

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)

### 截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績公告

#### 二零二零年中期業績摘要

- 期內物業合同銷售金額為人民幣508.7億元。
- 期內營業額為人民幣282.4億元，同比增長19%。
- 期內毛利潤為人民幣82.8億元，同比增長18%；毛利潤率為29.3%。
- 期內核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣28.3億元，同比增長14%；核心淨利潤率為10.0%。
- 期內本公司股東應佔核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣24.5億元，同比增長21%；本公司股東應佔核心淨利潤率為8.7%。
- 期內每股基本盈利為人民幣89.61分，期內每股攤薄盈利為人民幣89.51分。
- 於二零二零年六月三十日之銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及結構性存款)為人民幣694.4億元；淨負債比率為79.8%。
- 二零二零年上半年，新增建築面積約695萬平方米；於二零二零年六月三十日之土地儲備總建築面積為4,874萬平方米。

註1： 不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益淨額等非經常性損益項目及其相關稅金。

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」、「奧園」或「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»)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3		
客戶合同		28,144,517	23,581,210
租賃		98,483	88,467
總營業額		28,243,000	23,669,677
銷售成本		(19,960,897)	(16,623,992)
毛利		8,282,103	7,045,685
其他收入、收益及虧損	5	221,133	363,926
投資物業公平值變動		78,905	363,792
轉為投資物業後確認可供銷售物業的公平值變動		273,393	3,392
出售附屬公司收益		420,171	4,576
銷售及分銷開支		(1,105,427)	(943,658)
行政開支		(1,459,568)	(1,153,364)
應佔合營企業業績		(120,209)	7,099
應佔聯營公司業績		(26,664)	19,079
融資成本		(443,769)	(276,415)
除稅前溢利		6,120,068	5,434,112
所得稅開支	6	(3,280,182)	(2,634,076)
期內溢利	7	2,839,886	2,800,036
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目			
換算境外業務產生的匯兌差額		2,829	(5,842)
期內溢利及全面收益總額		2,842,715	2,794,194

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	
		二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
本公司股東		2,416,088	2,271,914
非控股權益		<u>423,798</u>	<u>528,122</u>
		<u>2,839,886</u>	<u>2,800,036</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司股東		2,419,079	2,266,152
非控股權益		<u>423,636</u>	<u>528,042</u>
		<u>2,842,715</u>	<u>2,794,194</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	9	<u>89.61</u>	<u>84.81</u>
攤薄		<u>89.51</u>	<u>84.66</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,892,593	2,686,443
使用權資產		1,402,669	1,552,814
投資物業		10,705,079	10,072,375
商譽		3,491	3,491
無形資產		3,635	4,320
於合營企業的權益		5,678,603	4,280,364
於聯營公司的權益		1,597,429	1,584,516
按公平值計入損益之權益工具		52,736	-
按公平值計入其他全面收益之權益工具		545,777	245,777
遞延稅項資產		1,193,837	998,444
收購附屬公司已付訂金		3,328,397	4,110,308
收購物業、廠房及設備已付訂金		521	-
收購一間合營企業已付訂金		85,849	44,377
應收附屬公司非控股股東款項		313,920	363,920
應收合營企業款項		1,024,165	1,167,161
貿易及其他應收款	10	360,896	308,596
		<u>29,189,597</u>	<u>27,422,906</u>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業		160,152,157	158,931,481
存貨		172,568	83,530
貿易及其他應收款	10	25,468,406	26,258,864
收購土地使用權及物業項目已付訂金		841,800	266,454
應收附屬公司非控股股東款項		4,043,205	3,588,439
應收合營企業款項		4,776,295	1,316,451
應收聯營公司款項		648,632	464,419
按公平值計入損益之金融資產		484,380	574,400
可收回稅金		3,370,922	2,913,645
結構性存款		755,000	704,500
受限制銀行存款		15,657,071	9,312,790
銀行結餘及現金		53,027,103	58,042,554
		<u>269,397,539</u>	<u>262,457,527</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	37,567,135	36,837,682
按公平值計入損益之金融負債		27,646	—
合同義務		78,728,399	86,056,335
應付附屬公司非控股股東款項		5,355,416	9,991,460
應付合營企業款項		18,314,598	12,713,851
應付聯營公司款項		325,771	116,632
租賃負債		272,491	242,844
稅項負債		9,006,723	8,081,061
銀行及其他借款		36,643,040	33,809,040
優先票據及債券		10,868,955	8,064,013
撥備		1,826,472	934,406
		<b>198,936,646</b>	<b>196,847,324</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>70,460,893</b>	<b>65,610,203</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>99,650,490</b>	<b>93,033,109</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,411,427	1,441,881
租賃負債		609,343	703,743
銀行及其他借款		36,971,462	35,151,698
優先票據及債券		18,564,298	18,739,179
		<b>57,556,530</b>	<b>56,036,501</b>
<b>資產淨值</b>		<b>42,093,960</b>	<b>36,996,608</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		25,568	25,453
儲備		15,238,013	15,004,428
本公司股東應佔權益		<b>15,263,581</b>	<b>15,029,881</b>
非控股權益		<b>26,830,379</b>	<b>21,966,727</b>
<b>總權益</b>		<b>42,093,960</b>	<b>36,996,608</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具除外，該等投資物業及金融工具按公平值計量(如適用)。

除因應用對國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂及應用若干與本集團有關的會計政策而產生的額外會計政策外，截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團於編製截止二零一九年十二月三十一日止年度之年度會計報表時所列報者相同。

### 應用對國際財務報告準則的修訂

於本中期期間，本集團已首次應用《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》及國際會計準則委員會頒佈的下列對國際財務報告準則的修訂(該等修訂就本集團編製簡明綜合財務報表而言於自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效)：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂  
國際財務報告準則第3號之修訂  
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

重大的定義  
業務的定義  
利率基準改革

### 3. 營業額

#### 客戶合約收益分析

	截至二零二零年六月三十日止六個月			
	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
<b>商品或服務類型</b>				
銷售物業				
住宅性公寓	21,279,210	–	–	21,279,210
商業性公寓	2,204,034	–	–	2,204,034
商舖及其他	1,654,616	–	–	1,654,616
低密度住宅	2,202,817	–	–	2,202,817
	<u>27,340,677</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>27,340,677</u>
其他				
物業管理	–	–	315,894	315,894
銷售商品	–	–	376,459	376,459
其他	–	–	111,487	111,487
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>803,840</u>	<u>803,840</u>
客戶合同收入	27,340,677	–	803,840	28,144,517
物業投資				
商業中心及商舖	–	98,483	–	98,483
	<u>–</u>	<u>98,483</u>	<u>–</u>	<u>98,483</u>
總計	<u>27,340,677</u>	<u>98,483</u>	<u>803,840</u>	<u>28,243,000</u>

	截至二零二零年六月三十日止六個月			
	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
<b>收入確認時間</b>				
於某一時點	27,340,677	–	401,591	27,742,268
於一時段內	–	–	402,249	402,249
	<u>27,340,677</u>	<u>–</u>	<u>803,840</u>	<u>28,144,517</u>
租賃收入	–	98,483	–	98,483
	<u>–</u>	<u>98,483</u>	<u>–</u>	<u>98,483</u>
總計	<u>27,340,677</u>	<u>98,483</u>	<u>803,840</u>	<u>28,243,000</u>

商品或服務類型	截至二零一九年六月三十日止六個月			總計 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	
物業發展				
住宅性公寓	18,779,491	–	–	18,779,491
商業性公寓	1,525,137	–	–	1,525,137
商舖及其他	1,807,216	–	–	1,807,216
低密度住宅	309,291	–	–	309,291
	<u>22,421,135</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>22,421,135</u>
其他				
物業管理	–	–	231,446	231,446
銷售商品	–	–	785,975	785,975
其他	–	–	142,654	142,654
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,160,075</u>	<u>1,160,075</u>
客戶合同收入	22,421,135	–	1,160,075	23,581,210
物業投資				
商業中心及商舖	–	88,467	–	88,467
	<u>–</u>	<u>88,467</u>	<u>–</u>	<u>88,467</u>
總計	<u>22,421,135</u>	<u>88,467</u>	<u>1,160,075</u>	<u>23,669,677</u>

收入確認時間	截至二零一九年六月三十日止六個月			總計 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	
於某一時點	22,421,135	–	813,206	23,234,341
於一時段內	–	–	346,869	346,869
	<u>22,421,135</u>	<u>–</u>	<u>1,160,075</u>	<u>23,581,210</u>
租賃收入	–	88,467	–	88,467
	<u>–</u>	<u>88,467</u>	<u>–</u>	<u>88,467</u>
總計	<u>22,421,135</u>	<u>88,467</u>	<u>1,160,075</u>	<u>23,669,677</u>

#### 4. 分部資料

本集團可呈報及營運分部的營業額及業績分析如下：

截至二零二零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>27,340,677</u>	<u>98,483</u>	<u>803,840</u>	<u>28,243,000</u>
分部溢利(虧損)	<u>5,972,118</u>	<u>385,503</u>	<u>(162,823)</u>	6,194,798
其他收入、收益及虧損				261,445
出售附屬公司收益				420,171
未分配企業開支				(165,704)
應佔合營企業業績				(120,209)
應佔聯營公司業績				(26,664)
融資成本				(443,769)
除稅前溢利				<u>6,120,068</u>

截至二零一九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>22,421,135</u>	<u>88,467</u>	<u>1,160,075</u>	<u>23,669,677</u>
分部溢利	<u>4,987,263</u>	<u>386,443</u>	<u>62,584</u>	5,436,290
其他收入、收益及虧損				363,926
出售附屬公司收益				4,576
未分配企業開支				(120,443)
應佔合營企業業績				7,099
應佔聯營公司業績				19,079
融資成本				(276,415)
除稅前溢利				<u>5,434,112</u>

本集團可呈報及營運分部的資產分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	195,034,549	194,626,996
物業投資	10,768,406	10,136,687
其他(附註)	2,755,164	2,250,766
	<u>208,558,119</u>	<u>207,014,449</u>

附註：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部之間之資源分配，主要營運決策者亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括使用權資產及物業、廠房及設備的若干款項、於聯營公司及合營企業權益、按公平值計入損益的權益工具、按公平值計入其他全面收益的權益工具、遞延稅項資產、應收合營企業及聯營公司款項、可收回稅項、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非相關分部資產以外之資產。

## 5. 其他收入、收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	419,949	167,247
出售物業、廠房及設備虧損	(1,662)	(902)
來自按公平值計入損益之金融資產及結構性存款之投資回報	22,867	50,299
匯兌(虧損)收益淨額	(213,394)	102,825
按公平值計入損益的金融資產公平值變動虧損	(40,300)	—
其他利息收入	50,298	15,607
其他(附註)	63,998	30,008
貿易及其他應收款減值虧損	(61,626)	(1,158)
使用權資產減值虧損	(18,997)	—
	<u>221,133</u>	<u>363,926</u>

附註：其他主要包括沒收客戶訂金和收到政府補貼。

## 6. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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：		
中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅	2,515,252	1,705,072
土地增值稅	838,144	655,696
其他司法權區	5,250	80,370
	<u>3,358,646</u>	<u>2,441,138</u>
遞延稅項：		
中國	(97,370)	175,754
其他司法權區	18,906	17,184
	<u>(78,464)</u>	<u>192,938</u>
	<u><b>3,280,182</b></u>	<u><b>2,634,076</b></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，故於兩個期間均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於本期間應課稅溢利稅率為30% (二零一九年：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於本期間應課稅溢利稅率為26.5% (二零一九年：26.5%)。

截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日期間之簡明綜合財務報表已就澳洲及加拿大利得稅作出稅項撥備，原因是於兩個期間兩個司法權區均產生應課稅溢利。

## 7. 期內溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	3,153,412	2,088,449
其他應付款	13,416	16,268
應付附屬公司非控股股東貸款	–	118,576
優先票據及債券	1,212,612	946,750
應付一間合營企業款項	16,610	31,169
租賃負債	30,778	20,513
其他	–	40,000
	<u>4,426,828</u>	<u>3,261,725</u>
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(3,963,104)	(2,975,662)
已就在建投資物業資本化的金額	<u>(19,955)</u>	<u>(9,648)</u>
	<u>443,769</u>	<u>276,415</u>
員工成本	1,091,765	803,187
物業、廠房及設備折舊	98,294	75,836
使用權資產折舊	127,047	60,428
無形資產攤銷(計入行政開支)	685	550

## 8. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
二零一九年末期股息每股人民幣55分(截至二零一九年六月三十日止六個月：		
二零一八年末期股息每股人民幣36分)	<u>1,479,711</u>	<u>990,794</u>

本公司董事不建議宣派或派付截至二零二零年六月三十日止六個月任何中期股息(二零一九年：無)。

## 9. 每股盈利

本公司股東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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利：</b>		
就每股基本盈利而言之盈利，即本公司股東應佔之期內溢利	<b>2,416,088</b>	2,271,914
對附屬公司發行之超額配售權之調整	<u>-</u>	<u>(32)</u>
就每股攤薄盈利而言之盈利	<b><u>2,416,088</u></b>	<b><u>2,271,882</u></b>
	二零二零年 六月三十日 千股	二零一九年 六月三十日 千股
<b>股份數目：</b>		
普通股加權平均數目(就每股基本盈利而言)	<b>2,696,084</b>	2,678,857
對普通股潛在的攤薄影響：		
— 購股權	<u><b>3,298</b></u>	<u>4,529</u>
普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)	<b><u>2,699,382</u></b>	<b><u>2,683,386</u></b>

該等由奧園健康生活集團有限公司(「奧園健康」，本公司的非全資附屬公司)授出的購股權對本期間每股攤薄盈利的計算概無任何影響(倘購股權行使價高於奧園健康股份的平均市價)。

## 10. 貿易及其他應收款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	947,655	916,937
減：信貸虧損撥備	(12,492)	(8,721)
	<u>935,163</u>	<u>908,216</u>
租金應收款	54,770	54,030
其他應收款	9,194,226	11,618,829
抵押按金	2,216,726	2,475,112
減：信貸虧損撥備	(165,192)	(107,337)
	<u>11,245,760</u>	<u>13,986,604</u>
合同成本	687,353	637,195
墊付承包商及供應商款項	4,225,657	3,440,030
就可能購買土地使用權及物業項目支付予當地政府及第三方之訂金	4,597,938	3,621,624
其他稅項預付款	4,082,661	3,919,761
	<u>25,829,302</u>	<u>26,567,460</u>
作報告分析目的：		
非流動資產	360,896	308,596
流動資產	25,468,406	26,258,864
	<u>25,829,302</u>	<u>26,567,460</u>

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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	365,261	502,909
61至180日	54,042	71,980
181至365日	258,154	226,764
1至2年	214,698	63,870
2至3年	10,179	8,326
3年以上	45,321	43,088
	<u>947,655</u>	<u>916,937</u>

## 11. 貿易及其他應付款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	17,561,774	18,074,095
其他應付款	7,145,350	5,185,100
應付收購項目代價	2,687,440	3,440,341
應付收購附屬公司代價	2,063,034	2,286,898
其他應付稅項	8,109,537	7,851,248
	<u>37,567,135</u>	<u>36,837,682</u>

以下為按發票日期呈列的貿易應付款分析：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	8,878,364	9,522,774
61至180日	6,051,109	6,174,922
181至365日	1,014,519	982,462
1至2年	990,485	416,058
2至3年	155,739	362,979
3年以上	471,558	614,900
	<u>17,561,774</u>	<u>18,074,095</u>

## 管理層討論及分析

### 一、中國物業市場

二零二零年初新冠疫情爆發，並演變為全球性流行病，對世界各國產生迅速、巨大的衝擊，世界經濟陷入嚴重衰退，加之中美關係摩擦升級，不確定性加劇。目前全球的新冠疫情仍然嚴峻，多地在放寬防疫措施後出現反彈。

得益於強有力的聯防聯控機制，新冠疫情在中國受到遏制，經濟運行穩步回升，復蘇態勢明顯，房地產行業亦朝著平穩健康的方向持續發展。國家統計局數據顯示，二零二零年上半年國內生產總值(GDP)同比下降1.6%，二季度同比增長3.2%，經濟增速由負轉正。國家統計局數據也顯示，一至六月商品房銷售面積6.9億平方米，同比下降8.4%，降幅較前五個月收窄3.9個百分點；商品房銷售額6.7萬億元，下降5.4%，降幅比前五個月收窄5.2個百分點。

中國堅持「房住不炒」的基調不變，落實城市主體責任，推進落實房地產長效機制。地方政府為應對新冠疫情帶來的影響，採取更加靈活的因城施策，精準調控，促進房地產市場平穩運行。同時，在疫情影響下，人們對居住空間提出更高要求。在壯大規模的同時，房企更需提高自身管理水平和經營效率，關注產品研發和服務品質的提升。

### 二、業務回顧

#### 銷售表現

二零二零年新冠疫情爆發以來，奧園積極履行企業社會責任，通過各地渠道採購逾120萬隻各類型醫用口罩及相當數量的醫用呼吸機、防護服、檢測試劑盒、額溫槍、手套等醫療物資全力支持武漢、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，更是首批直接採購醫療緊缺物資並馳援抗疫前線醫院的企業。

面對新冠疫情帶來的嚴峻考驗和複雜多變的國內外環境，中國奧園一手抓好疫情防控，一手抓好復工復產，齊心協力搶回時間和業績，助力銷售業績穩步復蘇。

隨著三月底、四月初銷售中心和工地實現全面復工復產，每月銷售呈穩步回升趨勢。二零二零年上半年，本集團實現物業合同銷售額約人民幣508.72億元，根據克爾瑞集團發布的「2020年上半年中國房地產企業銷售排行榜」，繼續穩居全國銷售TOP30。

二零二零年上半年我們的銷售貢獻主要來自西安奧園和悅府、成都奧園半島ONE、奧園華景川上錦宸府、南京奧園金基天著尚居及東莞奧園觀瀾譽峰等項目。

按省市之物業合同銷售詳情如下：

省市	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (千平方米)
廣東	10,416	1,069
廣西	1,838	380
海南	482	19
重慶	3,630	300
四川	6,287	483
湖南	1,906	308
湖北	422	38
陝西	3,011	184
河南	2,078	276
江西	826	130
雲南	241	36
貴州	160	26
浙江	2,629	170
江蘇	6,909	564
安徽	4,254	550
福建	2,140	185
遼寧	305	73
北京	287	13
天津	488	41
河北	1,594	225
山東	351	28
境外	618	13
	<u>50,872</u>	<u>5,111</u>

## 多渠道補充土地儲備

豐富優質的土地儲備本集團未來業績的持續增長的基石。報告期內，本集團繼續發揮收併購傳統拿地優勢，持續關注招拍掛市場，積極尋找資產包收併購機會，加快城市更新項目的轉化及拓寬產業合作渠道等，持續增加土地儲備。

二零二零年上半年，本集團新增44個項目，新增可開發建築面積約695萬平方米，新增可售貨值約832億元，確保合理的土地成本和穩定的利潤率，有助應對市場波動。截至二零二零年六月三十日，本集團擁有317個項目，分布90個境內外城市，土地儲備總建築面積達4,874萬平方米(權益比78%)，總貨值約人民幣5,015億元，計入城市更新項目後的總貨值約人民幣11,602億元，滿足未來四至五年的發展。

期內，本集團發揮收併購優勢，收購京漢實業投資集團股份有限公司(「京漢股份」)(深交所上市代號：000615.SZ) 29.30%股份相等於京漢股份附帶投票權股份約29.99%，成為其實際控制人。京漢股份持有的項目主要位於中國北京、天津、重慶、成都、南京、太原、廣東省及河北省等地。通過本次收購，將有利持續深耕已有區域，豐富本集團的土地儲備資源。

中國奧園緊跟粵港澳大灣區城市更新政策和城市發展規劃，積極參與區域內三舊改造建設，實現「舊城鎮、舊村莊、舊廠房」三舊改造全覆蓋。期內，本集團的城市更新項目進展理想，分別成為珠海聯安舊村改造項目實施主體、廣州增城橫塱村改造合作企業，並簽約廣東東莞清溪鎮荔枝村南更新項目前期服務商。截至二零二零年六月三十日，本集團擁有超過50個城市更新項目，總規劃建築面積3,058萬平方米，規劃可售面積約1,759萬平方米，可售貨值約人民幣6,587億元，其中粵港澳大灣區佔95%，提供額外的土地儲備資源。

## 多元化融資優化債務結構

二零二零年上半年，受新冠疫情及中美摩擦加劇影響，資本市場震蕩，中國房地產企業的融資環境充滿挑戰，本集團緊抓融資窗口完成多項融資活動。

境外方面，二零二零年二月和七月，本集團分別發行1.88億美元363天4.8%境外優先票據和4.60億美元二零二四年到期6.35%境外優先票據，獲資本市場熱烈追捧。二零二零年一、四月完成兩輪等值共約2.80億美元三年期境外銀團貸款，年息為香港同業拆息／倫敦同業拆息加4.3%，由恒生銀行、匯豐銀行牽頭，共九家境外商業銀行參與。

二零二零年二月，本集團完成發行人民幣25.40億元二零二五年到期5.5%境內公司債；八月，完成發行人民幣11.80億元二零二五年到期5.65%境內公司債。

得益於銷售業績的穩定增長、有紀律的土儲擴展及審慎財務管理，報告期內，本集團分別獲標普及穆迪分別維持信貸評級及「正面」評級展望。境內方面，本公司境內信用評級獲聯合信用評為「AAA」級別。

### **奧園健康上市一週年表現亮眼**

自二零一九年三月在香港聯交所主板上市以來，旗下奧園健康生活集團(3662.HK)股價屢創新高，獲得多家券商研究覆蓋並一致看好。期內，奧園健康公告收購生活智慧社區服務集團80%的權益、寧波宏建物業服務有限公司的65%股權。待收購完成後，奧園健康的管理面積將逾4,000萬平方米，物業管理服務組合及規模進一步擴大。

今年新冠疫情爆發後，奧園健康迅速響應，有效開展社區疫情防控工作，持續為客戶提供優質、全面的物業管理服務，獲得業主的廣泛認可，也獲得主流媒體如中央電視台《新聞聯播》、人民網、南方日報等的廣泛報道。

期內，奧園健康榮獲獨立第三方機構億瀚智庫頒布的「2020中國上市物業企業TOP10」、「2020中國物業企業投資價值TOP8」等殊榮，綜合實力及投資價值增長潛力再度獲行業認可。

### 三、未來展望

二零二零年以來，新冠疫情爆發並在全球蔓延，經濟活動和日常生活均受到不同程度的影響，也給中國房地產市場及房企的經營造成衝擊。隨著疫情得到控制，中國房地產企業的整體經營逐步恢復。在行業增速放緩、新冠疫情的疊加因素影響下，中國房地產市場的競爭加劇，不同梯隊間進一步分化。

同時，剛剛結束的中央政治局會議進一步強化「房住不炒、因城施策」的政策定位，更好地落實穩地價、穩房價、穩預期的長期調控目標。我們相信，目前的調控政策不會出現大範圍調整，但地方政府將因應疫情影響，根據實際情況針對性地調整政策，更好地落實房地產市場平穩健康發展的目標。

中國奧園將積極根據市場變化調整策略，加大對一、二線及強三線城市的投資布局，聚焦深耕粵港澳大灣區、環渤海、長三角、中西部地區等四大核心區域，加速推動城市更新項目的轉化，持續提升產品設計、運營及安全管理等方面的標準化體系要求，用心為客戶提供優質的產品和服務，追求優質均衡的可持續發展，為股東及投資者帶來穩定長期的回報。

### 四、財務回顧

#### 經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二零年上半年，本集團的總營業額約為人民幣282.43億元，較二零一九年同期之約人民幣236.70億元增加約人民幣45.73億元，上升19.3%。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96.8%、2.9%和0.3%。

二零二零年上半年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣273.41億元，較二零一九年同期之約人民幣224.21億元增加約人民幣49.20億元，上升21.9%。所交付物業的總樓面面積較二零一九年同期之208萬平方米上升至288萬平方米，上升38.5%；不含稅平均售價由二零一九年同期之每平方米人民幣10,785元下降為每平方米人民幣9,484元，下降12.1%，主要是本期交樓主要集中在寧波、南寧等地區而去年同期交樓主要集中在深圳、廣州區域。

二零二零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	21,279	2,420
商業性公寓	2,204	170
商舖及其他	1,655	99
低密度住宅	2,203	194
總計	<u>27,341</u>	<u>2,883</u>

### 毛利潤及毛利率

二零二零年上半年，本集團毛利潤為約人民幣82.82億元，較二零一九年同期之約人民幣70.46億元上升17.5%。本集團毛利潤率由二零一九年同期之29.8%下降至29.3%。

### 其他收入、收益及虧損

二零二零年上半年其他收入、收益及虧損主要包括匯兌損失約人民幣2.13億元，利息收入約人民幣4.70億元及其他虧損約人民幣0.36億元。

### 銷售及行政開支

二零二零年上半年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣11.05億元，較二零一九年同期之約人民幣9.44億元上升17.1%，銷售及分銷開支的上升主要是由於本集團本期市場推廣及宣傳活動增加。行政開支總額約為人民幣14.60億元，較二零一九年同期之約人民幣11.53億元上升26.6%，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54%，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8.38億元。

## 本公司股東應佔溢利

二零二零年上半年，本公司股東應佔溢利約為人民幣24.16億元，較二零一九年同期之約人民幣22.72億元上升6.3%。期內的核心淨利潤(不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益淨額等非經常性損益及其對應的稅金)約人民幣28.28億元。

## 財務狀況

於二零二零年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣2,985.87億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,898.80億元)，負債總額約為人民幣2,564.93億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,528.84億元)。

於二零二零年六月三十日，流動比率為1.4(二零一九年十二月三十一日：1.3)。

## 財務資源及流動資金

二零二零年上半年，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

於二零二零年六月三十日，本集團現金及銀行存款、結構性存款約人民幣530.27億元及人民幣7.55億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣580.43億元及人民幣7.05億元)。於二零二零年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣156.57億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣93.13億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零二零年六月三十日，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694.39億元，其中86%以人民幣計值，14%以其他貨幣(主要是港元、澳元、加元及美元)計值。

於二零二零年上半年，本集團合同銷售之現金回款率(二零二零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90%。

## 借款、優先票據及債券

於二零二零年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣736.15億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣689.61億元)，優先票據及公司債券約為人民幣294.33億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣268.03億元)。其中：

還款年期	二零二零年	二零一九年
	六月三十日 (人民幣百萬元)	十二月三十一日 (人民幣百萬元)
按要求或1年以內	47,512	41,873
1年以上但未超過2年	31,995	30,698
2年以上但未超過5年	22,051	22,538
5年以上	1,490	655
	<b>103,048</b>	<b>95,764</b>

本集團大部分借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨現金流量利率風險。於二零二零年上半年，借款、優先票據及公司債券的實際利率為7.5%，與二零一九年底之7.5%持平。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。

於二零二零年六月三十日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣2,256.25億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,839.96億元)，其中約人民幣943.04億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣646.66億元)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、優先票據及債券總額扣除銀行結餘及現金、結構性存款以及受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零二零年六月三十日，本集團的淨負債比率為79.8%。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

於二零二零年六月三十日，本集團就買方之銀行按揭貸款及合營企業及聯營公司的銀行借款提供擔保額約為人民幣1,028.24億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣857.23億元)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購回物業。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。

於二零二零年六月三十日，本集團有未償還財務擔保，乃就本集團的合營企業及聯營公司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206.82億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣80.29億元)已於報告期末被合營企業及聯營公司動用。

## 承擔

於二零二零年六月三十日，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314.89億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣362.02億元)。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、以美元及新加坡元計值的優先票據及以美元、港元、澳元及加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

於二零二零年六月三十日，本集團將約為人民幣614.44億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣596.92億元)之持作可供銷售物業、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

於報告期末後，本集團已進行下列重大事項：

- (a) 於二零二零年七月二日，本公司發行本金總額460,000,000美元(相當於約人民幣3,202,428,000元)的優先票據，按年利率6.35%計息及於二零二四年到期。條款及條件詳情載於本公司於二零二零年六月二十四日刊發的公告。截至本中期業績公告日期，已悉數收取發行所得款項淨額約453,445,000美元(相當於約人民幣3,156,796,000元)。
- (b) 於二零二零年七月十日，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立協議，以代價合共人民幣1,936,265,000元收購且賣方同意出售成都通威實業有限公司(「成都通威」)的98%股權及目標公司部份債務。成都通威現時持有位於中國四川省成都市成華區三宗土地，其用途為二類住宅用地，並已取得國有土地使用權證。

條款及條件詳情載於本公司於二零二零年七月十三日刊發的公告。

- (c) 於二零二零年四月七日及五月十八日，本公司的一間全資附屬公司(「買方」)與京漢控股集團有限公司及建水泰融企業管理有限公司(統稱「該等賣方」)以及田漢先生分別訂立股份轉讓框架協議及正式股份轉讓協議(統稱「股份轉讓協議」)。根據股份轉讓協議，買方已同意有條件地收購而該等賣方已同意有條件地出售京漢實股份約29.30%股份，相當於已發行附帶投票權股份約29.99%(其股份於深圳證券交易所上市)，現金代價為人民幣1,160,000,000元。

於二零二零年八月五日，本公司宣佈正式股份轉讓協議之所有先決條件均告達成且收購已於二零二零年七月二十一日完成。

條款及條件詳情載於本公司於二零二零年四月七日、二零二零年五月十八日及二零二零年八月五日刊發的公告。

- (d) 於二零二零年八月五日，本公司之全資附屬公司奧園集團有限公司(「奧園集團」)發行本金總額人民幣1,180,000,000元、按年利率5.65%計息及於二零二五年到期(除非債券持有人向奧園集團提早售回債券)的境內債券。條款及條件詳情載於本公司於二零二零年八月六日刊發的公告。截至本中期業績公告日期，發行所得款項淨額已悉數收取。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

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守則(「企業管治守則」)的原則。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

## 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，彼等於截至二零二零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。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團聘用約17,742名僱員(二零一九年十二月三十一日：16,504名)。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。

## 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二零二零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聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網站。本公司將向其股東寄發截至二零二零年六月三十日止六個月載有上市規則附錄十六所需一切資料的中期報告，並於適當時候在上述網站公佈該等資料。

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二零年八月十四日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生、陳嘉揚先生及張俊先生；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。