

投資者問答

問：該匿名做空報告聲稱，本公司虛增歸母淨利潤，少數股東收益率偏低。

- 本公司的歸母淨利潤為經審計資料，並不存在虛增。
- 本公司2016至2018年全年及2019年上半年歸屬少數股東的稅後淨利潤持續上升，分別為人民幣1.26億元、人民幣3.12億元、人民幣5.31億元、人民幣5.28億元，而少數股東權益總額在2017年後基本保持穩定，證明隨著過去幾年物業項目的交付和利潤結轉，少數股東收益正逐漸體現。管理層相信隨著2017至2019年銷售的項目逐步交付，本公司2019年及未來兩年的少數股東收益情況體現更明顯，請廣大投資者拭目以待。
- 本公司的併購項目通常留下所合作的原項目股東，降低投入控制風險，交付結轉週期一般為兩到三年，同時有部分為週期長、貨值大的項目如粵港澳大灣區舊改項目、文旅項目等，最長可達五年或以上，少數股東收益的體現需要的週期更長。隨著未來幾年舊改項目的加速轉化、文旅項目的開業運營，管理層有信心為合作方提供良好的回報。

問：該匿名做空報告聲稱，本公司合約銷售回款注水，未來的結轉收入將顯著低於預期。

- 該匿名做空報告引用的合約銷售資料為本公司的合同簽約含稅金額，而財務報表反映的物業開發結轉收入為不含稅的淨銷售額，兩者存在差異，不能直接比較。根據稅法，物業銷售的增值稅率為9%。
- 本公司從2015至2017年房地產合同銷售金額分別為人民幣151.7億元、人民幣256.0億元、人民幣455.9億元，2017及2018年經審計的物業開發結轉收入分別為人民幣179.6億元、人民幣297.4億元，2019年上半年經審閱的物業開發結轉收入為人民幣224.2億元。本公司2020年2月25日發佈正面盈利預告，預期2019年全年核心淨利潤同比增幅逾50%。同時，本公司預期2019年物業開發結轉收入同比增幅逾60%。因此，本公司的年物業開發結轉收入均高於兩年前的年合同銷售金額，符合地產行業平均兩年左右的交付週期，管理層也有信心在今明兩年按照該交付週期逐步兌現2018及2019年公告的合同銷售額。
- 自2017年末至2019年中期，本公司結轉收入後的物業開發應收款餘額分別為人民幣2.77億元、人民幣4.42億元、人民幣5.14億元，占當期物業開發結轉收入的比例分別僅為1.5%、1.5%、2.3%。該比例處行業領先水平，也充分說明本公司的合同銷售均有實實在在的回款。

問：該匿名做空報告聲稱，公司利用奧園財富給母公司的地產開發項目融資涉嫌嚴重違規。

- 奧園股權投資基金為奧園旗下市場化運營的私募股權投資機構，非銀行等金融機構，其運營符合《證券投資基金法》、《私募投資基金監督管理暫行辦法》等法律法規要求及行業規範。奧園股權投資基金發行的所有股權類基金產品均按照要求在託管機構託管/監管、在中國證券投資基金業協會備案，其中部分項目涉及關聯交易，均符合現行有效法律規定，且涉及到的關聯交易事項均已向中國證券投資基金業協會和投資人充分披露，項目通過清算或模擬清算退出，未向投資者承諾保本保收益，基金運作合法合規。
- 奧園發行的固定收益類債權產品，均在各地方政府交易所備案登記，屬於合法合規產品。項目公司為產品發行人，奧園股權投資基金為產品服務商，所有發行的固定收益類產品均已列入項目公司債務，包含在本公司有息債務餘額內，並非少數股東權益。

註：請參閱香港聯交所公告。

投資者聯繫

陳嘉揚先生
執行董事、集團高級副總裁

(852) 3622 2122
jackychan@aoyuan.net

祁月華博士
企業融資及投資者關係總監

(852) 2180 9566
emmaqi@aoyuan.net

鄭少輝先生
財務總監

(852) 2180 6981
anthonycheng@aoyuan.net

譚珩小姐
投資者關係經理

(852) 2180 9556
hengtam@aoyuan.net