

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績公佈

摘要

- 本集團於二零一零年的總合約銷售額增長65.5%至人民幣4,762.0百萬元，總銷售面積為442,400平方米。
- 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的確認收入為人民幣2,442.2百萬元，總交付面積為415,100平方米。本集團的純利增至人民幣346.6百萬元，而二零一零年的每股基本盈利為人民幣12.30分。
- 於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行存款餘額為人民幣3,839.1百萬元。本集團處於淨現金狀況，使本集團保持在財政穩健及極具競爭力的水平。
- 廣州南沙奧園成功開創了養生住宅系列產品，形成極具競爭力的經營模式，南沙全年錄得合約銷售為人民幣10.0億元。
- 奧園大型綜合性商業項目奧園廣場在二零一零年十月開盤熱銷，當日錄得總認購金額逾人民幣9億元的驕人佳績。
- 奧園沈陽低碳項目沈陽奧園·國際城第一期在二零一零年十月開盤，於開盤日僅4小時全部成功認購，認購金額逾人民幣3億元。
- 於2010年12月31日奧園之土地儲備的總樓面面積約7.83百萬平方米，每平方米平均成本僅人民幣547元。本集團亦於二零一一年第一季度於中山及昆山購入兩幅土地，總代價為人民幣527.2百萬元。
- 建議每股人民幣3.3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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	4	2,442,172	2,364,467
銷售成本		(1,786,326)	(1,924,753)
毛利		655,846	439,714
其他收入	5	245,234	69,979
投資物業公平值變動		182,474	(19,557)
已竣工可銷售物業轉撥至投資 物業之公平值收益		24,806	53,817
銷售及分銷成本		(114,762)	(91,462)
行政開支		(158,774)	(121,878)
可換股票據虧損		(100,278)	(2,062)
融資成本	6	(15,502)	—
應佔共同控制實體業績		(13,307)	101,344
除稅前溢利	7	705,737	429,895
所得稅開支	8	(359,137)	(103,598)
年度溢利及全面收益總額		346,600	326,297
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		321,269	320,133
非控股權益		25,331	6,164
		346,600	326,297
每股盈利(分)			
基本	9	12.30	13.23
攤薄	9	12.28	12.66

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		448,417	144,446
預付租賃款項		6,102	12,377
投資物業		1,099,339	791,078
於共同控制實體之權益		699,875	466,831
應收一間共同控制實體的一名投資者款項		–	140,488
可供出售投資		–	296,000
應收一間共同控制實體款項		666,524	850,024
其他物業權益		86,952	86,952
受限制銀行存款		140,000	345,000
遞延稅項資產		44,373	27,636
		3,191,582	3,160,832
流動資產			
可供銷售物業		5,523,986	6,123,183
貿易及其他應收款	10	622,190	745,512
應收一間共同控制實體的一名投資者款項		29,599	–
可收回稅金		92,828	5,190
預付租賃款項		6,275	6,275
受限制銀行存款		1,495,978	400,419
銀行結餘及現金		2,203,128	1,283,930
		9,973,984	8,564,509
持作出售資產		85,840	–
		10,059,824	8,564,509
流動負債			
貿易及其他應付款	11	1,075,403	1,719,448
銷售按金		1,614,396	552,115
應付非控股股東款項		21,620	26,688
應付稅項		997,538	681,358
衍生金融工具		–	5,968
有抵押銀行貸款		1,359,629	743,420
		5,068,586	3,728,997
流動資產淨值		4,991,238	4,835,512
總資產減流動負債		8,182,820	7,996,344

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
	附註	
非流動負債		
有抵押銀行貸款	2,114,302	1,842,945
遞延稅項負債	91,390	74,589
可換股票據	—	325,850
	<u>2,205,692</u>	<u>2,243,384</u>
資產淨值	<u>5,977,128</u>	<u>5,752,960</u>
資本及儲備		
股本	24,990	24,990
儲備	5,901,155	5,702,318
	<u>5,926,145</u>	<u>5,727,308</u>
本公司擁有人應佔權益	5,926,145	5,727,308
非控股權益	50,983	25,652
	<u>5,977,128</u>	<u>5,752,960</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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(「香港聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)廣州市黃埔大道西奧園大廈。

本公司為投資控股公司。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用下列多項由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。

國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則第5號的修訂(作為二零零八年五月頒佈的國際財務報告準則的改進的一部份)
國際財務報告準則(修訂本)	二零零九年四月頒佈的國際財務報告準則的改進
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎支付的交易
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
國際財務報告詮釋委員會第17號	分派非現金資產予持有人

本集團已就收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併應用國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。本集團已於二零一零年一月一日或之後提前應用國際會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」有關取得控制權後於附屬公司之擁有權權益變動以及失去附屬公司控制權之會計處理的規定。

由於年內並無交易適用國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)，因此國際財務報告準則第3號(經修訂)、國際會計準則第27號(經修訂)及對其他國際財務報告準則之相應修訂生效對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。

本集團於未來期間之業績可能受到國際財務報告準則第3號(經修訂)、國際會計準則第27號(經修訂)及對其他國際財務報告準則之適用相應修訂的未來交易影響。

應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年國際財務報告準則之改進 ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：標的資產的回收 ⁵
國際會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 ⁶
國際會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁷
國際財務報告詮釋委員會第14號(修訂本)	預付最低資金需求 ⁶
國際財務報告詮釋委員會第19號	以權益工具註銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視情況而定)或之後開始的年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁷ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量的新規定。國際財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)加進了金融負債及終止確認之新規定。

按照國際財務報告準則第9號準則，所有屬於國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產於其後以攤銷成本或公平值計量。具體而言，如債項投資於目的為收取合約性現金流量的業務模式下持有及附有純粹作本金及尚未償還本金的利息付款的合約性現金流量，則於其後會計期結束時一般按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資乃於其後會計期間結束時按公平值計量。

就金融負債而言，重大變動與指定按公平值計入損益的金融負債有關。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益的金融負債而言，因金融負債的信貨風險引致該負債的公平值變動的金額乃在其他全面收益呈列，除非呈列其他全面收益內負債的信用風險變動影響會產生或擴大損益的會計錯配。因金融負債的信用風險引致的公平值變動不會於其後重新分類為溢利或虧損。此前，根據國際會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動全部金額於損益呈列。

國際財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。

董事估計本集團將於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表中，採用國際財務報告準則第9號，及估計新準則會影響本集團金融資產之分類及計量。

國際財務報告準則第7號名為「披露－轉讓金融資產」之修訂增加了涉及金融資產轉讓之交易披露的規定。這些修訂旨在當金融資產已予轉讓，而轉讓者在該資產內保留一定程度持續風險的情況下，提供更多風險透明度。按本修訂當金融資產轉讓於整個時期的分佈出現不平衡，也須予以披露。董事認為國際財務報告準則第7號的修訂對本集團之披露不會有影響，因為於過往數年並沒有進行轉讓金融資產。但是，如果本集團將來訂立其他種類之金融資產轉讓，有關該等轉讓之披露會受影響。

國際財務報告準則第12號名為「遞延稅項：標的資產的回收」修訂本主要涉及計量投資物業的遞延稅項，並採用國際會計準則第40號「投資物業」之公平值模式計量。根據修訂，作為對投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產按公平值模式的計量，投資物業之賬面值假定可以透過銷售回收，除非假定在某些情況下遭推翻。董事估計國際財務報告準則第12號之修訂可能會對投資物業以公平值模式計量之已確認遞延稅項造成重要影響。但是，直到完成評細審查以前，對該影響作合理估計並不實際。

國際會計準則第24號「有關連人士披露」(二零零九年經修訂)增補了有關連人士的定義，同時簡化政府相關實體的披露。國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)引進的披露豁免對本集團並無影響，原因是本集團並非政府相關實體。然而，當經修訂準則在未來會計期間應用時，在綜合財務報表內關乎有關連人士交易及結餘的披露或會受到影響。

國際會計準則第32號「供股分類」的修訂本闡述以外幣(作為股本工具或金融負債)列值的若干供股分類。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇的安排。然而，倘本集團於未來會計期間進行任何屬於該等修訂範疇的供股，則國際會計準則第32號的修訂本將會影響該等供股的分類。

國際財務報告詮釋委員會第19號有關發行權益工具以註銷金融負債的會計方法。至今，本集團並沒有進行這類性質之交易。但是，如本集團將來進行這類性質之交易，國際財務報告詮釋委員會第19號會影響所需要之會計方法。尤其是，按照國際財務報告詮釋委員會第19號，在該安排之下，所發行之權益工具將按其公平值計量，所註銷之金融負債賬面值及所發行權益工具的公平值之差額，會被確認為損益。

本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 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。

釐定待售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

待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，賬面值約為人民幣5,523,986,000元(二零零九年：人民幣6,123,183,000元)。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，或會就待售在建物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

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，於釐定土地增值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

於二零一零年十二月三十一日，與未動用稅項虧損有關的遞延稅項資產，於本集團綜合財務狀況表中確認為人民幣7,320,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣16,588,000元)。由於未來盈利流不可預測，所以在人民幣36,795,000元(二零零九年：人民幣15,290,000元)之稅項虧損上，沒有確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現主要視乎是否有足夠未來溢利，或應課稅暫時性差異。倘實際產生的未來溢利低於預期，可能導致遞延稅項資產出現重大撥回，並在出現該撥回期間會被確認為利潤或虧損。

4. 營業額

分部資料

資料已定期向本集團行政總裁(主要營運決策者)報告,以按業務類別分配資源及評估表現,也是本集團之組織基礎。本集團可報告分部如下:

物業發展—於中國發展及銷售物業

物業投資—於中國租賃投資物業

其他—提供諮詢服務及營運管理

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資。以下是本集團按可報告分部劃分的營業額及業績分析:

	截至二零二零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>2,431,006</u>	<u>7,802</u>	<u>3,364</u>	<u>2,442,172</u>
分部業績	<u>516,867</u>	<u>182,815</u>	<u>(4,225)</u>	695,457
其他收入				243,880
未分配公司開支				(104,513)
可換股票據公平值虧損				(100,278)
融資成本				(15,502)
應佔一間共同控制實體業績				<u>(13,307)</u>
除稅前溢利				<u>705,737</u>

截至二零零九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	合計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>2,348,145</u>	<u>15,086</u>	<u>1,236</u>	<u>2,364,467</u>
分部業績	<u>348,190</u>	<u>(11,423)</u>	<u>(1,443)</u>	335,324
其他收入				66,542
未分配公司開支				(71,253)
可換股票據公平值虧損				(2,062)
應佔一間共同控制實體業績				<u>101,344</u>
除稅前溢利				<u>429,895</u>

附註： 兩年皆沒有內在分部收入。

可報告分部所用的會計政策與本集團於附註3內所列的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取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、可換股票據公平值虧損、融資成本及應佔一間共同控制實體業績)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。

5. 其他收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	13,174	9,091
貿易應收款之估算利息	1,354	3,437
來自應收一間共同控制實體款項的利息收入	65,357	13,797
來自應收一間共同控制實體的一名投資者款項及其所發行可換股票據的利息收入	29,599	10,488
撥回預提款項	–	30,241
來自政府土地回收之收入(附註)	79,968	–
兌換收益	53,068	–
其他	2,714	2,925
	<u>245,234</u>	<u>69,979</u>

附註：

於二零一零年九月八日，本集團跟中國瀋陽東陵區（渾南新區）人民政府（「政府機構」）訂立協議，按照協議，因為城市發展計劃變改，政府機構購回本集團位於瀋陽的土地。於政府機構購回以前，這塊土地早前確認為本集團之出售物業。購回這塊地的代價約為人民幣687,064,000元，收入增加約為人民幣79,968,000元。

6. 融資成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	205,059	94,501
不須於五年內全數償還的銀行貸款利息	11,087	—
可換股票據利息	16,887	44,196
	233,033	138,697
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(217,531)	(138,697)
	15,502	—

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6.6%（二零零九年：年率6.9%）計算。

7. 除稅前溢利

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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：		
員工成本（包括董事酬金）	115,076	69,788
退休福利計劃供款	2,756	2,048
總員工成本	117,832	71,836
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(36,304)	(9,425)
	81,528	62,411
預付租賃款項攤銷	6,275	6,275
核數師酬金	2,600	2,500
物業、廠房及設備折舊	13,987	10,810
出售物業、廠房及設備虧損	1,200	284
外匯（收益）／虧損淨額	(53,068)	5,499
根據經營租賃租用物業的租金開支	11,589	10,313
經營租賃下投資物業的租金收入，減年內產生 租金收入的投資物業的直接經營費用約人民幣1,187,000元 （二零零九年：人民幣677,000元）	(6,615)	(14,409)
應佔一間共同控制實體所得稅	16,347	61,525

8. 所得稅開支

二零一零年
人民幣千元

二零零九年
人民幣千元

已確認之所得稅開支包括：

中國企業所得稅	224,836	108,170
香港利得稅	7,019	4,469
遞延稅項	64	(8,957)
土地增值稅：		
— 本年度	127,218	28,347
— 過往年度超額撥備(附註)	—	(28,431)
年內所得稅開支	<u>359,137</u>	<u>103,598</u>

附註：土地增值稅乃按累進稅率計算，較高的稅率適用於具有較高土地增值的土地。截至二零零九年十二月三十一日止年度之土地增值稅超額撥備乃來自整體項目按累計土地增值稅基準計算之適用土地增值稅稅率減少所致。

按中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)及新稅法的實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

中國土地增值稅以累進稅率徵收，介乎30%至60%，按土地增值計算，是物業銷售所得款項扣除包括土地使用權成本及所有物業發展的開支。

根據新稅法，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可能不被撥回，故遞延稅項並未就該暫時性差異約人民幣716,038,000元(二零零九年：人民幣392,446,000元)於綜合財務報表內撥備。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撥備約人民幣6,000,000元(二零零九年：人民幣2,500,000元)。

香港利得稅按兩個年度之估計應課稅溢利之16.5%計算。

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：

盈利

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就每股基本盈利而言之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	321,269	320,133
普通股潛在攤薄影響： 自綜合全面收益表扣除之可換股票據虧損 匯兌差額	— —	2,062 (2,204)
就每股攤薄盈利而言之盈利	<u>321,269</u>	<u>319,991</u>

股份數目

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	2,612,500	2,419,671
普通股潛在攤薄影響： — 可換股票據 — 購股權	— 4,664	102,933 5,248
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>2,617,164</u>	<u>2,527,852</u>

附註：於計算截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，由於尚餘可換股票據之假設行使會導致截至二零一零年十二月三十一日止年度每股盈利上升，因此並無計入截至購回日期尚餘可換股票據之兌換。

計算截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，由於若干已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。

10. 貿易及其他應收款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應收款	276,050	294,568
其他應收款項	136,092	269,633
墊付供應商款項	111,256	145,914
購買土地使用權按金	10,000	10,000
其他預付稅項	88,792	25,397
	<u>622,190</u>	<u>745,512</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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	250,143	181,937
61至180日	17,621	15,597
181至365日	4,424	10,862
一至兩年	1,612	78,256
兩至三年	630	7,207
逾三年	1,620	709
	<u>276,050</u>	<u>294,568</u>

11. 貿易及其他應付款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應付款	794,702	1,458,554
其他應付款項	147,043	193,729
其他應付稅項	133,658	67,165
	<u>1,075,403</u>	<u>1,719,448</u>

貿易應付款主要包括貿易採購尚未支付款項及持續現金開支。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。供應商並無就貿易應付款收取利息。管理層密切監察應付款項的支付，確保所有應付款項於信貸限期內繳付。

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	254,207	175,256
61至180日	249,598	856,727
181至365日	56,795	205,180
一至兩年	93,282	106,796
兩至三年	94,766	91,469
逾三年	46,054	23,126
	<u>794,702</u>	<u>1,458,554</u>

於二零一零年十二月三十一日，賬齡逾一年之貿易應付款包括保留金的結餘約人民幣138,092,000元(二零零九年：人民幣125,491,000元)，主要是合約價格之5%至10%。

根據建築合約，保留金為免息，並將於施工完成起計1至3年後支付予承包商。

管理層討論與分析

財務回顧

經營業績

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。二零一零年，本集團的總營業額為人民幣2,442.2百萬元，較二零零九年之人民幣2,364.5百萬元增加人民幣77.7百萬元，主要是由於物業銷售增加。

二零一零年，本集團物業發展銷售收入為人民幣2,431.0百萬元，較二零零九年之人民幣2,348.1百萬元增加人民幣82.9百萬元。所交付物業的總樓面面積較二零零九年之522,800平方米下降至415,100平方米，下降20.6%；但平均售價由二零零九年之每平方米人民幣4,491元上升至每平方米人民幣5,856元，上升30.4%，主要是因為於二零一零年交付項目中商業及別墅項目的收入所佔比例比二零零九年有所提高；此等項目的每平方米單價較高及因集團品牌效應而售價得以提升。重慶奧園·康城與南沙奧園為本集團之主要物業發展收入來源。廣州市、重慶市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為35.8%、30.8%和33.4%。

毛利及毛利率

二零一零年，本集團毛利為人民幣655.8百萬元，較二零零九年之人民幣439.7百萬元上升49.2%。物業發展確認收入的平均銷售價格上升30.4%至每平方米人民幣5,856元，使毛利率由二零零九年之18.6%上升至26.9%。

銷售及行政開支

二零一零年，本集團銷售及行政開支總額為人民幣273.6百萬元，較二零零九年之人民幣213.3百萬元上升28.2%。銷售費用為人民幣114.8百萬元，較二零零九年之人民幣91.5百萬元增加25.5%。由於期內於不同城市如中山、瀋陽、廣州及江門等地的新項目開始銷售，僱員人數增加以加快項目開發速度。儘管行政開支由二零零九年之人民幣121.9百萬元上升至人民幣158.8百萬元，實際上單個項目的行政開支有所降低，並受到嚴格的成本控制。

其他收入

二零一零年，本集團的其他收入由二零零九年之人民幣70.0百萬元增加250.3%至人民幣245.2百萬元，包含利息收入人民幣109.5百萬元，瀋陽奧園·國際動漫城項目出售土地收入人民幣80.0百萬元以及匯兌收益人民幣53.1百萬元。

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50.9%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是：(a)土地增值稅約人民幣127.2百萬元；及(b)可換股票據之公平值虧損為人民幣100.3百萬元，是一次性非現金支出及在計算稅項時此乃不可扣減的項目。

本公司擁有人應佔溢利

二零一零年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣321.3百萬元(二零零九年：人民幣320.1百萬元)。撇除可換股票據之公平值變動以及贖回票據之虧損共人民幣100.3百萬元(屬一次性非現金會計調整)，本公司擁有人應佔溢利增加至人民幣421.6百萬元。

財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團資產總額為人民幣13,251.4百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣11,725.3百萬元)，而負債總額為人民幣7,274.3百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,972.4百萬元)。

於二零一零年十二月三十一日，流動比率為2.0(二零零九年十二月三十一日：2.3)。

財務資源及流動資金

二零一零年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。於二零一零年六月，本集團與銀行訂立貸款協議，籌得港幣500.0百萬元借款，以滿足本集團之一般營運資本要求。於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款和受限制銀行存款的總結餘較二零零九年年末之結餘增加人民幣1,809.8百萬元至人民幣3,839.1百萬元，令本集團的資金流更為充裕。

本集團預期未來一年的主要資金來源仍是業務經營收入及銀行借款，因此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

於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣2,203.1百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,283.9百萬元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有受限制銀行存款約為人民幣1,636.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣745.4百萬元)。其中，人民幣939.0百萬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。

於二零一零年十二月三十一日，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3,839.1百萬元，其中87.5%以人民幣計值，12.5%以其他貨幣(主要是港幣、美元)計值。

借款及淨負債比率

銀行借款

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行借款約為人民幣3,473.9百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,586.4百萬元)。其中：

還款年期

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣百萬元
1年以內	1,359.6	743.4
1年以上但未超過2年	1,045.2	492.7
2年以上但未超過5年	855.0	1,350.3
超過5年	214.1	—
	<u>3,473.9</u>	<u>2,586.4</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。於二零一零年，銀行借款的加權平均實際年利率為6.65%（二零零九年：5.60%）。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。

於二零一零年十二月三十一日，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6,333.0百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣6,373.0百萬元），其中約人民幣4,780.5百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣5,081.9百萬元）之額度尚未動用。

可換股票據

於二零零七年，本集團一間附屬公司發行本金總額為60.0百萬美元的可換股票據。於二零一零年四月十五日，本集團與票據持有人訂立購回可換股票據協議。約定如下：

- (a) 本集團以現金購回本金額25.0百萬美元之可換股票據，價格為25.0百萬美元之105%，另加截至二零一零年四月十五日應計及尚未支付利息。於二零一零年四月十五日，本集團向票據持有人支付總額26.5百萬美元。
- (b) 本集團以現金購回剩餘本金餘額35.0百萬美元之可換股票據，價格為35.0百萬美元之108%，另加截至二零一零年八月三日尚未清償可換股票據之應計及尚未支付利息。於二零一零年八月三日，本集團向票據持有人支持總額38.4百萬美元。

根據協議，約定購回之60.0百萬美元可換股票據的虧損金額為人民幣100.3百萬元，已在本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內確認。

淨負債比率

淨負債比率按借款淨額（借款總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款）除以股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零一零年十二月三十一日，本集團處於淨現金狀況，而二零零九年十二月三十一日的淨負債比率為15.4%，本集團的債務結構進一步優化。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣2,943.6百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣1,859.3百萬元）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。於二零一零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（「本公司」）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，本公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向本公司提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該案件已進入法律程序。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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團向世紀協潤投資有限公司之銀行借款港幣670.0百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣670.0百萬元）提供擔保而產生或然負債。

承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣2,799.9百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣2,367.0百萬元）。本集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過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。截至二零一零年十二月三十一日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團將約為人民幣1,839.9百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣1,937.8百萬元）之持作發展物業及在建物業抵押予多間銀行，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

如二零一一年二月二十一日所公佈，本集團透過公開拍賣購入位於中國廣東省中山市的一幅土地，代價約為人民幣144,200,000元。該土地乃被指定作商業和住宅用途。

如二零一一年三月二十二日所公佈，本集團訂立協議，透過收購從事物業開發的若干公司的股權購入位於中國江蘇省昆山市的一幅土地，代價約為人民幣383,000,000元。該土地被指定作商業和住宅用途，而在本集團收購之前，在該土地上並無開始施工。

僱員及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有653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。於二零一零年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計48,900,000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，以實現可持續發展並提升企業表現。

董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好之企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務之透明度及問責性，以達致法律及商業標準。

於回顧年度內本公司已遵守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(「守則」)之條文，惟與以下條款有相異之處：

守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應予分離，而不應同時由一人兼任。

郭梓文先生於二零一零年為本公司主席兼行政總裁。為加強本公司之企業管治、管理及營運效益，本公司自二零一一年一月二十日起，委任本公司執行董事郭梓寧先生為行政總裁。

董事會將不時檢討企業管治架構，以確保採取適當和及時的行動，配合轉變的環境。

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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，為適應與會者緊密繁忙之日程安排，若干定期董事會會議發出少於 14 日之事先通知。

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，及考慮會計及財務匯報職員、內部核數部門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及監督本集團之財務報告系統、內部監控系統及風險管理系統，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。

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。馬桂園先生為該委員會主席。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。

審核委員會已連同高級管理人員、內部核數部門及外部核數師，檢討本公司所採納之內部監控系統、會計準則及實務、風險管理、截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績及報告，以及本集團及本公司之其他財務報告及合規事宜。

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，確保擁有均衡之專長、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。提名委員會成員包括郭梓文先生、馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。郭梓文先生為該委員會主席。

薪酬委員會

薪酬委員會負責建議、檢討及批准執行董事及高級管理人員之薪酬及其他福利，並就非執行董事之薪酬向董事會提出建議，以確保彼等之薪酬維持於合理水平。此外，薪酬委員會亦負責就本公司董事及高級管理人員全體薪酬之政策及架構向董事會提出建議，以及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。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。薪酬委員會之成員包括徐景輝先生，馬桂園先生及張國強先生。徐景輝先生為該委員會主席。

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」）作為其董事進行證券交易之準則。本公司已向所有董事作出查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零一零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有關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二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣3.3分。建議末期股息，倘建議於應屆股東週年大會上獲得股東批准，將向於二零一一年六月十七日名列本公司股東名冊的股東派發（二零零九年：末期股息每股人民幣3.3分，特別股息每股人民幣1.7分）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零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

本公司將於二零一一年六月十五日至二零一一年六月十七日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得末期股息及特別股息以及出席二零一一年股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)並於會上投票之資格，股東須於二零一一年六月十四日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號商舖。

股東週年大會

本公司二零一一年股東週年大會將於二零一一年六月十七日舉行，股東週年大會通告將根據上市規則之規定於適當時間刊登及寄發。

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，本人也借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。

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，二零一一年三月二十三日

於本公佈日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生、林錦堂先生、辛珠女士及胡大為先生；(2)非執行董事武捷思先生及保爾·渥蘭斯基先生；(3)獨立非執行董事馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。