



中国奥园集团股份有限公司
China Aoyuan Group Limited

香港联交所上市编号:3883

2018年全年 业绩公布

2019年3月

1	业绩亮点及展望	3
2	财务回顾	9
3	业务营运	16
4	土地布局	27
5	附录	38
6	投资者关系	43

1. 业绩亮点及展望



广州奥园莲峰圣境（实景图）



2018年业绩亮点

内房增速最快之一、 盈利持续性强

- 2018年实现合同销售人民币**912.8**亿元（权益比**85%**），完成全年目标人民币**730**亿元的**125%**，同比大幅增长**1**倍，为增速最快的内房之一；2016至2018年年复合增长率达**89%**
- 2018年12月单月录得合同销售人民币**173.9**亿元，同比增长**55%**，再创单月销售历史新高
- 2019年首两个月保持强劲增长势头，实现合同销售约人民币**112.3**亿元，同比增长**39%**
- 截至2018年底，已签约但未确认的合同销售约人民币**1,100**亿元，于未来2年内逐步确认

收入利润强劲增长、 派息稳定宽裕

- 2018年营业额为人民币**310.1**亿元，同比增长**62%**
- 毛利润为人民币**96.3**亿元，同比增长**88%**；毛利润率约**31.1%**
- 净利润为人民币**29.4**亿元，同比增长**51%**；每股基本盈利为人民币**89.9**分
- 核心净利润为人民币**30.7**亿元，同比增长**63%**
- 股东应占核心净利润为人民币**25.7**亿元，同比增长**60%**
- 建议派发末期股息每股人民币**36**分（相当于**42**港仙），派息比率达**40%**，保持稳定宽裕的派息政策，回馈股东及投资者支持

财务稳健、 评级持续调升、 流动性充裕

- 继2016、2017、2018年先后获惠誉、标普及穆迪等三大国际评级机构一致调升企业信贷评级及展望，2019年2月再获穆迪调升评级展望至“正面”
- 于2018年12月31日，净负债率为**58.9%**，处于行业合理水平；综合借贷成本维持**7.4%**水平，债务期限进一步延长，债务结构不断优化
- 2018年现金回款率约**78%**，实现营运现金净流入；总现金约人民币**396.2**亿元，流动性充裕



2018年业绩亮点（续）

融资能力突出、 成本优于可比同行

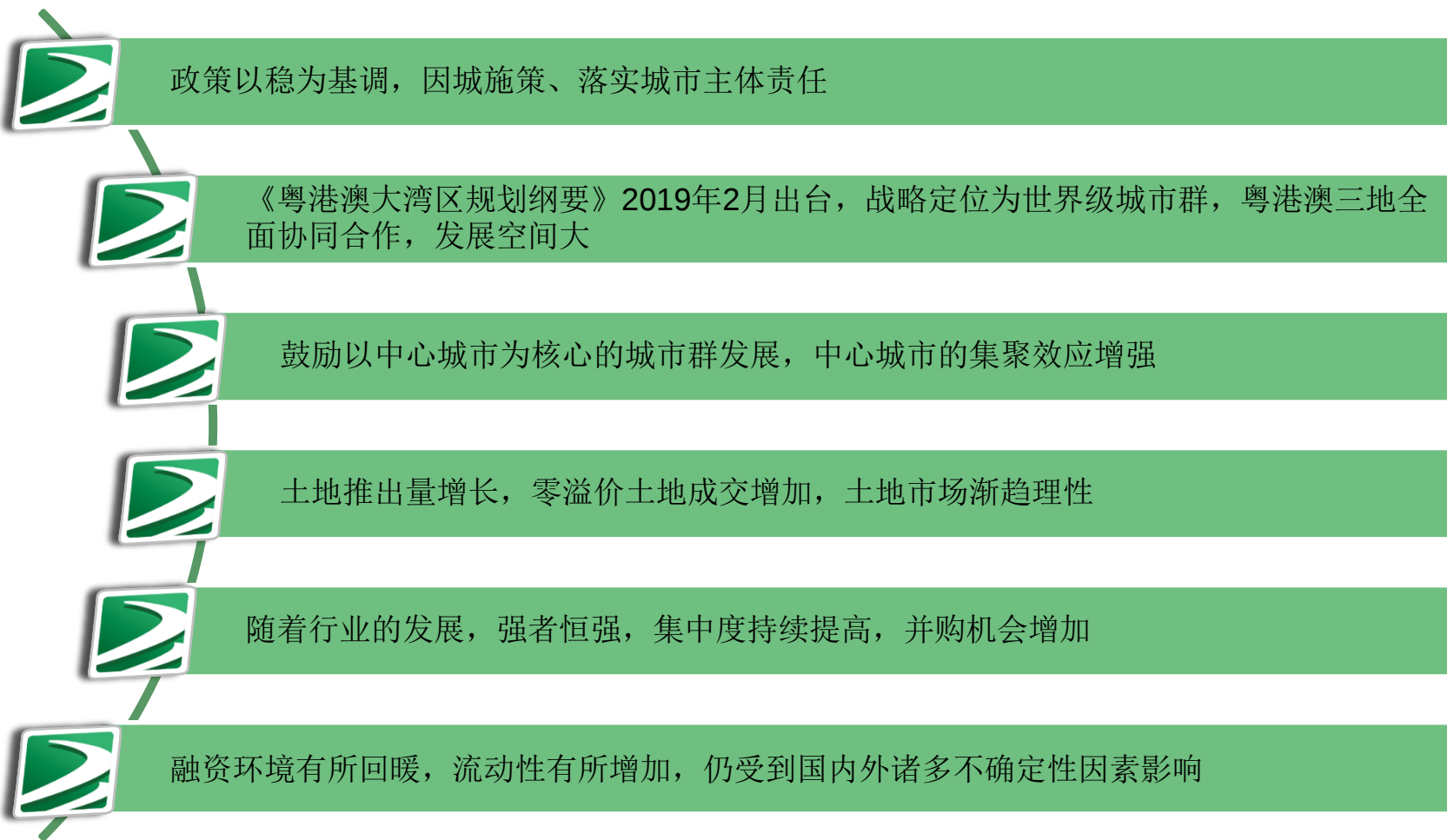
- 2018年通过境外银团贷款、双边贷款及美元债等多元化渠道合共募得约**15亿美元**，平均成本低于**7%**，优于可比同行
- 2018年全额使用国家发改委批出的**9亿美元**外债额度，成功发行及增发合共四笔境外优先票据，平均成本低于**8%**，并按时赎回2018年5月到期境外美元优先票据
- 2018年3、4及7月与八家境外商业银行成功完成合共三轮约**32亿港元**三年期银团贷款，年利率为3个月HIBOR加**3.95%**
- 2018年7月及10月成功发行三年期境内公募及私募公司债人民币**39亿元**，并按时赎回到期境内公司债

均衡区域布局、 策略性补充土储、 旧改实现转化

- 2018年新增项目**64个**，新增可开发建筑面积约**1,258万平方米**（收并购项目占**89%**），新增货值约人民币**1,645亿元**，平均土地成本为每平方米人民币**2,418元**，确保合理的土地成本及稳定的利润率
- 于2018年12月31日，土地储备总建筑面积约**3,410万平方米**（权益比**80%**），总货值约人民币**3,650亿元**，足够满足未来三年左右发展需求
- 预期广州、珠海、佛山、东莞及香港等地的**9个城市**更新项目2019年逐步转为土地储备，预计为未来增加可售资源约人民币**660亿元**，提供额外销售增长动力

资本市场声誉日增、 奥园健康成功上市

- 2019年率先打开亚洲美元债券市场，并重启内房三年期美元债公开市场发行，全额使用国家发改委批出的**10亿美元**外债额度
- 2018年奥园股票成交活跃，逾**50份**股票及债券研究报告覆盖
- 保持高标准的投资者关系管理，资本市场关注度和影响力日增，累计有**25家**中外资投行及券商覆盖奥园股票及债券，目前一致给予“买入”评级
- 2018年11月正式更名为“中国奥园集团股份有限公司”，反映“一业为主，纵向发展”的长期业务策略
- 旗下二级集团奥园健康生活（**3662.HK**）2019年3月18日成功分拆上市，为奥园七大二级集团中孵化出的首家上市公司，开辟新的融资渠道，释放业务价值





2019年策略及部署



2018年因时而变提前布局，突破重围取得佳绩，完成战略布局与聚焦，奥园成为增速最快的内房之一

2019年将以重点城市为核心，加强区域深耕，继续实施快周转策略，巩固并扩大市场份额

投资：

- 保持纪律性购地，重点布局一二线核心城市及强三线城市
- 继续发挥收并购的传统优势，并增加关注招拍挂
- 加快推进城市更新项目，实现转化土储
- 注重项目效益，全力获取年内可开盘的项目

融资：

- 多元化境内外融资渠道，精准把握市场窗口
- 以融定投，优选受银行融资认可的项目
- 提高资金使用效率
- 确保上市公司的资金安全性

管理：

- 建立大运营体系，强化关键节点管控，有效缩短开发周期
- 设计标准化及研发并重，确保快速开发，提供差异化产品线
- 均匀推货节奏，推进标准化精准营销
- 引进资源型人才，提高人均效能

收款：

- 提升项目去化速度
- 提高库存去化水平
- 加大现金回款力度
- 加快应收账款回笼

投

融

管

收

奥园：一业为主 纵向发展



2018年11月正式更名为“中国奥园集团”，反映奥园的长远业务策略
奥园提早布局，旗下七大二级集团涵盖“地产、金控、文旅、健康生活、跨境电商”五大业务板块，
形成“一业为主、纵向发展”的业务格局，矢志成为世界500强企业



2.财务回顾



珠海奥园广场（实景图）

(截至12月31日止年度)

(人民币千元)	2018年	2017年	变动情况
营业额 ⁽¹⁾	31,005,834	19,115,255	+62%
毛利润	9,634,151	5,111,477	+88%
毛利润率	31.1%	26.7%	+4.4个百分点
净利润 ⁽²⁾	2,939,467	1,951,952	+51%
净利润率	9.5%	10.2%	-0.7个百分点
核心净利润 ⁽³⁾	3,074,013	1,889,067	+63%
核心净利润率	9.9%	9.9%	-
股东应占核心净利润	2,573,888	1,613,280	+60%
股东应占核心净利润率	8.3%	8.4%	-0.1个百分点
每股基本盈利 (人民币分)	89.91	61.35	+47%
每股末期股息 (人民币分)	36.0	25.0	+44%

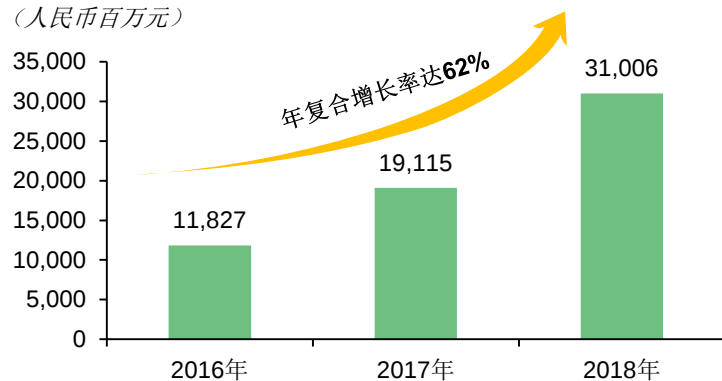
注(1): 2018年营业额中物业销售占96%，物业投资占1%，其他占3%

注(2): 2018年股东应占净利润约占82%，少数股东应占净利润占18%

注(3): 核心净利润不包括投资性物业公允价值收益、汇兑损益、衍生金融工具公允价值变动收益等非经常性损益项目及彼等的相关税项开支

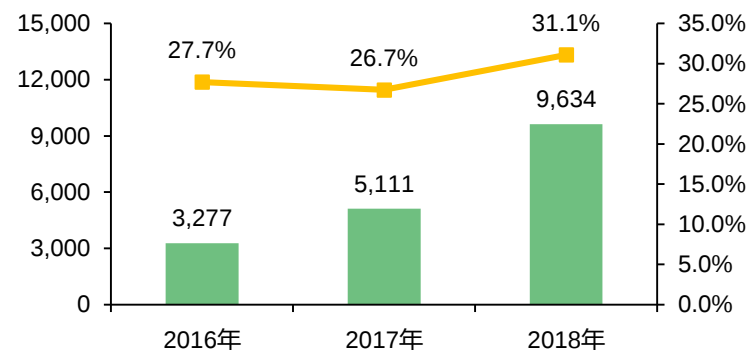
营业额

(人民币百万元)



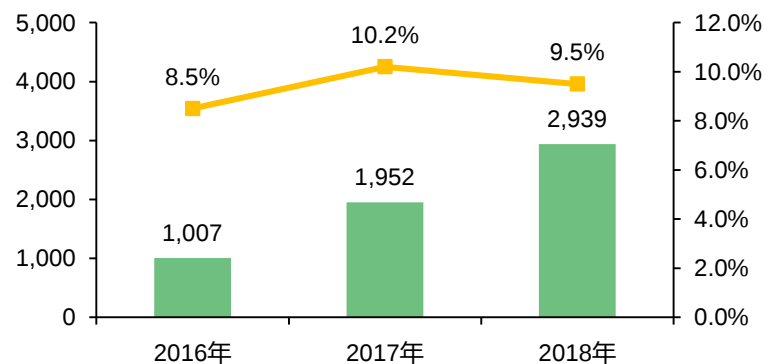
毛利润及毛利润率

(人民币百万元)



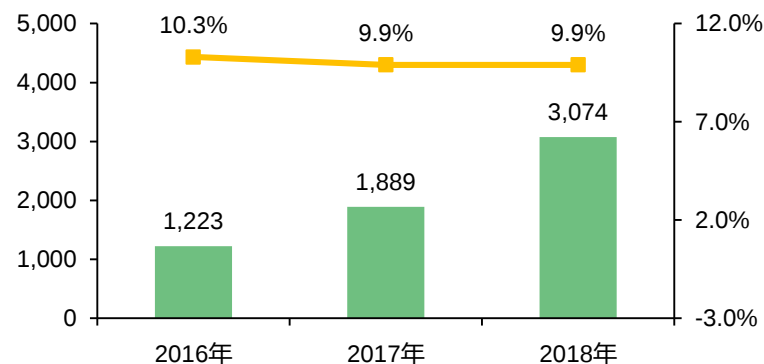
净利润及净利润率

(人民币百万元)



核心净利润及核心净利润率

(人民币百万元)



(人民币千元)	于2018年12月31日	于2018年6月30日	于2017年12月31日
总现金 ⁽¹⁾	39,621,544	25,823,281	26,540,063
总资产	188,858,219	153,258,405	125,805,861
总负债	158,124,373	124,831,959	98,679,571
总借贷 ⁽²⁾	57,721,511	45,014,410	40,369,761
净借贷 ⁽³⁾	18,099,967	19,191,129	13,829,698
总权益	30,733,846	28,426,446	27,126,290

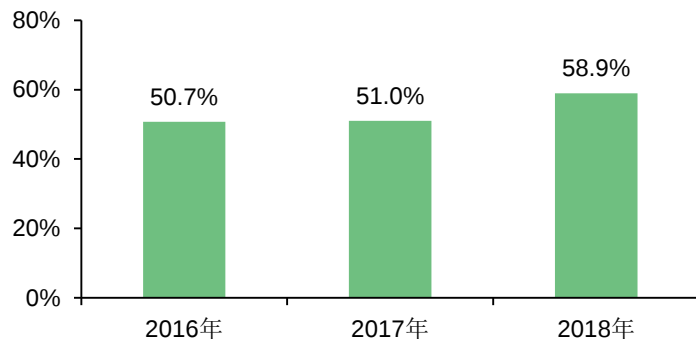
注(1): 总现金 = 现金及现金等价物 + 受限制现金 + 结构性存款, 不受限现金占94%

于2018年12月31日, 授信额度总额约为人民币949亿元, 其中尚未使用的授信余额为人民币318亿元

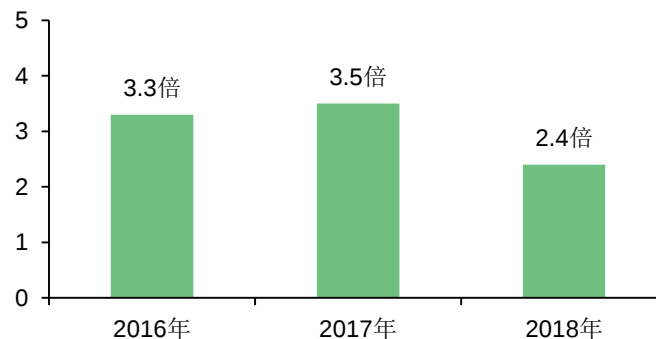
注(2): 总借贷包括境内外银行贷款及其他借款、境内公司债券、境外优先票据等有息负债, 详见第14页

注(3): 净借贷 = 总借贷 - 总现金

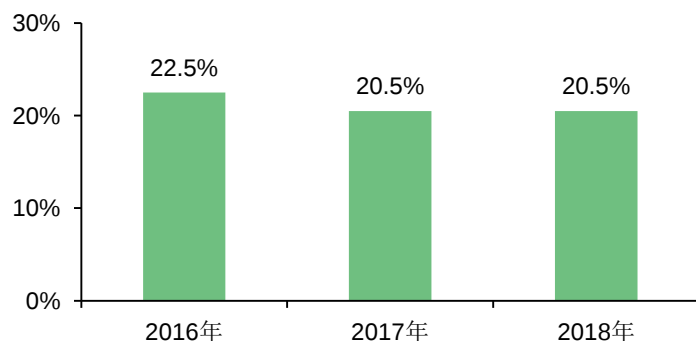
净借贷⁽¹⁾对总权益比率



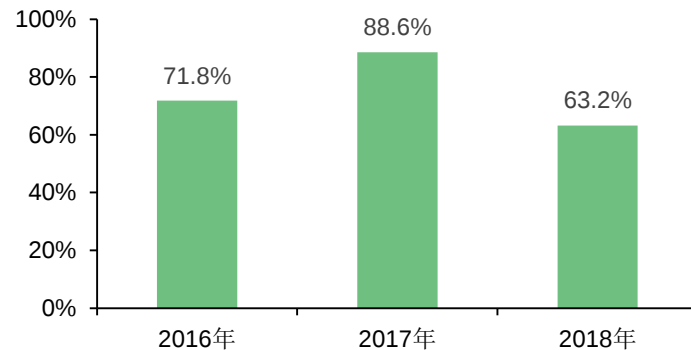
净借贷对息税折摊前利润⁽²⁾比率



净借贷对总资本⁽³⁾



总借贷⁽⁴⁾对总合同销售



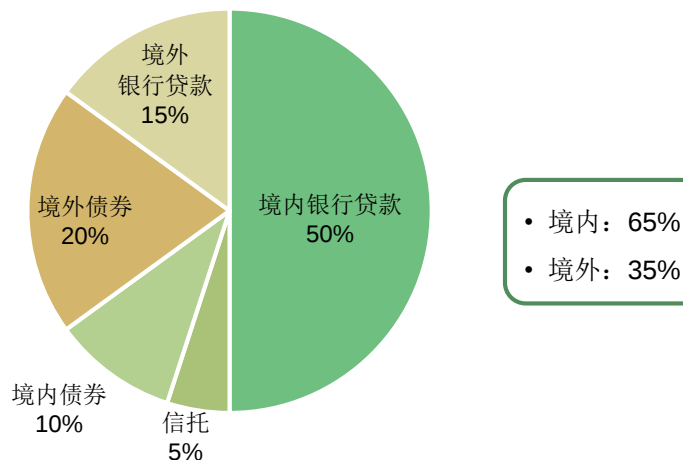
注(1): 净借贷 = 总借贷 - 总现金

注(2): 息税折摊前利润 = 税前利润 + 财务费用 + 折旧 + 摊销

注(3): 总资本 = 总权益 + 总借贷

注(4): 总借贷包括境内外银行贷款及其他借款、境内公司债券、境外优先票据等有息负债（详见第14页）

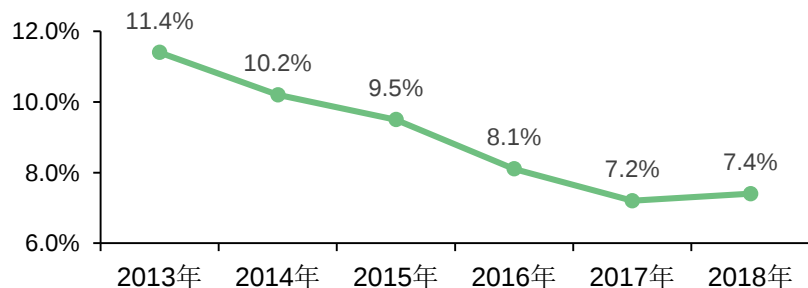
2018年债务占比（按类型）



债务结构持续优化

- ✓ 于2018年12月31日，总借贷约人民币577.2亿元，总现金约人民币396.2亿元，足够覆盖约人民币237.3亿元的短期借贷

综合借贷成本显著降低



评级展望再获调升

- ✓ 继2016、2017、2018年先后获惠誉（BB-）、标普（B+）及穆迪（B1）等三大国际评级机构调升企业信贷评级及展望，2019年2月再获穆迪调升评级展望至“正面”

多元化境内外融资渠道

- ✓ 2019年1月先后成功增发2.75亿美元2021年到期7.95%优先票据及发行5亿美元2022年到期8.50%优先票据，率先打开2019年亚洲美元债券市场，并重启内房三年期美元债公开市场发行；2月成功发行2.25亿美元2023年到期7.95%优先票据，超额认购逾8倍，进一步延长债务期限
- ✓ 2018年8月成功发行2.25亿美元2021年到期7.95%优先票据及1亿新加坡元7.15%优先票据，首创双币优先票据发行
- ✓ 2018年5、6月成功发行及增发合共4.25亿美元2021年到期7.5%优先票据；7月成功增发1.75亿美元2020年到期6.35%优先票据，获超额认购4.3倍
- ✓ 2018年3、4及7月成功与八家商业银行完成合共三轮约32亿港元三年期境外银团贷款，年利率为3个月HIBOR加3.95%
- ✓ 2018年7月成功发行三年期境内私募公司债人民币24亿元，综合成本约8.25%；10月成功发行三年期境内公募公司债人民币15亿元，票面年利率为8.5%

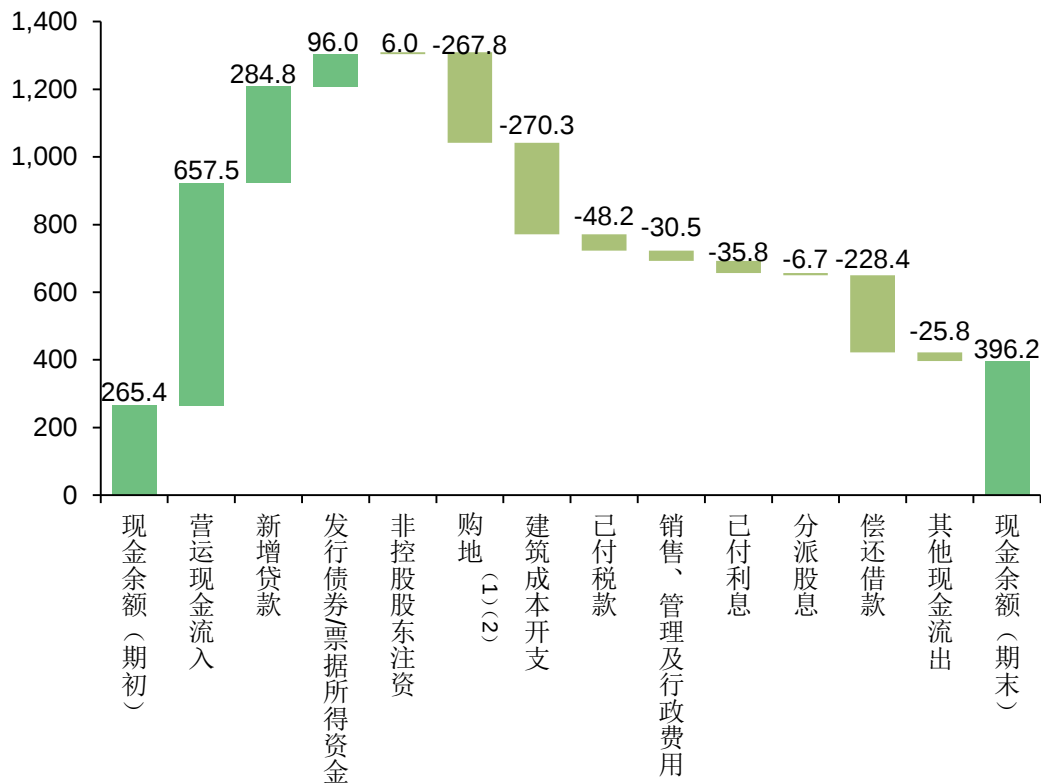
注重企业信用 按时赎回境内外债券

- ✓ 成功赎回2018年7月及10月到期境内公司债人民币39亿元
- ✓ 成功赎回2018年5月到期2.5亿美元境外优先票据

奥园坚持审慎的理财原则，加快销售资金回笼，2018年实现营运现金净流入

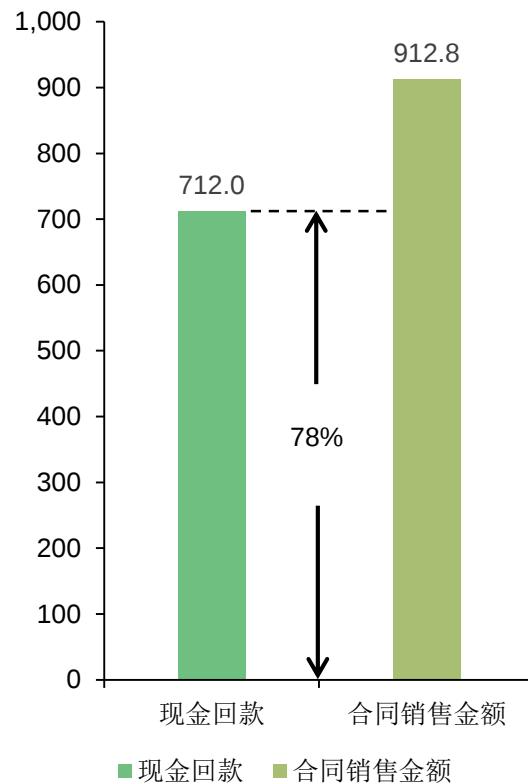
2018年现金流

(人民币亿元)



2018年现金回款情况

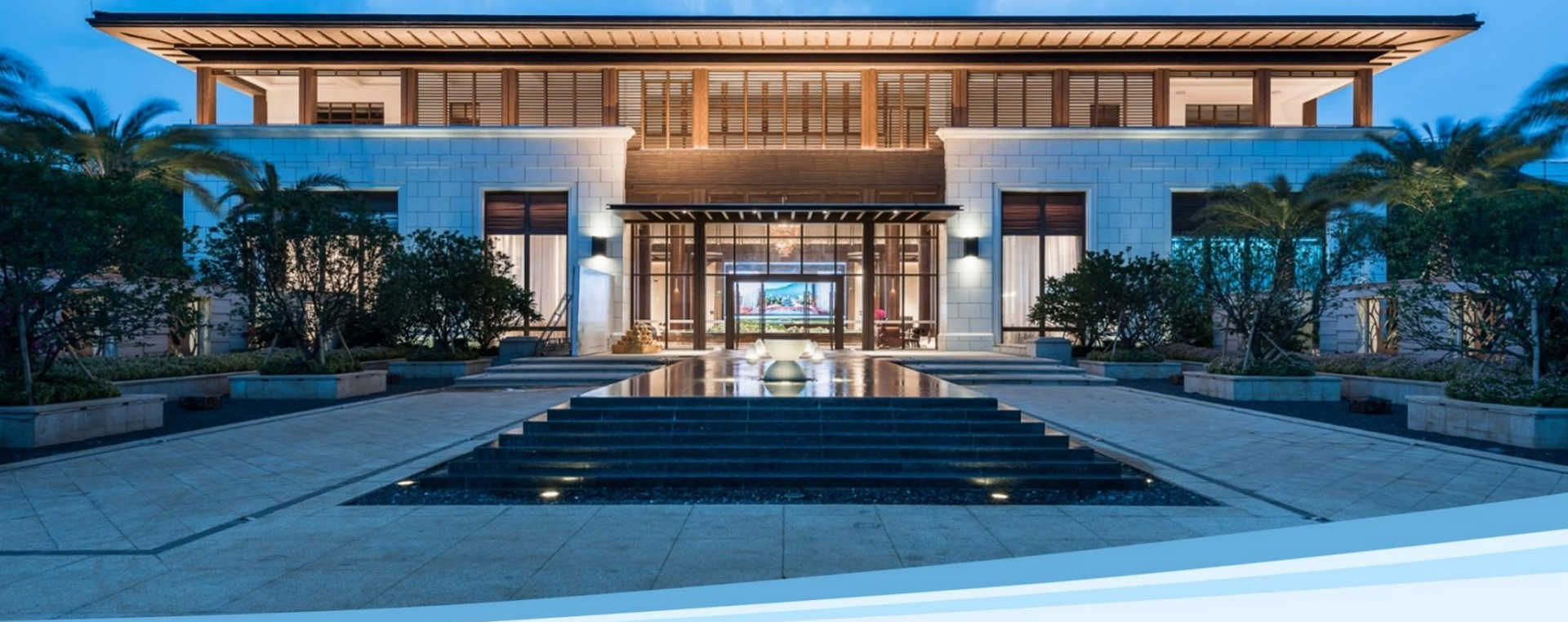
(人民币亿元)



注(1): 奥园一直保持纪律性购地，2018年已支付的购地款占当年总合同销售额约29%

注(2): 于2018年12月31日，应付未付土地款约人民币62.9亿元，预计于一年内全部付清

3.业务营运



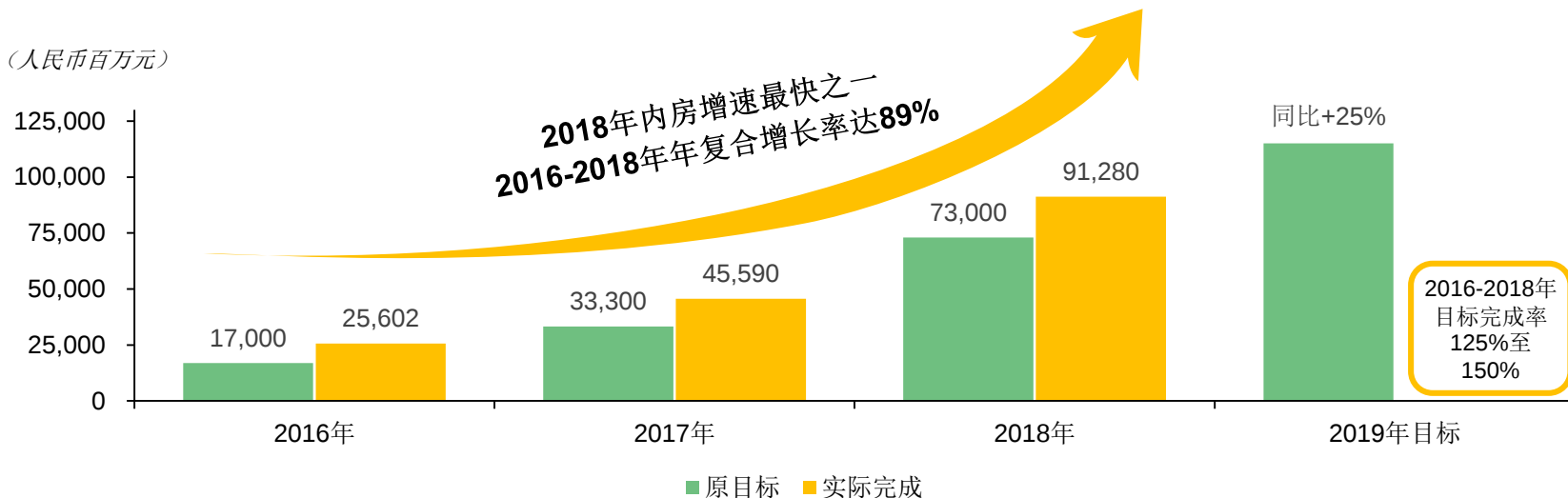
奥园（英德）心花小镇（实景图）



合同销售持续强劲增长

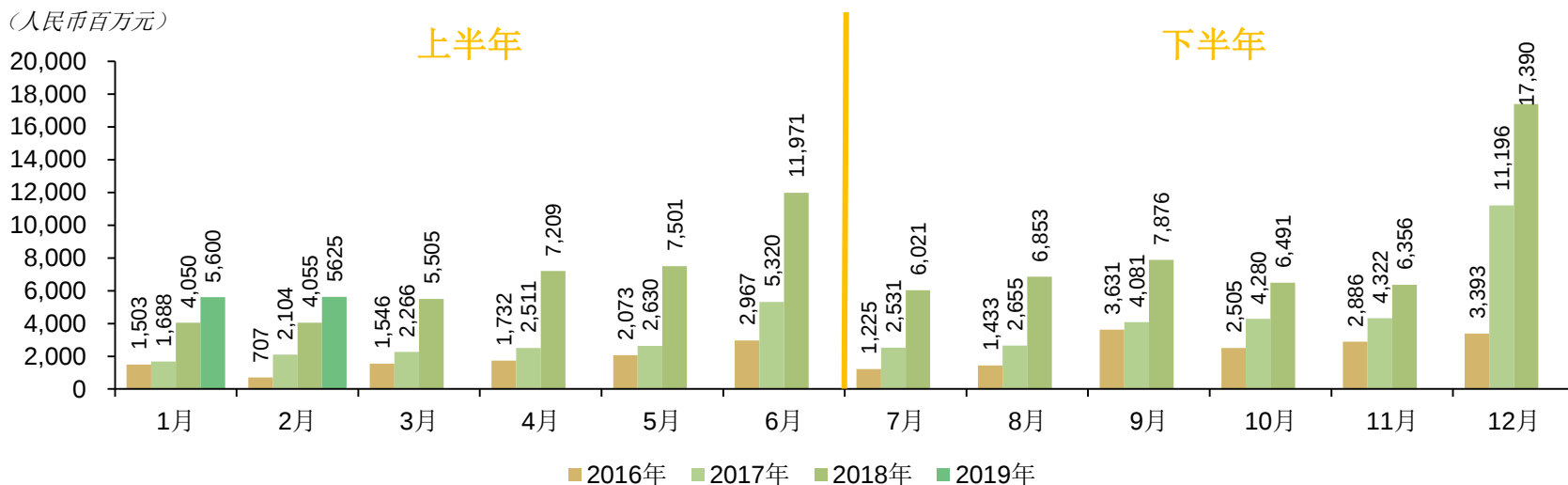
年度合同销售金额

(人民币百万元)



月度合同销售金额

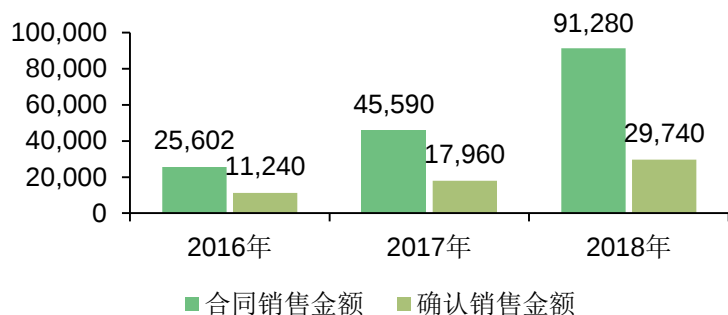
(人民币百万元)



2018年合同销售金额权益比约85%，保持行业较高水平。截至2018年12月31日，已签约但未确认的合同销售金额约人民币1,100亿元，于未来2年内逐步确认，盈利持续性强

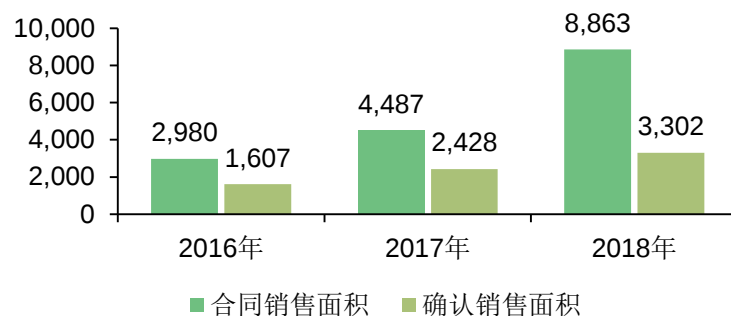
合同及确认销售金额

(人民币百万元)



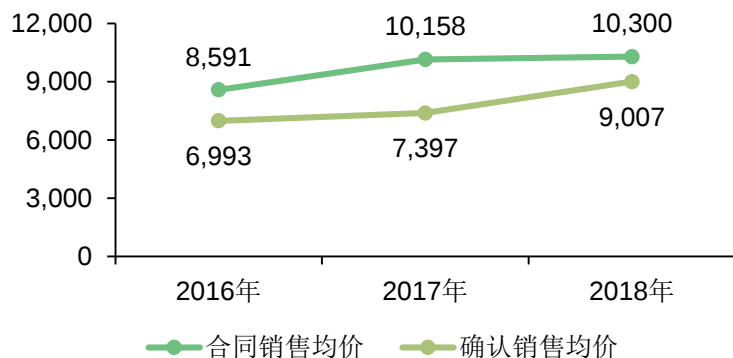
合同及确认销售面积

(千平方米)



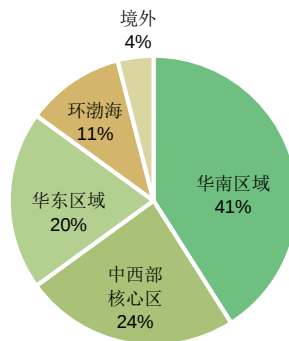
合同及确认销售均价

(人民币元/平方米)

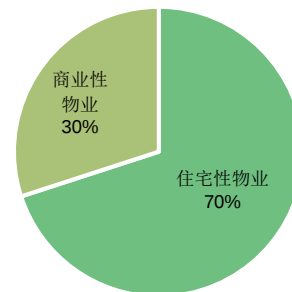


2019年预计总可售资源：约人民币1,900亿元

按地区

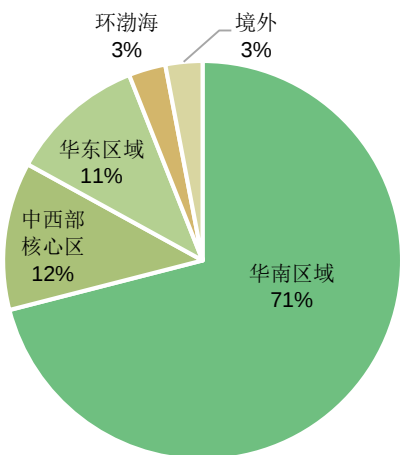


按产品



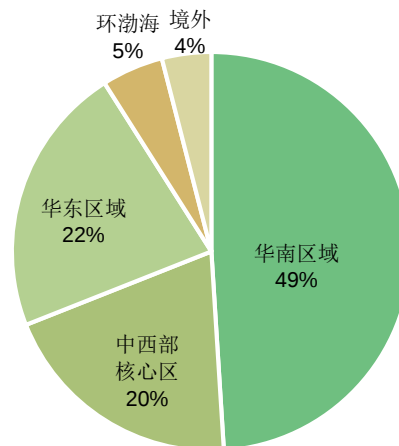
2017年合同销售金额：人民币455.9亿元

按地区



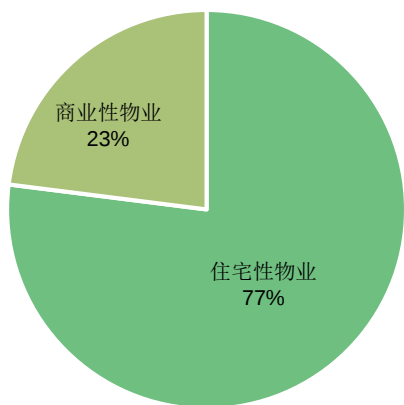
2018年合同销售金额：人民币912.8亿元

按地区



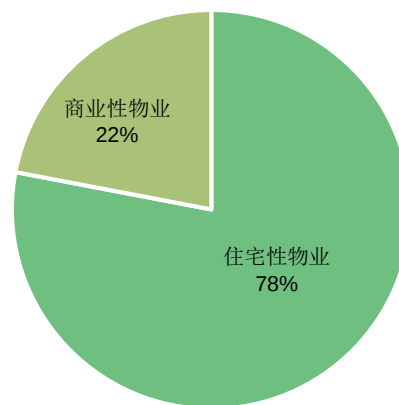
2017年合同销售金额：人民币455.9亿元

按产品



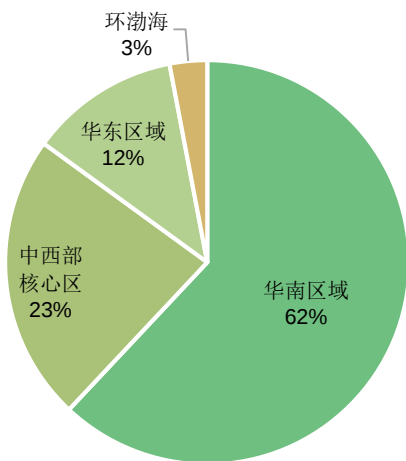
2018年合同销售金额：人民币912.8亿元

按产品



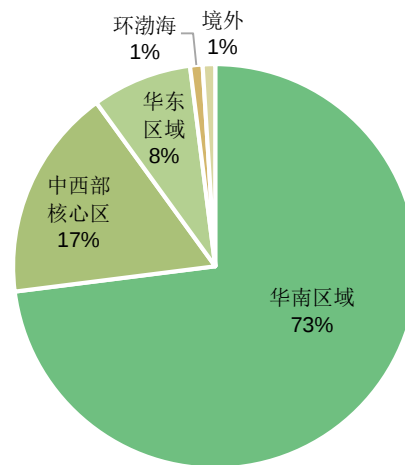
2017年确认销售金额：人民币179.6亿元

按地区



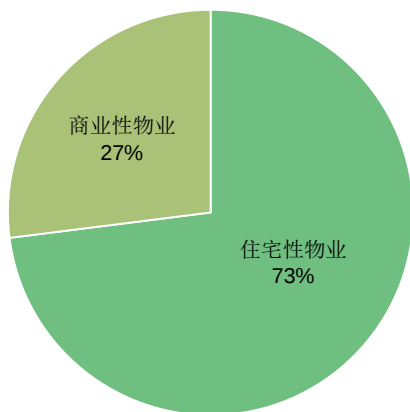
2018年确认销售金额：人民币297.4亿元

按地区



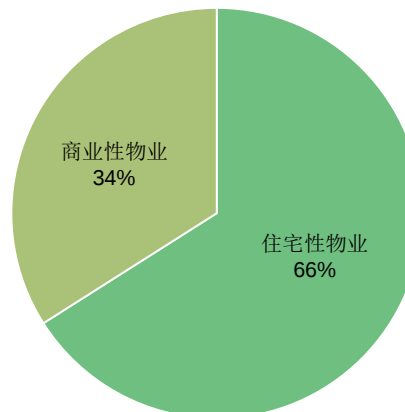
2017年确认销售金额：人民币179.6亿元

按产品



2018年确认销售金额：人民币297.4亿元

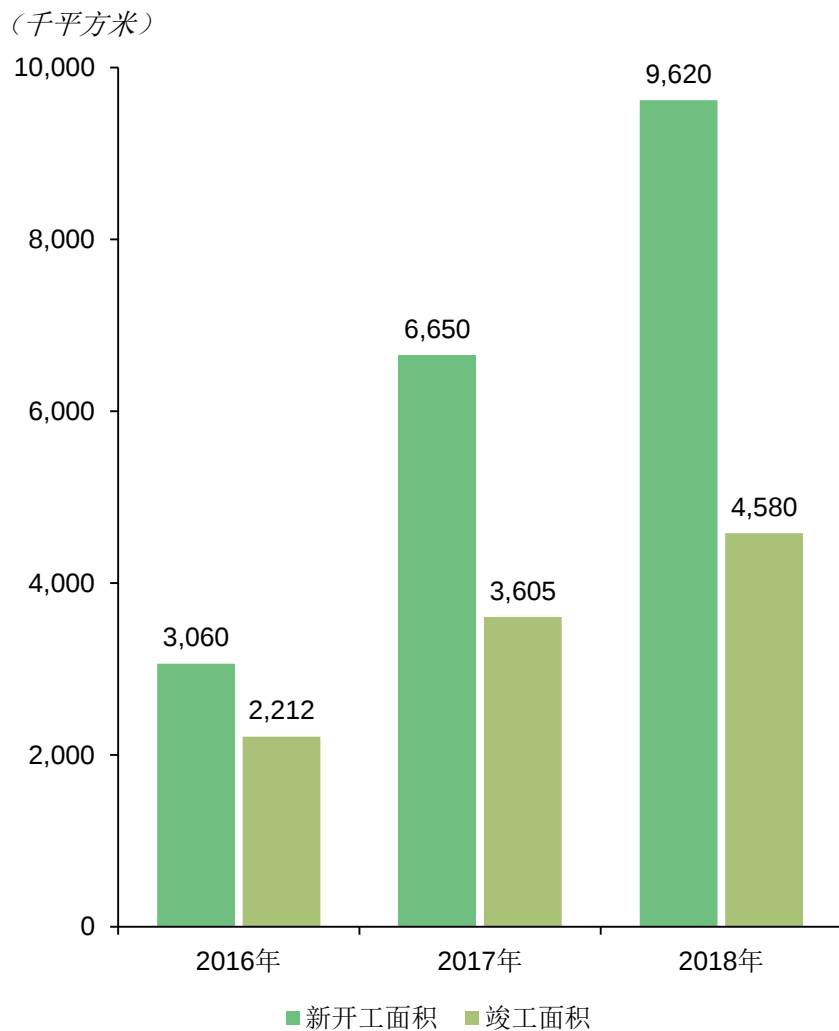
按产品



新开工及竣工面积



奥园动态调整新开工及竣工面积应对市场变化，达到灵活调整资本支出，保证现金流安全性



珠海奥园观山海



惠州奥园誉山湖

(以上均为实景图)

产品全面升级换代



奥园设计标准化与研发并重，关注细节增加精装修比例，根据区域性特点建立产品库，产品品质全面跃升

成都奥园公园府邸



湖州奥园天誉长兴



昆明奥园



奥园（英德）心花小镇



奥园文化旅游城韶关印象岭南



重庆奥园天悦湾



青岛奥园首府壹号



珠海横琴湾区1号



多伦多奥园北约克M2M项目



(以上均为实景图)

奥园商业地产开发贯彻“销售为主、自持为辅”的轻资产模式，同时稳步开发投资性物业进一步实现收入来源的多元化，并有助增加可售物业的附加值

成功模板：广州番禺奥园广场

- 总建筑面积约25万平方米（商业100%）
- 模式：商业街/公寓（销售）+购物中心（自持）
- 累计销售金额：约人民币18亿元
- 广州番禺奥园广场购物中心于2012年12月开业，出租率达98%



成功复制：重庆奥园盘龙壹号

- 总建筑面积：约46万平方米（住宅70%，商业30%）
- 模式：住宅/商业街/写字楼/公寓（销售）+购物中心（自持）
- 累计销售金额：约人民币37亿元
- 重庆盘龙奥园广场购物中心2017年12月开业，出租率达95%



成功复制：珠海奥园广场

- 总建筑面积约27万平方米（住宅30%，商业70%）
- 模式：高层住宅/商业街/写字楼（销售）+购物中心（自持）
- 累计销售金额：约人民币42亿元
- 珠海奥园广场购物中心2018年7月开业，出租率达97%



成功复制：广州萝岗奥园广场

- 总建筑面积：约30万平方米（住宅25%，商业75%）
- 模式：住宅/公寓/商业街（销售）+购物中心（自持）
- 累计销售金额：约人民币46亿元
- 广州萝岗奥园广场购物中心预计2019年上半年开业



（以上均为实景图）

轻资产商业运营模式（续）



主要投资性物业概览

项目名称	地点	状态	业态	建筑面积 (平方米)	权益(%)
1 广州番禺奥园广场	广州市番禺区	已出租	商用、零售商店	80,500	54%
2 广州奥园	广州市番禺区	已出租	商用、零售商店	8,600	100%
3 沈阳奥园国际城	辽宁省沈阳市	已出租	酒店	1,527	100%
4 广州奥园城市天地	广州市番禺区	已出租	商用、会所	13,796	100%
5 重庆盘龙奥园广场	重庆市	已出租	商用、零售商店	51,854	60%
6 五华奥园广场	广东省梅州市	已出租	商用、零售商店	27,217	100%
7 蕉岭奥园广场	广东省梅州市	已出租	商用、零售商店	19,122	100%
8 重庆茶园奥园广场	重庆市	已出租	商用	52,680	51%
9 珠海奥园广场	广东省珠海市	已出租	商用、零售商店	64,996	93%
10 广州萝岗奥园广场	广州市黄埔区	招商中	商用	34,575	60%
11 广州奥园康威广场	广州市增城区	招商中	商用、零售商店	60,000	51%
12 重庆奥园国际城	重庆市	招商中	商用	19,250	100%
13 沈阳奥园会展广场	辽宁省沈阳市	招商中	商用、零售商店	124,846	100%
14 浏阳奥园广场	湖南省长沙市	招商中	商用、零售商店	27,640	100%
15 蚌埠奥园银座	安徽省蚌埠市	招商中	商用、零售商店	35,500	100%
16 成都成华奥园广场	四川省成都市	招商中	商用、零售商店	65,000	70%

县域综合体成功模板：五华奥园广场

响应国家精准扶贫，并瞄准县域经济发展趋势及文化增长需求，奥园开发县域综合体助力县域经济发展和生活品质改善。奥园县域综合体拓展策略：

- ✓ 布局人口大县、资源独特县
- ✓ 选取当地核心位置，打造唯一大型购物中心，以商带住，快速去化
- ✓ 瞄准返乡客户群体，精准销售
- ✓ 带动当地税收及创业就业，践行企业社会责任

五华奥园广场是广州市番禺区对口帮扶梅州市五华县重点招商项目

- 位置：位于五华中心区，距县政府约2公里
- 总建筑面积：14万平方米（住宅35%，商业65%）
- 模式：住宅/商铺/办公（销售）+ 购物商场（自持）
- 平均地价：每平方米人民币 1,250元
- 累计销售均价：每平方米人民币7,610元
- 累计销售金额：人民币10亿元
- 毛利润率/净利润率：30%/ 20%



实景图

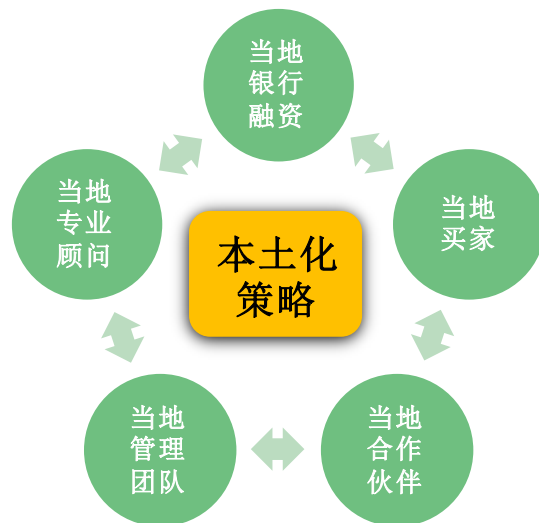
境外本土化策略成果显著



奥园通过本土化策略稳步推进境外项目并取得丰硕成果，成为真正融入当地的地产开发商，有利开拓收入来源，实现资产组合多元化，分散运营风险，并打响奥园国际化品牌

奥园境外项目皆获当地银行融资支持，年息介乎3%-5.5%，为少数拓展境外市场并打通当地银行渠道的内房之一：

- ✓ 悉尼项目获澳洲联邦银行、西太平洋银行、澳新银行等本地银行提供购地及开发贷款
- ✓ 加拿大项目获蒙特利尔银行、汇丰银行等加拿大本地提供融资支持
- ✓ 香港项目获恒生银行、南洋商业银行等本地银行提供融资支持



悉尼ESP湖畔项目
预计2020年上半年交付



温哥华素里One Central项目
2018年11月推出预售



多伦多北约克M2M项目
2018年6月首期推出预售



香港AOffice46
预计2020年上半年交付

境外项目成功完成开发全周期



奥园境外项目完成开发全周期，实现资金回笼滚动开发，
成为少数进军境外房地产市场并成功实现竣工交付的内房之一

案例分析一：悉尼海德公园130号 (奥园首个境外项目) (权益：70%)

- 总建筑面积：15,000平方米，提供140套超高端住宅公寓及商铺
- 收购日期：2015年3月
- 开盘日期：2015年8月
- 交付日期：2019年3月
- 累计合同销售：约人民币20亿元
- 累计销售均价：每平方米约人民币128,000元
- 毛利润率/净利润率：27%/ 13%
- 合作银行：澳洲联邦银行及中行、工行与建行悉尼分行



效果图



实景图

案例分析二：悉尼马鲁布拉188号 (奥园首个独立开发项目) (权益：100%)

- 总建筑面积：5,800平方米，提供60套高端住宅公寓及商铺
- 收购日期：2015年11月
- 开盘日期：2016年8月
- 交付日期：2018年12月
- 累计合同销售：约人民币3亿元
- 累计销售均价：每平方米约人民币56,700元
- 毛利润率/净利润率：26%/ 13%
- 合作银行：西太平洋银行



实景图

案例分析三：悉尼图拉马拉项目 (权益：100%)

- 总建筑面积：6,700平方米，提供80套高端住宅公寓
- 收购日期：2016年11月
- 开盘日期：2017年3月
- 交付日期：2018年11月
- 累计合同销售：约人民币4亿元
- 累计销售均价：每平方米约人民币55,200元
- 毛利润率/净利润率：25%/ 12%
- 合作银行：澳新银行



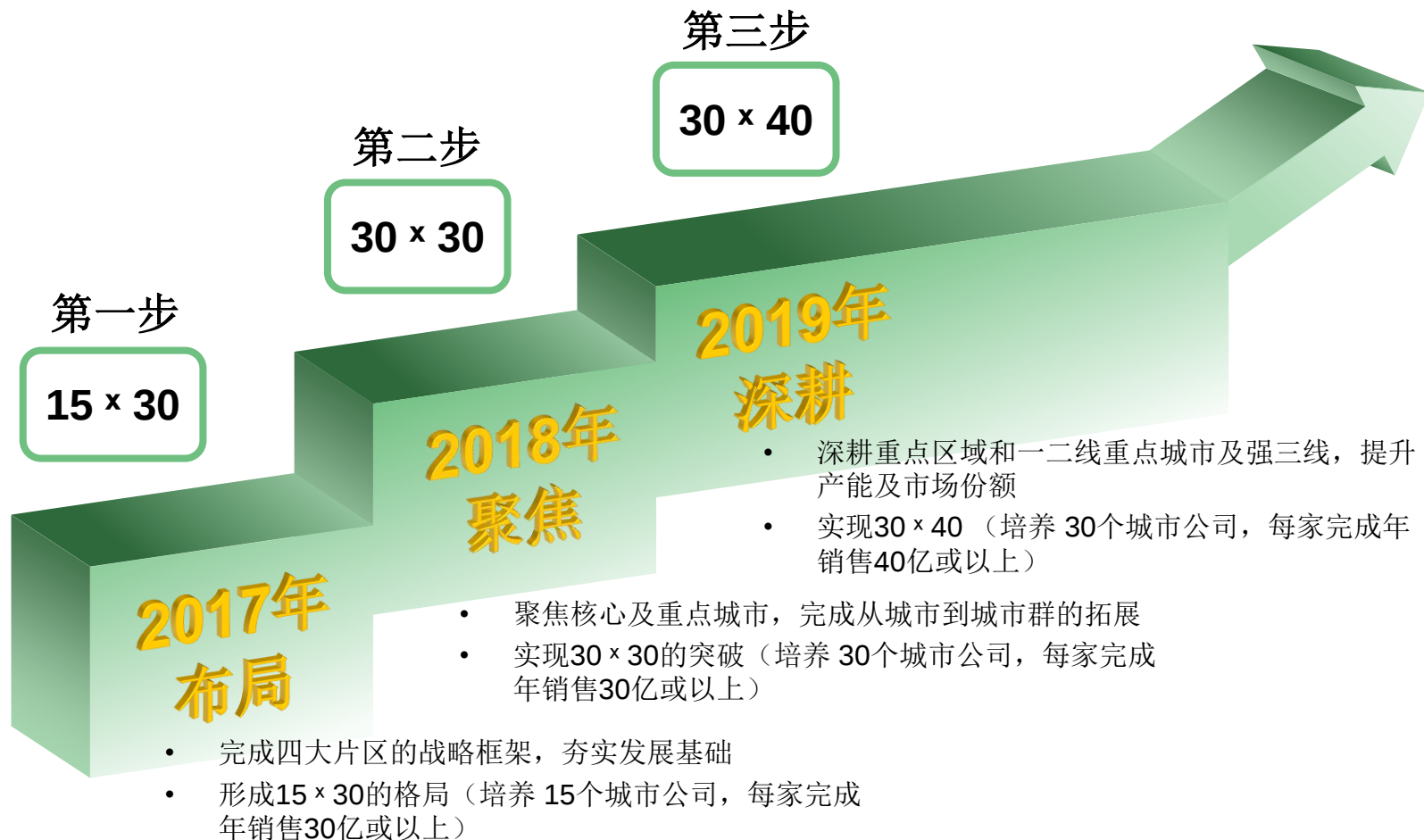
实景图

4. 土地布局



梅州奥园梅江天韵（实景图）

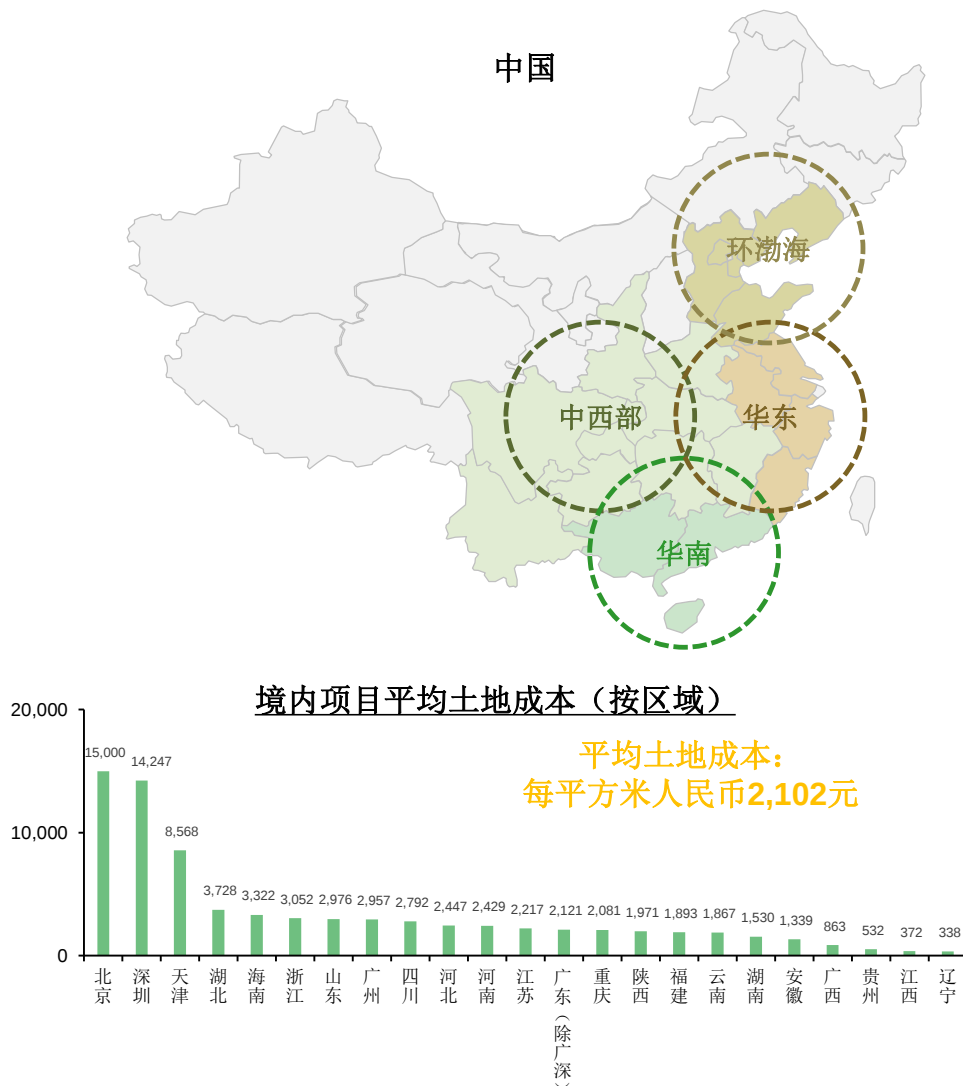
2019年奥园将以重点城市为核心，加强区域深耕，继续实施快周转策略，巩固并扩大市场份额



区域均衡布局 聚焦大湾区

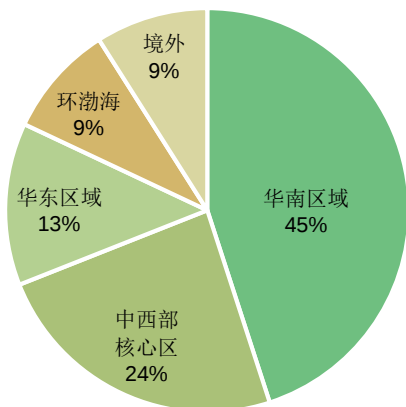


奥园植根广东，聚焦粤港澳大湾区，布局中国华南区域、华东区域、中西部核心区及环渤海
于2018年12月31日，奥园拥有198个项目，分布70个境内外城市，土地储备总建筑面积达3,410万平方米（权益比 80%）
总货值约人民币3,650亿元，足够未来三年左右的发展

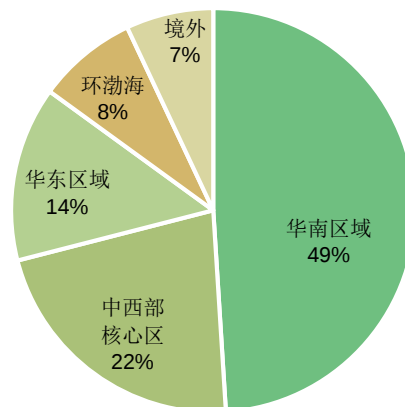


区域	省市	占比 (按建筑面积)	总建筑面积 (千平方米)	预计货值 (人民币亿元)
华南区域	粤港澳大湾区		7,400	1,110
	广东（除大湾区）		4,367	306
	广西（南宁、玉林等）		4,272	342
	海南（海口）		163	36
	小计	48%	16,202	1,794
中西部核心区	重庆		1,338	105
	四川（成都）		1,477	222
	湖南（长沙、株洲等）		2,970	210
	湖北（武汉、荆州）		644	61
	陕西（西安）		1,189	107
	河南（郑州）		240	44
	江西（赣州）		418	23
	贵州（毕节）		302	16
	云南（昆明）		268	28
	小计	26%	8,846	816
华东区域	浙江（宁波、嘉兴、湖州）		965	121
	江苏（南京、扬州等）		1,575	181
	安徽（合肥、蚌埠等）		1,035	140
	福建（福州、泉州等）		940	71
	小计	13%	4,515	513
环渤海	辽宁（沈阳）		1,345	87
	北京		176	53
	天津		157	24
	河北（张家口等）		303	38
	山东（青岛）		604	91
	小计	8%	2,585	293
境外	澳洲（悉尼）		1,596	75
	加拿大（多伦多、温哥华）		329	120
	香港		16	30
	澳门		8	9
	小计	5%	1,949	234
合计		100%	34,097	3,650

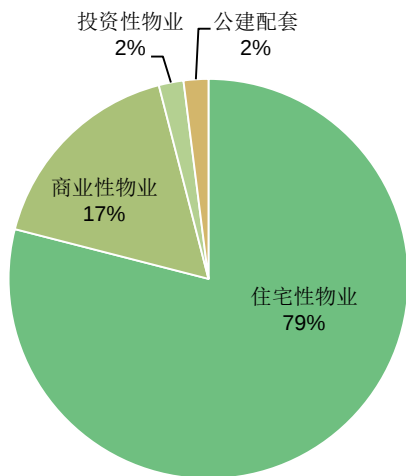
地区分布（按地价）



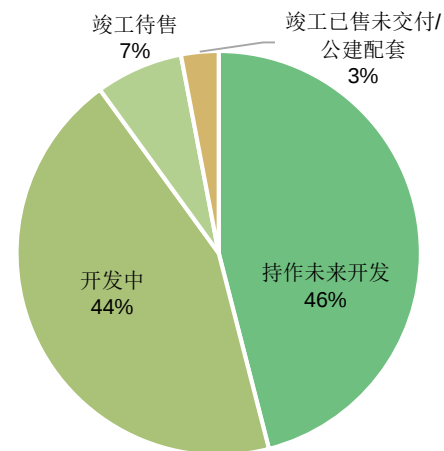
地区分布（按货值）



按规划性质分类（按建筑面积）



按开发阶段分类（按建筑面积）

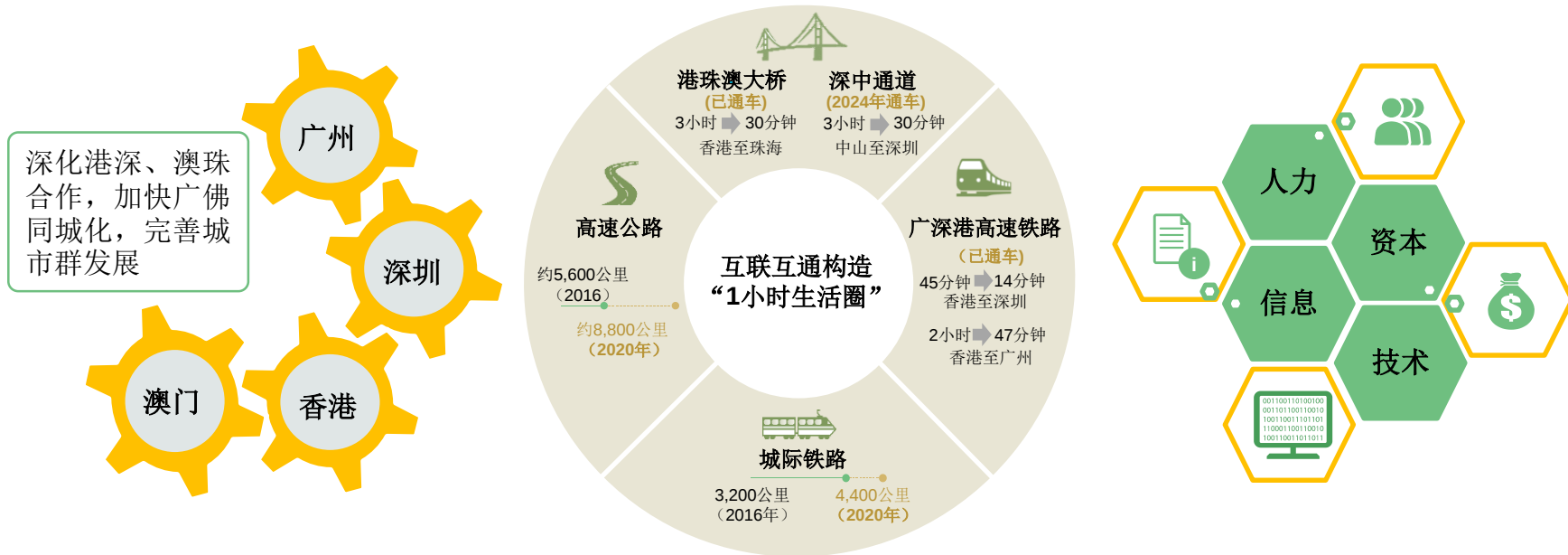


2019年2月《粤港澳大湾区规划纲要》出台，粤港澳三地全面合作协同发展，到2022年基本形成国际一流湾区和世界级城市群框架

以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市为核心引擎，辐射带动周边城市

加快构建城际快速交通网络，实现区内主要城市间1小时生活圈

实施多层次便利政策，推动人才、资本、信息、技术等要素流动顺畅

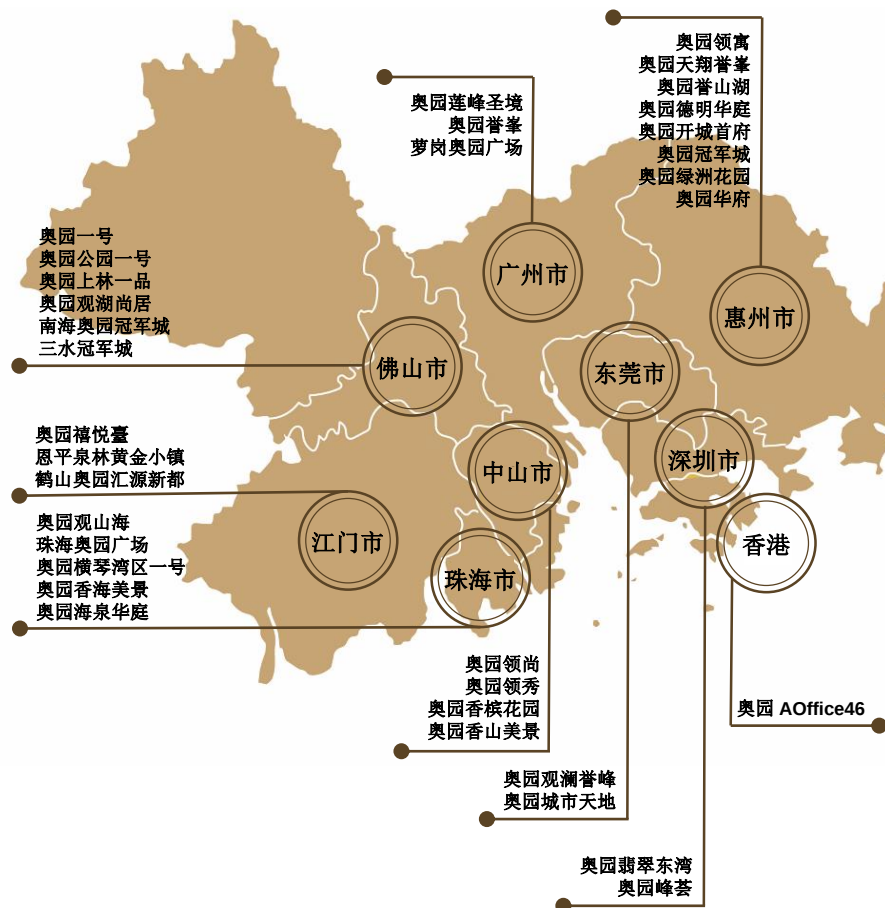


大湾区将成为引领中国经济发展的重要增长极，奥园亦将受惠政策红利乘势而上迅速扩大影响力

奥园大湾区主要在售项目一览



奥园植根粤港澳大湾区，于大湾区拥有土地储备总建筑面积**740**万平方米，预计货值人民币**1,110**亿元
奥园为大湾区主要开发商，获纳入恒指沪深港通大湾区综合指数成分股



主要城市更新项目



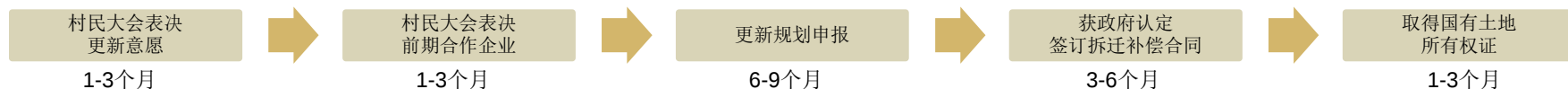
奥园拥有**16**个处于不同阶段的主要城市更新项目，规划总建筑面积约**980**万平方米，预计可售资源约人民币**1,452**亿元
城市更新项目可通过一二级联动开发、一级开发乃至出售实现利润，未来利润可见性高

项目	城市	类型	进展	占地面积 (万平方米)	规划总建筑面积 (万平方米)	预计可售建筑面积 (万平方米)	预计可售资源 (人民币亿元)
1 广州番禺区氮肥厂项目	广东广州市	旧厂改造	更新规划申报中	10	30	30	150
2 广州东塱村项目	广东广州市	旧村改造	确立为意向合作企业	59	155	44	252
3 珠海翠微村项目	广东珠海市	旧村改造	获政府确认为项目开发企业	35	126	57	200
4 珠海水翁坑村项目	广东珠海市	旧村改造	更新规划申报中	8	23	13	40
5 珠海拱北联安村项目	广东珠海市	旧村改造	获政府确认为项目开发企业	6	26	12	54
6 珠海拱北关闸、高沙村项目	广东珠海市	旧村改造	获政府认定，签订拆迁补偿合同	12	57	26	134
7 珠海下圩村项目	广东珠海市	旧村改造	更新规划申报中	14	43	35	88
8 珠海前山鞍山路项目	广东珠海市	旧厂改造	更新规划申报中	1	8	8	18
9 珠海吉大亚仿大楼改造项目	广东珠海市	旧厂改造	更新规划申报中	0.5	2	1.5	5
10 珠海平沙奥园广场项目	广东珠海市	旧厂改造	更新规划申报中	15	32	29	45
11 佛山南海罗村项目	广东佛山市	旧村改造	完成拆迁	20	64	49	100
12 东莞石美村项目	广东东莞市	旧村改造	更新规划申报中	15	64	30	66
13 南宁南糖项目	广西南宁市	旧村改造	完成首期征收及拆迁	28	72	72	79
14 南宁陈东村项目	广西南宁市	旧村改造	更新规划申报中	107	237	157	173
15 河北霸州市项目	河北霸州市	旧村改造	更新规划申报中	16	40	30	26
16 香港西半山罗便臣道项目	香港西半山	旧楼重建	强拍中	0.1	0.5	0.5	22
合计				347	980	594	1,452

旧厂更新改造一般时间表（珠海）



旧村更新改造一般时间表（珠海）





预期2019年逐步转为土储的城市更新项目



项目	占地面积 (万平方米)	规划 总建筑面积 (万平米)	预计 可售建筑面积 (万平方米)	预计可售资源 (人民币亿元)	目前周边项目 销售均价 (人民币元/平方米)
1 广州番禺 氮肥厂项目	10	30	30	150	62,000—65,000
2 珠海 翠微村项目	35	126	57	200	32,000—35,000
3 珠海拱北 联安村项目	6	26	12	54	42,000—45,000
4 珠海前山 鞍莲路项目	1.3	8	8	18	20,000—23,000
5 珠海亚仿 大楼项目	0.5	2	1.5	5	26,000—30,000
6 珠海平沙 奥园广场项目	15	32	29	45	13,000—16,000
7 佛山南海罗村项目	20	64	49	100	19,000—22,000
8 东莞石美村项目	15	64	30	66	20,000—23,000
9 香港西半山 罗便臣道项目	0.1	0.5	0.5	22	400,000—450,000
合计	103	353	217	660	



预期2019年逐步转为土储的城市更新项目（续）



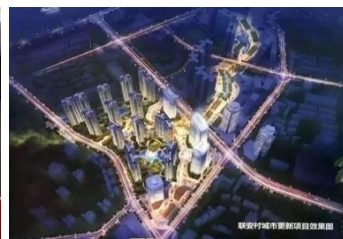
珠海翠微村项目

- **类型：**旧村改造
- **位置：**位于珠海香洲区，多条主干道围绕，紧靠城轨明珠站，距珠海奥园广场仅5分钟车程；是珠海规模最大的城中村
- **预计可售面积及资源：**约57万平方米及人民币200亿元
- **进展：**2018年8月奥园正式成为珠海翠微村城市更新项目开发企业，已完成初步规划方案



珠海拱北联安村项目

- **类型：**旧村改造
- **位置：**紧靠珠海拱北口岸、广珠城轨珠海站、港珠澳大桥连接线；联安村为珠海市政府重点改造工程
- **预计可售面积及资源：**约12万平方米及人民币54亿元
- **进展：**奥园2019年3月正式成为珠海联安村城市更新项目开发企业



广州番禺氮肥厂项目

- **类型：**旧厂改造
- **位置：**位于广州番禺区新造镇北部，新化快速两侧，直通广州大学城
- **预计可售面积及资源：**约30万平方米及人民币150亿元
- **进展：**已取得政府三旧批复，并签订补偿协议



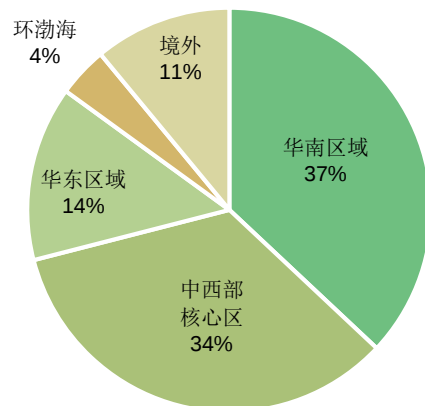
策略性补充土地储备



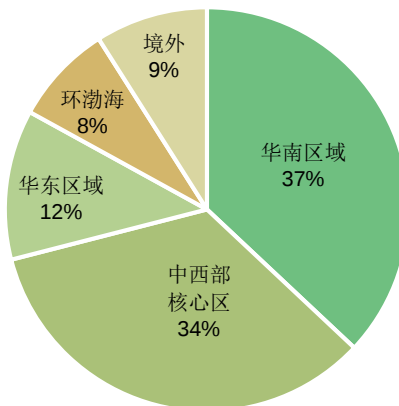
奥园2018年新增64个项目，新增可开发建筑面积约1,258万平方米（权益比82%），新增可售货值约1,645亿元，收并购项目占89%，确保合理的土地成本和稳定的利润率

区域	省市	楼面地价 (人民币/ 平方米)	总建筑面积 (千平方米)	权益建筑 面积 (千平方米)	权益地价 (人民币 百万元)	权益 (%)
华南 区域	粤港澳大湾区	3,998	996	767	3,121	77%
	广东（除大湾区）	2,743	1,822	1,338	3,713	73%
	广西	1,019	1,631	1,118	1,318	69%
	海南	3,313	163	163	540	100%
	小计	2,425	4,612	3,386	8,692	73%
中西部 核心区	重庆	2,292	462	462	1,059	100%
	四川	2,017	851	772	1,576	91%
	湖北	5,063	311	181	1,028	58%
	湖南	2,479	996	777	1,871	78%
	陕西	2,462	900	686	2,109	76%
	河南	2,427	240	204	495	85%
	江西	399	272	272	109	100%
	云南	1,866	268	137	255	51%
	小计	2,378	4,300	3,491	8,502	81%
华东区域	浙江	2,856	436	436	1,245	100%
	江苏	1,728	415	415	717	100%
	安徽	1,332	561	561	747	100%
	福建	2,582	365	299	648	82%
	小计	2,055	1,777	1,711	3,357	96%
环渤海	山东	4,412	103	82	364	80%
	天津	8,564	157	157	1,344	100%
	河北	2,533	303	179	475	59%
	小计	4,558	563	418	2,183	74%
境外	澳洲	710	1,278	1,267	860	99%
	加拿大	5,596	38	38	213	100%
	香港	105,469	16	16	1,687	100%
	小计	2,108	1,332	1,321	2,760	99%
合计		2,418	12,584	10,327	25,494	82%

地区分布（按建筑面积）



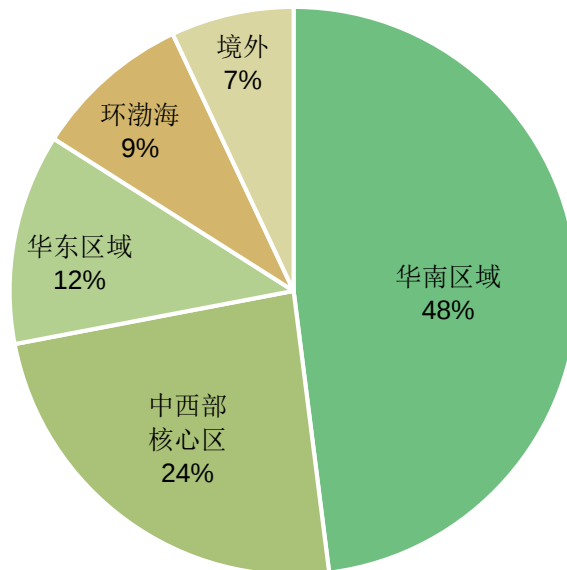
地区分布（按地价）



自上市以来成功收购的高质量项目

	数量	楼面地价 (人民币/ 平方米)	总建筑面积 (平方米)	总地价 (人民币 百万元)
2008年	2	369	341,483	126
2009年	4	876	3,583,868	3,138
2011年	7	2,933	1,268,457	3,721
2012年	8	2,178	1,874,914	4,084
2013年	8	2,245	2,232,579	5,013
2014年	8	1,715	2,657,445	4,557
2015年	13	2,312	2,491,800	5,761
2016年	17	3,170	3,138,630	9,950
2017年	58	2,446	12,861,278	31,458
2018年	64	2,418	12,584,332	30,432
合计	189	2,283	43,034,786	98,240

上市以来购地的地区分布（按地价）



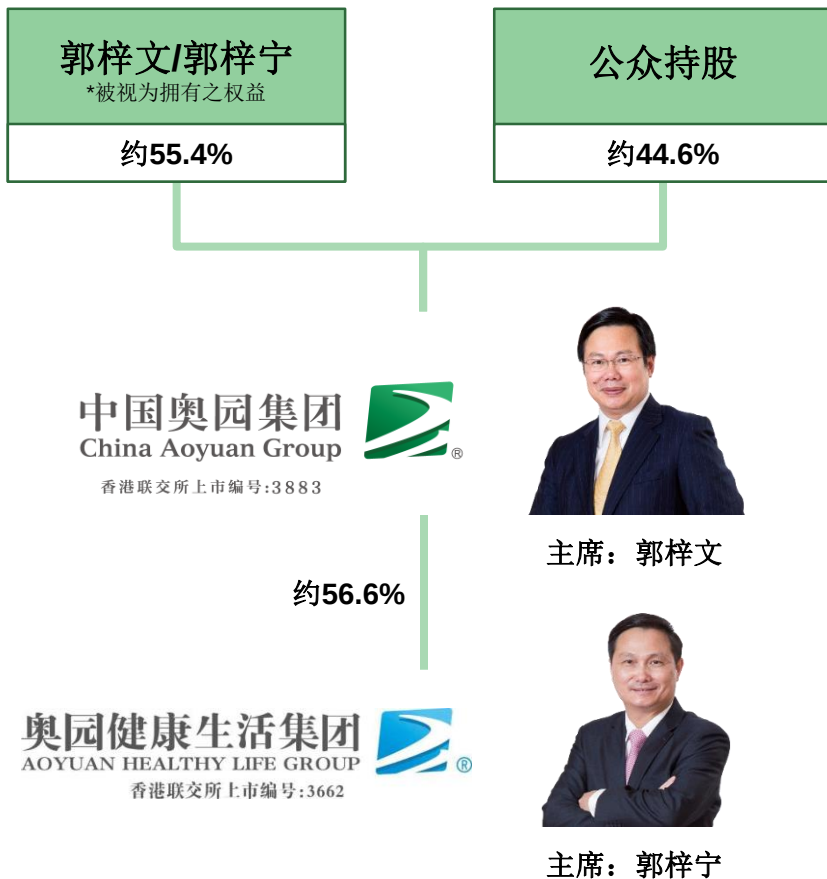
- 于2018年12月31日，土地储备按地价一二线及及周边城市与国际城市约占75%，三四线约占25%
- 坚持城市均衡性布局，继续以华南区域为重心，聚焦大湾区，同时积极拓展中西部核心区及华东区域。按建筑面积，华南区约占50%，中西部核心区及华东区域各约占20%，环渤海及境外各约占5%
- 继续发挥收并购优势，持续关注招拍挂市场，长期关注产城融合、城市更新及村企合作等特殊拿地渠道。上市以来收并购项目约占67%，招拍挂项目约占33%

5. 附录



奥园主席持续增持及公司回购股份，对公司的长远发展及前景充满信心，并保持稳定派息政策

(于2019年3月18日)

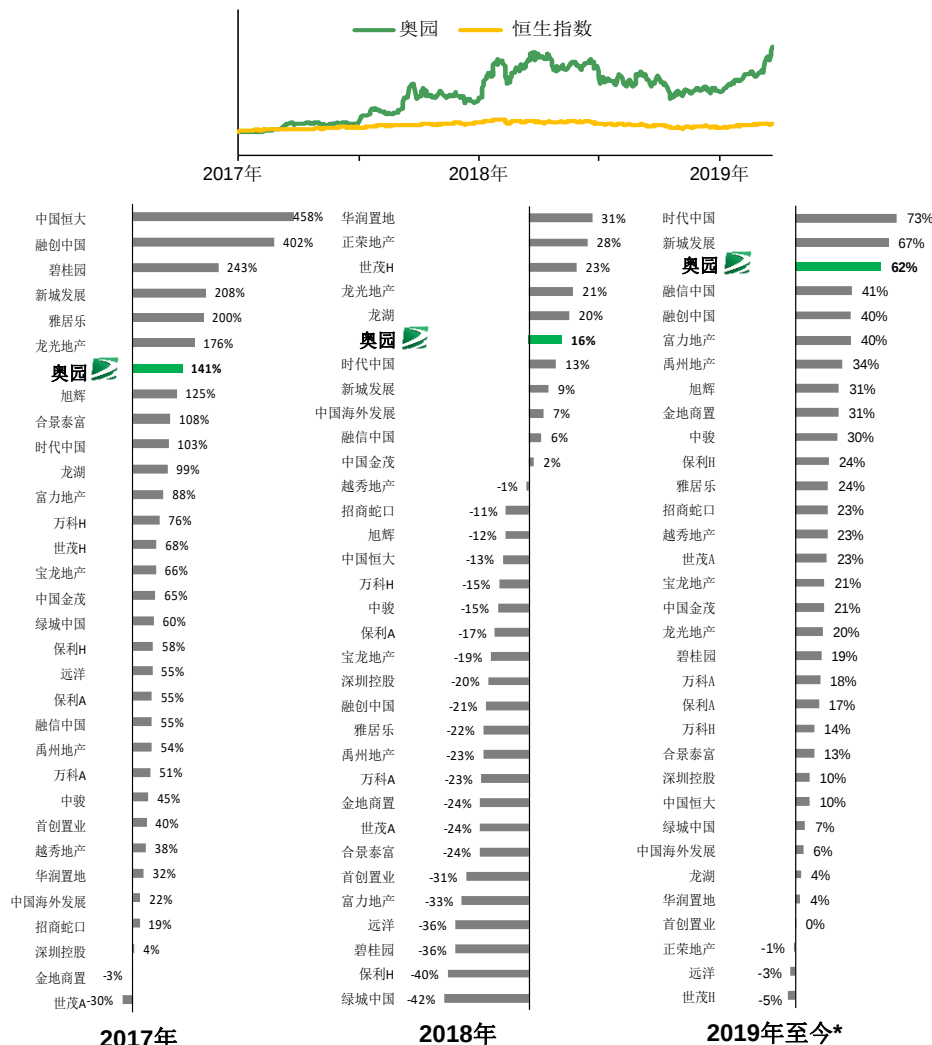


- ✓ 2018年1至10月，郭梓文主席增持3,790万股股份，平均每股约4.81港元，涉及金额约1.8亿港元，持股比例增至约55%
- ✓ 2018年6月，奥园回购约369万股股份，平均每股约5.29港元，涉及金额约1,951万港元，占已发行股本的约0.14%
- ✓ 2017年3月，郭梓文主席增持约5,343万股股份，平均每股约2.40港元，涉及金额约1.28亿港元，持股比例增至约54%
- ✓ 2016年11月，奥园回购约1.12亿股股份，平均每股约1.68港元，涉及金额约1.88亿港元，占已发行股本的约4%
- ✓ 2015年8月，郭梓文主席增持约5,512万股股份，平均每股约1.65港元，涉及金额约9,141万港元，持股比例增至约50%
- ✓ 2014年7月，郭梓文主席增持约5,623万股股份，平均每股约1.55港元，涉及金额约8,697万港元，持股比例增至约48%

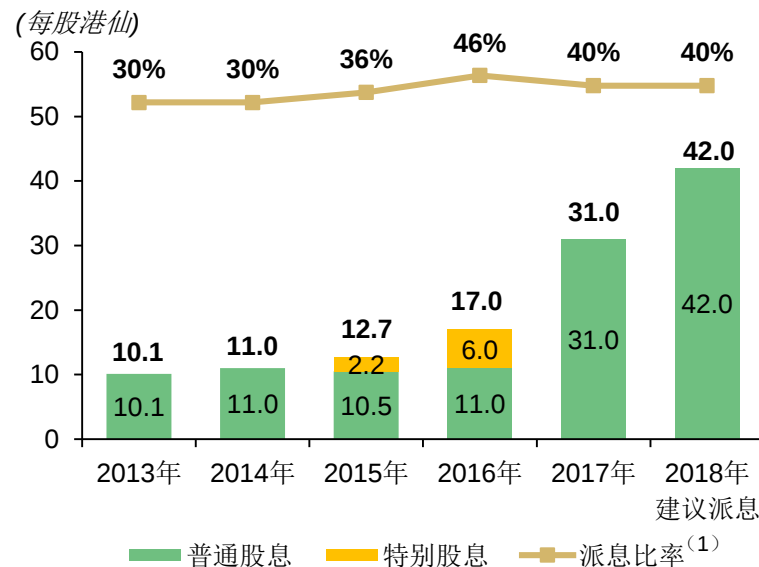
股价表现及派息政策



交投活跃，股价表现持续跑赢大市



派息政策稳定宽裕



注(1)：派息比率 = 总股息 / 股东应占净利润

股票及债券研究覆盖的主要投行及券商⁽¹⁾

- ✓ 农银国际
- ✓ 尚乘
- ✓ 美银美林
- ✓ 银河-联昌
- ✓ 中金
- ✓ 招银国际
- ✓ 招商证券国际
- ✓ 瑞士信贷银行
- ✓ 星展银行
- ✓ 德意志银行
- ✓ 安信国际
- ✓ 国泰君安
- ✓ 摩根大通
- ✓ 海通国际
- ✓ 汇丰

注(1)：按英文字母排序

注(2)：有关研究覆盖详情，请参阅奥园官网投资者关系栏目



奥园：跨越发展新高度·跻身全国三十强

开 创

奥园1996年成立之初首创“体育+地产”复合地产开发理念，与国家体育总局旗下中体产业合作成功开发中国首个运动型社区—广州奥林匹克花园，是中国复合地产缔造者。秉持“构筑健康生活”的品牌理念，奥园（3883.HK）2007年于香港联交所主板上市，不断推动复合地产升级换代

破 茧

2012年成功退出北京长安8号项目收回约32亿港元资金，赚取约11亿港元特殊收益，蓄势待发重新起飞，同年成功首次发行境外美元优先票据。2013年合同销售突破人民币100亿元，并引入更多行业优秀职业经理人。2016-2018年合同销售金额年复合增长率达89%

起 飞

2018年合同销售人民币913亿元，同比大幅增长100%，为增速最快的内房之一；12月单月录得人民币174亿元，再创单月销售历史新高。2016-2019年先后获惠誉、穆迪及标普三大国际评级机构一致调升信贷评级及展望

跃 升

奥园为恒生港股通指数及恒生沪深港通大湾区综合指数成分股。2019年3月旗下二级集团奥园健康生活（3662.HK）于香港联交所主板成功分拆上市。2018年，奥园亦上榜《福布斯》“亚洲最佳上市公司50强”，跻身《财富》“中国500强”及“中国最佳董事会”百强

愿 景

秉承奥园“高效、诚信、责任”的价值观，深化“一业为主、纵向发展”的业务格局，夯实千亿级国际化平台，矢志成为世界500强企业

董事会

审核委员会、薪酬委员会、提名委员会

马军	钟平	郭梓宁	郭梓文	徐景辉	张国强	胡江
执行董事、 营运总裁	执行董事、 首席财务官	副主席、 行政总裁	董事会主席、 创办人	独立非执董	独立非执董	独立非执董

高级管理人员

战略投资	财务及 资金管理	投资及 资金管理	金控集团	资本市场、 国际集团	商业集团	项目管理	人事行政、 品牌管理	土地拓展、 法务风控	设计研发
阮永曦	陈志斌	陈勇	黄邦华	陈嘉扬	张俊	肖毅	郭士国	周贤军	高向东
总裁助理	副总裁	副总裁	副总裁	副总裁	副总裁	副总裁	副总裁	总裁助理	总裁助理

奥园引入行业高素质专业人才，壮大职业经理人管理团队，不断提升企业管治水平，保持企业透明度，增强核心竞争力，确保有质量的快速发展

奥园荣膺《财富》“2018中国最佳董事会”百强榜单及
《财资》（The Asset）“2018年企业大奖金奖 – 公司治理与投资者关系”

6. 投资者关系



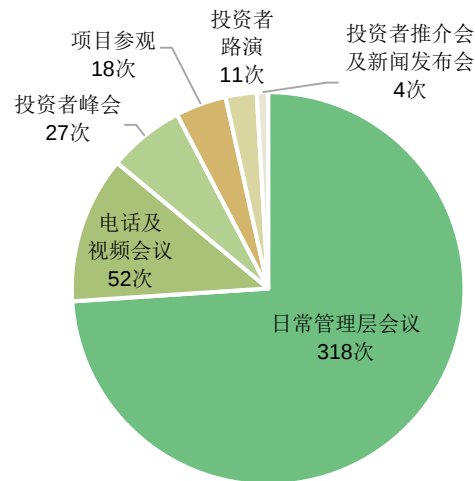
悉尼奥园海德公园130号外景

奥园致力于维持专业高效的投资者关系管理，建立长期、良好、互动的投资者关系，秉持开放坦诚的态度，聆听资本市场的意见，保持高水平的企业透明度及企业管治。

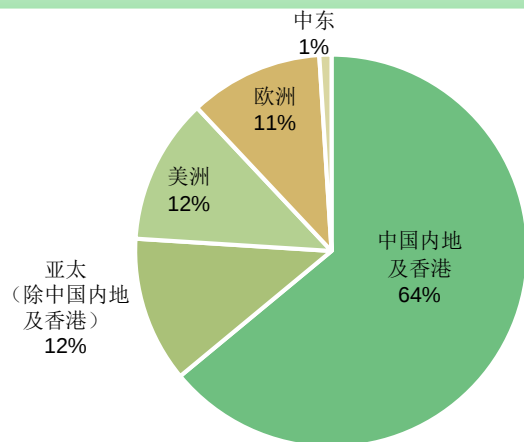
与投资者进行紧密双向的沟通

- ✓ 2018年进行投资者关系活动共430次，其中日常管理层会面318次、电话会议52次、投资者推介会及新闻发布会4次、项目参观18次，投资者峰会27次、于北京、上海、深圳、香港、新加坡、纽约及伦敦路演共11次。
- ✓ 2018年与来自671间投资机构的982名机构投资者进行会面和交流，通报公司在经营业绩、营运状况、公司策略等方面的最新进展，并了解资本市场对公司的看法，并及时向管理层进行反馈。

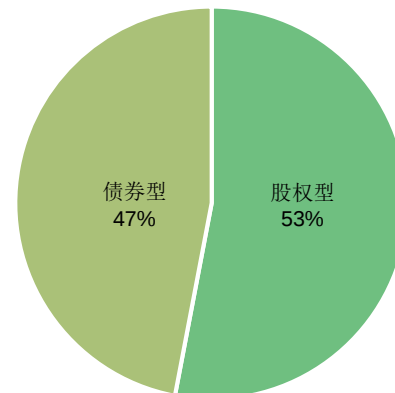
2018年投资者关系活动情况



投资者类型（按投资区域）



投资者类型（按投资类型）



奥园秉持高标准的投资者关系管理水平，荣膺《财资》（The Asset）
“2018年企业大奖金奖 – 公司治理与投资者关系”，资本市场的关注度和影响力不断提升

股东周年大会



股东周年大会现场



业绩发布会



业绩发布会现场



分析师反向路演



投资者路演



投资者峰会



投资者项目参观



企业融资



陈嘉扬先生 (Jacky)

集团副总裁兼国际投资集团总裁

香港电话: (852) 2180 9566

国内电话: (86 20) 3868 6666

电邮: jackychan@aoyuan.net



郑少辉先生 (Anthony)

财务总监

香港电话: (852) 2180 6981

国内电话: (86 20) 3868 6666

电邮: anthonycheng@aoyuan.net



祁月华博士 (Emma)

企业融资及投资者关系副总监

香港电话: (852) 2180 9566

国内电话: (86 20) 3868 6666

电邮: emmaqi@aoyuan.net



谭珩小姐 (Heng)

投资者关系经理

香港电话: (852) 2180 9556

国内电话: (86 20) 3868 6666

电邮: hengtam@aoyuan.net



集团总部

香港公司

电邮

广州市天河区黄埔大道西108号奥园大厦

香港九龙尖沙咀北京道1号19楼1901-02室

ir@aoyuan.net



奥园微信公众号



奥园官微订阅号

敬请关注!

此说明材料由中国奥园地产集团股份有限公司（下称“本集团”或“公司”）编制，且仅供参考之用。除获公司明确授权外，不得对此说明材料进行复制或向任何其他人士转发。

本公司或其任何子公司、董事、雇员或顾问均未直接或间接对本说明材料所含信息（包括所有前瞻性陈述）的完整性与准确性作出任何陈述与保证。此说明材料所含信息应被视为当前环境下之信息，且此类信息并未、而且并不会就此说明会的日期之后可能发生的重大进展进行更新、或反映此类重大进展。

此说明材料包含反映本公司对于未来的信心与预期。这些前瞻性陈述以不受本公司控制的、与本公司运营及风险因素相关的一系列假设为基础，因而实际业绩可能与这些前瞻性陈述有重大出入。本公司并不承诺对前瞻性陈述进行修改，以反映未来事件或环境。

本公司声明，对于本说明会参加人，或其雇员、授权人士、代理或其任何关联方因使用本说明材料所含信息而产生的或蒙受的任何损失，本公司不负任何责任（不论是因为疏忽或其它原因）。

此说明材料所含数据与信息仅供参考之用，且并不构成邀请购买或出售任何证券或财务工具的要约，或提供任何投资服务或投资建议。