

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績公告

摘要

- 本集團於二零一四年的未經審核合約銷售額為人民幣122.2億元，總銷售面積約為1,343,000平方米，較二零一三年分別增加約22%和25%。於二零一五年首兩個月，本集團錄得未經審核合同銷售約人民幣17.7億元，較二零一四年同期增長28%。
- 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的確認收入為人民幣6,976.2百萬元，較二零一三年上升人民幣1,246.9百萬元，升幅22%。二零一四年毛利增長18%至人民幣2,067.4百萬元，毛利率為29.6%。
- 本集團的二零一四年年度淨利潤達人民幣782.9百萬元。二零一四年的每股基本盈利為人民幣29.08分。
- 於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行存款餘額為人民幣5,917.3百萬元，淨負債比率為61.8%。於二零一四年，本集團成功發行五年期3億美元優先票據及獲得華夏人壽保險股份有限公司注資人民幣10億元入本公司的一間子公司。
- 二零一四年成功在廣東及重慶收購土地後，奧園於二零一四年十二月三十一日的土地儲備增至12.31百萬平方米總建築面積，平均土地成本約為每平方米人民幣1,180元。於二零一五年，本集團於嘉興、上海及悉尼進行土地收購。
- 建議每股人民幣8.7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」)截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	3	6,976,151	5,729,267
銷售成本		(4,908,782)	(3,970,717)
毛利		2,067,369	1,758,550
其他收入及收益	5	109,622	115,034
投資物業公平值變動		97,610	84,991
應佔合營企業業績		9,161	(75)
出售一間附屬公司收益		—	20,682
銷售及分銷開支		(379,292)	(319,168)
行政開支		(390,609)	(350,885)
融資成本	6	(65,155)	(44,048)
除稅前溢利	7	1,448,706	1,265,081
所得稅開支	8	(665,773)	(512,945)
年度溢利及全面收益總額		<u>782,933</u>	<u>752,136</u>
以下人士應佔年度溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		809,392	735,824
— 非控股權益		(26,459)	16,312
		<u>782,933</u>	<u>752,136</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	9	<u>29.08</u>	<u>27.42</u>
攤薄(人民幣分)	9	<u>29.08</u>	<u>27.40</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		501,446	415,336
預付租賃款項		15,809	167,527
投資物業		2,727,946	2,419,399
於合營企業的權益		62,978	4,925
可供出售投資		25,000	25,000
遞延稅項資產		150,763	118,214
應收一間合營企業款項		151,955	—
		<u>3,635,897</u>	<u>3,150,401</u>
流動資產			
可供銷售物業		24,946,828	19,437,238
收購土地使用權已付按金		—	1,063,890
貿易及其他應收款	11	1,849,158	1,063,515
應收附屬公司非控股股東款項		21,014	193,506
應收關連人士款項		196,582	164,113
可收回稅金		218,612	146,863
預付租賃款項		435	415
受限制銀行存款		3,928,254	1,899,230
銀行結餘及現金		1,989,054	2,812,335
		<u>33,149,937</u>	<u>26,781,105</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	12	3,501,292	2,952,522
銷售物業已收按金		8,772,081	6,463,074
應付附屬公司非控股股東款項		197,008	185,552
應付一間關聯公司款項		19,098	68,002
應付一間合營企業款項		57,300	—
稅項負債		1,789,987	1,488,462
銀行及其他借款		4,464,125	2,411,281
撥備		1,577,144	1,394,404
		<u>20,378,035</u>	<u>14,963,297</u>
流動資產淨值		<u>12,771,902</u>	<u>11,817,808</u>
總資產減流動負債		<u>16,407,799</u>	<u>14,968,209</u>

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款		3,776,180	5,741,996
遞延稅項負債		340,545	331,790
優先票據		3,256,986	1,370,567
		<u>7,373,711</u>	<u>7,444,353</u>
		<u>9,034,088</u>	<u>7,523,856</u>
資本及儲備			
股本		26,355	26,347
儲備		7,693,097	7,192,699
		<u>7,719,452</u>	<u>7,219,046</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>7,719,452</u>	<u>7,219,046</u>
非控股權益		<u>1,314,636</u>	<u>304,810</u>
		<u>9,034,088</u>	<u>7,523,856</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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（「香港聯交所」）上市。

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」）

本集團於本年度已首次採納下列由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第10號、第12號 及國際會計準則第27號之修訂	投資實體
國際財務報告準則第32號之修訂	金融資產和金融負債互相抵銷
國際財務報告準則第36號之修訂	披露非金融資產之可收回金額
國際財務報告準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
國際財務報告詮釋委員會—詮釋 第21號	徵費

上文所述外，於本年度應用新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或於此等綜合財務報表所載披露不會產生重大影響。

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9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
國際財務報告準則第11號之修訂	收購合資經營權益的會計處理 ⁵
國際會計準則第1號之修訂	披露措施 ⁵
國際會計準則第16號及國際 會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ⁵
國際會計準則第19號之修訂	界定福利計劃—僱員供款 ⁴
國際財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期國際財務報告準則年度改進 ⁶
國際財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期國際財務報告準則年度改進 ⁴
國際財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則年度改進 ⁵
國際會計準則第16號及國際 會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁵
國際會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁵
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資企業之間的資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁵

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一六年一月一日或之後開始的首個國際財務報告準則全年財務報表生效
- 3 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 6 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況除外

3. 營業額

本集團主要於中國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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銷售物業	6,802,952	5,599,797
租金收入	70,822	48,706
酒店、顧問及管理收入	102,377	80,764
	<u>6,976,151</u>	<u>5,729,267</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、提供顧問及管理服務

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：

	截至二零一四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>6,802,952</u>	<u>70,822</u>	<u>102,377</u>	<u>6,976,151</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,375,134</u>	<u>143,909</u>	<u>(59,932)</u>	<u>1,459,111</u>
其他收入及收益				109,622
未分配企業開支				(64,033)
融資成本				(65,155)
應佔合營企業業績				9,161
除稅前溢利				<u>1,448,706</u>
	截至二零一三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>5,599,797</u>	<u>48,706</u>	<u>80,764</u>	<u>5,729,267</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,186,494</u>	<u>105,346</u>	<u>(52,753)</u>	1,239,087
其他收入及收益				115,034
未分配企業開支				(65,599)
融資成本				(44,048)
出售一間附屬公司之收益				20,682
應佔一間合營企業業績				(75)
除稅前溢利				<u>1,265,081</u>

附註：兩年皆沒有內部分部營業額。

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、融資成本、應佔合營企業業績及出售一間附屬公司之收益)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。

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業發展	27,061,540	21,930,148
物業投資	2,763,029	2,461,676
其他	249,152	191,241
	<u>30,073,721</u>	<u>24,583,065</u>
分部資產總額		
未分配資產：		
可供出售投資	25,000	25,000
於合營企業的權益	62,978	4,925
應收一間合營企業款項	151,955	—
遞延稅項資產	150,763	118,214
可收回稅金	218,612	146,863
受限制銀行存款	3,928,254	1,899,230
銀行結餘及現金	1,989,054	2,812,335
其他	185,497	341,874
	<u>36,785,834</u>	<u>29,931,506</u>
綜合資產		

分部負債

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業發展	13,967,650	10,977,354
物業投資	34,513	47,659
其他	60,834	36,268
	<u>14,062,997</u>	<u>11,061,281</u>
分部負債總額		
未分配負債：		
銀行及其他借款	8,240,305	8,153,277
優先票據	3,256,986	1,370,567
應付一間合營企業款項	57,300	—
稅項負債	1,789,987	1,488,462
遞延稅項負債	340,545	331,790
其他	3,626	2,273
	<u>27,751,746</u>	<u>22,407,650</u>
綜合負債		

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於合營企業的權益、應收一間合營企業款項、可供出售投資、遞延稅項資產、可收回稅金、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稅項負債、銀行及其他借款、優先票據、應付一間合營企業款項、遞延稅項負債及其他負債除外。

其他資料

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				合計 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	未分配 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	104,919	–	7,240	842	113,001
投資物業添置	–	210,937	–	–	210,937
物業、廠房及設備折舊	8,991	–	8,918	7,442	25,351
預付租賃款項解除	435	–	–	–	435
出售物業、廠房及設備虧損	871	–	269	–	1,140
投資物業公平值變動	–	97,610	–	–	97,610
可供銷售物業撤減	309	–	–	–	309

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				合計 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	未分配 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	9,257	–	3,669	23,699	36,625
投資物業添置	–	439,178	–	–	439,178
物業、廠房及設備折舊	4,838	–	14,131	14,932	33,901
預付租賃款項解除	69	–	–	–	69
出售物業、廠房及設備虧損	380	–	3,005	–	3,385
投資物業公平值變動	–	84,991	–	–	84,991
可供銷售物業撤減	24,645	–	–	–	24,645

地區資料

本集團經營地點及非流動資產地點僅在中國。

有關主要客戶的資料

於截至二零一四年及二零一三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. 其他收入及收益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
其他收入及收益包括：		
匯兌收益	2,838	37,999
銀行利息收入	59,758	21,748
可供出售投資股息收入	2,000	2,800
其他利息收入	8,130	16,663
其他(附註)	36,896	35,824
	<u>109,622</u>	<u>115,034</u>

附註：其他主要指取得之政府補助。

6. 融資成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款		
—須於五年內全數償還	850,010	625,618
—毋須於五年內全數償還	3,728	15,741
優先票據	402,186	189,979
應付附屬公司非控股股東款項	19,866	16,998
借貸費用總額	1,275,790	848,336
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(1,210,635)	(804,288)
	<u>65,155</u>	<u>44,048</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10.01%(二零一三年：每年10.80%)計算。

7. 除稅前溢利

二零一四年
人民幣千元

二零一三年
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：

核數師酬金	3,800	3,580
董事酬金	11,679	13,306
員工薪金	297,828	226,448
退休福利計劃供款	13,811	10,342
總員工成本	323,318	250,096
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(58,082)	(40,069)
	265,236	210,027
預付租賃款項解除	435	69
物業、廠房及設備折舊	25,351	33,901
出售物業、廠房及設備之虧損	1,140	3,385
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	8,869	7,452
與投資物業有關的總租金收入	(70,822)	(48,706)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	21,181	16,583
	(49,641)	(32,123)
可供銷售物業撇減	309	24,645
匯兌收益	(2,838)	(37,999)

8. 所得稅開支

二零一四年
人民幣千元

二零一三年
人民幣千元

已確認之所得稅開支包括：

即期稅項：

企業所得稅(「企業所得稅」)

386,200

340,249

土地增值稅(「土地增值稅」)

304,956

192,701

遞延稅項

691,156

532,950

(25,383)

(20,005)

年內所得稅開支

665,773

512,945

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。

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無於綜合財務報表內作出香港所得稅項撥備。

年內的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利對賬如下：

二零一四年
人民幣千元

二零一三年
人民幣千元

除稅前溢利

1,448,706

1,265,081

按本地稅率25%計算的稅項支出

362,176

316,270

應佔合營企業業績的稅務影響

(2,291)

19

不可扣稅開支的稅務影響

49,181

54,292

毋須課稅收入的稅務影響

(1,384)

(6,860)

未確認稅項虧損的影響

16,472

17,588

動用先前未確認稅項虧損

–

(33,414)

土地增值稅撥備

304,956

192,701

土地增值稅的稅務影響

(76,239)

(48,175)

重估投資物業的土地增值稅的遞延稅項影響

12,902

5,524

中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項

–

15,000

年內所得稅開支

665,773

512,945

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
盈利		
就每股基本及攤薄盈利而言之盈利，即本公司擁有人應佔年內溢利	809,392	735,824
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	2,783,512	2,683,811
普通股潛在攤薄影響： — 購股權	59	1,383
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	2,783,571	2,685,194

計算截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，倘已授出購股權之行使價低於本公司股份之平均市價，則計入該等購股權之影響。

10. 股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
股息，確認為年內分派：		
二零一三年末期—每股人民幣8.0分 (二零一三年：二零一二年末期股息每股人民幣5.20分)	222,628	136,006
二零一二年特別股息—每股26港仙	—	550,000
	222,628	686,006

於報告期間結束後，董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股人民幣8.7分，惟須待股東於應屆股東大會批准方告作實。

11. 貿易及其他應收款

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款	158,128	169,096
租金應收款項	39,584	40,606
其他應收款項	411,124	317,865
墊付承建商及供應商款項	57,505	82,121
透過競標方式購買土地使用權之付予當地政府之按金	506,393	201,900
支付購買待售物業之按金	300,000	—
其他稅項預付款	376,424	251,927
	<u>1,849,158</u>	<u>1,063,515</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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至60日	71,910	84,437
61至180日	29,307	79,101
181至365日	16,417	1,971
一至兩年	37,243	—
兩至三年	—	88
逾三年	3,251	3,499
	<u>158,128</u>	<u>169,096</u>

貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收物業買家人民幣49,095,000元(二零一三年：人民幣60,278,000元)之款項。物業銷售的平均信貸期為60日。貿易應收款的減值乃根據考過往違約經驗釐定之物業銷售之估計不可收回金額計提撥備。預售合約之代價將於物業的所有權證交付買家前全數收回。

於釐定貿易應收款之可收回性時，本集團會考慮自最初授出信貸的日期起計至報告期末止貿易應收款信貸質素的任何變動。

於二零一四年十二月三十一日，賬齡為超過一年之應收款為人民幣40,494,000元(二零一三年：人民幣3,587,000元)已逾期但並無減值。本公司管理層認為，由於該等應收款之信貸質素並無重大變動，而根據過往經驗金額認為可收回，因此不需就該等應收款計提減值撥備。由於客戶基數甚大且並無關連，故剩餘貿易應收款之信貸集中風險有限。

12. 貿易及其他應付款

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款	2,651,337	2,355,170
其他應付款項	816,837	557,036
其他應付稅項	33,118	40,316
	<u>3,501,292</u>	<u>2,952,522</u>

貿易應付款主要包括尚未支付給承建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，確保所有應付款項於信貸限期內支付。

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	951,261	1,052,076
61至180日	392,202	576,594
181至365日	466,283	311,033
一至兩年	612,029	279,103
兩至三年	118,935	98,657
逾三年	110,627	37,707
	<u>2,651,337</u>	<u>2,355,170</u>

於二零一四年十二月三十一日，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質量保證金人民幣617,667,000元(二零一三年：人民幣237,750,000元)，跟合約價格5%至10%有關。

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。

管理層討論與分析

業務回顧

二零一四年本集團全年累計實現未經審核合同銷售金額約人民幣122.2億元，合同銷售面積約134.3萬平方米，同比分別增長約22%和25%；平均售價每平方米人民幣9,103元，與去年相若。累計未經審核合同銷售金額平均分為住宅及商業(包括商業性公寓及商鋪)。

二零一四年合同銷售貢獻主要來自以下項目：廣州奧園城市天地、廣州奧園越時代、廣州蘿崗奧園廣場、廣州奧園康威廣場、重慶奧園城市天地、重慶奧園國際城、株洲奧園廣場、瀋陽奧園國際城及中山奧園。

按本集團主要項目劃分之合約銷售詳情如下：

項目	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)
廣州奧園城市天地	1,897	86,000
廣州奧園越時代	1,463	72,000
廣州蘿崗奧園廣場	1,412	83,000
廣州奧園康威廣場	817	66,000
重慶奧園國際城	786	132,000
株洲奧園廣場	641	124,000
江門奧園益丞國際廣場	606	75,000
中山奧園	497	99,000
重慶奧園城市天地	416	34,000
瀋陽奧園國際城	361	65,000
其他	3,327	507,000
合計	<u>12,223</u>	<u>1,343,000</u>

本集團秉持長期穩健發展的策略，繼續採納優先考慮本集團已進入城市和銷售業績較優質項目所在區域，採取積極拓展土地，優化現有土地儲備。二零一四年，本集團先後於廣州蘿崗、重慶、韶關共收購8塊優質商住項目，新增可開發建築面積約為2,657,000平方米。

於二零一四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為1,231萬平方米總建築面積，土地儲備的每平方米建築面積的平均成本約為人民幣1,180元，其中164萬平方米為已竣工物業，389萬平方米處於在建階段，678萬平方米為持續未來發展土地。本集團認為現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及經營酒店等獲得的其他收益。二零一四年，本集團的總營業額為人民幣6,976.2百萬元，較二零一三年之人民幣5,729.3百萬元增加人民幣1,246.9百萬元，上升21.8%。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97.5%、1.5%和1.0%。

二零一四年，本集團物業發展銷售收入為人民幣6,803.0百萬元，較二零一三年之人民幣5,599.8百萬元增加人民幣1,203.2百萬元，上升21.5%。所交付物業的總樓面面積較二零一三年之815,614平方米上升至914,250平方米，上升12.1%；平均售價由二零一三年之每平方米人民幣6,866元上升為每平方米人民幣7,441元，上升8.4%，主要是因為於二零一四年交付的商鋪均價有所上升。廣州市、重慶市、瀋陽市、中山市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為40%，14%，14%，13%和19%。

二零一四年物業發展收入，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	4,607.3	783.5
商業性公寓	352.8	33.8
商鋪及其他	1,711.2	77.8
低密度住宅	131.7	19.2
	<hr/>	<hr/>
總計	6,803.0	914.3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

毛利及毛利率

二零一四年，本集團毛利為人民幣2,067.4百萬元，較二零一三年之人民幣1,758.6百萬元上升17.6%。毛利率維持在30%的水平。本集團毛利率穩定，得益於本集團商業物業開發及銷售模式的成功以及成本控制的有效。

其他收入及收益

二零一四年，本集團的其他收入及收益由二零一三年之人民幣115.0百萬元下降4.7%至人民幣109.6百萬元，主要包含匯兌收益人民幣2.8百萬元，利息收入人民幣67.9百萬元，政府補助人民幣23.9百萬元以及其他收入人民幣15.0百萬元。

銷售及行政開支

二零一四年，本集團銷售及分銷開支總額為人民幣379.3百萬元，較二零一三年之人民幣319.2百萬元上升18.8%，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。行政開支總額為人民幣390.6百萬元，較二零一三年之人民幣350.9百萬元上升11.3%，主要是由於本集團營運規模擴大產生更多的人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46.0%，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為人民幣305.0百萬元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一四年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣809.4百萬元，較二零一三年之人民幣735.8百萬元上升10.0%。

財務狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣36,785.8百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣29,931.5百萬元)，負債總額約為人民幣27,751.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣22,407.7百萬元)。

於二零一四年十二月三十一日，流動比率為1.6(二零一三年十二月三十一日：1.8)。

財務資源及流動資金

二零一四年，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。以華夏人壽保險股份有限公司於二零一四年作出之投資，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣1,989.1百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,812.3百萬元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣3,928.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,899.2百萬元)。其中，人民幣1,065.0百萬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。

於二零一四年十二月三十一日，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5,917.4百萬元，其中95.0%以人民幣計值，5.0%以其他貨幣(主要是美元)計值。

於二零一四年，本集團合同銷售之現金回款率(二零一四年收到的銷售款項總額除以年合同銷售金額)約為81%。

借款、優先票據及淨負債比率

借款及優先票據

於二零一四年十二月三十一日，本集團借款約為人民幣8,240.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣8,153.3百萬元)，優先票據約為人民幣3,257.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,370.6百萬元)。其中：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣百萬元
還款年期		
1年以內	4,464.1	2,411.3
1年以上但未超過2年	2,127.4	3,672.6
2年以上但未超過5年	4,858.1	3,194.2
超過5年	47.7	245.8
	<u>11,497.3</u>	<u>9,523.9</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。於二零一四年，借款及優先票據的實際利率為10.2%，較二零一三年之11.4%低。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。

二零一四年一月，本集團成功在境外發行3億美元5年期的優先票據，為本集團作再融資以及一般公司用途。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣21,902.9百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣14,294.8百萬元)，其中約人民幣5,859.6百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,750.0百萬元)之額度尚未動用。

淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(借款及優先票據總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款)除以總權益總額計算。於二零一四年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為61.8%，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣8,693.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,432.6百萬元)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。於二零一四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，本公司一間附屬公司(附屬公司)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，該附屬公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向該附屬公司提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該案件已於二零一四年十二月五日獲得終審判決，相關賠償款項人民幣6.3百萬元已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表反映。

承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本及土地款約為人民幣11,147.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣8,280.8百萬元)。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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團將約為人民幣8,495.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,395.8百萬元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業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

於二零一五年一月二十一日，本公司與澳洲房地產發展商Ecove Investments Pty Limited(「Ecove」)訂立協議共同收購一幅位於澳洲悉尼市伊麗莎伯街130號的土地，代價總額為121,250,000澳元(相等於人民幣600,000,000元)。於協議執行後，本公司將持有項目公司之70%權益。本公司及Ecove已支付代價12,125,000澳元(相等於人民幣60,000,000元)，並須於二零一五年四月二十一日或之前結清餘額。位於澳洲的土地指定用於興建可供銷售住宅物業。

於二零一五年一月二十六日，本公司透過公開拍賣訂立一份協議，收購位於中國嘉興市的兩幅土地，代價為人民幣221,060,000元。本公司已於同日支付代價人民幣114,530,000元，並須於二零一五年六月九日或之前償清餘額。位於嘉興市的土地指定作商業及住宅銷售用途。

於二零一五年二月十六日，本公司訂立一份協議，透過注資方式收購上海田野生態產業開發有限公司及上海江南田園休閒會所有限公司的67%股權，總代價為人民幣200,000,000元，以收購一幅位於中國上海之土地。位於上海之土地指定作待售商業物業用途。

僱員及薪酬

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有2,994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。於二零一四年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計4,500,000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，以提升股東價值及保障股東之權益。本集團的企業管治原則注重董事會質素、有效內部監控及受股東問責。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「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」）內所載之原則為其本身之企業管治守則。

本公司已遵守企業管治守則內所載大部分之守則條文。

本公司將不時檢討並提升其企業管治常規，確保遵守企業管治守則。

主席及行政總裁

明文規定，主席與行政總裁之角色與職務不應同時由一人兼任。

董事會主席為郭梓文先生，行政總裁為郭梓寧先生。在公司秘書及高級管理人員支援下，主席負責確保董事適時接獲充分、完備及可靠之資料，就於董事會會議商討之事項獲得適當簡報，且董事會於適時妥為商議所有重要事項。行政總裁專責實施董事會所批准及授權之目標、政策及策略，執掌本公司之日常管理及經營事務，亦負責推行策略計劃及制訂組織架構、監控制度及內部程序與流程，以供董事會批准。

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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，若干董事會會議發出少於 14 日之事先通知。本公司於召開董事會會議時採用較為靈活的方式，並確保董事有充足時間及資料作出知情決定。

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，及考慮內部核數師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本公司之財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠及有效，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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為張國強先生(該委員會主席)、徐景輝先生、宋獻中先生(直至二零一四年二月二十八日)及胡江先生(自二零一四年二月二十八日起)。胡江先生於二零一四年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會成員。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。

於回顧年度，審核委員會審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度業績及年報、財務報告及合規程序、內部核數師就本公司內部監控及風險管理制度及程序而編製的報告，以及外部核數師之續聘。

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，確保擁有均衡知識、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。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，提名委員會包括四名成員，即郭梓文先生(該委員會主席)、徐景輝先生、張國強先生、宋獻中先生(直至二零一四年二月二十八日)及胡江先生(自二零一四年二月二十八日起)，彼等大部分為獨立非執行董事。胡江先生於二零一四年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事兼提名委員會成員。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要職責為就執行董事及高級管理人員之薪酬政策及架構以及薪酬待遇向董事會提出建議及審批。薪酬委員會亦負責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，其薪酬將會參照個人及本公司表現以及市場慣例及條

件而釐定。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會包括三名成員，即徐景輝先生(該委員會主席)、張國強先生、宋獻中先生(直至二零一四年二月二十八日)及胡江先生(自二零一四年二月二十八日起)，所有該等人士均為獨立非執行董事。胡江先生於二零一四年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事兼薪酬委員會成員，以填補因宋獻中先生辭任之空缺。

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。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣8.7分。倘建議於應屆股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)上獲得股東批准，建議末期股息將向於二零一五年五月二十九日名列本公司股東名冊的股東派發，合共約人民幣242,195,000元(二零一三年：末期股息每股人民幣8.0分)。

建議末期股息將以人民幣宣告並以港元支付。以港元支付的末期股息將根據二零一五年五月二十日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之平均中間匯率兌換成港元。末期股息預期將於二零一五年七月十日支付。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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二零一五年五月二十日舉行之二零一五年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一五年五月十六日起至二零一五年五月二十日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零一五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二零一五年五月十五日下午四點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。
- ii) 為確定股東獲派發擬定末期股息之權利，自二零一五年五月二十七日起至二零一五年五月二十九日止期間(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二零一五年五月二十六日下午四點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。

股東週年大會

本公司二零一五年股東週年大會將於二零一五年五月二十日舉行，二零一五年股東週年大會通告將根據上市規則之規定於二零一五年股東週年大會前寄發予股東。

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二零一四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。

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，本人也藉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。

代表董事會
中國奧園地產集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零一五年三月十七日

於本公告日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及鍾平女士；(2)非執行董事保爾·渥蘭斯基先生；及(3)獨立非執行董事徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。