

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度的 年度業績公佈

#### 摘要

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得合同銷售約6,279,200,000港元(二零一二年銷售目標：介乎5,000,000,000港元至6,000,000,000港元之間)，合同可銷售建築面積約368,839平方米，兩者均創新高，而合同銷售平均售價則為每平方米約17,024.2港元，分別較二零一一年增加約24.7%及39.9%以及減少約10.9%。截至二零一二年十二月三十一日，尚未交付的合同銷售總額約為3,200,000,000港元。二零一三年，相對其可銷售資源估值約為11,600,000,000港元，本集團總合同銷售目標設定為8,000,000,000港元。
- 於二零一二年，本集團於南京、南昌、天津及常州購入額外土地儲備，總計容積率建築面積約1,170,462平方米，平均成本為每平方米約人民幣3,143.5元(相當於每平方米約3,909.3港元)。
- 於二零一二年十二月三十一日，本集團於九個城市擁有合共十六個處於不同發展階段的項目，淨可銷售/租賃土地儲備合共約5,107,706平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣2,254.2元(相當於每平方米約2,803.4港元)。

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度營業額由截至二零一一年十二月三十一日止年度的約5,861,300,000港元增加約3.5%至約6,065,000,000港元。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團自其投資物業(主要包括購物商場、社區商業中心、零售店及停車位)產生經常性租金收入約129,200,000港元(二零一一年：約104,700,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日，投資物業組合的可租賃總建築面積約為229,993平方米，公允價值則約為4,230,800,000港元，佔本集團資產總值約17.0%。
- 毛利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約66.2%下降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約52.4%。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔盈利約1,199,800,000港元，較二零一一年同期增加約17.4%。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，每股基本盈利約為1.20港元，較二零一一年增加約11.1%。
- 於二零一二年十二月三十一日，本公司權益股東應佔每股資產淨值約為4.4港元(於二零一一年十二月三十一日：約3.4港元)。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，平均總股本回報約為29.3%(截至二零一一年十二月三十一日止年度：約47.7%)。
- 於二零一二年十二月三十一日，本集團的淨負債比率約為67.5%(於二零一一年十二月三十一日：約34.1%)。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會擬派發末期股息每股15港仙(截至二零一一年十二月三十一日止年度：每股15港仙)。連同中期股息每股15港仙，年內宣派的股息合共為每股30港仙。派息比率約為25.0%(二零一一年：約29.4%)。

## 年度業績

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度業績如下：

### 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	6,064,954	5,861,312
直接成本		<u>(2,889,555)</u>	<u>(1,982,177)</u>
毛利		3,175,399	3,879,135
投資物業的估值收益		683,567	360,295
其他收入	4	131,672	81,998
其他(虧損)/收益淨額	5	(28,365)	48,640
銷售及營銷開支		(181,492)	(173,426)
行政開支		<u>(510,983)</u>	<u>(495,018)</u>
經營業務產生的盈利		3,269,798	3,701,624
融資成本	6(a)	(670,915)	(425,084)
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>4,826</u>	<u>(5,113)</u>
除稅前盈利	6	2,603,709	3,271,427
所得稅	7	<u>(1,415,745)</u>	<u>(2,249,825)</u>
年度盈利		<u>1,187,964</u>	<u>1,021,602</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,199,841	1,021,900
非控股權益		<u>(11,877)</u>	<u>(298)</u>
年度盈利		<u>1,187,964</u>	<u>1,021,602</u>
每股盈利(港元)	8		
基本		<u>1.20</u>	<u>1.08</u>
攤薄		<u>1.19</u>	<u>1.08</u>

綜合全面收益表  
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度盈利	<u>1,187,964</u>	<u>1,021,602</u>
年度其他全面收益		
其他工地及樓宇的重估盈餘(扣除稅項)	-	49,843
換算中國附屬公司的財務報表時產生的 匯兌差額(扣除零稅項)	56,473	160,245
應佔聯營公司及共同控制實體的其他全面收益 (扣除零稅項)	<u>1,646</u>	<u>1,917</u>
	<u>58,119</u>	<u>212,005</u>
年度全面收益總額	<u>1,246,083</u>	<u>1,233,607</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	1,254,082	1,231,394
非控股權益	<u>(7,999)</u>	<u>2,213</u>
年度全面收益總額	<u>1,246,083</u>	<u>1,233,607</u>

## 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年		二零一一年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業		4,230,817		2,942,217	
— 其他物業、廠房及設備		450,588		479,542	
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益		28,833		29,117	
		<u>4,710,238</u>		<u>3,450,876</u>	
聯營公司權益		—		81,977	
於共同控制實體的權益		160,378		—	
其他金融資產		32,545		32,292	
受限制及已抵押存款		124,363		345,508	
遞延稅項資產		853,492		719,150	
		<u>5,881,016</u>		<u>4,629,803</u>	
<b>流動資產</b>					
存貨		11,628,155		9,166,826	
其他金融資產		9,949		169,052	
貿易及其他應收款項	10	1,520,168		526,822	
受限制及已抵押存款		989,365		1,225,057	
現金及現金等值項目		4,901,251		4,660,505	
		<u>19,048,888</u>		<u>15,748,262</u>	
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	11	6,390,764		5,188,466	
銀行及其他借貸		3,293,358		1,720,066	
衍生金融工具		45,436		—	
應付稅項		4,512,217		3,879,498	
		<u>14,241,775</u>		<u>10,788,030</u>	
流動資產淨值		<u>4,807,113</u>		<u>4,960,232</u>	
總資產減流動負債		10,688,129		9,590,035	

## 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日(續)

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		5,588,611	5,473,006
聯營公司貸款		-	238,738
衍生金融工具		-	13,641
遞延稅項負債		520,214	344,185
		<u>6,108,825</u>	<u>6,069,570</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,579,304</u>	<u>3,520,465</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		100,187	100,041
儲備		4,355,198	3,319,885
<b>本公司權益股東 應佔權益總額</b>		<b>4,455,385</b>	<b>3,419,926</b>
<b>非控股權益</b>		<u>123,919</u>	<u>100,539</u>
<b>權益總額</b>		<u>4,579,304</u>	<u>3,520,465</u>

附註：

## 1 一般資料及呈報基準

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。本公司股份於二零一一年三月二十三日(「上市日」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司主要從事投資控股，而本集團主要於中華人民共和國(「中國」)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。

本公佈所載年度業績並不構成本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟均摘錄自該等財務報表。

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)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則修訂本，包括香港會計準則第12號*所得稅—遞延稅項：收回相關資產*的修訂本，於本集團及本公司本會計期間首次生效。由於經修訂香港會計準則第12號與本集團所採納的政策一致，故採納香港會計準則第12號修訂本對該等財務報表並無任何重大影響。概無其他發展與本集團財務報表有關，而本集團並無於本會計期間應用任何尚未生效的新標準或詮釋。

## 2 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)劃分的分部管理其業務。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表現評估的內部資料匯報的方式，呈列以下四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店舖。
- 物業投資：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益。本集團現時的投資物業組合全部位於中國。
- 酒店經營：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的自有已開發住宅物業及商場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，本集團的高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔的業績、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，惟於聯營公司的權益、於共同控制實體的權益、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營運活動應佔的貿易及其他應付款項，以及分部直接管理的銀行及其他借貸。

## 2 分部報告(續)

### (a) 分部業績、資產及負債(續)

收入及開支根據該等分部產生的收入及開支分配至報告分部。

用於報告分部盈利的計量方法為「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，本集團的盈利會就並無明確歸於個別分部的項目(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的分部資料外，管理層會獲提供有關收入(包括分部間銷售)、來自分部直接管理的現金結餘利息收入及借貸利息開支、折舊及攤銷、投資物業估值變動及分部用於其經營的新增非流動分部資產的分部資料。

本年度，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的資料載列如下。

二零一一年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	物業管理及 相關服務 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	5,617,559	104,682	93,696	45,375	5,861,312
分部間收入	—	19,235	—	133,482	152,717
報告分部收入	<u>5,617,559</u>	<u>123,917</u>	<u>93,696</u>	<u>178,857</u>	<u>6,014,029</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>3,335,109</u>	<u>86,302</u>	<u>36,783</u>	<u>(46,782)</u>	<u>3,411,412</u>
銀行存款利息收入	48,282	504	—	345	49,131
利息開支	(416,233)	(8,851)	—	—	(425,084)
年內折舊及攤銷	(11,580)	(60)	(28,757)	(1,751)	(42,148)
投資物業的估值收益	—	360,295	—	—	360,295
報告分部資產	<u>15,539,281</u>	<u>3,287,583</u>	<u>374,807</u>	<u>27,667</u>	<u>19,229,338</u>
年內新增非流動分部資產	<u>55,228</u>	<u>93,935</u>	<u>1,062</u>	<u>5,632</u>	<u>155,857</u>
報告分部負債	<u>(12,106,840)</u>	<u>(441,563)</u>	<u>—</u>	<u>(22,097)</u>	<u>(12,570,500)</u>



## 2 分部報告(續)

### (a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一二年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	物業管理及 相關服務 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	5,774,503	129,234	69,800	91,417	6,064,954
分部間收入	–	14,402	–	152,103	166,505
<b>報告分部收入</b>	<b>5,774,503</b>	<b>143,636</b>	<b>69,800</b>	<b>243,520</b>	<b>6,231,459</b>
<b>報告分部盈利/(虧損)</b> <b>(經調整EBITDA)</b>	<b>2,615,424</b>	<b>95,606</b>	<b>(2,120)</b>	<b>(21,866)</b>	<b>2,687,044</b>
銀行存款利息收入	80,093	1,232	–	1,146	82,471
利息開支	(637,373)	(20,076)	–	(1,977)	(659,426)
年內折舊及攤銷	(11,416)	(545)	(17,998)	(587)	(30,546)
投資物業的估值收益	–	683,567	–	–	683,567
<b>報告分部資產</b>	<b>18,597,550</b>	<b>4,389,190</b>	<b>335,237</b>	<b>326,404</b>	<b>23,648,381</b>
年內新增非流動分部資產	29,345	568,448	1,005	10,632	609,430
<b>報告分部負債</b>	<b>(14,766,076)</b>	<b>(331,950)</b>	<b>–</b>	<b>(84,017)</b>	<b>(15,182,043)</b>

## 2 分部報告(續)

### (b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>收入</b>		
報告分部收入	6,231,459	6,014,029
分部間收入抵銷	(166,505)	(152,717)
綜合營業額	<u>6,064,954</u>	<u>5,861,312</u>
<b>盈利</b>		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	2,687,044	3,411,412
應佔聯營公司盈利減虧損	4,826	(5,113)
其他收入及(虧損)/收益淨額	103,307	130,638
折舊及攤銷	(43,579)	(50,059)
融資成本	(670,915)	(425,084)
投資物業的估值收益	683,567	360,295
未分配總部及企業開支	(160,541)	(150,662)
綜合除稅前盈利	<u>2,603,709</u>	<u>3,271,427</u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	23,648,381	19,229,338
聯營公司權益	–	81,977
於共同控制實體的權益	160,378	–
其他金融資產	42,494	201,344
遞延稅項資產	853,492	719,150
未分配總部及企業資產	<u>225,159</u>	<u>146,256</u>
綜合總資產	<u>24,929,904</u>	<u>20,378,065</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	(15,182,043)	(12,570,500)
應付稅項	(4,512,217)	(3,879,498)
遞延稅項負債	(520,214)	(344,185)
衍生金融工具	(45,436)	(13,641)
未分配總部及企業負債	<u>(90,690)</u>	<u>(49,776)</u>
綜合總負債	<u>(20,350,600)</u>	<u>(16,857,600)</u>

### (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。

### 3 營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業銷售	5,774,503	5,617,559
租金收入	129,234	104,682
酒店經營	69,800	93,696
物業管理及相關服務收入	91,417	45,375
	<u>6,064,954</u>	<u>5,861,312</u>

### 4 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	96,113	55,857
其他利息收入	53	185
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	6,032	4,807
政府補助金	23,786	19,368
其他	5,688	1,781
	<u>131,672</u>	<u>81,998</u>

### 5 其他(虧損)/收益淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
視作出售聯營公司的收益淨額	5,102	-
出售聯營公司的收益淨額	-	5,685
出售固定資產的(虧損)/收益淨額	(370)	116
匯兌收益/(虧損)淨額	10,908	(14,192)
已撤銷商譽	(18,038)	-
衍生金融工具的公允價值變動	(31,795)	56,711
出售可供銷售投資所得收益淨額	8,632	-
其他	(2,804)	320
	<u>(28,365)</u>	<u>48,640</u>

## 6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
須全額償還的銀行及其他借貸利息		
—五年內	640,659	560,193
—五年後	164,447	77,502
	<b>805,106</b>	637,695
一間聯營公司的貸款利息	27,593	577
應付非控股股東的利息	18,358	—
其他借貸成本	74,339	57,487
	<b>925,396</b>	695,759
減：資本化的數額(附註)	(254,481)	(270,675)
	<b>670,915</b>	425,084
<i>附註</i> ：於截至二零一二年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎6.40%至8.61%的年利率(二零一一年：4.86%至11.15%)資本化。		
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他利益	226,791	195,967
向定額供款退休計劃供款	14,792	10,964
股權結算股份支付的開支	68,925	81,508
	<b>310,508</b>	288,439
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	44,110	50,145
減：資本化的數額	(531)	(86)
	<b>43,579</b>	50,059
已出售物業的成本	2,717,919	1,813,511
投資物業的租金收入	(129,234)	(104,682)
減：直接支出	4,434	11,927
	<b>(124,800)</b>	(92,755)
貿易應收款項減值虧損	—	16,024
核數師酬金		
—核數服務	4,842	4,512
—其他服務	1,056	1,851
經營租賃支出：		
—土地及樓宇的最低租賃付款	10,844	12,389

## 7 所得稅

綜合收益表的所得稅指：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	<b>560,914</b>	941,789
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	<b>782,606</b>	1,511,068
預扣所得稅款	<b>28,079</b>	38,098
	<b>1,371,599</b>	2,490,955
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	<b>44,146</b>	(241,130)
	<b>1,415,745</b>	2,249,825

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。

由於本集團的香港附屬公司並無賺取任何應課稅溢利，故截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃基於對本集團中國附屬公司的估計應課稅盈利分別適用的企業所得稅稅率，而該等稅率則根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一二年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一一年：24%至25%)。

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。

本集團香港附屬公司須就二零零八年一月一日之後自中國附屬公司賺取的盈利所產生的分派股息繳納5%的預扣所得稅款。

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔盈利1,199,841,000港元(二零一一年：1,021,900,000港元)及年內已發行平均加權數1,001,283,000股(二零一一年：944,816,000股)計算如下：

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
平均加權股數		
已發行普通股	1,000,414	235
資本化發行	–	749,765
根據首次公開發售發行新股份的影響	–	194,816
已行使購股權的影響	869	–
	<u>1,001,283</u>	<u>944,816</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已發行平均加權股數乃基於假設750,000,000股本公司股份為已發行及可予發行(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)，猶如該等股份於自二零一一年一月一日起至上市日期止整個期間已發行在外。根據首次公開發售(「首次公開發售」)已發行250,000,000股股份，而413,500股股份則於行使有關首次公開發售的超額配股權後獲發行。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔盈利1,199,841,000港元(二零一一年：1,021,900,000港元)及年內已發行平均加權數1,004,543,000股(二零一一年：944,816,000股)計算如下：

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
平均加權股數(攤薄)		
平均加權股數	1,001,283	944,816
視作根據本公司購股權計劃 以零代價發行新股份的影響	3,260	–
	<u>1,004,543</u>	<u>944,816</u>

## 9 股息

年內盈利應佔應付本公司權益股東的股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已宣派並支付的中期股息每股普通股15港仙 (二零一一年：15港仙)	150,257	150,062
結算日後建議派發的末期股息每股普通股15港仙 (二零一一年：15港仙)	150,280	150,062
	<b>300,537</b>	<b>300,124</b>

於結算日後建議派發的末期股息並無於結算日確認為負債。

## 10 貿易及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款、預付款項及按金(附註(i))	1,390,396	526,822
應收關聯公司款項(附註(ii))	44,450	–
應收非控股股東款項(附註(ii))	85,322	–
	<b>1,520,168</b>	<b>526,822</b>

附註：

- (i) 於結算日，包括在貿易及其他應收款項內的應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	26,041	23,956
逾期一個月至三個月	2,026	15,343
逾期三個月至六個月	2,417	1,051
逾期六個月至一年	698	1,445
逾期超過一年	955	2,201
	<b>32,137</b>	<b>43,996</b>

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。就來自租賃物業的租金收入而言，本集團擁有充裕的租賃按金以應付潛在信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的任何信貸風險降至最低水平。

- (ii) 結餘為無抵押、免息及須應要求償還。結餘並無逾期或出現減值。

## 11 貿易及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付賬款及應計費用	2,863,200	1,847,526
租金及其他按金	81,734	74,125
預收款項	3,223,223	3,099,396
應付一名非控股股東款項(附註(ii))	222,607	167,419
	<u>6,390,764</u>	<u>5,188,466</u>

### 附註：

(i) 於結算日，包括在貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月內到期或按要求償還	1,149,858	875,490
一個月後但三個月內到期	1,077	1,548
三個月後但六個月內到期	165,194	132,161
六個月後但一年內到期	369,494	330,118
一年後到期	374,632	50,475
	<u>2,060,255</u>	<u>1,389,792</u>

(ii) 結餘為無抵押、按中國人民銀行所釐定一年期人民幣貸款基準利率上浮10%計息(二零一一年：免息)及須於一年內償還。

## 12 資本承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約	3,354,396	1,419,165
已授權但未訂約	2,759,438	3,481,418
	<u>6,113,834</u>	<u>4,900,583</u>

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

此外，於二零一二年十二月三十一日本集團承諾向一間慈善機構捐款4,974,000港元(二零一一年：6,170,000港元)，每年捐款人民幣1,000,000元，直至二零一六年為止。



## 管理層討論及分析

### 於二零一二年業務回顧

#### (1) 合同銷售

於二零一二年，本集團合同銷售創新高，約為6,279,200,000港元，較二零一一年增加約24.7%。合同可銷售建築面積（「建築面積」）約368,839平方米，較二零一一年增加約39.9%。合同銷售及合同可銷售建築面積均告上升，乃由於本集團加緊促銷，加上中國房地產市場自二零一二年第二季度以來一直穩步復蘇。於二零一二年，本集團合同銷售平均售價（「平均售價」）為每平方米約17,024.2港元（二零一一年：每平方米約19,101.0港元）。整體平均售價下降主要由於平均售價較低的常州項目所佔合同銷售比例較高。於二零一三年，相對可銷售資源估值約為11,600,000,000港元，本集團設定總合同銷售目標為8,000,000,000港元。

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止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／項目階段及類別	合同可銷售 建築面積		合同銷售		合同 平均售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元／ 平方米
深圳	深圳水榭山					
	三期－住宅	1,015	0.3	89.9	1.4	88,571.4
	四期－住宅	3,337	0.9	266.1	4.2	79,742.3
	水榭春天					
	一期－住宅	703	0.2	16.5	0.3	23,470.8
	二期－住宅	3,259	0.9	87.3	1.4	26,787.4
	三期－住宅	2,820	0.8	73.9	1.2	26,205.7
	五期－住宅	129,002	35.0	3,149.1	50.2	24,411.2
小計		140,136	38.1	3,682.8	58.7	26,280.2

城市	項目／項目階段及類別	合同可銷售 建築面積		合同銷售		合同 平均售價 港元／ 平方米	
		平方米	%	百萬港元	%		
常州	常州萊蒙都會						
	一期－零售部分	86	0.0	2.3	0.0	26,744.2	
	三期－零售部分	4,565	1.2	36.4	0.6	7,973.7	
	三期－住宅部分	573	0.2	4.2	0.1	7,329.8	
	四期－零售部分	3,882	1.0	264.7	4.2	68,186.5	
	四期－住宅部分	28,755	7.8	398.2	6.4	13,848.0	
	常州萊蒙城						
	一期(1-A)－零售部分	33	0.0	0.8	0.0	24,242.4	
	三期(1-C)－住宅	695	0.2	9.4	0.2	13,525.2	
	四期(3-B)－住宅部分	3,486	1.0	24.6	0.4	7,056.8	
	四期(3-B)－零售部分	84	0.0	1.7	0.0	20,238.1	
	五期(1-B)－住宅	2,125	0.6	20.6	0.3	9,694.1	
	六期(3-A)－住宅	2,324	0.6	52.5	0.8	22,590.4	
	七期(4-A)－住宅	40,424	11.0	318.4	5.1	7,876.5	
	七期(4-B)－住宅部分	85,003	23.0	599.6	9.5	7,053.9	
	七期(4-B)－零售部分	1,102	0.3	17.7	0.3	16,061.7	
	九期(2-B)－住宅	10,853	2.9	84.1	1.3	7,749.0	
	小計		183,990	49.8	1,835.2	29.2	9,974.5
	成都	成都萊蒙都會					
一座－辦公室		5,618	1.5	73.0	1.2	12,993.9	
二座－辦公室		506	0.1	5.5	0.1	10,869.6	
三座－辦公室		3,049	0.8	38.7	0.6	12,692.7	
四座－辦公室		15,875	4.3	197.1	3.1	12,415.7	
小計		25,048	6.7	314.3	5.0	12,547.9	
杭州	杭州水榭山						
	一期－住宅	19,413	5.3	444.6	7.1	22,902.2	
天津	萊蒙城						
	一期－住宅	252	0.1	2.3	0.0	9,127.0	
總計		<u>368,839</u>	<u>100</u>	<u>6,279.2</u>	<u>100</u>	17,024.2	

(2) 於二零一二年竣工、交付及入賬的項目

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已完成興建水榭春天五期、成都萊蒙都會及常州萊蒙城四期(3-B)、五期(1-B)及九期(2-B)，可銷售總建築面積約439,041平方米。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團於深圳、常州及成都的物業發展業務錄得營業額(扣除銷售返還)約5,774,500,000港元，同時約375,537平方米的可銷售建築面積已予以確認，分別較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約2.8%及69.1%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，銷售物業的已確認平均售價為每平方米約15,376.6港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：每平方米約25,293.7港元)。已確認平均售價下降約39.2%，乃由於本集團於常州平均售價較低的物業的已確認銷售面積對比本集團已入賬可銷售總建築面積的比例大幅上升(二零一二年：約54.3%；二零一一年：約9.8%)。

本集團於二零一二年已確認的竣工項目及物業銷售詳情列示如下：

城市	項目/項目階段及類別	已竣工物業的 可銷售建築面積 平方米	已入賬的 可銷售建築面積 平方米	已確認的 物業銷售 百萬港元	已確認的 平均售價 港元/平方米
深圳	深圳水榭山				
	-三期-住宅	-	975	80.1	82,153.8
	-四期-住宅	-	4,585	353.2	77,033.8
	水榭春天				
	-一期-住宅	-	819	19.1	23,321.1
	-二期-住宅	-	3,321	83.5	25,143.0
	-三期-住宅	-	19,736	453.4	22,973.2
	-五期-住宅	140,079	121,461	2,781.9	22,903.6
	-五期-零售	3,495	-	-	-
	小計		143,574	150,897	3,771.2

城市	項目／項目階段及類別	已竣工物業的可銷售建築面積 平方米	已入賬的可銷售建築面積 平方米	已確認的物業銷售 百萬港元	已確認的平均售價 港元／平方米
常州	常州萊蒙都會-住宅	-	306	3.1	10,130.7
	常州萊蒙都會-零售	-	4,099	40.1	9,782.9
	常州萊蒙城				
	-一期(1-A)-零售	-	33	0.7	21,212.1
	-二期(2-A)-住宅	-	596	2.9	4,865.8
	-三期(1-C)-住宅	-	2,637	35.1	13,310.6
	-四期(3-B)-住宅	94,912	94,130	631.1	6,704.6
	-四期(3-B)-零售	5,441	4,153	97.7	23,525.2
	-五期(1-B)-住宅	60,875	58,950	505.9	8,581.8
	-五期(1-B)-零售	393	232	4.6	19,827.6
-六期(3-A)-住宅	-	10,009	192.3	19,212.7	
-九期(2-B)-住宅	61,607	28,846	228.2	7,911.0	
小計		223,228	203,991	1,741.7	8,538.1
成都	成都萊蒙都會 -辦公室	72,239	20,649	261.6	12,668.9
總計		439,041	375,537	5,774.5	15,376.6

### (3) 投資物業

除銷售自身開發的物業外，我們亦出租或計劃出租位於中國的水榭春天、常州萊蒙都會、常州萊蒙城、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投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店及停車位)。於二零一二年十二月三十一日，本集團投資物業的總賬面值約為4,230,800,000港元，佔本集團資產總值約17.0%。我們持作出租予第三方的投資物業組合的可租賃總建築面積約229,993平方米，其中已經投入營運的投資物業的可租賃建築面積約170,018平方米，其公允價值約3,356,500,000港元。於二零一二年十二月三十一日已竣工但尚待營運的常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚超級市場及成都萊蒙都會購物商場(設有若干停車位)的可租賃建築面積分別為約21,450平方米及38,525平方米，而公允價值則分別為約165,400,000港元及708,900,000港元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公允價值收益約512,700,000港元(扣除遞延稅項)(截至二零一一年十二月三十一日止年度：約270,200,000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，有助我們提升項目價值。本集團與該等主力租戶(包括多個知名品牌、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合同。於二零一二年十二月三十一日，我們的主力租戶(單一投資物業租賃建築面積超過總可租賃建築面積10.0%)所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總面積約47.0%(於二零一一年十二月三十一日：約33.3%)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於可租賃建築面積增加，我們產生穩定的經常性租金收入約129,200,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度約104,700,000港元增加約23.4%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們運營中的投資物業的月均租金收入約為每平方米70.3港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：約為每平方米64.1港元)。我們所有運營中的投資物業於二零一二年十二月三十一日的出租率約達92.9%(於二零一一年十二月三十一日：約92.9%)。

本集團亦於預租尚未開業的投資物業方面業績理想。截至二零一二年十二月三十一日，成都萊蒙都會購物商場約97.8%可租賃建築面積及常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的零售資產全部可租賃建築面積已落實租賃，預期兩者分別將於二零一三年上半年及二零一四年上半年開業。

本集團於二零一二年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的租金收入詳情載列如下：

投資物業	於 二零一二年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註6) 平方米	於 二零一二年 十二月 三十一日 的公允價值 百萬港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入 百萬港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度的 每平方米 月均租金 收入 港元/平方米	於 二零一二年 十二月 三十一日 的出租率 %
<b>運營中投資物業</b>					
常州萊蒙都會一期及 二期(購物商場及停車位)	77,581	1,438.9	59.5	65.1	98
東莞萊蒙商業中心(購物商場及 停車位)	20,172	472.6	19.6	81.0	100
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	335.8	22.6	76.4	100
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	181.5	14.3	238.7	100
水榭春天一期-萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,355	175.3	5.4	193.1	69
水榭春天三期-萊蒙領尚 (零售資產及停車位) (附註2)	22,393	619.3	6.8	61.6	99
常州萊蒙城十一期 (零售資產)(附註3)	16,858	133.1	1.0	11.0	45
小計	170,018	3,356.5	129.2	70.3	92.9
<b>已竣工但未營運的投資物業</b>					
常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚 (零售資產)(附註4)	21,450	165.4	-	-	-
成都萊蒙都會(購物商場及 停車位)(附註5)	38,525	708.9	-	-	-
小計	59,975	874.3	-	-	-
總計	229,993	4,230.8	129.2	-	-

**附註1：**水榭春天一期-萊蒙領尚零售資產的未出租區域主要指水榭春天可租賃建築面積約791平方米的展銷中心，本集團計劃於日後將其出租。

**附註2：**水榭春天三期-萊蒙領尚的大部分零售資產及停車位租賃於二零一二年六月開始。

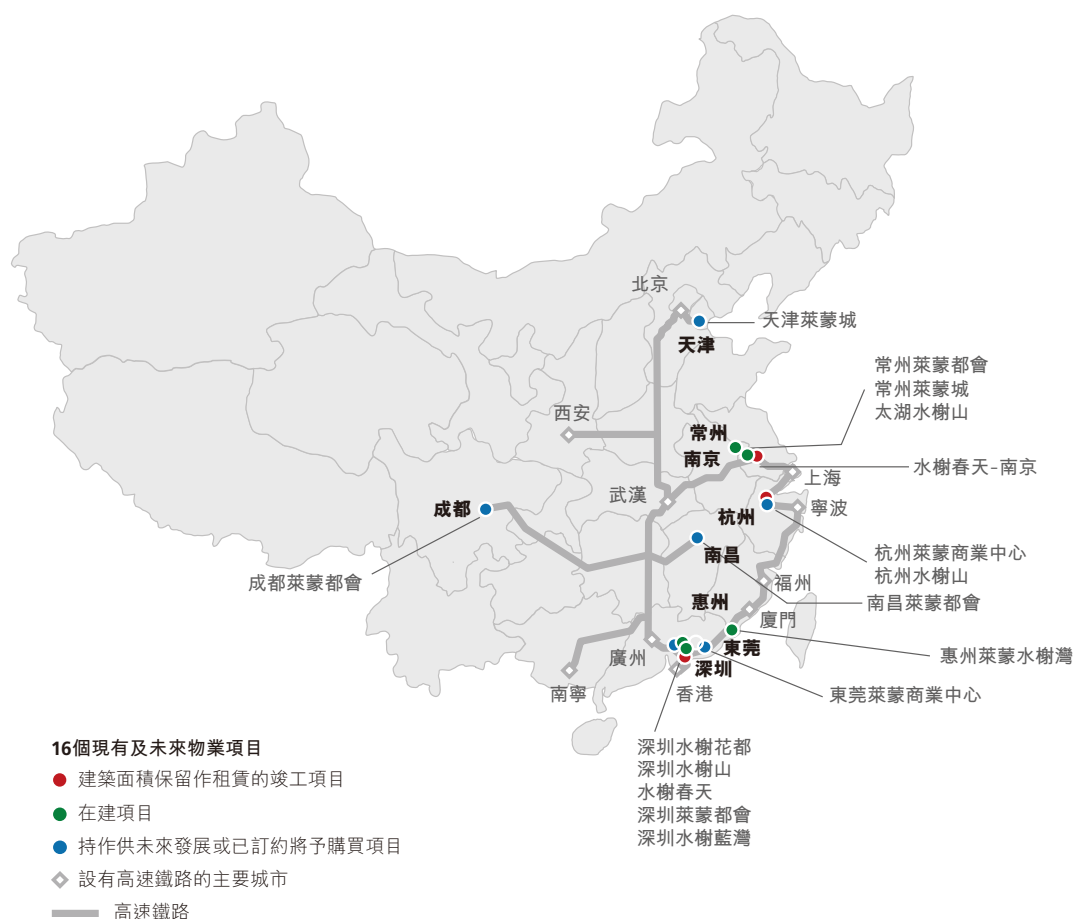
**附註3：**零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期的文體中心。

**附註4：**常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的零售資產預期將於二零一四年上半年開業。截至二零一二年十二月三十一日，全部可租賃總建築面積已預租予一間超級市場，預期月均租金收入約為每平方米36.5港元。

**附註5：**成都萊蒙都會購物商場及停車位預期將於二零一三年上半年開業。截至二零一二年十二月三十一日，約97.8%可租賃總建築面積已預租予多名租戶，預期月均租金收入約為每平方米80.7港元。

**附註6：**截至二零一二年十二月三十一日，可租賃建築面積不包括停車位。

#### (4) 土地儲備



本集團於中國的珠江三角洲、長江三角洲、華中地區、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。

於二零一二年十二月三十一日，本集團於9個城市合共擁有16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399,186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621,071平方米的在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約2,847,758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1,239,691平方米的已訂約將予購買項目，所有項目的淨可銷售／可租賃建築面積合計約5,107,706平方米。

於二零一二年，本集團分別在南京、南昌、天津及常州額外購得商業及住宅土地儲備，新增土地儲備總計容積率建築面積約1,170,462平方米，平均成本為每平方米約人民幣3,143.5元(相當於每平方米約3,909.3港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團土地儲備的淨可銷售／可租賃總面積約5,107,706平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣2,254.2元(相當於每平方米約2,803.4港元)。



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 %
<b>竣工項目</b>					
1	深圳	深圳水榭山一期	住宅	996	100
1	深圳	深圳水榭山二期	住宅	770	100
1	深圳	深圳水榭山三期	住宅	4,291	100
1	深圳	深圳水榭山四期	住宅	569	100
2	深圳	水榭春天一期	住宅/商業	3,357	100
2	深圳	水榭春天二期	住宅	615	100
2	深圳	水榭春天三期	住宅/商業	25,804	100
2	深圳	萊蒙水榭春天五期(附註)	住宅/商業	22,113	100
3	深圳	深圳水榭花都(零售資產)	住宅/商業	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會一期(附註)	商業	46,627	100
4	常州	常州萊蒙都會二期(附註)	住宅/商業	32,201	100
5	常州	常州萊蒙城一期(1-A)	住宅/商業	423	100
5	常州	常州萊蒙城三期(1-C)	住宅	3,644	100
5	常州	常州萊蒙城四期(3-B)	住宅/商業	2,070	100
5	常州	常州萊蒙城五期(1-B)	住宅/商業	2,086	100
5	常州	常州萊蒙城六期(3-A)	住宅	7,187	100
5	常州	常州萊蒙城九期(2-B)	住宅/商業	54,211	100
5	常州	常州萊蒙城十一期 (零售資產及假日酒店)	商業/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
8	成都	成都萊蒙都會(附註)	商業	90,115	100
<b>小計</b>				<b>399,186</b>	

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 %
<b>在建項目</b>					
2	深圳	萊蒙水榭春天六期(三號地)(附註)	住宅/商業	70,009	100
2	深圳	萊蒙水榭春天六期(四號地)(附註)	住宅/商業	56,900	100
4	常州	常州萊蒙都會四期(附註)	住宅/商業	92,748	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-A)	住宅/商業	84,921	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-B)	住宅/商業	104,172	100
11	杭州	杭州水榭山一期	住宅	41,617	100
12	天津	天津萊蒙城(四號地)一期	商業	34,204	58
13	惠州	惠州萊蒙·水榭灣一期	住宅	136,500	100
<b>小計</b>				<b><u>621,071</u></b>	
<b>持作供未來發展的項目</b>					
9	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
11	杭州	杭州水榭山二至七期	住宅	259,793	100
5	常州	常州萊蒙城八期(5-B)	住宅	98,855	100
5	常州	常州萊蒙城十期(5-A)	住宅/商業	115,600	100
10	常州	太湖水榭山(見第28頁 附註(4))	住宅	350,001	100
12	天津	天津萊蒙城(四號地) 二至五期、(五和七號地) 及(八號地)	商業	696,074	58
13	惠州	惠州萊蒙·水榭灣二至三期	住宅	372,810	100
14	南昌	南昌萊蒙都會(見第28頁 附註(2))	住宅/商業	795,000	70
15	南京	水榭春天-南京(見第27頁 附註(1))	住宅	144,625	100
<b>小計</b>				<b><u>2,847,758</u></b>	

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 %
已訂約將予購買項目					
16	深圳	深圳萊蒙都會(附註)	住宅/商業	<u>1,239,691</u>	100
小計				<u>1,239,691</u>	
總計				<u>5,107,706</u>	

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已將本公司二零一一年年報所示水榭春天四期重新命名為萊蒙水榭春天五期。因此，本公司二零一一年年報所示水榭春天五期及六期已分別獲重新命名為萊蒙水榭春天六期(三號地)及六期(四號地)。

自二零一二年一月一日起至本公佈日期止的購買項目詳情載列如下：

自二零一二年一月一日起至本公佈日期止購買的土地儲備

城市	項目	總代價	計入容積率		平均成本 每平方米 人民幣元	本集團 應佔權益 %
			地盤面積	建築面積		
		人民幣千元	平方米	平方米		
南京	水榭春天-南京 <sup>(1)</sup>	1,500,000	60,825	145,980	10,275.4	100
南昌	南昌萊蒙都會 <sup>(2)</sup>	1,919,865	269,455	795,000	2,414.9	70
天津	天津萊蒙城 <sup>(3)</sup> (八號地) -由天津津俊投資發展 有限公司持有	199,500	132,988	199,482	1,000.1	58
常州	太湖水榭山 <sup>(4)</sup>	<u>60,000</u>	<u>40,000</u>	<u>30,000</u>	2,000.0	100
總計		<u>3,679,365</u>	<u>503,268</u>	<u>1,170,462</u>	3,143.5	

附註：

- (1) 於二零一二年六月，本集團於公開拍賣中以代價人民幣1,500,000,000元(相當於約1,800,000,000港元)成功投得一幅位於南京的住宅用地。於二零一二年七月，本集團已就該總地盤面積約60,825平方米的土地簽訂土地出讓合同。於二零一二年十二月，我們就該幅土地取得土地使用權證。

- (2) 於二零一二年九月，本集團於網上拍賣中以代價約人民幣1,920,000,000元(相當於約2,360,000,000港元)成功投得五幅位於南昌的土地。於二零一二年十一月，本集團已就該總地盤面積約269,455平方米的土地簽訂土地出讓合同。截至本公佈日期止，我們尚未就有關土地取得土地使用權證。
- (3) 於二零一二年六月，由本集團擁有58%股本權益的天津津俊投資發展有限公司以代價約人民幣199,500,000元(相當於約243,600,000港元)成功投得一幅位於天津總地盤面積為約132,988平方米的商業用地，並於二零一二年七月訂立土地出讓合同。截至本公佈日期止，我們尚未就該幅土地取得土地使用權證。
- (4) 於二零一二年五月，本集團就太湖水榭山一幅地盤面積約40,000平方米的住宅用地訂立土地出讓合同，代價約人民幣60,000,000元(相當於約73,300,000港元)。我們於二零一二年五月就該幅土地取得土地使用權證。

根據日期為二零一三年一月二十三日的買賣協議，本集團有條件同意向獨立第三方出售萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(「萊蒙太湖灣」，間接擁有太湖水榭山項目)的全部已發行股本以及萊蒙太湖灣截至協議完成日期拖欠及結欠萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司的貸款，總代價(可予若干調整)為人民幣533,600,000元(相當於661,700,000港元)。協議將二零一三年七月三日或之前完成。詳情請參閱本公司日期為二零一三年一月二十三日的公佈。

我們擬繼續憑藉過往的經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並以較低成本購入土地儲備。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購入低成本土地。

(5) 預期於二零一三年開始施工及竣工的項目

於二零一三年，本集團計劃開始興建五個項目，淨可銷售／可租賃總建築面積約864,070平方米。

預期於二零一三年開始施工的項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／ 可租賃總 建築面積 平方米
常州	常州萊蒙城八期(5-B)	98,855
杭州	杭州水榭山二及三期	72,290
惠州	惠州萊蒙·水榭灣二期	123,300
南昌	南昌萊蒙都會	425,000
南京	水榭春天—南京	144,625
總計		<u>864,070</u>

於二零一三年，本集團亦擬完成興建四個項目(共四期)，淨可銷售／可租賃總建築面積約308,546平方米。

預期於二零一三年竣工的項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／ 可租賃總 建築面積 平方米
常州	常州萊蒙都會四期	92,748
常州	常州萊蒙城七期(4-B)	104,172
杭州	杭州水榭山一期	41,617
深圳	萊蒙水榭春天六期(三號地)	70,009
總計		<u>308,546</u>

## 業務回顧

在經歷二零一二年上半年嚴峻的市況之後，中國房地產市場於下半年在平均售價及成交量方面皆出現強勁復蘇。於二零一二年，新建商品物業的成交金額及成交量較二零一一年分別按年上升約10.0%及1.8%。

於二零一二年，本集團抓緊市場機遇，錄得合同銷售約6,279,200,000港元，相較二零一一年增加約24.7%，創下本集團歷史新高。銷售表現理想，超出本集團於年初所定全年銷售介乎5,000,000,000港元至6,000,000,000港元的目標，主要歸因於本集團適時推出的進取銷售策略、受歡迎的產品供應結構(二零一二年合同銷售面積其中約71.9%為以首置及首改買家為目標的住宅單位，其單位面積為144平方米或以下)、產品質素優越及創新產品設計。更重要的是，儘管市場競爭日趨激烈，本集團項目持續獲得市場青睞。例如，於二零一二年第三季，水榭春天五期為深圳最暢銷的住宅項目。就二零一二年常州住宅銷售金額而言，常州萊蒙城名列第三位。就二零一二年杭州已售單位數量而言，杭州水榭山為最暢銷的排屋項目。

於二零一二年，本集團經常性租金收入錄得穩定增長。二零一二年租金收入約為129,200,000港元，較二零一一年增長約23.4%。隨着本集團社區商業中心品牌萊蒙領尚於二零一二年深圳開業，本集團已落成營運的投資物業可租賃總建築面積由截至二零一一年十二月三十一日約147,625平方米增至截至二零一二年十二月三十一日約170,018平方米。連同常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的零售資產及成都萊蒙都會的購物商場(兩者均為已竣工但未開業的投資物業)，本集團截至二零一二年十二月三十一日的投資物業可租賃售總建築面積達至約229,993平方米，公允價值約為4,230,800,000港元(相當於本集團資產總值約17.0%)。

於二零一二年，本集團已完成興建三個項目(共五期)，所涉及可銷售／可租賃總建築面積約為499,016平方米，較二零一一年增加約75.6%。截至二零一二年十二月三十一日，可銷售／可租賃總建築面積合共約為621,071平方米的六個項目(共八期)處於在建階段，較二零一一年減少約15.8%。

鑒於年初本集團現金儲備相對充裕，加上淨負債比率偏低，本集團把握本年度首三季中國土地市場相對疲弱的契機，進一步擴闊土地儲備的規模及地區範圍。本集團秉承反週期及雙線產品的土地儲備策略，於二零一二年在南京、南昌、天津及常州選擇性地以較低成本購買額外的住宅及城市綜合體項目，該等項目的計容積率建築面積合共約為1,170,462平方米。新增土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣3,143.5元(相當於約每平方米3,909.3港元)。倘計及南昌及南京兩個新增城市，本集團土地儲備所涵蓋地區範圍進一步擴展至九個城市，截至二零一二年十二月三十一日的淨可銷售／可租賃總建築面積約為5,107,706平方米。截至二零一二年十二月三十一日，本集團土地儲備的平均土地成本約為每平方米人民幣2,254.2元(相當於約每平方米2,803.4港元)。

年內，本集團著力專注進一步改善其營運效率，以進一步提升本集團的資產週轉及市場競爭力，並於適時完成主要項目節點、成本控制及產品標準化等範疇實現顯著改進。此外，本集團已增強其商業物業管理團隊，藉此為日後擴展投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店及停車位)奠定穩健基礎。

## 未來展望

我們相信，中央及地方政府將繼續實施包括限購、限貸及徵收稅收等多項市場控制措施，以防止中國房地產市場出現過熱情況。然而，我們仍對行業長期增長潛力感到樂觀。我們認為，城市化步伐加快，居民財富穩步增長，小家庭數目上升及通脹壓力持續將有助推動位置優越的優質住宅及零售物業需求增長。與此同時，我們亦清楚意識到中國若干城市(大部分為三線或以下規模城市)正因其房地產市場的供求失衡而承受着沉重的壓力。

於二零一三年，本集團將進一步增加其可銷售資源，從而保持合同銷售金額增長。基於土地儲備增加及營運效率持續改善，本集團二零一三年的可銷售資源預期將按年增長約30%至約11,600,000,000港元。本集團將二零一三年全年銷售金額目標設定為8,000,000,000港元，即較二零一二年實際合同銷售金額約6,300,000,000港元增長約27%。儘管本集團追求高週轉及合同銷售金額增長，惟本集團仍將致力平衡產品定價及銷售量。

本集團亦將調整其產品供應結構，以提升對準首置及首改買家的可銷售資源比例。例如，南京新增住宅項目(水榭春天-南京)及南昌新增綜合體項目(南昌萊蒙都會)的住宅部分均是以自住客戶為主要目標的住宅產品。本集團二零一三年可銷售資源中約71.2%為單位面積144平方米或以下的首置、首改住宅單位。

基於其業務發展需要，本集團將繼續拓展業務規模，調整土地儲備的焦點地區，從而增加其於具備理想供求狀況及強勁升值潛力的城市的覆蓋，尤其是珠江三角洲及長江三角洲區域的一線及二線城市。於二零一二年九月購買之南昌綜合體項目不但讓本集團能發掘南昌(江西省唯一核心城市)的重大增長潛力及其於中國中部的龐大覆蓋範圍，其亦有助本集團顯著增強其投資物業組合。同時，本集團日後購買土地儲備時，定必繼續確保財務狀況穩健。

最後，為求於競爭愈見激烈的中國房地產行業中與時俱進，本集團於二零一三年將進一步改善其項目執行能力、銷售策略、成本控制、產品設計、產品質素、概念創新、物業管理服務及人力資源管理等等。

## 財務回顧

於二零一二年，本集團綜合營業額及本公司權益股東應佔盈利分別約為6,065,000,000港元及1,199,800,000港元，較二零一一年同期分別增加約3.5%及17.4%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團股本中每股面值0.10港元的普通股(「股份」)的每股基本盈利較二零一一年同期增加約11.1%至約1.20港元。本公司權益股東應佔每股資產淨值由二零一一年十二月三十一日當日約3.4港元增加約29.4%至二零一二年十二月三十一日當日約4.4港元。

為維持穩定的股息政策，董事會擬派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股15港仙，惟須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准，連同二零一二年中期股息每股15港仙，二零一二年的擬派股息總額為每股30港仙，及二零一二年的派息比率約為25.0%(截至二零一一年十二月三十一日止年度：約29.4%)。

## 營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於期內因提供物業管理及相關服務而產生的收入(已扣除營業稅及其他有關銷售的稅項及折扣)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的營業額由截至二零一一年十二月三十一日止年度約5,861,300,000港元增加約3.5%至約6,065,000,000港元。營業額增加主要由於我們的物業銷售、租金收入以及物業管理及相關服務收入增加，抵銷酒店經營收入的跌幅。本集團已確認物業銷售額約5,774,500,000港元，佔總營業額約6,065,000,000港元約95.2%；餘下約4.8%為租金收入、酒店經營收入、物業管理及相關服務收入。

二零一二年的物業銷售營業額相較二零一一年增加約2.8%，主要是由於售出並交付的可銷售總建築面積由二零一一年約222,095平方米(不包括停車位及銷售返還)增加至二零一二年約375,537平方米(不包括停車位及銷售返還)，抵銷已確認平均售價由二零一一年每平方米約25,293.7港元減至二零一二年每平方米約15,376.6港元的影響。已售出並交付的可銷售總建築面積增加主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度常州萊蒙城(二零一二年：合共約199,586平方米及二零一一年：合共約21,541平方米)預售物業的計劃交付增加所致。租金收入增加主要是由於截至二零一二年十二月三十一日止年度已投入營運的投資物業的可租賃建築面積及平均租金增加所致。酒店經營收入減少主要是由於我們酒店物業的平均出租率、平均房費及餐飲分部收入下降所致。有關跌幅主要由於兩間與我們酒店物業位處相同地區的著名酒店於二零一二年開業，帶來直接競爭。由於我們投資物業的租賃建築面積及我們住宅物業已售出並交付的建築面積增加，物業管理及相關服務收入亦有所增加。

## 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、建設及其他發展成本、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確認的有關已售竣工物業的已確認收入確認該等物業成本。

我們的直接成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約1,982,200,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2,889,600,000港元，主要是因為我們截至二零一二年十二月三十一日止年度已竣工並交付的物業可銷售建築面積增加。

## 毛利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度約3,879,100,000港元減少約18.1%至約3,175,400,000港元。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得毛利率約52.4%，而截至二零



一一年十二月三十一日止年度則約66.2%。毛利減少主要由於毛利率相對較低的常州項目(尤其是常州萊蒙城)所佔二零一二年已確認銷售比例上升。

### 其他收入

其他收入由二零一一年約82,000,000港元增加約49,700,000港元或約60.6%至二零一二年約131,700,000港元。其他收入增加主要由於二零一二年之銀行利息收入及政府補助金分別增加約40,300,000港元及約4,400,000港元所致。

### 其他(虧損)／收益淨額

其他(虧損)／收益淨額由二零一一年的收益淨額約48,600,000港元變為二零一二年的虧損淨額約28,400,000港元。該項轉變主要由於一筆面值為400,000,000港元的其他借款產生衍生金融工具公允價值變動虧損約31,800,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：收益約56,700,000港元)，抵銷截至二零一二年十二月三十一日止年度的匯兌收益淨額約10,900,000港元。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約173,400,000港元增加約4.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約181,500,000港元。銷售及營銷開支增加主要由於於二零一二年推出新項目所產生的宣傳開支多於二零一一年。該等成本佔二零一二年合同銷售約2.9%(二零一一年：約3.4%)。

### 行政開支

行政開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約495,000,000港元增加約3.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約511,000,000港元。行政開支增加主要由於行政人員的薪酬上升，抵銷法律和專業費用的減幅。

### 投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度約360,300,000港元增加約89.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約683,600,000港元。估值收益增加某程度上由於水榭春天三期—萊蒙領尚的若干面積已於截至二零一二年十二月三十一日止年度改作租賃用途。截至二零一二年十二月三十一日，該零售資產的公允價值約為619,300,000港元，而重估收益約393,500,000港元已於截至二零一二年十二月三十一日止年度獲確認。成都萊蒙都會購物商場及停車位的公允價值較高(其截至二零一二年十二月三十一日的公允價值約為708,900,000港元)，於二零一二年貢獻重估收益約184,000,000港元。

## 融資成本

融資成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約425,100,000港元增加約57.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約670,900,000港元。融資成本增加主要是由於與二零一一年相比，本集團於二零一二年的借貸有所增加(特別是離岸借貸)，而該等借貸的利息開支並不符合資本化資格。

## 所得稅

所得稅開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約2,249,800,000港元減少約37.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,415,700,000港元。所得稅開支減少主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度毛利率相對較低的常州項目所佔銷售比例上升，致使毛利下降。因此，企業所得稅及土地增值稅撥備分別減少約380,900,000港元及728,500,000港元。

## 盈利能力

本集團於二零一一年的純利率(即本公司權益股東應佔盈利佔營業額的比率)約為17.4%，而二零一二年則約為19.8%。

## 非控股權益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔虧損約為11,900,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：約300,000港元)。非控股權益應佔虧損增加，主要由於二零一二年非控股權益應佔虧損非全資附屬公司所產生虧損相較二零一一年有所增加。於二零一二年十二月三十一日，非控股權益主要為一名獨立第三方於廣州市萊蒙水榭農業生態園有限公司所持的25%股本權益、一名獨立第三方於廣州市澤基房地產有限公司所持的30%股本權益、一名獨立第三方於深圳市信祥投資發展有限公司所持的45%股本權益、一名獨立第三方於四間天津附屬公司(即天津海吉星建設有限公司、天津海吉星投資發展有限公司、天津津俊投資發展有限公司及天津海吉星農產品市場管理有限公司)所持的42%股本權益以及一名獨立第三方於深圳華盛萊蒙投資基金管理有限公司所持的40%股本權益。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為6,015,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約6,231,100,000港元)，較二零一一年十二月三十一日減少約3.5%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的經營業務所用現金淨額約為263,700,000港元、投資活動所用現金淨額約為286,900,000港元以及融資活動所產生現金淨額約為752,600,000港元。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸以及應付一名非控股股東的款項)約為9,104,600,000港元，其中約3,516,000,000港元須於一年內償還，約3,343,900,000港元須於一年後但五年內償還，而約2,244,700,000港元則須於五年後償還。於二零一二年十二月三十一日，本集團約6,771,900,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約5,001,800,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約9,708,700,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約5,537,200,000港元)的投資物業、酒店物業、其他土地及樓宇待售發展中物業及已抵押存款作出抵押。於二零一二年十二月三十一日，本集團的其他借款約1,343,500,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約1,249,800,000港元)由本集團內若干附屬公司的股本權益擔保。本集團所有銀行及其他借款的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一二年十二月三十一日總額約788,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約545,900,000港元)及1,308,500,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約848,900,000港元)的若干借款則分別以港元及美元計值。

### 借貸成本

本集團二零一二年平均借貸成本(按已支銷及已資本化利息開支總額除以年內平均借貸的方式計算)約為11.2%(二零一一年：約10.1%)。

### 淨負債比率

淨負債比率乃將我們的借貸淨額(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。我們於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的淨負債比率分別約為67.5%及34.1%。於二零一二年，淨負債比率因土地購買所產生資本開支增加而上升。

## 外匯風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有以人民幣計值的現金結餘約人民幣4,465,800,000元(相當於約5,553,800,000港元)及以美元計值的現金結餘約43,700,000美元(相當於約338,800,000港元)。

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資，以及若干一般及行政開支與其他借款均以港元或美元結算，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外幣對沖政策。

## 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，除就給予本集團物業買家的按揭貸款而向金融機構提供約2,824,400,000港元的擔保外，本集團於二零一二年十二月三十一日並無其他重大或然負債(於二零一一年十二月三十一日：約4,441,900,000港元)。

根據按揭合同，銀行要求我們向買家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的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)索回按揭貸款的任何未償還金額。

## 重大購買及出售資產

除本業績公佈所披露者外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大購買或出售資產事項。

## 首次公開發售所得款項用途

股份於二零一一年三月二十三日在聯交所開始買賣，而本集團自首次公開發售成功籌集所得款項淨額約1,419,400,000港元。截至二零一二年十二月三十一日，本集團已動用所得款項淨額當中約1,277,500,000港元於中國購買新項目作發展之用及約141,900,000港元作為一般企業營運資金用途，符合本公司日期為二零一一年三月十一日的招股章程所披露所得款項擬定用途。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團在中國及香港總共僱用1,369名僱員(於二零一一年十二月三十一日：1,119名僱員)。其中，111名歸總部隊伍，427名歸物業開發部，而831名歸零售運營及物業管理部。截至二零一二年十二月三十一日止年度，產生的總員工成本約310,500,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：約288,400,000港元)。僱員薪酬乃根據其表現、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，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，獲授人已行使1,454,500份(截至二零一一年十二月三十一日止年度：無)購股權，而合共3,071,666份及15,000份(截至二零一一年十二月三十一日止年度：2,508,332份及無)購股權已於若干獲授人辭任後分別註銷及失效，及27,322,169份(於二零一一年十二月三十一日：31,863,335份)購股權於二零一二年十二月三十一日並未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，合共608,000股(截至二零一一年十二月三十一日止年度：460,000股)獎勵股份已於若干獲授人辭任後註銷及5,384,000股(於二零一一年十二月三十一日：5,992,000股)獎勵股份於二零一二年十二月三十一日並未根據股份獎勵計劃獲行使。

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。於二零一二年六月二十六日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃以每股3.17港元的行使價向本集團董事、高級管理層及入選僱員授出15,720,000份購股權。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，300,000份購股權已於一名獲授人辭任後註銷及15,420,000份購股權於二零一二年十二月三十一日並未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)訂於二零一三年五月十五日舉行，有關通知須根據本公司章程細則及聯交所證券上市規則盡快刊發及寄發予股東。

## 末期股息

董事會擬向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股15港仙(截至二零一一年十二月三十一日止年度：15港仙)。待股東在股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年六月七日或前後派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確認本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格以及彼等收取擬派末期股息的權利，本公司將按以下方式暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 為確認本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格：

就登記手續遞交股份過戶文件的最後時間.....二零一三年五月十日  
(星期五)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續.....二零一三年五月十三日(星期一)至  
二零一三年五月十五日(星期三)

記錄日期.....二零一三年五月十五日(星期三)

- (ii) 為確認本公司股東收取擬派末期股息的權利：

就登記手續遞交股份過戶文件的最後時間....二零一三年五月二十一日  
(星期二)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續.....二零一三年五月二十二日(星期三)至  
二零一三年五月二十四日(星期五)

記錄日期.....二零一三年五月二十四日(星期五)

於上述暫停辦理手續期間，概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票以及收取擬派末期股息，所有已填妥股份過戶文件連同相關股票必須於上述最後時間前寄交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，以進行登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二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。

## 企業管治常規

董事認為，於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四內企業管治常規守則(「前企管守則」)所載守則條文，而於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本公司一直遵從經修訂守則條文，並(視情況而定)採納自二零一二年四月一日起生效的企業管治守則(「新企管守則」)所載建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據前企管守則及新企管守則條文守則第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。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，黃俊康先生擔任本公司主席及行政總裁職務。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(如適用)作出更改及就此知會本公司投資者。

就新企管守則第A.6.7條守則條文而言，李艷洁女士(執行董事)、李志正先生及張宜均先生(非執行董事)以及吳泗宗教授(獨立非執行董事)因其他業務未能出席本公司於二零一二年五月二十三日舉行的股東週年大會。

就新企管守則第E.1.2條守則條文而言，提名委員會主席吳泗宗教授因其他業務未能出席本公司於二零一二年五月二十三日舉行的股東週年大會。提名委員會其他成員黃俊康先生及鄭毓和先生已出席本公司於二零一二年五月二十三日舉行的股東週年大會。

董事將致力維持本公司的企業管治，確保執行正規及具透明度的程序，從而保障及盡力提升本公司股東利益。

有關本公司企業管治常規的詳情將載於本公司二零一二年年報。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及其行為守則所載的所需標準，惟黃俊康先生及李世佳先生(執行董事)於二零一二年三月三十日(本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度業績公佈(「二零一一年業績公佈」)的刊發日期)交易時段內進行本公司證券交易。由於本公司二零一一年業績公佈乃於二零一二年三月三十日交易

時段開始前刊發，故黃俊康先生及李世佳先生均確認，彼等並無於掌握本公司任何未公佈價格敏感資料時買賣本公司證券。截至二零一二年十二月三十一日止年度，有可能掌握本公司未公佈價格敏感資料的相關僱員亦須遵守不較標準守則寬鬆的準則。

## 審核委員會審閱年度業績

董事會審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度業績。董事會審核委員會由兩名獨立非執行董事(即鄭毓和先生(主席)及BROOKE Charles Nicholas先生)及一名非執行董事McCABE Kevin Charles博士組成。

## 審閱範圍

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的初步業績公佈的數字與本集團本年度的財務報表初稿所載數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他保證工作，因此核數師對本公佈並無提出保證意見。

## 刊載業績公佈及年報

本公佈刊載於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.topspring.com](http://www.topspring.com)。年報將寄發予本公司股東，並於適當時候於以上網站公佈。

## 建議發行紅股

董事有意召開本公司股東特別大會，以尋求本公司股東批准(其中包括)按每五股股份獲發兩股股份(「紅股」)的基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的本公司股東發行紅股(「紅股發行」)(將以繳足方式入賬)，該等股東有權選擇收取本公司紅利永久次級可換股證券(「紅利永久次級可換股證券」)，以代替彼等於紅股發行項下全部或部分紅股配額。

紅股及因兌換紅利永久次級可換股證券而可予配發及發行的股份於發行後在所有方面均與有關配發及發行當日的已發行股份擁有同等權益，包括收取相關記錄日期(為於該等股份配發及發行日期或之後)的股息及其他分發的權利，惟不包括紅股發行及截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股15港仙。



有關紅股發行的詳情，請參閱本公司日期為二零一三年三月二十七日的獨立公佈。

承董事會命  
萊蒙國際集團有限公司  
主席  
黃俊康

香港，二零一三年三月二十七日

於本公佈日期，執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生、林戰先生及王天也先生；非執行董事為McCABE Kevin Charles博士(McCABE Kevin Charles博士的替任董事為譚謙女士)；及獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。