

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份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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公告

二零二零年業績摘要

- 物業合同銷售為人民幣1,330.1億元，同比增長13%。
- 營業額為人民幣677.9億元，同比增長34%。
- 淨利潤為人民幣70.5億元，同比增長35%；淨利潤率為10.4%。
- 股東應佔淨利潤為人民幣59.1億元，同比增長41%。
- 每股基本盈利為人民幣218.84分，同比增長40%。
- 於二零二零年十二月三十一日，總銀行結餘及現金為人民幣700.3億元。
- 董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣66分及特別股息每股人民幣11分，合共擬定股息為每股人民幣77分(相當於91.5港仙)，同比增長40%。

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「奧園」或「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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
營業額	3		
客戶合同		67,554,967	50,258,139
租賃		238,825	273,011
總營業額		67,793,792	50,531,150
銷售成本		(50,784,935)	(35,509,984)
毛利		17,008,857	15,021,166
其他收入、收益及虧損	5	2,178,106	337,789
投資物業公平值變動		117,454	393,912
轉為投資物業後確認可供銷售物業的公平值變動		162,046	3,392
出售附屬公司收益		1,227,798	174,726
銷售及分銷開支		(2,530,938)	(2,138,052)
行政開支		(3,330,082)	(2,434,697)
應佔合營企業業績		(229,075)	(45,235)
應佔聯營公司業績		10,531	(5,332)
融資成本	6	(1,006,170)	(718,177)
除稅前溢利	7	13,608,527	10,589,492
所得稅開支	8	(6,557,481)	(5,367,662)
年內溢利		7,051,046	5,221,830

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他全面收益(開支)			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值收益		19,470	—
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>32,133</u>	<u>(3,983)</u>
年內其他全面收益(開支)(扣除所得稅)		<u>51,603</u>	<u>(3,983)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><u>7,102,649</u></u>	<u><u>5,217,847</u></u>
以下人士應佔年內溢利：			
– 本公司股東		5,907,550	4,200,780
– 非控股權益		<u>1,143,496</u>	<u>1,021,050</u>
		<u><u>7,051,046</u></u>	<u><u>5,221,830</u></u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
– 本公司股東		5,957,410	4,196,347
– 非控股權益		<u>1,145,239</u>	<u>1,021,500</u>
		<u><u>7,102,649</u></u>	<u><u>5,217,847</u></u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u><u>218.84</u></u>	<u><u>156.48</u></u>
攤薄	10	<u><u>218.71</u></u>	<u><u>156.16</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,188,978	2,686,443
使用權資產		1,622,716	1,552,814
投資物業		12,408,539	10,072,375
商譽		688,144	3,491
無形資產		282,038	4,320
於合營企業的權益		6,735,883	4,280,364
於聯營公司的權益		4,008,334	1,584,516
按公平值計入損益之股本工具		249,784	–
按公平值計入其他全面收益之股本工具		628,517	245,777
遞延稅項資產		1,636,606	998,444
收購附屬公司已付訂金		81,600	4,110,308
收購物業、廠房及設備已付訂金		41,382	–
收購合營企業已付訂金		877,611	44,377
應收附屬公司非控股股東款項		27,000	363,920
應收合營企業款項		1,292,472	1,167,161
貿易及其他應收款	11	259,433	308,596
		<u>35,029,037</u>	<u>27,422,906</u>
流動資產			
可供銷售物業		158,280,712	158,931,481
存貨		265,954	83,530
貿易及其他應收款	11	29,167,308	26,258,864
收購土地使用權及物業項目已付訂金		–	266,454
應收附屬公司非控股股東款項		5,548,176	3,588,439
應收合營企業款項		21,916,040	1,316,451
應收聯營公司款項		1,040,784	464,419
按公平值計入損益之金融資產		791,042	574,400
可收回稅金		3,613,743	2,913,645
結構性存款		–	704,500
受限制銀行存款		17,521,833	9,312,790
銀行結餘及現金		52,503,827	58,042,554
		<u>290,649,419</u>	<u>262,457,527</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	12	40,557,088	36,837,682
按公平值計入損益之金融負債		29,050	—
合同義務		69,039,857	86,056,335
應付附屬公司非控股股東款項		5,481,613	9,991,460
應付合營企業款項		23,938,123	12,713,851
應付聯營公司款項		683,862	116,632
稅項負債		11,732,743	8,081,061
銀行及其他借款		38,514,135	33,809,040
租賃負債		148,036	242,844
優先票據及債券 撥備		13,753,322	8,064,013
		2,274,284	934,406
		<u>206,152,113</u>	<u>196,847,324</u>
流動資產淨值		<u>84,497,306</u>	<u>65,610,203</u>
總資產減流動負債		<u>119,526,343</u>	<u>93,033,109</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		42,439,159	35,151,698
遞延稅項負債		1,959,942	1,441,881
租賃負債		521,361	703,743
優先票據及債券		20,166,368	18,739,179
遞延收入		186,867	—
		<u>65,273,697</u>	<u>56,036,501</u>
資產淨值		<u>54,252,646</u>	<u>36,996,608</u>
資本及儲備			
股本		25,567	25,453
儲備		18,527,320	15,004,428
本公司股東應佔權益		18,552,887	15,029,881
非控股權益		35,699,759	21,966,727
總權益		<u>54,252,646</u>	<u>36,996,608</u>

截至二零二零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(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

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

於本年度強制生效的對國際財務報告準則的修訂

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)已首次應用《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》及下列對國際財務報告準則的修訂，該等修訂就編製綜合財務報表而言於自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂	重大的定義
國際財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下文所述者外，於本年度應用《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》及國際財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2.1 應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂重大的定義的影響

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂。修訂本對重大進行了新的定義，規定「倘遺漏、錯列或遮掩資料可合理預期會影響通用目的財務報表之主要使用者根據該等財務報表(提供特定報告實體之財務資料)作出之決策，則有關資料屬重大」。修訂本亦明確規定，重大將取決於資料的性質或重要性的大小，在整本財務報表中以單獨或與其他信息結合考慮。

於本年度應用該修訂本對綜合財務報表並無影響。

2.2 應用國際財務報告準則第3號之修訂業務的定義的影響

本集團已於本年度首次採納該修訂本。修訂本澄清，儘管業務通常具有產出，但一系列經整合的活動及資產毋須產出亦符合資格構成業務。所收購的一系列活動及資產至少須包括一項投入及一項實質過程並共同顯著促進創造產出的能力，方會被視作業務。

修訂本刪除市場參與者是否有能力取代任何缺失的投入或過程及持續製造產出的評估。修訂本亦引入額外指引，有助釐定是否已獲得實質過程。

此外，修訂本引入一項可選的集中度測試，允許對所收購的一系列活動及資產是否並非一項業務進行簡化評估。根據可選集中度測試，所購總資產的公平值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似資產中，則所收購的一系列活動及資產並非一項業務。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。可按個別交易基準選擇是否應用該可選集中度測試。

本集團已選擇於收購時應用可選的集中度測試及認為該收購並不構成一項業務。

已頒佈但尚未生效之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之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17號	保險合約及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號之修訂	新冠肺炎相關租金寬免 ⁴
國際財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述 ²
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 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營企業之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第1號之修訂及實務公告第2號	會計政策之披露 ¹
國際會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
國際會計準則第37號之修訂	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3. 營業額

客戶合約收入分析

	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	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	52,639,605	-	-	52,639,605
商業性公寓	4,404,197	-	-	4,404,197
零售商舖及其他	3,445,901	-	-	3,445,901
低密度住宅	3,926,921	-	-	3,926,921
	<u>64,416,624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,416,624</u>
其他				
物業管理服務	-	-	951,137	951,137
銷售商品	-	-	1,154,620	1,154,620
其他	-	-	1,032,586	1,032,586
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,138,343</u>	<u>3,138,343</u>
客戶合同收益	64,416,624	-	3,138,343	67,554,967
物業投資				
商業中心及商舖	-	238,825	-	238,825
	<u>-</u>	<u>238,825</u>	<u>-</u>	<u>238,825</u>
總計	<u><u>64,416,624</u></u>	<u><u>238,825</u></u>	<u><u>3,138,343</u></u>	<u><u>67,793,792</u></u>
收入確認時間				
於某一時點	64,416,624	-	2,014,255	66,430,879
於一時段內	-	-	1,124,088	1,124,088
	<u>64,416,624</u>	<u>-</u>	<u>3,138,343</u>	<u>67,554,967</u>
租金收入	-	238,825	-	238,825
	<u>-</u>	<u>238,825</u>	<u>-</u>	<u>238,825</u>
總計	<u><u>64,416,624</u></u>	<u><u>238,825</u></u>	<u><u>3,138,343</u></u>	<u><u>67,793,792</u></u>

截至二零一九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	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	38,188,179	—	—	38,188,179
商業性公寓	3,193,774	—	—	3,193,774
零售商舖及其他	4,954,601	—	—	4,954,601
低密度住宅	1,754,271	—	—	1,754,271
	<u>48,090,825</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>48,090,825</u>
其他				
物業管理服務	—	—	562,435	562,435
銷售商品	—	—	1,230,922	1,230,922
其他	—	—	373,957	373,957
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,167,314</u>	<u>2,167,314</u>
客戶合同收益	48,090,825	—	2,167,314	50,258,139
物業投資				
商業中心及商舖	—	273,011	—	273,011
	<u>—</u>	<u>273,011</u>	<u>—</u>	<u>273,011</u>
總計	<u>48,090,825</u>	<u>273,011</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,531,150</u>
收入確認時間				
於某一時點	48,090,825	—	1,344,571	49,435,396
於一時段內	—	—	822,743	822,743
	<u>48,090,825</u>	<u>—</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,258,139</u>
租金收入	—	273,011	—	273,011
	<u>—</u>	<u>273,011</u>	<u>—</u>	<u>273,011</u>
總計	<u>48,090,825</u>	<u>273,011</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,531,150</u>

客戶合約的履約責任

本集團確認來自以下主要來源的商品及服務收入：

- 銷售物業；
- 物業管理服務；及
- 銷售商品。

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業將交付予指定客戶時相關物業並無其他替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，其認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售物業的收入於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取剩餘代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的若干百分比作為按金。然而，取決於市況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合約價格全款的合同義務。

就管理物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務。由於本集團履約時，業主同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收業主的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就銷售商品而言，收入於客戶獲得商品控制權時(即商品交付至客戶的指定地點時)確認，且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

下表列示於本年度就結轉合約義務確認的收入。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初計入合約義務結餘的已確認營業額	<u>50,743,307</u>	<u>35,674,528</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號營運分部的可呈報及營運分部如下：

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營運分部。以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析：

	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	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>64,416,624</u>	<u>238,825</u>	<u>3,138,343</u>	<u>67,793,792</u>
分部溢利	<u>11,318,952</u>	<u>282,472</u>	<u>153,656</u>	<u>11,755,080</u>
其他收入、收益及虧損				2,242,650
出售附屬公司收益				1,227,798
未分配企業開支				(392,287)
應佔合營企業業績				(229,075)
應佔聯營公司業績				10,531
融資成本				<u>(1,006,170)</u>
除稅前溢利				<u>13,608,527</u>

	截至二零一九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	總計 人民幣千元
外在分部營業額	<u>48,090,825</u>	<u>273,011</u>	<u>2,167,314</u>	<u>50,531,150</u>
分部溢利(虧損)	<u>10,578,281</u>	<u>441,168</u>	<u>(10,123)</u>	11,009,326
其他收入、收益及虧損				428,973
出售附屬公司收益				174,726
未分配企業開支				(254,789)
應佔合營企業業績				(45,235)
應佔聯營公司業績				(5,332)
融資成本				<u>(718,177)</u>
除稅前溢利				<u>10,589,492</u>

可呈報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、收益及虧損的若干金額、出售附屬公司收益、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。

以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	194,736,861	194,626,996
物業投資	12,474,933	10,136,687
其他	<u>5,328,893</u>	<u>2,250,766</u>
分部資產總值	212,540,687	207,014,449
未分配資產：		
於合營企業的權益	6,735,883	4,280,364
於聯營公司的權益	4,008,334	1,584,516
按公平值計入損益之股本工具	249,784	-
按公平值計入其他全面收益之股本工具	628,517	245,777
遞延稅項資產	1,636,606	998,444
應收合營企業款項	23,208,512	2,483,612
應收聯營公司款項	1,040,784	464,419
可收回稅金	3,613,743	2,913,645
按公平值計入損益之金融資產	791,042	574,400
結構性存款	-	704,500
受限制銀行存款	17,521,833	9,312,790
銀行結餘及現金	52,503,827	58,042,554
其他	<u>1,198,904</u>	<u>1,260,963</u>
綜合資產	<u>325,678,456</u>	<u>289,880,433</u>

分部負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	115,832,672	133,685,265
物業投資	88,735	82,955
其他	<u>2,093,633</u>	<u>737,593</u>
分部負債總額	118,015,040	134,505,813
未分配負債：		
銀行及其他借款	80,953,294	68,960,738
優先票據及債券	33,919,690	26,803,192
應付合營企業款項	23,938,123	12,713,851
應付聯營公司款項	683,862	116,632
稅項負債	11,732,743	8,081,061
遞延稅項負債	1,959,942	1,441,881
其他	<u>223,116</u>	<u>260,657</u>
綜合負債	<u>271,425,810</u>	<u>252,883,825</u>

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產分配至可呈報及營運分部，惟並非屬各分部應佔的物業、廠房及設備、使用權資產、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入損益之股本工具、按公平值計入其他全面收益之股本工具、遞延稅項資產、應收合營企業及聯營公司款項、可收回稅金、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資產的若干金額除外。
- 所有負債分配至可呈報及營運分部，惟並非屬各分部應佔的應付合營企業及聯營公司款項、稅項負債、銀行及其他借款、優先票據及債券、遞延稅項負債及租賃負債的若干金額除外。

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收入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。除按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之股本工具、遞延稅項資產、貿易及其他應收款、應收附屬公司非控股股東款項及合營企業款項外，所有非流動資產均分配至可呈報及營運分部。

	截至十二月三十一日止年度 來自外部客戶的收入		於十二月三十一日的 非流動資產	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國大陸	65,415,071	48,687,593	30,312,727	24,141,505
香港	-	-	564,982	163,006
澳洲	2,371,676	1,837,039	7,947	6,876
加拿大	7,045	6,518	49,569	27,621
	<u>67,793,792</u>	<u>50,531,150</u>	<u>30,935,225</u>	<u>24,339,008</u>

有關主要客戶的資料

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總收入超過10%。

5. 其他收入、收益及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	1,839,745	(151,073)
按公平值計入損益之金融資產／股本工具公平值變動收益	80,285	-
按公平值計入損益之金融負債公平值變動虧損	(9,889)	-
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	-	33,595
結構性存款之投資回報	12,315	52,909
銀行利息收入	781,226	360,465
其他利息收入	168,689	83,049
政府補貼	150,593	11,480
出售物業、廠房及設備虧損	(79,518)	(417)
出售合營企業收益	252,197	4,328
可供銷售物業撇減	(927,635)	-
貿易及其他應收款減值虧損	(121,509)	(91,184)
應收合營企業款項減值虧損	(57,543)	-
使用權資產減值虧損	(18,997)	-
其他	108,147	34,637
	<u>2,178,106</u>	<u>337,789</u>

6. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	5,883,666	5,094,512
來自附屬公司非控股股東的貸款	—	118,576
優先票據及債券	2,296,623	2,076,100
應付一間合營企業款項	27,374	52,471
其他應付款	13,417	32,518
租賃負債	69,324	77,462
	<u>8,290,404</u>	<u>7,451,639</u>
借貸成本總額	8,290,404	7,451,639
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(7,215,077)	(6,697,978)
已就在建投資物業資本化的金額	(69,157)	(35,484)
	<u>1,006,170</u>	<u>718,177</u>

7. 除稅前溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	10,180	8,610
董事酬金	23,232	34,789
其他員工薪金	2,537,356	1,877,293
其他員工之退休福利計劃供款	132,209	112,364
其他員工之以股份為基礎的付款	—	4,057
	<u>2,692,797</u>	<u>2,028,503</u>
員工成本總額	2,692,797	2,028,503
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(711,702)	(565,462)
	<u>1,981,095</u>	<u>1,463,041</u>
確認為開支的可供銷售物業／存貨成本	49,629,389	34,696,000
物業、廠房及設備折舊	289,332	170,840
使用權資產折舊	252,894	168,351
無形資產攤銷(計入行政開支)	25,001	1,175
出售物業、廠房及設備虧損	79,518	417
與投資物業有關的總租金收入	(238,825)	(273,011)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	182,227	159,631
	<u>(56,598)</u>	<u>(113,380)</u>

8. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅	5,172,492	3,396,796
過往年度不足(超額)撥備	3,488	(1,450)
土地增值稅	1,856,366	1,941,866
其他司法權區	69,465	99,192
	<u>7,101,811</u>	<u>5,436,404</u>
遞延稅項		
中國	(489,046)	(46,700)
其他司法權區	(55,284)	(22,042)
	<u>(544,330)</u>	<u>(68,742)</u>
年內所得稅開支	<u><u>6,557,481</u></u>	<u><u>5,367,662</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%。

根據財稅[2011]58號及國稅[2012]12號，於二零二零年及二零一九年，本集團的附屬公司重慶穗奧物業管理服務有限公司及重慶奧園廣場商業管理有限公司，以及成立於中國西部地區的奧園智慧生活服務(廣州)集團有限公司分公司在西部地區發展的企業享有優惠所得稅政策，並於兩個年度按15%的優惠稅率支付企業所得稅。根據國稅函[2011]5號，本集團新收購附屬公司湖北金環新材料科技有限公司獲認定為合資格高新技術企業，且自二零一七年十一月二十八日起至二零二三年十二月一日止，有權享受減免15%的優惠所得稅政策。

根據財稅[2019]13號及國稅[2019]2號，本集團若干附屬公司於兩個年度就小型及低利潤企業可享受優惠所得稅政策。

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相關物業發展開支))累進稅率介乎30%至60%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利得稅撥備。

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%（二零一九年：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，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%（二零一九年：26.5%）。截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已就澳洲利得稅作出稅項撥備，原因為存在應課稅溢利，而截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無就加拿大稅項作出稅項撥備，原因為加拿大並未產生應課稅溢利。

9. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
股息，確認為年內分派：		
二零一九年末期股息每股人民幣55分		
（二零一九年：二零一八年末期股息每股人民幣36分）	1,479,711	990,794

於報告期間結束後，計及於報告日期已發行的2,695,883,354股普通股，董事會已建議就截至二零二零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66分（等於78.4港仙）及就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付特別股息每股普通股人民幣11分（等於13.1港仙）（合共人民幣2,075,830,183元（約等於2,466,733,269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及特別股息並無於該等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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	5,907,550	4,200,780
對附屬公司發行之超額配售權之調整	-	(28)
	5,907,550	4,200,752
就每股攤薄盈利而言之盈利		
	5,907,550	4,200,752
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	2,699,502	2,684,558
普通股潛在攤薄影響：		
－ 購股權	1,640	5,514
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	2,701,142	2,690,072

11. 貿易及其他應收款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款	2,376,794	916,937
減：信貸虧損撥備	(39,980)	(8,721)
	<u>2,336,814</u>	<u>908,216</u>
租金應收款	43,960	54,030
其他應收款	12,474,548	11,618,829
抵押按金	1,353,648	2,475,112
減：信貸虧損撥備	(198,554)	(107,337)
	<u>13,629,642</u>	<u>13,986,604</u>
合同資產	77,540	—
合同成本	564,413	637,195
墊付承建商及供應商款項	4,436,573	3,440,030
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之訂金	3,862,580	3,621,624
其他稅項預付款	4,475,219	3,919,761
	<u>29,426,741</u>	<u>26,567,460</u>
作呈報目的分析：		
非流動資產	259,433	308,596
流動資產	<u>29,167,308</u>	<u>26,258,864</u>
	<u>29,426,741</u>	<u>26,567,460</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60日	1,735,473	502,909
61至180日	102,268	71,980
181至365日	109,460	226,764
1至2年	352,412	63,870
2至3年	34,828	8,326
超過3年	42,353	43,088
	<u>2,376,794</u>	<u>916,937</u>

12. 貿易及其他應付款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款	21,561,115	18,074,095
其他應付款	7,541,233	5,185,100
應付項目代價	2,216,739	3,440,341
應付收購代價	1,926,608	2,286,898
其他應付稅項	1,750,558	785,095
應付增值稅	5,560,835	7,066,153
	<u>40,557,088</u>	<u>36,837,682</u>

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60日	5,815,802	9,522,774
61至180日	11,872,061	6,174,922
181至365日	1,229,812	982,462
1至2年	1,644,273	416,058
2至3年	602,180	362,979
超過3年	396,987	614,900
	<u>21,561,115</u>	<u>18,074,095</u>

末期股息及特別股息

董事會建議向本公司股東(「股東」)派發截至二零二零年十二月三十一日止年度每股普通股人民幣66分之末期股息(「擬定末期股息」)及每股普通股人民幣11分之特別股息(「擬定特別股息」)(統稱「擬定股息」)(相當於78.4港仙擬定末期股息及13.1港仙擬定特別股息，根據二零二一年三月二十九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0.84198元等於1.00港元兌換成港元)(二零一九年：末期股息人民幣55分，相當於60.1港仙)。倘擬定末期股息及擬定特別股息於應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上獲得股東批准，擬定股息將向於二零二一年六月十日(星期四)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東派發，擬定末期股息及擬定特別股息之總額分別為人民幣1,779,283,014元及人民幣296,547,169元(相當於港幣2,113,572,550元及港幣353,160,719元)。

擬定股息將於二零二一年七月十六日(星期五)以港元支付。

股東週年大會

二零二一年股東週年大會將於二零二一年五月二十五日(星期二)舉行，二零二一年股東週年大會通告將適時根據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二零二一年五月二十五日(星期二)舉行之二零二一年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零二一年五月十八日(星期二)起至二零二一年五月二十五日(星期二)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席二零二一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二零二一年五月十七日(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；及
- ii) 為確定股東獲派發擬定股息之權利，自二零二一年六月八日(星期二)起至二零二一年六月十日(星期四)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為享有獲派發擬定股息之權利，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月七日(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

二零二零年，全球遭遇百年不遇的新冠疫情，世界經濟陷入嚴重衰退。得益於及時有效的應對措施，中國率先實現經濟反彈，充分展現強大的韌性和實力。二零二零年中國國內生產總值首次突破百萬億元，同比增長2.3%，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

隨著經濟的復蘇，中國房地產市場呈現先抑後揚態勢。國家統計局資料顯示，二零二零年全國商品房銷售面積17.6億平方米，同比增長2.6%，商品房銷售額約17.4萬億元，同比增長8.7%。「房住不炒」的政策基調依然貫穿全年。為促進房地產市場的平穩健康發展，年內出台了「三條紅線」、金融機構房地產貸款餘額集中管理等政策。房地產企業由規模驅動的增長模式將轉為向管理要效益的高品質發展模式。

二、業務回顧

銷售表現

回顧二零二零年，新冠肺炎疫情突如其來，奧園積極履行企業社會責任，強防疫、穩生產，安全有序100%復工復產，實現全集團零感染。

報告期內，本集團實現物業合同銷售金額約人民幣1,330.1億元，同比增長13%，逆勢圓滿完成全年目標，穩居全國房企30強⁽¹⁾。

⁽¹⁾ 克爾瑞二零二零年中國房地產企業銷售排行榜

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	328.10	3,544.5
中西部核心區	417.00	4,384.6
華東	405.90	3,448.5
環渤海	165.00	1,475.7
境外	14.10	28.9
合計	<u>1,330.10</u>	<u>12,882.2</u>

產品力與客戶滿意度持續提升

本集團堅持提供客戶視角的產品和服務，制定三年產品戰略，建立奧園A+產品力體系，產品品質持續提升。為保障產品高效落地，在廣州番禺設立佔地近五千平米的A+工場，作為產品研發基地，將精裝修樣板間、建築戶型、新材料等標準化成果進行實體化研發驗證。同時，奧園成立品質控制中心，確保規範化施工及高標準交付，不斷提升客戶體驗及滿意度。

二零二零年，奧園獲得國內外54項權威獎項，包括倫敦傑出地產大獎、美國建築大師獎、法國DNA、意大利IIDA、新加坡SIDA，並協同旗下奧園健康生活集團有限公司(「奧園健康」)(3662.HK)的健康、醫療資源打造WELL健康宅體系。

城市更新項目加速轉化

二零二零年，中央經濟工作會議提出，要實施城市更新行動，推進城鎮老舊社區改造。奧園早在二零一一年搶先佈局城市更新發展至今已形成複合產業的「奧園舊改模式」，為實現土儲擴容和利潤水平的雙豐收奠定良好基礎。

期內，10個城市更新項目實現轉化，其中8個項目轉入土地儲備，帶來可售貨值約人民幣382億元。

目前，本集團已實現舊城、舊村、舊廠「三舊」改造全覆蓋，獲評「2020中國房地產開發企業城市更新TOP 8」等一系列行業殊榮。因規劃中綜合平衡了當地歷史文化的保護與社區經濟的發展，珠海翠微村城市更新項目獲香港城市設計學會與大灣區城市設計師專業聯盟頒發「2020年大灣區城市設計大獎」專業組別「計劃／概念」大獎。

堅持審慎財務策略

健康的財務是企業長久發展的基本保障。奧園始終堅持審慎穩健的財務策略，強化回款率，以確保現金流安全。

本集團精準抓住市場窗口，提前鋪排再融資，於報告期內完成多項境內外融資活動。

二零二零年二月、七月、九月和十一月，本集團分別發行1.88億美元363天4.8%境外優先票據、4.60億美元2024年到期6.35%境外優先票據、3.50億美元2026年到期6.2%優先票據以及2.30億美元2025年到期5.98%優先票據。

二零二零年一、四月，本集團完成兩輪等值共約2.80億美元三年期境外銀團貸款，年息為香港同業拆息／倫敦同業拆息加4.3%，由恒生銀行、滙豐銀行牽頭，共九家境外商業銀行參與。

境內融資方面，二零二零年二月，本集團完成發行人民幣25.40億元2025年到期5.5%境內公司債；二零二零年八月，完成發行人民幣11.80億元2025年到期5.65%境內公司債。

得益於穩步增長的銷售規模、穩健的財務表現，奧園持續獲得資本市場的信任和青睞。二零二零年四、五月，中國奧園分別獲標普及穆迪重新確認信貸評級及「正面」評級展望。二零二零年十月底，中國奧園獲惠譽將其企業信貸評級由「BB-」調升為「BB」，評級展望為「穩定」。

持續深化「一業為主、縱向發展」戰略

作為中國最早提出複合地產概念的房企，奧園在非房地產業務的佈局不僅持續賦能地產主業，也為集團實現可持續發展注入強勁的內驅力。

二零二零年，奧園旗下奧園健康(3662.HK)的業務持續發展，在管收費建築面積同比增長174.2%至41.4百萬平方米，商業運營在管總建築面積增長4%至80.6萬平方米。奧園健康亦深耕大健康產業，大力發展智慧康養、綜合門診、健康住宅等重點業務，並深度應用於「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，通過自主研發的客戶端小程序、服務端app和後台管理體系的平台系統，建起了線上、線下相結合的一站式健康服務平台，為客戶提供智能居家康養、旅居養老等康養服務以及中西醫診療等服務。

二零二零年七月，本集團正式收購京漢實業投資集團股份有限公司(「京漢股份」)(000615.SZ) 29.30%股份(相等於京漢股份附帶投票權股份約29.99%)，成為其實際控制人。同年十一月十一日，京漢股份正式變更名稱為奧園美谷科技股份有限公司，並確定醫美產業戰略方向，打造「世界一流的美麗產業科技商、材料商、服務商」的戰略方向。計劃通過收購下遊醫美機構快速切入醫美產業鏈，實現向醫美產業鏈的快速轉型，並通過多種形式深度綁定醫美產業鏈核心資產，為醫美產業鏈的深入布局積累核心資源。

報告期內，奧園的文旅業務亦取得突破。二零二零年十二月三十一日，亞洲最大巧克力文化展示基地奧園英德巧克力王國在廣東省英德市開園，奧園在文旅產業發展邁出堅實的一步。

三、土地儲備

維持充裕的土地儲備是本集團業績持續增長的基礎所在。報告期內，本集團在繼續通過多元化渠道補充土地儲備，發揮收併購傳統拿地優勢，探索資產包收併購機會。

期內，本集團新增建築面積約2,015萬平方米，新增可售貨值約人民幣2,426億元。按貨值計算，通過收併購方式佔57%，招拍掛佔27%，城市更新及其他佔16%。新增項目的城市能級進一步上升，其中一、二線城市約佔新增可售貨值的70%。

截至二零二零年底，本集團擁有逾60個不同階段的城市更新項目，總規劃建築面積4,285萬平方米，規劃可售面積約2,246萬平方米，預計額外提供可售貨值約人民幣6,730億元，其中粵港澳大灣區佔97%，約人民幣6,552億元。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有約370個項目，分佈95個境內外城市，土地儲備總建築面積達5,718萬平方米(權益比71%)，總貨值約人民幣6,208億元，計入城市更新項目後的總貨值約人民幣12,938億元，足夠未來四至五年的發展需要。

四、積極履行社會責任

本集團在實現企業高品質可持續發展的同時，始終不忘初心，履行各項企業社會責任。

二零二零年，奧園積極投身到新冠疫情防控的工作，是中國最早一批採購醫療緊缺物資支援抗疫一線的企業，先後採購逾120萬隻各類醫用口罩，以及醫用呼吸機、防護服、試劑盒、額溫槍等醫療物資，直接送達武漢、廣州等抗疫前綫，獲廣州市政府授予抗疫突出貢獻企業、南方周末頒發「2020年度戰疫先鋒企業」(請查核該獎頒發機構)。

集團亦持續開展「雙十雙百」精準扶貧工程、愛心支教、捐資助學、賑災濟困、「山海對話」、公益志願服務等慈善公益活動，為公益慈善事業貢獻力量，先後榮獲人民日報社、人民網「人民企業社會責任年度扶貧獎」，獲評「2020年度扶貧企業」，廣東省「萬企幫萬村」突出貢獻企業等殊榮。

五、未來展望

二零二一年，是「十四五」開局之年，房地產政策仍「穩」字當頭，繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調。

二零二一年，是奧園25年發展的里程碑之年，也是奧園邁向世界500強的開局之年。奧園主動求變，推動管理扁平化，強化總部對城市公司的直接管控地位，聚焦高能級城市，打造百億級城市公司，並成立悅康控股全面統籌非房產業，與地產主業形成雙向賦能。展望未來，奧園將持續深化「一業為主，縱向發展」戰略，堅持城市深耕策略，加速城市更新項目的轉化，持續向管理效益，堅持履行企業社會責任，發揮企業的綜合競爭力，實現高質量、可持續發展，不斷為股東、投資者及社會創造更多價值。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二零年，本集團的總營業額約為人民幣677.94億元，較二零一九年之約人民幣505.31億元增加約人民幣172.63億元，上升34.2%。物業發展收益、經營酒店／物業管理及銷售商品等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔95.0%、4.6%和0.4%。

二零二零年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣644.17億元，較二零一九年之約人民幣480.91億元增加約人民幣163.26億元，上升33.9%。所交付物業的總樓面面積較二零一九年之521萬平方米上升至689萬平方米，上升32.2%；平均售價由二零一九年之每平方米約人民幣9,227元上升至每平方米約人民幣9,349元，上升1.3%，主要是因為交付的物業中佔比最高的住宅性公寓銷售均價比二零一九年同期增加約3.2%。

二零二零年物業發展收入，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	52,640	5,946
商業性公寓	4,404	359
商舖及其他	3,446	243
低密度住宅	3,927	342
總計	<u>64,417</u>	<u>6,890</u>

毛利及毛利率

二零二零年，本集團毛利為約人民幣170.09億元，較二零一九年之約人民幣150.21億元上升13.2%，毛利率為25.1%。

其他收入、收益及虧損

二零二零年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收益約人民幣21.78億元，主要包含匯兌收益約人民幣18.40億元，利息收入約人民幣9.50億元及其他損失約人民幣6.12億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零二零年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣25.31億元，較二零一九年之約人民幣21.38億元上升18.4%，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物業合約銷售額的上升，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33.30億元，較二零一九年之約人民幣24.35億元上升36.8%。

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48%，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18.56億元。

本公司擁有人應佔溢利

二零二零年，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣59.08億元，較二零一九年之約人民幣42.01億元上升40.6%。年內的核心淨利潤(年度核心淨利潤不包括投資性物業公平值收益及匯兌損益等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響)約為人民幣59.81億元。

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣3,256.78億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,898.80億元)，負債總額約為人民幣2,714.26億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,528.84億元)。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率為1.4(二零一九年十二月三十一日：1.3)。

財務資源及流動資金

二零二零年，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款、結構性存款約為人民幣525.04億元及人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣580.43億元及人民幣7.05億元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣175.22億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣93.13億元)。該筆款項主要用來獲取銀行貸款。

於二零二零年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣700.26億元，其中87%以人民幣計值，13%以其他貨幣(主要是港元、澳元及加元)計值。

於二零二零年，本集團物業合同銷售之現金回款率(二零二零年收到的銷售款項總額除以年物業合同銷售金額)約為85%。

借款、優先票據、公司債券

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣809.53億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣689.61億元)，優先票據及公司債券約為人民幣339.20億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣268.03億元)。其中：

	二零二零年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零一九年 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	52,267	41,873
1年以上但未超過2年	26,442	30,698
2年以上但未超過5年	31,636	22,538
5年以上	4,528	655
	<u>114,873</u>	<u>95,764</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動利率風險。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。

於二零二零年二月，本集團成功在境外發行1.88億美元363天4.8%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年二月，本集團成功發行人民幣25.40億元的二零二五年到期5.5%的境內公司債，為本集團作再融資用途。

於二零二零年七月，本集團成功在境外發行總數4.60億美元的二零二四年到期6.35%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年八月，本集團成功發行人民幣11.80億元的二零二五年到期5.65%的境內公司債，為本集團作再融資用途。

於二零二零年九月，本集團成功在境外發行3.50億美元二零二六年到期的6.2%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年十一月，本集團成功在境外發行2.30億美元二零二五年到期5.98%的優先票據，為本集團作再融資用途。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之短期及長期貸款擁有授信額度約為人民幣2,549.94億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,839.96億元)，其中約人民幣1,348.01億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣646.66億元)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銀行存款以及受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為82.7%，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣1,104.27億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣857.23億元)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合營企業及聯營企業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

於二零二零年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、土地款、附屬公司及一間合營企業收購款項以及對一間合營企業認繳註冊資本約為人民幣338.19億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣362.02億元)。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69.76億元(二零一九年：人民幣34.80億元)。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團將約為人民幣666.53億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣596.92億元)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

於報告日期後，本集團發生以下重大事件：

- (a) 報告期後，本公司發行本金總額為188,000,000美元(等於人民幣12.27億元)、按年利率4.20%計息及於二零二二年到期的優先票據。
- (b) 報告期後，本公司發行本金總額為350,000,000美元(等於人民幣22.84億元)、按年利率5.88%計息及於二零二七年到期的優先票據。
- (c) 於二零二一年三月八日，本公司與中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司、Barclays Bank PLC、創興銀行有限公司及創興銀行有限公司澳門分行、招商永隆銀行有限公司、Deutsche Bank AG, Singapore Branch、恒生銀行有限公司、南洋商業銀行有限公司及南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及大豐銀行股份有限公司(統稱為「貸款人」)訂立一份三年期貸款協議，據此，貸款人向本公司授出約15.98億港元及2,000萬美元的有抵押雙幣種定期銀行貸款融資，港元信貸融資及美元信貸融資的年利率分別為HIBOR加4.30%及LIBOR加4.30%。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱有23,773名僱員(二零一九年十二月三十一日：16,504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

截至二零二零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。

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的所有條文。

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，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

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。審核委員會連同董事會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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

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二零二零年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予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、馬軍先生、陳志斌先生、陳嘉揚先生及張俊先生；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，二零二一年三月二十九日