



Top Spring International Holdings Limited
萊蒙國際集團有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 3688



QUALITY PROPERTY IS A GATEWAY TO QUALITY LIVING
品質地產 品位生活



ANNUAL
REPORT
2010
年報



目 錄

集團簡介	146
我們的業務概覽	147
公司資料	152
榮譽及獎項	154
主席報告書	156
管理層討論及分析	158
物業項目概覽	168
企業管治報告	181
董事及高級管理層履歷	187
董事報告書	195
獨立核數師報告	214
綜合收益表	216
綜合全面收益表	217
綜合資產負債表	218
資產負債表	220
綜合權益變動表	221
綜合現金流量表	222
財務報表附註	223
四年財務摘要	285

集團簡介

萊蒙國際集團有限公司(「萊蒙」或「本公司」，及連同其附屬公司，統稱「本集團」或「我們」)是中國的房地產物業開發商，主要於長江三角洲及珠江三角洲地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及高檔住宅物業的發展及銷售。本公司立足於香港及深圳，在創始人、主席兼行政總裁黃俊康先生的領導下，於二零一零年十二月三十一日，本公司於深圳、常州、杭州、成都、東莞及天津共有13個處於不同發展階段的物業項目，其中包括已訂立土地出讓合同及／或取得土地使用權的淨可銷售及可租賃建築面積約230萬平方米，及尚未訂立土地出讓合同的淨可銷售及可租賃建築面積約80萬平方米。

於二零一一年三月二十三日，萊蒙的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，成功邁向國際資本市場。本公司在聯交所上市，標誌著萊蒙成功建立一個國際融資平台，為我們的長遠發展奠定穩固基礎。

憑藉我們的低成本土地儲備政策以及精幹敬業的管理團隊，我們現已蓄勢待發，成為於中國開發城市多功能綜合體的物業發展商的翹楚。

我們的業務概覽

我們的物業發展項目概覽

我們的物業項目大多分多期進行發展，而各分期可能處於不同的發展階段。我們將已取得部分或全部土地使用權證或已訂立土地出讓合同的物業項目歸類為竣工物業、發展中物業及持作供未來發展物業三個類別。我們已訂立土地出讓合同但未取得任何土地使用權證，或可能已經或尚未訂立土地出讓合同的其他項目歸類為已訂約將予收購項目。

於二零一零年十二月三十一日，我們合共擁有13個位於深圳、常州、杭州、成都、東莞及天津處於不同發展階段的物業項目，包括淨可銷售及可租賃建築面積約211,982平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售及可租賃建築面積約545,046平方米的在建項目、淨可銷售及可租賃建築面積約1,580,890平方米的持作供未來發展項目以及淨可銷售及可租賃建築面積約為770,400平方米的已訂約將予收購(但無法保證能成功收購)項目，所有項目的淨可銷售及可租賃建築面積合計約3,100,000平方米。

我們的業務概覽

下表載列我們於二零二零年十二月三十一日的13個物業項目的詳情：

項目編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售／ 可租賃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 %
竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山(一期)	住宅	3,308	100
1	深圳	深圳水榭山(二期)	住宅	682	100
1	深圳	深圳水榭山(三期)	住宅	5,253	100
2	深圳	深圳水榭春天(一期)	住宅／商業	5,649	100
3	深圳	深圳水榭花都	住宅	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會(一期)	商業	46,627	100
4	常州	常州萊蒙都會(二期)	住宅／商用	31,663	100
4	常州	常州萊蒙都會(三期)	住宅／商業	2,078	100
5	常州	常州萊蒙城(一期)	住宅／商業	786	100
5	常州	常州萊蒙城(二期)	住宅／商業	1,256	100
5	常州	常州萊蒙城(三期)	住宅	12,573	100
5	常州	常州萊蒙城(十一期)(假日酒店)	商用／酒店	50,716	100
6	東莞	東莞萊蒙商業中心	住宅／商業	20,217	100
7	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,182	100
小計				211,982	
在建項目					
1	深圳	深圳水榭山(四期)	住宅	14,861	100
2	深圳	深圳水榭春天(二期)	住宅	99,096	100
2	深圳	深圳水榭春天(三期)	住宅／商業	138,912	100
4	常州	常州萊蒙都會(四期)	住宅／商業	95,956	100
5	常州	常州萊蒙城(四期)	住宅／商業	103,921	100
5	常州	常州萊蒙城(五期)	住宅／商業	61,120	100
5	常州	常州萊蒙城(六期)	住宅	31,180	100
小計				545,046	

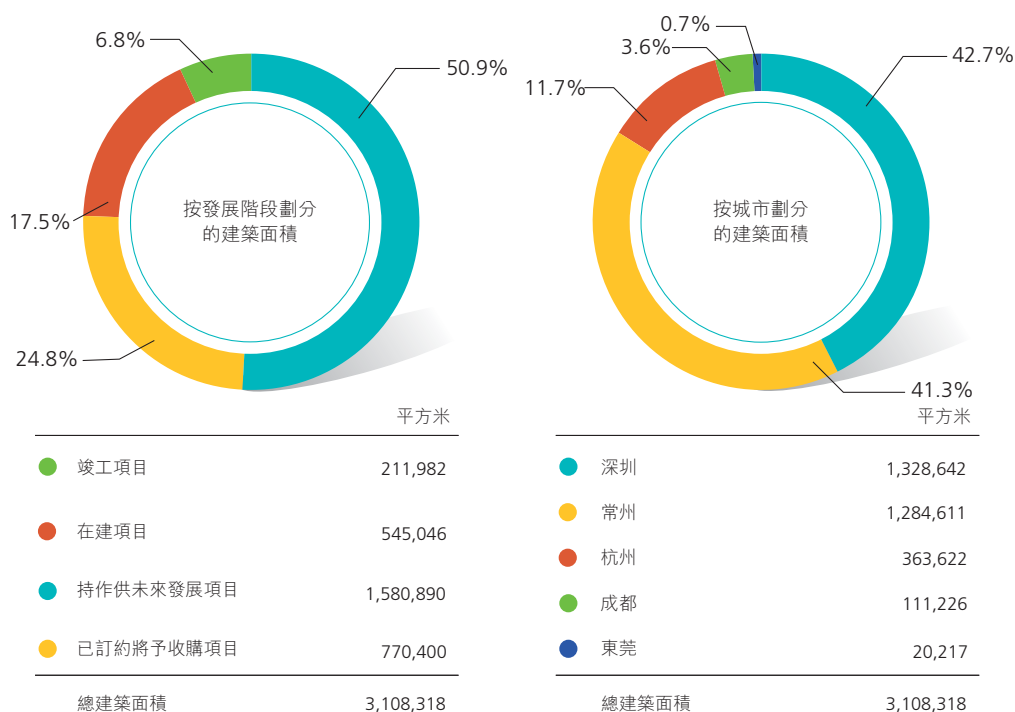
項目編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售／ 可租賃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 %
持作供未來發展項目					
2	深圳	深圳水榭春天(四期)	住宅／商業	70,009	100
2	深圳	深圳水榭春天(五期)	住宅／商業	56,900	100
2	深圳	深圳水榭春天(六期)	住宅／商業	143,580	100
8	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
5	常州	常州萊蒙城(七期)	住宅／商業	232,572	100
5	常州	常州萊蒙城(八期)	住宅／商業	244,879	100
5	常州	常州萊蒙城(九期)	住宅／商業	86,894	100
5	常州	常州萊蒙城(十期)	住宅／商業	42,390	100
9	成都	成都萊蒙都會	商業	111,226	100
10	常州	太湖水榭山(一期)	住宅	240,000	100
11	杭州	杭州水榭山	住宅	337,440	100
小計				1,580,890	
已訂約將予收購項目					
10	常州	太湖水榭山(二期及三期)	住宅	不適用	100
12	深圳	深圳萊蒙都會(前稱為「深圳水榭明天」)	住宅／商業	770,400	100
13	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	不適用	40
小計				770,400	
總計				3,108,318	

我們的業務概覽

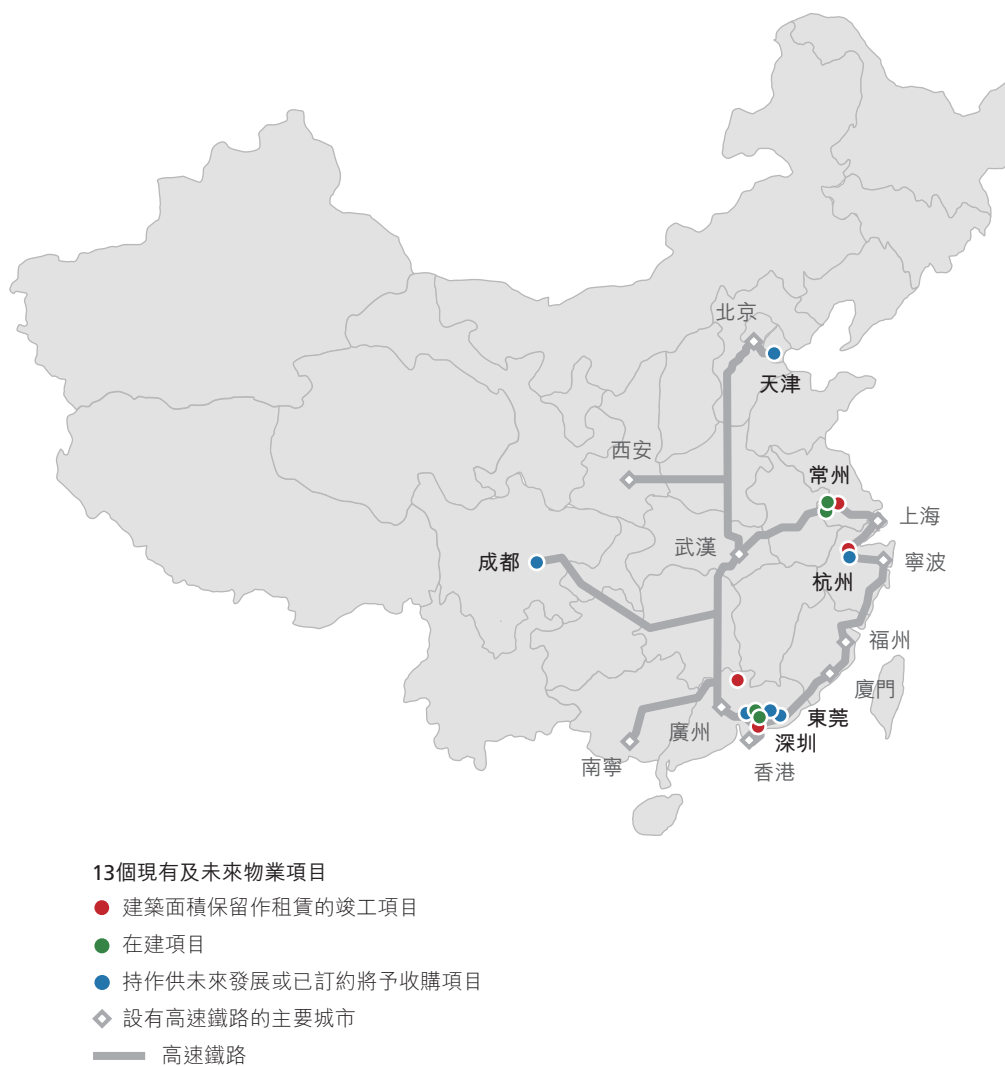
下表載列本公司於二零一零年十二月三十一日13個物業項目的淨可銷售及可租賃建築面積資料(按已規劃物業用途劃分)。

	竣工物業 建築面積 (平方米)	發展中物業 建築面積 (平方米)	持作 未來發展 建築面積 (平方米)	已訂約 將予收購 建築面積 (平方米)
持作出售物業				
住宅	26,154	485,639	1,405,206	570,400
酒店／酒店式公寓	50,716	16,562	30,963	–
零售	7,700	42,845	64,458	200,000
寫字樓	–	–	41,738	–
小計	84,570	545,046	1,542,365	770,400
持作投資物業				
零售	127,412	–	38,525	–
小計	127,412	–	38,525	–
淨可銷售及可租賃 建築面積	211,982	545,046	1,580,890	770,400

土地儲備於二零一零年十二月三十一日



下文載列的地圖顯示本集團的13個物業項目所在的城市。



公司資料

董事會

執行董事

黃俊康先生 (主席兼行政總裁)
李志正先生
李艷洁女士
李世佳先生

非執行董事

McCABE Kevin Charles 博士

McCABE Kevin Charles 博士的替任董事

譚謙女士

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas 先生
鄭毓和先生
吳泗宗教授

公司秘書

陸寶珍女士，執業會計師、英國特許公認會計師

授權代表

李世佳先生
陸寶珍女士

審核委員會

鄭毓和先生 (主席)
McCABE Kevin Charles 博士
BROOKE Charles Nicholas 先生

薪酬委員會

黃俊康先生 (主席)
鄭毓和先生
吳泗宗教授

提名委員會

黃俊康先生 (主席)
鄭毓和先生
吳泗宗教授

核數師

畢馬威會計師事務所

香港法律顧問

的近律師行

合規顧問

卓怡融資有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈33樓
3318室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國建設銀行

中國農業銀行

中國工商銀行

中國民生銀行股份有限公司

中國招商銀行

交通銀行

投資者關係

林戰先生

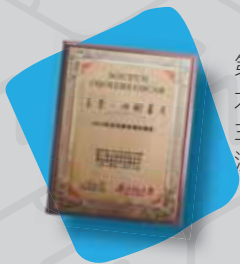
股份代號

3688

公司網址

www.topspring.com

榮譽及獎項



第二屆中國購房者大會：第四屆搜房業主奧斯卡—(2010年深圳最受期待樓盤)



2010中國藍籌地產最具投資價值企業獎



深圳特區成立30周年名盤



2010年深圳市樓盤成交龍虎榜冠軍



2010上半年中國樓市(深圳)銷售套數冠軍



2010年度新浪樂居最佳住宅品牌系列獎



2010年度新浪樂居品牌地產企業獎

2010年度別墅大獎



榮譽及獎項



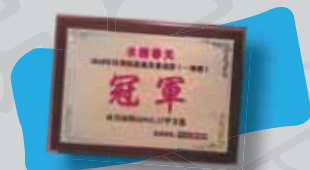
2010年(第三季度)
寶安區新房成交龍
虎榜冠軍



2010年(上半年)寶安區新房
成交龍虎榜冠軍



2010中國房地產
百強企業



2010年深圳新房成交
龍虎榜冠軍(一季度)



2010年網友最關注深
圳地鐵物業

2010中國房地產
百強企業一百強之星



深圳特區一體化十
大受益樓盤



深圳特區成立30年名盤



十大標誌性建築
(生活類)



2010年寶安區新房
成交龍虎榜(一季度)
冠軍



2010年(三季度)深圳
新房成交龍虎榜冠
軍



2010年(上半年)深圳新房成交龍
虎榜冠軍

共創輝煌 分享成功



主席報告書



黃俊康先生
主席、執行董事
兼行政總裁



尊敬的股東：

本人謹代表萊蒙董事會欣然提呈萊蒙的二零一零年業務回顧、未來展望及發展策略。

二零一零年業務回顧

二零一零年，萊蒙取得重大進展及顯著佳績(尤其是在我們的合同銷售及已售物業的毛利方面)。我們的合同銷售由二零零九年的約人民幣1,585,600,000元(相等於約1,801,400,000港元)顯著增加220%至二零一零年的約人民幣5,074,800,000元(相等於約6,007,100,000港元)。我們已成功推出在深圳及常州的現有項目，尤其是深圳水榭春天以及在常州的常州萊蒙都會(四期)。儘管政府於二零一零年一月頒佈新的宏觀調控措施，但深圳水榭春天(一期)的501個單元仍於推出之後一周內售出逾81%。根據深圳房地產信息網的資料，深圳水榭春天(一期及二期)創記錄的單元預售數據使其位列二零一零年第一及第三季度深圳的最暢銷項目，該兩個季度的預售建築面積

分別達42,915平方米及57,291平方米。根據深圳房地產信息網的資料，在已售單元數目及合同銷售面積方面，該項目亦位列二零一零年上半年及全年深圳的最暢銷項目。此外，我們的毛利由二零零九年的約1,117,000,000港元增加50.9%至二零一零年的約1,685,600,000港元，而我們的毛利率則由二零零九年的34.6%上升至二零一零年的61.1%。毛利及毛利率增加主要是因為我們於二零一零年出售的深圳項目(即深圳水榭山(三期)及深圳水榭春天(一期))的平均售價及毛利率上升。憑藉優質的項目、極高的品牌知名度及驕人的銷售業績，我們相信，我們已為此等項目於二零一一年及其後階段的發展奠定穩固基礎。

我們相信，以相對較低的成本收購擁有高增長潛力的土地儲備的能力，令我們於中國房地產市場中擁有競爭優勢。二零一零年，由於我們並無在土地拍賣市場收購任何土地，我們持高度審慎的態度增持土地。取而代之，我們根據舊鎮重建土地收購方式於二零一零年十一月收購一幅位於深圳的土地(即舊村改造項目—深圳萊蒙都會項

目(前稱為「深圳水榭明天」))，其已規劃可銷售及可租賃總建築面積為770,400平方米。計及此項收購後，我們於二零一零年十二月三十一日共有13個處於不同開發階段的物業項目，其中包括已竣工、發展中、持作未來發展及已訂約將予收購的項目，可銷售及可租賃總建築面積約為310萬平方米。

憑藉我們開發及管理綜合物業項目的能力，我們合共從事7個城市多功能綜合體項目的開發，淨可銷售及可租賃總建築面積約為200萬平方米。此等項目大部分策略性選址於深圳、常州、杭州、成都、東莞及天津，鄰近已規劃高速鐵路網及公路。於二零一零年十二月三十一日，我們持作出租予第三方的零售單位可租賃建築面積為165,937平方米(即公允價值約2,253,200,000港元)，較二零零九年增加14%。

未來展望及發展策略

我們相信，從長遠看來，中國經濟及城市化比率將維持穩定增長。然而，我們預期，由於中國政府持續干預住宅物業市場，短期內不明朗因素可能持續，儘管此舉預期長遠可使市場更趨穩定。因此，萊蒙日後將會擴大其優質投資物業組合，並繼續專注於城市多功能綜合體及高檔住宅物業的銷售、發展及營運。保留大部分優質投資物業作長遠用途，為萊蒙其中一項主要業務策略，而其亦會補足我們的住宅單位數目，並於日後協助支持我們的財務業績。

我們擬繼續憑藉過往的成功經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地。我們亦擬繼續透過多渠道土地收購方式，於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購低成本土地。此外，我們審慎的理財計劃、勤奮及幹練的管理層以及優秀的產品設計等核心優勢，定將拉動我們未來的發展增長。

萊蒙於二零一一年三月成功上市，為我們的物業發展實現了一個重要的里程碑，並於建立一個日後國際融資平台。

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會向我們的全體股東、投資者、客戶、國內及國際策略夥伴一直以來的信任及支持致以衷心謝意。同時，本人亦謹此衷心感謝全體員工一直以來對萊蒙作出的貢獻。我們定將繼續努力促進本集團的發展，並以向股東提供最大回報為目標。

萊蒙國際集團有限公司

主席
黃俊康

香港，二零一一年三月三十日

管理層討論及分析

整體業績

本集團主要於中國長江三角洲及珠江三角洲地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及高檔住宅物業的發展及銷售。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利1,685,600,000港元，較二零零九年年度增加50.9%。截至二零一零年十二月三十一日止年度的本公司權益股東(「股東」)應佔溢利為494,700,000港元，較二零零九年年度增加31.4%。截至二零一零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為65.96港仙(二零零九年：50.21港仙)。

二零一零年業務回顧

(1) 合同銷售

於二零一零年，已售合同可銷售總建築面積為313,124平方米(二零零九年：103,751平方米)，而合同銷售總額則約為人民幣5,074,800,000元(相等於約6,007,100,000港元)(二零零九年：約人民幣1,585,600,000元(相等於約1,801,400,000港元))。本集團於二零一零年年度的合同可銷售總建築面積及合同銷售總額明細載列如下：

城市	項目／項目階段	合同可銷售 建築面積		合同銷售 相等於約		
		平方米	%	人民幣百萬元	百萬港元	%
深圳	深圳水榭山(一期)	223	-	7.5	8.9	-
	深圳水榭山(三期)	5,692	2	374.6	443.4	7
	深圳水榭山(四期)	9,811	3	614.2	727.0	12
	深圳水榭春天(一期)(附註)	45,731	15	828.4	980.6	16
	深圳水榭春天(二期)(附註)	90,654	29	1,840.0	2,178.0	37
常州	常州萊蒙都會(二期)	335	-	18.3	21.6	-
	常州萊蒙都會(三期)	8,423	3	89.3	105.8	2
	常州萊蒙都會(四期)	14,678	5	217.1	257.0	4
	常州萊蒙城(一期)	743	-	3.2	3.8	-
	常州萊蒙城(二期)	265	-	1.8	2.1	-
	常州萊蒙城(三期)	13,848	4	151.1	178.9	3
	常州萊蒙城(四期)	63,529	20	364.7	431.7	7
	常州萊蒙城(五期)	41,427	13	290.4	343.8	6
常州萊蒙城(六期)	17,765	6	274.2	324.5	6	
總計		313,124	100	5,074.8	6,007.1	100

附註：根據深圳房地產資訊網，在已售單位數目及合同銷售面積方面，深圳水榭春天(包括一期及二期)位列二零一零年上半年及全年深圳的最暢銷項目。

(2) 於二零一零年竣工、交付及確認的項目

於二零一零年，本集團已完成興建深圳水榭春天(一期)、深圳水榭山(三期)及常州萊蒙城(三期)，可銷售／可租賃總建築面積約為124,556平方米。

於二零一零年，本集團的物業發展業務錄得營業額2,560,300,000港元，而107,876平方米的可銷售建築面積已予以確認，分別較去年

減少17.6%及64.3%。儘管營業額減少，本集團的毛利率及毛利分別大幅上升26.5個百分點及50.9%，主要由於已在二零一零年確認的高利潤項目所佔比例上升。

本集團於二零一零年已確認的項目及物業銷售詳情列示如下：

項目／項目階段	物業銷售 百萬港元	已確認可 銷售建築面積 平方米
深圳水榭山(一期)	8.3	223
深圳水榭山(三期)	1,214.6	17,868
深圳水榭春天(一期)	885.6	44,673
常州萊蒙都會	178.4	18,588
常州萊蒙城	270.0	26,433
其他	3.4	91
總計	2,560.3	107,876



管理層討論及分析

(3) 投資物業

除銷售自身開發的物業以外，我們亦出租或計劃出租於中國常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都及成都萊蒙都會的零售單位。於二零一零年十二月三十一日，我們持作出租予第三方的零售單位可租賃建築面積為165,937平方米，即公允價值約2,253,200,000港元。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶的發展需求等因素精心規劃和挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，利用該等租戶實現提升項目的

價值。本集團會與多個知名品牌、連鎖影院運營商、大型電玩中心以及餐飲業務的頂級運營商簽訂較長及更為優惠的租約。於二零一零年十二月三十一日，我們的主力租戶所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總建築面積之37%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們產生穩定的經常性收入約92,300,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度的約59,800,000港元增加54.4%。除成都萊蒙都會開發中的購物中心外，我們投資物業於二零一零年十二月三十一日的租用率平均為99%。

投資物業	可租賃 建築面積 平方米	租金收入 百萬港元	於二零一零年
			十二月三十一日 的租用率 %
常州萊蒙都會(一期及二期)	77,581	53.6	99
東莞萊蒙商業中心	20,172	11.8	100
杭州萊蒙商業中心	24,667	15.9	100
深圳水榭花都	4,992	11.0	100
成都萊蒙都會(附註)	38,525	—	—
總計	165,937	92.3	

附註：成都萊蒙都會計劃將於二零一三年竣工。

(4) 土地儲備

於二零一零年十二月三十一日，我們合共擁有13個處於不同發展階段的項目，包括淨可銷售／可租賃建築面積約211,982平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售／可租賃建築面積約545,046平方米的在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約1,580,890平方米的持

作供未來發展項目及淨可銷售／可租賃建築面積約770,400平方米的已訂約將予收購項目，所有項目的淨可銷售／可租賃建築面積合計約3,100,000平方米。

於二零一零年及由二零一一年一月一日起至本年報日期期間收購的項目詳情載列如下：

於二零一零年收購的土地儲備

城市	項目	總代價 人民幣千元	淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
深圳	深圳萊蒙都會 ⁽¹⁾ (前稱為「深圳水榭明天」)	不適用	770,400	100
總計			770,400	

由二零一一年一月一日起至本年報日期期間收購的土地儲備

城市	項目	總代價 人民幣千元	地盤面積 平方米	本集團 應佔權益 %
常州	太湖水榭山(二期) ⁽²⁾	68,213	44,877	100
天津	天津萊蒙城 ⁽³⁾	36,500	30,400	40
總計		104,713	75,277	

管理層討論及分析

附註：

- (1) 於二零一零年，本集團已收購一個位於深圳市龍崗區的舊村改造項目深圳萊蒙都會。有關此項目的詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月十一日的招股章程。根據我們目前的估計及項目計劃，深圳萊蒙都會將發展成為淨可銷售／可租賃建築面積770,400平方米的大規模城市多功能綜合體。於本年報日期，我們並無就該項目訂立任何土地出讓合同。
- (2) 本集團於二零一一年二月就太湖水榭山(二期)一幅地盤面積44,877平方米的土地訂立土地出讓合同。我們於二零一一年三月已就太湖水榭山(二期)的該幅土地取得土地使用權證。
- (3) 於二零一一年一月，由本集團擁有40%應佔權益的天津海吉星農產品物流有限公司就一幅位於天津總地盤面積為30,400平方米的土地訂立土地出讓合同。於本年報日期，我們並無就該幅位於天津的土地取得土地使用權證。

我們擬繼續憑藉過往的成功經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並以較低成本收購土地儲備。此外，我們擬繼續於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購低成本土地。

(5) 預期於二零一一年開始施工及竣工的項目

於二零一零年十二月三十一日，本集團在建中的淨可銷售／可租賃建築面積約為545,046平方米。於二零一一年，本集團擬開始興建四個項目(共七期)，可銷售／可租賃總建築面積為1,038,621平方米。

於二零一一年，本集團亦擬完成興建三個項目(共六期)，淨可銷售／可租賃總建築面積為449,090平方米。

預期於二零一一年完成的項目詳情載列如下：

城市	項目	淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
深圳	深圳水榭山(四期)	14,861
深圳	深圳水榭春天(二期)	99,096
深圳	深圳水榭春天(三期)	138,912
常州	常州萊蒙城(四期)	103,921
常州	常州萊蒙城(五期)	61,120
常州	常州萊蒙城(六期)	31,180
總計		449,090

(6) 結算日後之重大事項

於截至二零一零年十二月三十一日止年度後，本公司股份於二零一一年三月二十三日在聯交所主板上市，實現本集團一個重要的里程碑。

財務回顧

營業額

營業額指物業銷售的所得款項(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)、租金收入、獲得的酒店經營及物業管理收入以及相關服務收入。

於二零一零年，我們的營業額由二零零九年的約3,228,100,000港元減少約468,200,000港元(或14.5%)至約2,759,900,000港元。營業額減少主要是因為我們的物業銷售減少，部分經租金收入及酒店經營收益增加所抵銷。

物業銷售營業額減少主要是由於已售出並交付的可銷售總建築面積由二零零九年的302,003平方米(不包括停車位)減少至二零一零年的107,876平方米(不包括停車位)。已售出並交付的可銷售總建築面積減少主要由於截至二零一零年十二月三十一日止年度常州項目(即常州萊蒙都會及常州萊蒙城)預售物業之計劃交付減少所致，符合我們的交付時間表。我們的常州項目的交付時間表主要按該等項目的開發計劃及施工進度釐定，與近期中國政府針對住房市場出台的宏觀調控措施無關。租金收入增加主要是由於二零一零年常州萊蒙都會的租賃建築面積增加所致。酒店經營收入增加是由於我們酒店物業的租用率上升所致。

直接成本

直接成本主要為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、建設及其他開發成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本、酒店經營成本以及物業管理及相關服務成本。我們僅會就特定期間內已確認的有關物業收入確認該期間內已售竣工物業成本。

我們的直接成本由二零零九年的約2,110,800,000港元減少至二零一零年的約1,074,300,000港元。直接成本減少主要是因為我們二零一零年的物業銷售減少。

毛利

於二零一零年，我們的毛利由二零零九年的約1,117,300,000港元增加約568,300,000港元(或50.9%)至約1,685,600,000港元。毛利增加主要是因為我們於二零一零年出售的深圳項目(即深圳水榭山(三期)及深圳水榭春天(一期))的平均售價及毛利率上升。本集團於二零一零年錄得毛利率61.1%，而二零零九年則為34.6%。

其他收入

其他收入由二零零九年的約14,600,000港元減少約1,600,000港元(或10.7%)至二零一零年的約13,000,000港元。其他收入減少主要是因為提供予非控股股東的貸款所產生的其他利息收入減少約5,500,000港元，抵銷銀行利息收入的增幅約3,500,000港元。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益淨額由二零零九年的虧損淨額2,600,000港元增加約62,700,000港元至二零一零年的收益淨額60,200,000港元。有關增幅主要是由於出售一間附屬公司的收益淨額約64,500,000港元計入二零一零年所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零零九年的約70,700,000港元增加約52,700,000港元(或74.4%)至二零一零年的約123,400,000港元。增加主要由於來自深圳水榭春天、深圳水榭山及常州萊蒙城的銷售及營銷開支上升所致。銷售及營銷開支增長與深圳水榭春天(一期及二期)、深圳水榭山(三期及四期)及常州萊蒙城(三期)的大規模預售活動有關，並與二零一零年的合同銷售增幅一致。

管理層討論及分析

行政開支

行政開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的207,300,000港元增加約108,900,000港元(或52.5%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約316,100,000港元。我們的行政開支增加主要由於行政人員人數增加及行政人員薪酬增加所致，而增加行政人員人數乃旨在配合我們的業務擴張需要。

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度的約180,000,000港元減少約98,000,000港元(或54.4%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約82,000,000港元，主要由於多變的市場狀況所致。二零零九年樓價快速飆升，但到了二零一零年增速則大幅放緩，原因是期內中國政府實施了旨在控制快速上漲的物業價格的新法規。

財務成本

財務成本由截至二零零九年十二月三十一日止年度的6,400,000港元增加53,300,000港元(或836.2%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的59,700,000港元，主要由於我們借款增加及該利息開支不符合資本化資格所致。

除稅前溢利

基於上述原因，除稅前溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度的約1,024,900,000港元增加約316,700,000港元(或30.9%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約1,341,600,000港元。

所得稅

所得稅由二零零九年的約501,400,000港元增加約355,700,000港元(或71.0%)至二零一零年的約857,100,000港元，主要由於來自我們於二零一零年出售物業的毛利率有所上升，令我們的土地增值稅撥備增加約317,500,000港元。

年度溢利

由於所得稅開支的增幅抵銷除稅前溢利的增幅，我們的年度溢利由二零零九年的約523,500,000港元減少約39,100,000港元(或7.5%)至二零一零年的約484,400,000港元。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔年度溢利由二零零九年的非控股股東權益應佔溢利約146,900,000港元減少約157,200,000港元(或107.0%)至二零一零年的非控股股東權益應佔年度虧損約10,300,000港元。有關下降主要由於非全資附屬公司產生虧損及本集團於二零一零年八月三十一日收購華潤股份有限公司(「華潤公司」)於深圳深國投房地產開發有限公司的49%非控股股東權益所致。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為5,213,500,000港元(於二零零九年十二月三十一日：約2,597,800,000港元)，較二零零九年十二月三十一日增加100.7%。

借款及本集團資產的押記

本集團於二零一零年十二月三十一日的借款總額約為6,365,800,000港元，其中約2,883,000,000港元將於一年內予以償還，而約3,482,800,000港元則將於一年後但五年內予以償還。於二零一零年十二月三十一日，本集團約4,457,600,000港元的銀行貸款已以本集團總賬面值約4,686,200,000港元的投資物業、酒店物業、待售發展中物業及已抵押存款作出抵押。本集團所有銀行貸款的賬

面值均以人民幣計值，惟於二零一零年十二月三十一日總額約1,105,400,000港元的若干貸款結餘則以港元計值。

於二零一零年十二月三十一日，本集團亦於若干銀行存放部分現金作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零一零年十二月三十一日，以上擔保存款的總額約為4,900,000港元(於二零零九年十二月三十一日：約4,500,000港元)。

資本負債比率

資本負債比率乃將我們的借款淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後的總借貸)除以權益總額計算得出。我們於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的資本負債比率分別為125.1%及151.0%。我們預期資本負債比率將在本公司於二零一一年三月二十三日上市後顯著下降。

外匯風險

本集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故本集團面臨人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。我們並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大的外幣對沖政策。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，除就已給予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供的擔保3,229,400,000港元外，本集團於二零一零年十二月三十一日並無其他重大或然負債(於二零零九年十二月三十一日：1,588,000,000港元)。

根據按揭合同，銀行要求我們向客戶的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及房地產權證及與相關物業有關之其他權益證書交付予我們的買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們(作為擔保人)收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團在中國及香港總共僱用939名僱員(於二零零九年十二月三十一日：638名僱員)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，產生的總員工成本約為206,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：127,600,000港元)。僱員的薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金、現金花紅及權益結算股份支付的形式向僱員支付薪酬。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司分別向合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於二零一零年十二月三十一日，承授人概無根據首次公開發售前購股權計劃行使或本公司概無根據首次公開發售前購股權計劃註銷任何根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權。為表彰及感謝合資格僱員向本集團作出或可能作出的貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於本年報日期，本公司並無根據首次公開發售後購股權計劃授出任何購股權。



TOP SPRING



■ 深圳水榭花都

品質地產 品味生活



■ 深圳水榭春天

物業項目概覽

深圳水樹花都



地點

深圳
水樹花都



項目概覽

地點 廣東省深圳市福田區香梅路

物業類型 住宅、零售、會所

亮點 座落市中心優越地段，提供香蜜湖獨一無二的風光

榮獲二零零三年「中國住宅經典示範樓盤」以及二零零二年及二零零三年兩年「年度中國名盤」

於二零零二年開始預售，平均售價為別墅每平方米逾人民幣18,000元，高層公寓每平方米人民幣10,000元，較同區其他項目的平均售價至少高30%，而就已訂約銷售金額而言，為二零零二年第三季度最暢銷項目

主要統計數據

期數	3		
地盤面積(平方米)	164,764		
開始施工日期	二零零二年三月		
竣工日期	二零零六年十月		
總建築面積(平方米)	294,638		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	216,545		
土地成本(人民幣百萬元)	437		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	938		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	211,553	4,992	-
於二零一零年十二月三十一日的 已售建築面積(平方米)	211,553	-	-
於二零一零年十二月三十一日的 預售建築面積(平方米)	-	-	-
平均售價(每平方米人民幣元)	18,121	-	-

深圳水樹山



地點



深圳
水樹山

項目概覽

地點 廣東省深圳市寶安區玉龍路

物業類型 住宅

亮點 深圳最佳別墅項目之一並榮獲「全球國際花園社區提名獎」及「中國國際花園社區大獎」

就近中心商務區(距離福田中心商務區僅十分鐘車程),而且環抱城郊公園,居住環境自然

一期於二零零八年五月推出並於二零零九年成為深圳豪華住宅市場的最暢銷項目。
二期於二零零八年九月推出並於短時間內全部售出,即使面對全球金融危機

主要統計數據

期數	4		
地盤面積(平方米)	143,047		
開始施工日期	二零零七年七月		
預期竣工日期	二零一一年六月		
總建築面積(平方米)	131,736		
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	85,061		
土地成本(人民幣百萬元)	61		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	858		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	42		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售/可租賃建築面積(平方米)	85,061	-	-
於二零一零年十二月三十一日的 已售建築面積(平方米)	60,957	-	-
於二零一零年十二月三十一日的 預售建築面積(平方米)	10,623	-	-
平均售價(每平方米人民幣元)	43,959	-	-

深圳水樹春天



地點

深圳
水樹春天



項目概覽

地點 廣東省深圳市寶安區龍華鎮人民南路

物業類型 住宅、零售

亮點 位於將於二零一一年五月落成的地鐵四號線紅山站

儘管新的宏調政策於二零一零年一月公佈，我們仍於該月出售深圳水樹春天(一期)501個單位的逾90%。根據深圳房地產信息網的資料，深圳水樹春天(一期及二期)創記錄的單元預售數據使其位列二零一零年全年就已訂約銷售總額及預售總建築面積而言深圳最暢銷項目。本項目於二零一零年首半年就已出售單位數目及合約銷售面積兩方面而言名列深圳最暢銷項目

主要統計數據

期數	6		
地盤面積(平方米)	166,979		
開始施工日期	二零零九年五月		
預期竣工日期	二零一三年十二月		
總建築面積(平方米)	780,274		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	558,819		
土地成本(人民幣百萬元)	298		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	705		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	3,361		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	521,793	37,026	-
於二零一零年十二月三十一日的 已售建築面積(平方米)	44,673	-	-
於二零一零年十二月三十一日的 預售建築面積(平方米)	91,715	-	-
平均售價(每平方米人民幣元)	19,320	-	-

常州萊蒙都會



地點

常州
萊蒙都會

項目概覽

地點 江蘇省常州市鐘樓區西瀛里

物業類型 住宅、零售及寫字樓

亮點 位於常州市商業中心

名列二零零五年「中國商業地產十大主流房項目」，而項目的Twin Stars(服務式公寓)榮獲「二零零六中國最佳國際公寓」

一期至三期主要由零售／公寓組成，四期則為高逾150米的大型住宅項目

於早期階段已有主要租戶如沃爾瑪、華納兄弟、肯得基

主要統計數據

期數	4		
地盤面積(平方米)	123,934		
開始施工日期	二零零五年八月		
預期竣工日期	二零一三年六月		
總建築面積(平方米)	568,911		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	321,093		
土地成本(人民幣百萬元)	110		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	1,564		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	545		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	111,857	181,593	27,643
於二零一零年十二月三十一日的 已售建築面積(平方米)	44,870	88,818	11,081
於二零一零年十二月三十一日的 預售建築面積(平方米)	14,678	-	-
平均售價(每平方米人民幣元)	9,863	14,091	-

常州萊蒙城



地點



常州
萊蒙城

項目概覽

地點 江蘇省常州市武進區延政中路(武進區政府正對面)

物業類型 住宅、零售及酒店

亮點 座落武進區中心且毗鄰武進區政府大樓

總建築面積為1,420,000平方米

包括五星級酒店、大型商業中心、文化藝術中心、青年及兒童中心、雙語國際幼稚園等多項設施

主要統計數據

期數	11		
地盤面積(平方米)	486,823		
開始施工日期	二零零六年五月		
預期竣工日期	二零一五年九月		
總建築面積(平方米)	1,419,535		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	1,079,759		
土地成本(人民幣百萬元)	467		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	1,430		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	1,951		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	961,650	67,393	50,716
於二零一零年十二月三十一日的 已售建築面積(平方米)	205,162	6,309	-
於二零一零年十二月三十一日的 預售建築面積(平方米)	138,735	-	-
平均售價(每平方米人民幣元)	4,839	13,727	-

附註：*地鐵線將於二零一八年落成

太湖水榭山



地點

太湖
水榭山

項目概覽

地點	江蘇省常州市武進區太湖灣西灣旅遊度假區
物業類型	低密度住宅
亮點	位於常州市及無錫市交界 座落太湖之南端且三面環山 這片珍貴的土地距離常州及無錫市中心僅二十五分鐘車程

主要統計數據

一期	
地盤面積(平方米)	200,002
預期開始施工日期	二零一二年七月
預期竣工日期	二零一六年十二月
總建築面積(平方米)	240,000
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	240,000
土地成本(人民幣百萬元)	224
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	800
本公司應佔權益(%)	100%
	住宅 零售 其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	240,000 - -

附註： *於二零一一年二月，我們在掛牌出讓中為太湖水榭山二期投得一幅地盤面積為44,877平方米的土地，代價為人民幣68,000,000元

東莞萊蒙商業中心



地點



東莞萊蒙
商業中心

項目概覽

- 地點** 廣東省東莞市南城區鴻福路88號
- 物業類型** 住宅及零售
- 亮點** 位於東莞中心商務區，本商業中心應有盡有，位置便利，持續提升當地設施的水平

主要統計數據

期數	1		
地盤面積(平方米)	18,738		
開始施工日期	二零零六年六月		
竣工日期	二零零八年七月		
總建築面積(平方米)	79,679		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	65,107		
土地成本(人民幣百萬元)	88		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	248		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	43,288	21,819	-
於二零一零年十二月三十一日的 已售建築面積(平方米)	43,288	1,602	-
於二零一零年十二月三十一日的 預售建築面積(平方米)	-	45	-
平均售價(每平方米人民幣元)	7,509	16,356	-

杭州萊蒙商業中心



地點

杭州萊蒙商業中心



項目概覽

地點 浙江省杭州市餘杭區臨平藕花洲大街303號

物業類型 零售

亮點 靠近地鐵站

憑藉「高增長城市」優勢，臨平被定為杭州三個高增長衛星城市之一

獲得像沃爾瑪、屈臣氏、肯德基及耐克這樣的主力租戶，不僅可以吸引其他零售商，而且可以吸引大量人流量

主要統計數據

期數	1		
地盤面積(平方米)	14,780		
開始施工日期	二零零六年一月		
竣工日期	二零零七年七月		
總建築面積(平方米)	49,989		
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	36,880		
土地成本(人民幣百萬元)	20		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	105		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	-	36,880	-
於二零一零年十二月三十一日的 已售建築面積(平方米)	-	10,698	-
於二零一零年十二月三十一日的 預售建築面積(平方米)	-	-	-
平均售價(每平方米人民幣)	-	5,744	-

成都萊蒙都會



地點



成都萊蒙都會

項目概覽

地點 四川省成都市武侯區二環路四段紅牌樓

物業類型 零售、寫字樓及酒店式公寓

亮點 靠近地鐵三號線嘉陵路站

地盤按每平方米人民幣1,424元購得，大幅低於可資比較項目的平均土地成本

於二零一零年十一月十六日，本集團與天虹訂立一份租賃協議。租賃物業的建築面積約為30,500平方米，租期為20年，根據租約應付款項總額約為人民幣434,000,000元

主要統計數據

期數	1		
地盤面積(平方米)	20,727		
預期開始施工日期	二零一一年六月		
預期竣工日期	二零一三年六月		
總建築面積(平方米)	139,265		
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	111,226		
土地成本(人民幣百萬元)	150		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	68		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	461		
本公司應佔權益(%)	100%		
	酒店式公寓	零售	寫字樓
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	30,963	38,525	41,738

杭州水榭山



地點



杭州
水榭山

項目概覽

地點	浙江省杭州富陽市東洲街道
物業類型	低密度住宅
亮點	座落盡是珍貴資源及不可取代的位置 分別距離杭州中心商務區及「河畔」中心19公里及17公里 低土地收購成本

主要統計數據

期數	6		
地盤面積(平方米)	302,599		
預期開始施工日期	二零一一年六月		
預期竣工日期	二零一七年九月		
總建築面積(平方米)	539,042		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	337,440		
土地成本(人民幣百萬元)	1,952		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	21		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	2,431		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	337,440	-	-

深圳萊蒙都會



地點



項目概覽

地點 廣東省深圳市龍崗區深惠路南聯簡一簡二黃龍坡

物業類型 住宅及零售

亮點 靠近地鐵三號線南聯站及龍城廣場站

深圳萊蒙都會(前稱為「深圳水樹明天」)是一個舊村改造項目

該項目將建成為一個零售面積所佔比例相對較高的大規模城市多功能綜合體

主要統計數據

期數	不適用		
地盤面積(平方米)	220,000		
預期開始施工日期	二零一二年一月		
預期竣工日期	二零一五年十二月		
總建築面積(平方米)	1,056,000		
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	770,400		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	3,610		
本公司應佔權益(%)	100%		
	酒店式公寓	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	570,400	200,000	-

深圳水樹藍灣



地點



項目概覽

地點	廣東省深圳市龍崗區葵涌鎮官湖路
物業類型	低密度住宅
亮點	預期於鹽田區組成一個住房開發區 本項目毗鄰優美的沙灘，提供優美海景

主要統計數據

期數	1		
地盤面積(平方米)	22,033		
預期開始施工日期	二零一二年一月		
預期竣工日期	二零一三年十二月		
總建築面積(平方米)	23,000		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	15,000		
土地成本(人民幣百萬元)	15		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	11		
估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	117		
本公司應佔權益(%)	92%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	15,000	-	-

天津萊蒙城



地點

天津
萊蒙城



項目概覽

地點 天津市靜海縣北華路與津滄高速公路交匯

物業類型 商業、工業及住宅

亮點 距離天津市中心(南開區)20公里

距離北京天津高速鐵路南站(於二零一一年運作)約12公里及北京天津高速公路約5公里

主要統計數據

期數	不適用		
地盤面積(平方米)	4,000,020		
預期開始施工日期	二零一一年十二月		
預期竣工日期	二零一六年十二月		
總建築面積(平方米)	至少4,000,020		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	至少4,000,020		
本公司應佔權益(%)	40%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	不適用	不適用	不適用

附註： *於二零一一年一月，我們在掛牌出讓中成功投得構成307,413平方米地盤面積的四幅土地，代價為人民幣93,000,000元正

企業管治報告

企業管治常規

本公司相信，良好的企業管治不僅可加強管理層問責性與投資者的信心，亦可為本公司的長遠發展奠下良好基礎。因此，本公司將致力發展及執行有效的企業管治常規及程序。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則(「守則」)所載守則條文。然而，由於本公司於二零一零年尚未於聯交所上市，故守則於回顧年度並不適用於本公司。自本公司於二零一一年三月二十三日在聯交所主板上市以來，本公司於整段期間一直遵守守則(除下文「主席及行政總裁」一段所披露者外)。

董事會

董事會(「董事會」)負責監察及監督本公司所有主要事宜，包括制定及批准整體管理及經營策略、審閱內部控制及風險管理系統、審閱財務表現、考慮股息政策及監察高級管理層的表現，管理層則負責本集團的日常管理及經營。

董事會由四名執行董事，即黃俊康先生、李志正先生、李艷洁女士及李世佳先生，一名非執行董事，即McCABE Kevin Charles博士，一名McCABE Kevin Charles博士的替任董事，即譚謙女士以及三名獨立非執行董事，即BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授所組成。

董事會成員之間概無關係，包括財務上、業務上、家族上或其他重大／相關關係。

自本公司於二零一一年三月二十三日上市起，董事會將計劃至少每年定期舉行會議四次。其他董事會會議將在必要時舉行。

企業管治報告

於回顧年度至本報告日期，董事會舉行4次董事會會議(不包括由董事會組成的董事委員會於期內舉行的會議)。各董事的出席次數載列於下表：

	出席次數 / 總數
執行董事	
黃俊康先生	4 / 4
李志正先生	4 / 4
李艷洁女士	4 / 4
李世佳先生	4 / 4
非執行董事	
McCabe Kevin Charles 博士	2 / 4
McCabe Kevin Charles 博士的替任董事	
譚謙女士	3 / 4
獨立非執行董事	
Brooke Charles Nicholas 先生(附註)	3 / 3
鄭毓和先生(附註)	3 / 3
吳泗宗教授(附註)	3 / 3

附註：Brooke Charles Nicholas 先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授於二零一零年十一月三十日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

主席及行政總裁

根據上市規則附錄十四第A.2.1條，主席與行政總裁的角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。於回顧期內及截至本報告日期，黃俊康先生擔任本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士擔任主席及行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。董事會將繼續不時檢討現行管理架構，並作出恰當更改及就此知會本公司的投資者。

非執行董事及獨立非執行董事

本公司各非執行董事(及非執行董事的替任董事)以及獨立非執行董事均由本公司委任，任期自二零一零年十二月一日起計為期三年，除非由本公司或個別董事發出不少於3個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事均以書面確認，彼等已遵守上市規則第3.13條所載的獨立規定。本公司認為，根據此等獨立規定，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事具備適當專業資格及經驗，或具備適當的會計或相關財務管理專長。獨立非執行董事均能在董事會及董事委員會的會議上就涉及本集團的策略、政策及表現等事宜提供其獨立的判斷，並為本集團事務作出重大貢獻。

薪酬委員會

本公司遵照上市規則附錄十四於二零一零年十二月二日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會由黃俊康先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授組成。薪酬委員會主席為黃俊康先生。

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事及高級管理層的薪酬架構以及就發展有關薪酬政策設立正式及具透明度的程序，向董事會提出推薦建議。

在釐定董事及高級管理層的薪酬時，薪酬委員會會考慮可資比較公司支付的薪金、董事及高級管理層對公司的投入時間與其職責、董事及高級管理層的表現及貢獻以及市況變動等因素。

薪酬委員會於回顧期內及截至本報告日期並無舉行任何會議。

於回顧年度及截至本報告日期，薪酬委員會審閱董事的委任函及服務合約的條款(尤其是薪酬組合)，並建議董事會批准修訂吳泗宗教授的薪酬組合。概無董事參與決定其本身之薪酬。

提名委員會

本公司經參考上市規則附錄十四後於二零一零年十二月二日成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會由黃俊康先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授組成。提名委員會主席為黃俊康先生。

提名委員會的主要職責為定期審閱董事會的架構、規模及組成成員，就有關委任或重新委任董事及董事繼任計劃的事宜向董事會提出推薦建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。於提名新董事時，提名委員會將考慮候選人的資格、能力、工作經驗、領導才能及專業操守，以及獨立性的規定(如為獨立非執行董事)。

本公司已採納新董事提名程序，據此，(i)其將與潛在的候選人進行會面；及(ii)董事會將以董事會會議或書面決議案的方式，考慮及酌情批准委任新董事。為確保新委任之董事妥為了解本公司的運作及業務，以及全面知悉其根據所有適用法例及法規(包括上市規則)的責任，其於首次獲委任後將獲提供一次全面、度身訂造及正式的就職介紹。

提名委員會於回顧期間至本報告日期並無舉行任何會議。

企業管治報告

諮詢委員會

本公司於二零一零年十二月二日成立諮詢委員會(「諮詢委員會」)。諮詢委員會由兩名執行董事組成，即黃俊康先生及李艷洁女士。

諮詢委員會的主要職責為就本公司所採納的首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃作出所有決策及為受託人提供指引。

於回顧年度內及截至本報告日期，諮詢委員會已舉行一次會議。各諮詢委員會成員的出席次數載列於下表：

	出席次數／總數
黃俊康先生	1/1
李艷洁女士	1/1

於上述會議，諮詢委員會考慮及批准(其中包括)分別根據首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃向有關合資格參與者授出購股權及獎勵股份。

審核委員會

本公司遵照上市規則第3.21條於二零一零年十二月二日成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會由兩名獨立非執行董事，即鄭毓和先生及Brooke Charles Nicholas先生，以及一名非執行董事，即McCabe Kevin Charles博士組成。審核委員會主席為鄭毓和先生。

審核委員會主席鄭毓和先生擁有豐富的會計及財務管理經驗，符合上市規則第3.10(2)條的規定。

審核委員會向董事會匯報並獲董事會授權評估有關本公司財務報表的事宜。審核委員會監督所有財務報告程序及本公司內部控制的成效，以便就委任及續聘外聘核數師向董事會提供意見以及審閱及監督外聘核數師的獨立性及客觀性。

審核委員會負責就有關委任、續聘及免任外聘核數師的事宜向董事會提出推薦建議，惟有關事宜須獲董事會及獲股東於本公司股東大會上批准，方可作實。截至本報告日期，董事會並無就甄選、委任、辭退或罷免外聘核數師而採納與審核委員會不同的意見。

於回顧年度內及截至本報告日期，審核委員會已舉行一次會議。各審核委員會成員的出席次數載列於下表：

	出席次數／總數
鄭毓和先生(主席)	1/1
Brooke Charles Nicholas先生	1/1
McCabe Kevin Charles博士	1/1

於上述會議，審核委員會已考慮、審閱及討論本公司所採納的會計原則及慣例，以及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度業績及財務報告、內部控制及風險管理系統的成效。

核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務已付／應付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所的費用總額載列如下：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
審核服務	3,478
非審核服務(附註)	10,671
總計	14,149

附註：除提供年度審核服務外，本集團外聘核數師畢馬威會計師事務所亦提供其他諮詢服務，以及作為本公司首次公開發售的申報會計師。

董事對財務報表所負的責任

董事確認彼等須就編製截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表承擔責任，並確認財務報表真實地反映本公司及本集團於回顧年度的業績，且根據適用之法定規定及會計準則編製。本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所就其對本集團財務報表所作的申報責任聲明載於本年報第214頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

內部控制

董事會全面負責維持妥善而有效的內部控制系統，並定期審閱該系統在財務、經營、合規控制、風險管理及其他方面的運作效率，以保障股東的投資及本公司的資產。於回顧年度，董事會已對本集團涵蓋上述方面的內部控制系統的成效進行審閱。董事會亦於回顧年度考慮到本公司在會計及財務報告功能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工的培訓課程及有關預算是否充足。

本公司的內部審核部門負責定期審閱及審核本集團的財政及經營。該等工作的目的為確保內部控制的正常運作及妥為履行該部門的責任。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為準則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司已獲全體董事確認，彼等自本公司於二零一一年三月二十三日在聯交所上市以來，一直符合標準守則及行為守則規定的準則。

投資者關係

本公司透過多種正式的溝通渠道，確保對其業務及財務表現作出公平而透明的披露。有關本公司的資料將於其網站：www.topspring.com 公佈，並將在適當時向股東寄發本集團中期及年度報告、通函及通告。本公司網站提供查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等資料，並提供有關本公司業務活動的資料。

本公司股東週年大會乃董事會與股東溝通的良機。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定向股東寄發，並將於聯交所網站刊登。

本公司亦將不時與投資界人士舉行會議，回應其對本公司情況的查詢，藉以加強本公司與投資者之間的聯繫與溝通。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

黃俊康先生，56歲

主席兼行政總裁

黃先生為本集團的創始人，於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。彼負責本集團的戰略規劃、董事會管理及整體管理。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。此外，彼也是天虹商場股份有限公司（「天虹」）（一間於深圳證券交易所上市的公司）的第二大控股股東及董事會副董事長。彼於中國及香港的房地產行業擁有逾20年經驗，於金融及零售領域亦有突出表現。於成立本集團之前，黃先生的職業里程碑載列如下：

日期	職業里程碑
一九八八年	<ul style="list-style-type: none">深圳新安湖花園—黃先生的首個中國商業／住宅綜合型發展項目。新安湖花園總建築面積約為500,000平方米。
一九九零年	<ul style="list-style-type: none">鵬源發展有限公司（「鵬源」）—黃先生與中糧（香港）有限公司（前稱為鵬利集團有限公司（「鵬利」），乃中國糧油食品進出口總公司（「中糧」）之一間全資附屬公司）共同成立的一間合資公司，於香港及中國從事物業開發及投資業務。鵬源及黃先生（透過其控制實體）分別擁有鵬源70%及30%的權益。黃先生管理鵬源集團及鵬利集團位於中國（包括香港、瀋陽、廈門、北京、廣州及深圳等城市）之所有物業項目。
一九九三年	<ul style="list-style-type: none">黃先生策劃及完成把鵬源及鵬利之物業權益轉入一間上市公司（目前已私有化）鵬利國際集團有限公司（前稱為世貿集團有限公司）（「鵬利國際」）。黃先生成為鵬利國際的副董事總經理及第二大股東。彼負責多項重大物業項目，包括香港的鵬利中心及康馨園、北京名都園、瀋陽鵬利廣場、廣州鵬源發展大廈、廈門鵬源中心及深圳新安湖花園。黃先生是中國食品有限公司（當時稱為中國食品發展集團有限公司）（「中國食品」）的副主席，該公司為中糧一間於聯交所上市的附屬公司。

董事及高級管理層履歷

日期	職業里程碑
一九九六年	• 根據黃先生提供的資料，彼出售其於鵬利國際的全部權益，且不再任職於鵬利國際和中國食品。
一九九六年至 二零零一年	• 黃先生取得一間於聯交所上市的公司德祥地產集團有限公司(前稱為祥泰行集團有限公司(「祥泰行」))之控股權並成為該公司主要股東、主席兼行政總裁。 • 黃先生主要負責發展北京順義區溫榆河旅遊及別墅開發區一開發地盤上的獨立或雙拼豪華別墅(附帶花園)及香港上環一地盤上的商業／住宅物業。
二零零一年	• 根據黃先生提供的資料，彼出售其於祥泰行的全部權益並專注於發展本集團的業務至今。
二零一零年	• 黃先生榮獲2010年度中國房產信息集團及新浪樂居2010年度風雲人物。

黃先生亦於二零零七年參加由IESE商學院及哈佛商學院合辦的全球CEO課程。彼為廣州政治協商會常委。

Chance Again Limited(「**Chance Again**」)為本公司的控股股東(定義見上市規則)，由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「**BVI Co**」)持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託有限公司(「**滙豐國際信託**」)作為Cheung Yuet Memorial Trust的受託人全資擁有。Cheung Yuet Memorial Trust為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員(「**黃氏家族信託**」)。黃先生為黃氏家族信託的創立人。黃先生亦為Chance Again的董事。除上述者外，黃先生與本公司的任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

李志正先生，68歲

執行董事兼副董事總經理

李先生於二零零五年三月加入本集團。於二零零九年八月二十五日，彼獲委任為本公司執行董事兼副董事總經理，並自此協助主席制定與執行本集團的戰略規劃，協助處理重要法務、人力資源相關事宜，及接受集團主席委託處理其他重大問題。李先生亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。李先生有多年的企業管理及行政管理經驗。

李先生於一九六六年畢業於清華大學自動控制系，其後於中華人民共和國航空工業部任職，擔任高級工程師。

李先生此前同時擔任三間於深圳證券交易所上市的A股公司主席，即深圳市天馬微電子股份有限公司、深圳市中航地產股份有限公司(前稱為深圳市南光(集團)股份有限公司)及深圳市飛亞達(集團)股份有限公司。彼亦擔任一間於聯交所上市的H股公司主席，即深圳中航集團股份有限公司(前稱為深圳中航實業股份有限公司)。此外，於二零零三年至二零零八年期間，彼亦擔任一間同時以A股(於上海證券交易所)及H股(於聯交所)上市的公司深圳高速公路股份有限公司的董事。李先生於一九九五年獲得國務院頒發的政府特殊津貼。

李艷洁女士，40歲

執行董事兼首席運營官

李女士於二零零零年十二月加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司之執行董事兼首席運營官。彼亦擔任本集團旗下多間附屬公司(包括常州萊蒙都會置業有限公司)之董事。彼負責本集團的日常運營及監督所有項目公司的高級副總裁、副總裁及總經理。李女士於銷售及市場推廣領域擁有豐富的經驗，並建立了良好的客戶基礎。李女士曾於二零零四年擔任天虹(一間現時於深圳證券交易所上市的公司)董事。於一九九四年至二零零零年間，彼擔任深圳市土地房產交易中心(前稱深圳市房地產交易中心)的總經理。李女士於二零零六年在清華大學學習房地產開發及金融總裁研修班的課程。

李世佳先生，45歲

執行董事

李先生於二零零二年九月加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司執行董事。彼亦擔任本集團旗下多間附屬公司之董事。李先生負責監督我們於中國及香港所有投資的財務事宜，彼於會計及高層管理方面擁有豐富經驗。此外，憑藉於本集團、祥泰行及鵬利國際(均從事物業方面的業務)的工作經歷，彼於香港及中國的物業領域積累了十五年的經驗。彼於一九八八年在德勤會計師行開始其職業生涯，並於一九九一年成為香港上市公司中國光大控股有限公司(前稱明輝發展有限公司)的高級會計師。此前，彼亦曾擔任鵬利國際(一間當時於聯交所上市的公司)的副財務總監以及中國食品(一間於聯交所上市的公司)之財務總監。於一九九六年，彼成為祥泰行(一間於聯交所上市的公司)的執行董事。目前，彼任天虹(一間於深圳證券交易所上市的公司)的董事。李先生於一九九四年獲得香港理工學院(現稱香港理工大學)的會計學(榮譽)文學士學位。彼為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會的資深會員。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

McCABE Kevin Charles 博士，62歲

非執行董事兼非執行副主席

McCabe博士於二零零八年六月十八日加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司非執行董事兼非執行副主席。彼之前亦擔任本集團旗下兩間附屬公司萊蒙國際(余杭)有限公司及萊蒙國際(余杭)置業有限公司之董事。

自二零零七年八月至二零零九年十一月期間，McCabe博士為Valad Property Group Limited(一間於澳洲證券交易所上市的公司)的非執行董事。彼亦為謝菲聯股份有限公司(一間曾於倫敦另類投資市場(AIM)上市的公司)之主席及曾擔任Teesland plc(一間曾於倫敦證券交易所上市的公司)之主席。

McCabe博士於一九六四年開始其在物業及建築領域的職業生涯。於一九七三年離開謝菲爾德後，彼加入Teesland Development Co. Ltd(「**Teesland**」)並成為其董事。於一九七六年，彼離開Teesland並成立自己的物業集團。於一九八零年，彼成立Scarborough Property Group plc(Scarborough Group International Limited(「**Scarborough UK**」的前身))。Scarborough UK仍由McCabe家族全資擁有，目前彼為該公司的主席。於二零零九年二月二十八日，Scarborough UK及其附屬公司(統稱「**思嘉伯集團**」)的資產總值超過5.7億英鎊。

在逾40年的商業生涯中，McCabe博士培養並促使多間公司上市，並於此過程中為股東創造了巨大的財富。Scarborough UK目前為一間全球性企業，業務範圍覆蓋英國、歐洲、香港及中國。McCabe博士個人或通過其他關連企業於印度、加拿大及澳洲亦擁有房地產權益。

McCabe博士亦為英國皇家特許測量師學會及英國特許仲裁員協會會員。於二零一零年七月，McCabe博士獲英國謝菲爾德大學授予榮譽文學博士學位。

McCABE Kevin Charles 博士之替任董事

譚謙女士，47歲

譚女士於二零零三年十二月加入本集團，於二零零九年八月二十五日獲委任為McCabe Kevin Charles博士之替任董事。彼亦曾擔任本集團旗下多間附屬公司的董事。彼於二零零一年加入思嘉伯集團，於英國參與多個物業發展及投資項目。於二零零三年，彼負責發展思嘉伯集團於中國及香港的房地產業務，自此以後，彼開始與多間中國房地產開發商開展合資交易，首個合作對象是萊蒙鵬源集團有限公司(「**萊蒙鵬源集團有限公司**」)。譚女士於物業投資及物業管理領域擁有逾十年經驗。彼最初於英國從事進出口及批發業務，亦曾在英國涉足超市、物業及大型餐飲等多種業務。彼於一九九九年聯合創立杰能特集團(一間足球推廣中介機構)，該公司已為多名中國足球運動員提供海外參賽機會。此外，彼為首位由國際足球聯合會(國際足聯)獲得足球經紀人執照的亞洲女性。彼積極投身於中國及歐洲的足球推廣代理業務。譚女士於一九九一年獲得英國謝菲爾德大學的工商管理碩士學位。

鑒於McCabe Kevin Charles博士居住於香港境外且並不常駐香港，譚謙女士獲委任為McCabe博士之替任董事，以協助其行使董事之職能及履行董事之信託責任及義務。

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas 先生，69歲

獨立非執行董事

Brooke先生於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為復地(集團)股份有限公司(一間於聯交所上市的公司)之獨立非執行董事、VinaLand Limited(於倫敦證券交易所上市)之主席及非執行董事。彼為中華匯地產有限公司(曾於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之前非執行董事。Brooke先生乃一間專門從事房地產諮詢業務公司Professional Property Services Ltd.的主席。該公司位於香港，主要在亞太地區向客戶提供選定範圍的諮詢服務。彼為太平紳士、香港城市規劃委員會之前成員、都會規劃小組委員會的前副主席及香港房屋委員會的前成員。彼亦為香港海濱事務委員會主席、創新及科技督導委員會及推動使用電動車輛督導委員會成員。彼為英國皇家特許測量師學會的前主席。Brooke先生於一九九九年被授予銅紫荊星章。彼為國際評估準則委員會的理事，亦為香港科技園公司主席。彼為美國建築師協會的名譽會員、香港大學及重慶大學的名譽教授，以及英國雷丁大學(University of Reading)房地產管理學院的榮譽研究員。於二零零四年，Brooke先生被授予倫敦市榮譽市民稱號。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員。Brooke先生於一九六三年畢業於倫敦大學，獲得房地產管理學士學位。

鄭毓和 先生，50歲

獨立非執行董事

鄭先生於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。鄭先生於一九八四年在倫敦的羅兵咸永道(前稱Coopers and Lybrand)任職，並於一九八九年在多倫多瑞士銀行(前稱瑞士銀行集團)任職。彼亦為Centurion Corporate Finance Limited之聯合創始人。於一九九九年，彼成為鄭毓和會計師行之獨資經營者。鄭先生於一九八四年獲得倫敦政治經濟學院之會計及財務學(經濟)理學碩士學位，及於一九八三年獲得肯特大學之會計學(榮譽)文學士學位。鄭先生目前為加拿大安大略省特許會計師公會會員。彼亦為英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員，並為一名香港執業會計師。

董事及高級管理層履歷

下表載列鄭先生於多間香港上市公司擔任董事職務的情況：

上市公司名稱	職務
21控股有限公司	執行董事
創興銀行有限公司	獨立非執行董事
卜蜂蓮花有限公司 (前稱正大集團國際有限公司)	獨立非執行董事
中糧包裝控股有限公司	獨立非執行董事
資本策略地產有限公司 (前稱資本策略投資有限公司)	獨立非執行董事
金榜集團控股有限公司	獨立非執行董事
香港建設(控股)有限公司	獨立非執行董事
意馬國際控股有限公司	獨立非執行董事
南華置地有限公司	獨立非執行董事
鎮科集團控股有限公司 (前稱華基電腦科技有限公司)	前任獨立非執行董事、非執行董事及副主席 (二零零五年五月至二零零八年八月)

吳泗宗教授，59歲

獨立非執行董事

吳教授於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。自一九九七年起至今，彼一直為同濟大學教授、博士生導師以及經濟管理學院黨委書記及副院長。吳教授為上海市市場學會副主席，以及中國市場學會的常務理事。吳教授主要教授經濟學及國際貿易課程。其主要研究領域為商業管理、市場營銷及國際貿易。於一九九四年到一九九七年期間，彼擔任江西財經大學國際經貿學院事務委員會主席。於二零零一年到二零零八年期間，吳教授發表多篇論文，涉及其專業領域的眾多研究項目。於二零零零年到二零零七年期間，彼亦出版多本市場營銷、商業及貿易領域的書籍。吳教授於一九八二年獲得江西財經大學的經濟學士學位。於一九九五年，彼取得上海財經大學經濟碩士學位。

於最後實際可行日期，除本年報「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節所披露者外，董事概無於本公司股份或相關股份擁有任何證券及期貨條例第XV部所定義之權益或淡倉。

除上文所披露者外，並無其他董事資料須根據上市規則第13.51(2)條作出披露，亦無其他事宜須股東垂注。

高級管理人員

林戰先生，40歲

首席財務官

林戰先生於二零一零年五月一日加入本集團擔任首席財務官。於加入本集團之前，林先生於二零零八年九月至二零一零年四月期間擔任綠城中國控股有限公司(一間於聯交所上市的公司)之首席財務官、公司秘書及合資格會計師。於二零零八年九月之前，林先生任職於多間國際投資銀行及投資公司，並於審計及股票研究領域擁有超過十年的經驗。林先生於一九九二年五月在香港中文大學完成工商管理學士學位課程，並於一九九六年八月在倫敦政治經濟學院取得會計與金融碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員。

陳風揚先生，46歲

高級副總裁

陳先生於二零零六年二月加入本集團，並於二零一零年十月十五日獲委任為本公司之高級副總裁。彼擔任本集團旗下數間附屬公司之董事。陳先生負責主管營運管理部門及監督本集團所有建築相關事務。於二零零三年，彼由中國寶安集團股份有限公司之總裁助理獲提升為副總裁，主要負責監督中國寶安集團的附屬公司於物業方面之營運。於中國寶安集團任職期間，彼亦曾擔任多個其他管理職位。其中包括自二零零二年起擔任湖北紅蓮湖旅遊度假區開發有限公司之董事以及自二零零四年起擔任深圳恒安房地產開發有限公司董事長。陳先生於一九八九年畢業於武漢工業大學，持有結構工程碩士學位。

范成東先生，45歲

高級副總裁

范先生於二零零九年三月加入本集團並於二零一零年十月十五日獲委任為本公司之高級副總裁。彼負責主管設計管理部門及成本管理部門。一九九七年至二零零九年，彼就職於金地(集團)股份有限公司，分別出任上海及寧波分公司的副經理及總經理。范先生於一九九七年取得同濟大學建築學碩士學位。

羅文俊先生，54歲

副總裁

羅先生於二零零六年五月加入本集團，並於二零零九年六月十八日獲委任為本公司之副總裁，負責監督及管理本集團於常州的物業項目。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。於二零零六年至二零零九年間，羅先生出任本集團上海項目及其他兩間附屬公司之總經理。在加入本集團之前，羅先生於物業開發及商業管理方面積累了豐富的經驗。羅先生於一九八五年在上海市閘北區人民政府財貿辦公室擔任部門副科長。此後，彼於一九八七年出任上海市新新百貨公司總經理，並於一九九二年出任上海市閘北區人民政府財貿辦公室副主管。此外，彼亦曾先後擔任多項管理職務，包括於一九九六年出任上海心族農工商總公司副總經理，於一九九六年出任上海明天廣場有限公司總經理以及於二零零二年至二零零六年期間出任上海不夜城股份有限公司董事及執行副總經理。羅先生於一九八六年於上海電視大學就讀工商管理課程。

董事及高級管理層履歷

吳志群先生，42歲

副總裁

吳先生於二零零四年一月加入本集團，於二零零四年一月二十九日獲委任為本公司之副總裁。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。吳先生於二零零九年三月獲委任為深圳深國投房地產開發有限公司的總經理。於二零零四年至二零零九年期間，彼主要負責建築及設計相關事務。彼於建築領域工作十餘年，擁有豐富的建築設計經驗。彼於一九九一年於深圳市建築設計研究總院有限公司(前稱為深圳市建築設計院一院)開始其職業生涯。於一九九五年，彼擔任深圳市清華苑建築設計有限公司(前稱為清華大學建築設計研究院深圳分院)副所長。於二零零零年五月至二零零四年一月，彼於萬科企業股份有限公司擔任規劃及設計部之總建築師。吳先生為國家註冊建築師，於一九九一年畢業於清華大學，取得工程學士學位。

張鵬力先生，43歲

副總裁

張先生於二零零八年三月加入本集團，並於二零一零年十月十五日獲委任為本公司之副總裁。於獲委任為本公司副總裁之前，彼擔任本集團附屬公司深圳市水榭花都房地產有限公司的總經理。張先生專注於房地產項目管理。於加入本集團前，張先生於一九九五年六月至二零零四年三月期間於深圳賽格高技術投資股份有限公司擔任房地產部門經理。此後，彼亦曾於二零零四年三月至二零零八年二月期間在萬達集團任職，並於二零零六年十一月至二零零八年二月期間擔任無錫萬達商業廣場投資有限公司總經理。

公司秘書

陸寶珍女士，41歲

公司秘書

陸女士於二零零七年加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司之公司秘書，負責本公司於香港的秘書及會計事務。彼曾任職於眾多香港及海外的上市公司，於公司秘書事務、會計及財務管理方面擁有豐富的經驗。在加入本集團之前，陸女士為中國水務集團有限公司(其於聯交所上市)的首席會計師。彼亦曾為德國上市公司海德堡水泥集團旗下附屬公司S.A. Cimenteries CBR的首席會計師。陸女士於二零零七年十二月取得香港理工大學企業財務學碩士學位。此外，陸女士亦為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會之資深會員。

董事報告書

董事謹此提呈其首份年度報告及本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

企業重組及首次公開發售

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三,經綜合及修訂)於二零零九年八月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一零年十二月三日完成以為籌備本公司股份於聯交所上市而理順本集團架構的集團重組,本公司成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日的招股章程(「招股章程」)。本公司股份於二零一一年三月二十三日(「上市日期」)在聯交所主板上市。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團是中國的房地產物業開發商,主要於中國長江三角洲及珠江三角洲地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及高檔住宅物業的發展及銷售。附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註14。年內,本集團的主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日期的事務狀況載於本年報第72至284頁的財務報表。董事會不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零零九年:無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年五月二十四日至二零一一年五月二十六日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席於二零一一年五月二十六日舉行的本公司應屆股東週年大會並於會上投票,所有股份過戶文件連同相關股票,最遲必須於二零一一年五月二十三日下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

董事報告書

本公司首次公開發售的所得款項用途

本公司股份自二零一一年三月二十三日起於聯交所主板上市。根據本公司首次公開發售發行新股份所得的所得款項淨額約達1,419,000,000港元(扣減包銷費用及本公司應付首次公開發售開支後)。該等所得款項淨額已按下列用途使用：

	集資金額 (百萬港元)	於本報告日期 已動用金額 (百萬港元)
收購新項目以在中國發展的付款	1,277	-
一般企業及營運資金用途	142	-
	1,419	-

董事擬按招股章程所載方式運用所得款項淨額。

財務資料概要

本集團於過去四個財政年度的已刊發業績以及資產及負債概要(摘錄自招股章程)載於本年報第141至288頁。本概要並不組成經審核財務報表的一部分。

物業及設備及投資物業

本集團於年內的物業及設備及投資物業變動詳情分別載於財務報表附註13。本集團的主要投資物業進一步詳情載於第160頁。

待售發展中物業

本集團於年內的待售發展中物業詳情載於財務報表附註17。本集團的主要發展中物業進一步詳情載於第148頁。

待售已竣工物業

本集團於年內的待售已竣工物業詳情載於財務報表附註17。本集團的主要持作銷售竣工物業進一步詳情載於第148頁。

持作發展以供出售之租賃土地

本集團於年內的持作發展以供出售之租賃土地詳情載於財務報表附註17。本集團的主要持作發展以供出售之租賃物業的進一步詳情載於第149頁。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註24。

優先購買權

本公司的章程細則或開曼群島法例並無關於優先購買權的規定，致令本公司必須首先按比例向現有股東發售新股份。

稅項減免

本公司並不知悉有任何股東因持有本公司證券而獲得任何稅項減免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

由於本公司股份於二零一一年三月二十三日於聯交所上市，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註24及綜合權益變動表。

可供分派儲備

本公司的儲備指累計虧損，於二零一零年十二月三十一日約為33,800,000港元(二零零九年：累計虧損約為3,300,000港元)。根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)，本公司的股份溢價可作為分派或股息向股東支付，但須受限於其組織章程大綱及細則規定，並於緊隨分派股息後，本公司須有能力於日常業務過程中支付到期的債務。根據本公司的章程細則，派息須以本公司的保留溢利或其他儲備(包括股份溢價及繳入盈餘)支付。

銀行借款

本集團於二零一零年十二月三十一日的銀行借款詳情載於財務報表附註22。

董事報告書

慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款達7,102,000港元(二零零九年：7,953,000港元)。

主要客戶及供應商

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶的銷售額佔本集團年度收入9%，而其中最大客戶的銷售額則佔本集團年度收入3%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商的採購額佔本集團年度採購總額17%，而其中最大供應商的採購額則佔本集團年度採購額5%。

概無本公司董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東(就董事所知，於本公司已發行股本中擁有超過5%權益)於本集團任何五大客戶及供應商擁有任何權益。

董事

於年內及截至本報告日期的董事如下：

	委任日期
執行董事	
黃俊康先生	二零零九年八月二十五日
李志正先生	二零零九年八月二十五日
李艷洁女士	二零零九年八月二十五日
李世佳先生	二零零九年八月二十五日
非執行董事	
McCabe Kevin Charles 博士	二零零九年八月二十五日
McCabe Kevin Charles 博士的替任董事	
譚謙女士	二零零九年八月二十五日
獨立非執行董事	
Brooke Charles Nicholas 先生	二零一零年十一月三十日
鄭毓和先生	二零一零年十一月三十日
吳泗宗教授	二零一零年十一月三十日

根據本公司組織章程細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會輪席退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或委任以來任期最長的董事，倘多名董事乃於同日獲選連任，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

根據本公司章程細則第84(1)條，黃俊康先生、李志正先生及李世佳先生將於本公司應屆股東週年大會退任及符合資格膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身分所發出之年度確認。本公司認為於本年報日期，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層履歷詳情載於本年報第187至194頁。

董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零一零年十二月一日起初步為期三年，於該期限屆滿後，該服務合約將告失效及屆滿。該服務合約亦可根據合約所載的條文由任何一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已獲本公司委任，初步為期三年，由二零一零年十二月一日開始至任期屆滿止，屆時委任應告失效及屆滿。委任亦可由任何一方以不少於三個月事先書面通知另一方予以終止。

擬在本公司應屆股東週年大會膺選連任的董事概無訂立任何本集團不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲得股東批准。其他酬金由本公司董事會經參考董事的職務、責任及表現、本集團業績以及市況變動釐定。

董事於合約的權益

除本年報「持續關連交易」一節及財務報表附註28所披露者外，各董事概無在回顧年度末或回顧年度內任何時間存續而由本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立且與本集團業務有重大關係的任何合約中擁有直接或間接的重大權益。

董事報告書

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於上市日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所置存的登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	證券 數目及類別 (附註1)	佔已發行 股份百分比 (%)
黃俊康先生(「黃先生」)(附註2)	信託創立人	631,048,000股股份(L)	63.10
McCabe Kevin Charles 博士 (「McCabe 博士」)(附註3)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
譚謙女士(附註4)	實益擁有人	1,166,667股股份(L)	0.12

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的631,048,000股股份中擁有權益。
- (3) Sheffield United Realty B.V.(「Sheffield United Realty」)透過McCabe博士於Scarborough UK(Sheffield United Realty的一間間接控股公司)的權益，慣常按McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。
- (4) 譚謙女士擁有的股份好倉包括根據本公司於二零一零年十二月二日採納的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)獲本公司授出的1,166,667份購股權，該等購股權於上市日期尚未獲行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團的 證券數目及類別 (附註1)	佔相聯法團 權益的百分比 (%)
黃先生(附註2)	Chance Again	信託創立人	100股普通股(L)	100
黃先生(附註2)	萊蒙鵬源集團有限公司	信託創立人	9,999,901股普通股(L)	99.999
黃先生	萊蒙鵬源集團有限公司	實益擁有人	99股普通股(L)	0.001
黃先生(附註2)	萊蒙集團有限公司 (「Original TSI」)	信託創立人	100,000股普通股(L)	85
McCabe博士(附註3)	Original TSI	受控法團權益	17,647股普通股(L)	15

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司有關相聯法團股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份及分別於萊蒙鵬源集團有限公司及Original TSI(均為Chance Again的附屬公司)的9,999,901股股份及100,000股股份中擁有權益。
- (3) Sheffield United Realty 透過McCabe博士於Scarborough UK(Sheffield United Realty的一間間接控股公司)的權益，慣常按McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty所持有Original TSI(Chance Again的一間附屬公司)的17,647股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於上市日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所置存的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事收購股份或債券的權利

除本年報所披露者外，董事或其各自的配偶或未成年子女概無於年內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事或其各自的配偶或未成年子女可取得任何其他法人團體之該等權利。

董事報告書

董事於競爭業務的權益

於回顧年度內及截至本年報日期，除招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係」一節所披露者外，按上市規則所界定，概無董事被視作於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

購股權計劃

本公司有兩項購股權計劃，即首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃，分別於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日採納。

(a) 首次公開發售前購股權計劃

(i) 首次公開發售前購股權計劃的目的及參與人士

本公司已於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃，旨在肯定及承認其若干僱員或本集團擁有權益的公司（「被投資實體」）（不包括本集團附屬公司）之僱員曾經或可能對本集團作出的貢獻。

(ii) 實施

於二零一零年十二月三日，已根據首次公開發售前購股權計劃向本集團及一間被投資實體的94名僱員（「入選承授人」）及本集團四名其他僱員授出認購合計34,371,667股股份的購股權。自二零一一年一月一日及於本報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃向本集團該四名其他僱員（其中一人因曾擔任本集團相關成員的董事職務而為本公司的關連人士）授出認購合計1,366,666股股份的購股權已告失效，並由於彼等已終止與本集團的僱傭關係而無法再獲行使。於本年報日期，我們根據首次公開發售前購股權計劃向94名入選承授人授出之仍未行使的購股權（「首次公開發售前購股權」），可認購合共33,005,001股股份。根據首次公開發售前購股權計劃授出並於回顧年度末仍未行使的購股權的進一步詳情載於財務報表附註23(a)。

首次公開發售前購股權轉交予Great Canyon Investment Limited（一間根據購股權信託於英屬處女群島註冊成立的特別目的公司）。於首次公開發售前購股權根據首次公開發售前購股權計劃及構成購股權信託之文據的條款及條件歸屬之前，Great Canyon Investment Limited將以入選承授人為受益人的信託形式持有該等首次公開發售前購股權。就實施首次公開發售前購股權計劃而言，購股權信託以入選承授人為受益人於二零一零年十二月三日成立，並由滙豐國際信託有限公司（「滙豐國際信託」）作為該信託的受託人。

所有首次公開發售前購股權乃按各入選承授人支付1.00港元代價授出。於上市日期或之後，將不會根據首次公開發售前購股權計劃授出進一步購股權。

(iii) 首次公開發售前購股權的歸屬

- 在受適用法律及法規以及下段規限的情況下，首次公開發售前購股權將須於上市日期或之後獲行使及將存在自上市日期起計為期三年的歸屬期。於該期間內，授予入選承授人的全部首次公開發售前購股權將於上市日期的第一個及第二個週年日各歸屬30%，而授予該入選承授人之全部首次公開發售前購股權的40%將於上市日期的第三個週年日歸屬。
- 除上段所述者外，除非與相關入選承授人的僱傭合同(及／或提出授予邀約之書面文件)另有規定以外，倘入選承授人於上市日期與本集團或一間被投資實體的僱傭關係未滿一年，則向其授出的任何首次公開發售前購股權的歸屬期須為自該入選承授人入職日之首個週年日起計的三年期間。於該期間內，授予該入選承授人的全部首次公開發售前購股權將於其入職日的第二個及第三個週年日各歸屬30%，而授予該入選承授人之全部首次公開發售前購股權的40%將於入職日的第四個週年日歸屬。
- 倘入選承授人的表現評定連續兩年被評為最差等，則入選承授人的歸屬日將延後一年。儘管歸屬日延後，但歸屬期將仍然為自上市日期起計或(視情況而定)入職日之首個週年日起計的三年期間。倘若授予入選承授人的任何首次公開發售前購股權於歸屬期屆滿時未予歸屬，則其應即時視為已被該入選承授人放棄。
- 首次公開發售前購股權或為可予行使之期間將由董事會成立及授權的委員會(「諮詢委員會」)通知各入選承授人，且自首次公開發售前購股權被視為根據首次公開發售前購股權計劃所規定的形式授予日期起計不超過十年。

(iv) 首次公開發售前購股權行使價

於行使任何首次公開發售前購股權時應付行使價固定為每股2.492港元，惟須就首次公開發售前購股權項下所擬的形式作出任何調整。

(v) 首次公開發售前購股權計劃其他重大條款

首次公開發售前購股權計劃之條款與首次公開發售後購股權計劃之條款相若，惟以下重要條款除外：

- 首次公開發售前購股權計劃並不以本公司股份上市為先決條件，且並不受限於任何其他條件；
- 並無包含與授予關連人士(定義見上市規則)購股權有關的條款；及

董事報告書

- 諮詢委員會僅可自二零一零年十二月二日起計及於上市日期前的一個期間內的某個營業日(定義見上市規則)的任何時間根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權(惟首次公開發售前購股權計劃項下已經授出之可認購合共34,371,667股股份的購股權(其中仍有33,005,001份購股權於本報告日期尚未行使)除外)·因此·首次公開發售前購股權計劃並不包括有關按上市規則第17.03(3)條附註一規定「重新釐定」10%上限或就授出超過10%上限的購股權徵求另行批准的條款·亦無限制因首次公開發售前購股權計劃任何參與者在任何12個月期間內行使獲授的購股權而已發行或將予發行股份數目不得超逾上市規則第17.03(4)條附註所規定的已發行股份1%的條款。

(b) 首次公開發售後購股權計劃

(i) 首次公開發售後購股權計劃的目的

本公司已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃·旨在肯定及承認合資格人士(按下文第(ii)所定義)對本集團已作出或可能作出的貢獻。

(ii) 首次公開發售後購股權計劃的參與人士

董事會可酌情向以下人士授出購股權:(i)本集團或本集團於其中持有權益的公司或該等公司的附屬公司(「**聯屬公司**」)的任何董事、僱員、諮詢人、專業人士、客戶、供應商、代理商、合夥人、顧問或承包商;或(ii)任何信託或任何全權信託的受託人,而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬公司的任何董事、僱員、諮詢人、專業人士、客戶、供應商、代理商、合夥人或顧問;或(iii)本集團或聯屬公司任何董事、僱員、諮詢人、專業人士、客戶、供應商、代理商、合夥人、顧問或承包商實益全資擁有的公司(「**合資格人士**」)。

(iii) 股份認購價

根據首次公開發售後購股權計劃任何股份認購價將為由董事會釐定及通知各承授人之價格·惟不得低於以下各項之最高者(i)相關購股權授出日期(須為營業日(定義見上市規則))聯交所每日報價表所列之股份收市價;(ii)於緊接相關購股權授出日期前五個營業日(定義見上市規則)聯交所每日報價表所列之股份平均收市價之金額;及(iii)股份面值。認購價亦受限於首次公開發售後購股權計劃項下所述情況作出的任何調整。

(iv) 股份數目上限

根據首次公開發售後購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出股份或其他證券的購股權或類似權利的其他計劃可能授出的購股權而發行的股份最大數目·合共不得超過上市日期本公司已發行股本的10%·即100,000,000股股份。

因根據首次公開發售後購股權計劃及任何涉及發行或授出購股權或其他有關股份或其他證券的類似權利的其他計劃所授出的所有尚未行使及仍可行使的購股權獲行使而本公司可能發行的股份最高數目·合共不得超過不時已發行股份的30%。

(v) *各合資格人士獲賦權上限*

倘全面行使購股權會導致合資格人士在截至有關新授出日期(包括當日)止12個月內，因根據首次公開發售後購股權計劃已授出或將授出之購股權(包括已行使、已撤銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數超出本公司於有關新授出當日的已發行股本的1%，則不可向該位合資格人士授出購股權。進一步授出超出該上限的任何購股權，須符合上市規則的若干規定。

向任何董事、高級行政人員(上市規則所定義者)或主要股東(上市規則所定義者)或任何彼等各自的聯繫人士(上市規則所定義者)授出任何購股權必須獲本公司獨立非執行董事批准(但就各方面而言，不包括作為建議承授人的任何獨立非執行董事)。

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自相關聯繫人士授出任何購股權，將引致於截至及包括該授出日期止12個月期間，因彼行使根據已獲授或將予獲授之購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)已發行及將予發行之股份總數：

(a) 合共佔超過已發行股份之0.1%；及

(b) 總價值超過5,000,000港元(以各授出日期股份之收市價為基準)，

該等進一步授予購股權必須獲股東批准。

(vi) *購股權行使時間*

根據首次公開發售後購股權計劃所載若干限制規定，可於適用購股權期間(即授出購股權當日起計十年內)隨時根據首次公開發售後購股權計劃條款及授出購股權的有關條款行使購股權。

(vii) *接納購股權要約付款*

合資格人士於接納授予之購股權時應付本公司1港元作為獲授予購股權的代價。授予購股權的要約可於授出日期起計的21個營業日內予以接納。

(viii) *首次公開發售後購股權計劃的剩餘期限*

首次公開發售後購股權計劃的有效期限為自首次公開發售後購股權計劃生效日期(即二零一一年三月二十二日)起計十年，於該十年期限屆滿後，將不會發行進一步購股權，惟行使根據計劃之前授予的任何購股權或計劃條文可能規定之情況下，計劃的條文將繼續有效及具效力。

(ix) *首次公開發售後購股權計劃的目前狀況*

自首次公開發售後購股權計劃生效以來，概無根據計劃授出購股權。

股份獎勵計劃

(i) 股份獎勵計劃的目的及參與人士

本公司已於二零一零年十二月二日採納股份獎勵計劃，旨在肯定及承認若干其僱員或被投資實體之僱員（特別是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員）所作出的貢獻以及令其利益與股東的利益一致。

(ii) 實施

根據股份獎勵計劃，總計35名本集團及被投資實體的僱員（「入選僱員」）獲獎勵6,452,000股股份（於資本化發行後）（按招股章程所定義）（「獎勵股份」）。概無向董事發行任何獎勵股份。於二零一零年十二月三日，2,024股股份由Chance Again向入選僱員授出及轉讓，並立即轉交予Marble World Holdings Limited（「Marble World」）（一間根據股份獎勵信託於英屬處女群島註冊成立的特別目的公司）。於獎勵股份根據股份獎勵計劃及構成股份獎勵信託之文據的條款及條件歸屬之前，Marble World將以入選僱員為受益人的信託形式持有該等股份並將持有根據資本化發行向其進一步發行的股份。就實施股份獎勵計劃而言，股份獎勵信託以入選僱員為受益人於二零一零年十二月三日成立，並由滙豐國際信託作為該信託的受託人。

於本報告日期，一名入選僱員已終止與本集團的僱傭關係。因此，彼獲授的合計80,000股獎勵股份（於資本化發行後）已被視為由彼放棄，該等獎勵股份將由諮詢委員會酌情重新分配。

(iii) 獎勵股份的歸屬

- 於獎勵股份歸屬之前，入選僱員不得享有該等未歸屬的獎勵股份所附帶的任何權利，包括（但不限於）投票權、享有股息或其他分派的權利。
- 在受下段及獎勵股份計劃的條款規限的情況下，向入選僱員授出獎勵股份將存在自獎勵股份授出之相關日期（「獎勵日」）起計為期三年的歸屬期。於該期間內，授予上述入選僱員的全部獎勵股份將於獎勵日的第一個及第二個週年日各歸屬30%，而授予該入選僱員之全部獎勵股份的40%將於獎勵日的第三個週年日歸屬。
- 除非與相關入選僱員的僱傭合同另有規定以外，倘入選僱員於獎勵日與本集團或一間被投資實體的僱傭關係未滿一年，則向其授出的任何獎勵股份的歸屬期須為自該入選僱員入職日之首個週年日起計的三年期間。於該期間內，授予該入選僱員的全部獎勵股份將於其入職日的第二個及第三個週年日各歸屬30%，而授予該入選僱員之全部獎勵股份的40%將於入職日的第四個週年日歸屬。
- 倘入選僱員的表現評定連續兩年被評為最差等，則歸屬日將延後一年。

- 儘管歸屬日延後，但歸屬期將仍然為自獎勵日起計或(視情況而定)入職日之首個週年日起計的三年期間。倘若授予入選僱員的任何獎勵股份於歸屬期屆滿時未予歸屬，則其應即時視為已被該入選僱員放棄。
- 獎勵股份將以零代價歸屬予各入選僱員。
- 於獎勵股份歸屬時，獎勵股份連同自獎勵日至歸屬日(包括首尾兩日)期間所有相關獎勵股份附帶的股息及其他分派，以及所有該等獎勵股份於歸屬時或歸屬後所擁有的權利及利益均將一同歸屬有關的入選僱員。

股份獎勵計劃進一步詳情於財務報表附註23(b)披露。

重大合約

除本年報「持續關連交易」一節及財務報表附註28所披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東概無訂立任何重大合約。

本公司或其任何附屬公司的控股股東概無就向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

董事報告書

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於上市日期，本公司董事或主要行政人員以外的人士在本公司的股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉如下：

名稱	身份	證券數目及類別(附註1)	佔已發行股份概約百分比(%)
Chance Again(附註2)	實益擁有人	631,048,000股股份(L)	63.10
滙豐國際信託(附註2)	信託的受託人	631,048,000股股份(L)	63.10
BVI Co(附註2)	受控法團權益	631,048,000股股份(L)	63.10
廖彩蓮女士 (「廖女士」)(附註2及3)	配偶權益	631,048,000股股份(L)	63.10
Sheffield United Realty(附註4)	實益擁有人	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough International Holdings B.V.(附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Property Company Limited(附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Group Holdings Limited(附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Group Limited(附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough UK(附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Sandra McCabe夫人 (「McCabe夫人」)(附註5)	配偶權益	112,500,000股股份(L)	11.25
麥格理集團有限公司	其他	37,500,000股股份(L) (附註6)	3.75
		25,000,000股股份(S) (附註7)	2.50
麥格理集團有限公司	受控法團權益	14,320,000股股份(L)	1.43
Crown Investments Ltd.	實益擁有人	50,000,000股股份(L)	5.00

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份之好倉，「S」指有關人士於本公司股份之淡倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的631,048,000股股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益的631,048,000股股份中擁有權益。
- (4) Sheffield United Realty為Scarborough International Holdings B.V.的一間全資附屬公司，而Scarborough International Holdings B.V.為Scarborough Property Company Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Property Company Limited為Scarborough Group Holdings Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Group Holdings Limited為Scarborough Group Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Group Limited則為Scarborough UK的一間全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Group Holdings Limited、Scarborough Group Limited及Scarborough UK均被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。
- (5) 由於McCabe博士持有Sheffield United Realty的間接控股公司Scarborough UK的權益，Sheffield United Realty通常根據McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。McCabe夫人為McCabe博士的配偶。根據證券及期貨條例，McCabe夫人被視為於McCabe博士擁有權益的112,500,000股股份中擁有權益。
- (6) 本公司已向麥格理資本證券股份有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及野村國際(香港)有限公司(作為聯席賬簿管理人，代表國際包銷商(定義見招股章程))授出超額配股權(定義見招股章程)，據此，本公司可能須於截至二零一一年四月十五日止的穩定期間發行最多合共37,500,000股額外股份以補足國際發售(定義見招股章程)的超額配發。超額配股權於二零一一年四月十五日獲部分行使。
- (7) Chance Again已根據其與麥格理資本證券股份有限公司之間於二零一一年三月十六日訂立的一項股票借貸協議向麥格理資本證券股份有限公司借出25,000,000股股份。

除上文所披露者外，於上市日期，除本公司董事或主要行政人員外，並無任何人士在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

董事報告書

持續關連交易

下列持續關連交易均獲豁免上市規則第14A章所規定之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定：

(a) 授權本公司使用物業

關連人士

福塞斯香港有限公司(「福塞斯」)為本公司的主要股東Sheffield United Realty的一間聯營公司，因此乃本公司之關連人士。

交易

根據福塞斯及萊蒙鵬源集團有限公司於二零零七年三月三十一日訂立之許可協議(「原許可協議」)，福塞斯同意授權萊蒙鵬源集團有限公司使用地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3318室之物業(「3318辦公室物業」)，期限為二零零七年四月一日至二零一一年三月三十一日。

由於本集團擬繼續使用3318辦公室物業及部分鄰近物業，即香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3328室的25號房間(「3328辦公室物業」)，因此本公司於二零一零年二月十一日按與原許可協議大致相同之條款與福塞斯訂立一項新的許可協議(「許可協議」)，據此本集團已獲授權使用3318辦公室物業及3328辦公室物業，期限為自二零一零年二月一日起至二零一一年三月三十一日。同日，萊蒙鵬源集團有限公司與福塞斯訂立協議終止原許可協議，自許可協議生效日期開始生效。

定價

根據許可協議，本公司應於許可協議期限內每月向福塞斯支付89,500港元之費用(包括管理費及政府稅費)。

二零一零年交易額

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已根據許可協議就使用其項下的許可物業支付的年度費用達984,500港元。

上市規則之規定

由於各項適用的年度百分比(盈利比率除外)預期低於0.1%，因此根據許可協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，惟根據上市規則第14A.33(3)條獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)許可協議項下之應付費用乃經協議訂約方公平磋商，並參考原許可協議項下之每月費用以及類似辦公室物業之現行每月許可費用而釐定；(ii)許可協議乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立；及(iii)許可協議之條款屬公平合理並符合股東整體利益。

(b) 向本集團提供之財務援助

關連人士

Original TSI分別由Chance Again及Sheffield United Realty持有85%及15%。Original TSI為Chance Again(本公司控股股東)之聯繫人，故為本公司之關連人士。

交易

於二零零九年三月，常州萊蒙都會置業有限公司(「常州萊蒙」)獲一間金融機構授予一筆金額不超過人民幣300,000,000元的貸款(「常州貸款」)，期限自二零零九年四月十五日起至二零一一年四月十四日止。常州貸款由(其中包括)Original TSI提供的一項企業擔保(「Original TSI擔保」)作為抵押。

根據Original TSI於二零零九年三月二十五日提供之擔保函，Original TSI已同意就本金為人民幣300,000,000元的常州貸款連同所有相關利息、罰金、複利、損失及與收回常州貸款及強制執行Original TSI擔保有關的任何開支，向該金融機構提供Original TSI擔保。提供Original TSI擔保旨在令常州萊蒙獲得常州貸款以用作其一般營運資金。

上市規則之規定

由於Original TSI擔保乃由Original TSI以本集團為受益人按一般商業條款提供，當中並無抵押本集團任何資產，故Original TSI擔保構成本公司之持續關連交易，且根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，Original TSI擔保的條款乃經公平磋商後訂立，且Original TSI擔保乃由Original TSI以本集團為受益人按一般商業條款提供，當中並無抵押本集團任何資產。董事(包括獨立非執行董事)認為，Original TSI擔保屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

遵守不競爭承諾

為使本集團免於潛在競爭，黃先生與本公司訂立一項不競爭契據(「不競爭契據」)，據此彼向本公司(為本公司及本集團其他成員公司利益)闡述、保證及承諾(其中包括)，在沒有經過本集團的情況下，彼及其任何聯繫人士目前並無直接或間接擁有、參與或從事，或者可能擁有、參與或從事任何現時或將會直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務。不競爭契據詳情載於招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係」一節「黃先生之不競爭承諾」一段。

本公司已收到黃先生就彼遵守不競爭契據條款作出的年度確認。

董事報告書

為確保黃先生遵守不競爭契據及管理任何來自控股股東及思嘉伯集團(即Scarborough UK及其附屬公司)業務的潛在利益衝突及保障股東權益，本公司已採納以下的企業管治措施：

- (a) 獨立非執行董事將每年根據黃先生之不競爭契據檢討其遵守承諾的情況；
- (b) 黃先生將按本公司要求，提供本公司獨立非執行董事對黃先生遵守不競爭承諾情況進行年度檢討所需之一切資料如：(i)有關彼或彼的任何聯繫人士可能識別出的業務商機的資料，包括項目名稱、投資額及地理位置；及(ii)有關彼或彼之任何聯繫人於年內從事的任何物業開發的資料，或作出一項否定性確認(如適用)；
- (c) 本公司將於本公司年報或以向公眾發佈公告的形式披露本公司獨立非執行董事審查有關以下事宜的決定：(i)黃先生遵守及執行其不競爭承諾；(ii)於本集團獲介紹一項商機時行使優先權，及／或(iii)於違反不競爭承諾時作出強制執行的任何決定；
- (d) 黃先生將於本公司年報中就遵守其不競爭承諾作出年度聲明，並確保披露彼遵守及執行不競爭承諾的詳情符合上市規則附錄二十三所載企業管治報告中的自願披露原則；
- (e) 於存在任何實際或潛在利益衝突時，黃先生須放棄於任何股東及／或董事會會議上投票；
- (f) 董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組合均衡，令董事會具備有效地作出獨立判斷的穩固基礎。由於獨立非執行董事具備不同專業領域的知識，董事相信獨立非執行董事具備必要才能及專業知識，在本集團、控股股東及思嘉伯集團之間出現利益衝突時能作出及行使獨立判斷；
- (g) 當出現潛在利益衝突時，即當董事於一間將與本集團訂立協議的公司中擁有權益時，在有關交易中擁有權益的董事將不出席相關的董事會會議，將不會參與董事會商議，並於董事會會議上就有關決議放棄投票，在相關董事會會議上亦不計入法定人數之內；
- (h) 當出現潛在利益衝突時，本公司控股股東及思嘉伯集團(視情況而定)將在本公司股東大會上就有關決議案放棄投票；及
- (i) 由於本集團擁有自己的公司秘書、授權代表及行政人員，因此在行政上獨立於控股股東及思嘉伯集團。

董事認為以上企業管治措施足以管理控股股東、思嘉伯集團及彼等之聯繫人士以及本集團之間的任何潛在利益衝突以及保護股東(尤其是少數股東)的權益。

報告期後事項

本集團於報告期後的重要事項詳情載於財務報表附註29。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知的範圍內，本公司於本年報刊發前最後實際可行日期已維持上市規則所規定的公眾持股量。

核數師

畢馬威會計師事務所將於本公司應屆股東週年大會退任，屆時將提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

謹代表董事會
萊蒙國際集團有限公司

主席
黃俊康

香港
二零一一年三月三十日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

致萊蒙國際集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第216至284頁的萊蒙國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及貴公司的資產負債表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計於該等情況適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一一年三月三十日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	3	2,759,894	3,228,072
直接成本		(1,074,302)	(2,110,780)
毛利		1,685,592	1,117,292
投資物業的估值收益	13(a)	82,005	179,978
其他收入	4	12,989	14,550
其他收益／(虧損)淨額	5	60,153	(2,582)
銷售及營銷開支		(123,371)	(70,721)
行政開支		(316,138)	(207,288)
經營業務產生的溢利		1,401,230	1,031,229
財務成本	6(a)	(59,680)	(6,375)
除稅前溢利	6	1,341,550	1,024,854
所得稅	7(a)	(857,128)	(501,362)
年度溢利		484,422	523,492
以下人士應佔：			
本公司權益股東		494,723	376,586
非控股股東權益		(10,301)	146,906
年度溢利		484,422	523,492
每股基本盈利(元)	11	65.96仙	50.21仙

第223至284頁的附註組成該等財務報表之一部分。應付本公司權益股東股息應佔年度溢利的詳情載於附註24(b)。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
年度溢利	484,422	523,492
年度其他全面收益		
換算中國附屬公司之財務報表時產生之匯兌差額 (扣除零稅項後)	106,251	2,191
年度全面收益總額	590,673	525,683
以下人士應佔：		
本公司權益股東	595,139	376,957
非控股股東權益	(4,466)	148,726
年度全面收益總額	590,673	525,683

第223至284頁的附註組成該等財務報表之一部分。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零一零年		二零零九年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產	13(a)				
– 投資物業			2,253,221		1,981,606
– 其他物業、廠房及設備			533,740		517,735
– 根據經營租賃持作自用的租約土地權益			19,519		5,142
			2,806,480		2,504,483
於聯營公司之權益	15		104,170		65,058
其他財務資產	16		30,981		–
受限制及已抵押存款	19		177,563		–
遞延稅項資產	7(c)(ii)		295,030		111,538
			3,414,224		2,681,079
流動資產					
存貨	17	5,096,696		3,057,999	
其他財務資產	16	94,697		–	
貿易及其他應收款項	18	901,230		1,500,229	
受限制及已抵押存款	19	1,744,788		1,314,860	
現金及現金等值項目	20	3,291,157		1,282,905	
		11,128,568		7,155,993	
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	5,496,927		3,560,819	
銀行貸款	22	2,882,969		571,580	
應付稅項	7(c)(i)	1,764,063		944,981	
		10,143,959		5,077,380	
流動資產淨額			984,609		2,078,613
總資產減流動負債			4,398,833		4,759,692
非流動負債					
銀行貸款	22	3,482,822		3,247,411	
遞延稅項負債	7(c)(ii)	153,144		113,612	
			3,635,966		3,361,023
資產淨額			762,867		1,398,669

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零一零年		二零零九年	
		千元	千元	千元	千元
股本及儲備	24				
股本			24		124
儲備			762,843		897,787
本公司權益股東應佔權益總額			762,867		897,911
非控股股東權益			–		500,758
權益總額			762,867		1,398,669

董事會於二零一一年三月三十日批准及授權刊發。

黃俊康
董事

李世佳
董事

第223至284頁的附註組成該等財務報表之一部分。

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零一零年		二零零九年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產	13(b)		1,424		–
於附屬公司之投資	14		5,030		–
流動資產			6,454		–
其他應收款項	18	204,870		12	
現金及現金等值項目	20	41,383		–	
		246,253		12	
流動負債					
其他應付款項	21	286,434		3,334	
非流動負債			(40,181)		(3,322)
總資產減流動負債			(33,727)		(3,322)
負債淨額			(33,727)		(3,322)
股本及儲備	24				
股本			24		12
儲備			(33,751)		(3,334)
赤字總額			(33,727)		(3,322)

董事會於二零一一年三月三十日批准及授權刊發。

黃俊康
董事

李世佳
董事

第223至284頁的附註組成該等財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	本公司權益股東應佔							非控股股東權益 千元	權益總額 千元
	股本 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	中國法定 儲備 千元	其他儲備 千元	保留溢利 千元	總額 千元		
於二零零九年一月一日的結餘	112	-	78,582	14,819	260,598	171,027	525,138	362,522	887,660
二零零九年權益變動：									
年度溢利	-	-	-	-	-	376,586	376,586	146,906	523,492
其他全面收益	-	-	371	-	-	-	371	1,820	2,191
年內全面收益總額	-	-	371	-	-	376,586	376,957	148,726	525,683
於本公司註冊成立後發行新股 附屬公司向非控股股東宣派及 批准派發的股息	12	-	-	-	-	-	12	-	12
向非控股股東收購附屬公司 的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(14,458)	(14,458)
	-	-	-	-	(4,196)	-	(4,196)	3,968	(228)
於二零零九年十二月三十一日 的結餘	124	-	78,953	14,819	256,402	547,613	897,911	500,758	1,398,669
於二零一零年一月一日的結餘	124	-	78,953	14,819	256,402	547,613	897,911	500,758	1,398,669
二零一零年權益變動：									
年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	494,723	494,723	(10,301)	484,422
其他全面收益	-	-	100,416	-	-	-	100,416	5,835	106,251
全面收益總額	-	-	100,416	-	-	494,723	595,139	(4,466)	590,673
附屬公司向非控股股東宣派及 批准派發的股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,213)	(3,213)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(82,043)	(82,043)
向非控股股東收購附屬公司 的額外權益	-	-	-	-	(580,413)	-	(580,413)	(411,500)	(991,913)
股權結算以股份為基礎的交易	-	6,160	-	-	-	-	6,160	-	6,160
非控股股東供款	-	-	-	-	-	-	-	464	464
重組產生	(100)	-	-	-	(155,830)	-	(155,930)	-	(155,930)
於二零一零年十二月三十一日 的結餘	24	6,160	179,369	14,819	(479,841)	1,042,336	762,867	-	762,867

第223至284頁的附註組成該等財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
經營業務			
營運活動所產生／(所用)現金	20(b)	1,807,282	(227,356)
已付稅項：			
－已付中國稅項		(237,807)	(128,805)
營運活動所產生／(所用)現金淨額		1,569,475	(356,161)
投資業務			
支付購買固定資產		(18,141)	(4,911)
出售固定資產之所得款項		54	4
出售一間聯營公司之所得款項		7,244	–
出售一間附屬公司之所得款項	20(c)	90,462	–
支付購買可供出售投資		(94,697)	–
已收利息		10,221	12,228
發展項目開支		(146,845)	(266,386)
受限制存款減少／(增加)		40,580	(39,765)
來自非控股股東之償還款項		80,009	–
向一間聯營公司之資本供款		(102,029)	–
投資活動所用現金淨額		(133,142)	(298,830)
融資活動			
新增銀行貸款所得款項		3,879,162	4,873,143
償還銀行貸款		(1,517,980)	(2,653,291)
一間關聯公司提供之貸款所得款項		–	528,294
償還一間關聯公司提供之貸款。		(5,750)	–
已抵押存款增加		(581,591)	(1,169,646)
已付利息及其他借貸成本		(307,032)	(188,531)
收購附屬公司之額外權益		(959,218)	–
非控股股東供款		464	–
已付股息		(3,213)	–
發行股份所得款項		–	12
融資活動所產生現金淨額		504,842	1,389,981
現金及現金等值項目增加淨額		1,941,175	734,990
匯率變動影響		67,077	1,008
於一月一日之現金及現金等值項目	20(a)	1,282,905	546,907
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	20(a)	3,291,157	1,282,905

第223至284頁的附註組成該等財務報表之一部分。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

1 一般資料及呈報基準

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)於二零零九年八月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。

根據本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於二零一零年十二月三日完成以為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而精簡集團架構的重組(「重組」)，本公司成為現時組成本集團的各附屬公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日的招股章程(「招股章程」)。本公司股份於二零一一年三月二十三日在聯交所上市。

本集團被視為共同控制下因重組而產生的持續經營實體，並按合併會計法的基準入賬。本集團已編製綜合財務報表，猶如目前的集團架構於兩個呈列年度，或自集團公司各自的註冊成立或成立日期以來一直存在，而並非自本公司根據重組成為本集團控股公司的日期起計。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認的會計原則及香港公司條例的披露要求編製。本財務報表亦遵守聯交所證券上市規則的適用披露條文。本集團所採納之重大會計政策之概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈本集團及本公司於本會計期間首次生效的兩項經修訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及兩項新訂的詮釋。其中，以下變動與本集團的財務報表有關：

- 香港財務報告準則第3號(二零零八年修訂)，業務合併
- 香港會計準則第27號的修訂，綜合及獨立財務報表
- 二零零九年香港財務報告準則之改進
- 香港(詮釋)第5號，財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

本集團並無應用本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋(參閱附註32)。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(a) 合規聲明(續)

香港會計準則第27號的修訂及香港(詮釋)第5號的頒佈並無對本集團財務報表構成重大影響，乃由於修訂及詮釋的結論與本集團已採納的政策一致。其他變動導致會計政策產生變動，惟該等政策變動對本期或比較期間概無構成重大影響，原因如下：

- 對香港財務報告準則第3號的大部分修訂尚未對本集團的財務報表構成重大影響，乃由於該等變動將於本集團訂立有關交易時首次生效，且毋須重列就該等過往交易所錄得的金額。
- 二零零九年香港財務報告準則之改進提出有關香港會計準則第17號租賃的多項標準之修訂，對本集團的租約土地權益的分類並無造成變動。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司之權益。

編製財務報表所用之計量基準為歷史成本法，惟投資物業(參閱附註2(f)(i))乃如下文之會計政策所解釋以其公允價值列賬。

按照香港財務報告準則編製的財務報表須管理層作出判斷、估計和假設。此等判斷、估計和假設會影響政策應用和所呈報的資產、負債、收入及支出金額。此等估計和相關假設以過往經驗和在具體情況下相信為合理的各項其他因素為基礎，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法立即通過其他來源獲得的資產和負債賬面值的依據。實際結果可能有別於此等估計。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；如會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間和未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註31中討論。

(c) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司指本集團控制之實體。倘本集團有權支配一間實體的財務及營運政策，並藉此從其業務中取得利益，即存在控制權。於評估控制權時，將會考慮目前可予行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資自控制權開始當日綜合至綜合財務報表，直至控股權終止當日為止。集團內公司間之結餘及交易，及集團內公司間之交易所產生之任何未變現溢利，將於編製綜合財務報表時予以全數對銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與未變現收益相同之方法予以對銷。

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及非控股股東權益(續)

非控股股東權益指於附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔之部分，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就該等權益承擔符合財務負債定義的合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或非控股股東權益於附屬公司可認別淨資產中所佔相應份額來計量任何非控股股東權益。

非控股股東權益乃於綜合資產負債表的權益呈列，且獨立於本公司權益股東應佔的股權。於本集團業績內的非控股股東權益在綜合收益表及綜合全面收益表內以年內分配予非控股股東權益與本公司權益股東的總溢利或虧損及全面總收益之方式列報。來自非控股股東權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任，視乎負債性質按照附註2(l)或(m)呈列為財務負債。

本集團於一間附屬公司的權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易，並對合併權益中的控股股東及非控股股東權益數額作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無對商譽作出任何調整及並無確認任何損益。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，其將列作出售其於該附屬公司之全部權益，而因此產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日仍保留於該前附屬公司之任何權益乃按公允價值確認，而該款項將視為於初步確認財務資產時(參閱附註2(e))之公允價值，或(如適用)於一間聯營公司(參閱附註2(d))之投資之初步確認成本。

於本公司之資產負債表內，於一間附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損列賬(參閱附註2(i))，除非該投資被分類為持作出售(或載入被分類為持作出售的出售組別內)。

(d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司擁有重大影響力，但並非單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司之投資按權益法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售(或歸為分類持作出售之出售組別內)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並按本集團應佔被收購公司於收購當日可識別資產淨額之公允價值較投資成本的超出部分(如有)作出調整。此後，該投資因應本集團於收購後所佔被投資公司的資產淨額份額之變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(參閱附註2(i))。收購當日出出成本的任何部分、本集團於年內應佔之被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合收益表確認，而本集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益項目乃於綜合全面收益表內確認。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司(續)

當本集團應佔的聯營公司虧損超出本集團於該聯營公司的權益時，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須代被投資公司承擔法定或推定義務，或代被投資公司付款則除外。就此而言，本集團的權益是按權益法計算投資的賬面金額及實質上構成本集團於聯營公司的投資淨額一部分之本集團的長期權益。

本集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資公司所佔的權益為限對銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在損益內確認。

當本集團失去對一間聯營公司的重大影響力時，其將被列作出售於該被投資公司之全部權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力的當日，在該前被投資公司保留之任何權益乃按公允價值確認，該金額被視為一項財務資產初步確認之公允價值(參閱附註2(e))。

(e) 其他權益證券投資

本集團及本公司關於權益證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

權益證券投資初步按公允價值(即其交易價)列賬，除非可以用估值技巧(其變數僅包括可觀察市場之數據)更可靠地估計其公允價值。成本包括應計交易成本，惟下文另外指定者除外。該等投資其後按下列方式列賬，惟需視乎其類別而定：

當權益證券投資並無活躍市場的報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認(參閱附註2(i))。

不屬於上述任何類別的證券投資歸類為可供出售證券。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並按公允價值儲備在權益中單獨累計。該等投資的股息收入根據附註2(r)(vi)所載的政策在損益中確認。終止確認該等投資或對該等投資進行減值時(參閱附註2(i))，累計損益將由權益重新分類至損益。

本集團會在承諾購入／出售投資當日或其屆滿時確認／終止確認有關的投資。

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(f) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(參閱附註2(h))擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途的持有土地及在建或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非於結算日該等物業仍然在建或處於開發中且該等物業之公允價值在該期間無法可靠確定。由於投資物業公允價值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註2(r)(ii)所述之方式入賬。

當本集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益時，有關的權益會按每項物業的基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致(參閱附註2(h))，而適用於該權益之會計政策亦與應用於以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(h)。

(ii) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊(參閱附註2(g))及減值虧損(參閱附註2(ii))後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備項目之成本，包括開發、材料及供應總成本、工資、及(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的借貸成本(參閱附註2(t))及其他直接開支。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(g) 固定資產折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

(ii) 自用的發展中物業

於相關資產已完成並投入使用之前並未計提任何折舊。

(iii) 酒店物業

酒店物業之折舊乃按5.5至33年的估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。

(iv) 其他土地及樓宇

物業租賃土地之成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇成本採用直線法按有關租約未屆滿年限或25年(以較短者為準)計提折舊。

(v) 傢俱、裝置及其他固定資產

傢俱、裝置及其他固定資產之折舊乃按4至8年之估計可使用年限以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置及其他固定資產項目的組成部分有不同的可使用年限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。資產的可使用年限和其剩餘價值(如有)將會每年進行審閱。

(h) 租賃資產

倘本集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排即為或包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 租予本集團的資產分類

本集團根據將絕大部分所有權風險及回報均轉移至本集團的租約持有的資產，乃分類為根據融資租約持有的資產。不會向本集團轉移絕大部分所有權風險及回報的租約則分類為經營租約，惟以下情況例外：

- 根據經營租約持有之物業，倘符合投資物業之定義，則按每項物業之基準分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按融資租約項下持有之物業入賬(參閱附註2(f)(i))；及
- 根據經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地乃按根據融資租賃持有方式入賬；惟清楚地根據經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃的時間，或自前承租人接收建築物的時間。

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(ii) 經營租賃費用

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，按分期等額在損益中扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。已收取的租金優惠均在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期內在損益中扣除。

購入根據經營租約持有的土地之成本乃於租約期限按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業(參閱附註2(f)(i))或持作發展以供出售的物業(參閱附註2(j))則不在此限。

(i) 資產減值

(i) 權益證券投資及其他應收款項減值

債務及權益證券投資以及按成本或攤銷成本列值或分類為可供出售證券之其他流動及非流動應收款項會於各結算日審閱，以確定是否存在客觀之減值證據。客觀之減值證據包括本集團獲悉的有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股本工具之投資的公允價值出現嚴重或長期下跌至低於其成本。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 根據附註2(i)(ii)，於附屬公司及聯營公司的投資(包括該等採用權益法確認的投資(參閱附註2(d)))，按投資可收回金額與其賬面值作比較計算減值虧損。根據附註2(i)(ii)，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。
- 就按成本列值之非上市權益證券而言，減值虧損按財務資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率貼現(如貼現影響重大)之估計未來現金流量之差額計算。按成本列值之權益證券的減值虧損不予以撥回。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(i) 資產減值(續)

(i) 權益證券投資及其他應收款項減值(續)

- 就按攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收款項及其他財務資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按財務資產之原實際利率(即此等資產初步確認時計算所用之實際利率)貼現(如貼現影響重大)之估計未來現金流量現值之差額計算。如按攤銷成本列值之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關的評估會同時進行。財務資產之未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產之過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已於公允價值儲備確認之累計虧損將重新分類至損益。於損益確認的累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與即期公允價值之間的差額，減去該資產先前於損益確認之任何減值虧損。

已於損益就可供出售權益證券確認之減值虧損並不能透過損益撥回。該等資產公允價值其後之任何增加乃於其他全面收益確認。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，但若應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認之減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回之金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務持有之任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均於損益確認。

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(i) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

內部及外部來源之資料會於各結算日審核，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或之前已確認之減值虧損是否不存在或可能減少(商譽除外)：

- 固定資產(按重估金額列賬之物業除外)；及
- 分類為根據經營租賃持有之租賃土地預付權益。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產之可收回金額。此外，不論是否存在任何減值跡象，商譽之可收回金額亦須每年進行估計。

- 計算可收回金額
資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計之未來現金流量乃利用可反映現時市場評估資金時值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產的情況下產生現金流入，則釐定可獨立產生現金流入之最小組別資產之可收回金額。
- 確認減值虧損
倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值(倘可釐定)。
- 撥回減值虧損
倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損之撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(j) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

(i) 租賃土地

持作發展以供銷售之租賃土地成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據現時市場環境所作之估計釐定。

(ii) 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包括特別識別之成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應之總成本、工資及其他直接開支以及適當部分之營運開支及資本化之借貸成本(參閱附註2(t))。可變現淨值指估計售價減估計完成物業之成本及出售物業所產生之成本。

(iii) 待售已完工物業

成本按該發展項目中未售物業所佔土地及開發總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本。

(k) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註2(i))，惟倘應收款項為向關聯人士提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則例外。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註2(i))。

(l) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期間於損益中確認。

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認。除根據附註2(q)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列值，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列值。

(n) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行之現金及手頭上之現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及隨時可轉換為已知數額現金、價值波動風險微小且於購入後三個月內到期之短期、流動性高之投資。按要求償還之銀行透支屬本集團現金管理之完整部分，因此亦計入綜合現金流量表之現金及現金等值項目內。

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

工資、年度花紅、帶薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內計付。倘推延付款或結算且影響重大時，則按有關金額之現值列賬。

本集團僱員參加由本集團於中國營運之省市的有關地方政府管理之退休計劃(定額供款退休計劃)。向退休計劃所作之供款乃根據僱員薪酬成本之固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外，本集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利之責任。

(ii) 股份支付

授予僱員的購股權及獎勵股份的公允價值確認為僱員成本，並相應於股本內增加資本儲備。公允價值乃計及已授出購股權及獎勵股份的條款及條件後於授出日期按估值技術計量。倘僱員須符合歸屬條件方能無條件取得購股權，則經考慮購股權歸屬的可能性後，購股權及獎勵股份的估計公允價值總額將於歸屬期間攤分。

於歸屬期間，將會審閱預期歸屬的購股權及獎勵股份數目。對於過往年度確認的累計公允價值作出的任何得出的調整，將於回顧年度的損益中扣除／計入，並於資本儲備中作出相應調整，除非原來的僱員開支合資格確認為資產。於歸屬日期，已確認為開支的金額將調整至反映歸屬的實際購股權及獎勵股份數目(並於資本儲備中作出相應調整)，惟因無法達到與本公司股份市價相關的歸屬條件而被沒收者則除外。股本金額將於資本儲備確認，直至購股權及獎勵股份獲行使(屆時轉入股份溢價賬)或購股權或獎勵股份屆滿(屆時直接撥至保留溢利)。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(p) 所得稅

- (i) 年度之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動乃於損益確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下有關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。
- (ii) 即期稅項乃年度應課稅收入之預期應繳稅項(稅率為於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率)及以往年度應繳稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負債的賬面值與彼等稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干少數例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於可能有日後應課稅溢利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括撥回現有應課稅暫時差額將產生者，但差額必須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。如該等差額與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期可於動用稅項虧損或稅項抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以確認源自未動用稅項虧損及稅項抵免之遞延稅項資產時，亦採納相同準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認(如不屬於業務合併的一部分)，以及有關於附屬公司投資的暫時性差異如屬應課稅差異，僅限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可扣稅差異，則僅限於很可能在將來撥回的差異。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以折現。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日進行檢討，並在不再可能產生足夠的應課稅溢利以使用有關的稅務利益時作調減。若可能存在足夠的應課稅溢利供利用，則任何該等扣減將被撥回。

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

(iv) 即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會抵銷。倘本集團或本公司有法定可行使權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本集團或本公司計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間，按淨額或同時變現即期稅項資產與清償即期稅項負債的不同課稅實體。

(q) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能可靠估計)初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收益。倘在作出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收益時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收益的擔保款額，在擔保年期內作為已作出財務擔保之收益於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知，及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬貿易及其他應付款項之金額(即首次確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(q)(ii)確認撥備。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(q) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠的估計時，則須就該等時間或數額不定的其他負債計提撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按履行責任的預期開支之現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟不可能發生經濟利益流出者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟不可能發生經濟利益流出者除外。

(r) 收入確認

收入乃按已收或應收代價的公允價值計量。倘本集團可能獲得經濟利益，且收入及成本(如適用)能可靠計量，則按下列方式於損益確認收入：

(i) 物業銷售

物業銷售所得收入於所有權之重大風險及回報轉讓予買方時於損益確認。本集團認為所有權之重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉讓。物業銷售所得收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。就物業及於收入確認日期前收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

(ii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內按分期等額於損益確認，惟倘有其他方法能更清晰地反映使用租賃資產所得收益之形式則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收已支付淨租金總額之組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 酒店業務

酒店業務收入於提供服務時確認。

(iv) 物業管理及相關服務收入

物業管理及相關服務收入於提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(vi) 股息

股息收入於確立股東收款權利時確認。

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(s) 外幣換算

年度的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。以外幣計值而以公允價值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公允價值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為港元。資產負債表項目按結算日的收市匯率換算為港元。由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計數額會於出售損益確認時自權益重新歸類為損益。

(t) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間方可作擬定用途或銷售)的借貸成本，資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、借貸成本產生及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時，開始將借貸成本資本化為該資產成本的一部分。於將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本的資本化將會暫停或終止。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(u) 關聯人士

就財務報表而言，倘任何人士符合以下條件，則視為本集團的關聯人士：

- (i) 該人士能夠直接或間接透過一間或多間中介機構控制本集團，或對本集團的財務及經營決策擁有重大影響力，或與他人共同控制本集團；
 - (ii) 本集團及該名人士受共同控制；
 - (iii) 該人士為本集團的聯營公司或本集團屬於合營夥伴的合資公司；
 - (iv) 該人士為本集團或本集團母公司的主要管理人員或主要管理人員的親屬，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
 - (v) 該人士為第(i)項所述人士的親屬或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
 - (vi) 該人士屬於為本集團僱員或為屬本集團關聯人士的任何實體的僱員而設的離職後福利計劃。
- 個人的親屬為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(v) 分部報告

經營分部及財務報表內所呈報的各分部項目之金額，乃透過向本集團的最高級行政管理人員定期呈報的財務報表識別，以向本集團不同的業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域的表現。

個別重大經營分部不會出於財務報告之目的合併，除非相關分部具有類似的經濟特征，而且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用的方法及規管環境之性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可進行合併。

(除另有指明外，以港元列示)

3 營業額

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店經營以及提供物業管理及相關服務業務。

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於年內因提供物業管理及相關服務而賺取的收入(已扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣)。營業額分析如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
物業銷售	2,560,273	3,105,943
租金收入	92,326	59,797
酒店經營	66,002	45,940
物業管理及相關服務收入	41,293	16,392
	2,759,894	3,228,072

4 其他收入

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
銀行利息收入	9,958	6,506
其他利息收入	263	5,722
源於經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	1,226	1,104
其他	1,542	1,218
	12,989	14,550

5 其他收入／(虧損)淨額

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
出售一間附屬公司之收益淨額	64,457	-
出售一間聯營公司之收益淨額	1,722	-
出售固定資產之虧損淨額	(26)	(660)
匯兌(虧損)／收益淨額	(6,395)	12
其他財務資產減值	-	(2,823)
其他	395	889
	60,153	(2,582)

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

(a) 財務成本

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
須於五年內全額償還之銀行貸款及其他借貸之利息	288,983	172,708
其他借貸成本	18,049	15,823
	307,032	188,531
減：撥作資本之款項(附註)	(247,352)	(182,156)
	59,680	6,375

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎4.86%至9.95%之年利率(二零零九年：4.37%至6.68%)資本化。

(b) 員工成本

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
薪金、工資及其他利益	194,058	121,702
向定額供款退休計劃供款	6,395	5,860
股權結算股份支付的開支	6,160	—
	206,613	127,562

(除另有指明外，以港元列示)

6 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
折舊及攤銷	41,128	31,598
減：撥作資本之款項	(155)	(190)
已出售物業之成本	40,973	31,408
投資物業之租金收入(附註)	957,281	1,983,563
減：直接支出	(92,326)	(59,797)
	9,417	17,657
壞賬減值虧損	(82,909)	(42,140)
存貨撇減	182	11,091
核數師酬金	-	26,220
- 核數服務	3,478	629
- 其他服務	10,671	-
其他租金收入減直接支出	(1,226)	(1,104)
經營租賃支出：		
- 土地及樓宇之最低租賃付款	14,714	19,944

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等金額包括8,162,000元之或然租金收入(二零零九年：2,882,000元)。

7 所得稅

(a) 綜合收益表的所得稅指：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)撥備	371,098	176,772
土地增值稅(「 土地增值稅 」)撥備	627,430	309,896
	998,528	486,668
遞延稅項		
臨時差額的產生及撥回	(141,400)	14,694
	857,128	501,362

- (i) 根據英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)及開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

7 所得稅(續)

(a) 綜合收益表的所得稅指：(續)

- (ii) 由於本集團之香港附屬公司就繳納稅項而言錄得持續虧損或由以往年度轉結之稅項虧損超過截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日通過新的《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，將所有企業的法定所得稅稅率統一為25%。新稅法自二零零八年一月一日起開始生效。根據新稅法、其實施規定以及國務院頒佈之國發[2007]第39號《實施企業所得稅法過渡優惠政策之通知》之規定，二零零七年三月十六日前成立之企業自二零零八年一月一日起之五年過渡期內根據當時已生效的稅法及規例享有15%的優惠所得稅稅率。於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年以後之過渡稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

本集團的中國附屬公司於二零一零年的適用企業所得稅稅率介乎22%至25%之間(二零零九年：20%至25%)。

- (iv) 本集團於中國銷售其所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算之除稅前會計溢利對賬如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
除稅前溢利	1,341,550	1,024,854
除稅前溢利的名義稅項(按照在相關司法權區適用稅率計算)	324,654	232,874
非應課稅收入之影響	(500)	(210)
不可扣稅開支之影響	3,250	13,710
視作利息收入之影響	31,808	10,276
動用過往年度未確認稅項虧損之影響	(1,584)	(664)
現時動用未確認臨時差額之影響	(2,142)	(10,132)
未動用稅項虧損及未確認臨時差額之影響	8,719	8,614
應計土地增值稅的遞延稅項影響	(134,507)	(63,002)
土地增值稅	627,430	309,896
實際所得稅開支	857,128	501,362

(除另有指明外，以港元列示)

7 所得稅(續)

(c) 綜合資產負債表的所得稅指：

(i) 即期稅項

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
企業所得稅		
年度撥備	371,098	176,772
有關年度撥備之已付企業所得稅	(76,182)	(56,828)
匯兌調整	6,256	153
與過往年度有關之稅項撥備結餘	301,172	120,097
應付稅項	484,709	250,767
土地增值稅		
年度撥備	627,430	309,896
有關年度撥備之已付土地增值稅	(20,300)	(23,139)
匯兌調整	16,472	292
與過往年度有關之稅項撥備結餘	623,602	287,049
應付稅項	1,279,354	694,214
	1,764,063	944,981

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

7 所得稅(續)

(c) 綜合資產負債表的所得稅指：(續)

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項(資產)/負債組成部分及於年度之變動如下：

	超出 有關折舊之 折舊免稅額 千元	集團內 公司間 交易之 未變現收益 千元	投資 物業重估 千元	土地增值稅 撥備之 臨時差額 千元	應計費用 千元	未動用稅項 虧損 千元	存貨基準 差額之 臨時差額 千元	總計 千元
由以下項目產生之遞延稅項：								
於二零零九年一月一日	-	(15,133)	111,733	(55,014)	(12,318)	(19,017)	(24,561)	(14,310)
於綜合收益表內扣除/(計入)	7,321	(5,402)	44,938	(63,002)	(36,693)	16,863	50,669	14,694
匯兌調整	9	(30)	1,174	578	(61)	(10)	30	1,690
於二零零九年十二月三十一日								
及二零一零年一月一日	7,330	(20,565)	157,845	(117,438)	(49,072)	(2,164)	26,138	2,074
於綜合收益表內扣除/(計入)	7,609	(18,436)	26,078	(134,507)	17,966	(36,695)	(3,415)	(141,400)
匯兌調整	731	(1,305)	9,184	(9,682)	(1,533)	(979)	1,024	(2,560)
於二零一零年十二月三十一日	15,670	(40,306)	193,107	(261,627)	(32,639)	(39,838)	23,747	(141,886)

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
綜合資產負債表內已確認之遞延稅項資產淨值	(295,030)	(111,538)
綜合資產負債表內已確認之遞延稅項負債淨值	153,144	113,612
	(141,886)	2,074

(除另有指明外，以港元列示)

7 所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項資產：

並未就下列項目確認之遞延稅項資產如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
可扣減暫時差額	274,359	261,591
未動用稅項虧損		
– 香港(附註(i))	3,008	2,888
– 中國(附註(ii))	114,375	93,251
	391,742	357,730

附註：

- (i) 根據現行稅務法規，未動用稅項虧損並未到期。
- (ii) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉抵銷其後最多五年內之應課稅溢利。未動用稅項虧損於二零一一年至二零一五年期間到期。

由於可能並無足夠的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅項虧損，本集團並未就若干附屬公司之可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

就本集團於當前或過往年度遭受虧損之附屬公司而言，管理層於評估遞延稅項資產之可變現性時，會考慮該等附屬公司之預測未來應課稅收入。因此，本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產之物業發展項目，故本集團已確認遞延稅項資產230,230,000元。

(e) 未確認遞延稅項負債：

新稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅(除非由條約或協議另行減少)，而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港的稅務安排及其相關規例，持有中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」且可以享有5%的下調後預扣稅率。本集團並無就其中國實體於二零零八年一月一日後產生的盈利作出遞延稅項負債撥備，原因是本集團控制該等附屬公司的股息政策並釐定可能不會於可見未來分派該等盈利。於二零一零年十二月三十一日，有關該等未分派溢利之臨時差額為130,041,000元(二零零九年：261,933,000元)及相關遞延稅項負債為6,502,000元(二零零九年：13,097,000元)。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

8 董事酬金

根據香港公司條例第161節予以披露的董事酬金如下：

	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	小計	股份支付 (附註)	二零一零年 合計
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事							
黃俊康	-	5,229	-	35	5,264	-	5,264
李志正	-	1,996	3,551	-	5,547	-	5,547
李艷洁	-	1,992	6,653	25	8,670	-	8,670
李世佳	-	1,894	3,500	12	5,406	-	5,406
非執行董事							
McCABE Kevin Charles	-	10	-	-	10	-	10
譚謙 (McCABE Kevin Charles之替任董事)	-	480	-	12	492	209	701
	-	11,601	13,704	84	25,389	209	25,598

	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	小計	股份支付 (附註)	二零零九年 總計
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事							
黃俊康	-	1,369	-	23	1,392	-	1,392
李志正	-	817	3,064	-	3,881	-	3,881
李艷洁	-	824	3,915	23	4,762	-	4,762
李世佳	-	-	2,610	-	2,610	-	2,610
非執行董事							
McCABE Kevin Charles	-	-	-	-	-	-	-
譚謙 (McCABE Kevin Charles之替任董事)	-	-	-	-	-	-	-
	-	3,010	9,589	46	12,645	-	12,645

附註：股份支付指根據本公司的購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。該等購股權的價值乃根據本集團載於附註2(o)(ii)有關股份支付交易的會計政策計量。

該等實物福利(包括主要條款及已授出的購股權數目)的詳情於附註23中披露。

年內，概無董事豁免或同意豁免收取任何酬金(二零零九年：零元)。

年內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引其加盟的獎金或作為離職的補償(二零零九年：零元)。

(除另有指明外，以港元列示)

9 最高薪酬人士

在五名最高薪酬人士中，四名(二零零九年：兩名)董事的薪酬於附註8中披露。其餘人士之薪酬總額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
薪金、津貼及實物福利	1,339	831
酌情花紅	5,171	10,677
股份支付	376	-
退休計劃供款	26	46
	6,912	11,554

上述最高薪酬人士之薪酬組別如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
3,500,001元至4,000,000元	-	2
4,000,001元至4,500,000元	-	1
6,000,001元至6,500,000元	1	-

10 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括虧損36,577,000元(二零零九年：3,334,000元)，而有關虧損已列入本公司的財務報表。

11 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年本公司權益股東應佔溢利及假設本公司已發行及可予發行股份為750,000,000股(包括235,294股已發行股份及根據資本化發行將予發行的749,764,706股股份)計算，猶如該等股份於整個年度已發行在外。

根據首次公開發售前購股權計劃(見附註23)授出的購股權，須待本公司股份成功於聯交所上市後方可作實，並須於上市後遵守僱用條件。於本公司股份上市前，該等購股權不會被考慮用作計算每股攤薄盈利，因此，本公司並無呈列每股攤薄盈利。截至二零零九年十二月三十一日止年度，並沒有存在任何潛在攤薄普通股。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

12 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)劃分之分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下四個報告分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租商場及會所賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時本集團的投資物業組合全部位於中國。
- 酒店營運：該分部經營酒店，為公眾提供酒店服務。
- 物業管理及相關服務：該分部主要為本集團自有的已開發住宅物業及商場的買家及租戶提供物業管理及相關服務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間資源配置而言，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司之權益、財務資產投資、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部進行的施工活動應佔之應付貿易賬款、應計費用及應付票據，以及分部直接管理之銀行貸款。

用於報告分部溢利之計量方法為「經調整EBITDA」，即「未計利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」。在計算「經調整EBITDA」時，本集團之盈利會就並無明確歸於個別分部之項目(如董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除取得有關經調整EBITDA之分部資料外，管理層會獲提供有關收入(包括分部間銷售)、來自分部直接管理之現金結餘之利息收入及借貸之利息開支、折舊、攤銷及分部用於其經營之新增非流動分部資產之分部資料。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年，就本集團報告分部向本集團最高層行政管理人員所提供用於資源配置及評估分部表現之資料載列如下。

(除另有指明外，以港元列示)

12 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

二零零九年

	物業發展 千元	物業租賃 千元	酒店營運 千元	物業管理及 相關服務 千元	總計 千元
來自外界客戶的收入	3,105,943	59,797	45,940	16,392	3,228,072
分部間收入	–	8,064	–	34,488	42,552
報告分部收入	3,105,943	67,861	45,940	50,880	3,270,624
報告分部溢利／(虧損) (經調整EBITDA)	937,796	22,206	(1,905)	(33,747)	924,350
銀行存款利息收入	5,558	111	–	837	6,506
利息開支	–	(4,507)	–	(1,072)	(5,579)
年內折舊及攤銷	(6,890)	(477)	(21,849)	(2,192)	(31,408)
投資物業公允價值增加	–	179,978	–	–	179,978
報告分部資產	6,577,830	2,221,303	390,740	52,604	9,242,477
年內新增非流動 分部資產	16,869	232,870	–	2,365	252,104
報告分部負債	(6,447,356)	(66,224)	(54,391)	(115,929)	(6,683,900)

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

12 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

二零二零年

	物業發展 千元	物業租賃 千元	酒店營運 千元	物業管理及 相關服務 千元	總計 千元
來自外界客戶的收入	2,560,273	92,326	66,002	41,293	2,759,894
分部間收入	–	17,985	–	53,119	71,104
報告分部收入	2,560,273	110,311	66,002	94,412	2,830,998
報告分部溢利／(虧損) (經調整EBITDA)	1,353,030	32,084	17,254	(25,718)	1,376,650
銀行存款利息收入	5,897	892	–	3,169	9,958
利息開支	(18,292)	(13,047)	–	–	(31,339)
年內折舊及攤銷	(8,201)	(811)	(26,808)	(3,145)	(38,965)
投資物業公允價值增加	–	82,005	–	–	82,005
報告分部資產	9,108,612	3,780,224	460,964	522,935	13,872,735
年內新增非流動 分部資產	29,086	28,832	–	500	58,418
報告分部負債	(11,494,396)	(61,329)	–	(9,355)	(11,565,080)

(除另有指明外，以港元列示)

12 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
收入		
報告分部收入	2,830,998	3,270,624
分部間收入抵銷	(71,104)	(42,552)
綜合營業額	2,759,894	3,228,072
溢利		
來自本集團外界客戶的報告分部溢利	1,376,650	924,350
其他收入及其他淨收益	73,142	11,968
折舊及攤銷	(38,965)	(31,408)
融資成本	(31,339)	(5,579)
投資物業公允價值增加	82,005	179,978
未分配總部及企業開支	(119,943)	(54,455)
綜合除稅前溢利	1,341,550	1,024,854
資產		
報告分部資產	13,872,735	9,242,477
於聯營公司之權益	104,170	65,058
其他財務資產	125,678	–
遞延稅項資產	295,030	111,538
未分配總部及企業資產	145,179	417,999
綜合總資產	14,542,792	9,837,072
負債		
報告分部負債	(11,565,080)	(6,683,900)
應付稅項	(1,764,063)	(944,981)
遞延稅項負債	(153,144)	(113,612)
未分配總部及企業負債	(297,638)	(695,910)
綜合總負債	(13,779,925)	(8,438,403)

(c) 地區資料

由於本集團經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

13 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 千元	在建 投資物業 千元	小計 千元	酒店物業 千元	在建自用物業 千元	其他土地及 樓宇 千元	傢俱、 裝置及其他 固定資產 千元	小計 千元	以經營租賃 持作自用的 租約土地 權益 千元	總計 千元
成本或估值：										
於二零零九年一月一日	1,233,396	566,094	1,799,490	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	2,405,919
匯兌調整	2,829	(386)	2,443	658	63	50	66	837	8	3,288
添置	15,204	217,194	232,398	-	14,593	202	4,911	19,706	-	252,104
轉撥至投資物業	508,898	(508,898)	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥至其他土地及樓宇	-	(9,769)	(9,769)	-	-	9,769	-	9,769	-	-
轉撥自/(轉撥至)存貨	41,301	(264,235)	(222,934)	2,564	(79,594)	11,273	-	(65,757)	1,486	(287,205)
出售	-	-	-	-	-	-	(1,135)	(1,135)	-	(1,135)
重估盈餘	179,978	-	179,978	-	-	-	-	-	-	179,978
於二零零九年十二月三十一日	1,981,606	-	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
即：										
成本	-	-	-	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	571,343
估值	1,981,606	-	1,981,606	-	-	-	-	-	-	1,981,606
	1,981,606	-	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
累計攤銷及折舊：										
於二零零九年一月一日	-	-	-	3,674	-	3,238	9,499	16,411	852	17,263
匯兌調整	-	-	-	33	-	8	34	75	1	76
出售時撥回	-	-	-	-	-	-	(471)	(471)	-	(471)
年內支出	-	-	-	21,849	-	1,544	7,969	31,362	236	31,598
於二零零九年十二月三十一日	-	-	-	25,556	-	4,790	17,031	47,377	1,089	48,466
賬面淨值：										
於二零零九年十二月三十一日	1,981,606	-	1,981,606	390,740	54,485	47,793	24,717	517,735	5,142	2,504,483

(除另有指明外，以港元列示)

13 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 千元	在建投資物業 千元	小計 千元	酒店物業 千元	在建自用物業 千元	其他土地及 樓宇 千元	傢俱、 裝置及其他 固定資產 千元	小計 千元	以經營租賃 持作自用的 租約土地 權益 千元	總計 千元
成本或估值：										
於二零一零年一月一日	1,981,606	-	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
匯兌調整	85,040	-	85,040	28,380	2,563	2,205	1,733	34,881	561	120,482
添置	25,529	-	25,529	-	13,238	-	18,141	31,379	14,442	71,350
轉撥自存貨	-	99,980	99,980	-	-	-	-	-	-	99,980
成本調整(附註)	(20,939)	-	(20,939)	-	-	(6,344)	-	(6,344)	-	(27,283)
透過出售一間附屬公司的扣減	-	-	-	-	-	-	(913)	(913)	-	(913)
其他出售	-	-	-	-	-	-	(145)	(145)	-	(145)
重估盈餘	82,005	-	82,005	-	-	-	-	-	-	82,005
於二零一零年十二月三十一日	2,153,241	99,980	2,253,221	444,676	70,286	48,444	60,564	623,970	21,234	2,898,425
即：										
成本	-	99,980	99,980	444,676	70,286	48,444	60,564	623,970	21,234	745,184
估值	2,153,241	-	2,153,241	-	-	-	-	-	-	2,153,241
	2,153,241	99,980	2,253,221	444,676	70,286	48,444	60,564	623,970	21,234	2,898,425
累計攤銷及折舊：										
於二零一零年一月一日	-	-	-	25,556	-	4,790	17,031	47,377	1,089	48,466
匯兌調整	-	-	-	1,634	-	253	697	2,584	51	2,635
出售一間附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	-	(219)	(219)	-	(219)
出售時撥回	-	-	-	-	-	-	(65)	(65)	-	(65)
年內支出	-	-	-	26,808	-	2,447	11,298	40,553	575	41,128
於二零一零年十二月三十一日	-	-	-	53,998	-	7,490	28,742	90,230	1,715	91,945
賬面淨值：										
於二零一零年十二月三十一日	2,153,241	99,980	2,253,221	390,678	70,286	40,954	31,822	533,740	19,519	2,806,480

附註：成本調整指年內與承建商就已於過往年度竣工的物業落實開發成本。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

13 固定資產(續)

(b) 本公司

	傢俱、 裝置及其他 固定資產 千元
成本：	
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	-
添置	1,582
於二零一零年十二月三十一日	1,582
累計折舊：	
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	-
年內支出	158
於二零一零年十二月三十一日	158
賬面淨值：	
於二零一零年十二月三十一日	1,424
於二零零九年十二月三十一日	-

(c) 投資物業重估

本集團之投資物業已於二零零九年及二零一零年十二月三十一日由獨立測量師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被估值之物業所在位置及所屬類別有近期經驗)進行重估。戴德梁行乃根據物業現況下的市值參考可資比較市場交易，以及(如適用)將淨租金收入資本化並考慮復歸收入的可能性而作出有關估值。

由於董事認為在建投資物業的公允價值因開發項目仍處於初步階段而無法被可靠計量，計入本集團投資物業的在建投資物業按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

(d) 本集團所有投資物業及在建投資物業均位於中國，並以中長期租約持有。

(除另有指明外，以港元列示)

13 固定資產(續)

(e) 根據經營租約出租的固定資產

本集團根據經營租約出租部分樓宇設施。該等租約一般初步為期一至十五年，並有權選擇於所有條款均重新協商之日後重續。

以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之所有物業，均會分類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租約於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一年內	72,609	74,510
一年後但五年以內	221,357	237,109
五年後	267,022	149,148
	560,988	460,767

(f) 本集團之若干投資物業及酒店物業已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註22。

14 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
非上市股份，按成本	12	-
有關權益結算股份支付交易的注資	5,018	-
	5,030	-

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

14 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊／成立及 營運地點	已發行及 已繳足股本／ 註冊資本	所有權權益比率			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公 司持有	
萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司	英屬處女群島	11,765元	100%	100%	—	投資控股
東冠發展有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(龍華)有限公司	香港	10,000,000元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙房地產(深圳)有限公司(附註(c))	中國	80,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙(香港)有限公司 (前稱為萊蒙房地產(香港)有限公司)	香港	200,000美元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
深圳萊蒙俊利信息諮詢有限公司 (附註(a))	中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市萊蒙商業管理有限公司(附註(a))	中國	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
常州市萊蒙物業服務有限公司(前稱 為常州市萊蒙物業管理有限公司) (附註(a))	中國	人民幣3,000,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
常州萊蒙商業管理有限公司(附註(a))	中國	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
杭州萊蒙商業管理有限公司(附註(a))	中國	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
常州萊蒙廣告有限公司(附註(a))	中國	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供廣告服務

(除另有指明外，以港元列示)

14 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊／成立及 營運地點	已發行及 已繳足股本／ 註冊資本	所有權權益比率			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公 司持有	
Main Century Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	投資控股
盛興地產(集團)有限公司	香港	1元	100%	—	100%	投資控股
富盛集團有限公司	英屬處女群島	13,448美元	100%	—	100%	投資控股
港榮有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	投資控股
盛滿有限公司	英屬處女群島	1,000美元	100%	—	100%	投資控股
盛興地產控股有限公司	香港	10,000元	100%	—	100%	投資控股
泰祥信息諮詢(深圳)有限公司(附註(c))	中國	1,000,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳市盛興信息諮詢有限公司(附註(a))	中國	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳深國投房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣 340,100,000元	100%	—	100%	投資控股、 物業發展及投資
常州萊蒙水榭花都房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	31,500,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市華龍房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
東莞市深國投房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

14 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊／成立及 營運地點	已發行及 已繳足股本／ 註冊資本	所有權權益比率			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公 司持有	
深圳市祥盛信息諮詢有限公司(附註(a))	中國	人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
深圳市水榭花都房地產有限公司 (附註(b))	中國	人民幣 331,384,021元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳萊蒙俊達信息諮詢有限公司 (附註(a))	中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
水榭花都房地產(香港)有限公司(附註(a))	中國	9,990,000美元	100%	—	100%	暫無業務
萊蒙國際(深圳)有限公司	香港	1元	100%	—	100%	投資控股
祥康信息諮詢(深圳)有限公司(附註(c))	中國	1,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
仲邦企業有限公司	英屬處女群島	100美元	100%	—	100%	投資控股
光德投資有限公司	香港	26,000,000元	100%	—	100%	投資控股
常州萊蒙都會置業有限公司(附註(c))	中國	20,000,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
Fortune Mega International Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	投資控股
Scarborough China Holdings Limited	香港	1元普通股 ／19,386,353美元 優先股	100%	—	100%	投資控股

(除另有指明外，以港元列示)

14 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊／成立及 營運地點	已發行及 已繳足股本／ 註冊資本	所有權權益比率			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公 司持有	
萊蒙置業(成都)有限公司(前稱為謝菲 聯置業(成都)有限公司)(附註(c))	中國	37,500,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙國際(余杭)有限公司	香港	1元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(余杭)置業有限公司(附註(c))	中國	20,000,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙國際(浙江)有限公司	香港	1元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙祥俊信息諮詢(深圳)有限公司(前 稱為祥俊信息諮詢(深圳)有限公司) (附註(c))	中國	1,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司 (附註(a))	中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(前稱 為Mark Creation Limited)	香港	1元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(西溪)有限公司	香港	1元	100%	—	100%	投資控股
深圳市萊蒙物業服務有限公司(附註(a))	中國	人民幣 3,000,000元	100%	—	100%	提供物業管理服務

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

14 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊/成立及 營運地點	已發行及 已繳足股本/ 註冊資本	所有權權益比率			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公 司持有	
常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司(附註(c))	中國	49,800,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙置業(富陽)有限公司(附註(b))	中國	59,990,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙祥盈信息諮詢(深圳)有限公司(附註(c))	中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市青霖沅園林景觀有限公司(附註(a))	中國	人民幣 2,100,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市精益雅裝飾工程有限公司(附註(a))	中國	人民幣 6,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市萊水天投資管理有限公司(附註(a))	中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務

附註：

- (a) 該附屬公司為於中國成立的內資全資企業。
- (b) 該附屬公司為於中國成立的合資企業。
- (c) 該附屬公司為於中國成立的外商獨資企業。

15 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
應佔資產淨值	104,170	300
商譽	—	64,758
	104,170	65,058

(除另有指明外，以港元列示)

15 於聯營公司之權益(續)

於中國成立及經營之聯營公司(為合資企業)於二零一零年十二月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	所有權權益比率			主要業務
	本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
天津海吉星農產品物流有限公司	40%	—	40%	農產品批發及 物業發展

於二零零九年十二月三十一日，本集團的其中一間附屬公司於上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「楓丹」)擁有30%股本權益(本集團之實際權益為14.3%)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售其於楓丹的部分股本權益，並於出售後不再對楓丹擁有重大影響力。因此，該項投資的賬面值(即本集團於楓丹的餘下股本權益)從於聯營公司之權益重新分類至可供出售投資(見附註16)。

聯營公司財務資料概要

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	虧損 千元
二零一零年				
100%	261,101	(1,232)	259,869	(3,320)
本集團之實際權益	104,440	(493)	103,947	(1,328)
二零零九年				
100%	71,372	(72,274)	(902)	(2,567)
本集團之實際權益	10,206	(10,335)	(129)	(367)

16 其他財務資產

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
可供出售投資，非上市	125,678	2,823
減：減值虧損	—	(2,823)
	125,678	—
減：非流動部分	(30,981)	—
流動部分	94,697	—

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

17 存貨

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
持作發展以供出售之租賃土地	494,136	177,177
待售發展中物業	3,302,993	2,400,060
待售已完工物業	1,299,567	480,762
	5,096,696	3,057,999

(a) 物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
在中國		
– 長期租約	3,601,954	1,700,287
– 中期租約	1,494,742	1,357,712
	5,096,696	3,057,999
包括：		
– 預期超過一年後完工之物業	1,315,935	1,581,054

(b) 本集團若干待售發展中物業已抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註22。

(除另有指明外，以港元列示)

18 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
應收賬款、預付款項及按金(附註(ii))	901,230	941,133	7,443	10
應收非控股股東款項(附註(iii))	-	5,729	-	-
給予非控股股東之貸款(附註(iv))	-	79,527	-	-
應收附屬公司款項(附註(v))	-	-	100,915	-
應收一間聯營公司款項(附註(iii))	-	17,535	-	-
應收關聯公司款項(附註(v))	-	456,305	96,512	2
	901,230	1,500,229	204,870	12

附註：

- (i) 本集團之信貸政策載於附註25(a)。
- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就收購中國的兩幅土地之土地使用權訂立了兩份土地出讓合同。於二零零九年十二月三十一日，已付總額762,829,000元，並已作為該土地收購按金確認。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已完成收購其中一幅土地及另一幅土地的若干部分，並已取得相應的土地使用權證。因此，343,262,000元於二零一零年十二月三十一日仍作為剩餘土地收購按金確認。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日之結餘為免息、無抵押及按要求收回。該等結餘已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內全部收回。
- (iv) 於二零零九年十二月三十一日之結餘分別為給予非控股股東之兩項委託貸款的總額人民幣70,000,000元(相等於約79,527,000元)。該等委託貸款乃由非控股股東於本集團附屬公司之權益作抵押、按年利率6.75%計息並於二零一零年十二月收回。該等貸款已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內全部收回。
- (v) 該等結餘為無抵押、免息及按要求收回。
- (vi) 本集團所有應收貿易賬款並無出現減值，於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，92%及91%應收貿易賬款並無逾期或已逾期超過一年。並無逾期亦無減值之應收款項乃與並無近期違約記錄之不同類型客戶有關。已逾期但並無減值之應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘作出減值撥備。
- (vii) 於結算日，包括在貿易及其他應收款項內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
未逾期或逾期少於一個月	56,664	32,700
逾期一至三個月	15,104	7,851
逾期三至六個月	7,826	23,907
逾期六個月至一年	5,578	8,556
逾期超過一年	8,589	6,330
	93,761	79,344

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

19 受限制及已抵押存款

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
受限制存款(附註(i))	-	39,765
已抵押存款(附註(ii))	1,922,351	1,275,095
	1,922,351	1,314,860
減：非流動部分(附註(ii))	(177,563)	-
流動部分	1,744,788	1,314,860

附註：

- (i) 於二零零九年，本集團就收購中國一間物業發展公司訂立一份諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據該諒解備忘錄，本集團及該物業發展公司的所有人須分別將若干現金款項存入一個獨立銀行賬戶作為按金。該等存款須經上述雙方批准方可動用。因此，於二零零九年十二月三十一日，該等存款歸類為受限制銀行存款。於二零一零年，雙方同意取消該交易，而本集團已從銀行賬戶中取回按金。
- (ii) 本集團的若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
銀行貸款	1,917,483	1,270,620
銀行授予本集團物業買家之按揭貸款	4,868	4,475
	1,922,351	1,275,095

已抵押銀行存款指本集團抵押予銀行以獲授予銀行融資的存款。1,744,788,000元的存款(二零零九年：1,275,095,000元)已抵押作為短期借款的擔保，因此歸類為流動資產。餘下177,563,000元的存款(二零零九年：零元)已抵押作為長期銀行貸款及銀行融資的擔保，因此歸類為非流動資產。

(除另有指明外，以港元列示)

20 現金及現金等值項目

(a) 現金及現金等值項目包括：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
於銀行之現金及手頭上之現金	3,291,157	1,282,905	41,383	-

(b) 除稅前溢利與經營所產生／(所用)現金之對賬：

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
除稅前溢利		1,341,550	1,024,854
經以下調整：			
利息收入	4	(10,221)	(12,228)
融資成本	6(a)	59,680	6,375
折舊及攤銷	6(c)	40,973	31,408
投資物業的估值收益	13(a)	(82,005)	(179,978)
出售固定資產之虧損淨額	5	26	660
出售一間附屬公司之收益淨額	5	(64,457)	-
出售一間聯營公司之收益淨額	5	(1,722)	-
其他財務資產減值	5	-	2,823
存貨撇減	6(c)	-	26,220
股權結算股份支付的開支	6(b)	6,160	-
匯兌(收益)／虧損淨額		(7,489)	5,741
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少		(1,787,018)	981,052
貿易及其他應收款項減少／(增加)		647,752	(753,385)
貿易及其他應付款項增加／(減少)		1,664,053	(1,360,898)
經營所產生／(所用)現金		1,807,282	(227,356)

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

20 現金及現金等值項目(續)

(c) 出售一間附屬公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團將其於一間附屬公司之所有股本權益出售予一名獨立第三方，總代價為125,884,000元。

(i) 出售資產淨額：

	二零一零年 千元
固定資產	694
存貨	163,177
貿易及其他應收款項	23
現金及現金等值項目	1,304
貿易及其他應付款項	(21,721)
應付稅項	(7)
非控股股東權益	(82,043)
資產淨額	61,427
出售一間附屬公司之收益淨額	64,457
	125,884
以下列方式支付：	
現金	91,766
應收賬款	34,118
	125,884

(ii) 有關出售一間附屬公司的現金及現金等值項目的現金流入淨額之分析如下：

	千元
已收現金代價	91,766
已處理現金	(1,304)
	90,462

(d) 重大非現金交易

於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團應就添置發展中物業分別向承建商支付830,616,000元及772,566,000元。

(除另有指明外，以港元列示)

21 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
應付賬款及應計費用	1,320,389	1,278,366	654	3,258
應付票據	-	1,275	-	-
租金及其他按金	56,669	59,311	-	-
預收款項	4,074,316	960,213	-	-
一間關聯公司提供之貸款(附註(i))	-	528,294	-	-
應付一名非控股股東款項(附註(ii))	-	2,155	-	-
應付附屬公司款項(附註(ii))	-	-	274,110	-
應付關聯公司款項(附註(ii))	45,553	731,205	11,670	76
	5,496,927	3,560,819	286,434	3,334

附註：

- (i) 於二零零九年十二月三十一日，一間關聯公司提供之貸款為委託貸款人民幣465,004,000元(相等於約528,294,000元)，該筆貸款為無抵押，按年利率4.78%計息以及須於一年內償還。該貸款已於截至二零一零年十二月三十一日止年度全數償還。
- (ii) 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 於結算日，包括在貿易及其他應付款項內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一個月內到期或按要求償還	719,530	824,142
一個月後但三個月內到期	2,008	30,716
三個月後但六個月內到期	15,195	9,545
六個月後但一年內到期	17,094	16,390
一年後到期	196,607	57,618
	950,434	938,411

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

22 銀行貸款

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
有抵押	4,457,583	2,924,887
無抵押	1,908,208	894,104
	6,365,791	3,818,991

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款之償還情況如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一年內到期並計入流動負債	2,882,969	571,580
一年後到期並計入非流動負債：		
一年後但兩年以內	2,651,982	2,170,781
兩年後但五年以內	830,840	1,076,630
	3,482,822	3,247,411
	6,365,791	3,818,991

附註：

- (i) 銀行貸款於二零零九年及二零一零年十二月三十一日分別按年利率2.06%至7.92%及0.93%至9.95%計息，並由以下資產作擔保：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
投資物業	1,727,770	1,159,900
酒店物業	390,678	-
待售發展中物業	650,243	690,703
已抵押存款	1,917,483	1,270,620
總計	4,686,174	3,121,223

- (ii) 於二零一零年十二月三十一日之銀行貸款已計入由獨立第三方中信信託投資有限責任公司提供之委託貸款人民幣400,000,000元(相等於約473,500,000元)。該貸款由一間附屬公司之51%股本權益作抵押。該貸款按年利率9.18%計息，並須於兩年內償還。
- (iii) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之銀行貸款已計入由獨立第三方華融國際信託有限責任公司提供之委託貸款人民幣300,000,000元(於二零零九年及二零一零年十二月三十一日分別相等於約341,000,000元及355,125,000元)。該貸款由本集團之投資物業作抵押，並由本集團的關聯公司萊蒙集團有限公司擔保。該貸款按年利率6.68%計息，並須於二零一一年償還。

(除另有指明外，以港元列示)

23 權益結算股份支付交易

(a) 首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本集團的僱員(包括本集團旗下任何公司的董事)以代價每份購股權1.00元接納購股權，以認購本公司股份。購股權於本公司在聯交所上市日期(「上市日期」)或(視乎情況而定)有關承授人入職日之首個週年日起計三年後完全歸屬，並於授出日期起計十年內可予行使。每股行使價為本公司股份首次公開發售(「首次公開發售」)的價格的40%。每份購股權賦予持有人權利，可認購本公司一股普通股，並以股份全數結算。

(i) 授出條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件	購股權的 合約年期
向一名董事授出的購股權：			
—於二零一零年十二月 三日	1,166,667	上市日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
向高級管理層及僱員授出的 購股權：			
—於二零一零年十二月 三日	33,205,000	上市日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
已授出的購股權總數	34,371,667		

(ii) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一零年 購股權數目 千份
於年初尚未行使	—
已於年內授出	34,372
於年終尚未行使	34,372
於年終可予行使	—

年內並無任何購股權獲行使。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

23 權益結算股份支付交易(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

(ii) 購股權的數目及加權平均行使價如下：(續)

於二零一零年十二月三十一日尚未行使的購股權的加權平均剩餘合約年期為9.9年。由於二零一零年十二月三十一日並無本公司股份首次公開發售的價格，故無法釐定購股權的加權平均行使價。由於首次公開發售前購股權計劃於二零零九年尚未生效，於二零零九年十二月三十一日概無任何尚未行使的購股權及權利。

(iii) 購股權公允價值及假設

作為已授出購股權的代價而收取的服務的公允價值乃經參考已授出購股權的公允價值計量。已授出購股權的公允價值估計乃根據二項式點陣模式計量。購股權的合約年期乃用作此模式的一項輸入參數。預期提早行使的購股權會納入二項式點陣模型。

購股權公允價值及假設

	二零一零年
於計量日期的公允價值	5.64元
估計股價	8.63元
估計行使價	3.45元
預期波動(以於二項式點陣模式所採用的加權平均波幅列示)	51%
購股權年期(以於二項式點陣模式所採用的加權平均年期列示)	10年
預期股息	1.20%
無風險利率(根據香港政府債券)	2.638%

預期波幅乃根據最近期在聯交所上市及公開買賣的可資比較公司股份的價格波幅得出。預期股息乃根據本公司的預期派息比率得出。

購股權乃根據服務條件授出。此條件並無計入所收取服務於授出日期的公允價值計量。授出購股權並無附帶市場條件。

(除另有指明外，以港元列示)

23 權益結算股份支付交易(續)

(b) 股份獎勵計劃

本公司於二零一零年十二月二日採納股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃，本公司向本集團若干僱員授予合共6,452,000股(資本化發行後)本公司股份，以表彰彼等對本集團早期發展所作出的貢獻以及令彼等的利益與本公司股東的利益一致。合資格僱員獲得一項要約，可以零代價獲授予獎勵股份。獎勵股份於授出日期或(視情況而定)有關承授人入職日之首個週年日起計三年後完全歸屬，並無限期有效及生效，惟發生若干事件導致產生觸發性事件則除外。本公司授出的股份將以股份獎勵信託所持有的股份結算(資本化發行後)。

(i) 授出條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件
向僱員授出的股份：		
—於二零一零年十二月三日	6,452,000	授出日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)

(ii) 獎勵股份公允價值及假設

作為已授出獎勵股份的代價而收取的服務的公允價值乃經參考已授出獎勵股份的公允價值計量。已授出獎勵股份的公允價值估計乃根據市場法的重估方式計量，並採用期權定價模式計算歸屬條件。該模式的主要輸入參數包括股份於授出日期的估計公允價值、預期股息、無風險利率及預期波幅率。

預期波幅乃根據最近期在聯交所上市及公開買賣的可資比較公司股份的價格波幅得出。預期股息乃根據本公司的預期派息比率得出。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

24 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益的各組成部分的年初及年終結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。本公司於年初至年終期間個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本 千元	資本儲備 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於二零零九年一月一日的結餘	-	-	-	-
二零零九年權益變動：				
年內虧損及全面收益總額	-	-	(3,334)	(3,334)
於本公司註冊成立後發行新股	12	-	-	12
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日的結餘	12	-	(3,334)	(3,322)
二零一零年權益變動：				
年內虧損及全面收益總額	-	-	(36,577)	(36,577)
權益結算股份支付交易	-	6,160	-	6,160
因重組而產生	12	-	-	12
於二零一零年十二月三十一日的結餘	24	6,160	(39,911)	(33,727)

(b) 股息

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無宣派或批准派付任何股息。

(除另有指明外，以港元列示)

24 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本

	本公司			
	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.10元的普通股	5,000,000	500,000	3,900	390
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	117	12	–	–
於本公司註冊成立後發行新股 因重組而產生	– 117	– 12	117 –	12 –
於十二月三十一日	234	24	117	12

本公司於二零零九年八月二十五日註冊成立，法定股本為390,000元，分為3,900,000股每股面值0.10元的股份。於同日，本公司按面值配售及發行合共117,647股每股面值0.10元的股份予其當時的股東。於二零零九年一月一日的股本指本集團現時旗下公司及一間前身實體的已繳足股本總額(經對銷於附屬公司之投資)。

於二零一零年十二月二日，根據股東的一項書面決議案，透過增設4,996,100,000股於所有方面均與通過該書面決議案日期的已發行股份享有同等地位的新股，將本公司的法定股本由3,900,000股股份增加至5,000,000,000股股份。

於二零一零年十二月二日，萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司(「BVI Holdco」)的股東合共將於BVI Holdco的117,647股每股面值0.10元的股份(「即BVI Holdco的全部已發行股本」)轉讓予本公司，代價為本公司向BVI Holdco的股東配發及發行合共117,647股入賬列為全額繳足的的股份。完成上述股份轉讓後，本公司於BVI Holdco持有100%已發行股本，並於其後成為本集團現時旗下公司的控股公司。

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權於本公司股東大會上就每一股股份投一票。就本公司的餘下資產而言，所有普通股均享有同等地位。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

24 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括本公司僱員獲授予的獎勵股份及未行使購股權根據附註2(o)(ii)中就股份支付採納的會計政策確認的部分授出日期公允價值。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註2(s)所載的會計政策處理。

(iii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定公益金。

一般儲備

一般儲備不可分派，提取該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。一般儲備可於獲得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

法定盈餘公積

根據中國公司法，本集團之中國附屬公司(不包括海外投資企業)須將其10%之除稅後溢利(根據中國會計法規釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達到其註冊資本的50%。提取該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定盈餘公積可用於抵銷以往年度之虧損(如有)，並可通過按股東現有持股的比例向其發行新股或增加股東目前持有股份的面值轉換為股本，惟該等股份發行後之儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

法定公益金

於二零零六年一月一日前，根據當時之中國公司法，本集團之中國附屬公司(不包括海外投資企業)須將其5%至10%之除稅後溢利(根據中國會計法規釐定)撥入法定公益金內。法定公益金只可用於本集團僱員集體福利的資本項目(如興建職工宿舍、餐廳及其他員工福利設施)。除清盤外，法定公益金不可分派。提取該儲備必須於向股東派發股息前進行。

自二零零六年一月一日起，根據經修訂之中國公司法，本集團之中國附屬公司(不包括海外投資企業)毋須計提法定公益金。

(除另有指明外，以港元列示)

24 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質及用途(續)

(iv) 其他儲備

其他儲備指：

- (1) 就仲邦企業有限公司(「仲邦企業」)及其附屬公司被視作出售仲邦企業之部分權益而言，已收代價與賬面淨值間的差額。該視作出售的產生原因乃由於二零零六年六月十八日轉換由第三方持有的可換股票據而以溢價發行仲邦企業的一股普通股。
- (2) 就若干附屬公司於過往年度向非控股股東收購該等附屬公司之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。
- (3) 視為最終股東供款乃指根據重組以零代價轉撥仲邦企業、萊蒙國際(余杭)有限公司、港榮有限公司、富盛集團有限公司及Fortune Mega International Limited之投資成本。
- (4) 就深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投地產」)及其附屬公司於二零一零年向非控股股東收購深國投地產之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。
- (5) 為籌備本公司股份於聯交所上市而進行重組以精簡企業架構時所產生的其他儲備增幅。
- (6) 償還應付關聯公司款項的豁免。於二零一零年十二月，本集團與由本公司股東實益擁有的關聯公司訂立一項協議，據此，本集團獲豁免償還應付關聯公司款項350,000,000元。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

24 股本、儲備及股息(續)

(e) 資本管理

本集團管理資本之主要目標為確保本集團能夠持續經營業務，從而為其物業項目提供資金，為股東提供回報及為其他利益相關方提供利益，並維持最優化的資本架構以降低資本成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境的變動，對資本架構作出調整。

一如行內慣例，本集團按資本負債比率(即負債淨額除以於結算日的權益總額)監管其資本架構。就此而言，本集團將負債淨額界定為銀行貸款及其他貸款總額減受限制及已抵押存款以及現金及現金等值項目。

於結算日，本集團的資產負債比率如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
流動負債：		
一間關聯公司提供之貸款	-	528,294
銀行貸款	2,882,969	571,580
	2,882,969	1,099,874
非流動負債：		
銀行貸款	3,482,822	3,247,411
銀行貸款及其他貸款總額	6,365,791	4,347,285
減：受限制及已抵押存款	(1,922,351)	(1,314,860)
現金及現金等值項目	(3,291,157)	(1,282,905)
債務淨額	1,152,283	1,749,520
權益總額	762,867	1,398,669
資產負債比率	151.0%	125.1%

本公司及其任何附屬公司均無受到任何外部資本要求的規限。

(除另有指明外，以港元列示)

25 財務風險管理及公允價值

本集團於正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所承受的有關風險及本集團就監控此等風險而採納的財務風險管理政策及慣例載於下文。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要源於銀行存款及貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險程度。

現金乃存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構所承擔之風險有限。鑒於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會發生無法履行其責任的事件。

就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項之賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。預期無法收回之款項已計提足夠的減值虧損。

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。信貸風險的最高承擔乃指綜合資產負債表所載的各項財務資產的賬面值。除附註27所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險之擔保。該等財務擔保於結算日的最高信貸風險已於附註27中披露。

有關本集團源於貿易及其他應收款項的信貸風險承擔的其他量化披露，載於附註18。

(b) 流動資金風險

本集團旗下的個別附屬公司須自行負責其現金管理事宜(包括籌措貸款應付預期現金需求)，惟須取得本公司董事會之批准。本集團之政策為定期監控現時及預期的流動資金需求及是否遵守貸款契諾，確保維持足夠現金儲備以及主要金融機構承諾提供充裕信貸額度，以應付其短期及較長期流動資金需求。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

25 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之財務負債於結算日的剩餘合約到期日，其乃按合約未折現現金流量(包括以合約利率或(如屬浮息)按結算日當日的利率計算的利息付款)及本集團最早還款日期而呈列：

	二零一零年			總計 千元	賬面值 千元
	一年內或 按要 求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元		
銀行貸款	3,308,904	2,219,873	1,418,928	6,947,705	6,365,791
應付賬款及應計費用	1,320,389	–	–	1,320,389	1,320,389
應付關聯公司款項	45,553	–	–	45,553	45,553
	4,674,846	2,219,873	1,418,928	8,313,647	7,731,733

	二零零九年			總計 千元	賬面值 千元
	一年內或 按要 求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元		
銀行貸款	766,818	2,282,483	1,112,756	4,162,057	3,818,991
應付賬款及應計費用	1,220,748	49,730	7,888	1,278,366	1,278,366
應付票據	1,275	–	–	1,275	1,275
一間關聯公司提供之貸款	546,965	–	–	546,965	528,294
應付一名非控股股東款項	2,155	–	–	2,155	2,155
應付關聯公司款項	731,205	–	–	731,205	731,205
	3,269,166	2,332,213	1,120,644	6,722,023	6,360,286

(除另有指明外，以港元列示)

25 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要源於現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款及浮息貸款。

本集團預期，現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款不會受到重大影響，原因是預期銀行存款的利率不會出現大幅變動。

有關本集團的銀行貸款及其他貸款之利率及還款期披露於財務報表附註21及22。本集團並無採取任何對沖措施管理其利率風險。

敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，倘所有其他變數維持不變，估計利率整體上升／下降100個基點，本集團之除稅後溢利及本公司權益股東應佔權益總額將因上述利率的整體上升／下降而相應減少／增加約11,523,000元(二零零九年：10,880,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已用於計算當日已存在的非衍生金融工具所承受之利率風險而釐定。利率上升或下降100個基點代表管理層對截至下一個年度結算日期間利率的潛在合理變動之評估。本集團於二零零九年及二零一零年的分析亦按相同基準進行。

(d) 貨幣風險

本集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故本集團面臨人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

26 承擔

(a) 於二零一零年十二月三十一日未履行及未於本集團的財務報表內撥備之資本承擔如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
已訂約	3,265,516	2,978,269
已授權但未訂約	8,303	-
	3,273,819	2,978,269

資本承擔主要與本集團之發展中物業的發展開支以及未來投資及物業發展開支有關。

此外，本集團承諾向一間慈善機構每年捐款人民幣1,000,000元，直至二零一六年。於二零一零年十二月三十一日，本集團承諾作出之捐款為7,102,000元(二零零九年：7,953,000元)。

(b) 於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約於日後應付的最低租賃款項總額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一年內	28,440	6,651
一年後但五年以內	50,160	11,605
五年後	46,166	-
	124,766	18,256

本集團為經營租約項下多項樓宇設施的承租人。該等租約一般初步為期一至十六年，並有權選擇於所有條款均重新協商之日後重續。並無租約附有任何或然租金。

27 或然負債

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保	3,229,358	1,587,976

(除另有指明外，以港元列示)

28 重大關聯方交易

年內確認之重大關聯方交易及於該等日期與有關各方之結餘概列如下：

(a) 非持續交易：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
已收及應收關聯方之其他利息收入	137	5,722
向主要管理人員出售／(出售退回)一項物業(附註)	6,191	(14,817)

附註：於二零零八年，向一名董事出售的物業乃於法定所有權轉移後確認。根據該董事與本集團之雙方協議，其後該出售已於二零零九年退回。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值約為351,683,000元的一項待售發展中物業已就關聯公司萊蒙投資有限公司貸款抵押予銀行。該抵押已於截至二零一零年十二月三十一日止年度獲解除。

(b) 持續交易

- (i) 主要管理人員酬金，包括向董事支付之款項(於附註8披露)以及向若干最高薪僱員支付之款項(於附註9披露)載列如下：

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
短期僱員福利	32,400	24,106
退休後福利	110	92
	32,510	24,198

- (ii) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團的關聯公司萊蒙集團有限公司分別就本集團之341,000,000元及355,125,000元之借款提供擔保(參閱附註22(iii))。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

28 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方結餘

	本集團	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(i) 一間關聯公司提供之貸款		
華潤深國投信託有限公司	–	528,294
(ii) 應收非控股股東款項		
昆明大潤房地產開發有限公司	–	5,149
深圳市華順數碼科技有限公司	–	580
	–	5,729
(iii) 提供予非控股股東之貸款		
昆明大潤房地產開發有限公司	–	71,575
深圳市華順數碼科技有限公司	–	7,952
	–	79,527
(iv) 應付一名非控股股東款項		
華潤深國投信託有限公司	–	2,155
(v) 應收一名非控股股東款項(附註(d))		
萊蒙集團有限公司	–	456,305
(vi) 應付關聯公司款項(附註(d))		
萊蒙集團有限公司	45,553	730,410
深圳市盛豐投資發展有限公司	–	795
	45,553	731,205

(d) 所有該等關聯公司均由本公司最終股東實益擁有。

本公司董事認為上述關聯方交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行。

(除另有指明外，以港元列示)

29 毋須作出調整的結算日後事項

於二零一一年三月二十三日，本公司於完成其按每股價格6.23元首次公開發售250,000,000股每股面值0.10元的普通股後，成功於聯交所上市。代表面值的所得款項25,000,000元已計入本公司股本。餘下所得款項1,532,500,000元(未扣除發行開支前)已計入股份溢價賬。

30 直接母公司及最終控股公司

董事認為，本集團的直接母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Chance Again Limited。此實體並無編製可供公眾使用的財務報表。

31 會計判斷及估計

應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

(a) 投資物業估值

誠如附註13所述，投資物業乃基於獨立專業估值師行經考慮可比較市場交易及淨租金收入(已計及可能的復歸收入)後作出之估值，按公允價值入賬。

於釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及條件的類似物業的現行市場租金、適當的貼現率及估計日後市場租金。管理層於依賴該估值報告時已行使其判斷，並信納估值法已反映當前市況。

(b) 非流動資產減值

倘有跡象顯示固定資產(投資物業除外)的賬面值可能無法收回，則該等資產或會被視為出現減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會對其確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值之較高者。於釐定需要作出重大判斷之可收回金額時，本集團會預計對資產的持續使用及最終出售所產生的日後現金流量，並對該等日後現金流量應用適當貼現率。

(c) 持作物業發展之存貨撇減

管理層定期檢討持作物業發展之存貨的賬面值。基於管理層之檢討，持作物業發展之存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定待售已竣工物業之可變現淨值時，管理層將當前的市場數據，如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及已有的內部資料作為評估基準。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

31 會計判斷及估計(續)

(c) 持作物業發展之存貨撇減(續)

就持作發展以供出售之租賃土地及待售發展中物業而言，可變現淨值之估計需應用經風險調整的貼現率估計該等物業可產生的日後經貼現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的預期成本、法律及法規框架以及一般市況而對預計售價作出判斷。

(d) 土地增值稅

誠如附註7(a)(iv)所述，本集團於中國開發的待售物業須按土地增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用的法規，土地增值部分乃按出售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權的租賃費用、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。鑒於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅之計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各結算日之估計金額。實際結果／估計的任何增加或減少將影響未來年度的收益表。

32 已頒佈但尚未於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效之修訂、新準則及詮釋可能產生之影響

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效且財務報表中並無採納之修訂及詮釋以及一項新準則，其中包括下列可能與本集團相關的修訂、詮釋及新準則。

	於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
經修訂香港會計準則第24號， <i>關連人士披露</i>	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一三年一月一日
二零一零年香港財務報告準則之改進	二零一零年七月一日或 二零一一年一月一日
香港會計準則第十二號的修訂， <i>所得稅</i>	二零一二年一月一日

本集團正在評估該等修訂於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

四年財務摘要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
營業額	2,759,894	3,228,072	662,218	679,583
直接成本	(1,074,302)	(2,110,780)	(335,388)	(315,134)
毛利	1,685,592	1,117,292	326,830	364,449
投資物業的估值收益	82,005	179,978	152,867	50,146
其他收入	12,989	14,550	12,420	21,570
其他收益／(虧損)淨額	60,153	(2,582)	9,867	120,243
銷售及營銷開支	(123,371)	(70,721)	(72,544)	(33,869)
行政開支	(316,138)	(207,288)	(163,465)	(96,957)
經營業務產生的溢利	1,401,230	1,031,229	265,975	425,582
財務成本	(59,680)	(6,375)	(3,767)	(33,857)
應佔聯營公司之虧損	-	-	-	(2,832)
除稅前溢利	1,341,550	1,024,854	262,208	388,893
所得稅	(857,128)	(501,362)	(159,037)	(209,054)
年度溢利	484,422	523,492	103,171	179,839
以下人士應佔：				
本公司權益股東	494,723	376,586	9,465	121,262
非控股股東權益	(10,301)	146,906	93,706	58,577
年度溢利	484,422	523,492	103,171	179,839
每股基本盈利(元)	65.96仙	50.21仙	1.26仙	16.17仙

四年財務摘要

綜合全面收益表

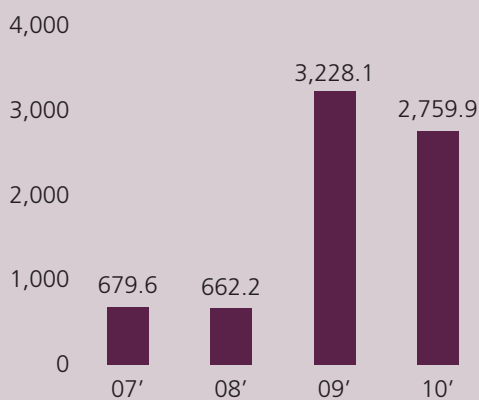
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
年度溢利	484,422	523,492	103,171	179,839
年度其他全面收益				
換算中國附屬公司之財務報表時產生 之匯兌差額(扣除零稅項後)	106,251	2,191	45,744	50,656
年度全面收益總額	590,673	525,683	148,915	230,495
以下人士應佔：				
本公司權益股東	595,139	376,957	44,369	154,102
非控股股東權益	(4,466)	148,726	104,546	76,393
年度全面收益總額	590,673	525,683	148,915	230,495

綜合資產負債表

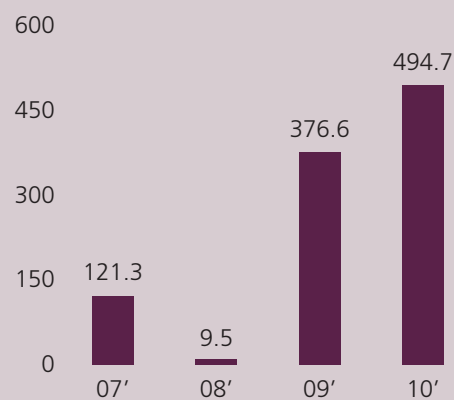
	於十二月三十一日							
	二零一零年		二零零九年		二零零八年		二零零七年	
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
非流動資產								
固定資產								
— 投資物業		2,253,221		1,981,606		1,799,490		1,021,073
— 其他物業、廠房及設備		533,740		517,735		585,281		299,800
— 根據經營租賃持作自用的租約土地權益		19,519		5,142		3,885		3,836
		2,806,480		2,504,483		2,388,656		1,324,709
於聯營公司之權益		104,170		65,058		64,956		61,429
其他財務資產		30,981		—		2,821		2,668
受限制及已抵押存款		177,563		—		—		—
遞延稅項資產		295,030		111,538		87,940		60,334
		3,414,224		2,681,079		2,544,373		1,449,140
流動資產								
存貨		5,096,696		3,057,999		3,452,406		2,345,686
其他財務資產		94,697		—		—		—
貿易及其他應收款項		901,230		1,500,229		767,428		616,842
受限制及已抵押存款		1,744,788		1,314,860		105,283		269,922
現金及現金等值項目		3,291,157		1,282,905		546,907		596,982
		11,128,568		7,155,993		4,872,024		3,829,432
流動負債								
貿易及其他應付款項		5,496,927		3,560,819		4,253,341		2,593,191
銀行貸款		2,882,969		571,580		1,428,085		980,766
應付稅項		1,764,063		944,981		586,226		513,742
		10,143,959		5,077,380		6,267,652		4,087,699
流動資產/(負債)淨額		984,609		2,078,613		(1,395,628)		(258,267)
總資產減流動負債		4,398,833		4,759,692		1,148,745		1,190,873
非流動負債								
銀行貸款		3,482,822		3,247,411		187,455		631,432
來自非控股股東之貸款		—		—		—		214,546
遞延稅項負債		153,144		113,612		73,630		—
		3,635,966		3,361,023		261,085		845,978
資產淨額		762,867		1,398,669		887,660		344,895
股本及儲備								
股本		24		124		112		—
儲備		762,843		897,787		525,026		128,273
本公司權益股東應佔權益總額		762,867		897,911		525,138		128,273
非控股股東權益		—		500,758		362,522		216,622
權益總額		762,867		1,398,669		887,660		344,895

四年財務摘要

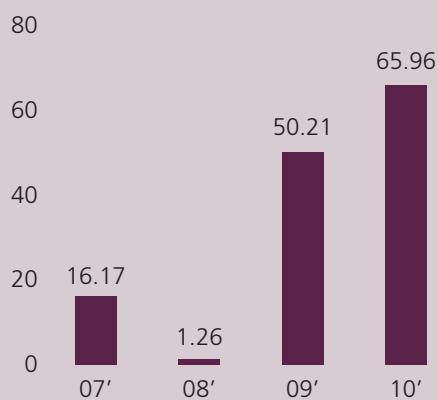
營業額
(百萬元)



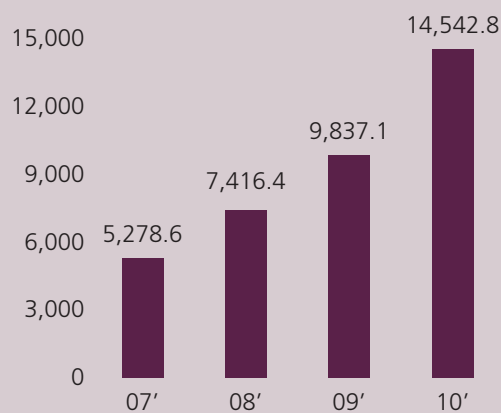
本公司權益股東應佔溢利
(百萬元)



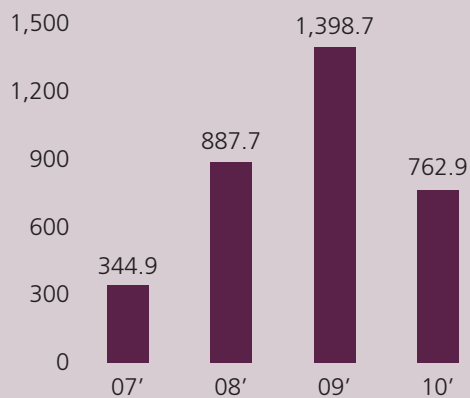
每股基本盈利
(每股仙)



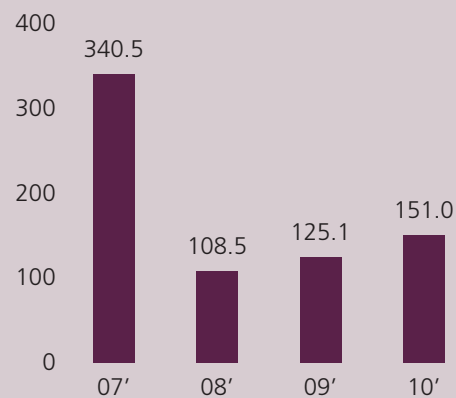
總資產
(百萬元)



權益總額
(百萬元)



資產負債比率
(%)





Top Spring International Holdings Limited
萊蒙國際集團有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 3688