

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)

### 二零零八年年度業績公佈

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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合收益表

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	3	619,941	2,501,397
銷售成本		(597,164)	(1,176,986)
毛利		22,777	1,324,411
其他收入		79,897	105,243
投資物業公平值變動		(34,558)	20,964
確認已竣工可銷售物業轉撥至 投資物業時公平值變動		88,437	55,142
銷售及分銷成本		(135,276)	(71,102)
行政開支		(198,283)	(148,794)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		76,145	64,289
其他開支		—	(29,056)
可換股票據贖回虧損		—	(86,266)
融資成本	4	(5,219)	(30,616)
出售附屬公司收益		16,713	—
應佔一間共同控制實體業績		45	(232)
除稅前（虧損）溢利	5	(89,322)	1,203,983
所得稅抵免（開支）	6	31,857	(601,612)
年度（虧損）溢利		(57,465)	602,371

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應佔(虧損)溢利：			
本公司股權持有人		(57,153)	602,401
少數股東權益		(312)	(30)
		<u>(57,465)</u>	<u>602,371</u>
股息	7	<u>123,888</u>	<u>—</u>
每股(虧損)盈利(分)			
基本	8	<u>(2.54)</u>	<u>36.04</u>
攤薄		<u>(6.28)</u>	<u>30.40</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		148,646	63,969
預付租賃款項		18,652	24,927
投資物業		439,890	353,750
於一間共同控制實體之權益		326,804	—
應收一間共同控制實體款項		60,850	—
其他物業權益		86,952	—
遞延稅項資產		8,369	5,939
		<u>1,090,163</u>	<u>448,585</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		—	12
可銷售物業		4,530,096	2,593,119
其他物業權益		—	86,952
貿易及其他應收款	9	1,240,283	2,299,322
預付租賃款項		6,275	6,275
受限制銀行存款		135,732	148,246
銀行結餘及現金		1,345,861	2,658,201
		<u>7,258,247</u>	<u>7,792,127</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	10	975,783	823,913
銷售按金		244,208	234,890
應付稅項		653,255	641,367
衍生金融工具		3,906	80,051
有抵押銀行貸款		215,000	74,912
		<u>2,092,152</u>	<u>1,855,133</u>
流動資產淨值		<u>5,166,095</u>	<u>5,936,994</u>
總資產減流動負債		<u>6,256,258</u>	<u>6,385,579</u>

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款		999,687	808,900
遞延稅項負債		63,053	226,173
可換股票據		304,133	306,400
		<u>1,366,873</u>	<u>1,341,473</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,889,385</u>	<u>5,044,106</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		21,838	21,838
儲備		4,857,722	5,022,268
本公司股權持有人應佔權益		4,879,560	5,044,106
少數股東權益		9,825	—
<b>權益總額</b>		<u>4,889,385</u>	<u>5,044,106</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 集團重組及綜合財務報表之呈列基準

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。本公司股份由自二零零七年十月九日起於香港聯交所主板上市。本公司之最終控股公司為Ace Rise Profits Limited(於英屬處女群島成立)。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, KY1-111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)番禺鍾村鎮漢溪大道南國奧園。

為使本公司及本集團之結構合理化,以籌備本公司股份於香港聯交所上市,本集團進行了一系列集團重組(「集團重組」),據此,本公司發行股份以交換Add Hero Holdings Limited之全部已發行股本,並由此於二零零七年九月六日成為本集團的控股公司。集團重組之詳情載於本公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程。

因集團重組產生之本集團被視為是一個持續實體。因此,本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司。據此,本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績包括本公司及本集團自二零零七年一月一日起或自彼等各自之註冊成立或成立日期起(以較短者為準)之業績。

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，本集團已採納下列國際會計準則委員會頒佈之正在或已經生效之修訂及詮釋（「新訂國際財務報告準則」）。

國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂）	重新分類財務資產
國際財務報告詮釋委員會第11號 國際財務報告詮釋委員會第12號 國際財務報告詮釋委員會第14號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 服務特許權安排 國際會計準則第19號 — 界定福利資產的限額， 最低資金要求及其相互關係

採用新訂國際財務報告準則並無對當前或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。因此，無需就過往期間作出調整。

本集團並未提前採納下列於本報告日期已頒佈但尚未生效之新訂、修訂及經修訂準則或詮釋：

國際財務報告準則（修訂）	於二零零八年五月國際財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則（修訂）	於二零零九年四月國際財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號（經修訂）	呈報財務報表 <sup>3</sup>
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>3</sup>
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
國際會計準則第32號及第1號（修訂）	可回售金融工具及清算產生的義務 <sup>3</sup>
國際會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第27號（修訂）	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第7號（修訂）	改進金融工具之披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第8號	經營分部 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第9號及 國際會計準則第39號（修訂）	內含衍生工具 <sup>5</sup>
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會第15號	興建房地產之協議 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>7</sup>
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 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會第18號	轉讓來自客戶之資產 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟國際財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日，二零零九年七月一日及二零一零年一月一日生效

<sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>8</sup> 適用於二零零九年七月一日或其後之轉讓

除採納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)之外,本公司董事預期應用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後之業務合併之會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之所有權權益發生不會導致失去控制權之變動之會計處理,有關變動將列作股權交易。

### 3. 營業額

年內,本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。該等分類乃本集團報告其主要分部資料的基準。

主要業務如下:

物業發展 — 於中國發展及銷售物業

物業投資 — 租賃投資物業

其他 — 顧問服務

#### 營業額及業績

	截至二零零八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	合計 人民幣千元
營業額	<u>609,015</u>	<u>9,525</u>	<u>1,401</u>	<u>619,941</u>
分部業績	<u>(79,916)</u>	<u>(25,758)</u>	<u>219</u>	<u>(105,455)</u>
其他收入				44,234
未分配公司開支				(115,785)
可換股票據內含衍生工具部份 公平值變動				76,145
融資成本				(5,219)
出售附屬公司收益				16,713
應佔一間共同控制實體業績	<u>45</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45</u>
除稅前虧損				(89,322)
所得稅抵免				<u>31,857</u>
年度虧損				<u>(57,465)</u>

	截至二零零七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	合計 人民幣千元
營業額	<u>2,488,270</u>	<u>8,469</u>	<u>4,658</u>	<u>2,501,397</u>
分部業績	<u>1,269,963</u>	<u>21,826</u>	<u>563</u>	1,292,352
其他收入				105,243
未分配公司開支				(140,787)
可換股票據內含衍生工具部份 公平值變動				64,289
融資成本				(30,616)
應佔共同控制實體業績				(232)
可換股票據贖回虧損				<u>(86,266)</u>
除稅前溢利				1,203,983
所得稅開支				<u>(601,612)</u>
年度溢利				<u>602,371</u>

#### 4. 融資成本

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	(81,403)	(40,076)
可換股票據利息	<u>(42,662)</u>	<u>(108,075)</u>
	(124,065)	(148,151)
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	<u>118,846</u>	<u>117,535</u>
	<u>(5,219)</u>	<u>(30,616)</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8.4%（二零零七年：11.3%）計算。

## 5. 除稅前(虧損)溢利

二零零八年  
人民幣千元

二零零七年  
人民幣千元

除稅前(虧損)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)	84,950	48,112
退休福利計劃供款	932	808
總員工成本	85,882	48,920
減:已就在建可供銷售物業資本化的金額	(12,861)	(5,755)
預付租賃款項攤銷	73,021	43,165
核數師酬金	6,275	7,060
物業、廠房及設備折舊	2,700	3,000
出售物業、廠房及設備虧損	11,278	3,967
外匯虧損淨額	360	235
根據經營租賃租用物業的租金開支	40,329	49,207
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人民幣725,000元 (二零零七年:人民幣840,000元)	14,776	6,208
	<u>(8,800)</u>	<u>(7,629)</u>



## 6. 所得稅抵免(開支)

二零零八年  
人民幣千元

二零零七年  
人民幣千元

已確認之所得稅開支包括：

中國企業所得稅 — 即期	(181,319)	(130,043)
遞延稅項		
— 本年度	165,550	(139,031)
— 應課稅率變動	—	12,461
土地增值稅	47,626	(344,999)
年內所得稅抵免(開支)	<u>31,857</u>	<u>(601,612)</u>

本集團的中國企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零零七年:33%)計提,而中國土地增值稅稅率為累進稅率,範圍為土地增值價值(即物業銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業發展開支等可扣稅支出)之30%至60%。

於二零零七年三月十六日,中國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日,中國國務院發佈新稅法實施條例。根據新稅法及實施條例之規定,自二零零八年一月一日起,本集團中國附屬公司的企業所得稅稅率由33%下調至25%。

根據新稅法,自二零零八年一月一日起,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。因本集團能夠控制的暫時性差異撥回的時間,而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回,故遞延稅項並未於綜合財務報表內撥備。

## 7. 股息

二零零八年  
人民幣千元

二零零七年  
人民幣千元

年內確認分派之股息：

二零零七年末期息每股人民幣5.5分(二零零七年:無)	<u>123,888</u>	<u>—</u>
----------------------------	----------------	----------

## 8. 每股(虧損)溢利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)溢利乃根據下列數據計算:

### (虧損)溢利

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就每股基本(虧損)溢利而言之溢利(本公司股權持有人年內應佔(虧損)溢利)	(57,153)	602,401
普通股潛在攤薄影響:		
自綜合收益表扣除之可換股票據利息	5,219	16,437
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(76,145)	(66,980)
匯兌差額	(18,855)	(19,455)
就每股攤薄盈利而言之(虧損)溢利	<u>(146,934)</u>	<u>532,403</u>

### 股份數目

	二零零八年 千股	二零零七年 千股
就每股基本(虧損)溢利而言之普通股加權平均數	2,252,000	1,671,164
普通股潛在攤薄影響:		
可換股票據	<u>89,423</u>	<u>80,177</u>
就每股攤薄(虧損)溢利而言之普通股加權平均數	<u>2,341,423</u>	<u>1,751,341</u>

附註: 計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時, i)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, 及ii)由於剩餘購股權之行使價低於本公司股份之平均市價, 而行使該等購股權將減少每股虧損, 因此並無計入行使該等購股權之影響。

計算截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時並無計入: i)已授出購股權之影響(由於該等購股權之行使價高於本公司股份之平均市價), 及ii)於二零零七年贖回之本金為80百萬美元之可換股票據之轉換(由於具有反攤薄效應)。

## 9. 貿易及其他應收款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應收款	267,891	1,371,508
出售物業、廠房及設備所產生的應收款項	—	58,516
出售投資物業所產生的應收款項	—	80,697
其他應收款項	291,844	141,824
墊付供應商款項	655,020	381,855
購買土地使用權按金	20,000	259,773
預付款項及按金	5,528	5,149
	<u>1,240,283</u>	<u>2,299,322</u>

以下為貿易應收款於結算日的賬齡分析：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	151,582	1,038,351
61至180日	81,719	263,964
181至365日	7,608	2,442
一至兩年	9,579	66,201
兩至三年	17,403	550
	<u>267,891</u>	<u>1,371,508</u>

物業銷售之平均信貸期一般為60日。企業大批銷售客戶之平均信貸期延長至180日或一年。

## 10. 貿易及其他應付款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應付款	802,685	500,588
其他應付款項	132,982	211,137
其他應付稅項	40,116	112,188
	<u>975,783</u>	<u>823,913</u>

以下為貿易應付款於結算日的賬齡分析：

賬齡：	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
0至60日	310,926	141,419
61至180日	188,271	195,530
181至365日	110,705	48,353
一至兩年	121,148	48,535
兩至三年	33,274	27,537
逾三年	38,361	39,214
	<u>802,685</u>	<u>500,588</u>

## 管理層討論及分析

### 中國物業市場

中國政府於二零零七年第四季度實施緊縮措施，旨在規管供求並促使過熱的樓市降溫，惟亦導致二零零八年中國物業市場出現不明朗因素。短期而言，緊縮措施將對許多城市的物業市場造成不同程度的影響，如拖累房價下滑等。於緊縮措施影響下，中國物業市場正步入整合時期，長遠而言將形成更為健康的運營環境。

面對市場的快速增長及政府施行的緊縮措施，本集團認為支撐中國房地產市場發展的幾大基本因素仍然存在，惟有具備品牌、經營和財務優勢的房地產企業，方可維持經營並獲得長期發展的空間。作為領先的房地產開發商之一，本集團對市場變化作出迅速反應，及時根據當前市況對戰略性規劃作出適當調整，並採取一系列科學管理措施，進一步提升自身的核心競爭力。我們深信本集團已佔據有利的市場地位，將可充份利用當前的市況，策略性地把握行業整合過程中出現的機遇。

### 業務回顧

繼二零零七年成功實施全國發展戰略後，我們於二零零八年在廣東省及重慶市取得理想成績。

廣東省仍為本集團的重要市場之一，帶來二零零八年銷售總額的約58.0%。南國奧園項目果嶺壹號及果嶺8號推出的新單位市場反應熱烈，二零零八年銷售額超過人民幣423.2百萬元。

重慶乃本集團於二零零八年的戰略性地區之一。重慶奧園•康城於二零零八年六月開始預售，成績理想，首個月即售出建築面積逾80,000平方米，價值約為人民幣301.7百萬元。重慶奧園•康城擁有可供銷售總面積逾500,000平方米。我們相信，重慶奧園•康城將於未來數年為本集團帶來可觀的銷售收益。

於二零零八年五月，本集團與MGP Asia III Holdings (BVI) Limited簽訂股東協議，據此，雙方同意合作開發番禺商業物業項目。

於二零零八年，本集團為了加強管理及融資能力，聘請多位擁有豐富經驗的高級管理人員。目前，本集團已完成旨在提升經營效率的企業改造。

我們的項目發展由銷售及市場需求推動，以維持穩健的現金流量。於二零零八年，我們實現竣工建築面積約354,400平方米，新開工建築面積為約467,000平方米。同時，我們於二零零八年售出及交付建築面積227,652平方米，銷售收益約為人民幣1,114.2百萬元，詳情如下：

項目	已交樓及 已出售面積 平方米	銷售 收入金額 人民幣千元
佛岡奧園	9,138	39,730
渝中名郡	43,850	137,410
重慶奧園•康城	83,049	306,740
南沙奧園	16,123	115,410
奧園•金莎廣場	1,738	19,660
南國奧園	57,152	456,620
番禺奧園	1,566	14,960
江西奧園	15,036	23,700
合計	<u>227,652</u>	<u>1,114,230</u>

於二零零八年，營業額扣除銷售退回金額約為人民幣609.0百萬元。

於二零零八年，本集團廣東南沙奧園項目的兩個企業購樓客戶表示受金融海嘯影響，不能按時繳付其餘款，因此提出以該物業抵銷其應付餘款的和解辦法。董事會亦曾想採取法律行動追收欠款，但考慮到一般結案時間需時兩、三年，項目大廈空置對本集團南沙奧園項目的發展及銷售極為不利。我們為妥善解決應收款項的回收問題，同時，本集團對南沙奧園以「養生園」概念的整體發展前景看好，本集團同意決定以對方未付款的物業抵銷應收款，亦同時決定收購對方已付款的物業，以該整體物業改造成為「養生園」，以推動南沙奧園項目的銷售。抵銷應收款項及收購的最後定價比較當年的銷售價低15.5%。董事會相信這是對本公司最有利的做法。養生園的概念推出市場後，南沙奧園項

目的銷售進度明顯加快，銷售價格顯著提高。二零零九年一季度總銷售金額大約相等於二零零八年全年銷售金額；二零零九年三月份的銷售均價比二零零九年一月份的銷售均價提高了16.7%。在綜合財務報表上，此等交易以銷售退回作為會計處理，其金額為人民幣505.2百萬元及面積84,483平方米。

於二零零八年，本集團著重市場風險小、投資回報高、資金回籠快的發展項目。於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約5.6百萬平方米，足以應付我們於未來五至七年的發展需要。

## 未來展望

鑒於中國物業市場將於未來數年進入整合時期，市場上將會出現大量併購機遇。本集團將根據現金流情況，審慎把握併購良機，增加本集團的土地儲備。

儘管目前財務狀況良好，本集團將繼續尋求與國內外投資者合作的機遇，藉此拓展與市場中金融機構的關係網絡，獲取額外資金來源支持。

於二零零九年，本集團將進一步實施全國發展戰略，並向廣東省外拓展。我們將重點發展目標城市的市中心項目，並於過往成功經驗的基礎上繼續推行投資市郊物業的長期既定策略。我們將調整開發節奏，不斷推出創新產品，滿足不斷變化的市場需求。

於二零零九年，本集團計劃實現新開工面積約116,000平方米，並實現竣工面積約606,000平方米。

## 土地儲備

我們相信，對比發展度較高的市中心同類型土地而言，我們所收購之土地儲備的成本較低，此乃我們長遠及持續發展的關鍵。於二零零八年十二月三十一日止年度，我們共有建築面積約5.6百萬平方米。其中0.5百萬平方米為已竣工項目，1.1百萬平方米處於在建階段，約4.0百萬平方米為持作未來發展土地。

## 財務回顧

### 營業額

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額扣除銷售退回後約為人民幣619.9百萬元；本集團的總營業額扣除銷售退回前約為人民幣1,125.2百萬元，較二零零七年之約人民幣2,501.4百萬元減少約人民幣1,367.2百萬元，減幅達55.0%。主要是由於物業銷售下降。

### 物業發展

於二零零八年，扣除銷售退回後的物業發展銷售收入，約為人民幣609.0百萬元；扣除銷售退回前的收入約為人民幣1,114.2百萬元，較二零零七年之約人民幣2,488.3百萬元減少55.2%。主要是由於二零零八年的已交付總建築面積由二零零七年的382,285平方米減少40.4%至227,652平方米。已交付物業的平均售價亦由二零零七年的每平方米人民幣6,509.0元降至二零零八年的每平方米人民幣4,894.3元，降幅達24.8%。單位售價相對較低，主要是由於約40.0%之已確認物業銷售來自重慶，而當地的單位售價低於廣東地區市場。

### 物業投資

於二零零八年，物業投資收入約為人民幣9.5百萬元，較二零零七年之約人民幣8.5百萬元增長約11.8%。主要是用於租賃的建築面積有所增加。

### 銷售退回

於二零零八年如業務回顧中提及銷售退回約為人民幣505.2百萬元。二零零七年並沒有銷售退回。

### 銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修成本、資本化利息及地價攤銷。二零零八年，扣除銷售退回物業相應成本後的銷售成本約為人民幣597.2百萬元，不計算退回物業成本調整的銷售成本約為人民幣859.5百萬元，比較二零零七年的銷售成本約人民幣1,177.0百萬元，降幅達27.0%，與營業額的大幅下跌相符。同時，建築材料及勞動力成本提高亦導致總銷售成本增加。

## 毛利及毛利率

二零零八年，扣除銷售退回的毛利約為人民幣22.8百萬元，如不計算銷售退回的毛利約為人民幣265.6百萬元。於市場不穩定的情況下，平均售價出現下跌，建築材料及勞動力成本則持續上升。二零零七年毛利率為52.9%；二零零八年未扣除銷售退回的毛利率為23.6%；二零零八年扣除銷售退回的毛利率為3.7%。

## 其他收入

於二零零八年，其他收入包括銀行利息收入約人民幣15.8百萬元、貿易應收款之估算利息收入約人民幣35.7百萬元，及撇銷其他應付款項約人民幣25.3百萬元。二零零七年之其他收入主要包括本集團於二零零七年十月全球發售所籌超額認購款之銀行利息收入約人民幣78.3百萬元。

## 銷售及行政開支

本年度的銷售及行政開支約為人民幣333.6百萬元，較二零零七年的約人民幣219.9百萬元增長51.7%。該項開支增加主要是由於新建可供銷售物業推出大量廣告活動，因此本年度的銷售開支由二零零七年的約人民幣71.1百萬元增長90.3%至約人民幣135.3百萬元。此外，本集團於二零零八年上半年進行拓展後員工人數增加，亦令開支增加。

## 財務狀況

於二零零八年十二月三十一日，資產總額約為人民幣8,348.40百萬元（二零零七年：人民幣8,240.7百萬元），而負債總額約為人民幣3,459.0百萬元（二零零七年：人民幣3,196.6百萬元）。

於二零零八年十二月三十一日，流動比率為3.5（二零零七年：4.2）。截止二零零八年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為0.8%。

## 財務資源及流動資金

於二零零八年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行借款及全球發售所籌得的現金款項，該等款項用於為其業務營運及投資發展項目提供資金。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。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者合作的機遇，為本集團提供其他資金來源。



於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及受限制銀行存款總額約為人民幣1,481.6百萬元（二零零七年：人民幣2,806.4百萬元），97.5%之現金及銀行存款以人民幣計值，而2.5%以港元計值。

### **或然負債**

於二零零八年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保約人民幣646.8百萬元（二零零七年：人民幣333.5百萬元）而擁有以下或然負債。

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約，本集團須負責向銀行償還違約買方拖欠的未償還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。於二零零八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。

### **承擔**

於二零零八年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的建築成本為約人民幣1,788.0百萬元（二零零七年：人民幣2,783.3百萬元）。本集團預期主要透過物業預售所得款項及部份透過銀行借款為該等承擔提供資金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團亦因於瀋陽收購一塊土地而產生承擔約人民幣207.8百萬元（二零零七年：約人民幣931.2百萬元）。

### **外幣風險**

本集團大部份收益及經營成本以人民幣計值。絕大部份的全球發售所得的港幣款項已於二零零八年上半年結匯入國內，本集團所面臨的外匯風險並不大。於二零零八年，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣40.3百萬元。本集團之經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。

### **資產抵押**

於二零零八年十二月三十一日，本集團之持作發展物業及在建物業約人民幣1,204.3百萬元（二零零七年：人民幣305.4百萬元）已抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

### **附屬公司之重大收購及出售**

於二零零八年，本集團並無進行任何重大的附屬公司的收購或出售。

## 僱員及薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團共僱用336名僱員。為鼓勵僱員，本集團已採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行檢討。除基本薪金外，本集團將向表現出眾的僱員提供年終花紅。本集團亦須參與中國政府籌組的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本集團須每月為僱員支付社會保險金，包括養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。

此外，本集團已於二零零七年九月採納購股權計劃，以留任為本集團作出突出貢獻的優秀僱員。於二零零八年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計65,332,000股份之購股權。本集團認為，與市場水平相比較，僱員獲得的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

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。

郭梓文先生為本公司主席兼行政總裁。彼負責確保董事會之有效運作並制定業務策略，亦負責領導本公司業務之有效運作並執行董事會制定之政策。董事會相信，由郭梓文先生兼任本公司主席及行政總裁之職務，可為本集團之發展提供強大而貫徹一致之領導，令本集團有效且高效地制定並執行業務決策及策略。

### 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。

於截至二零零八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。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。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、截至二零零八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、梁秉聰先生、馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。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製訂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梁秉聰先生、徐景輝先生及馬桂園先生。梁秉聰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，彼等於截至二零零八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

董事會不建議於二零零八年年度派發末期股息（二零零七年：每股人民幣5.5分）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零八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

本公司將於二零零九年六月四日至二零零九年六月八日止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為取得將於二零零九年股東週年大會批准之建議末期股息及出席大會並於會上投票之資格，股東須於二零零九年六月三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

本公司二零零九年股東週年大會將於二零零九年六月八日舉行，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  
主席兼行政總裁  
郭梓文

香港，二零零九年四月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括：(1)執行董事郭梓文先生、武捷思先生、郭梓寧先生（郭梓寧先生亦是何建兵先生的替補董事）、鄭健軍先生及胡大為先生；(2)非執行董事保爾·渥蘭斯基先生、梁秉聰先生（梁秉聰先生亦是保爾·渥蘭斯基先生的替補董事）及何建兵先生；(3)獨立非執行董事宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生。