

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而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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

- 二零一七年合同銷售額約為人民幣455.90億元，同比增加78.1%。二零一二年至二零一七年年複合增長率達54.1%。
- 營業額約為人民幣191.15億元，同比增長61.6%。
- 毛利同比增長56.0%至約人民幣51.11億元，毛利率為26.7%。
- 淨利潤約為人民幣19.52億元，同比增長93.9%；淨利潤率為10.2%。每股基本盈利為人民幣61.35分。
- 核心淨利潤（淨利潤扣除投資性物業公平值收益、匯兌損益、提前贖回優先票據虧損等非經常性損益及其對應的稅金）約人民幣18.89億元，同比增長54.5%。
- 於二零一七年十二月三十一日，總銀行結餘及現金約人民幣265.40億元，淨負債率為51.0%。
- 建議派發末期股息每股人民幣25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」）截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
營業額	3	19,115,255	11,827,268
銷售成本		(14,003,778)	(8,550,184)
毛利		5,111,477	3,277,084
其他收入、收益及虧損	5	291,823	(230,817)
投資物業公平值變動		336,543	309,527
出售附屬公司（虧損）收益		(4,201)	385
銷售及分銷開支		(926,166)	(592,275)
行政開支		(799,638)	(489,359)
應佔合營企業業績		(116,390)	(32,137)
應佔聯營公司業績		3	—
融資成本	6	(267,859)	(157,419)
除稅前溢利	7	3,625,592	2,084,989
所得稅開支	8	(1,673,640)	(1,078,381)
年度溢利		1,951,952	1,006,608
其他全面收益（開支）			
可能重新分類為損益的項目			
可供出售投資的公平值收益淨額，			
扣除所得稅		19,062	2,803
重新分類為損益之出售可供出售投資的收益		(21,865)	—
換算海外業務的匯兌差額		6,593	26,911
		3,790	29,714
年度溢利及全面收益總額		1,955,742	1,036,322
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司擁有人		1,639,928	880,962
— 非控股權益		312,024	125,646
		1,951,952	1,006,608
以下人士應佔年度溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		1,641,946	902,664
— 非控股權益		313,796	133,658
		1,955,742	1,036,322
每股盈利			
基本（人民幣分）	10	61.35	32.30
攤薄（人民幣分）	10	61.28	32.30

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		718,995	505,983
預付租賃款項		80,735	14,939
投資物業		6,360,204	5,424,507
商譽		28,755	1,602
無形資產		4,698	2,956
於合營企業的權益		43,749	163,790
於聯營公司的權益		170,003	–
可供出售投資		–	9,707
遞延稅項資產		305,272	183,279
收購附屬公司已付訂金		928,222	130,000
收購一間合營企業已付訂金		39,229	–
收購物業、廠房及設備已付訂金		278,367	–
應收一間附屬公司非控股股東款項		92,383	–
應收一間合營企業款項		152,029	152,009
貿易及其他應收款	11	492,996	–
		9,695,637	6,588,772
流動資產			
可供銷售物業		77,069,025	43,486,574
存貨		138,227	26,481
貿易及其他應收款	11	7,407,313	3,604,457
收購土地使用權及物業開發項目已付訂金		1,114,490	147,053
應收附屬公司非控股股東款項		1,579,937	364,823
應收關連公司款項		71,381	98,206
應收合營企業款項		868,846	386,350
應收聯營公司款項		73,525	–
指定為按公平值計入損益的金融資產		200,000	–
可收回稅金		1,040,960	616,404
預付租賃款項		2,080	435
衍生金融工具		4,377	142,402
受限制銀行存款		1,770,880	485,578
銀行結餘及現金		24,769,183	10,470,878
		116,110,224	59,829,641
流動負債			
貿易及其他應付款	12	14,579,493	6,794,500
銷售物業已收按金		34,760,145	20,523,884
應付附屬公司非控股股東款項		609,591	163,098
應付合營企業款項		227,332	132,819
應付一間聯營公司款項		20	–
來自附屬公司非控股股東的貸款		632,180	–
稅項負債		3,171,912	2,592,685
銀行及其他借款		13,371,376	2,997,390
優先票據及債券		7,118,223	1,508,498
撥備		1,102,882	1,429,723
		75,573,154	36,142,597
流動資產淨值		40,537,070	23,687,044
總資產減流動負債		50,232,707	30,275,816

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	12	1,042,259	—
銀行及其他借款		14,422,940	3,795,392
來自附屬公司非控股股東的貸款		1,492,800	1,187,400
遞延稅項負債		691,196	582,560
優先票據及債券		5,457,222	10,079,171
		<u>23,106,417</u>	<u>15,644,523</u>
淨資產		<u>27,126,290</u>	<u>14,631,293</u>
資本及儲備			
股本		25,333	25,292
儲備		10,129,703	8,892,801
本公司擁有人應佔權益		10,155,036	8,918,093
非控股權益		16,971,254	5,713,200
		<u>27,126,290</u>	<u>14,631,293</u>

截至二零一七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. 採用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及對準則的修訂

於本年度，本集團首次應用下列由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）所頒佈國際財務報告準則修訂。

國際會計準則第7號之修訂	披露措施
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
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則於二零一四年至二零一六年週期的年度改

於本年度應用上述對國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或於綜合財務報表載列的披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及對準則的修訂。

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15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
國際財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號之修訂	應用國際財務報告準則第9號「金融工具」與國際財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
國際財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ²
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 ³
國際會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或支付 ²
國際會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
國際會計準則第28號之修訂	國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進的一部份 ¹
國際會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則於二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

3. 營業額

本集團主要於中華人民共和國（「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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銷售物業	17,960,391	11,239,878
租金收入	119,032	73,013
酒店、物業管理服務收入及銷售貨物	1,035,832	514,377
	<u>19,115,255</u>	<u>11,827,268</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、提供物業管理服務及銷售貨物

在達成本集團可呈報分部時並無合併經營分部。

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：

	截至二零一七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	<u>17,960,391</u>	<u>119,032</u>	<u>1,035,832</u>	<u>19,115,255</u>
分部溢利	<u>3,117,062</u>	<u>325,864</u>	<u>384,784</u>	3,827,710
其他收入、收益及虧損				291,823
出售附屬公司虧損				(4,201)
未分配企業開支				(105,494)
應佔合營企業業績				(116,390)
應佔聯營公司業績				3
融資成本				(267,859)
除稅前溢利				<u>3,625,592</u>

截至二零一六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	11,239,878	73,013	514,377	11,827,268
分部溢利(虧損)	2,303,043	354,999	(71,295)	2,586,747
其他收入、收益及虧損				(230,817)
出售一間附屬公司收益				385
未分配公司開支				(81,770)
應佔合營企業業績				(32,137)
融資成本				(157,419)
除稅前溢利				2,084,989

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、其他收入、收益及虧損、融資成本、應佔聯營公司和合營企業業績及出售附屬公司（虧損）收益。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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業發展	89,105,766	47,750,943
物業投資	6,399,989	5,459,173
其他	699,561	419,596
分部資產總值	96,205,316	53,629,712
未分配資產：		
於合營企業的權益	43,749	163,790
於聯營公司的權益	170,003	—
可供出售投資	—	9,707
遞延稅項資產	305,272	183,279
應收合營企業款項	1,020,875	538,359
應收聯營公司款項	73,525	—
可收回稅金	1,040,960	616,404
指定為按公平值計入損益的金融資產	200,000	—
衍生金融工具	4,377	142,402
受限制銀行存款	1,770,880	485,578
銀行結餘及現金	24,769,183	10,470,878
其他	201,721	178,304
綜合資產	125,805,861	66,418,413

分部負債

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業發展	53,868,630	29,754,635
物業投資	53,873	73,383
其他	296,847	270,587
分部負債總額	54,219,350	30,098,605
未分配負債：		
銀行及其他借款	27,794,316	6,792,782
優先票據及債券	12,575,445	11,587,669
應付合營企業款項	227,332	132,819
應付一間聯營公司款項	20	—
稅項負債	3,171,912	2,592,685
遞延稅項負債	691,196	582,560
綜合負債	98,679,571	51,787,120

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至可報告及營運分部，惟於聯營公司及合營企業權益、可供出售投資、指定為按公平值計入損益的金融資產、遞延稅項資產、應收合營企業及一間聯營公司款項、可收回稅金、衍生金融工具、受限制銀行存款，銀行結餘及現金及其他不屬於各自分部的資產外。
- 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合營企業及一間聯營公司款項、稅項負債、銀行及其他借款、優先票據及債券、遞延稅項負債及其他負債除外。

其他分部資料

	截至二零一七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	43,966	—	50,495	29,931	124,392
投資物業添置	—	647,993	—	—	647,993
物業、廠房及設備折舊	26,736	—	21,492	5,100	53,328
無形資產攤銷					
(包含在行政開支中)	—	—	656	—	656
預付租賃付款撥回	—	—	478	—	478
出售物業、廠房及設備虧損	3,246	—	913	—	4,159
投資物業公平值變動	—	336,543	—	—	336,543

截至二零一六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	15,241	–	25,054	2,226	42,521
投資物業添置	–	660,707	–	–	660,707
物業、廠房及設備折舊	21,801	–	14,529	5,340	41,670
無形資產攤銷	–	–	129	–	129
預付租賃付款撥回	–	–	435	–	435
出售物業、廠房及設備虧損	737	–	42	323	1,102
投資物業公平值變動	–	309,527	–	–	309,527

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

於截至二零一七年及二零一六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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他收入、收益及虧損包括：		
匯兌收益（虧損）	407,402	(472,358)
衍生金融工具公平值變動（虧損）收益	(78,484)	142,402
出售可供出售投資收益	29,153	11,919
提早贖回優先票據虧損	(198,808)	–
銀行利息收入	75,130	54,458
其他利息收入	19,681	4,313
政府補貼	2,894	7,500
其他（附註）	34,855	20,949
	291,823	(230,817)

附註： 其他主要指包括已撥訂款項

6. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	1,024,337	670,224
來自附屬公司非控股股東的貸款	134,732	111,856
優先票據及債券	916,077	942,256
其他應付款	25,105	—
其他	34,804	47,103
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	2,135,055	1,771,439
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(1,848,773)	(1,602,043)
已就在建投資物業資本化的金額	(18,423)	(11,977)
	<hr/>	<hr/>
	267,859	157,419
	<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6.52%（二零一六年：8.49%）計算。

7. 除稅前溢利

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	4,800	4,380
董事酬金	12,734	13,004
員工薪金	763,943	402,028
退休福利計劃供款	34,423	21,664
以股份為基礎的付款	1,100	376
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	812,200	437,072
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(166,511)	(86,404)
	<hr/>	<hr/>
	645,689	350,668
	<hr/>	<hr/>
確認為開支的存貨成本	13,857,771	8,305,628
預售租賃付款撥回	479	435
物業、廠房及設備折舊	53,328	41,670
無形資產攤銷（包含在行政開支中）	656	129
出售物業、廠房及設備虧損	4,159	1,102
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	38,686	34,087
	<hr/>	<hr/>
與投資物業有關的總租金收入	(119,032)	(73,013)
減：就於年內產生租金收入的 投資物業的直接經營開支	33,778	21,406
	<hr/>	<hr/>
	(85,254)	(51,607)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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」）	972,040	515,117
土地增值稅（「土地增值稅」）	727,997	420,931
其他司法權區	206	—
	<u>1,700,243</u>	<u>936,048</u>
遞延稅項		
中國	(16,600)	142,333
其他司法權區	(10,003)	—
	<u>(26,603)</u>	<u>—</u>
年內所得稅開支	<u><u>1,673,640</u></u>	<u><u>1,078,381</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。

由於本集團之收入並非源自香港，因此並無於綜合財務報表內就香港利得稅做出撥備。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%（二零一六年：30%）。由於該兩個年度內並無於澳大利亞產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表內作出稅項撥備。

根據加拿大稅法，在加拿大註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為26.5%（二零一六年：不適用）。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	<u><u>3,625,592</u></u>	<u><u>2,084,989</u></u>
按本地稅率25%計算的稅項支出	906,398	521,247
應佔合營企業及聯營公司業績的稅務影響	29,098	8,034
不可扣稅開支的稅務影響	203,345	162,284
毋須課稅收入的稅務影響	(170,062)	(2,267)
未確認稅項虧損的稅務影響	113,471	50,274
動用先前未確認稅項虧損	(10,211)	(14,559)
土地增值稅撥備	727,997	420,931
土地增值稅的稅務影響	(181,999)	(105,233)
重估投資物業的土地增值稅的遞延稅項影響	57,944	38,920
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	(2,341)	(1,250)
年內所得稅開支	<u><u>1,673,640</u></u>	<u><u>1,078,381</u></u>

9. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
股息，確認為年內分派：		
二零一六年末期－每股人民幣9.7分 (二零一六年：二零一五年末期股息人民幣8.8分)	259,143	244,978
二零一六年特別股息－每股人民幣5.3分 (二零一六年：無)	141,593	—
	<u>400,736</u>	<u>244,978</u>

於報告期間結束後，計及於報告日期已發行的2,679,071,354普通股，董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣25分（合共約人民幣669,768,000元），惟須待本公司股東於應屆股東週年大會批准方告作實。報告期末後建議派付的末期股息並無於本綜合財務報表確認為負債。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	<u>1,639,928</u>	<u>880,962</u>
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股份數目		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	2,673,106	2,727,595
普通股潛在攤薄影響 － 購股權	<u>3,086</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>2,676,192</u>	<u>2,727,595</u>

該等已授出購股權對於計算截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利概無任何影響，乃因購股權行使價高於本公司股份的平均市價。

11. 貿易及其他應收款

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款	(a)	444,556	244,018
租金應收款項	(b)	36,878	34,062
其他應收款項		3,723,496	1,402,205
抵押按金		479,992	363,054
墊付承建商及供應商款項		605,700	213,637
因可能購買土地使用權及物業開發項目 已付訂金		1,079,379	536,171
其他稅項預付款		1,530,308	811,310
		<u>7,900,309</u>	<u>3,604,457</u>
作聲譽分析目的：			
非流動資產		492,996	—
流動資產		7,407,313	3,604,457
		<u>7,900,309</u>	<u>3,604,457</u>

附註：

- (a) 出售物業的代價由買方根據相關買賣協議的條款支付。

根據相關物業服務協議的條款收取管理費和服務費，通常為向居民發出通知單後的30天至1年內。物業運營服務的每位客戶均有指定的信用額度。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至60日	248,545	126,437
61至180日	47,737	18,302
181至365日	45,342	22,969
1至2年	33,628	34,533
2至3年	33,496	19,659
超過3年	35,808	22,118
	<u>444,556</u>	<u>244,018</u>

貿易應收款主要指應收物業買家的款項人民幣277,473,000元（二零一六年：人民幣171,392,000元）及就客戶購買貨物應收客戶及就物業管理服務應收租戶的款項人民幣167,083,000元（二零一六年：人民幣72,626,000元）。

有關購買貨物的批發客戶付款條款主要為賒銷。該等批發客戶獲提供自發出發票日期起0至60天的信貸期。零售客戶並無獲授信貸期。

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。

於二零一七年十二月三十一日，賬齡超過一年之應收款為人民幣102,932,000元（二零一六年：人民幣76,310,000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。

(b) 應收租戶的租金須於提呈付款通知書時支付。

12. 貿易及其他應付款

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款	(a)	7,294,500	4,568,181
其他應付款項		2,771,313	1,927,635
應付項目代價		3,070,260	—
應付收購對價		2,070,842	218,000
其他應付稅項		414,837	80,684
		<u>15,621,752</u>	<u>6,794,500</u>
作聲譽分析目的			
非流動負債		1,042,259	—
流動負債		<u>14,579,493</u>	<u>6,794,500</u>
		<u>15,621,752</u>	<u>6,794,500</u>

(a) 以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至60日	3,215,299	1,753,004
61至180日	1,502,680	955,048
181至365日	1,709,756	482,286
1至2年	440,636	600,527
2至3年	122,311	366,545
超過3年	303,818	410,771
	<u>7,294,500</u>	<u>4,568,181</u>

於二零一七年十二月三十一日，賬齡逾一年的貿易應付款結餘包括應付物業發展項目分包商的質量保證金人民幣495,814,000元（二零一六年：人民幣492,312,000元），約佔合約價格之5%至10%。

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。

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。

末期股息

董事會建議向本公司股東派發截至二零一七年十二月三十一日止年度每股普通股人民幣25分（二零一六年：末期股息人民幣9.7分及特別股息人民幣5.3分）之末期股息（「擬定末期股息」）。倘擬定末期股息於應屆股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）上獲得本公司股東批准，擬定末期股息將向於二零一八年六月八日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派發，擬定末期股息之總額約為人民幣669,768,000元。

擬定末期股息將以人民幣宣告並以港元支付。以港元支付的擬定末期股息將根據二零一八年五月二十九日（星期二）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。擬定末期股息預期將於二零一八年七月十三日（星期五）支付。

股東週年大會

二零一八年股東週年大會將於二零一八年五月二十九日（星期二）舉行，二零一八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（「聯交所」）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二零一八年五月二十九日（星期二）舉行之二零一八年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一八年五月二十二日（星期二）起至二零一八年五月二十九日（星期二）止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零一八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二零一八年五月二十一日（星期一）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；及
- ii) 為確定股東獲派發擬定股息之權利，自二零一八年六月六日（星期三）起至二零一八年六月八日（星期五）止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶。為享有獲派發擬定股息之權利，所有過戶文件連同相關股票須於二零一八年六月五日（星期二）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

二零一七年，世界經濟迎來逐步向好局面。全球經濟增速和增長預期提升，發達經濟體經濟增長勢頭良好，新興市場和發展中經濟體增速企穩回升。中國經濟也延續著穩中向好的發展態勢，並且展現出更強的韌性。

二零一七年，房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，從傳統的需求端抑制向供給側增加進行轉變，同時短期調控與長效機制的銜接更為緊密，大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。房地產市場趨於穩定，行業集中度持續提升，企業發展格局發生新變化，品牌房企業績再創新高，市場佔有率快速提升，行業規模效應不斷發酵。

二、本集團業務回顧

二零一七年，本集團順應市場變化，採取積極的投資策略和靈活的銷售策略，取得了良好的銷售業績，繼續展現出強勁穩健的發展勢頭。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團完成合同銷售總額達約人民幣455.90億元，較二零一六年全年大幅增長約78.1%。全年合同銷售面積約449萬平方米，同比上升約50.6%；平均售價每平方米人民幣10,158元，同比增加18.2%。來自粵港澳大灣區城市貢獻合同銷售約人民幣242.80億元，約佔總合同銷售的53%，表現出色。

按本集團主要項目劃分之合同銷售詳情如下：

項目	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)
深圳奧園翡翠東灣	3,056	101,700
深圳奧園峰薈	2,378	96,900
廣州奧園蓮峰聖境	1,496	88,800
珠海奧園廣場	1,485	79,200
成都成華奧園廣場	1,455	105,700
佛山奧園觀湖尚居	1,278	104,400
佛山奧園一號	1,266	81,400
重慶奧園越時代	1,200	159,400
韶關奧園	1,183	206,300
悉尼項目	1,155	23,600
南寧奧園永和府	1,086	102,200
其他	28,552	3,337,900
合計	45,590	4,487, 500

不斷跨越，綜合實力再次提升

三月，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位聯合舉辦的「2017中國房地產百強企業研究成果發佈會暨第十四屆中國房地產百強企業家峰會」在北京隆重舉辦。憑藉出色的經營業績、穩健的財務狀況以及不斷提升的企業品牌影響力，奧園集團獲得「2017中國房地產百強企業」第28名，排名較二零一六年再次提升。

九月，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合主辦的「2017中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十四屆中國房地產品牌發展高峰論壇」在北京隆重召開。憑藉較高的品牌價值，奧園集團被評選為「2017中國房地產公司品牌價值TOP20」第17名，品牌價值達到72.65億元，排名較二零一六年再次提升。

南北呼應，文旅「產業+」模式初顯成效

二零一七年，文旅集團相繼與安徽黃山許村（富資裡）古鎮及上海松江雅園酒店兩大項目實現強強聯合，加速在華東區域的產業佈局並高效推進。八月，奧園英德心花小鎮全面開工，核心茶文化體驗、喀斯特地貌溫泉注入奧園文旅DNA，鑄造奧園文旅經典模具。同時，奧園文旅與萬豪喜來登酒店集團及希爾頓酒店集團成為戰略合作夥伴，其中廣東清遠英德希爾頓逸林溫泉度假酒店將於二零一八年十二月試業，廣州奧園喜來登酒店將於二零一九年六月正式開業，這兩家國際五星酒店品牌的引入奠定了奧園文旅接軌國際的堅實基礎。

完善佈局「大健康」戰略初顯成效

奧園健康生活集團主營商業運營、物業管理及健康產業三大核心業務。奧園商管運營的奧園廣場品牌影響力和運營能力持續提升。重慶盤龍奧園廣場、江門奧園廣場、韶關奧園文化旅遊城、五華奧園廣場盛大開業，在營項目達8個。奧園商管品牌在輕資產輸出管理方面也卓有成效，已在佛山惠州、唐山、懷化、巴中等全國多地連獲碩果。奧園物業2017年在管項目逾百個，榮獲「2017中國物業服務百強企業」第19名，並成功取得中華人民共和國物業服務企業一級資質；奧園大健康依託社區和商圈，踐行「健康中國」國家戰略，形成以社區醫療、社區養老、社區醫美、線上就醫平臺、中醫特色醫療旅遊項目等業務為一體的綜合大型健康產業群。

三、土地儲備

優質土地獲取是公司跨越式發展的先決條件。本集團堅持城市佈局戰略，選擇合適的投資區域，始終秉持複合開發理念，堅持區域深耕，積極拓展商住需求大、市場限制相對較少的區域。二零一七年，本集團先後共收購58塊優質商住項目，新增可開發建築面積約為1,286萬平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣2,446元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為2,487萬平方米，土地儲備的每平方米建築面積的平均成本約為人民幣2,131元，其中256萬平方米為已竣工物業，901萬平方米處於在建階段，1,330萬平方米為持續未來發展土地。

四、未來展望

二零一八年，中國經濟增長向好趨勢不變。而去年年底閉幕的中央經濟工作會議提出「加快建立多主體供應、多管道保障、租購並舉的住房制度，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。

為房地產市場穩定建立更穩固的基礎。對於開發企業來說，一方面要繼續把握增量市場空間，深耕重點都市圈及城市群，關注不同城市發展進程，把握重點和潛力城市發展規律，擴大自身規模。另一方面，堅持做剛需產品，順應形勢，同時通過業務模式和服務方式的變革和創新，保持企業持續穩健發展，為企業可持續發展提供長期驅動力。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零一七年，本集團的總營業額約為人民幣191.15億元，較二零一六年之約人民幣118.27億元增加約人民幣72.88億元，上升61.6%。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94.0%、5.4%和0.6%。

二零一七年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣179.60億元，較二零一六年之約人民幣112.40億元增加約人民幣67.20億元，上升59.8%。所交付物業的總樓面面積較二零一六年之161萬平方米上升至243萬平方米，上升50.9%；平均售價由二零一六年之每平方米約人民幣6,993元上升至每平方米約人民幣7,397元，上升5.8%，主要是因為於二零一七年交付的物業中佔比最高的住宅性公寓每平方米平均售價由二零一六年約人民幣5,721元上升至約人民幣6,224元。

二零一七年物業發展收入，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	12,596	2,024
商業性公寓	953	109
商舖及其他	3,830	241
低密度住宅	581	54
總計	17,960	2,428

毛利及毛利率

二零一七年，本集團毛利為約人民幣51.11億元，較二零一六年之約人民幣32.77億元上升56.0%。雖然物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一六年之每平方米約人民幣6,993元上升至每平方米約人民幣7,397元，毛利率為26.7%，主要是由於物業開發成本的上漲以及商舖和商業性公寓確認收入所佔比例有所下降所致。

其他收入、收益及虧損

二零一七年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收益約人民幣2.92億元，主要包含匯兌收益約人民幣4.07億元，利息收入約人民幣0.95億元，提前贖回優先票據虧損約人民幣1.99億元，衍生金融工具公平值變動虧損約人民幣0.78億元及其他收入約人民幣0.67億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零一七年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣9.26億元，較二零一六年之約人民幣5.92億元上升56.4%，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。行政開支總額約為人民幣8.00億元，較二零一六年之約人民幣4.89億元上升63.6%。

稅項

所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。實際稅率為46.2%，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約為人民幣7.28億元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一七年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣16.40億元，較二零一六年之約人民幣8.81億元上升86.2%。年內的核心淨利潤（不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益、提前贖回優先票據虧損等非經常性損益及其對應的稅金）約為人民幣18.89億元。

財務狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣1,258.06億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣664.18億元），負債總額約為人民幣986.80億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣517.87億元）。

於二零一七年十二月三十一日，流動比率為1.5（二零一六年十二月三十一日：1.7）。

財務資源及流動資金

二零一七年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行及其他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

於二零一七年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣247.69億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣104.71億元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣17.71億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣4.86億元）。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零一七年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣265.40億元，其中98.4%以人民幣計值，1.6%以其他貨幣（主要是港元、美元、澳元及加元）計值。

於二零一七年，本集團合同銷售之現金回款率（二零一七年收到的銷售款項總額除以年合同銷售金額）約為80%。

借款、優先票據、公司債券及淨負債比率

借款、優先票據及公司債券

於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣277.95億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣67.93億元），優先票據及公司債券約為人民幣125.75億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣115.88億元）。其中：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
還款年期		
按需要時償還	2,325	811
1年以內	18,165	3,695
1年以上但未超過2年	10,741	6,634
2年以上但未超過5年	9,139	7,230
超過5年	—	11
	40,370	18,381

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。於二零一七年十二月三十一日，借款、優先票據及公司債券的實際利率為7.2%，較二零一六年之8.1%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。

於二零一七年一月，本集團成功在境外發行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。

於二零一七年九月，本集團成功在境外發行2.5億美元的5年期優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣518.93億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣270.51億元），其中約人民幣169.01億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣132.50億元）之額度尚未動用。

淨負債比率

淨負債比率按借款淨額（銀行及其他借款、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。於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為51.0%，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款及合營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣310.92億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣215.84億元）而承擔以下或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還尚未償還的按揭銀行貸款及貸款應計利息時，償還尚未償還的按揭銀行貸款。董事認為，由於違約率較低，財務擔保合約於首次確認時的公平值並不重大，因此並無作出撥備。

本集團已就銀行授予株洲金業、株洲奧園及德港健的銀行融資提供擔保。董事認為，擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。此外，由於違約風險較低，因此於報告期末並無就擔保合約確認撥備。

承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、土地款、附屬公司及合營企業收購款及購買固定資產款項約為人民幣181.82億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣112.27億元）。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美元及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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已訂立若干外幣遠期合約，以將外匯風險淨額維持在適當水平。管理層密切監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團將約為人民幣165.46億元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣59.50億元）之持作可供銷售物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項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

於二零一八年三月十三日，本公司與南洋商業銀行有限公司、恆生銀行有限公司及中國民生銀行股份有限公司香港分行（統稱為「貸款人」）訂立一份三年期貸款協議，據此，貸款人向本公司授出約16億港元的有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，港元信貸融資及美元信貸融資的年利率分別為HIBOR加3.95%及LIBOR加3.95%。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱有7,211名僱員（二零一六年十二月三十一日：4,460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

於截至二零一七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，董事會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二零一七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二零一七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。

企業管治守則

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（「企業管治守則」）之規定。本集團已應用企業管治守則的原則。截至二零一七年十二月三十一日止年度，除下述者外，本公司已遵守企業管治的守則條文：

根據守則條文第F.1.2條，公司秘書的任免須以實質召開董事會會議（而非以書面決議案方式）處理。於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間，於二零一七年一月十八日及二零一七年五月十八日之更改公司秘書安排，已分別獲董事會透過書面決議案批准，全體董事均已充分考慮該等議案及並無於實體會議上提出需進一步討論的問題。然而，董事會藉機會分別於二零一七年三月十日及二零一七年八月十六日舉行的會議上審閱及重新確認公司秘書安排。

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，彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

刊發全年業績公告及年報

本全年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)。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零一七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；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，二零一八年三月十四日