

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)

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公告

### 摘要

- 於二零一三年奧園取得令人鼓舞的成績。本集團於二零一三年的未經審核合約銷售額為人民幣100.4億元，總銷售面積約為1,072,000平方米，較二零一二年大幅增加約91%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團實現經調高後的人民幣85億元全年合約銷售目標的118%。
- 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的確認收入為人民幣5,729.3百萬元，較二零一二年大幅上升人民幣1,786.1百萬元，升幅45.3%。二零一三年毛利增長48.2%至人民幣1,758.6百萬元，毛利率亦增加至30.7%。
- 本集團的二零一三年年度淨利潤達人民幣752.1百萬元，而二零一三年年度核心純利(不包括除稅後投資物業公平值收益及非經常性收益)約為人民幣672.9百萬元，較二零一二年大幅增長約344.1%。二零一三年的每股基本盈利為人民幣27.42分。
- 於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行存款餘額為人民幣4,711.6百萬元，淨負債比率為64.0%。本集團於二零一四年一月成功發行新的300百萬美元優先票據。
- 二零一三年成功包括在重慶、佛山及廣州等收購土地後，奧園於二零一三年十二月三十一日的土地儲備增至11.18百萬平方米總建築面積，平均土地成本約為每平方米人民幣1,090元。
- 建議每股人民幣8.0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」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	3	5,729,267	3,943,205
銷售成本		(3,970,717)	(2,756,665)
毛利		1,758,550	1,186,540
其他收入及收益	5	115,034	102,138
物業、廠房及設備減值虧損		–	(125,000)
投資物業公平值變動		84,991	183,310
出售一間合營企業之收益		–	858,179
應佔一間合營企業業績		(75)	(7,404)
出售一間附屬公司之收益		20,682	–
銷售及分銷成本		(319,168)	(236,736)
行政開支		(350,885)	(369,840)
融資成本	6	(44,048)	(66,006)
除稅前溢利	7	1,265,081	1,525,181
所得稅開支	8	(512,945)	(592,537)
年度溢利及全面收入總額		<u>752,136</u>	<u>932,644</u>
以下人士應佔溢利及 全面收入總額：			
— 本公司擁有人		735,824	930,272
— 非控股權益		16,312	2,372
		<u>752,136</u>	<u>932,644</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	9	<u>27.42</u>	<u>35.57</u>
攤薄(人民幣分)	9	<u>27.40</u>	<u>35.57</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		415,336	375,826
預付租賃款項		167,527	3,046
投資物業		2,419,399	1,949,434
於一間合營企業的權益		4,925	–
可供出售投資		25,000	25,000
收購土地使用權已付按金		–	1,705,435
遞延稅項資產		118,214	70,549
		<u>3,150,401</u>	<u>4,129,290</u>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業		19,437,238	11,547,814
收購土地使用權已付按金		1,063,890	1,116,940
貿易及其他應收款	10	1,063,515	735,421
應收附屬公司之非控股股東款項		193,506	32,904
應收關連公司款項		164,113	–
可收回稅金		146,863	107,139
預付租賃款項		415	69
受限制銀行存款		1,899,230	762,481
銀行結餘及現金		2,812,335	2,380,983
		<u>26,781,105</u>	<u>16,683,751</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	2,952,522	2,298,530
就銷售物業已收取之按金		6,463,074	4,244,228
應付附屬公司之非控股股東款項		185,552	156,174
應付一間關連公司款項		68,002	–
應付稅項		1,488,462	1,205,957
銀行及其他借款		2,411,281	1,674,685
撥備		1,394,404	525,032
		<u>14,963,297</u>	<u>10,104,606</u>
流動資產淨值		<u>11,817,808</u>	<u>6,579,145</u>
總資產減流動負債		<u>14,968,209</u>	<u>10,708,435</u>

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動負債		
應付附屬公司之非控股股東款項	–	45,000
銀行及其他借款	5,741,996	2,497,952
遞延稅項負債	331,790	311,472
優先票據	1,370,567	750,326
	<u>7,444,353</u>	<u>3,604,750</u>
	<u><b>7,523,856</b></u>	<u><b>7,103,685</b></u>
資本及儲備		
股本	26,347	25,015
儲備	7,192,699	6,926,320
	<u>7,219,046</u>	<u>6,951,335</u>
本公司擁有人應佔權益	<u><b>7,219,046</b></u>	<u><b>6,951,335</b></u>
非控股權益	304,810	152,350
	<u>7,523,856</u>	<u>7,103,685</u>
	<u><b>7,523,856</b></u>	<u><b>7,103,685</b></u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 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。

國際財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一二年週期之國際財務報告準則年度改進， 惟對國際會計準則第1號的修訂除外
國際會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目呈列
國際財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷財務資產及財務負債
國際財務報告準則第10號、 第11號及第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
國際會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
國際財務報告詮釋 委員會詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於此等綜合財務報表所載披露不會產生重大影響。

### 2. 估計不明朗因素的主要來源

採用本集團之會計政策時，本公司董事須就難以自其他來源確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

各項估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂該估計之期間，有關修訂則會在該期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

#### 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。

### **釐定可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值**

可供銷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。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均成本法釐定。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，或會就可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業作出撇減。於二零一三年十二月三十一日，可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業的賬面值為約人民幣19,437,238,000元(扣除撇減人民幣58,596,000元)(二零一二年：賬面值人民幣11,547,814,000元(扣除撇減人民幣33,951,000元))。

### **酒店資產(包括物業、廠房及設備)減值**

物業、廠房及設備之賬面值，在發生若干事件或情況變化，顯示賬面值可能無法收回時，根據國際會計準則第36號按年進行減值審核及調整。資產的可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。於評估公平值減出售成本時，就評估土地部分及酒店建築物結構分別使用市場法及折舊重置成本法的組合，並計及空置及出售酒店物業成本的折讓。

### **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。

### **所得稅**

於二零一三年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損人民幣81,187,000元(二零一二年：人民幣35,892,000元)的遞延稅項資產已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣363,190,000元(二零一二年：人民幣423,234,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間於損益內確認。

### **公平值計量及估值過程**

本集團的投資物業乃按公平值計量以用於財務申報目的。本公司董事會已成立以本公司首席財務官為首的物業估值團隊，以就公平值計量釐定適用估值技術及輸入數據。

估計投資物業的公平值時，本集團使用可用市場可觀察數據。倘第一級之輸入數據不可用，本集團會委聘第三方合資格物業估值師進行估值。物業估值團隊會與合資格外聘物業估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。為說明資產公平值波動的原因，首席財務官每半年向本公司董事會呈報物業估值團隊的調查結果。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技巧估計投資物業的公平值。

### 收購土地撥備

收購土地撥備乃由本公司董事根據其最佳估計釐定。本公司董事根據物業開發之未來現金流量開支金額及時間之詳細計算方法，就通脹調高，再按反映貨幣時間值之現行市場評估及負債特定風險之貼現率貼現，致使撥備反映預期須履行責任開支之現值，從而估計該收購之負債。然而，只要現有土地及物業開發之影響於未來期間變得明顯，則相關成本之估計亦可能須在短期內改變。撥備會定期檢討，以確定期適當把映現有及過往所產生責任之現值。

### 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售物業	5,599,797	3,865,079
租金收入	48,706	31,211
酒店、顧問及管理收入	80,764	46,915
	<u>5,729,267</u>	<u>3,943,205</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

以下是本集團按可報告及營運分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零一三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
外在分部營業額	<u>5,599,797</u>	<u>48,706</u>	<u>80,764</u>	<u>5,729,267</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,186,494</u>	<u>105,346</u>	<u>(32,071)</u>	<u>1,259,769</u>
其他收入及收益				115,034
未分配企業開支				(65,599)
融資成本				(44,048)
應佔一間合營企業業績				(75)
除稅前溢利				<u>1,265,081</u>

	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元 (重列)
外在分部營業額	<u>3,865,079</u>	<u>31,211</u>	<u>46,915</u>	<u>3,943,205</u>
分部溢利(虧損)	<u>717,445</u>	<u>190,363</u>	<u>(188,405)</u>	719,403
其他收入及收益				102,138
未分配企業開支				(81,129)
融資成本				(66,006)
應佔一間合營企業業績				(7,404)
出售一間合營企業之收益				858,179
除稅前溢利				<u>1,525,181</u>

附註：

- (a) 兩年皆沒有內部分部營業額。
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，未分配企業開支之分部計量已發生變動。因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度之物業發展分部項下未分配企業開支及分部溢利之比較數字已重列以符合本年度之呈報。



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、融資成本、應佔一間合營企業業績及出售一間合營企業之收益)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。

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

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業發展	21,930,148	15,142,817
物業投資	2,461,676	1,994,928
其他	191,241	147,639
分部資產總額	24,583,065	17,285,384
未分配資產：		
可供出售投資	25,000	25,000
於一間合營企業的權益	4,925	—
遞延稅項資產	118,214	70,549
可收回稅金	146,863	107,139
受限制銀行存款	1,899,230	762,481
銀行結餘及現金	2,812,335	2,380,983
其他	341,874	181,505
綜合資產	<u>29,931,506</u>	<u>20,813,041</u>

### 分部負債

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業發展	10,977,354	7,165,673
物業投資	47,659	34,665
其他	36,268	27,230
分部負債總額	11,061,281	7,227,568
未分配負債：		
銀行及其他借款	8,153,277	4,172,637
優先票據	1,370,567	750,326
稅項負債	1,488,462	1,205,957
遞延稅項負債	331,790	311,472
其他	2,273	41,396
綜合負債	<u>22,407,650</u>	<u>13,709,356</u>

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一間合營企業的權益、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稅項負債、銀行及其他借款、優先票據、遞延稅項負債及其他負債除外。

### 其他資料

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				合計 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	未分配 人民幣千元	
<i>已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：</i>					
物業、廠房及設備添置	9,257	–	3,669	23,699	36,625
投資物業添置	–	439,178	–	–	439,178
物業、廠房及設備折舊	4,838	–	14,131	14,932	33,901
預付租賃款項解除	69	–	–	–	69
出售物業、廠房及設備虧損	380	–	3,005	–	3,385
投資物業公平值變動	–	84,991	–	–	84,991
可供銷售物業撤減	24,645	–	–	–	24,645

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				合計 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	未分配 人民幣千元	
<i>已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：</i>					
物業、廠房及設備添置	2,421	–	16,604	6,111	25,136
投資物業添置	–	393,681	–	–	393,681
物業、廠房及設備折舊	3,468	–	13,577	13,458	30,503
預付租賃款項解除	2,987	–	–	–	2,987
物業、廠房及設備減值虧損	–	–	125,000	–	125,000
出售物業、廠房及設備虧損	110	–	1,655	105	1,870
投資物業公平值變動	–	183,310	–	–	183,310
可供銷售物業撤減	29,236	–	–	–	29,236

## 地區資料

本集團經營地點及非流動資產地點僅在中國。

## 有關主要客戶的資料

於截至二零一三年及二零一二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. 其他收入及收益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
其他收入及收益包括：		
匯兌收益	37,999	—
銀行利息收入	21,748	75,622
可供出售投資股息收入	2,800	—
撥回預提款項(附註a)	—	20,515
其他利息收入	16,663	—
其他(附註b)	35,824	6,001
	<u>115,034</u>	<u>102,138</u>

附註：

- (a) 超過三年無須支付的預提建築成本被撥回作其他相關收入。
- (b) 其他主要指截至二零一三年十二月三十一日止年度取得之政府補助人民幣25,000,000元(二零一二年：無)。

## 6. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	625,618	440,667
— 毋須於五年內全數償還	15,741	28,458
優先票據	189,979	11,756
應付附屬公司非控股股東款項	16,998	3,234
	<u>848,336</u>	<u>484,115</u>
借貸費用總額	(804,288)	(418,109)
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額		
	<u>44,048</u>	<u>66,006</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每年10.80%(二零一二年：每年8.26%)計算。

## 7. 除稅前溢利

二零一三年  
人民幣千元

二零一二年  
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：

核數師酬金	3,580	3,000
董事酬金	13,306	15,557
員工薪金	226,448	221,193
退休福利計劃供款	10,342	10,224
總員工成本	250,096	246,974
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(40,069)	(22,118)
	210,027	224,856
預付租賃款項解除	69	2,987
物業、廠房及設備折舊	33,901	30,503
出售物業、廠房及設備之虧損	3,385	1,870
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	20,604	12,087
與投資物業有關的總租金收入	(48,706)	(31,211)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	16,583	10,374
	(32,123)	(20,837)
物業、廠房及設備減值虧損	–	125,000
可供銷售物業撇減	24,645	29,236
匯兌(收益)虧損	(37,999)	14,686

## 8. 所得稅開支

二零一三年  
人民幣千元

二零一二年  
人民幣千元

已確認之所得稅開支包括：

即期稅項：

企業所得稅(「企業所得稅」)	340,249	292,243
土地增值稅(「土地增值稅」)	192,701	143,398
	532,950	435,641
遞延稅項	(20,005)	156,896
年內所得稅開支	512,945	592,537

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。

根據企業所得稅法，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將不會被撥回，故遞延稅項並未就該暫時性差異約人民幣2,296,117,000元(二零一二年：人民幣1,487,796,000元)於綜合財務報表內計提撥備。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支出撥備約人民幣30,000,000元(二零一二年：人民幣15,000,000元)。

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所得稅項撥備。

## 9. 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
就每股基本及攤薄盈利而言之盈利，即本公司擁有人應佔年內溢利	<u><b>735,824</b></u>	<u><b>930,272</b></u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
<b>股份數目</b>		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<b>2,683,811</b>	2,615,500
普通股潛在攤薄影響：		
— 購股權	<u><b>1,383</b></u>	—
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u><b>2,685,194</b></u>	<u><b>2,615,500</b></u>

計算截至二零一三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。計算截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，由於已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入購股權之影響。

## 10. 貿易及其他應收款

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款	169,096	19,425
租金應收款項	40,606	25,009
其他應收款項	317,865	312,143
墊付承建商及供應商款項	82,121	68,441
透過競標方式購買土地使用權之付予當地政府之按金	201,900	115,000
其他稅項預付款	251,927	195,403
	<u>1,063,515</u>	<u>735,421</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0至60日	84,437	7,694
61至180日	79,101	9
181至365日	1,971	1,036
一至兩年	—	4,836
兩至三年	88	5,287
逾三年	3,499	563
	<u>169,096</u>	<u>19,425</u>

## 11. 貿易及其他應付款

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付款	2,355,170	1,863,564
其他應付款項	557,036	363,243
其他應付稅項	40,316	71,723
	<u>2,952,522</u>	<u>2,298,530</u>

貿易應付款主要包括尚未支付給承建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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	1,052,076	948,494
61至180日	576,594	493,574
181至365日	311,033	125,238
一至兩年	279,103	180,065
兩至三年	98,657	112,760
逾三年	37,707	3,433
	<u>2,355,170</u>	<u>1,863,564</u>

於二零一三年十二月三十一日，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237,750,000元(二零一二年：人民幣153,054,000元)，跟合約價格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。

包括在其他應付款項為人民幣6,059,000元(二零一二年：人民幣32,701,000元)的免息結餘，為應付予於二零一一年收購的一間附屬公司的一名前非控股股東，預計於一年內結算。餘下的其他應付款項結餘主要指已收按金、應付員工薪資、員工福利及經營開支。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

年內，本集團堅持市場營銷為導向，創造了良好的合同銷售業績，完成二零一三年經調高後的全年合同銷售目標人民幣85億元的約118%，合同銷售總額達約人民幣100.38億元，較二零一二年全年大幅增長約91%。全年合同銷售總建築面積（「建築面積」）約為107.20萬平方米，同比上升約27%；平均售價為每平方米人民幣9,364元，同比上升約50%。其中，全年商業物業佔總合約銷售的約45%。

二零一三年我們的銷售貢獻主要來自以下項目：廣州奧園城市天地、廣州奧園春曉、廣州奧園養生廣場、重慶奧園國際城、廣州奧園越時代、瀋陽奧園會展廣場及株洲奧園神農養生城等。

按本集團主要項目劃分之合約銷售詳情如下：

項目	合約銷售 (人民幣百萬元)	面積 (平方米)
廣州奧園城市天地	1,387	43,800
廣州奧園春曉	1,273	93,600
廣州奧園養生廣場	839	62,900
重慶奧園國際城	758	66,000
廣州奧園越時代	742	35,000
瀋陽奧園會展廣場	688	95,600
株洲奧園神農養生城	544	63,400
江門奧園益丞國際廣場	456	63,200
中山奧園	428	84,700
瀋陽奧園國際城	419	66,000
其他	2,504	397,800
合計	<u>10,038</u>	<u>1,072,000</u>

奧園自二零一三年起進入高速發展期，憑藉穩健的財務狀況，本集團繼續積極擴大優化土地儲備，在投資收購方面表現出色，先後於廣州、重慶、佛山、江門、陽江及梅州共收購八個優質商住項目，新增可開發建築面積約為213萬平方米，其中三個項目年內已開始預售並為本集團帶來傑出銷售貢獻，預計新項目將進一步促進二零一四年的銷售增長，進一步踐行了奧園「快速開發，快速銷售」的開發策略。



本集團的策略是以合理的成本維持優質的土地儲備，於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有建築面積約為11.18百萬平方米的土地儲備，每平方米建築面積的平均成本約為人民幣1,090元。主要分布在廣東、瀋陽、湖南、重慶、廣西等地方。其中，49%的土地儲備位於廣東。管理層深信現有充裕的土地儲備可滿足本集團未來五至七年之項目發展。

## 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。二零一三年，本集團的總營業額為人民幣5,729.3百萬元，較二零一二年之人民幣3,943.2百萬元增加人民幣1,786.1百萬元，上升45.3%。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97.7%、1.4%和0.9%。

二零一三年，本集團物業發展銷售收入為人民幣5,599.8百萬元，較二零一二年之人民幣3,865.1百萬元增加人民幣1,734.7百萬元，上升44.9%。所交付物業的總樓面面積較二零一二年之486,931平方米上升至815,614平方米，上升67.5%；平均售價由二零一二年之每平方米人民幣7,938元下降為每平方米人民幣6,866元，下降13.5%，主要是因為於二零一三年交付項目中，均價較高的低密度住宅項目的收入所佔比例為5.7%，比二零一二年的佔比13.9%有所下降。總的來說，廣州奧園養生廣場(商業性公寓及商鋪)、瀋陽奧園國際城(住宅性公寓、商鋪及低密度住宅綜合項目)、中山奧園(住宅性公寓、商鋪及低密度住宅綜合項目)以及重慶奧園金域(住宅性公寓及商鋪項目)的物業發展收入為本集團之主要收益來源，共取得人民幣3,083.1百萬元的銷售收入。廣州市、瀋陽市、中山市、重慶市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為31%，24%，17%，11%和17%。

二零一三年物業發展收入，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	3,120.7	606.0
商業性公寓	700.8	64.0
商鋪及其他	1,460.2	107.0
低密度住宅	318.1	38.6
總計	<u>5,599.8</u>	<u>815.6</u>

## 毛利及毛利率

二零一三年，本集團毛利為人民幣1,758.6百萬元，較二零一二年之人民幣1,186.5百萬元上升48.2%。雖然物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一二年之每平方米人民幣7,938元下降為每平方米人民幣6,866元，但毛利率微幅上升至30.7%。本集團毛利率穩中略升，得益於本集團嚴控成本，加大集中採購的力度。

## 其他收入及收益

二零一三年，本集團的其他收入及收益由二零一二年之人民幣102.1百萬元增長12.6%至人民幣115.0百萬元，主要包含匯兌收益人民幣38.0百萬元，利息收入人民幣38.4百萬元，政府補助人民幣25.0百萬元以及其他收入人民幣13.6百萬元。

## 出售一間合營企業之收益

二零一二年，本集團的出售一間合營企業之收益為人民幣858.2百萬元，均為本集團處置世紀協潤投資有限公司(北京項目)的收益。二零一三年無此類損益。

## 銷售及行政開支

二零一三年，本集團銷售及分銷成本總額為人民幣319.2百萬元，較二零一二年之人民幣236.7百萬元上升34.9%，銷售及分銷成本的上升主要是由於本集團本年合同銷售額以及交樓收入總額大幅上升，相應的人力成本上升。行政開支總額為人民幣350.9百萬元，較二零一二年之人民幣369.8百萬元下降5.1%，主要是由於本集團於二零一三年對行政開支預算的嚴格控制，同時，管理層注重於優化工作流程，提高人力資源以及其他資源的使用率。

## 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40.5%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是土地增值稅為人民幣192.7百萬元。

## 本公司擁有人應佔溢利

二零一三年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣735.8百萬元(二零一二年：人民幣930.3百萬元)。本年本公司擁有人應佔溢利有所下降主要是由於二零一二年出售了一間合營企業，獲得稅前收益人民幣858.2百萬元，二零一三年無此類非經常性收益。

二零一三年核心純利為人民幣672.9百萬元，較二零一二年同比大幅增長344%。核心純利詳情如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度溢利及全面收入總額	752,136	932,644
調整		
減：除稅後投資物業公平值變動	63,744	137,482
減：除稅後出售一間合營企業之收益	—	643,634
減：除稅後出售一間附屬公司之收益	15,511	—
核心純利	<u>672,881</u>	<u>151,528</u>

## 財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣29,931.5百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣20,813.0百萬元），負債總額約為人民幣22,407.7百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣13,709.4百萬元）。

於二零一三年十二月三十一日，流動比率為1.8（二零一二年十二月三十一日：1.7）。

## 財務資源及流動資金

二零一三年，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣2,812.3百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣2,381.0百萬元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣1,899.2百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣762.5百萬元）。其中，人民幣240.5百萬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。

於二零一三年十二月三十一日，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4,711.6百萬元，其中98.8%以人民幣計值，1.2%以其他貨幣(主要是港幣)計值。

## 借款、優先票據及淨負債比率

### 借款及優先票據

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣8,153.3百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4,172.6百萬元)，優先票據約為人民幣1,370.6百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣750.4百萬元)。其中：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣百萬元
<b>還款年期</b>		
1年以內	2,411.3	1,674.7
1年以上但未超過2年	3,672.6	893.7
2年以上但未超過5年	3,194.2	2,034.0
超過5年	245.8	320.6
	<u>9,523.9</u>	<u>4,923.0</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。於二零一三年，銀行及其他借款的實際利率為10.8%，高於二零一二年之9.5%。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。

二零一三年一月，本集團成功在境外增發1億美元5年期的優先票據，為本集團作一般公司用途以及為現有及新項目提供資金。

二零一四年一月，本集團成功在境外發行3億美元5年期的優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一三年十二月三十一日，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14,294.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣7,408.0百萬元)，其中約人民幣2,750.0百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣503.0百萬元)之額度尚未動用。

## 淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(借款及優先票據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。於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為64.0%，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣6,432.6百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣3,676.5百萬元)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。於二零一三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(附屬公司)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，該附屬公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向該附屬公司提出申索，要求賠償人民幣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。

## 承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本及土地款約為人民幣8,280.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣5,722.5百萬元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項、銀行借款以及優先票據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。於二零一三年十二月三十一日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團將約為人民幣3,395.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣3,299.8百萬元)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

- (a) 於二零一四年一月八日，本公司訂立協議，透過公開競標收購位於中國佛山市的一幅土地，代價為人民幣344,500,000元。本公司已支付一半代價，餘額人民幣172,250,000元須於二零一四年七月底前支付。該佛山土地指定用於可供銷售商業及住宅物業。
- (b) 於二零一四年一月十七日，本公司發行本金總額為300,000,000美元(相等於人民幣1,830,240,000元)於二零一九年到期之額外優先票據(「二零一四年票據」)，按年利率11.25%計息。發行價為二零一四年票據本金額之99.254%。有關條款及條件詳情載於本公司於二零一四年一月十日刊發之公告。直至此等綜合財務報表獲授權發行日期，發行二零一四年票據所得款項淨額約290,000,000美元(相等於人民幣1,771,407,000元)已全數收回。
- (c) 於二零一四年一月十五日，本公司根據該計劃向本公司兩名僱員授出購股權，可按行使價每股1.61港元認購每股面值0.01港元之本公司普通股合共9,000,000股。所授出購股權詳情載於本公司於二零一四年一月十五日刊發之公告。直至此等綜合財務報表獲授權發行日期，本公司管理層正在評估購股權於授出日期之公平值。

## 僱員及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有2,569名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，本集團自二零零七年九月起採用一套以表現為基礎之獎勵制度激勵員工並定期對該制度進行審核。於二零一三年十二月三十一日，若干董事已獲授本公司共計4,568,000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，以提升股東價值及保障股東之權益。本集團的企業管治原則注重董事會質素、有效內部監控及受股東問責。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）內所載之原則為其本身之企業管治守則。

本公司已遵守企業管治守則內所載大部分之守則條文。

### 主席及行政總裁

明文規定，主席與行政總裁之角色與職務不應同時由一人兼任。

董事會主席為郭梓文先生，行政總裁為郭梓寧先生。在公司秘書及高級管理人員支援下，主席負責確保董事適時接獲充分、完備及可靠之資料，就於董事會會議商討之事項獲得適當簡報，且董事會於適時妥為商議所有重要事項。行政總裁專責實施董事會所批准及授權之目標、政策及策略，執掌本公司之日常管理及經營事務，亦負責推行策略計劃及制訂組織架構、監控制度及內部程序與流程，以供董事會批准。

### 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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，若干董事會會議發出少於 14 日之事先通知。本公司於召開董事會會議時採用較為靈活的方式，並確保董事有充足時間及資料作出知情決定。

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，及考慮內部核數師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本公司之財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠及有效，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舉行的會議，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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為張國強先生(該委員會主席)、宋獻中先生及徐景輝先生。宋獻中先生於二零一四年二月二十八日辭任獨立非執行董事，並且不再出任審核委員會成員。胡江先生於二零一四年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會成員，以填補空缺。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。

於回顧年度，審核委員會審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績及年報、財務報告及合規程序、內部核數師就本公司內部監控及風險管理制度及程序而編製的報告，以及外部核數師之續聘。

### 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，確保擁有均衡知識、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。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，提名委員會包括四名成員，即郭梓文先生(該委員會主席)、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生，彼等大部分為獨立非執行董事。宋獻中先生於二零一四年二月二十八日辭任獨立非執行董事，並且不再出任提名委員會成員。胡江先生於二零一四年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事兼提名委員會成員，以填補空缺。

### 薪酬委員會

薪酬委員會之主要職責為就執行董事及高級管理人員之薪酬政策及架構以及薪酬待遇向董事會提出建議及審批。薪酬委員會亦負責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，其薪酬將會參照個人及本公司表現以及市場慣例及條件而釐定。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。於截至二零一三年十二月三十一日止年度



內，薪酬委員會包括三名成員，即徐景輝先生（該委員會主席）、張國強先生及宋獻中先生，所有該等人士均為獨立非執行董事。宋獻中先生於二零一四年二月二十八日辭任獨立非執行董事，並且不再出任薪酬委員會成員。胡江先生於二零一四年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事兼薪酬委員會成員，以填補空缺。

### **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。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零一三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**

董事會建議向本公司股東派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣8.0分。倘建議於應屆股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）上獲得股東批准，建議末期股息將向於二零一四年五月十六日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派發，合共約人民幣222,628,000元（二零一二年：末期股息每股人民幣5.2分）。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至二零一三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二零一四年五月八日舉行之二零一四年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一四年五月五日起至二零一四年五月八日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零一四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二零一四年五月二日下午四點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，自二零一四年五月十四日起至二零一四年五月十六日止期間(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二零一四年五月十三日下午四點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。

## 股東週年大會

本公司二零一四年股東週年大會將於二零一四年五月八日舉行，二零一四年股東週年大會通告將根據上市規則之規定於二零一四年股東週年大會前寄發予股東。

## 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本公告所載本集團截至二零一三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本公告發出任何核證。

## 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，本人也藉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。

代表董事會  
中國奧園地產集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零一四年三月十七日

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、楊忠先生及辛珠女士；(2)非執行董事保爾·渥蘭斯基先生；及(3)獨立非執行董事徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。