

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)

### 截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績公告

#### 二零二一年中期業績摘要

- 期內物業合同銷售金額為人民幣675.8億元，同比增長33%。
- 期內營業額為人民幣325.1億元，同比增長15%。
- 期內淨利潤為人民幣28.4億元；淨利潤率為8.7%。
- 期內核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣28.7億元；核心淨利潤率為8.8%。
- 期內每股基本盈利為人民幣77.44分。
- 於二零二一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683.2億元。
- 於二零二一年六月三十日之土地儲備總建築面積為5,358萬平方米。

註1 不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益等非經常性損益項目及其對應的稅金。

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»)截至二零二一年六月三十日止六個月(「報告期»)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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3		
客戶合同		32,390,181	28,144,517
租賃		119,486	98,483
總營業額		32,509,667	28,243,000
銷售成本		(24,380,002)	(19,960,897)
毛利		8,129,665	8,282,103
其他收入、收益及虧損	5	314,579	221,133
投資物業公平值變動		314,204	78,905
轉為投資物業後確認銷售物業的公平值變動		-	273,393
出售附屬公司收益		457,125	420,171
銷售及分銷開支		(1,129,933)	(1,105,427)
行政開支		(1,527,768)	(1,459,568)
應佔合營企業業績		(116,195)	(120,209)
應佔聯營公司業績		(13,383)	(26,664)
融資成本		(343,918)	(443,769)
除稅前利潤		6,084,376	6,120,068
所得稅開支	6	(3,241,819)	(3,280,182)
期內利潤	7	2,842,557	2,839,886

## 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	
		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
其他全面(開支)收益			
<i>期後可能重新分類至損益的項目</i>			
換算境外業務產生的匯兌差額		(6,048)	2,829
<i>將不會重新分類至損益的項目：</i>			
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損		(16,860)	—
轉為投資物業後的物業、廠房及設備的公平值變動		7,645	—
期內其他全面(開支)收益		(15,263)	2,829
期內利潤及全面收益總額		<b>2,827,294</b>	<b>2,842,715</b>
以下人士應佔期內利潤：			
本公司股東		2,088,644	2,416,088
非控股權益		753,913	423,798
		<b>2,842,557</b>	<b>2,839,886</b>
以下人士應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司股東		2,075,132	2,419,079
非控股權益		752,162	423,636
		<b>2,827,294</b>	<b>2,842,715</b>
每股盈利(人民幣分)			
基本	9	<b>77.44</b>	<b>89.61</b>
攤薄		<b>77.43</b>	<b>89.51</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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		3,936,665	4,188,978
使用權資產		1,733,205	1,622,716
投資物業		13,324,185	12,408,539
商譽		995,254	688,144
無形資產		1,238,358	282,038
於合營企業的權益		6,637,036	6,735,883
於聯營公司的權益		5,520,240	4,008,334
按公平值計入損益之權益工具		186,910	249,784
按公平值計入其他全面收益之權益工具		606,037	628,517
遞延稅項資產		1,668,319	1,636,606
收購附屬公司已付訂金		81,600	81,600
收購物業、廠房及設備已付訂金		46,713	41,382
收購合營企業已付訂金		877,611	877,611
應收附屬公司非控股股東款項		-	27,000
應收合營企業款項		1,112,703	1,292,472
貿易及其他應收款	10	-	259,433
		<b>37,964,836</b>	<b>35,029,037</b>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業		155,972,142	158,280,712
存貨		326,965	265,954
貿易及其他應收款	10	28,600,215	29,167,308
應收附屬公司非控股股東款項		4,697,587	5,548,176
應收合營企業款項		13,064,393	21,916,040
應收聯營公司款項		847,636	1,040,784
按公平值計入損益之金融資產		503,280	791,042
可收回稅金		4,154,785	3,613,743
結構性存款		1,700,000	-
受限制銀行存款		7,677,301	17,521,833
銀行結餘及現金		60,645,490	52,503,827
		<b>278,189,794</b>	<b>290,649,419</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	41,120,159	40,557,088
按公平值計入損益之金融負債		-	29,050
合同義務		63,410,482	69,039,857
應付附屬公司非控股股東款項		4,310,654	5,481,613
應付合營企業款項		24,415,303	23,938,123
應付聯營公司款項		772,218	683,862
租賃負債		183,409	148,036
稅項負債		12,073,970	11,732,743
銀行及其他借款		40,726,409	38,514,135
優先票據及債券		10,996,184	13,753,322
撥備		2,125,639	2,274,284
		<u>200,134,427</u>	<u>206,152,113</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>78,055,367</u>	<u>84,497,306</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>116,020,203</u>	<u>119,526,343</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,346,561	1,959,942
租賃負債		610,919	521,361
銀行及其他借款		39,478,258	42,439,159
優先票據及債券		20,110,287	20,166,368
遞延收入		183,199	186,867
		<u>62,729,224</u>	<u>65,273,697</u>
<b>資產淨值</b>		<u>53,290,979</u>	<u>54,252,646</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		25,509	25,567
儲備		18,351,945	18,527,320
本公司股東應佔權益		18,377,454	18,552,887
非控股權益		34,913,525	35,699,759
<b>總權益</b>		<u>53,290,979</u>	<u>54,252,646</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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，截至二零二一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至二零二零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二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第16號之修訂	新冠肺炎相關租金寬免
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第二階段

除下文所述者外，於本期間應用國際財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或對該等簡明綜合財務報表的披露並無重大影響。

## 2.1 採用國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第二階段」的影響

### 2.1.1 會計政策

#### 金融工具

##### 因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動

因利率基準改革而導致釐定金融資產或金融負債(採用攤銷成本計量)之合約現金流基準之變動而言，本集團採用實際權宜做法，以更新實際利率計及該等變動。此實際利率之變動正常而言對相關金融資產或金融負債之賬面值並無顯著影響。

僅當符合下述兩個條件時，釐定合約現金流之基準須因應利率基準改革而變動：

- 該變動是利率基準改革之直接後果；及
- 釐定合約現金流之新基準在經濟上等同於先前基準(即緊接變動前之基準)。

本集團擬對按攤銷成本計量的銀行及其他借款的利率基準改革導致的合約現金流變動採用實際權宜之法。由於上述合約在中期內均無過渡至相關替代利率，因此該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂的影響(如有)，包括額外披露，將反映在本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中。

### 3. 營業額

#### 客戶合約收益分析

	截至二零二一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	
<b>商品或服務類型</b>				
銷售物業				
住宅性公寓	21,765,628	–	–	21,765,628
商業性公寓	4,354,889	–	–	4,354,889
商舖及其他	2,625,043	–	–	2,625,043
低密度住宅	928,893	–	–	928,893
	<u>29,674,453</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>29,674,453</u>
城市更新	<u>1,035,562</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,035,562</u>
其他				
物業管理	–	–	757,906	757,906
銷售商品	–	–	336,364	336,364
其他(附註)	–	–	585,896	585,896
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,680,166</u>	<u>1,680,166</u>
客戶合同收入	<u>30,710,015</u>	<u>–</u>	<u>1,680,166</u>	<u>32,390,181</u>
物業投資				
商業中心及商舖	–	119,486	–	119,486
	<u>–</u>	<u>119,486</u>	<u>–</u>	<u>119,486</u>
總計	<u><u>30,710,015</u></u>	<u><u>119,486</u></u>	<u><u>1,680,166</u></u>	<u><u>32,509,667</u></u>
<b>收入確認時間</b>				
於某一時點	30,710,015	–	715,980	31,425,995
於一時段內	–	–	964,186	964,186
	<u>30,710,015</u>	<u>–</u>	<u>1,680,166</u>	<u>32,390,181</u>
租賃收入	<u>–</u>	<u>119,486</u>	<u>–</u>	<u>119,486</u>
總計	<u><u>30,710,015</u></u>	<u><u>119,486</u></u>	<u><u>1,680,166</u></u>	<u><u>32,509,667</u></u>

附註：該款項包括浙江連天美企業管理有限公司(「連天美」)在中華人民共和國(「中國」)提供醫療美容服務相關的收入。



	截至二零二零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	
<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>
<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>

#### 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：

截至二零二一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>30,710,015</u>	<u>119,486</u>	<u>1,680,166</u>	<u>32,509,667</u>
分部利潤(附註)	<u>4,994,846</u>	<u>334,748</u>	<u>221,536</u>	5,551,130
其他收入、收益及虧損				730,435
出售附屬公司收益				457,125
未分配企業開支				(180,818)
應佔合營企業業績				(116,195)
應佔聯營公司業績				(13,383)
融資成本				(343,918)
除稅前利潤				<u>6,084,376</u>

附註：期內其他分部的分部溢利包括來自連天美的溢利。

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>
分部利潤(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)
除稅前利潤				<u>6,120,068</u>

本集團可呈報及營運分部的資產分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	189,878,222	194,736,861
物業投資	13,393,647	12,474,933
其他(附註)	7,412,871	5,328,893
	<u>210,684,740</u>	<u>212,540,687</u>

附註：其他主要包括酒店經營、提供物業管理服務、銷售貨品及提供醫美服務。

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，其中包括物業、廠房及設備及使用權資產的若干款項、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入損益之權益工具、按公平值計入其他全面收益之權益工具、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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	418,463	419,949
出售物業、廠房及設備虧損	(31,593)	(1,662)
出售合營企業收益	20,543	-
可供銷售物業撇減	(297,571)	-
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
匯兌收益(虧損)淨額	228,843	(213,394)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損	(97,650)	(40,300)
其他利息收入	37,963	50,298
其他(附註)	143,080	63,998
貿易及其他應收款減值虧損	(107,499)	(61,626)
使用權資產減值虧損	-	(18,997)
	<u>314,579</u>	<u>221,133</u>

附註：其他主要包括沒收客戶訂金及收到政府補貼。

## 6. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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：		
中國		
企業所得稅	1,980,508	2,515,252
土地增值稅	1,133,325	838,144
其他司法權區	1,773	5,250
	<u>3,115,606</u>	<u>3,358,646</u>
遞延稅項：		
中國	127,792	(97,370)
其他司法權區	(1,579)	18,906
	<u>126,213</u>	<u>(78,464)</u>
	<u><b>3,241,819</b></u>	<u><b>3,280,182</b></u>

企業所得稅乃按照本期間及過往期間之估計應課稅利潤的25%計算。

由於並無來自香港的應課稅利潤，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利潤稅率為30%（二零二零年：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，於本期間在加拿大成立之實體於本期間應課稅利潤稅率為26.5%（二零二零年：26.5%）。

截至二零二一年六月三十日及二零二零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利潤。

## 7. 期內利潤

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃扣除(計入)以下各項之後所得：		
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	3,141,313	3,153,412
其他應付款	13,416	13,416
優先票據及債券	1,194,041	1,212,612
應付一間合營企業款項	8,867	16,610
租賃負債	33,002	30,778
	<u>4,390,639</u>	<u>4,426,828</u>
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(4,016,408)	(3,963,104)
已就在建投資物業資本化的金額	(30,313)	(19,955)
	<u>343,918</u>	<u>443,769</u>
員工成本	1,358,994	1,091,765
物業、廠房及設備折舊	196,367	98,294
使用權資產折舊	61,639	127,047
無形資產攤銷(計入行政開支)	30,377	685

## 8. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
二零二零年末期股息每股人民幣66分及特別股息人民幣11分(截至二零二零年六月三十日止六個月：二零一九年末期股息每股人民幣55分)	<u>2,075,830</u>	<u>1,479,711</u>

本公司董事不建議宣派或派付截至二零二一年六月三十日止六個月任何中期股息(二零二零年：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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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利潤	<b>2,088,644</b>	2,416,088
潛在攤薄效應普通股對攤佔附屬公司利潤須按其攤薄後每股盈利 作出調整之影響 (附註a)	<b>(170)</b>	—
就每股攤薄盈利而言之盈利	<b>2,088,474</b>	2,416,088
	二零二一年 六月三十日 千股	二零二零年 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>2,697,214</b>	2,696,084
對普通股潛在的攤薄影響：		
— 購股權 (附註b)	—	3,298
普通股加權平均數目(就每股攤薄盈利而言)	<b>2,697,214</b>	2,699,382

附註a：截至二零二一年六月三十日止期間，每股攤薄盈利的計算假設本公司非全資附屬公司奧園美谷科技股份有限公司行使購股權，乃由於該等購股權的行使價低於股份的平均市場價格。因此，其假設行使導致本公司每股盈利下降。

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。

附註b：截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司概無尚未行使購股權。

## 10. 貿易及其他應收款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	2,715,771	2,376,794
減：信貸虧損撥備	(44,838)	(39,980)
	<u>2,670,933</u>	<u>2,336,814</u>
租金應收款	56,915	43,960
其他應收款	13,427,538	12,474,548
抵押按金	1,321,683	1,353,648
減：信貸虧損撥備	(301,195)	(198,554)
	<u>14,448,026</u>	<u>13,629,642</u>
合同資產	143,032	77,540
合同成本	533,321	564,413
墊付承包商及供應商款項	3,702,851	4,436,573
就可能購買土地使用權及物業項目支付之訂金	5,074,524	3,862,580
其他稅項預付款	1,970,613	4,475,219
	<u>28,600,215</u>	<u>29,426,741</u>
作報告分析目的：		
非流動資產	-	259,433
流動資產	28,600,215	29,167,308
	<u>28,600,215</u>	<u>29,426,741</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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,015,662	1,735,473
61至180日	874,063	102,268
181至365日	475,314	109,460
1至2年	193,234	352,412
2至3年	110,908	34,828
3年以上	46,590	42,353
	<u>2,715,771</u>	<u>2,376,794</u>

## 11. 貿易及其他應付款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	20,751,203	21,561,115
其他應付款	10,834,312	7,541,233
應付物業項目代價	1,792,324	2,216,739
應付收購附屬公司代價	2,023,746	1,926,608
其他應付稅項	456,012	1,750,558
應付增值稅	5,262,562	5,560,835
	<b>41,120,159</b>	<b>40,557,088</b>

以下為按發票日期呈列的貿易應付款分析：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	5,445,241	5,815,802
61至180日	10,495,297	11,872,061
181至365日	2,555,422	1,229,812
1至2年	1,308,590	1,644,273
2至3年	609,597	602,180
3年以上	337,056	396,987
	<b>20,751,203</b>	<b>21,561,115</b>



## 管理層討論及分析

### 一、中國物業市場

二零二一年是「十四五」開局之年，隨著國內疫情防控工作和經濟社會發展的紮實推進，中國經濟繼續復甦，房地產市場亦運行平穩。國家統計局資料顯示，一至六月份，商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%，比二零一九年同期增長17.0%，二零一九年和二零二零年兩年複合增長率8.1%。商品房銷售額人民幣92,931億元，增長38.9%；比二零一九年同期增長31.4%，二零一九年和二零二零年兩年複合增長率14.7%。受「兩集中」供地影響，全國300城住宅用地供求規模均有所下降，部分熱點城市土地市場升溫。中央及地方政府陸續出台金融、土地、市場、監管等相關政策，堅持落實「房住不炒」的長效機制，持續促進房地產市場的平穩健康發展。房地產企業積極調整，提升管理水平和經營效益，夯實穩健發展的基礎。

### 二、業務回顧

#### 銷售表現

回顧二零二一年上半年，本集團憑藉精細化管理和區域深耕，實現銷售、回款、交樓、客戶滿意度等多項指標提升，從「組織升級、大運營管控、資金盤活、夯實資訊」等多個方面全力推進各項工作，取得預期成績。

報告期內，本集團實現物業合同銷售額約人民幣675.8億元，合同銷售面積約596.3萬平方米，同比分別增長33%和17%，平均售價約每平方米人民幣11,333元。

按區域之物業合同銷售詳情如下：

區域	物業合同 銷售金額 (人民幣億元)	合同 銷售面積 (千平方米)
華南	194.5	1,853.5
中西部核心區	177.4	1,794.6
華東	227.6	1,816.1
環渤海	66.9	479.5
境外	9.4	19.3
合計	<u>675.8</u>	<u>5,963.0</u>

### 加速城市更新項目轉化

今年「城市更新」首次寫入政府工作報告，明確「十四五」時期要深入推進以人為核心的新型城鎮化戰略。本集團是大灣區最早佈局城市更新的房企之一，得益於提前佈局，實現舊城、舊村、舊廠「三舊」改造全覆蓋，形成複合產業的「奧園舊改模式」。憑藉在城市更新領域的優異表現，本集團獲評「2021年中國房地產開發企業城市更新TOP8」。

自二零一一年進入城市更新領域以來，本集團聚焦粵港澳大灣區等核心區域，在組織優化、資源整合、團隊能力提升等方面繼續發力。截至報告期末，本集團擁有逾70個不同階段的城市更新項目，預計額外提供可售資源約人民幣7,543億元，其中大灣區可售資源約人民幣7,487億元，佔比99%。

## 主動變革提升管理能力

報告期內，本集團堅持以融合促發展，全面整合地產板塊，實現管控扁平化，強化總部對城市公司的直接管控地位，發揮整體效能，集中優勢資源與核心人才，不斷提升效益、提高產品競爭力。

產品品質與服務是發展的安身立命之本，本集團圍繞產品、客服、行銷、運營、品牌等核心競爭能力，通過全面大運營管理，打造從前端到後端橫向拉通的大運營管理機制，產品力全面升級，客戶體驗及滿意度穩步提升。二零二一年上半年獲得RTF全球建築設計大獎、倫敦傑出地產大獎、法國 DNA、法國雙面神大獎等 14 項境內外大獎。

## 綜合實力獲市場認可

繼被納入MSCI中國指數、恒生綜合大中型股(可投資)指數、恒生港股通名單及恒生滬深港通大灣區綜合指數成分股，報告期內，奧園獲納入恒生高股息率指數及恒生中國高股息率指數，充分證明資本市場對奧園的認可。

隨著業績穩健增長，綜合實力不斷提升，奧園持續獲得業界認可，登榜《福布斯》2021全球企業公司2000強，排名大幅躍升303位至849位；連續五年上榜《財富》中國500強榜單，躍升至榜單第170位，較去年提升34位；同時榮獲「2021中國上市房企百強」第22名。

## 三、土地儲備

本集團進一步深化城市深耕戰略，聚焦粵港澳大灣區、長三角等價值高地及產業腹地，繼續積極拓展城市更新，側重一二線城市，以「中心城市+衛星城」深耕都市圈，支持城市公司打造百億級城市根據地。

截至二零二一年六月三十日，本集團擁有360個項目，分佈95個境內外城市，土地儲備總建築面積達5,358萬平方米，總貨值約人民幣5,939億元，計入城市更新項目後的總貨值約人民幣13,482億元，滿足未來四至五年的發展。

## 四、未來展望

展望下半年，國家將繼續堅持「房住不炒」基調不變，強化房地產金融監管力度，住房信貸環境預計將持續收緊。

本集團將繼續全面加強銷售，緊抓回款，加快交付，提升管理效能。同時，本集團將繼續降低整體債務規模，優化信貸指標。本集團將繼續發揮收併購、城市更新等傳統優勢，審慎補充優質土地儲備。

二零二一年是本集團成立25周年，也是新發展階段的里程碑之年。本集團將繼續以追求高質量發展和實現精細化管理為目標，持續深化「一業為主、縱向發展」戰略，加快幸福人居與悅康生活的雙向賦能，激發組織架構新活力，提升企業綜合競爭力，實現可持續、高質量發展。

## 五、財務回顧

### 經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二一年上半年，本集團的總營業額約為人民幣325.10億元，較二零二零年同期之約人民幣282.43億元增加約人民幣42.67億元，上升15.1%。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94.5%、5.2%和0.3%。

二零二一年上半年，本集團銷售物業收入約為人民幣296.74億元，較二零二零年同期之約人民幣273.41億元增加約人民幣23.33億元，上升8.5%。所交付物業的總樓面面積較二零二零年同期之288萬平方米上升至368萬平方米，上升27.8%。

二零二一年上半年銷售物業收入，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	21,766	2,985
商業性公寓	4,355	412
商舖及其他	2,625	202
低密度住宅	928	80
總計	<u>29,674</u>	<u>3,679</u>

### 毛利潤及毛利率

二零二一年上半年，本集團毛利潤為約人民幣81.30億元，較二零二零年同期之約人民幣82.82億元下降1.8%。本集團毛利潤率由二零二零年同期之29.3%下降至25.0%。

### 其他收入、收益及虧損

二零二一年上半年其他收入、收益及虧損主要包括匯兌收益約人民幣2.29億元，利息收入約人民幣4.56億元及其他虧損約人民幣3.70億元。

### 銷售及行政開支

二零二一年上半年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣11.30億元，較二零二零年同期之約人民幣11.05億元上升2.2%，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15.28億元，較二零二零年同期之約人民幣14.60億元上升4.7%，主要是由於本集團業務經營範圍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53%，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11.33億元。

## 本公司股東應佔利潤

二零二一年上半年，本公司股東應佔利潤約為人民幣20.89億元，較二零二零年同期之約人民幣24.16億元下降13.6%。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28.68億元。

## 財務狀況

於二零二一年六月三十日，本集團資產總額約為人民幣3,161.55億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,256.78億元)，負債總額約為人民幣2,628.64億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,714.26億元)。

於二零二一年六月三十日，流動比率為1.4(二零二零年十二月三十一日：1.4)。

## 財務資源及流動資金

二零二一年上半年，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

於二零二一年六月三十日，本集團現金及銀行存款約人民幣606.45億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣525.04億元)。於二零二一年六月三十日，本集團受限制銀行存款約為人民幣76.77億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣175.22億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零二一年六月三十日，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683.23億元，其中94%以人民幣計值，6%以其他貨幣(主要是港元、澳元、加元及美元)計值。

於二零二一年上半年，本集團合同銷售之現金回款率(二零二一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87%。

## 借款、優先票據及債券

於二零二一年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣802.05億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣809.53億元)，優先票據及公司債券約為人民幣311.06億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣339.20億元)。其中：

還款年期	二零二一年	二零二零年
	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	51,722	52,267
1年以上但未超過2年	23,367	26,442
2年以上但未超過5年	31,228	31,636
5年以上	4,994	4,528
	<u>111,311</u>	<u>114,873</u>

本集團部分借款為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨現金流量利率風險。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。

於二零二一年一月，本集團成功在境外發行1.88億美元364天4.2%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二一年二月，本集團成功在境外發行3.50億美元二零二七年到期的5.88%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二一年六月，本集團成功在境外發行總數2億美元的二零二四年到期7.95%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二一年六月三十日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣2,426.13億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,549.94億元)，其中約人民幣1,283.37億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,348.01億元)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、優先票據及債券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零二一年六月三十日，本集團的淨負債比率為80.7%。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

於二零二一年六月三十日，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975.84億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,104.27億元)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。

於二零二一年六月三十日，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271.52億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣248.36億元)已於報告期末被合營企業及聯營公司動用。

## 承擔

於二零二一年六月三十日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、合營企業收購款款項以及對一間合營企業認繳註冊資本約為人民幣230.53億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣306.65億元)。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、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

於二零二一年六月三十日，本集團將約為人民幣471.93億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣666.53億元)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

於二零二一年七月二日，本公司其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1,820,000,000元、按年利率6.80%計息及於二零二五年到期(在第二年末附奧園集團調整票面年利率的選擇權，而投資者擁有回售境內債券的選擇權)的境內債券。條款及條件詳情載於本公司於二零二一年六月三十日刊發的公告。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二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零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

除下文所披露本公司於香港聯合交易所有限公司(「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二零二一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	
二月	7,000,000	7.12	6.93	49,155,690

## 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。截至二零二一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，彼等於截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團聘用約22,889名僱員(二零二零年十二月三十一日：23,773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)、徐景輝先生及李鏡波先生組成。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二零二一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二零二一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，二零二一年八月二十日

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、陳志斌先生及陳嘉揚先生；本公司非執行董事為張俊先生；及本公司獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及李鏡波先生。