

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。



中國奧園集團股份有限公司

China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公告

二零一九年業績摘要

- 年度物業合同銷售為人民幣1,180.6億元(本公司權益比：83%)，同比增加29%；二零一六年至二零一九年複合年增長率達66%。
- 年度營業額為人民幣505.3億元，同比增長63%。
- 年度毛利潤為人民幣150.2億元，同比增長56%；毛利潤率為29.7%。
- 年度淨利潤為人民幣52.2億元，同比增長78%；淨利潤率為10.3%。
- 年度核心淨利潤^{註1}為人民幣51.2億元，同比增長67%；核心淨利潤率為10.1%。
- 每股基本盈利為人民幣156.48分，每股攤薄盈利為人民幣156.16分，同比增長74%。
- 於二零一九年十二月三十一日，總銀行結餘及現金為人民幣680.6億元。
- 董事會建議截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣55分(相當於60.1港仙)。

註1：年度核心淨利潤不包括投資性物業公允值收益及匯兌損益等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響。

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「奧園」或「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»)截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
營業額	3		
客戶合同		50,258,139	30,820,064
租賃		273,011	185,770
總營業額		50,531,150	31,005,834
銷售成本		(35,509,984)	(21,371,683)
毛利		15,021,166	9,634,151
其他收入、收益及虧損	5	337,789	(222,971)
投資物業公平值變動		393,912	544,467
於轉移至投資物業後確認 可供銷售已竣工物業的 公平值變動		3,392	320,741
出售附屬公司收益		174,726	222,012
銷售及分銷開支		(2,138,052)	(1,432,227)
行政開支		(2,434,697)	(1,736,008)
應佔合營企業業績		(45,235)	36,558
應佔聯營公司業績		(5,332)	(1,872)
融資成本	6	(718,177)	(410,559)
除稅前溢利	7	10,589,492	6,954,292
所得稅開支	8	(5,367,662)	(4,014,825)
年內溢利		5,221,830	2,939,467
其他全面開支			
其後可能重新分類至損益 的項目			
換算海外業務的匯兌差額		(3,983)	(25,460)
年內溢利及全面收益總額		5,217,847	2,914,007

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：			
－ 本公司擁有人		4,200,780	2,408,877
－ 非控股權益		1,021,050	530,590
		<u>5,221,830</u>	<u>2,939,467</u>
以下人士應佔年內溢利及 全面收益總額：			
－ 本公司擁有人		4,196,347	2,389,573
－ 非控股權益		1,021,500	524,434
		<u>5,217,847</u>	<u>2,914,007</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>156.48</u>	<u>89.91</u>
攤薄	10	<u>156.16</u>	<u>89.90</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,686,443	2,057,192
使用權資產		1,552,814	–
預付租賃款項		–	337,977
投資物業		10,072,375	8,833,493
商譽		3,491	3,491
無形資產		4,320	3,600
於合營企業的權益		4,280,364	1,721,376
於聯營公司的權益		1,584,516	217,131
按公平值計入其他全面收益之股本工具		245,777	31,465
遞延稅項資產		998,444	676,948
收購附屬公司已付訂金		4,110,308	1,531,947
收購合營企業已付訂金		44,377	40,941
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		363,920	–
應收合營企業款項		1,167,161	1,118,809
貿易及其他應收款	11	308,596	476,296
		<u>27,422,906</u>	<u>17,050,666</u>
流動資產			
可供銷售物業		158,931,481	114,894,214
存貨		83,530	66,834
貿易及其他應收款	11	26,258,864	12,274,166
收購土地使用權及物業 項目已付訂金		266,454	177,065
應收附屬公司非控股 股東款項		3,588,439	1,924,264
應收合營企業款項		1,316,451	294,064
應收聯營公司款項		464,419	48,292
按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益 之金融資產」)		574,400	524,400
可收回稅金		2,913,645	1,967,938
預付租賃款項		–	14,772
結構性存款		704,500	1,328,000
受限制銀行存款		9,312,790	2,281,255
銀行結餘及現金		58,042,554	36,012,289
		<u>262,457,527</u>	<u>171,807,553</u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	12	36,837,682	25,564,843
合同義務		86,056,335	59,966,365
應付附屬公司非控股股東款項		9,991,460	2,352,730
應付合營企業款項		12,713,851	2,402,017
應付聯營公司款項		116,632	49
來自附屬公司非控股股東的貸款		–	543,330
稅項負債		8,081,061	5,534,968
銀行及其他借款		33,809,040	19,261,443
租賃負債／融資租賃承擔		242,844	38,821
優先票據及債券		8,064,013	4,470,449
撥備		934,406	897,617
		<u>196,847,324</u>	<u>121,032,632</u>
流動資產淨值		<u>65,610,203</u>	<u>50,774,921</u>
總資產減流動負債		<u>93,033,109</u>	<u>67,825,587</u>
非流動負債			
其他應付款	12	–	503,810
銀行及其他借款		35,151,698	21,489,907
來自附屬公司非控股股東的貸款		–	1,153,300
遞延稅項負債		1,441,881	1,184,072
租賃負債／融資租賃承擔		703,743	260,940
優先票據及債券		18,739,179	12,499,712
		<u>56,036,501</u>	<u>37,091,741</u>
淨資產		<u>36,996,608</u>	<u>30,733,846</u>
資本及儲備			
股本		25,453	25,343
儲備		<u>15,004,428</u>	<u>11,846,874</u>
本公司擁有人應佔權益		15,029,881	11,872,217
非控股權益		<u>21,966,727</u>	<u>18,861,629</u>
總權益		<u>36,996,608</u>	<u>30,733,846</u>

截至二零一九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上市。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 應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所頒佈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16號	租賃
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
國際財務報告準則第9號之修訂	具負補償的預付款特性
國際會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
國際會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
國際財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期國際財務報告準則之年度改進

除以下所述者外，於本年度應用新訂國際財務報告準則及對準則的修訂以及詮釋對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或於綜合財務報表載列的披露並無重大影響。

2.1 國際財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號（「國際會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，並將初始應用該準則的累計影響於初始應用日期(即二零一九年一月一日)確認。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用國際財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡按相等於相關租賃負債之金額確認額外租賃負債及使用權資產。於初始應用日期的任何差額已於年初保留溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i 選擇不就租期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中華人民共和國(「中國」)的某些物業租賃及香港物業的貼現率乃按組合基準釐定。

當先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已應用於初始應用日期相關集團實體的增量借款利率。本集團相關實體所應用的加權平均增量借款利率介乎3.8%至9.55%之間。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的 經營租賃承擔	<u>405,391</u>
租賃負債按相關遞增借款利率進行貼現	301,259
減：確認豁免－短期租賃	(16,782)
減：確認豁免－低值資產	<u>(140)</u>
應用國際財務報告準則第16號租賃確認與經營租賃有關的租賃負債	284,337
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃承擔	<u>299,761</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u><u>584,098</u></u>
按以下類別進行分析	
流動	125,974
非流動	<u>458,124</u>
	<u><u>584,098</u></u>

二零一九年一月一日的使用權資產賬面值如下：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用國際財務報告準則第16號確認與經營租賃有關的使用權資產		284,337
自預付租賃款項重新分類	(a)	352,749
於二零一八年十二月三十一日包含在物業、廠房及設備的融資租賃資產	(b)	482,952
		<u>1,120,038</u>
類別：		
土地		362,969
樓宇		271,554
辦公室設備		2,563
運輸工具		482,952
		<u>1,120,038</u>

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，於中國租賃土地的預付款項分類為預付租賃款項。於應用國際財務報告準則第16號後，預付租賃款項的即期及非即期部分分別為人民幣14,772,000元及人民幣337,977,000元，重新分類至使用權資產。
- (b) 於應用國際財務報告準則第16號後，通過融資租賃方式購買的價值人民幣482,952,000元的交通工具重分類至使用權資產。

作為承租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自初始應用日期起根據國際財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

於應用國際財務報告準則第16號時，已訂立但於初始應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃合約已於二零一九年一月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年一月一日起，修訂後的經修訂租賃期有關的租賃付款於經延長租賃期內按直線法基準確認為收入。

自二零一九年一月一日起，本集團應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入，將合約訂明的代價分配至租賃組成部分及非租賃組成部分。該分配基準的改變對本集團於本期間的簡明綜合財務報表並無構成重大影響。

於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整。不受變動影響的項目並無包括在內。

	先前於二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日根據國際 財務報告準則 第16號 計算的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,057,192	(482,952)	1,574,240
預付租賃款項	337,977	(337,977)	–
使用權資產	–	1,120,038	1,120,038
流動資產			
預付租賃款項	14,772	(14,772)	–
流動負債			
租賃負債	–	125,974	125,974
融資租賃承擔	38,821	(38,821)	–
非流動負債			
租賃負債	–	458,124	458,124
融資租賃承擔	260,940	(260,940)	–

2.2 國際會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營企業之長期權益

該修訂本澄清，實體將國際財務報告準則第9號金融工具（「國際財務報告準則第9」）（包括減值規定）應用於於聯營公司或合營企業之長期權益中構成對被投資方之部分淨投資之長期權益（權益法不適用於該等權益）。此外，將國際財務報告準則第9號應用於長期權益時，實體無須計及國際會計準則第28號規定之賬面值調整（即根據國際會計準則第28號被投資方虧損分配或減值評估產生之長期權益賬面值之調整）。

於二零一九年十二月三十一日，實質上構成本集團於相關合營企業之淨投資一部分的應收合營企業款項人民幣1,167,161,000元被視為長期投資。然而，由於本集團現有會計政策與該修訂所釐清的規定一致，該應用並無構成影響。

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

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17號	保險合同 ¹
國際財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂	材料的定義 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 ³
國際會計準則第1號之修訂	流動負債非流動負債之劃分 ⁵
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ⁴

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始首個年度期間或之後的業務合併及資產收購生效。
- 3 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 5 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂國際財務報告準則及對準則之修訂外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3. 營業額

客戶合約收益分析

	截至二零一九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
商品或服務類型				
物業發展				
住宅性公寓	38,188,179	–	–	38,188,179
商業性公寓	3,193,774	–	–	3,193,774
零售商舖及其他	4,954,601	–	–	4,954,601
低密度住宅	1,754,271	–	–	1,754,271
	<u>48,090,825</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>48,090,825</u>
其他				
物業管理	–	–	562,435	562,435
銷售商品	–	–	1,230,922	1,230,922
其他	–	–	373,957	373,957
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,167,314</u>	<u>2,167,314</u>
客戶合同收入	48,090,825	–	2,167,314	50,258,139
物業投資				
商業中心及商舖	–	273,011	–	273,011
	<u>–</u>	<u>273,011</u>	<u>–</u>	<u>273,011</u>
總計	<u>48,090,825</u>	<u>273,011</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,531,150</u>
收入確認時間				
於某一時點	48,090,825	–	1,344,571	49,435,396
於一時段內	–	–	822,743	822,743
	<u>48,090,825</u>	<u>–</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,258,139</u>
租金收入	–	273,011	–	273,011
	<u>–</u>	<u>273,011</u>	<u>–</u>	<u>273,011</u>
總計	<u>48,090,825</u>	<u>273,011</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,531,150</u>

客戶合約收益分析

截至二零一八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
商品或服務類型				
物業發展				
住宅性公寓	18,458,948	–	–	18,458,948
商業性公寓	5,293,476	–	–	5,293,476
零售商舖及其他	4,755,335	–	–	4,755,335
低密度住宅	1,231,967	–	–	1,231,967
	<u>29,739,726</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>29,739,726</u>
其他				
物業管理	–	–	375,716	375,716
銷售商品	–	–	379,768	379,768
其他	–	–	324,854	324,854
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,080,338</u>	<u>1,080,338</u>
客戶合同收入	29,739,726	–	1,080,338	30,820,064
物業投資				
商業中心及商舖	–	185,770	–	185,770
	<u>–</u>	<u>185,770</u>	<u>–</u>	<u>185,770</u>
總計	<u>29,739,726</u>	<u>185,770</u>	<u>1,080,338</u>	<u>31,005,834</u>
收入確認時間				
於某一時點	29,739,726	–	449,143	30,188,869
於一時段內	–	–	631,195	631,195
	<u>29,739,726</u>	<u>–</u>	<u>1,080,338</u>	<u>30,820,064</u>
租金收入	–	185,770	–	185,770
	<u>–</u>	<u>185,770</u>	<u>–</u>	<u>185,770</u>
總計	<u>29,739,726</u>	<u>185,770</u>	<u>1,080,338</u>	<u>31,005,834</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號經營分部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：

	截至二零一九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>48,090,825</u>	<u>273,011</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,531,150</u>
分部溢利(虧損)	<u>10,578,281</u>	<u>441,168</u>	<u>(10,123)</u>	<u>11,009,326</u>
其他收入、收益及虧損				428,973
出售附屬公司收益				174,726
未分配企業開支				(254,789)
應佔合營企業業績				(45,235)
應佔聯營公司業績				(5,332)
融資成本				(718,177)
除稅前溢利				<u>10,589,492</u>

	截至二零一八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>29,739,726</u>	<u>185,770</u>	<u>1,080,338</u>	<u>31,005,834</u>
分部溢利	<u>6,321,120</u>	<u>916,491</u>	<u>193,899</u>	7,431,510
其他收入、收益及虧損				(198,097)
出售附屬公司收益				222,012
未分配企業開支				(125,260)
應佔合營企業業績				36,558
應佔聯營公司業績				(1,872)
融資成本				(410,559)
除稅前溢利				<u>6,954,292</u>

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、收益及虧損的若干金額、融資成本、應佔聯營公司及合營企業業績及出售附屬公司收益)。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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業發展	194,626,996	131,226,532
物業投資	10,136,687	8,886,419
其他	2,250,766	1,473,303
分部資產總值	207,014,449	141,586,254
未分配資產：		
於合營企業的權益	4,280,364	1,721,376
於聯營公司的權益	1,584,516	217,131
按公平值計入其他全面收益的股本工具	245,777	31,465
遞延稅項資產	998,444	676,948
應收合營企業款項	2,483,612	1,412,873
應收聯營公司款項	464,419	48,292
可收回稅金	2,913,645	1,967,938
按公平值計入損益的金融資產	574,400	524,400
結構性存款	704,500	1,328,000
受限制銀行存款	9,312,790	2,281,255
銀行結餘及現金	58,042,554	36,012,289
其他	1,260,963	1,049,998
綜合資產	289,880,433	188,858,219

分部負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業發展	133,685,265	90,461,280
物業投資	82,955	60,863
其他	737,593	459,852
分部負債總額	134,505,813	90,981,995
未分配負債：		
銀行及其他借款	68,960,738	40,751,350
優先票據及債券	26,803,192	16,970,161
應付合營企業款項	12,713,851	2,402,017
應付聯營公司款項	116,632	49
稅項負債	8,081,061	5,534,968
遞延稅項負債	1,441,881	1,184,072
其他	260,657	299,761
綜合負債	252,883,825	158,124,373

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使用權資產、物業、廠房及設備、於聯營公司及合營企業的權益、按公平值計入其他全面收益的股本工具、遞延稅項資產、應收合營企業及聯營公司款項、可收回稅金、按公平值計入損益之金融資產、結構性存款、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銀行及其他借款、優先票據及債券、應付合營企業及聯營公司款項、稅項負債、遞延稅項負債及租賃負債／融資租賃承擔除外。

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。有關本集團來自外部客戶持續經營收益的資料根據經營地點呈列。有關本集團非流動資產的資料根據資產的地理位置呈列。

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	來自外部客戶的收入		的非流動資產	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國大陸	48,687,593	30,529,394	24,141,505	14,701,017
香港	–	–	163,006	22,435
澳洲	1,837,039	433,220	6,876	5,656
加拿大	6,518	43,220	27,621	18,040
	<u>50,531,150</u>	<u>31,005,834</u>	<u>24,339,008</u>	<u>14,747,148</u>

有關主要客戶的資料

於截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌虧損淨額	(151,073)	(605,329)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益	–	24,400
來自計入損益之金融資產及結構性存款之投資回報	86,504	–
銀行利息收入	360,465	179,231
其他利息收入	83,049	78,902
政府補貼	11,480	47,144
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(417)	7,636
出售一間合營企業收益	4,328	–
來自按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	–	2,268
貿易及其他應收款減值虧損	(91,184)	(24,874)
其他(附註)	34,637	67,651
	<u>337,789</u>	<u>(222,971)</u>

附註： 其他主要包括沒收客戶訂金。

6. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	5,094,512	2,584,411
來自附屬公司非控股股東的貸款	118,576	150,139
優先票據及債券	2,076,100	1,140,333
應付一間合營企業款項	52,471	64,800
其他應付款	32,518	29,587
租賃負債／融資租賃承擔	77,462	6,644
	<u>7,451,639</u>	<u>3,975,914</u>
借貸成本總額	7,451,639	3,975,914
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(6,697,978)	(3,515,793)
已就在建投資物業資本化的金額	(35,484)	(49,562)
	<u>718,177</u>	<u>410,559</u>

7. 除稅前溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	8,610	7,180
董事酬金	34,789	15,758
員工薪金	1,878,128	1,452,888
退休福利計劃供款	112,364	81,494
以股份為基礎的付款	3,222	7,830
	<u>2,028,503</u>	<u>1,557,970</u>
員工成本總額	2,028,503	1,557,970
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(565,462)	(590,624)
	<u>1,463,041</u>	<u>967,346</u>
確認為開支的存貨成本	34,696,000	20,921,785
預付租賃付款撥回	–	7,603
物業、廠房及設備折舊	170,840	118,349
使用權資產折舊	168,351	–
無形資產攤銷(計入行政開支)	1,175	1,098
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	417	(7,636)
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	–	102,524
與投資物業有關的總租金收入	(273,011)	(185,770)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	159,631	47,520
	<u>(113,380)</u>	<u>(138,250)</u>

8. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	3,395,346	2,067,166
土地增值稅	1,941,866	1,925,216
其他司法權區	99,192	—
	<u>5,436,404</u>	<u>3,992,382</u>
遞延稅項		
中國	(46,700)	16,287
其他司法權區	(22,042)	6,156
	<u>(68,742)</u>	<u>22,443</u>
年內所得稅開支	<u>5,367,662</u>	<u>4,014,825</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相關物業發展開支))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。

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%(二零一八年：30%)。本公司的澳洲附屬公司被視為一個所得稅綜合群體及按單一實體課稅。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%(二零一八年：26.5%)。由於在該兩個司法權區產生應課稅利潤，故截至二零一九年十二月三十一日止年度已於綜合財務報表內就澳洲和加拿大利得稅作出稅項撥備(二零一八年：無)。

9. 股息

二零一九年
人民幣千元

二零一八年
人民幣千元

股息，確認為年內分派：

二零一八年末期股息每股人民幣36分

(二零一八年：二零一七年末期股息每股人民幣25分)

990,794

670,393

於報告期間結束後，計及於報告日期已發行2,690,383,354股普通股，董事會建議就截至二零一九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55分(相當於60.1港仙)(合共人民幣1,479,711,000元，相當於約1,616,920,000港元)，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：

二零一九年
人民幣千元

二零一八年
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
對附屬公司發行之超額配售權之調整
就每股攤薄盈利而言之盈利

4,200,780

(28)

4,200,752

2,408,877

—

—

二零一九年
千股

二零一八年
千股

股份數目

就每股基本盈利而言的普通股加權平均數

2,684,558

2,679,195

普通股潛在攤薄影響：

— 購股權

5,514

392

就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數

2,690,072

2,679,587

11. 貿易及其他應收款

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款	(a)	916,937	532,313
減：信貸虧損撥備		(8,721)	(5,174)
		<u>908,216</u>	<u>527,139</u>
租金應收款	(b)	54,030	46,058
其他應收款		11,618,829	3,926,064
合同成本	(c)	637,195	663,815
減：信貸虧損撥備		(107,337)	(19,700)
		<u>12,148,687</u>	<u>4,570,179</u>
抵押按金		2,475,112	713,185
墊付承建商及供應商款項		3,440,030	1,370,035
就可能購買土地使用權及物業開發項目而支付之訂金		3,621,624	2,588,826
其他稅項預付款		3,919,761	2,935,040
		<u>26,567,460</u>	<u>12,750,462</u>
作呈報目的分析：			
非流動資產		308,596	476,296
流動資產		26,258,864	12,274,166
		<u>26,567,460</u>	<u>12,750,462</u>

附註：

(a) 出售物業的代價由買方根據有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，通常在向居民發出通知單後的60天內。物業運營服務的每位客戶均有指定信用額度。

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。

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60日	502,909	318,460
61至180日	71,980	91,168
181至365日	226,764	50,534
1至2年	63,870	22,853
2至3年	8,326	6,671
超過3年	43,088	42,627
	916,937	532,313

貿易應收款主要指應收物業買家的款項人民幣730,473,000元(二零一八年：人民幣442,170,000元)及就客戶購買貨物應收客戶及物業管理服務應收業主的款項人民幣186,464,000元(二零一八年：人民幣90,143,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，應收款人民幣414,028,000元(二零一八年：人民幣213,853,000元)已逾期。在逾期餘額當中，人民幣338,192,000元(二零一八年：人民幣129,767,000元)已逾期90日或以上且根據本集團相應債權人(其應付本集團的未償還貿易負債已逾期90日或以上)的歷史信貸經驗其並無被視為違約。

- (b) 應收租戶的租金須於提呈付款通知書時支付。
- (c) 合同成本指就取得與客戶的銷售物業合同向中介公司支付增量佣金。該等成本於銷售物業收入獲確認後於損益扣除。於二零一八年一月一日，合約成本為人民幣88,718,000元。

12. 貿易及其他應付款

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款	(a)	18,074,095	11,212,889
其他應付款		5,185,100	2,957,947
應付項目代價		3,440,341	4,610,082
應付代價		2,286,898	2,265,870
其他應付稅項		7,851,248	5,021,865
		<u>36,837,682</u>	<u>26,068,653</u>
作呈報目的分析：			
非流動負債		–	503,810
流動負債		36,837,682	25,564,843
		<u>36,837,682</u>	<u>26,068,653</u>

(a) 以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60日	9,522,774	6,634,805
61至180日	6,174,922	2,943,332
181至365日	982,462	587,747
1至2年	416,058	301,008
2至3年	362,979	336,429
超過3年	614,900	409,568
	<u>18,074,095</u>	<u>11,212,889</u>

於二零一九年十二月三十一日，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666,640,000元(二零一八年：人民幣596,692,000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6個月至1年。管理層密切監察應付款的支付，確保所有應付款於信貸限期內支付。

末期股息

董事會建議向本公司股東(「股東」)派發截至二零一九年十二月三十一日止年度每股普通股人民幣55分(相當於60.1港仙，根據二零二零年三月二十四日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之匯率中間價，即人民幣0.91556元等於1.00港元兌換成港元)(二零一八年：末期股息人民幣36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(「二零二零年股東週年大會」)上獲得股東批准，擬定末期股息將向於二零二零年六月十一日(星期四)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東派發，擬定末期股息之總額約為人民幣1,479,711,000元(相當於港幣1,616,920,000元)。

擬定末期股息將於二零二零年七月十七日(星期五)以港元支付。

股東週年大會

二零二零年股東週年大會將於二零二零年五月二十二日(星期五)舉行，二零二零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二零二零年五月二十二日(星期五)舉行之二零二零年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零二零年五月十九日(星期二)起至二零二零年五月二十二日(星期五)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零二零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二零二零年五月十八日(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末期股息之權利，自二零二零年六月九日(星期二)起至二零二零年六月十一日(星期四)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二零二零年六月八日(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。

管理層討論及分析

業務回顧

一、中國物業市場

二零一九年，雖然國際經濟政治環境複雜多變，中國堅持穩中求進，國內生產總值同比增長6.1%，人均國內生產總值突破1萬美元大關，經濟發展的韌勁持續顯現，全面建成小康社會取得新的重大進展。

中國房地產市場仍以「房住不炒、因城施策」為主基調，各地呈現雙向精準調控特點，既有放鬆，又有收緊。國家統計局資料顯示，2019年全國商品房銷售面積17.2億平方米，比上年下降0.1%，商品房銷售額約人民幣16.0萬億元，增長6.5%，房地產市場總體平穩運行。

二、業務回顧

本集團實現物業合同銷售金額達約人民幣1,180.6億元，同比增長29%，超額完成人民幣1,140億元的全年目標，躋身全國銷售三十強。二零一六至二零一九年期間物業合同銷售金額年複合增長率達66%，增幅高於行業平均水平。

按省市之物業合同銷售詳情如下：

省市	物業合同	
	銷售金額 (人民幣億元)	合同銷售面積 (千平方米)
廣東	332.6	3,008
廣西	75.1	1,028
海南	16.3	104
重慶	53.4	704
四川	107.2	1,113
湖南	58.5	911
湖北	28.0	303
陝西	27.9	199
江西	19.0	299
雲南	9.5	99
貴州	3.9	71
浙江	104.4	751
江蘇	69.5	632
安徽	66.4	754
福建	32.8	376
遼寧	17.7	302
北京	6.6	31
天津	12.5	90
河北	48.7	569
山東	40.0	238
境外	50.6	103
合計	<u>1,180.6</u>	<u>11,685</u>

本集團緊跟國家戰略及政策，在深耕粵港澳大灣區的基礎上，完成「佈局—聚焦—深耕」三步曲，佈局華南、中西部核心區、華東、環渤海區域，由區域性房企成長為全國性規模房企。同時，奧園聚焦於企業自身，進行產品研發、客戶管理、行銷體系等全方位的管理改革，通過精細化管理、新工藝應用等，工程品質及安全水平持續提高，開發週期逐年提速，達到行業標桿企業水準。本集團亦持續引入標桿房企背景專業人才，壯大職業經理人管理團隊，不斷增強核心競爭力，確保在複雜環境中保持穩定性，展現出跑贏市場的實力，實現有品質可持續的發展。

本集團年內完成三年產品戰略的制定，建立區域設計中台，打造奧園A+產品力體系，通過數位化設計管理平台與實體化產品研發基地－A+工坊的聯動，在夯實標準化的基礎上持續創新。奧園A+工坊位於廣州番禺，佔地5,000平方米，集中展示奧園的標準化產品套系、工藝工法及集採成果，將精裝樣板間、建築戶型、新材料等研發成果進行實體化驗證，確保產品落地品質。二零一九年，奧園榮獲多項境內外行業大獎，境內項目獲13項金盤獎，名列全國房企第15名，悉尼海德公園130號獲澳洲城市開發協會(UDIA)「最佳高密度住宅開發專案」大獎，多倫多M2M榮獲BILD「最受大眾歡迎獎」，產品力全面提升。

旗下奧園健康生活集團(3662.HK)(「奧園健康」)也於二零一九年三月十八日正式於香港聯交所主板掛牌上市，「一業為主，縱向發展」的業務內涵進一步豐富，戰略佈局進一步深化。截至二零一九年十二月三十一日，物業管理服務覆蓋中國13個省份、直轄市及自治區，為38個城市的94處物業提供服務，涉及物管業務的在管面積約為15.1百萬平方米；奧園健康共向37個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為1.8百萬平方米，其中，訂約向28個合同總建築面積約為1.5百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務；共為中國11個城市17個正在運營的商場提供商業運營服務，在管總建築面積約為775,000平方米。總收益按年大幅增加45.6%至約人民幣900.8百萬元。同時，奧園健康積極將物業管理和商業運營業務延伸至大健康領域，業務模式實現突破性發展。二零一九年，奧園健康獲納入MSCI明晟中國小型指數成份股，榮膺由《彭博商業週刊中文版》頒發的「年度新上市企業2019」殊榮。在上市短短不足一年的時間內，奧園健康迅速獲得資本市場的認同和肯定。

年內本集團股價屢創歷史新高，成為表現最好的內房股之一，被獲納入MSCI中國指數、恒生綜合大中型股指數、恒生港股通名單及恒生滬港通大灣區綜合指數成份股。同時，奧園率先打開亞洲美元債券市場，重啟內房三年期美元債公開市場發行，榮膺國際權威財經雜誌《機構投資者》全球房地產及建築界別「2019全球最佳固定收益管理團隊」，包攬「最佳固定收益管理團隊」綜合評分、「最佳投資者關係團隊－高收益債券」及「最佳債券發行－高收益債券」三項評分第一，資本市場關注度及影響力日增。

二零一九年，奧園先後獲得國際信用評級機構穆迪及標普調升評級展望至「正面」，獲聯合國際授予國際長期發行人評級「BB+」，聯合信用調升境內信貸評級至中國最高信用等級「AAA」，充分反映資本市場對本集團綜合實力的廣泛認可。

二零一九年，本集團在達成良好業績的同時，在公司治理、品牌價值等方面亦獲得了社會各界的一致認可，榮獲《財富》「中國最佳董事會50強」及「中國500強」第279名(躍升103位)、《財資》「2019年度ESG大獎—金獎」及「2019年度最佳投資者關係團隊」、「中國民營企業500強」第272名(躍升223位)、「中國房企綜合實力」第25名、「中國企業品牌價值百強」第78名、「中國最佳雇主」、連續二十年「守合同重信用企業」、連續十八年「地產資信20強」等榮譽。

三、土地儲備

充裕優質的土地儲備，為本集團業績的持續增長提供了強有力保障。2019年，奧園新增87個項目，新增可開發建築面積約1,609萬平方米，新增可售貨值約1,861億元，確保合理的土地成本和穩定的利潤率，有助應對市場波動。截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有280個項目，分佈85個境內外城市，土地儲備總建築面積達4,503萬平方米(權益比79%)，總貨值約人民幣4,585億元，計入城市更新項目後的總貨值約人民幣6,845億元。

本集團的城市更新項目儲備充足，實現「舊城鎮、舊廠房、舊村莊」三舊改造全覆蓋。截至二零一九年底，本集團擁有超過30個城市更新項目，總規劃建築面積1,425萬平方米，規劃可售面積約845萬平方米，可售貨值約人民幣2,260億元，其中粵港澳大灣區佔89%，提供額外的土地儲備資源，持續受益於大灣區的利好政策。

四、未來展望

二零二零年伊始，新型冠狀病毒(「新冠肺炎」)疫情爆發。奧園積極履行企業社會責任，通過全球管道採購逾110萬隻醫用口罩、呼吸機、防護服等緊缺物資全力支援武漢、廣州等抗疫前線。奧園不僅是最早支援武漢的地產企業之一，更是首家直接採購醫療緊缺物資並馳援抗疫前線醫院的企業。隨著疫情逐步受控，奧園目前約99%售樓中心已復工，約94%的施工項目通過當地政府審批並復工，工程進度按計劃推進。

通過有效的聯防聯控措施，新冠肺炎疫情在中國已基本受控，但境外尚在蔓延，全球經濟增長面臨壓力，低利率及量化寬鬆環境持續。中國房地產市場仍以穩為主基調，行業及信貸政策預計將適時靈活調整，以對沖經濟下行風險，促進房地產市場的長期穩健發展。

奧園將在保持銷售規模適度增長的同時，持續提高產品設計、運營及安全管理等全方位的標準化體系要求，向精細化企業管理邁進，增強品牌競爭力，提升運營效率，提高客戶滿意度，推動可持續、高品質發展，為股東及投資者帶來穩定長期的回報。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零一九年，本集團的總營業額約為人民幣505.31億元，較二零一八年之約人民幣310.06億元增加約人民幣195.25億元，上升63.0%。物業發展收益、經營酒店／物業管理及銷售商品等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔95.2%、4.3%和0.5%。

二零一九年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣480.91億元，較二零一八年之約人民幣297.40億元增加約人民幣183.51億元，上升61.7%。所交付物業的總樓面面積較二零一八年之330萬平方米上升至521萬平方米，上升57.9%；平均售價由二零一八年之每平方米約人民幣9,007元上升至每平方米約人民幣9,227元，上升2.4%，主要是因為交付的物業中佔比最高的住宅性公寓銷售均價比二零一八年同期增加約19.7%。

二零一九年物業發展收入，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	38,188	4,451
商業性公寓	3,194	270
商舖及其他	4,955	366
低密度住宅	1,754	125
總計	<u>48,091</u>	<u>5,212</u>

毛利及毛利率

二零一九年，本集團毛利為約人民幣150.21億元，較二零一八年之約人民幣96.34億元上升55.9%，毛利率為29.7%。

其他收入、收益及虧損

二零一九年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收益約人民幣3.38億元，主要包含匯兌損失約人民幣1.51億元，利息收入約人民幣4.44億元及其他收益約人民幣0.45億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零一九年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣21.38億元，較二零一八年之約人民幣14.32億元上升49.3%，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物業合約銷售額的上升，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24.35億元，較二零一八年之約人民幣17.36億元上升40.2%。

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51%，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19.42億元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一九年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣42.01億元，較二零一八年之約人民幣24.09億元上升74.4%。年內的核心淨利潤(年度核心淨利潤不包括投資性物業公允值收益及匯兌損益等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響)約為人民幣51.23億元。

財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣2,898.80億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,888.58億元)，負債總額約為人民幣2,528.84億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,581.24億元)。

於二零一九年十二月三十一日，流動比率為1.3(二零一八年十二月三十一日：1.4)。

財務資源及流動資金

二零一九年，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款、結構性存款約為人民幣580.43億元及人民幣7.05億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣360.13億元及人民幣13.28億元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣93.13億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣22.81億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零一九年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款、結構性存款及受限制銀行存款總額約為人民幣680.61億元，其中86%以人民幣計值，14%以其他貨幣(主要是港元、澳元及加元)計值。

於二零一九年，本集團物業合同銷售之現金回款率(二零一九年收到的銷售款項總額除以年物業合同銷售金額)約為78%。

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣689.61億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣407.52億元)，優先票據及公司債券約為人民幣268.03億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣169.70億元)。其中：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣百萬元
還款年期		
按需要時償還及1年以內	41,873	23,732
1年以上但未超過2年	30,698	21,172
2年以上但未超過5年	22,538	12,818
5年以上	655	—
	<u>95,764</u>	<u>57,722</u>

本集團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。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。

於二零一九年一月，本集團成功在境外增外發行2.75億美元二零二一年到期的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零一九年一月，本集團成功在境外發行總數5億美元的二零二二年到期的優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一九年二月，本集團成功在境外發行總數2.25億美元的二零二三年到期的優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一九年六月，本集團成功在境外發行總數2億美元的二零二三年到期的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零一九年七月，本集團成功在境外發行總數2.5億美元二零二三年到期的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣1,839.96億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣949.24億元)，其中約人民幣646.66億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣317.83億元)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、結構性存款以及受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為74.9%，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

於二零一九年十二月三十一日，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857.23億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣536.04億元)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合營企業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

於二零一九年十二月三十一日，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項約為人民幣355.32億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣233.22億元)。此外，本集團應佔有關其合營企業已訂約但未撥備之建築成本產生之承擔約為人民幣34.80億元(二零一八年：人民幣8.43億元)。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、以美元及新加坡幣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。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

於二零一九年十二月三十一日，本集團將約為人民幣596.92億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣299.79億元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產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

於報告日期後，本集團發生以下重大事件：

於二零二零年二月二十七日，本公司之全資子公司奧園集團有限公司(「奧園集團」)發行本金總額人民幣25.40億元的境內債券(「二零二零年公司債券」)，年利率5.5%，年期為五年，在第三年末附奧園集團調整票面年利率的選擇權，而投資者擁有回售二零二零年公司債券的選擇權。有關條款及條件詳情載於本公司於二零二零年三月二日刊發的公告。直至本全年業績公告刊發之日，發行二零二零年公司債券所得款項淨額約人民幣25.20億元已悉數收取。

於二零一九年七月十九日，本公司提出以代價人民幣3,261,600,000元，收購百年人壽保險股份有限公司13.86%股份。於二零二零年一月二十日，董事會宣佈由於收購事項的先決條件未能按約定時間達成，有關的股份轉讓協議已終止，賣方應根據該等協議的條款及條件退還相關款項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱有16,504名僱員(二零一八年十二月三十一日：12,040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

截至二零一九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。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的所有條文。

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，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

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。審核委員會連同董事會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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

另行刊發公告

鑒於新冠肺炎疫情爆發，公司核數師之審計進度受到影響，需要額外時間完成二零一九年十二月三十一日止年度全年業績的審計工作。於審計工作完成後，本公司將就本公司核數師同意的截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核業績及與本公告所載全年業績相比的重大差異(如有)而另行刊發公告。此外，倘在完成審計工作方面有任何其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。本公司預期審計工作將不遲於二零二零年三月三十一日完成。

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二零一九年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予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、馬軍先生、陳嘉揚先生；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
中國奧園集團股份有限公司
郭梓文
主席

香港，二零二零年三月二十四日