535)	-
年內所得稅開支	<u><u>976,901</u></u>	<u><u>665,773</u></u>

9. 股息

二零一五年
人民幣千元

二零一四年
人民幣千元

股息，確認為年內分派：

二零一四年末期－每股人民幣8.7分(二零一四年：二零一三年

末期股息人民幣8.0分)

242,195 222,628

二零一五年特別股息－每股人民幣1.8分(二零一四年：無)

50,109 —

292,304 222,628

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，已向本公司擁有人宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣8.7分(二零一四年：就截至二零一三年十二月三十一日止年度宣派每股人民幣8.0分)。於中期期間已宣派末期股息總額為人民幣242,195,000元(二零一四年：人民幣222,628,000元)。

於二零一五年八月十一日，本公司董事會宣派每股普通股人民幣1.8分(二零一四年：無)之特別股息。該特別股息金額為人民幣50,109,000元，已於截至二零一五年十二月三十一日止年度派付。

於報告期間結束後，董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股人民幣8.8分，惟須待股東於應屆股東大會批准方告作實。

10. 每股盈利

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：

二零一五年
人民幣千元

二零一四年
人民幣千元

盈利

就每股基本及攤薄盈利而言的盈利，

即本公司擁有人應佔年內溢利

812,160 809,392

二零一五年
千股

二零一四年
千股

股份數目

就每股基本盈利而言的普通股加權平均數

2,783,845 2,783,512

普通股潛在攤薄影響：

－購股權

— 59

就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數

2,783,845 2,783,571

該等已授出購股權對於計算截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利概無任何影響，蓋因購股權行使價高於本公司股份的平均市價。

計算截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，倘已授出購股權之行使價低於本公司股份之平均市價，則計入該等購股權之影響。

11. 貿易及其他應收款

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款	(a)	154,648	158,128
租金應收款項		29,671	39,584
其他應收款項	(b)	597,028	411,124
墊付承建商及供應商款項		156,259	57,505
因可能購買土地使用權而支付予相關當地政府及第三方之訂金		391,911	506,393
就購買可供出售物業已付訂金	(c)	–	300,000
其他稅項預付款		423,118	376,424
		<u>1,752,635</u>	<u>1,849,158</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至60日	77,820	71,910
61至180日	8,084	29,307
181至365日	16,265	16,417
1至2年	28,156	37,243
2至3年	21,668	–
超過3年	2,655	3,251
	<u>154,648</u>	<u>158,128</u>

附註：

- (a) 貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收物業買家之款項。物業按揭銷售的平均信貸期為60日。貿易應收款的減值乃根據參考過往違約經驗釐定之物業銷售之估計不可收回金額計提撥備。預售合約之代價將於物業的所有權證交付買家前全數收回。

於釐定貿易應收款之可收回性時，本集團會考慮自最初授出信貸的日期起計至報告期末止貿易應收款信貸質素的任何變動。

於二零一五年十二月三十一日，賬齡超過一年之應收款為人民幣52,479,000元(二零一四年：人民幣40,494,000元)已逾期但並無減值。本公司管理層認為，由於該等應收款的信貸質素並無重大變化，且根據過往記錄該等款額仍被視為可收回，因此不須就該等應收款計提減值撥備。由於客戶基數甚大且並無關連，故剩餘貿易應收款之信貸集中風險有限。

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，結餘主要包括就本公司的間接附屬公司廣州蘿奧房地產開發有限公司(「蘿奧房地產開發」)所進行物業項目而已付廣州市蘿崗區蘿崗街蘿崗社區經濟聯合社(「蘿崗社區經濟聯合社」)及廣州市頤境投資有限公司(「頤境投資」)的訂金人民幣100,000,000元(二零一四年：人民幣100,000,000元)。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，餘額人民幣300,000,000元為根據已訂協議(「該協議」)就可能收購的可供銷售在建物業項目而已付予法院的訂金。由於本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度終止該協議，有關款項已全數退還。

12. 貿易及其他應付款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款	3,586,159	2,651,337
其他應付款項	1,710,325	816,837
其他應付稅項	51,655	33,118
	<u>5,348,139</u>	<u>3,501,292</u>

貿易應付款主要包括尚未支付給物業發展項目分包商的款項及尚未支付採購建築材料的款項。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。管理層密切監察應付款項的支付，確保所有應付款項於信貸限期內支付。

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至60日	1,583,660	951,261
61至180日	569,042	392,202
181至365日	214,092	466,283
1至2年	372,161	612,029
2至3年	585,612	118,935
超過3年	261,592	110,627
	<u>3,586,159</u>	<u>2,651,337</u>

於二零一五年十二月三十一日，賬齡逾一年的貿易應付款結餘包括質量保證金人民幣528,405,000元(二零一四年：人民幣617,667,000元)，與合約價格5%至10%有關。

根據建築合約，質量保證金為免息，並將於完成物業開發起計1至3年後支付予分包商。

其他應付款項主要包括：

- (i) 應付本公司一間附屬公司蘿奧房地產開發的共同創辦公司頤境投資款項人民幣121,209,000元(二零一四年：人民幣340,691,000元)。由蘿奧房地產開發推出的物業項目已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內開始預售，而本集團已代表頤境投資收取預售所得款項。
- (ii) 人民幣598,000,000元(二零一四年：無)之結餘，為已收一幅土地之公開拍賣中的合作夥伴(獨立第三方)款項。該等款項在公開拍賣未成功時將悉數償還予獨立第三方。
- (iii) 奧園集團有限公司(「奧園集團」，本公司的全資附屬公司)與一名獨立第三方就一個物業發展項目訂立協議(「該協議」)。根據該協議，奧園集團將向獨立第三方分期支付物業發展項目總體營業額之20%(但不少於人民幣600,000,000元)以換取用於物業發展項目的地塊，因此，總體支付款項被視為所產生的土地成本。於二零一五年十二月三十一日，已支付人民幣50,000,000元，餘下人民幣250,000,000元及人民幣300,000,000元根據該協議規定的付款計劃分別分類為流動負債及非流動負債。

餘下的其他應付款項結餘主要指已收訂金、應付員工薪資、員工福利及經營開支。

末期股息

董事會建議向本公司股東派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣8.8分。倘建議於應屆股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)上獲得股東批准，建議末期股息將向於二零一六年五月二十七日名列本公司股東名冊的股東派發，合共約人民幣244,978,000元(二零一四年：末期股息每股人民幣8.7分)。

建議末期股息將以人民幣宣告並以港元支付。以港元支付的末期股息將根據二零一六年五月十八日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之平均中間匯率兌換成港元。末期股息預期將於二零一六年七月十四日支付。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一六年五月十八日舉行，二零一六年股東週年大會通告將適時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之方式寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- i) 為確定股東出席謹訂於二零一六年五月十八日舉行之二零一六年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一六年五月十三日起至二零一六年五月十八日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零一六年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零一六年五月十二日下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- ii) 為確定股東獲派發擬定末期股息之權利，自二零一六年五月二十五日起至二零一六年五月二十七日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為享有獲派發擬定末期股息之權利，所有過戶文件連同相關股票須於二零一六年五月二十四日下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

管理層討論及分析

業務回顧

一、中國物業市場

現時全球經濟呈現放緩及持續不穩。面對不明朗的經濟形勢，中國政府實施了一系列政策，使國民經濟運行保持在合理區間，結構調整取得新進展，民生持續改善。

在經濟增速下行和高庫存壓力下，政府更加重視房地產在促進消費和拉動投資方面的重要作用。中央和地方政府出台了一系列行業支持政策，挖掘房地產消費潛能，鼓勵需求入市，進而恢復並帶動投資信心。在多重政策支持下，市場需求大幅釋放，樓市總體回暖趨勢基本明確。從各城市來看，政策對一線及部分二線城市的作用較為明顯，房價已出現快速上漲勢頭，而三四線城市影響較小，庫存壓力仍然較大，部分城市後續去化動力不足，仍需進一步寬鬆政策助力。

二、本集團業務回顧

二零一五年是樓市政策從逐步放鬆向全面利好轉變的一年，政策的利好推動全國房地產市場銷售企穩復蘇。在這市場背景下，奧園繼續堅持『商住雙線發展』產品策略，深化「運動複合、教育複合、商業綜合體複合、健康養生複合、文化旅游複合、跨境電商複合」等多種複合地產開發模式，重點突出，全面改善，推進規範化運營，業務持續穩健發展。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團完成合同銷售總額達約人民幣151.7億元，較二零一四年全年大幅增長約24.2%。全年合同銷售面積約188.8萬平方米，同比上升約40.6%；平均售價每平方米人民幣8,037元，同比相若。其中，住宅物業與商業物業(主要包括商業性公寓、商鋪)的銷售佔比分別為68.9%和31.1%。

二零一五年我們的銷售貢獻主要來自以下項目：廣州奧園城市天地、悉尼海德公園130號、珠海奧園廣場、重慶奧園盤龍壹號、重慶奧園城市天地等。

按本集團主要項目劃分之合約銷售詳情如下：

項目	金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)
廣州奧園城市天地	1,251	70,663
悉尼海德公園130號	1,022	8,050
珠海奧園廣場	975	39,289
重慶奧園盤龍壹號	833	120,385
重慶奧園城市天地	816	120,008
株洲奧園廣場	777	46,352
中山奧園	670	144,745
廣州蘿崗奧園廣場	603	45,289
其他	8,224	1,292,765
合計	15,171	1,887,546

提高管理標準，改善運營效率

為適應新的房地產市場環境變化，本集團從設計，到工程、營銷、物業等各環節，強化管理標準，提高專業要求，以實現精細化管理，不斷提升公司運營效率。營銷方面，對銷售、定價、定位等方面進行了制度完善升級；研發方面，進行組織架構合理調整，開展設計與報建的專業培訓；工程方面，逐步升級整體質量管理體系，達至更高工程質量。

以人為本，提升物業服務質量

奧園物業團隊自組建成立以來，始終堅持以「真誠服務、貼心管家」的服務理念，對下屬各物業公司進行嚴格有效的指導和管理。二零一五年三月，廣州奧園物業有限公司順利通過了國家住房和城鄉建設部嚴格評審，成功獲批「國家一級資質物業服務企業」資格。

這是本集團自二零一三年取得房地產開發企業一級資質以來，又一個里程碑式的跨越。奧園物業團隊將以此為契機和新的起點，依托公司優秀的企業文化、先進的服務理念、成熟的管理經驗，堅定信心、開拓進取，以「客戶至上」為工作出發點，致力於為業主提供更加標準、專業、精細、便利的家居物業服務，助力集團地產開發和商業運營。

此外，在「構築健康生活」的品牌理念下，二零一五年十月成立了奧園樂運俱樂部。該俱樂部是以「悅運動，悅快樂」為宗旨，俱樂部活動內容包含但不限於跑步、步行、羽毛球、親子活動、舞蹈、慈善義工、親子活動等。於二零一五年十一月，樂運俱樂部的首場活動《奔跑吧！Run 2015！螢光夜跑活動》在廣州白雲山舉行。

三、土地儲備

二零一五年，本集團先後於澳洲悉尼、廣東珠海、廣州、佛山、廣西南寧等地共收購13塊優質商住項目。新增可開發建築面積約為249萬平方米。

於二零一五年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為1,333萬平方米，土地儲備的每平方米建築面積的平均成本約為人民幣1,556元，其中190萬平方米為已竣工物業，508萬平方米處於在建階段，635萬平方米為持續未來發展土地。

四、未來展望

二零一五年房地產政策堅持促消費、去庫存的總基調，供需兩端寬鬆政策頻出促進市場量價穩步回升，行業運行的政策環境顯著改善。二零一五年是奧園快速發展的一年，未來，奧園將繼續堅持『快速開發、快速銷售』的開發策略，『商住雙線』的產品策略，以具競爭力的成本，在具有高增長潛力的地區增加土地儲備，確保實現年度目標。

本集團將繼續加大產品研發，(i)提高產品競爭力；(ii)實現設計、工程、成本標準化提高成本優化能力；(iii)強化營銷運籌能力，提高品牌管理的系統性，達至有效提高庫存去化。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及經營酒店等獲得的其他收益。二零一五年，本集團的總營業額為人民幣9,572.4百萬元，較二零一四年之人民幣6,976.2百萬元增加人民幣2,596.2百萬元，上升37.2%。物業發展收益、經營酒店等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔97.1%、2.2%和0.7%。

二零一五年，本集團物業發展銷售收入為人民幣9,294.5百萬元，較二零一四年之人民幣6,803.0百萬元增加人民幣2,491.5百萬元，上升36.6%。所交付物業的總樓面面積較二零一四年之914,250平方米上升至1,018,009平方米，上升11.3%；平均售價由二零一四年之每平方米人民幣7,441元上升為每平方米人民幣9,130元，上升22.7%，主要是因為於二零一五年交付的物業主要集中在售價較高的廣州市。廣州市、重慶市、瀋陽市、中山市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為54%、15%、5%、5%和21%。

二零一五年物業發展收入，按產品類別劃分如下：

產品	已售及交付	
	收入 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)
住宅性公寓	3,783.5	706.6
商業性公寓	3,564.4	202.4
商鋪及其他	1,837.4	95.3
低密度住宅	109.2	13.7
總計	<u>9,294.5</u>	<u>1,018.0</u>

毛利及毛利率

二零一五年，本集團毛利為人民幣2,646.3百萬元，較二零一四年之人民幣2,067.4百萬元上升28.0%。雖然物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一四年之每平方米人民幣7,441元上升為每平方米人民幣9,130元，但毛利率下降至27.6%，主要是由於物業開發成本的上漲所致。

其他收入、收益及虧損

二零一五年，本集團的其他收入、收益及虧損由二零一四年之淨收益人民幣109.6百萬元下降219.5%，錄得淨虧損人民幣131.0百萬元，主要包含匯兌損失人民幣277.5百萬元，利息收入人民幣101.0百萬元，其他收入人民幣45.5百萬元。

銷售及行政開支

二零一五年，本集團銷售及分銷開支總額為人民幣488.5百萬元，較二零一四年之人民幣379.3百萬元上升28.8%，銷售及分銷開支的上升主要是由於本集團本年預售的物業數目增加帶動本年合約銷售額的上升，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。行政開支總額為人民幣401.7百萬元，較二零一四年之人民幣390.6百萬元上升2.8%。

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。實際稅率為51.8%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是其中包括土地增值稅為人民幣371.8百萬元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一五年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣812.2百萬元，較二零一四年之人民幣809.4百萬元上升0.4%。年內的核心純利(不包括除稅後的投資物業公平值收益及非經常性收入及虧損)為人民幣951.1百萬元。

財務狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣48,826.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣36,785.8百萬元)，負債總額約為人民幣37,251.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣27,751.7百萬元)。

於二零一五年十二月三十一日，流動比率為1.9(二零一四年十二月三十一日：1.6)。

財務資源及流動資金

二零一五年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行借款以及發行美元優先票據及人民幣公司債券所籌得的現金款項，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。

本集團預期未來一年的主要資金來源是業務經營收入及借款，因此本集團會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

於二零一五年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣7,769.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣4,852.3百萬元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣1,266.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,065.0百萬元)。該筆款項僅限於用來獲取銀行貸款。

於二零一五年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額為人民幣9,035.7百萬元，其中98.0%以人民幣計值，2.0%以其他貨幣(主要是港元、美元及澳元)計值。

於二零一五年，本集團合同銷售之現金回款率(二零一五年收到的銷售款項總額除以年合同銷售金額)約為82%。

借款、優先票據、公司債券及淨負債比率

銀行借款、優先票據及公司債券

於二零一五年十二月三十一日，本集團借款約為人民幣7,373.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣8,240.3百萬元)，優先票據及公司債券約為人民幣8,924.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,257.0百萬元)。其中：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元
還款年期		
1年以內	2,570.3	4,464.1
1年以上但未超過2年	4,199.3	2,127.4
2年以上但未超過5年	9,498.6	4,858.1
超過5年	29.5	47.7
	<u>16,297.7</u>	<u>11,497.3</u>

本集團大部分借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一五年，借款、優先票據及公司債券的實際利率為9.5%，較二零一四年之10.2%低。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。

於二零一五年四月及五月，本集團成功在境外分別發行1億美元及2.5億美元的3年期優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一五年七月及十月，本集團成功在境內分別發行24億人民幣及15億人民幣的3年期公司債券，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣26,721.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣21,902.9百萬元)，其中約人民幣10,912.7百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,859.6百萬元)之額度尚未動用。

淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(借款、優先票據及公司債券總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為62.7%，本集團已實施若干貸款管理政策，其中主要包括密切監控資產負債率以及淨負債比率變動，並在價格機會良好的情況下優化銀行信貸結構。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣9,239.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣8,693.7百萬元)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。於二零一五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。

承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本及土地款約為人民幣10,312.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,147.4百萬元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項以及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、以美元計值的優先票據及以港元、美元及澳元計值的銀行貸款外，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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團將約為人民幣9,444.5百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣8,495.4百萬元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業及受限制銀行存款抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

報告期後事項

於二零一六年一月十五日，本集團透過公開拍賣訂立協議收購一幅位於中國寧都的土地，代價為人民幣63,000,000元。本集團已支付人民幣31,000,000元的代價。位於寧都的土地被指定作為商業及住宅銷售。

於二零一六年二月四日，本集團發行四年期人民幣500,000,000元私募境內公司債券(「二零一六年私募公司債券」)。二零一六年私募公司債券由本公司提供抵押，按7.9%之年利率計息，並自二零一七年二月二日起須每年支付利息。所得款項將用於就本集團的若干現行債項再融資及用作一般營運資金用途。除非債券持有人提早將債券售回予奧園集團，否則二零一六年私募公司債券將於二零二零年二月二日到期。奧園集團有權於二零一九年二月二日(第二個利息償還日前20日)調整利率。於作出調整後，在自二零一九年二月二日起計三個工作日內，債券持有人可按照期權按本金額面值將二零一六年私募公司債券全部或部分售回予奧園集團。

於二零一六年二月十一日，本公司已按贖回價(相等於其本金額106.93750%連同所有應計及未付利息)贖回本金總額112,500,000美元的二零一二年票據及二零一三年票據，佔所有剩餘尚未償還的本金額225,000,000美元之全部。

僱傭及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱有3,761名僱員(二零一四年十二月三十一日：2,994名僱員)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。依照有關法律法規，本集團為合資格僱員就中國社保及香港強制性公積金計劃供款，亦在中國提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於二零一五年十一月二十三日，本公司按相等於本金額之106.93750%另加應計未付利息的贖回價贖回本金總額112,500,000美元，相當於其全部於二零一七年到期的優先票據之50%。

除於上文披露外，於二零一五年，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

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，董事確認本公司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。

審核委員會

本公司審核委員會由張國強先生(主席)、徐景輝先生及胡江先生組成。審核委員會連同管理層已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行就初步公告所載本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數字進行比較，結果為相符。由於德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行不對初步公告發出任何核證。

企業管治

董事會定期審閱本公司企業管治常規以確保常規持續符合上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之規定。本集團已應用企業管治守則的原則。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治的守則條文。

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」)作為其董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則已於本公司各董事首次獲委任及標準守則不時經修訂或重列時寄發予彼等。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

刊發末期業績及年報

本業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aoyuan.com.cn)。載有聯交所規定之所有資料的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、鍾平女士及馬軍先生；本公司非執行董事為楊忠先生；及本公司獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零一六年三月七日