

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，概不對因本公告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)

截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績公告

摘要

- 期內合同銷售金額約為人民幣402.91億元，同比上升143%。
- 期內營業額約人民幣136.67億元，同比增長67.6%。
- 期內毛利約人民幣39.02億元，同比增長78.1%；毛利率約28.6%。
- 期內純利約人民幣14.75億元，同比增長71.8%；純利率約10.8%。
- 期內核心純利^{註1}約人民幣13.92億元，同比增長67.3%；核心純利率約10.2%。
- 期內每股基本盈利約人民幣45.37分，同比上升61.5%。
- 於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)約人民幣258.23億元；淨負債比率為67.5%。
- 二零一八年上半年，購入31幅優質土地，新增總建築面積約727萬平方米；於二零一八年六月三十日之土地儲備總建築面積約3,001萬平方米。

註1：不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益淨額及衍生金融工具公平值變動損益等非經常性損益及其對應的稅金。

中國奧園地產集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合業績連同先前年度同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	13,666,552	8,154,290
銷售成本		<u>(9,764,429)</u>	<u>(5,962,865)</u>
毛利		3,902,123	2,191,425
其他收入、收益及虧損	4	72,831	29,501
投資物業公平值變動		406,700	142,026
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公平值變動		8,103	–
出售附屬公司收益		18,288	–
銷售及分銷開支		(599,773)	(345,523)
行政開支		(651,176)	(332,218)
應佔合營企業業績		87,882	(39,472)
應佔聯營公司業績		1,430	–
融資成本		<u>(172,749)</u>	<u>(118,129)</u>
除稅前溢利		3,073,659	1,527,610
所得稅開支	5	<u>(1,598,850)</u>	<u>(669,129)</u>
期內溢利	6	<u>1,474,809</u>	<u>858,481</u>
其他全面收益(費用)			
可能重新分類至損益的項目			
可供出售投資的公平值收益淨額，扣除所得稅		–	19,062
重新分類至損益的出售可供出售投資的收益		–	(21,865)
換算境外業務產生的匯兌差額		<u>(18,702)</u>	<u>16,966</u>
		<u>(18,702)</u>	<u>14,163</u>
期內溢利及全面收益總額		<u><u>1,456,107</u></u>	<u><u>872,644</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,216,254	750,360
非控股權益		<u>258,555</u>	<u>108,121</u>
		<u>1,474,809</u>	<u>858,481</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		1,202,783	760,046
非控股權益		<u>253,324</u>	<u>112,598</u>
		<u>1,456,107</u>	<u>872,644</u>
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		<u>45.37</u>	<u>28.09</u>
攤薄		<u>45.36</u>	<u>28.07</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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		1,224,033	718,995
預付租賃款項		279,875	80,735
投資物業		6,930,626	6,360,204
商譽		3,491	28,755
無形資產		4,148	4,698
於合營企業的權益		1,198,131	43,749
於聯營公司的權益		220,433	170,003
按公平值計入其他全面收益之權益工具		31,465	—
遞延稅項資產		533,404	305,272
收購附屬公司已付訂金		3,800,429	928,222
收購合營企業已付訂金		40,202	39,229
收購物業、廠房及設備已付訂金		164,863	278,367
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		—	92,383
應收一間合營企業款項		152,029	152,029
貿易及其他應收款	9	676,024	492,996
		<u>15,259,153</u>	<u>9,695,637</u>
流動資產			
可供銷售物業		94,207,725	77,069,025
存貨		160,872	138,227
貿易及其他應收款	9	10,157,418	7,407,313
收購土地使用權及物業項目已付訂金		126,613	1,114,490
應收附屬公司非控股股東款項		4,708,955	1,579,937
應收關連公司款項		—	71,381
應收合營企業款項		761,101	868,846
應收聯營公司款項		27,278	73,525
按公平值計入損益之金融資產		500,100	200,000
可收回稅金		1,512,360	1,040,960
預付租賃款項		7,239	2,080
衍生金融工具		6,310	4,377
受限制銀行存款		2,415,224	1,770,880
銀行結餘及現金		23,408,057	24,769,183
		<u>137,999,252</u>	<u>116,110,224</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	20,324,275	14,579,493
銷售物業已收訂金		–	34,760,145
合同義務		48,074,062	–
應付附屬公司非控股股東款項		1,621,932	609,591
應付合營企業款項		2,048,426	227,332
應付一間聯營公司款項		33	20
稅項負債		3,869,499	3,171,912
銀行及其他借款		17,650,661	13,371,376
應付附屬公司非控股股東貸款		668,500	632,180
優先票據及債券		7,322,596	7,118,223
撥備		900,949	1,102,882
		<u>102,480,933</u>	<u>75,573,154</u>
流動資產淨值		<u>35,518,319</u>	<u>40,537,070</u>
總資產減流動負債		<u>50,777,472</u>	<u>50,232,707</u>
非流動負債			
其他應付款	10	499,470	1,042,259
銀行及其他借款		13,800,976	14,422,940
應付附屬公司非控股股東貸款		834,000	1,492,800
遞延稅項負債		976,403	691,196
優先票據及債券		6,240,177	5,457,222
		<u>22,351,026</u>	<u>23,106,417</u>
資產淨值		<u>28,426,446</u>	<u>27,126,290</u>
資本及儲備			
股本		25,373	25,333
儲備		<u>10,727,079</u>	<u>10,129,703</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>10,752,452</u>	<u>10,155,036</u>
非控股權益		<u>17,673,994</u>	<u>16,971,254</u>
總權益		<u>28,426,446</u>	<u>27,126,290</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據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第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定編製。

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，惟投資物業及金融工具則按公平值計量(倘適用)。

除應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同。

應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則委員會所頒佈於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制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
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入及相關修訂
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
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
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「保險合同」
國際會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
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分

新訂及經修訂國際財務報告準則已根據各自標準及修訂的相關過度條文應用，導致下述會計政策、呈報金額及／或披露變動。

2.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入的會計政策影響及變動

本集團已於本中期期間首次採納國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合同及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的一切差額已於期初保留盈利或權益的其他部分(如適用)確認，且並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號之過渡條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成之合同追溯應用該標準，並對首次應用日期前發生的所有合同修改使用簡易適用法，所有修改的總體影響乃於首次應用日期反映。因此，若干比較資料未必能與根據國際會計準則第18號收入及國際會計準則第11號建設合同及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

應用國際財務報告準則第15號對各報告期間確認的收入時間及金額並無重大影響。

下表概述於二零一八年一月一日過渡至國際財務報告準則第15號對保留盈利的影響。

	附註	於二零一八年一月一日 國際財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元
保留盈利		5,228,599
確認合同成本	(a)	86,606
稅務影響	(a)	(22,005)
於二零一八年一月一日的影響		<u>5,293,200</u>

下列為對於二零一八年一月一日之簡明綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	附註	先前已報告 於二零一七年 十二月三十一日 的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	根據國際財務 報告準則第15號 於二零一八年 一月一日的 賬面值 人民幣千元
流動資產					
貿易及其他應收款	(a)	<u>7,407,313</u>	<u>—</u>	<u>88,718</u>	<u>7,496,031</u>
非流動資產					
遞延稅項資產	(a)	<u>305,272</u>	<u>—</u>	<u>(22,005)</u>	<u>283,267</u>
資本及儲備					
保留盈利		5,228,599	—	64,601	5,293,200
非控股權益		<u>16,971,254</u>	<u>—</u>	<u>2,112</u>	<u>16,973,366</u>
流動負債					
銷售物業已收訂金		34,760,145	(34,760,145)	—	—
合同義務		<u>—</u>	<u>34,760,145</u>	<u>—</u>	<u>34,760,145</u>

附註：

- (a) 本集團就取得與客戶的銷售物業合同向中介公司支付增量佣金。該等金額先前列作開支。於首次應用國際財務報告準則第15號當日，已確認取得合同的增量成本及相關遞延稅項人民幣22,005,000元，並就保留盈利及非控股權益作出相應調整。

下表概述採用國際財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至二零一八年六月三十日止期間之簡明綜合損益及其他全面收益表中每一項受影響項目的影響。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	如報告所列	調整	未採用國際 財務報告準則 第15號之金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
貿易及其他應收款	10,157,418	(190,694)	9,966,724
非流動資產			
遞延稅項資產	533,404	47,673	581,077
資本及儲備			
保留盈利	5,839,061	(76,308)	5,762,753
流動負債			
銷售物業已收訂金	—	48,074,062	48,074,062
合同義務	48,074,062	(48,074,062)	—

對簡明綜合損益及其他全面收益之影響

	如報告所列	調整	未採用國際 財務報告準則 第15號之金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及分銷開支	(599,773)	(101,976)	(701,749)
除稅前溢利	3,073,659	(101,976)	2,971,683
所得稅開支	(1,598,850)	25,668	(1,573,182)
期內溢利	1,474,809	(76,308)	1,398,501

2.2 採用國際財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變

於本期間，本集團已採用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相關修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及其他項目(包括合同資產及融資擔保合同)的預期信貸虧損(「ECL」)及3)一般對沖會計處理引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文採用國際財務報告準則第9號，即是將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於二零一八年一月一日(初始採用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留盈利中確認，並無重列比較資料。

由於若干比較資料乃根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

經考慮首次應用國際財務報告準則第9號產生會計政策之變動，本公司執行董事認為，首次應用國際財務報告準則第9號對本集團簡明綜合財務報表並無重大影響。

2.3 應用國際會計準則第40號之修訂轉讓投資物業會計政策的影響及變動

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以可觀察證據支持其用途改變。該等修訂進一步澄清國際會計準則第40號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建物業(即用途變動不僅限於已竣工物業)。

於首次應用日期，本集團基於該日期存在的狀況評估若干物業的分類，並無對二零一八年一月一日的分類有影響。

於本中期期間應用國際財務報告準則的修訂並無對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及/或披露並無重大影響。

3B. 分部資料

本集團可報告及營運分部的營業額及業績分析如下：

截至二零一八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	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>12,950,321</u>	<u>53,311</u>	<u>662,920</u>	<u>13,666,552</u>
分部溢利	<u>2,658,132</u>	<u>447,011</u>	<u>33,423</u>	3,138,566
其他收入、收益及虧損				72,831
出售附屬公司收益				18,288
未分配企業開支				(72,589)
應佔合營企業業績				87,882
應佔聯營公司業績				1,430
融資成本				<u>(172,749)</u>
除稅前溢利				<u>3,073,659</u>

截至二零一七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	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>7,675,045</u>	<u>50,709</u>	<u>428,536</u>	<u>8,154,290</u>
分部溢利	<u>1,451,397</u>	<u>172,826</u>	<u>86,417</u>	1,710,640
其他收入、收益及虧損				29,501
未分配企業開支				(54,930)
應佔合營企業業績				(39,472)
融資成本				<u>(118,129)</u>
除稅前溢利				<u>1,527,610</u>

本集團可呈報及營運分部的資產分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	114,619,543	89,105,766
物業投資	6,969,345	6,399,989
其他	717,258	699,561
	<u>122,306,146</u>	<u>96,205,316</u>

其他主要包括酒店經營、提供物業管理服務及銷售商品。

為監察分部表現及分配分部之間之資源，主要營運決策者亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括聯營公司及合營企業權益、按公平值計入其他全面收益的權益工具、按公平值計入損益之金融資產、應收關連公司、本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項以外之資產。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
餘額包括：		
銀行利息收入	88,545	33,501
出售可供出售投資收益	–	29,153
衍生金融工具公平值變動收益(虧損)	1,933	(75,212)
來自按公平值計入其他全面收益之權益工具之股息收入	2,268	–
提早贖回優先票據虧損	–	(148,029)
出售物業、廠房及設備收益	11,983	–
匯兌(虧損)收益淨額	(168,302)	143,101
其他利息收入	76,929	36,305
其他(附註)	59,475	10,682
	<u>72,831</u>	<u>29,501</u>

註：其他主要包括沒收客戶訂金和收到政府補貼。

5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)	904,293	481,700
土地增值稅	624,939	238,404
其他司法權	37	—
	<u>1,529,269</u>	<u>720,104</u>
遞延稅項：		
中華人民共和國	69,581	(50,975)
	<u>1,598,850</u>	<u>669,129</u>

企業所得稅乃按照本期間及過往期間之估計應課稅溢利的25%計算。

由於並無來自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體應課稅溢利稅率為30%(二零一七年：30%)。由於本期間及過往期間並無於澳大利亞產生應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表內作出稅項撥備。

根據加拿大稅法，於本期間在加拿大成立之實體應課稅溢利稅率為26.5%(二零一七年：26.5%)。

6. 期內溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利乃扣除(計入)以下各項之後所得：		
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	1,125,878	305,933
其他應付款	15,875	—
應付附屬公司非控股股東貸款	92,646	70,654
優先票據及債券	487,647	461,335
	<u>1,722,046</u>	<u>837,922</u>
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(1,546,064)	(713,453)
已就在建投資物業資本化的金額	(3,233)	(6,340)
	<u>172,749</u>	<u>118,129</u>
員工成本	466,251	232,778
預付租賃款項撥回	218	218
物業、廠房及設備折舊	41,682	22,667
無形資產攤銷(計入行政開支)	550	309
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(11,983)	1,331

7. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
二零一七年末期股息每股人民幣25分 (截至二零一七年六月三十日止六個月： 二零一六年末期股息每股人民幣9.7分)	670,393	259,143
二零一七年特別股息：無 (截至二零一七年六月三十日止六個月：每股人民幣5.3分)	—	141,593
	<u>670,393</u>	<u>400,736</u>

本公司董事不建議宣派或派付截至二零一八年六月三十日止六個月任何中期股息(二零一七年：無)。

8. 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：

截至下列日期止六個月	
二零一八年	二零一七年
六月三十日	六月三十日
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

盈利：

就每股基本及攤薄盈利而言之盈利，

即本公司擁有人應佔之期內溢利

1,216,254	750,360
------------------	----------------

截至下列日期止六個月	
二零一八年	二零一七年
六月三十日	六月三十日
千股	千股

股份數目：

普通股加權平均數目(就每股基本盈利而言)

2,680,494	2,671,571
------------------	-----------

購股權對普通股潛在的攤薄影響

772	1,419
------------	-------

普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)

2,681,266	2,672,990
------------------	------------------

9. 貿易及其他應收款

二零一八年	二零一七年
六月三十日	十二月三十一日
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(經審核)

貿易應收款

400,752	444,556
----------------	---------

租金應收款

39,315	36,878
---------------	--------

其他應收款

3,911,313	3,723,496
------------------	-----------

抵押按金

1,237,859	479,992
------------------	---------

墊付承包商及供應商款項

1,022,866	605,700
------------------	---------

就可能購買土地使用權支付予當地政府及第三方之訂金

1,394,189	1,079,379
------------------	-----------

其他稅項預付款

2,636,454	1,530,308
------------------	-----------

合約成本

190,694	-
----------------	---

10,833,442	7,900,309
-------------------	------------------

以下為按交付物業及確認銷售日期釐定之貿易應收款賬齡分析：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	238,556	248,545
61至180日	31,565	47,737
181至365日	50,196	45,342
1至2年	25,854	33,628
2至3年	16,934	33,496
3年以上	37,647	35,808
	400,752	444,556

10. 貿易及其他應付款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	9,803,488	7,294,500
其他應付款	3,370,970	2,771,313
應付收購項目代價	4,404,889	3,070,260
應付收購附屬公司代價	2,403,365	2,070,842
其他應付稅項	841,033	414,837
	20,823,745	15,621,752

以下為貿易應付款按發票日期呈列之分析：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	5,926,798	3,215,299
61至180日	1,734,799	1,502,680
181至365日	889,274	1,709,756
1至2年	482,472	440,636
2至3年	445,622	122,311
3年以上	324,523	303,818
	9,803,488	7,294,500

11. 報告期後事項

於報告期末後，本集團已進行下列重大事項：

- (a) 於二零一八年七月十六日，本公司根據本公司於二零一八年五月二十九日採納的購股權計劃（「新購股權計劃」）向經挑選承授人（統稱為「該等承授人」及各自稱為「承授人」）授出購股權（「購股權」），以認購本公司股本中合共25,000,000股每股0.01港元之普通股（「股份」），須待該等承授人接納及各承授人於接納購股權時支付1港元後方可作實。有關新購股權計劃之詳情載於本公司日期為二零一八年四月十日之通函。
- (b) 於二零一八年七月二十六日，本公司進一步發行本金總額175,000,000美元（相當於人民幣1,138,602,000元）的優先票據（「二零一八年票據三」）並與於二零一七年一月十一日發行的原始票據構成單一系列，按年利率6.35%計息及於二零二零年到期。條款及條件詳情載於本公司於二零一八年七月二十六日發行的公告。截至該等綜合財務報表刊發日期，已悉數收取發行二零一八年票據三所得款項淨額約170,701,000美元（相當於人民幣1,110,635,000元）。

管理層討論及分析

一、中國物業市場

二零一八年上半年，全球經濟復甦有所放緩但總體穩健，國際金融市場波動加大。我國經濟運行保持總體平穩、穩中向好發展態勢，轉型升級成效突出，質量效益持續改善。二零一八年上半年，房地產政策調控進入了一個新的階段，一方面繼續積極抑制非理性需求，另一方面重點調整中長期供給結構。今年5月，住建部再發文強調堅持調控目標不動搖、力度不放鬆，支持剛需，遏制投機，因地制宜，精準施策，確保房地產市場平穩健康發展。多城落實地方主體責任，政策密集出台，信貸繼續收緊。

隨著我國經濟結構進入優化階段，房地產行業轉型升級、實現人民對美好生活的訴求也在日益增強。適應新形勢，行業領先企業邁向多元化發展階段。一方面，租購並舉的住房制度將存量市場空間充分激活，租賃市場迎來快速發展的機遇期。另一方面，在消費升級和產業升級的背景下，企業配合國家產業結構轉型需要，調整經營模式，不斷升級產品服務，構建複合型產業格局。

二、業務回顧

二零一八年上半年，本集團積極面對層出不窮的調控政策，採取靈活機智的銷售策略不斷前行，取得了良好的銷售業績，繼續展現出強勁穩健的發展勢頭。

截至二零一八年六月三十日，本集團完成合同銷售總額達約人民幣402.91億元，同比大幅增長約143%。合同銷售面積約393.8萬平方米，同比上升約152%；平均售價每平方米人民幣10,231元。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77.1%和22.9%。

二零一八年上半年我們的銷售貢獻主要來自以下項目：深圳奧園翡翠東灣、成都成華奧園廣場、寧波奧園譽景灣、成都奧園公園府邸、廣州奧園譽峰、揚州奧園觀湖尚居等。

按本集團主要項目劃分之合同銷售詳情如下：

項目名稱	金額 (人民幣百萬元)	面積 (平方米)
深圳奧園翡翠東灣	1,833.0	59,192
成都成華奧園廣場	1,792.9	115,242
寧波奧園譽景灣	1,205.8	87,698
成都奧園公園府邸	1,201.5	82,595
廣州奧園譽峰	1,059.7	56,635
揚州奧園觀湖尚居	1,051.6	75,447
廣州奧園蓮峰聖境	952.3	66,796
南寧奧園學府	918.8	82,316
蚌埠奧園銀座	911.4	99,456
東莞奧園觀瀾譽峰	836.6	39,142
惠州奧園領寓	832.2	64,162
珠海奧園觀山海	812.7	36,994
多倫多北約克紐倫堡項目	462.0	10,970
其他	26,420.3	3,061,552
合計	<u>40,290.8</u>	<u>3,938,197</u>

實現粵港澳大灣區全覆蓋

二零一八年三月，據全國兩會上透露，今年將出台實施粵港澳大灣區發展規劃，全面推進內地同香港、澳門互利合作，粵港澳大灣區將有望在二零一八年迎來一批實質性項目落地，這也為奧園在珠三角的佈局帶來重大利好。奧園已成功搶佔粵港澳大灣區發展先機，實現粵港

澳大灣區「9+2」城市全覆蓋，區域內項目55個，貨值接近1,050億。奧園將堅持以一二線城市為主，三四線城市為輔的均衡性佈局，拿地管道進一步實現多元化，以確保公司在大灣區的可持續發展。隨著公司不斷補充土地儲備，粵港澳大灣區佈局將會成為奧園發展路上濃墨重彩的一筆。

發展為本，深耕三大領域

二零一八年三月，奧園健康生活集團旗下奧園健康強勢進軍醫美行業，宣佈將在多個核心城市設立醫美門診部和顏值管理中心，同時，奧園健康將在多個在管社區佈局中醫養生產業。輕重並舉戰略實施後，奧園商管輕資產管理輸出戰略持續發力，已在廣東、湖南、河北、四川、安徽、貴州及江西等地敲定數個輕資產項目。奧園物業全國服務管理過100個項目，管理面積超過1,600萬平方米。未來，沿著「高速發展、穩健運營」的目標，積極推進集團的建設步伐，加快實現「多元創新的現代服務型企業典範」的企業願景。

積極開拓市場，探索營銷新模式

今年上半年，文旅集團多個項目積極開拓市場，以活動為支撐，創新運營方式。

二零一八年五月，中國旅遊日黃山分會場活動暨「奧園杯」箬嶺古道徒步大會在富資里（許村）啟幕，活動受到當地政府的一致好評。

二零一八年五月三十一日至六月十八日，上海雅園舉辦荷蘭風車節，活動期間，累計接待江浙滬地區逾3.5萬人次。

二零一八年六月，奧園英德巧克力王國希爾頓逸林溫泉酒店主體結構封頂，為打造粵北首席文旅標杆項目奠定堅實基礎。

創新突破，奧買家雙線購擊浪藍海

今年上半年，奧買家全球購持續深耕跨境電商藍海，圍繞「雙線購」打出戰略組合拳。上半年，奧買家全球購旗下的首個線下門店「奧買家全球精品店」在廣州升級開幕，為落實「雙線購戰略」打下扎實基礎。

二零一八年六月奧買家在廣州舉行「融合即未來戰略發佈會」，隆重推出了：網站、APP、微信商城和線下門店四大購物場景構建的商品、會員線上線下一體化「雙線購」體系，保障了同一商品，線上線下皆可購買，同步積分價格統一。目前，奧買家全球購已通過「雙線購模式」與「會員一體化」、「行銷一體化」、「商品一體化」、「資料一體化」四個一體化手段，達成了消費者購物體驗的改善和效率的升級。未來，奧買家全球購線下門店將會快速擴張。

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。二零一八年上半年，本集團先後共收購31塊優質商住項目，新增可開發建築面積約為727萬平方米，每平方米平均土地成本約為每平方米人民幣2,065元。

於二零一八年六月三十日，本集團總土地儲備約為3,001萬平方米，土地儲備的每平方米建築面積的平均成本約為人民幣2,143元，其中292萬平方米為已竣工物業，1,220萬平方米處於在建階段，1,489萬平方米為持續未來發展土地。

四、未來展望

二零一八年下半年，得益於整體供求關係的改善，房地產行業銷售價格將趨於穩定。我司將繼續以穩健、多元的作風，堅持城市均衡性佈局，持續深耕粵港澳大灣區等重點都市圈及城市群，深耕市場及提高城市產能，實現快速增長與高品質發展並重。同時，大力推動多元產業業務協同合作，緊跟政策東風，豐富合作模式，積極佈局以文化旅遊、健康養生、電商貿易為主題的特色開發業務，推動奧園業務快速、健康發展。

五、財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零一八年上半年，本集團的總營業額約為人民幣136.67億元，較二零一七年同期之約人民幣81.54億元增加約人民幣55.13億元，上升67.6%。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94.7%、4.9%和0.4%。

二零一八年上半年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣129.50億元，較二零一七年同期之約人民幣76.75億元增加約人民幣52.75億元，上升68.7%。所交付物業的總樓面面積較二零一七年同期之111萬平方米上升至165萬平方米，上升47.8%；不含稅平均售價由二零一七年同期之每平方米人民幣6,893元上升為每平方米人民幣7,868元，上升14.1%，主要是因為於二零一八年上半年交付的物業中佔比最高的住宅性公寓銷售均價比二零一七年同期增加約12.5%。

二零一八年上半年物業發展收入，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	8,616.8	1,347.5
商業性公寓	1,383.2	119.2
商舖及其他	2,084.0	126.3
低密度住宅	866.3	53.0
總計	<u>12,950.3</u>	<u>1,646.0</u>

毛利及毛利率

二零一八年上半年，本集團毛利為約人民幣39.02億元，較二零一七年同期之約人民幣21.91億元上升78.1%。本集團毛利率由二零一七年同期之26.9%上升至28.6%。

其他收入、收益及虧損

二零一八年上半年其他收入、收益及虧損主要包括匯兌虧損淨額約人民幣1.68億元、利息收入約人民幣1.65億元、收到政府補貼約人民幣0.40億元、處置物業、廠房及設備收益約人民幣0.12億元及其他收入約人民幣0.24億元。

銷售及行政開支

二零一八年上半年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣6.00億元，較二零一七年同期之約人民幣3.46億元上升73.6%，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同銷售額的上升，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6.51億元，較二零一七年同期之約人民幣3.32億元上升96.0%，主要是由於本集團營運規模擴大產生更多的員工費用及其他管理費用。

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52.0%，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6.25億元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一八年上半年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣12.16億元，較二零一七年同期之約人民幣7.5億元上升62.1%。期內的核心純利(不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益淨額及衍生金融工具公平值變動損益等非經常性損益及其對應的稅金)約人民幣13.92億元。

財務狀況

於二零一八年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣1,532.58億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,258.06億元)，負債總額約為人民幣1,248.32億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣986.80億元)。

於二零一八年六月三十日，流動比率為1.3(二零一七年十二月三十一日：1.5)。

財務資源及流動資金

二零一八年上半年，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

於二零一八年六月三十日，本集團現金及銀行存款約為人民幣234.08億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣247.69億元)。於二零一八年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣24.15億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣17.71億元)。該筆款項僅限用來獲取銀行貸款。

於二零一八年六月三十日，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258.23億元，其中94.9%以人民幣計值，5.1%以其他貨幣(主要是港元、澳元及加元)計值。

於二零一八年上半年，本集團合同銷售之現金回款率(二零一八年上半年收到的銷售款項總額除以上半年合同銷售金額)約為80%。

借款、優先票據及債券及淨負債比率

借款及優先票據及債券

於二零一八年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣314.51億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣277.95億元)，優先票據及公司債券約為人民幣135.63億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣125.75億元)。其中：

還款年期

	二零一八年 六月三十日 (人民幣百萬元)	二零一七年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
按需要時償還	4,557	2,325
1年以內	20,416	18,165
1年以上但未超過2年	11,453	10,741
2年以上但未超過5年	8,588	9,139
	<u>45,014</u>	<u>40,370</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。於二零一八年上半年，借款、優先票據及公司債券的實際利率為7.3%，較二零一七年上半年之7.6%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。

於二零一八年五月及六月，本集團成功在境外發行累計共4.25億美元的2年期優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一八年六月三十日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣586.75億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣518.93億元)，其中約人民幣178.02億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣169.01億元)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。於二零一八年六月三十日，本集團的淨負債比率為67.5%。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

於二零一八年六月三十日，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 529.54 億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣 310.92 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時購回物業及貸款應計利息。由於違約率較低，財務擔保合同於首次確認時的公平值並不重大，且並無作出撥備。

於二零一八年六月三十日，本集團有未償還財務擔保，乃就本集團合營企業獲授之銀行融資向銀行而發出。上文所披露金額指倘擔保被要求全數履行而須支付之總金額，當中約人民幣 19.90 億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣 19.20 億元)已於報告期末被合營公司動用。

承擔

於二零一八年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、土地款、附屬公司、合營企業及固定資產款項收購款約為人民幣 256.79 億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣 181.82 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。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

於二零一八年六月三十日，本集團將約為人民幣 144.40 億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣 165.46 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。

中期股息

本公司董事（「董事」）已議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除下文所披露本公司於聯交所購買其本身股份外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年六月三十日止六個月並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

月份	購回股份 的數目	每股購買代價		已付代價總額 (除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
六月	<u>3,688,000</u>	<u>5.42</u>	<u>5.10</u>	<u>19,512,000</u>

企業管治常規守則

董事會（「董事會」）深知維持高水準的企業管治對保障及提高股東利益的重要性，並已採用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（「企業管治守則」）的原則。截至二零一八年六月三十日止期間內，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

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。於二零一八年八月一日委任汪美珊女士為聯席公司秘書已獲董事會透過書面決議案批准，全體董事均已充分考慮該議案及並無於實體會議上提出需進一步討論的問題。然而，董事會藉機會於其二零一八年八月十七日舉行的會議上審閱及重新確認聯席公司秘書之安排。

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事證券交易的守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所規定須遵守的交易守則。

人力資源

於二零一八年六月三十日，本集團聘用約10,273名僱員(二零一七年十二月三十一日：7,211名)。本集團僱員的薪酬政策及待遇乃根據市場條款及法定規定(如適用)而制定。此外，本集團亦提供其他僱員福利，如醫療保險、強制性公積金及購股權，務求激勵及獎勵不同階層的僱員以達到本集團的業務表現目標。

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二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司的網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網站。本公司將向其股東寄發截至二零一八年六月三十日止六個月載有上市規則附錄十六規定所有資料的中期報告，並於適當時候在上述網站公佈該等資料。

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，二零一八年八月十七日

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。