

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績公告

二零一八年業績摘要

- 年度合同銷售為人民幣912.8億元(本公司權益比：85%)，同比增加100%；二零一六年至二零一八年複合年增長率達89%。
- 年度營業額為人民幣310.1億元，同比增長62%。
- 年度毛利潤為人民幣96.3億元，同比增長88%；毛利潤率為31.1%。
- 年度淨利潤為人民幣29.4億元，同比增長51%；每股基本盈利為人民幣89.91分，每股攤薄盈利為人民幣89.90分。
- 年度核心淨利潤^{註1}為人民幣30.7億元，同比增長63%。
- 於二零一八年十二月三十一日，總銀行結餘及現金為人民幣396.2億元，淨負債率為58.9%。
- 董事會建議截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣36分(相當於42港仙)。

註1：年度核心淨利潤不包括投資性物業公平值收益、匯兌損益、衍生金融工具公平值變動收益等非經常性損益項目及彼等的相關稅項開支。

中國奧園集團股份有限公司(前稱為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」) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
營業額	3	31,005,834	19,115,255
銷售成本		<u>(21,371,683)</u>	<u>(14,003,778)</u>
毛利		9,634,151	5,111,477
其他收入、收益及虧損	5	(222,971)	291,823
投資物業公平值變動		544,467	336,543
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		320,741	–
出售附屬公司收益(虧損)		222,012	(4,201)
銷售及分銷開支		(1,432,227)	(926,166)
行政開支		(1,736,008)	(799,638)
應佔合營企業業績		36,558	(116,390)
應佔聯營公司業績		(1,872)	3
融資成本	6	<u>(410,559)</u>	<u>(267,859)</u>
除稅前溢利	7	6,954,292	3,625,592
所得稅開支	8	<u>(4,014,825)</u>	<u>(1,673,640)</u>
年度溢利		<u>2,939,467</u>	<u>1,951,952</u>
其他全面(開支)收益			
可能重新分類為損益的項目			
可供出售投資的公平值收益淨額，扣除所得稅		–	19,062
重新分類為損益之出售可供出售投資的收益		–	(21,865)
換算海外業務的匯兌差額		<u>(25,460)</u>	<u>6,593</u>
		<u>(25,460)</u>	<u>3,790</u>
年度溢利及全面收益總額		<u><u>2,914,007</u></u>	<u><u>1,955,742</u></u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下人士應佔年度溢利：			
－本公司擁有人		2,408,877	1,639,928
－非控股權益		<u>530,590</u>	<u>312,024</u>
		<u>2,939,467</u>	<u>1,951,952</u>
以下人士應佔年度溢利及全面收益總額：			
－本公司擁有人		2,389,573	1,641,946
－非控股權益		<u>524,434</u>	<u>313,796</u>
		<u>2,914,007</u>	<u>1,955,742</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	<u>89.91</u>	<u>61.35</u>
攤薄(人民幣分)	10	<u>89.90</u>	<u>61.28</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,057,192	718,995
預付租賃款項		337,977	80,735
投資物業		8,833,493	6,360,204
商譽		3,491	28,755
無形資產		3,600	4,698
於合營企業的權益		1,721,376	43,749
於聯營公司的權益		217,131	170,003
按公平值計入其他全面收益的權益工具		31,465	–
遞延稅項資產		676,948	305,272
收購附屬公司已付訂金		1,531,947	928,222
收購一間合營企業已付訂金		40,941	39,229
收購物業、廠房及設備已付訂金		–	278,367
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		–	92,383
應收合營企業款項		1,118,809	152,029
貿易及其他應收款	11	476,296	492,996
		<u>17,050,666</u>	<u>9,695,637</u>
流動資產			
可供銷售物業		114,894,214	77,069,025
存貨		66,834	138,227
貿易及其他應收款	11	12,274,166	7,407,313
收購土地使用權及物業開發項目已付訂金		177,065	1,114,490
應收附屬公司非控股股東款項		1,924,264	1,579,937
應收關連公司款項		–	71,381
應收合營企業款項		294,064	868,846
應收聯營公司款項		48,292	73,525
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		524,400	200,000
可收回稅項		1,967,938	1,040,960
預付租賃款項		14,772	2,080
衍生金融工具		–	4,377
結構性存款		1,328,000	–
受限制銀行存款		2,281,255	1,770,880
銀行結餘及現金		36,012,289	24,769,183
		<u>171,807,553</u>	<u>116,110,224</u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	12	25,564,843	14,579,493
銷售物業已收訂金		–	34,760,145
合同義務		59,966,365	–
應付附屬公司非控股股東款項		2,352,730	609,591
應付合營企業款項		2,402,017	227,332
應付一間聯營公司款項		49	20
來自附屬公司非控股股東的貸款		543,330	632,180
稅項負債		5,534,968	3,171,912
銀行及其他借款		19,261,443	13,371,376
融資租賃承擔		38,821	–
優先票據及債券		4,470,449	7,118,223
撥備		897,617	1,102,882
		<u>121,032,632</u>	<u>75,573,154</u>
流動資產淨值		<u>50,774,921</u>	<u>40,537,070</u>
總資產減流動負債		<u>67,825,587</u>	<u>50,232,707</u>
非流動負債			
其他應付款	12	503,810	1,042,259
銀行及其他借款		21,489,907	14,422,940
來自附屬公司非控股股東的貸款		1,153,300	1,492,800
遞延稅項負債		1,184,072	691,196
融資租賃承擔		260,940	–
優先票據及債券		12,499,712	5,457,222
		<u>37,091,741</u>	<u>23,106,417</u>
淨資產		<u>30,733,846</u>	<u>27,126,290</u>
資本及儲備			
股本		25,343	25,333
儲備		11,846,874	10,129,703
本公司擁有人應佔權益		11,872,217	10,155,036
非控股權益		18,861,629	16,971,254
總權益		<u>30,733,846</u>	<u>27,126,290</u>

截至二零一八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9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價
國際財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
國際財務報告準則第4號之修訂	應用國際財務報告準則第9號金融工具與國際財務報告準則第4號保險合同
國際會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
國際會計準則第28號之修訂	國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進的一部分

除下文所述者外，於本年度應用上述對國際財務報告準則的修訂及詮釋對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／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15號客戶合同收入

本集團已於本中中期間首次採納國際財務報告準則第15號客戶合同收入。國際財務報告準則第15號客戶合同收入取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合同及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的一切差異已於期初保留盈利或權益的其他部分（如適用）確認，且並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號客戶合同收入之過渡條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成之合同追溯應用該標準，並對首次應用日期前發生的所有合同修改使用簡易適用法，所有修改的總體影響乃於首次應用日期反映。因此，若干比較資料未必能與根據國際會計準則第18號收入及國際會計準則第11號建設合同及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

本集團營業額主要包括來自(i)銷售物業、(ii)租金收入、及(iii)酒店、物業管理服務收入及銷售貨物產生的收入。

初始應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入之影響概述

下表概述於二零一八年一月一日過渡至國際財務報告準則第15號客戶合同收入對保留盈利的影響。

	附註	人民幣千元
保留盈利		5,228,599
確認合同成本	(a)	86,606
稅務影響	(a)	(22,005)
於二零一八年一月一日		<u>5,293,200</u>

下列為對於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。未受變動影響的項目並不包括在內。

	附註	先前已 於二零一七年 十二月三十一日 報告的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	根據國際財務 報告準則 第15號於 二零一八年 一月一日的 賬面值 人民幣千元
流動資產					
貿易及其他應收款	(a)	7,407,313	–	88,718	7,496,031
非流動資產					
遞延稅項資產	(a)	305,272	–	(22,005)	283,267
資本及儲備					
保留盈利		5,228,599	–	64,601	5,293,200
非控股權益		16,971,254	–	2,112	16,973,366
流動負債					
銷售物業已收訂金		34,760,145	(34,760,145)	–	–
合同義務		–	34,760,145	–	34,760,145

附註：

- (a) 本集團就取得與客戶的銷售物業合同向中介公司支付增量佣金。該等金額先前列作開支。於首次應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入當日，已確認取得合同的增量成本及相關遞延稅項人民幣22,005,000元，並就保留盈利及非控股權益作出相應調整。

下表概述應用國際財務報告準則第15號客戶合同收入對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表及本年度之綜合損益及其他全面收益表中每項受影響項目的影響。未受變動影響的項目並不包括在內。

對綜合財務狀況表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未採用國際 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
流動資產			
貿易及其他應收款	12,274,166	(663,815)	11,610,351
非流動資產			
遞延稅項資產	676,948	165,953	842,901
資本及儲備			
保留盈利	6,707,704	(468,143)	6,239,561
非控股權益	18,861,629	(29,719)	18,831,910
流動負債			
銷售物業已收訂金	—	59,966,365	59,966,365
合同義務	59,966,365	(59,966,365)	—

對綜合損益及其他全面收益表之影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未採用國際 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
銷售及分銷開支	(1,432,227)	(575,097)	(2,007,324)
除稅前溢利	6,954,292	(575,097)	6,379,195
所得稅開支	(4,014,825)	143,948	(3,870,877)
年內溢利	2,939,467	(431,149)	2,508,318

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

於本年度，本集團已採用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相關修訂。國際財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債的分類及計量、2) 金融資產及其他項目(例如合同資產及融資擔保合同)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3) 一般對沖會計處理引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號金融工具所載的過渡條文採用國際財務報告準則第9號，即是將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)追溯應用於二零一八年一月一日(初始採用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留盈利中確認，並無重列比較資料。

由於若干比較資料乃根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

首次應用國際財務報告準則第9號金融工具所產生的影響的概要

過渡至國際財務報告準則第9號金融工具對二零一八年一月一日保留盈利以及金融資產及金融負債的分類與計量並無影響。

2.3 應用國際會計準則第40號之修訂「轉讓投資物業」之會計政策的影響及變動

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以證據支持其用途改變。該等修訂進一步澄清國際會計準則第40號轉讓投資物業所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建物業(即用途變動不僅限於已竣工物業)。

於首次應用日期，本集團基於於該日期存在的狀況評估若干物業的分類，並無對二零一八年一月一日的分類有影響。

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及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合同 ³
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 ¹
國際財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ⁴
國際財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ¹
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 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 ⁵
國際會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或支付 ¹
國際會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則於二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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

⁵ 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

A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

客戶合約收入分析

商品或服務類型	截至二零一八年十二月三十一日止年度			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	18,458,948	—	—	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>
物業投資				
商業中心及商舖	—	185,770	—	185,770
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>
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
總計	<u>29,739,726</u>	<u>185,770</u>	<u>1,080,338</u>	<u>31,005,834</u>

B. 截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團主要從事物業發展及物業投資業務。本集團於年內的營業額分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	17,960,391
租金收入	119,032
酒店、物業管理服務收入及銷售貨物	<u>1,035,832</u>
	<u><u>19,115,255</u></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				<u>(410,559)</u>
除稅前溢利				<u><u>6,954,292</u></u>

截至二零一七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	17,960,391	119,032	1,035,832	19,115,255
分部溢利	3,117,062	325,864	384,784	3,827,710
其他收入、收益及虧損				291,823
出售附屬公司虧損				(4,201)
未分配企業開支				(105,494)
應佔合營企業業績				(116,390)
應佔聯營公司業績				3
融資成本				(267,859)
除稅前溢利				3,625,592

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、收益及虧損之若干款項、出售附屬公司收益(虧損)、應佔聯營公司及合營企業業績及融資成本)。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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業發展	131,226,532	89,105,766
物業投資	8,886,419	6,399,989
其他	1,473,303	699,561
分部資產總值	141,586,254	96,205,316
未分配資產：		
於合營企業的權益	1,721,376	43,749
於聯營公司的權益	217,131	170,003
按公平值計入其他全面收益的權益工具	31,465	—
遞延稅項資產	676,948	305,272
應收合營企業款項	1,412,873	1,020,875
應收聯營公司款項	48,292	73,525
可收回稅項	1,967,938	1,040,960
按公平值計入損益的金融資產	524,400	200,000
衍生金融工具	—	4,377
結構性存款	1,328,000	—
受限制銀行存款	2,281,255	1,770,880
銀行結餘及現金	36,012,289	24,769,183
其他	1,049,998	201,721
綜合資產	188,858,219	125,805,861

分部負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業發展	90,461,280	53,868,630
物業投資	60,863	53,873
其他	459,852	296,847
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	90,981,995	54,219,350
未分配負債：		
銀行及其他借款	40,751,350	27,794,316
優先票據及債券	16,970,161	12,575,445
應付合營企業款項	2,402,017	227,332
應付一間聯營公司款項	49	20
稅項負債	5,534,968	3,171,912
遞延稅項負債	1,184,072	691,196
融資租賃承擔	299,761	—
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<u>158,124,373</u>	<u>98,679,571</u>

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物業、廠房及設備的若干款項、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、衍生金融工具、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、應付合營企業及一間聯營公司款項、稅項負債、遞延稅項負債及融資租賃承擔除外。

其他分部資料

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	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損 或分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	368,748	–	69,845	500,391	938,984
投資物業添置	–	206,412	–	–	206,412
物業、廠房及設備折舊	41,889	–	53,164	23,296	118,349
無形資產攤銷	–	–	1,098	–	1,098
預付租賃付款撥回	–	–	435	7,168	7,603
出售物業、廠房及設備收益	7,374	–	226	36	7,636
投資物業公平值變動	–	544,467	–	–	544,467
於轉移至投資物業後確認可供銷售已竣工 物業的公平值增加	–	320,741	–	–	320,741

截至二零一七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	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損 或分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	43,966	–	50,495	29,931	124,392
投資物業添置	–	647,993	–	–	647,993
物業、廠房及設備折舊	26,736	–	21,492	5,100	53,328
無形資產攤銷	–	–	656	–	656
預付租賃付款撥回	–	–	478	–	478
出售物業、廠房及設備虧損	3,246	–	913	–	4,159
投資物業公平值變動	–	336,543	–	–	336,543

地區資料

本集團經營業務及非流動資產地點主要位於中華人民共和國(「中國」)。有關本集團來自外部客戶持續經營營業額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 來自外部客戶的營業額		於十二月三十一日 的非流動資產	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國大陸	30,529,394	19,092,379	16,981,589	9,688,353
香港	–	–	22,435	4,508
澳洲	433,220	1,158	28,602	1,710
加拿大	43,220	21,718	18,040	1,066
	31,005,834	19,115,255	17,050,666	9,695,637

有關主要客戶的資料

於截至二零一八年及二零一七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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他收入、收益及虧損包括：		
匯兌(虧損)收益	(605,329)	407,402
衍生金融工具公平值變動收益(虧損)	46	(78,484)
出售可供出售投資收益	–	29,153
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益	24,400	–
提早贖回優先票據之虧損	–	(198,808)
銀行利息收入	179,231	75,130
其他利息收入	78,902	19,681
政府補貼	47,144	2,894
其他(附註)	67,605	34,855
出售物業、廠房及設備收益	7,636	–
來自按公平值計入其他全面收益之權益工具之股息收入	2,268	–
貿易及其他應收款減值虧損	(24,874)	–
	(222,971)	291,823

附註：其他主要包括沒收客戶訂金。

6. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	2,584,411	1,024,337
來自附屬公司非控股股東的貸款	150,139	134,732
優先票據及債券	1,140,333	916,077
應付一間合營企業款項	64,800	—
其他應付款	29,587	25,105
其他	—	34,804
融資租賃承擔	6,644	—
	<u>3,975,914</u>	<u>2,135,055</u>
借貸成本總額	3,975,914	2,135,055
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(3,515,793)	(1,848,773)
已就在建投資物業資本化的金額	(49,562)	(18,423)
	<u>410,559</u>	<u>267,859</u>

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每年6.95%（二零一七年：6.52%）計算。

7. 除稅前溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	5,300	4,800
董事酬金	15,758	12,734
員工薪金	1,452,888	763,943
退休福利計劃供款	81,494	34,423
以股份為基礎的付款	7,830	1,100
員工成本總額	1,557,970	812,200
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(590,624)	(166,511)
	<u>967,346</u>	<u>645,689</u>
確認為開支的存貨成本	20,921,785	13,857,771
預售租賃付款撥回	7,603	478
物業、廠房及設備折舊	118,349	53,328
無形資產攤銷（包含在行政開支中）	1,098	656
出售物業、廠房及設備（收益）虧損	(7,636)	4,159
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	66,015	38,686
與投資物業有關的總租金收入	(185,770)	(119,032)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	47,520	33,778
	<u>(138,250)</u>	<u>(85,254)</u>

8. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
企業所得稅（「企業所得稅」）	2,067,166	972,040
土地增值稅（「土地增值稅」）	1,925,216	727,997
其他司法權區	—	206
	<u>3,992,382</u>	<u>1,700,243</u>
遞延稅項		
中國	16,287	(16,600)
其他司法權區	6,156	(10,003)
	<u>22,443</u>	<u>(26,603)</u>
年內所得稅開支	<u><u>4,014,825</u></u>	<u><u>1,673,640</u></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所有物業發展開支））累進稅率30%至60%不等計算。

由於本集團之收入並非來自或源自香港，因此並無於綜合財務報表內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本年度所用應課稅溢利稅率為30%（二零一七年：30%）。由於截至兩個年度止並無於澳洲產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表內作出稅項撥備。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%（二零一七年：26.5%）。

9. 股息

二零一八年
人民幣千元

二零一七年
人民幣千元

股息，確認為年內分派：

二零一七年末期股息每股人民幣25分 (二零一七年：二零一六年末期股息每股人民幣9.7分)	670,393	259,143
二零一七年特別股息：無 (二零一七年：每股人民幣5.3分)	—	141,593
	<u>670,393</u>	<u>400,736</u>

於報告期間結束後，計及於報告日期已發行2,677,883,354股普通股，董事會建議就截至二零一八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36分(相當於42港仙)(合共人民幣964,038,000元，相當於約1,124,711,000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：

二零一八年
人民幣千元

二零一七年
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

2,408,877

1,639,928

二零一八年
千股

二零一七年
千股

股份數目

就每股基本盈利而言的普通股加權平均數

2,679,195

2,673,106

普通股潛在攤薄影響

— 購股權

392

3,086

就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數

2,679,587

2,676,192

11. 貿易及其他應收款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款	(a)	532,313	444,556
減：信貸虧損撥備		(5,174)	—
		<u>527,139</u>	<u>444,556</u>
租金應收款	(b)	46,058	36,878
其他應收款		3,926,064	3,723,496
遞延合約成本	(c)	663,815	—
減：信貸虧損撥備		(19,700)	—
		<u>4,570,179</u>	<u>3,723,496</u>
抵押訂金		713,185	479,992
墊付承建商及供應商款項		1,370,035	605,700
因可能購買土地使用權及物業開發項目已付訂金		2,588,826	1,079,379
其他稅項預付款		2,935,040	1,530,308
		<u>12,750,462</u>	<u>7,900,309</u>
作呈報目的分析：			
非流動資產		476,296	492,996
流動資產		<u>12,274,166</u>	<u>7,407,313</u>
		<u>12,750,462</u>	<u>7,900,309</u>

附註：

(a) 出售物業的代價由買方根據相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，通常為向居民發出通知單後的30天至90天內。物業運營服務的每位客戶均有指定的信用額度。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至60日	318,460	248,545
61至180日	91,168	47,737
181至365日	50,534	45,342
1至2年	22,853	33,628
2至3年	6,671	33,496
超過3年	42,627	35,808
	<u>532,313</u>	<u>444,556</u>

貿易應收款主要指應收物業買家的款項人民幣442,170,000元(二零一七年：人民幣277,473,000元)及就客戶購買貨物應收客戶及就物業管理服務應收業主的款項人民幣90,143,000元(二零一七年：人民幣167,083,000元)。

(b) 應收租戶的租金須於提呈付款通知書時支付。

(c) 遞延合約成本(主要為代理佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品而確認收入時點一致的系統基準於損益攤銷。

12. 貿易及其他應付款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款	11,212,889	7,294,500
其他應付款	2,957,947	2,771,313
應付項目代價	4,610,082	3,070,260
應付收購代價	2,265,870	2,070,842
其他應付稅項	5,021,865	414,837
	<u>26,068,653</u>	<u>15,621,752</u>
作呈報目的分析：		
非流動負債	503,810	1,042,259
流動負債	<u>25,564,843</u>	<u>14,579,493</u>
	<u>26,068,653</u>	<u>15,621,752</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至60日	6,634,805	3,215,299
61至180日	2,943,332	1,502,680
181至365日	587,747	1,709,756
1至2年	301,008	440,636
2至3年	336,429	122,311
超過3年	409,568	303,818
	<u>11,212,889</u>	<u>7,294,500</u>

於二零一八年十二月三十一日，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质量保證金人民幣569,692,000元(二零一七年：人民幣495,814,000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予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六個月至一年。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派發截至二零一八年十二月三十一日止年度每股普通股人民幣36分(相當於42港仙，根據二零一九年三月十五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0.85566元等於1.00港元兌換成港元)(二零一七年：末期股息人民幣25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(「二零一九年股東週年大會」)上獲得本公司股東批准，擬定末期股息將向於二零一九年六月六日(星期四)名列本公司股東名冊的股東派發，擬定末期股息之總額約為人民幣964,038,000元(相當於港幣1,124,711,000元)。

擬定末期股息將於二零一九年七月十二日(星期五)以港元支付。

股東週年大會

二零一九年股東週年大會將於二零一九年五月二十九日(星期三)舉行，二零一九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二零一九年五月二十九日(星期三)舉行之二零一九年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一九年五月二十四日(星期五)起至二零一九年五月二十九日(星期三)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零一九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二零一九年五月二十三日(星期四)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，自二零一九年六月四日(星期二)起至二零一九年六月六日(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二零一九年六月三日(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

二零一八年，世界經濟延續溫和增長，但動能有所放緩。二零一八年，也是中國改革開放40周年，朝著實現全面建成小康社會的目標邁出了新的步伐。中國經濟有效應對外部環境深刻變化，宏觀調控目標較好完成。三大攻堅戰開局良好，供給側結構性改革深入推進，改革開放力度加大，穩妥應對中美經貿摩擦，保持了持續健康發展。

二零一八年，中國房地產市場在中央「房住不炒」定位和因城施策、分類調控精神指導下，各地政策持續加碼，成為歷史上房地產調控最密集的一年。全國樓市經歷了從局部過熱到整體降溫的過程，市場預期出現積極變化，調控取得階段性成果。中國房地產市場仍處高位，但快速增長勢頭已基本結束。

二、本集團業務回顧

二零一八年，本集團前瞻時代勇於創新，憑藉均衡的佈局和有競爭力的產品策略，提前超額完成全年銷售目標，以「穩健、向上、多元」的發展之路持續向縱深推進。具體特徵有：主營業務增速再創新高，二零一七全年漲幅100%；粵港澳大灣區價值突顯；戰略佈局成效初顯，資本市場高度認可，先後上榜福布斯、《財富》等諸多權威榜單；文旅板塊勢頭強勁，專案佈局內引外聯，全面發展；電商板塊創新雙線購模式，實現多項指標大幅增長；大健康產業，即將實現獨立分拆上市。

按本集團主要項目劃分之合同銷售詳情如下：

項目	金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售面積 (平方米)
成都成華奧園廣場	2,837	180,757
深圳奧園翡翠東灣	2,659	81,571
揚州奧園觀湖尚居	2,134	176,677
廣州奧園蓮峰聖境	2,068	121,600
蚌埠奧園銀座	1,863	203,420
成都奧園公園府邸	1,607	113,701
寧波奧園譽景灣	1,603	113,215
珠海橫琴灣區一號	1,544	39,080
珠海奧園觀山海	1,398	66,249
奧園文化旅游城韶關印象嶺南	1,396	213,925
惠州奧園領寓	1,376	106,736
東莞奧園觀瀾譽峰	1,286	55,975
廣州奧園譽峰	1,224	64,895
澳洲 Esplanade 項目	1,154	24,375
惠州奧園譽山湖	1,073	82,603
其他	66,058	7,218,720
合計	91,280	8,863,499

主業亮眼，業務增速再創新高

截至二零一八年十二月三十一日，本集團完成合同銷售總額達約人民幣912.8億元，較二零一七年全年大幅增長1倍，完成全年目標人民幣730億元的125%。全年合同銷售面積約886.3萬平方米，同比大幅增長98%；平均售價約每平方米人民幣10,300元，同比增加1.4%。來自粵港澳大灣區城市貢獻合同銷售約人民幣280億元，約佔總合同銷售的31%，表現出色。

全面佈局，國家戰略價值突顯

作為恒生滬深港通大灣區綜合指數成分股，中國奧園聚焦粵港澳大灣區，佈局「9+2」城市群，粵港澳大灣區國家戰略的實施使中國奧園在土地儲備、城市佈局等方面的價值得到進一步突顯。

市場認可，多元戰略格局成果顯現

奧園亮麗的業績表現及有品質的快速發展獲資本市場及各界的高度認可，於二零一八年，榮膺福布斯「亞洲最佳上市公司50強」、《財富》「中國最佳董事會」百強及「中國500強」、「2018年中國房地產百強企業第27名」、《財資》「2018年企業大獎金獎-公司治理與投資者關係」等榮譽，二零一八年八月再獲惠譽上調評級展望為「正面」。二零一八年也是奧園多元化佈局成果顯現的一年。奧園已發展成為「一業為主、縱向發展」的大型跨國企業集團，並於二零一八年十一月正式更名為「中國奧園集團股份有限公司」，標誌著奧園在產業佈局方面邁上新台階。

融合發展，文旅產業勢頭強勁

二零一八年，奧園集團投資開發的國內唯一一個融合天然溫泉、紅茶文化、休閒牧場、越野賽車、豪華酒店、主題樂園的文體產業小鎮—英德巧克力小鎮預計將於二零一九年開業。

創新模式，奧買家多指標大幅增長

二零一八年，奧買家集團雙線購模式落地，開啟跨境電商新未來，多個業務版塊呈增長趨勢，並額外完成訪客數、註冊數、新客數等多項增長指標。奧買家集團更是打造多個「首次」紀錄，參加首屆中國國際進口博覽會、打造首家備有全球溯源屏的跨境電商新零售店、首個黃磊—奧買家首席生活官代言人策略等，並獲得了「2018年中國電子商務五十強企業」、「中國國際進口博覽會優秀參展商」、「通過國家高新技術企業認定」、「海關AEO高級認證證書」等榮譽稱號。

此外，奧園健康生活集團將於三月十八日實現獨立分拆上市，步入發展快車道。

三、土地儲備

充裕優質的土地儲備為奧園未來業績的持續增長提供了強有力保障。奧園植根廣東，聚焦粵港澳大灣區，積極佈局粵港澳大灣區城市群。同時佈局中國華南區域、華東區域、中西部核心區及環渤海，土地儲備充足。截至二零一八年十二月三十一日，奧園擁有198個項目，分佈70個境內外城市，土地儲備總建築面積達3,410萬平方米(權益比80%)，足夠未來三年左右的發展。此外，中國奧園在城市舊改項目擁有豐富經驗，擁有潛在可售資源約人民幣560億，其中大部份位於大灣區城市。

於二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米建築面積的平均成本約為人民幣2,167元，其中324萬平方米為已竣工物業，1,505萬平方米處於在建階段，1,581萬平方米為持續未來發展土地。

四、未來展望

二零一九年，適逢新中國成立70周年，中國經濟仍將穩中求進。去年年底閉幕的中央經濟工作會議強調「要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，因城施策、分類指導，夯實城市政府主體責任，完善住房市場體系和住房保障體系。」對於開發企業來說，要精準把握其中的結構性機遇，實現穩步發展。一方面，進一步合理安排區域間貨量，對於具有發展潛力的區域、城市進行深耕，同時積極拓展一些具有視窗期的城市。同時利用自身完整的運營體系，通過標準化運營模式、成熟豐富的產品線、較強的綜合服務能力，提高管理效率，提升品牌力，及時應對市場環境變化。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零一八年，本集團的總營業額約為人民幣310.06億元，較二零一七年之約人民幣191.15億元增加約人民幣118.91億元，上升62.2%。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95.9%、3.5%和0.6%。

二零一八年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣297.40億元，較二零一七年之約人民幣179.60億元增加約人民幣117.80億元，上升65.6%。所交付物業的總樓面面積較二零一七年之243萬平方米上升至330萬平方米，上升35.8%；平均售價由二零一七年之每平方米約人民幣7,397元上升至每平方米約人民幣9,007元，上升21.8%，主要是因為交付的物業中均價較高的商業性公寓佔比由二零一七年的5.3%上升至二零一八年的17.8%。

二零一八年物業發展收入，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	18,459	2,574
商業性公寓	5,294	342
商舖及其他	4,755	302
低密度住宅	1,232	84
總計	<u>29,740</u>	<u>3,302</u>

毛利及毛利率

二零一八年，本集團毛利為約人民幣96.34億元，較二零一七年之約人民幣51.11億元上升88.5%，毛利率為31.1%。物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一七年之每平方米約人民幣7,397元上升至每平方米約人民幣9,007元，主要是由於商業性公寓確認收入所佔比例有所上升所致。

其他收入、收益及虧損

二零一八年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣2.23億元，主要包含匯兌損失約人民幣6.05億元，利息收入約人民幣2.58億元，收到政府補貼約人民幣0.47億元及其他收入約人民幣0.77億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零一八年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣14.32億元，較二零一七年之約人民幣9.26億元上升54.6%，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17.36億元，較二零一七年之約人民幣8.00億元上升117.1%。

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58%，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19.25億元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一八年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣24.09億元，較二零一七年之約人民幣16.40億元上升46.9%。年內的核心淨利潤（不包括投資性物業公平值收益、匯兌差異淨額、衍生金融工具公平值變動收益等非經常性損益及其對應的稅金）約為人民幣30.74億元。

財務狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣1,888.58億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,258.06億元），負債總額約為人民幣1,581.24億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣986.80億元）。

於二零一八年十二月三十一日，流動比率為1.4（二零一七年十二月三十一日：1.5）。

財務資源及流動資金

二零一八年，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及新加坡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

於二零一八年十二月三十一日，本集團現金、銀行存款及結構性存款分別約為人民幣360.13億元及人民幣13.28億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣247.69億元及無)。於二零一八年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣22.81億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣17.71億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零一八年十二月三十一日，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396.22億元，其中98%以人民幣計值，2%以其他貨幣(主要是港元、澳元及加元)計值。

於二零一八年，本集團合同銷售之現金回款率(二零一八年收到的銷售款項總額除以年合同銷售金額)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

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣407.52億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣277.95億元)，優先票據及公司債券約為人民幣169.70億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣125.75億元)。其中：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一七年 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	23,732	20,490
1年以上但未超過2年	21,172	10,741
2年以上但未超過5年	12,818	9,139
	<u>57,722</u>	<u>40,370</u>

本集團大部分借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一八年十二月三十一日，借款、優先票據及公司債券的實際利率為7.4%，較二零一七年之7.2%高。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。

於二零一八年五月，本集團成功在境外發行總數4.25億美元的3年期優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一八年七月，本集團成功在境外增外發行1.75億美元二零二零年到期的優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一八年八月，本集團成功在境外發行2.25億美元及1億新加坡元的3年期雙幣優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣949.24億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣518.93億元)，其中約人民幣317.83億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣169.01億元)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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為58.9%，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

於二零一八年十二月三十一日，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536.04億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣310.92億元)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株洲金業及德港健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

於二零一八年十二月三十一日，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233.22億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣181.82億元)。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8.43億元(二零一七年：人民幣3.86億元)。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

於二零一八年十二月三十一日，本集團將約為人民幣299.79億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣165.46億元)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

於報告日期後，本集團發生以下重大事件：

- (a) 於二零一九年一月三日，本公司發行本金總額275,000,000美元(約等於人民幣18.87億元)、按年利率7.95%計息及於二零二一年到期的優先票據(將與於二零一八年九月七日發行的225,000,000美元按年利率7.95%計息的優先票據綜合組成單一系列)(「二零一九年票據一」)。條款及條件的詳情載於本公司於二零一九年一月三日刊發的公告內。直至刊發該等綜合財務報表日期，本公司已悉數收取發行二零一九年票據一的所得款項淨額約278,000,000美元(約等於人民幣19.08億元)。

- (b) 於二零一九年一月十五日，本公司發行本金總額500,000,000美元(約等於人民幣33.77億元)、按年利率8.50%計息及於二零二二年到期的優先票據(「二零一九年票據二」)。條款及條件的詳情載於本公司於二零一九年一月十五日刊發的公告內。直至刊發該等綜合財務報表日期，本公司已悉數收取發行二零一九年票據二的所得款項淨額約493,000,000美元(約等於人民幣33.30億元)。
- (c) 於二零一九年一月一日起至該等綜合財務報表日期止期間，本集團已訂立協議，以於中國收購從事物業發展的若干附屬公司。此外，本集團亦訂立協議，以收購於香港聯交所上市公司的若干股權。該等收購於該等綜合財務報表日期尚未完成且本公司董事預期該等交易將於二零一九年十二月三十一日之前完成。
- (d) 於二零一九年二月十一日，本公司發行本金總額225,000,000美元(約等於人民幣15.19億元)、按年利率7.95%計息及於二零二三年到期的優先票據(「二零一九年票據三」)。條款及條件的詳情載於本公司於二零一九年二月十一日刊發的公告內。直至刊發該等綜合財務報表日期，本公司已悉數收取發行二零一九年票據三的所得款項淨額約221,000,000美元(約等於人民幣14.92億元)。
- (e) 於二零一九年二月二十八日，有關建議分拆本集團一間附屬公司奧園健康生活及在聯交所主板獨立上市的招股章程已予刊發。全球發售受限於若干因素，有關交易詳情載於本公司於二零一九年二月二十八日刊發的公告內。

此外，於交易完成後，本集團於奧園健康生活的股權將由75.50%削減至56.63%，但並無喪失其控制權，而有關收取的代價與將出售奧園健康生活應佔股權之間的差額將直接於權益確認。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱有12,040名僱員(二零一七年十二月三十一日：7,211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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共3,688,000股本公司股份，以提高本公司每股資產淨值及盈利。該等購回股份已被註銷。有關購回股份之詳情如下：

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	
七月	<u>3,688,000</u>	<u>5.42</u>	<u>5.10</u>	<u>19,512,000</u>

除於上文披露外，於截至二零一八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。

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二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

德勤 • 關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團之核數師德勤 • 關黃陳方會計師行就初步公告所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數字進行比較，結果為相符。由於德勤 • 關黃陳方會計師行就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此德勤 • 關黃陳方會計師行不對初步公告發出任何核證。

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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，除下述者外，本公司已遵守企業管治的守則條文：

根據守則條文第F.1.2條，公司秘書的任免須以實質召開董事會會議(而非以書面決議案方式)處理。於二零一八年八月一日委任汪美珊女士為聯席公司秘書已獲董事會透過書面決議案批准，全體董事均已充分考慮該議案及並無於實體會議上提出需進一步討論的問題。然而，董事會藉機會於二零一八年八月十七日舉行的會議上審閱及重新確認公司秘書安排。

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，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

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二零一八年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予本公司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、鍾平女士及馬軍先生；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，二零一九年三月十五日