

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績公佈

摘要

- 截至二零一三年六月三十日止六個月，營業額為人民幣2,150.4百萬元，較二零一二年同期之人民幣1,684.9百萬元上升約人民幣465.5百萬元或27.6%。
- 期內毛利率約為30.9%及淨利潤率約為16.8%。
- 本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額為人民幣348.3百萬元。
- 期內每股基本盈利約為人民幣13.32分。
- 期內合約銷售金額約為人民幣37.41億元，同比上升62%，而已售面積約466,100平方米，同比上升37%。期內平均售價約每平方米人民幣8,026元，同比增加19%。本集團已達致全年銷售目標人民幣75億元之約50%。
- 於二零一三年六月三十日之銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)為人民幣3,413.0百萬元。
- 本集團於期內合共收購四個土地，總建築面積約900,000平方米。於二零一三年六月三十日，本集團的土地儲備增至總建築面積約10.55百萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣970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」)截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表連同二零一二年同期的比較數字，以及本集團於二零一三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零一二年十二月三十一日的經審核比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	2,150,443	1,684,880
銷售成本		<u>(1,485,245)</u>	<u>(1,159,397)</u>
毛利		665,198	525,483
其他收入	4	31,569	64,996
投資物業公平值變動		52,149	140,825
銷售及分銷成本		(43,343)	(58,305)
行政開支		(110,170)	(129,587)
融資成本		(12,288)	(8,326)
應佔一間合營企業業績		<u>—</u>	<u>(7,404)</u>
除稅前溢利		583,115	527,682
所得稅開支	5	<u>(221,732)</u>	<u>(244,882)</u>
期內溢利及全面收益總額	6	<u>361,383</u>	<u>282,800</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		348,286	283,731
非控股權益		<u>13,097</u>	<u>(931)</u>
		<u>361,383</u>	<u>282,800</u>
每股盈利(分)			
— 基本	7	<u>13.32</u>	<u>10.85</u>
— 攤薄	7	<u>13.31</u>	<u>10.85</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 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		367,790	375,826
預付租賃款項		155,041	3,046
投資物業		2,038,500	1,949,434
可供出售投資		25,000	25,000
收購土地使用權之已付按金		—	1,705,435
遞延稅項資產		78,927	70,549
		<u>2,665,258</u>	<u>4,129,290</u>
流動資產			
可供銷售物業		15,635,384	11,547,814
收購土地使用權之已付按金		683,400	1,116,940
貿易及其他應收款	8	939,364	735,421
應收附屬公司非控股股東款項		33,038	32,904
可收回稅金		95,876	107,139
預付租賃款項		69	69
受限制銀行存款		941,953	762,481
銀行結餘及現金		2,471,037	2,380,983
		<u>20,800,121</u>	<u>16,683,751</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	9	2,084,389	2,298,530
銷售按金		4,896,851	4,244,228
應付附屬公司非控股股東款項		316,284	156,174
稅項負債		1,239,080	1,205,957
應付股息		550,000	—
有抵押銀行貸款		1,200,647	1,674,685
撥備		533,027	525,032
		<u>10,820,278</u>	<u>10,104,606</u>
流動資產淨值		<u>9,979,843</u>	<u>6,579,145</u>
總資產減流動負債		<u>12,645,101</u>	<u>10,708,435</u>

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
應付附屬公司非控股股東款項	45,000	45,000
有抵押銀行貸款	3,937,678	2,497,952
遞延稅項負債	328,768	311,472
優先票據	1,387,229	750,326
	<u>5,698,675</u>	<u>3,604,750</u>
資產淨值	<u>6,946,426</u>	<u>7,103,685</u>
資本及儲備		
股本	25,015	25,015
儲備	6,588,718	6,926,320
本公司擁有人應佔權益	6,613,733	6,951,335
非控股權益	332,693	152,350
總權益	<u>6,946,426</u>	<u>7,103,685</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」的規定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，惟投資物業則按公平值計量(倘適用)。

除下文所述者外，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二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同。

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與編製本集團簡明綜合財務報表有關的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)：

國際財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
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	披露一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

除下文所述者外，於本期間應用新訂及經修訂國際財務報告準則對於該等簡明綜合財務報表呈列的金額及／或於該等簡明綜合財務報表載列的披露並無重大影響。

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10號取代國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關綜合財務報表及會計詮釋委員會第12號綜合一特殊目的實體之部分規定。國際財務報告準則第10號更改了控制的定義，因此投資者可於a)投資者可對投資對象行使權力，b)投資者自參與投資對象之業務獲得或有權獲得可變回報及c)投資者有能力行使其權力以影響投資者之回報時，控制投資對象。投資者須符合上述三個準則方可控制投資對象。控制先前定義為有權監管實體的財務及經營政策以自其業務取得利益。國際財務報告準則第10號載有額外指引解釋投資者控制投資對象之事宜。

由於採納國際財務報告準則第10號，本集團已更改其有關釐定其於投資對象的控制權之會計政策。有關採納不會改變本集團於二零一三年一月一日就其參與其他實體業務之任何控制機制。

國際財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次應用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號確立於先前多項國際財務報告準則之單一指引、披露、公平值計量及取代該等規定。國際會計準則第34號之相應修訂規定須於中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

國際財務報告準則第13號之範圍廣濶；同時應用於根據其他國際財務報告準則(除特別情況外)需要或准許使用公平值計量及披露之金融工具項目及非金融工具項目。國際財務報告準則第13號包含「公平值」之新定義及定義公平值為在資本(或在最有利)市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出之作價。在國際財務報告準則第13號下，公平值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而預算出來。此外，國際財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按未來適用法採用新公平值計量及披露規定。採納國際財務報告準則第13號不會對本集團資產及負債的公平值計量造成重大影響。

國際會計準則第1號「其他全面收益項目呈列」之修訂

國際會計準則第1號「其他全面收益項目呈列」之修訂引入全面收益表及收益表之新術語。根據國際會計準則第1號，本集團的全面收益表易名為損益及其他全面收益表。國際會計準則第1號之修訂保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，國際會計準則第1號修訂本規定其他全面收益之項目歸納成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重新分類之損益之項目。其他全面收益之項目涉及之所得稅須按同一基準分配—該等修訂並無改變以除稅前或除稅後溢利呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，且不會對於二零一三年六月三十日之簡明綜合財務報表造成影響。除上述呈列之變動外，應用國際會計準則第1號之修訂不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

本集團並無提早採用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報表。下列修訂及詮釋已於截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表日期之後獲准頒佈但仍未生效：

國際會計準則第36號之修訂	披露非金融資產之可收回金額 ¹
國際會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後之年度期間生效

本公司董事預計應用上述修訂及詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

3. 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：

截至二零一三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>2,093,021</u>	<u>27,495</u>	<u>29,927</u>	<u>2,150,443</u>
分部溢利(虧損)	<u>551,370</u>	<u>68,546</u>	<u>(30,777)</u>	<u>589,139</u>
其他收入				31,569
未分配企業開支				(25,305)
融資成本				<u>(12,288)</u>
除稅前溢利				<u><u>583,115</u></u>

截至二零一二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>1,666,531</u>	<u>2,512</u>	<u>15,837</u>	<u>1,684,880</u>
分部溢利(虧損)	<u>404,863</u>	<u>137,474</u>	<u>(5,114)</u>	<u>537,223</u>
應佔一間合營企業業績				(7,404)
其他收入				64,996
未分配企業開支				(58,807)
融資成本				<u>(8,326)</u>
除稅前溢利				<u><u>527,682</u></u>

4. 其他收入

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
其他收入包括：		
銀行利息收入	11,230	43,422
滙兌收益	14,014	—
撥回預提款項(附註)	—	17,638
可供出售投資的股息收入	1,300	—
其他	5,025	3,936
	<u>31,569</u>	<u>64,996</u>

附註： 超過三年無須支付的預提建築成本被撥回作相關收入。

5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
已確認所得稅開支包括：		
中華人民共和國(「中國」)即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	160,588	86,435
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	52,226	92,797
	<u>212,814</u>	<u>179,232</u>
遞延稅項：		
本期間	8,918	65,650
	<u>221,732</u>	<u>244,882</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。

6. 期內溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已於扣除(計入)以下各項之後入賬：		
應於五年內全額償還之銀行貸款之利息	230,279	171,086
毋須於五年內全額償還之銀行貸款之利息	12,267	20,963
優先票據利息	91,398	—
應付附屬公司非控股股東款項之利息	8,003	—
減：已就可供銷售在建物業資本化之金額	(329,659)	(183,723)
	<u>12,288</u>	<u>8,326</u>
解除預付租賃款項	35	2,952
物業、廠房及設備折舊	17,256	16,206
出售物業、廠房及設備之虧損	96	292

截至二零一三年六月三十日止六個月，可供銷售物業成本確認為開支約人民幣1,541,651,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣1,261,668,000元)，於綜合損益及其他全面收益表列示。

7. 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：

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 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		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>348,286</u>	<u>283,731</u>
	千股	千股
股份數目：		
普通股數目(就每股基本盈利而言)	2,615,500	2,615,500
購股權對普通股潛在的攤薄影響	474	—
普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)	<u>2,615,974</u>	<u>2,615,500</u>

計算截至二零一三年六月三十日止六個月每股攤薄盈利時，由於購股權行使價低於本公司股份之平均市價，因此已計入授出該等購股權之影響。

計算截至二零一二年六月三十日止六個月每股攤薄盈利時，由於所有已授出購股權的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。

8. 貿易及其他應收款

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	72,149	19,425
應計租金應收款項	42,780	25,009
其他應收款項	303,721	312,143
墊付供應商款項	122,369	68,441
潛在購買土地使用權付予當地政府及第三方之按金	185,000	115,000
其他稅項預付款	213,345	195,403
	<u>939,364</u>	<u>735,421</u>

物業銷售的平均信貸期一般介乎 60 日至 180 日。以下為按交付物業及確認銷售日期釐定之貿易應收款分析：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 至 60 日	61,208	7,694
61 至 180 日	4,393	9
181 日至 365 日	309	1,036
1 至 2 年	616	4,836
2 至 3 年	4,787	5,287
3 年以上	836	563
	<u>72,149</u>	<u>19,425</u>

9. 貿易及其他應付款

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	1,585,503	1,863,564
其他應付款項	424,335	363,243
其他應付稅項	74,551	71,723
	<u>2,084,389</u>	<u>2,298,530</u>

以下為貿易應付款按發票日期釐定之分析：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	543,713	948,494
61至180日	519,410	493,574
181日至365日	226,290	125,238
1至2年	198,943	180,065
2至3年	59,371	112,760
3年以上	37,776	3,433
	<u>1,585,503</u>	<u>1,863,564</u>

管理層討論及分析

業務回顧

對於上半年出現的良好市場形勢，本集團緊緊圍繞「促銷售、控成本、擴規模」的經營要求，積極踐行「快速均衡發展」的經營策略、「商住雙線發展」的產品策略、「快速開發，快速銷售」的開發策略，各職能中心和各項目公司始終堅持以「市場營銷」為導向，敏銳把握市場機遇，積極行動，推動本集團銷售水平明顯增長。上半年，本集團實現簽約銷售額人民幣37.41億元，完成上半年人民幣28億目標的134%，完成全年人民幣75億目標約50%，同比增長62%，合約銷售均價達約人民幣每平方米8,026元，同比增長19%。特別是六月份，首次開盤的新項目奧園·春曉、重慶奧園·國際城的可供銷售單位均在2小時內全部售罄，奧園·春曉更是奪得廣州市六月銷售冠軍，極速的銷售速度充分體現出奧園產品的競爭力優勢。

於二零一三年上半年按主要項目劃分銷售詳情如下：

項目	合同銷售		平均售價 (人民幣元 /平方米)
	金額 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)	
奧園養生廣場	575	44,400	13,000
株洲奧園 • 神農養生城	512	59,200	8,600
瀋陽奧園 • 會展廣場	440	61,200	7,200
奧園 • 春曉	408	31,500	13,000
重慶奧園 • 國際城	323	17,100	18,900
瀋陽奧園 • 國際城	300	47,800	6,300
昆山奧園	229	31,200	7,300
中山奧園	199	38,100	5,200
江門奧園 • 外灘	143	18,100	7,900
玉林奧園	123	31,100	4,000
其他	489	86,400	5,700
合計	<u>3,741</u>	<u>466,100</u>	<u>8,000</u>

六月，本集團組織多個項目公司共同完成「暢享新商業地產」為主題的奧園商業地產戰略發布會，邀請專家學者、業界精英、商家代表、投資者、各大媒體代表等300多人參加。活動發布了奧園商業地產發展戰略，向外界展示了奧園商業品牌的獨特理念，奧商會作為奧園優秀商家資源庫的載體也在此次活動中盛大啟動，為未來本集團商業品牌形象建立和商業項目銷售提供了有力支持。

土地儲備

憑藉穩健的財務狀況，奧園積極捕捉在土地市場發展機會。上半年，投資工作圍繞「擴規模」的核心，本集團努力拓展項目投資信息渠道，積極尋找新的發展機會。本集團收購4個合共約90萬平方米建築面積的優質商住項目包括奧園康威廣場、江門奧園•益丞廣場、奧園•公園一號及重慶奧園•水雲間。

本集團之投資策略為：繼續緊貼市場情況，在剛性需求大，受中央政府宏觀調控影響少，適合「快速開發、快速銷售」的區域或項目進行拓展，並且優先考慮集團已經進入的區域，如廣東、重慶等區域，深耕當地市場，逐步擴大發展版圖，並同時保持商業、住宅地產的合適比例，踐行均衡發展。

截至2013年6月30日止，本集團持有土地儲備合共總建築面積約1,054.9萬平方米，管理層深信現有土地儲備足以滿足本集團未來五至七年之項目發展。下半年本集團會堅持積極審慎擴張的策略，繼續精選優質及適合本集團投資策略的土地。

財務回顧

營業額

營業額主要來自物業發展分部。二零一三年上半年，本集團的總營業額為人民幣2,150.4百萬元，較二零一二年同期之人民幣1,684.9百萬元增加人民幣465.5百萬元，上升27.6%。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97.3%、1.4%和1.3%。

二零一三年上半年，本集團物業發展銷售收入為人民幣2,093.0百萬元，較二零一二年同期之人民幣1,666.5百萬元增加人民幣426.5百萬元，上升25.6%。所交付物業的總樓面面積較二零一二年同期之156,900平方米上升至305,643平方米，上升94.8%；平均售價由二零一二年同期之約每平方米人民幣10,621元下降為約每平方米人民幣6,848元，下降35.5%，主要是因為於二零一三年上半年交付的項目中，均價較高的聯排別墅物業的收入所佔比例與二零一二年的佔比相比，由30.0%下降為9.7%；商業物業的收入所佔比例為34.1%，比二零一二年的佔比49.5%亦有所下降。

截至二零一三年六月三十日止六個月，中山奧園（商住項目）、奧園養生廣場（商業項目）、瀋陽奧園·國際城（商住項目）以及奧園廣場（商業項目）的物業發展收入為本集團之主要收益來源，共取得人民幣1,140.6百萬元的銷售收入。廣州市、中山市、瀋陽市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為34%，22%，21%和23%。

二零一三年上半年物業發展收入，按產品類別劃分如下：

產品	收入 (人民幣百萬元)	已售及交付面積 (千平方米)
公寓	1,175.0	232.5
商業物業	714.7	51.1
聯排別墅	203.3	22.0
總計	<u>2,093.0</u>	<u>305.6</u>

毛利及毛利率

二零一三年上半年，本集團毛利為人民幣665.2百萬元，較二零一二年同期之人民幣525.5百萬元大幅上升26.6%，主要得益於營業額的大幅增加。本期毛利率為30.9%，與二零一二年同期之31.2%基本持平。本集團毛利率維持穩定得益於本集團商業開發及銷售模式的成功以及成本控制的有效。

其他收入

二零一三年上半年，本集團的其他收入由二零一二年同期之人民幣65.0百萬元減少人民幣33.4百萬元至人民幣31.6百萬元，主要是由於二零一二年同期有大額的受限制銀行存款產生的利息收入，而本期隨著受限制銀行存款於二零一二年年末解除而無此類利息收入。

銷售及行政開支

二零一三年上半年，本集團銷售及行政開支為人民幣153.5百萬元，較二零一二年同期之人民幣187.9百萬元下降18.3%。銷售及分銷成本總額為人民幣43.3百萬元，較二零一二年同期之人民幣58.3百萬元下降25.7%，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；行政開支總額為人民幣110.2百萬元，較二零一二年同期之人民幣129.6百萬元下降15.0%，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。

應佔一間合營企業業績

本集團因二零一二年下半年已出售此合營企業，因此二零一三年上半年無此類收益。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅、中國土地增值稅及遞延稅。實際有效稅率為38.0%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是中國土地增值稅約人民幣52.2百萬元。

本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

二零一三年上半年，本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額為人民幣348.3百萬元，較二零一二年同期之人民幣283.7百萬元增加22.8%。

財務狀況

於二零一三年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣23,465.4百萬元(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16,519.0百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣13,709.4百萬元)。

於二零一三年六月三十日，流動比率為1.9(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、銀行借款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銀行借款，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

於二零一三年六月三十日，本集團現金及銀行存款約為人民幣2,471.0百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣2,381.0百萬元)。

於二零一三年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣942.0百萬元(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85.0百萬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。

於二零一三年六月三十日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額為人民幣3,413.0百萬元，其中69.2%以人民幣計值，30.8%以其他貨幣(主要是港幣、美元)計值。

借款、優先票據及淨負債比率

借款及優先票據

於二零一三年六月三十日，本集團借款約為人民幣5,138.3百萬元(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1,387.2百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣750.3百萬元)。其中：

還款年期

	二零一三年 六月三十日 (人民幣百萬元)	二零一二年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
1年以內	1,200.6	1,674.7
1年以上但未超過2年	2,221.9	893.7
2年以上但未超過5年	2,754.7	2,033.9
超過5年	348.3	320.6
	<u>6,525.5</u>	<u>4,922.9</u>

本集團大部分借款為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一三年上半年，借款的實際利率為10.2%，比二零一二年全年之9.5%小幅上升。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。

於二零一三年六月三十日，本集團之短期及長期借款擁有信貸額度約為人民幣7,771.0百萬元(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774.0百萬元(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)除以本公司擁有人應佔權益總額計算。於二零一三年六月三十日，本集團的淨負債比率為47.1%，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4,757.7百萬元(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(「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，要求賠償約人民幣61,096,000元。該案件正處於法律程序。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

於二零一三年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本及土地款約為人民幣7,817.4百萬元(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

於二零一三年六月三十日，本集團將約為人民幣3,861.8百萬元(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

於二零一三年七月二十三日，本集團訂立買賣協議，以代價人民幣4,000,000元收購獨立第三方陽江市潤信置業有限公司（「目標公司」）之80%註冊資本，以於中國廣東省陽江市長島發展主要作銷售之商用及住宅項目。根據買賣協議，本集團將透過股東貸款及增加其註冊資本之方式進一步向目標公司注資，金額不少於人民幣208,800,000元。直至此等簡明綜合財務報表獲授權發行當日，上述交易已告完成。

於二零一三年八月，本集團透過三次公開競投分別於中國重慶及廣州蘿崗分別購入三幅和兩幅作商住用途的土地，總代價為人民幣970,000,000元及人民幣1,305,780,000元。本集團已就該等土地分別支付按金人民幣422,850,000元及人民幣261,170,000元。直至此等簡明綜合財務報表獲授權發行當日，該等交易尚未完成。

僱員及薪酬

於二零一三年六月三十日，本集團共有2,006名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，本集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零一三年六月三十日，若干董事及僱員已獲授本公司共計8,300,000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。

股息

董事會決議不就截至二零一三年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一二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

於截至二零一三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二零一三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二零一三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。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司已採用並遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及規定。本公司有關遵守企業管治守則之條文及建議最佳常規已載列於二零一二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://www.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二零一三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
郭梓文

香港，二零一三年八月十五日

於本公佈日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及辛珠女士；本公司非執行董事為保爾·渥蘭斯基先生；及本公司獨立非執行董事為宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。