

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公佈

摘要

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得合同銷售約10,100,000,000港元，高於二零一三年銷售目標8,000,000,000港元約26.5%，合同可銷售建築面積約425,089平方米，而合同銷售平均售價為每平方米約23,810.5港元，較二零一二年分別增長約61.2%、15.3%及39.9%。二零一四年一月一日至二零一四年三月十八日期間，本集團錄得合同銷售約人民幣959,700,000元(相當於約1,227,400,000港元)，合同可銷售建築面積則約為48,343平方米。二零一四年，相對其可銷售資源估值約19,500,000,000港元，本集團總合同銷售目標設定為13,000,000,000港元。
- 於二零一三年，本集團於上海、深圳、南京及杭州購入額外土地儲備或新項目，估計總可銷售／可租賃建築面積約726,211平方米，總代價或估計最高現金賠償金額約為人民幣6,487,800,000元(相當於約8,181,300,000港元)。
- 於二零一三年十二月三十一日，本集團於十個城市擁有合共二十個處於不同發展階段的項目，淨可銷售／可租賃建築面積合共約5,253,877平方米。撇除一項營運中服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會及深圳布吉市場項目(兩者均為重建項目)後，本集團其餘土地儲備約3,606,829平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,786.3元(相當於每平方米約3,563.5港元)。

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度營業額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約6,065,000,000港元減少約5.3%至約5,746,500,000港元。
- 截至二零一三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、服務式公寓及停車位)產生經常性租金收入約197,600,000港元(二零一二年：約129,200,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日，投資物業組合的可租賃總建築面積約為466,305平方米，公允價值則約為9,295,300,000港元，佔本集團資產總值約24.0%。
- 毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約52.4%下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度約40.0%。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔盈利約為1,284,500,000港元，較二零一二年增加約7.1%。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本盈利約為0.91港元，較二零一二年增加約5.8%。
- 於二零一三年十二月三十一日，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值約為4.0港元(於二零一二年十二月三十一日(經調整)：約3.2港元)。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，平均總股本回報約為25.1%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：約29.3%)。
- 於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨負債比率約為100.6%(於二零一二年十二月三十一日：約67.5%)。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會擬向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發末期股息每股11港仙(截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股15港仙)。連同向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發的中期股息每股11港仙，二零一三年向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發的股息合共為每股22港仙。截至二零一三年十二月三十一日止年度的派息比率約為24.1%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：約25.0%)。

綜合年度業績

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合年度業績如下：

綜合收益表 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	2及3	5,746,528	6,064,954
直接成本		<u>(3,446,121)</u>	<u>(2,889,555)</u>
毛利		2,300,407	3,175,399
投資物業的估值收益		1,117,664	683,567
其他收入	4	124,468	131,672
其他收益／(虧損)淨額	5	405,650	(28,365)
銷售及營銷開支		(254,968)	(181,492)
行政開支		<u>(533,644)</u>	<u>(510,983)</u>
經營業務產生的盈利		3,159,577	3,269,798
融資成本	6(a)	(671,779)	(670,915)
應佔聯營公司盈利減虧損		—	4,826
應佔合營企業虧損		<u>(5,017)</u>	<u>—</u>
除稅前盈利	6	2,482,781	2,603,709
所得稅	7	<u>(1,120,941)</u>	<u>(1,415,745)</u>
年度盈利		<u>1,361,840</u>	<u>1,187,964</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,284,458	1,199,841
非控股權益		<u>77,382</u>	<u>(11,877)</u>
年度盈利		<u>1,361,840</u>	<u>1,187,964</u>
每股盈利(港元)(附註)	8		
基本		<u>0.91</u>	<u>0.86</u>
攤薄		<u>0.90</u>	<u>0.85</u>

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利已因發行本公司紅利股份(「股份」)(另一選擇為本公司紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」))的影響而重列。

綜合全面收益表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度盈利	<u>1,361,840</u>	<u>1,187,964</u>
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
日後可能重新分類至損益之項目：		
換算境外附屬公司的財務報表時產生的匯兌差額	165,832	56,473
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>4,572</u>	<u>1,646</u>
	<u>170,404</u>	<u>58,119</u>
年度全面收益總額	<u>1,532,244</u>	<u>1,246,083</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	1,446,596	1,254,082
非控股權益	<u>85,648</u>	<u>(7,999)</u>
年度全面收益總額	<u>1,532,244</u>	<u>1,246,083</u>

綜合資產負債表
於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		9,295,306	4,230,817
— 其他物業、廠房及設備		474,355	450,588
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益		4,701	28,833
		<u>9,774,362</u>	<u>4,710,238</u>
合營企業權益		166,238	160,378
其他金融資產		33,469	32,545
受限制及已抵押存款		1,407,161	124,363
遞延稅項資產		620,734	853,492
		<u>12,001,964</u>	<u>5,881,016</u>
流動資產			
存貨		15,877,394	11,628,155
其他金融資產		—	9,949
貿易及其他應收款項	10	2,059,293	1,520,168
可收回稅項		43,929	—
受限制及已抵押存款		3,170,483	989,365
現金及現金等值項目		5,606,262	4,901,251
		<u>26,757,361</u>	<u>19,048,888</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	10,026,262	6,390,764
銀行及其他借貸		9,070,702	3,293,358
衍生金融工具		—	45,436
應付稅項		4,872,872	4,512,217
		<u>23,969,836</u>	<u>14,241,775</u>
流動資產淨值		<u>2,787,525</u>	<u>4,807,113</u>
總資產減流動負債		14,789,489	10,688,129

綜合資產負債表
於二零一三年十二月三十一日(續)

	附註	二零一三年		二零一二年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債					
銀行及其他借貸		5,989,594		5,588,611	
合營企業貸款		1,223,687		–	
遞延稅項負債		1,301,124		520,214	
			<u>8,514,405</u>		<u>6,108,825</u>
資產淨值			<u>6,275,084</u>		<u>4,579,304</u>
股本及儲備					
股本		115,530		100,187	
儲備		5,530,466		4,355,198	
本公司權益股東應佔權益總額			5,645,996		4,455,385
非控股權益			<u>629,088</u>		<u>123,919</u>
權益總額			<u>6,275,084</u>		<u>4,579,304</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。股份於二零一一年三月二十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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。

本公佈所載綜合年度業績並不構成本集團截至二零一三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。該等財務報表亦符合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新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本，於本集團及本公司本會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團財務報表相關：

- 香港會計準則第1號呈列財務報表—呈列其他全面收益項目的修訂本
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表
- 香港財務報告準則第11號合營安排
- 香港財務報告準則第12號披露於其他實體的利益
- 香港財務報告準則第13號公允價值計量

本集團於本會計期間並無採用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號呈列財務報表—呈列其他全面收益項目的修訂本

該等修訂本要求實體將在若干條件獲達成情況下於未來重新分類至損益的其他全面收益項目與不得重新分類至損益者分開呈列。呈列於財務報表綜合全面收益表內的其他全面收益項目已經相應修改。

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表的香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表的規定以及香港一常務詮釋委員會第12號合併—特殊目的實體。此準則引入單一控制模式，以透過關注實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司所獲可變回報的風險或權利及使用其權力影響該等回報金額的能力而釐定被投資公司是否應予合併。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已就釐定其是否對被投資公司擁有控制權改變其會計政策。採納此準則不會改變任何由本集團於二零一三年一月一日起參與的其他實體的控制結論。

香港財務報告準則第11號合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業的權益，將合營安排分為合營業務及合營企業。實體須透過考慮有關安排項下權利及責任的結構、法律形式、合約條款及其他事實和情況後釐定安排類型。根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務的合營安排按直線法確認至合營業務的合營經營人權益。根據香港財務報告準則第11號，所有其他合營安排分類為合營企業，並須採用權益法於本集團綜合財務報表入賬。比例合併不再為一項會計政策選擇。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於合營安排的權益改變其會計政策，並重新評估其於合營安排的參與程度。本集團已將其於共同控制實體的投資重新分類為合營企業投資。投資會繼續採用權益法入賬，因此，有關重新分類並不會對本集團財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號披露於其他實體的利益

香港財務報告準則第12號將有關一間實體於附屬公司、共同安排、聯營公司及未合併結構性實體的權益的全部披露規定整合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號所規定披露一般較當前各準則所規定者更為寬泛。本集團已根據適用於本集團的規定於財務報表附註提供該等披露事項。

香港財務報告準則第13號公允價值計量

香港財務報告準則第13號以單一公允價值計量指引取代個別香港財務報告準則的現有指引。香港財務報告準則第13號亦包含金融工具及非金融工具公允價值計量的寬泛披露規定。採納香港財務報告準則第13號並不會對本集團資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響。

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、會所、服務式公寓及停車位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，惟於合營企業的權益、金融資產投資、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。

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「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」。在計算「經調整EBITDA」時，本集團的盈利並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師酬金以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，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、分部直接管理的現金結餘及借貸的利息收入及開支、折舊及攤銷、投資物業估值變動及分部用於其營運的新增非流動分部資產的分部資料。

2 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

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
報告分部收入	<u>5,774,503</u>	<u>143,636</u>	<u>69,800</u>	<u>243,520</u>	<u>6,231,459</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>2,615,424</u>	<u>95,606</u>	<u>(2,120)</u>	<u>(21,866)</u>	<u>2,687,044</u>
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
報告分部資產	<u>18,597,550</u>	<u>4,389,190</u>	<u>335,237</u>	<u>326,404</u>	<u>23,648,381</u>
年內新增非流動分部資產	<u>29,345</u>	<u>568,448</u>	<u>1,005</u>	<u>10,632</u>	<u>609,430</u>
報告分部負債	<u>(14,766,076)</u>	<u>(331,950)</u>	<u>—</u>	<u>(84,017)</u>	<u>(15,182,043)</u>

2 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一三年

	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	5,336,316	197,559	66,538	146,115	5,746,528
分部間收入	–	26,965	–	166,844	193,809
報告分部收入	5,336,316	224,524	66,538	312,959	5,940,337
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	1,680,689	160,778	(3,171)	(88,274)	1,750,022
銀行存款利息收入	87,001	1,332	–	2,782	91,115
利息開支	(637,785)	(10,047)	–	(23,947)	(671,779)
年內折舊及攤銷	(33,247)	(961)	(22,917)	(1,095)	(58,220)
投資物業的估值收益	–	1,117,664	–	–	1,117,664
報告分部資產	27,833,291	9,448,108	323,237	233,576	37,838,212
年內新增非流動分部資產	46,753	3,783,673	6,325	7,280	3,844,031
報告分部負債	(24,505,402)	(1,490,224)	–	(186,490)	(26,182,116)

2 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
報告分部收入	5,940,337	6,231,459
分部間收入抵銷	(193,809)	(166,505)
綜合營業額(附註3)	<u>5,746,528</u>	<u>6,064,954</u>
盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	1,750,022	2,687,044
應佔聯營公司盈利減虧損	-	4,826
應佔合營企業虧損	(5,017)	-
其他收入及收益/(虧損)淨額	530,118	103,307
折舊及攤銷	(58,693)	(43,579)
融資成本	(671,779)	(670,915)
投資物業的估值收益	1,117,664	683,567
未分配總部及企業開支	(179,534)	(160,541)
綜合除稅前盈利	<u>2,482,781</u>	<u>2,603,709</u>
資產		
報告分部資產	37,838,212	23,648,381
於合營企業的權益	166,238	160,378
其他金融資產	33,469	42,494
可收回稅項	43,929	-
遞延稅項資產	620,734	853,492
未分配總部及企業資產	56,743	225,159
綜合總資產	<u>38,759,325</u>	<u>24,929,904</u>
負債		
報告分部負債	(26,182,116)	(15,182,043)
應付稅項	(4,872,872)	(4,512,217)
遞延稅項負債	(1,301,124)	(520,214)
衍生金融工具	-	(45,436)
未分配總部及企業負債	(128,129)	(90,690)
綜合總負債	<u>(32,484,241)</u>	<u>(20,350,600)</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

營業額指年內賺取的物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及提供物業管理及相關服務所得收入(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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售	5,336,316	5,774,503
租金收入	197,559	129,234
酒店經營	66,538	69,800
物業管理及相關服務收入	146,115	91,417
	<u>5,746,528</u>	<u>6,064,954</u>

4 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	92,592	96,113
其他利息收入	336	53
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	9,355	6,032
政府補助金	15,132	23,786
其他	7,053	5,688
	<u>124,468</u>	<u>131,672</u>

5 其他收益/(虧損)淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售一間附屬公司的收益淨額(附註)	186,640	-
收購一間附屬公司的議價收購收益	91,242	-
衍生金融工具的公允價值變動	45,436	(31,795)
提早償還一筆有抵押其他借貸的收益淨額	44,530	-
匯兌收益淨額	37,990	10,908
出售固定資產的收益/(虧損)淨額	432	(370)
已撤銷商譽	-	(18,038)
視作出售聯營公司的收益淨額	-	5,102
出售可供出售投資所得收益淨額	-	8,632
其他	(620)	(2,804)
	<u>405,650</u>	<u>(28,365)</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已完成向一名獨立第三方出售本公司全資附屬公司萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(「萊蒙太湖灣」)全部已發行股份及其所結欠的股東貸款，總代價為685,253,000港元。此舉產生出售一間附屬公司的收益淨額186,640,000港元。

6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 融資成本		
須全額償還的銀行及其他借貸利息：		
－五年內	898,424	640,659
－五年後	104,665	164,447
	1,003,089	805,106
一間聯營公司的貸款利息	–	27,593
合營企業的貸款利息	89,280	–
應付一名非控股股東款項的利息	12,949	18,358
其他借貸成本	58,955	74,339
	1,164,273	925,396
減：資本化的數額(附註)	(492,494)	(254,481)
	671,779	670,915
附註：於截至二零一三年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎6.15%至10.3553%的年利率(二零一二年：6.40%至8.61%)資本化。		
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	226,831	226,791
向定額供款退休計劃供款	19,074	14,792
股權結算股份支付的開支	69,475	68,925
	315,380	310,508
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	61,444	44,110
減：資本化的數額	(2,751)	(531)
	58,693	43,579
已出售物業的成本	3,194,810	2,717,919
投資物業的租金收入(附註)	(197,559)	(129,234)
減：直接支出	12,125	4,434
	(185,434)	(124,800)
存貨撥備	16,085	–
核數師酬金		
－核數服務	5,762	4,842
－其他服務	5,124	1,056
經營租賃支出：		
－土地及樓宇的最低租賃付款	24,391	10,844

附註：包括截至二零一三年十二月三十一日止年度的或然租金收入15,943,000港元(二零一二年：14,060,000港元)

7 所得稅

綜合收益表的所得稅指：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	370,692	560,914
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	502,456	782,606
預扣所得稅款	55,881	28,079
	929,029	1,371,599
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	191,912	44,146
	1,120,941	1,415,745

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須繳納香港利得稅之應課稅盈利，故截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃按本集團中國附屬公司的估計應課稅盈利的適用企業所得稅稅率計算，而該等稅率乃根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一二年：25%)。

本集團於中國銷售其所發展的物業須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而根據適用規例，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。

本集團須就二零零八年一月一日之後因本集團中國附屬公司盈利而賺取的分派股息、由香港附屬公司於中國賺取的租金收入及出售一家附屬公司所產生的盈利按適用稅率繳納預扣所得稅款。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔盈利1,284,458,000港元(二零一二年：1,199,841,000港元)及年內已發行股份平均加權股數1,405,474,000股(二零一二年(重列)：1,401,796,000股)計算如下：

	二零一三年 千股	二零一二年 千股 (重列)
平均加權股數		
已發行普通股	1,001,868	1,000,414
已行使購股權的影響	1,787	869
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	401,819	400,513
	<u>1,405,474</u>	<u>1,401,796</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔盈利1,284,458,000港元(二零一二年：1,199,841,000港元)及年內已發行股份平均加權股數1,429,174,000股(二零一二年(重列)：1,406,360,000股)計算如下：

	二零一三年 千股	二零一二年 千股 (重列)
平均加權股數(攤薄)		
平均加權股數	1,405,474	1,401,796
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份的影響	23,700	4,564
	<u>1,429,174</u>	<u>1,406,360</u>

9 股息

年內應佔應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人的股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已宣派並支付的中期股息每股普通股 及每份永久可換股證券11港仙 (二零一二年：15港仙)	154,685	150,257
結算日後建議派發的末期股息每股普通股 及每份永久可換股證券11港仙 (二零一二年：15港仙)	154,685	150,280
	309,370	300,537

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款、預付款項及按金	2,059,288	1,390,396
應收一間關聯公司款項(附註(i))	-	44,450
應收非控股股東款項(附註(i))	5	85,322
	2,059,293	1,520,168

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	62,172	26,041
逾期一個月至三個月	485	2,026
逾期三個月至六個月	226	2,417
逾期六個月至一年	289	698
逾期超過一年	6,355	955
	69,527	32,137

- (iii) 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。本集團定期編製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。

11 貿易及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付賬款及應計費用	3,188,183	2,863,200
租金及其他按金	124,820	81,734
預收款項	6,183,858	3,223,223
應付非控股股東款項(附註(i))	514,693	222,607
應付一間關聯公司款項(附註(ii))	14,708	-
	10,026,262	6,390,764

附註：

- (i) 除應付一名非控股股東款項299,204,000港元(二零一二年：零港元)不計利息外，全部結餘為無抵押、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%計息及須於一年內償還。
- (ii) 結餘為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內到期或按要求償還	726,454	1,149,858
一個月後但三個月內到期	58,894	1,077
三個月後但六個月內到期	797,439	165,194
六個月後但一年內到期	275,850	369,494
一年後到期	461,121	374,632
	2,319,758	2,060,255

12 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約	3,683,846	3,354,396
已授權但未訂約	2,538,894	2,759,438
	6,222,740	6,113,834

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

管理層討論及分析

二零一三年業務回顧

(1) 合同銷售

於二零一三年，本集團合同銷售創新高，約為10,100,000,000港元，較二零一二年增加約61.2%。合同可銷售建築面積（「建築面積」）約為425,089平方米，較二零一二年增加約15.3%。合同銷售及合同可銷售建築面積均告上升，乃由於本集團於二零一三年實行高資產週轉率的模式，加緊促銷，並且具備更多可銷售資源。於二零一三年，本集團合同銷售平均售價（「平均售價」）為每平方米約23,810.5港元（二零一二年：每平方米約17,024.2港元），較二零一二年增長約39.9%。整體平均售價增加乃主要由於本集團於二零一二年進軍南京及南昌後在該等城市推出平均售價較高的新項目以及二零一三年水榭春天-深圳持續貢獻豐厚的合同銷售。二零一四年一月一日至二零一四年三月十八日期間，本集團錄得合同銷售約人民幣959,700,000元（相當於約1,227,400,000港元），合同可銷售建築面積則約為48,343平方米。於二零一四年，相對可銷售資源估值約為19,500,000,000港元，本集團設定總合同銷售目標為13,000,000,000港元。

本集團於截至二零一三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	945	0.2	79.5	0.8	84,127.0
	水榭春天-深圳 二期-住宅	164	0.1	3.9	0.0	23,780.5
	三期-住宅	1,304	0.3	35.4	0.3	27,147.2
	五期-住宅	9,390	2.2	315.7	3.1	33,620.9
	六期A-住宅	63,781	15.0	1,820.7	18.0	28,546.1
	六期B-住宅	52,496	12.3	1,595.3	15.8	30,389.0
	小計		128,080	30.1	3,850.5	38.0
南京	水榭春天-南京	112,687	26.5	3,724.2	36.8	33,049.1
南昌	南昌萊蒙都會 低層-住宅	15,024	3.5	294.2	2.9	19,582.0
	零售	5,495	1.3	280.8	2.8	51,101.0
小計		20,519	4.8	575.0	5.7	28,022.8

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	%	
惠州	惠州萊蒙水榭灣 一期－住宅	37,440	8.8	427.3	4.2	11,412.9
杭州	杭州水榭山 一期－住宅	13,459	3.2	352.4	3.5	26,183.2
	二期－住宅	3,015	0.7	71.2	0.7	23,615.3
小計		16,474	3.9	423.6	4.2	25,713.2
常州	常州萊蒙都會 二期－住宅部分	60	0.0	0.7	0.0	11,666.7
	三期－住宅部分	221	0.1	1.4	0.0	6,334.8
	四期－零售部分	2,485	0.6	104.0	1.0	41,851.1
	四期－住宅部分	17,843	4.2	248.5	2.5	13,927.0
	常州萊蒙城 一期(1-A)－零售部分	99	0.0	2.1	0.0	21,212.1
	三期(1-C)－住宅	1,191	0.3	16.3	0.2	13,686.0
	四期(3-B)－住宅部分	371	0.1	3.1	0.0	8,355.8
	五期(1-B)－住宅	569	0.1	4.7	0.0	8,260.1
	七期(4-A)－住宅	34,851	8.2	293.2	2.9	8,413.0
	七期(4-B)－零售部分	478	0.1	7.4	0.1	15,481.2
八期(5-B)－住宅部分	37,637	8.9	316.8	3.2	8,417.2	
九期(2-B)－住宅	9,387	2.2	80.3	0.8	8,554.4	
小計		105,192	24.8	1,078.5	10.7	10,252.7
天津	天津萊蒙城 一期－住宅	4,697	1.1	42.5	0.4	9,048.3
總計		425,089	100.0	10,121.6	100.0	23,810.5

(2) 於二零一三年竣工、交付及入賬的項目

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已完成興建水榭春天—深圳六期A、杭州水榭山一期、常州萊蒙都會四期及常州萊蒙城七期(4-B)，可銷售及可租賃總建築面積約為308,546平方米。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於深圳、杭州、常州及成都的物業發展業務錄得營業額(扣除銷售返還)約5,336,300,000港元，同時約335,558平方米的可銷售建築面積已予以確認，分別較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少約7.6及10.6%。截至二零一三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15,902.8港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的每平方米約15,376.6港元增長約3.4%。

本集團於二零一三年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	已入賬的	已確認的 物業銷售	已確認的 平均售價
		的可銷售/ 可租賃 建築面積	可銷售 建築面積		
		平方米	平方米	百萬港元	港元/ 平方米
深圳	深圳水榭山				
	—三期—住宅	—	1,000	87.8	87,800.0
	—四期—住宅	—	466	34.1	73,176.0
	水榭春天—深圳				
	—二期—住宅	—	646	16.3	25,232.2
	—三期—住宅	—	2,809	75.2	26,771.1
	—五期—住宅	—	13,027	345.5	26,521.8
	—六期A—住宅	65,509	62,487	1,686.6	26,991.2
—六期A—零售	4,500	—	—	不適用	
小計		70,009	80,435	2,245.5	27,917.0
杭州	杭州水榭山				
	—一期—住宅	41,617	18,637	396.4	21,269.5

城市	項目／項目階段及類別	已竣工物業 的可銷售／ 可租賃 建築面積	已入賬的 可銷售 建築面積	已確認的 物業銷售	已確認的 平均售價
		平方米	平方米	百萬港元	港元／ 平方米
常州	常州萊蒙都會				
	－三期－住宅	－	60	0.7	11,666.7
	－四期－住宅	67,615	59,028	874.1	14,808.2
	－四期－零售	25,133	17,754	395.8	22,293.6
	常州萊蒙城				
	－一期(1-A)－零售	－	100	2.1	21,000.0
	－三期(1-C)－住宅	－	730	8.4	11,506.8
	－四期(3-B)－住宅	－	494	3.2	6,477.7
	－五期(1-B)－住宅	－	984	7.6	7,723.6
	－六期(3-A)－住宅	－	525	10.1	19,238.1
	－七期(4-B)－住宅	95,286	94,867	666.6	7,026.7
	－七期(4-B)－零售	8,886	3,099	50.2	16,198.8
	－九期(2-B)－住宅	－	10,317	79.6	7,715.4
	小計		196,920	187,958	2,098.4
成都	成都萊蒙都會				
	－辦公室	－	50,039	626.0	12,510.2
減：銷售返還(附註)					
常州	常州萊蒙城				
	－一期(1-A)－住宅	－	(270)	(1.1)	(4,074.1)
	－一期(1-A)－零售	－	(835)	(22.0)	(26,347.3)
	－二期(2-A)－零售	－	(42)	(1.0)	(23,809.5)
	－三期(1-C)－住宅	－	(364)	(5.9)	(16,208.8)
小計		－	(1,511)	(30.0)	(19,854.4)
總計		<u>308,546</u>	<u>335,558</u>	<u>5,336.3</u>	15,902.8

附註：該筆款項約30,000,000港元指常州萊蒙城2套住宅單位及14間零售商舖的銷售返還。

(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—深圳、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、成都萊蒙都會、南昌萊蒙都會及上海莎瑪世紀公園的投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位)。於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業的總賬面值約為9,295,300,000港元，佔本集團資產總值約24.0%。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為466,305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為257,900平方米，公允價值則約為7,506,100,000港元。於二零一三年十二月三十一日已竣工但尚待營運的位於常州萊蒙城九期(2-B)—萊蒙領尚的超級市場以及水榭春天—深圳五期—萊蒙領尚及水榭春天—深圳六期A—萊蒙領尚的零售資產的可租賃建築面積分別約為21,450平方米、3,495平方米及4,500平方米，公允價值則分別約為171,400,000港元、198,200,000港元及204,600,000港元。水榭春天—深圳六期B—萊蒙領尚的零售資產以及南昌萊蒙都會包括購物商場、零售商店及服務式公寓的投資物業(截至二零一三年十二月三十一日仍處在建階段)的可租賃建築面積分別約為2,960平方米及176,000平方米，公允價值則分別約為102,300,000港元及1,112,700,000港元。截至二零一三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(扣除遞延稅項)約837,900,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：約512,700,000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及挑選租戶。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。於二零一三年十二月三十一日，我們的主力租戶(單一投資物業租賃建築面積佔可租賃總建築面積超過10.0%)所租賃的建築面積佔我們運營中的投資物業的可租賃總面積約48.6%(於二零一二年十二月三十一日：約47.0%)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於可租賃建築面積及平均出租率上升，我們產生穩定的經常性租金收入約197,600,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度約129,200,000港元增加約52.9%。截至二零一三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101.4港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：約為每平方米70.3港元)。月均租金收入上升，部分原因為我們現有營運中的投資物業租金已予上調，加上本集團於二零一三年九月二十八日收購的上海

莎瑪世紀公園的月均租金收入約達每平方米196.1港元。我們所有運營中的投資物業於二零一三年十二月三十一日的出租率約達93.5% (於二零一二年十二月三十一日：約92.9%)。

此外，本集團於尚未開業的預租投資物業方面的業績理想。截至二零一三年十二月三十一日，常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的零售資產可租賃建築面積100%已落實租賃。本集團目前預期將於二零一四年上半年及二零一四年下半年分別為水榭春天-深圳五期-萊蒙領尚及水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚招租。

至於本集團截至二零一三年十二月三十一日仍然在建的投資物業(即水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚及南昌萊蒙都會)預期分別將於二零一四年下半年及二零一七年下半年竣工。

本集團於二零一三年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一三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	於	截至	截至	於
	二零一三年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註8)	二零一三年 十二月 三十一日 的公允價值	二零一三年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入	二零一三年 十二月 三十一日 止年度的 每平方 米月均 租金收入	二零一三年 十二月 三十一日 的出租率
	平方米	百萬港元	百萬港元	港元/ 平方米	%
運營中投資物業					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	77,581	1,511.7	63.1	71.1	95
東莞萊蒙商業中心(購物商場及停車位)	20,172	505.2	21.6	94.7	94
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	393.9	24.1	81.4	100
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	222.5	15.2	253.7	100
水榭春天-深圳一期-萊蒙領尚(零售資產) (附註1)	3,355	189.3	6.9	224.3	76
水榭春天-深圳三期-萊蒙領尚(零售資產及 停車位)	22,393	671.5	16.1	60.1	99
常州萊蒙城十一期(零售資產)(附註2)	16,858	136.8	0.9	9.9	45
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)(附註3)	38,525	805.7	20.9	77.5	100
上海莎瑪世紀公園(服務式公寓及停車位) (附註4)	49,357	3,069.5	28.8	196.1	87
小計	257,900	7,506.1	197.6	101.4	93.5

投資物業	於	於	截至	截至	於
	二零一三年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註8)	二零一三年 十二月 三十一日 的公允價值	二零一三年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入	二零一三年 十二月 三十一日 止年度的 每平方 米租金收入	二零一三年 十二月 三十一日 止年度 的出租率
	平方米	百萬港元	百萬港元	港元/ 平方米	%
已竣工但未營運的投資物業					
常州萊蒙城九期(2-B)					
–萊蒙領尚(零售資產)(附註5)	21,450	171.4	–		
水榭春天–深圳五期					
–萊蒙領尚(零售資產)(附註6)	3,495	198.2	–		
水榭春天–深圳六期A					
–萊蒙領尚(零售資產)(附註6)	4,500	204.6	–		
小計	<u>29,445</u>	<u>574.2</u>	<u>–</u>		
在建投資物業					
水榭春天–深圳六期B					
–萊蒙領尚(零售資產)(附註6)	2,960	102.3	–		
南昌萊蒙都會(購物商場、零售商店及 服務式公寓)(附註7)	176,000	1,112.7	–		
小計	<u>178,960</u>	<u>1,215.0</u>	<u>–</u>		
總計	<u>466,305</u>	<u>9,295.3</u>	<u>197.6</u>		

附註1：水榭春天–深圳一期–萊蒙領尚零售資產的未出租區域主要指水榭春天–深圳可租賃建築面積約791平方米的展銷中心，本集團計劃於日後將其出租。

附註2：零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3：成都萊蒙都會購物商場及停車位已於二零一三年六月開業

附註4：上海莎瑪世紀公園現以服務式公寓形式作租賃用途，於二零零六年竣工時乃作住宅及停車位之用。該物業包括橫跨九個門號合共284個住宅單位(總建築面積約為49,357平方米)以及240個地下停車位。由於本集團乃於二零一三年九月二十七日收購該項目，故租金收入約28,800,000港元僅為截至二零一三年十二月三十一日止年度當中95日的租金收入。

附註5：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。截至二零一三年十二月三十一日，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6：水榭春天–深圳五期–萊蒙領尚的零售資產於二零一三年十二月竣工，尚未投入營運。於二零一三年十二月三十一日，本集團與多名租戶就約三分之一的零售商店訂立意向書。

截至二零一三年十二月三十一日，水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚的零售資產經已竣工，惟尚未投入營運，而水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚的零售資產則處於興建階段，本集團擬於日後將其出租。

附註7：於二零一三年六月，獲授南昌萊蒙都會投資物業的土地使用權證。該投資物業預期分別於二零一四年下半年動工及二零一七年竣工。該投資物業擬定包括購物商場、零售商店及供租賃用途的服務式公寓，可租賃建築面積分別約為118,000平方米、38,000平方米及20,000平方米。

附註8：截至二零一三年十二月三十一日，可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一三年十二月三十一日的土地儲備



本集團於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於10個城市合共擁有20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421,428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1,133,454平方米的在建項目、淨可銷售/可租賃建築面積約2,073,003平方米的特作供未來發展項目及淨可銷售/可租賃建築面積約1,625,992平方米的已訂約將予收購的項目，所有項目的淨可銷售/可租賃建築面積合計約為5,253,877平方米。

於二零一三年，本集團在上海、深圳、南京及杭州額外購得商業及住宅土地儲備或新項目，估計總可銷售／可租賃建築面積約為726,211平方米，總代價或估計最高現金賠償金額約為人民幣6,487,800,000元(相當於約8,181,300,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團土地儲備的淨可銷售／可租賃總面積約為5,253,877平方米。撇除一項營運中服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會及深圳布吉市場項目(兩者均為重建項目)後，本集團其餘土地儲備約3,606,829平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,786.3元(相當於每平方米約3,563.5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 %
竣工項目					
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	3,291	100
2	深圳	水榭春天—深圳一期	住宅／商業	3,357	100
2	深圳	水榭春天—深圳三期	住宅／商業	22,964	100
2	深圳	水榭春天—深圳五期	住宅／商業	9,086	100
2	深圳	水榭春天—深圳六期A	住宅／商業	7,522	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	商業	46,627	100
4	常州	常州萊蒙都會二期	住宅／商業	32,141	100
4	常州	常州萊蒙都會四期	住宅／商業	15,966	100
5	常州	常州萊蒙城一期(1-A)	住宅／商業	1,428	100
5	常州	常州萊蒙城二期(2-A)	商業	42	100
5	常州	常州萊蒙城三期(1-C)	住宅	3,278	100
5	常州	常州萊蒙城四期(3-B)	住宅／商業	1,576	100
5	常州	常州萊蒙城五期(1-B)	住宅／商業	1,102	100
5	常州	常州萊蒙城六期(3-A)	住宅	6,662	100

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 %
5	常州	常州萊蒙城七期(4-B)	住宅/商業	6,206	100
5	常州	常州萊蒙城九期(2-B)	住宅/商業	43,894	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	杭州	杭州水榭山一期	住宅	22,980	100
9	成都	成都萊蒙都會	商業	40,076	100
10	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公 寓/停車位	49,357	70
小計				<u>421,428</u>	
在建項目					
2	深圳	水榭春天-深圳六期B	住宅/商業	56,900	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-A)	住宅/商業	84,921	100
5	常州	常州萊蒙城八期(5-B)	住宅	98,855	100
8	杭州	杭州水榭山二期	住宅	24,107	100
11	天津	天津萊蒙城(四號地)一期	商業	34,204	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣一期	住宅	136,500	51
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	440,594	70
14	南京	水榭春天-南京	住宅/商業	144,625	100
15	杭州	水榭春天-杭州	住宅/商業	112,748	100
小計				<u>1,133,454</u>	

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 %
持作供未來發展的項目					
5	常州	常州萊蒙城十期(5-A)	住宅/商業	109,500	100
5	常州	常州萊蒙城十一期-擴展區域	住宅/商業	62,849	100
8	杭州	杭州水榭山三至九期	住宅	247,978	100
11	天津	天津萊蒙城(四號地)二至五 期、(五及七號地)及(八號地)	商業	696,074	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣二至五期	住宅	374,068	51
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	389,729	70
16	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
17	深圳	深圳布吉市場項目-冷庫	商業	15,955	55
18	南京	南京水榭陽光	住宅	161,850	100
小計				<u>2,073,003</u>	
已訂約將予收購的項目					
17	深圳	深圳布吉市場項目-不包括 冷庫	商業	342,045	55
19	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業	1,239,691	100
20	南京	南京北廣場項目	商業	44,256	90
小計				<u>1,625,992</u>	
總計				<u>5,253,877</u>	

自二零一三年一月一日起至本公告日期期間所收購及出售的土地儲備或項目詳情載列如下：

自二零一三年一月一日起至本公佈日期間所收購的土地儲備或項目

所收購土地儲備：

城市	項目	總代價 人民幣千元	地盤面積 平方米	總可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	平均成本 每平方米 人民幣	本集團
						應佔權益 %
杭州	水榭春天-杭州 ⁽¹⁾	1,550,640	28,704	112,748	13,753.1	100
南京	南京水榭陽光 ⁽²⁾	1,400,000	63,328	161,850	8,650.0	100
總計		<u>2,950,640</u>	<u>92,032</u>	<u>274,598</u>	10,745.3	

所收購項目：

城市	項目	總代價或 估計最高 現金賠償 金額 人民幣千元	總可銷售/ 可租賃 或估計 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	地下停車位 總數或 估計數目	本集團
					應佔權益 %
上海	上海莎瑪世紀公園 ⁽³⁾	1,198,137	49,357	240	70
深圳	深圳布吉市場項目 ⁽⁴⁾	2,100,000	358,000	不適用	55
南京	南京北廣場項目 ⁽⁵⁾	239,040	44,256	300	90
三河	河北三河燕郊項目 ⁽⁶⁾	365,528	405,870	不適用	51
		<u>3,902,705</u>	<u>857,483</u>	<u>540</u>	

附註：

- (1) 於二零一三年五月，本集團透過公開拍賣以代價人民幣1,550,640,000元(相當於約1,943,157,000港元)成功投得一幅位於杭州的住宅及商業用地。於二零一三年五月，本集團就該總地盤面積約28,704平方米的土地簽訂土地出讓合同。我們已於二零一三年十一月就該幅土地取得土地使用權證。
- (2) 於二零一三年八月，本集團透過公開拍賣以代價人民幣1,400,000,000元(相當於約1,754,386,000港元)成功投得一幅位於南京的住宅用地。本集團已於二零一四年二月就該幅土地取得土地使用權證。

- (3) 於二零一三年八月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立購股協議，據此，本集團有條件同意購買間接擁有上海莎瑪世紀公園(營運中服務式公寓項目，目前設有284個住宅單位另加240個地下停車位供租賃用途)的SSCP Limited全部已發行股本。交易於二零一三年九月二十七日完成。收購事項的代價為人民幣1,711,624,000元(相當於約2,157,645,000港元)。詳情請參閱本公司日期為二零一三年八月十九日的公告及日期為二零一三年十月十八日的通函。

於二零一三年十月三十一日，本集團與一名關連人士訂立另一份購股協議，據此，本集團有條件同意(i)以代價人民幣6,555,000元(相當於約8,259,000港元)出售本公司間接全資附屬公司尚揚國際有限公司(間接擁有上海莎瑪世紀公園)30%已發行股本及(ii)以人民幣237,000,000元(相當於約298,620,000港元)出售截至該項交易完成日期(即二零一三年十二月二十七日)尚揚國際有限公司尚未償還的股東貸款的30%。因此，本集團自二零一三年十二月二十七日起擁有上海莎瑪世紀公園70%實際權益。詳情請參閱本公司日期為二零一三年十月三十一日的公告及日期為二零一三年十一月二十九日的通函。

- (4) 於二零一三年十一月十五日，本集團與一名關連人士深圳市農產品股份有限公司訂立合作框架協議，據該合作框架協議，本公司間接非全資附屬公司深圳市信祥投資發展有限公司同意於取得中國政府批准後作為深圳羅湖布吉農產品中心批發市場的市區重建項目(「深圳布吉市場項目」)(有關重建及改建該項目所涉及一幅土地的兩階段重建項目)的唯一執行主體。深圳市農產品股份有限公司同意就深圳布吉市場項目僅與深圳市信祥投資發展有限公司合作。深圳市信祥投資發展有限公司就深圳布吉市場項目第一階段重建應付的最高現金賠償金額估計為人民幣2,100,000,000元(相當於約2,646,000,000港元)。詳情請參閱本公司日期分別為二零一三年十一月十七日及二零一三年十二月二十七日的公告及通函。
- (5) 於二零一三年十二月三十一日，本集團與一名獨立第三方訂立股份及股東貸款轉讓協議，據此，本集團有條件同意收購城市交通設施發展有限公司(間接擁有南京北廣場項目90%權益)全部已發行股本及城市交通設施發展有限公司的尚未償還股東貸款，總代價為人民幣239,040,000元(相當於約303,581,000港元)。自二零一四年一月二日(該項交易完成日期)以來，本集團擁有南京北廣場項目90%的權益。詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月三十一日的公告。
- (6) 於二零一四年一月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立注資協議，據此，本集團同意向擁有河北三河燕郊項目的三河市學者之家投資有限公司注資總金額人民幣228,140,000元(相當於約289,738,000港元)，並向三河市學者之家投資有限公司提供一筆金額為人民幣137,388,000元的股東貸款(相當於約174,482,000港元)。完成該項交易後，本集團將擁有河北三河燕郊項目51%的權益。詳情請參閱本公司日期為二零一四年一月二十三日的公告。

本集團擬繼續憑藉過往經驗，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，本集團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。

自二零一三年一月一日起至本公佈日期間所出售的土地儲備

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太湖灣(其間接擁有太湖水榭山項目土地)的全部已發行股本及萊蒙太湖灣截至該項交易完成日期拖欠及結欠Top Spring International (BVI) Limited的貸款，總代價約為685,253,000港元。交易於二零一三年五月三日完成，而出售附屬公司所產生的收益淨額約186,640,000港元。於二零一三年五月二日，本集團應佔太湖水榭山項目的淨可銷售建築面積約為350,001平方米。

(5) 預期於二零一四年開始施工及竣工的項目

於二零一四年，本集團計劃開始興建八個項目，可銷售／可租賃總建築面積約為872,116平方米。

預期於二零一四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
南京	南京水榭陽光	161,850
南京	南京北廣場項目	44,256
南昌	南昌萊蒙都會(B十二號地)	125,768
杭州	杭州水榭山三期	26,225
惠州	惠州萊蒙水榭灣二期	132,775
三河	河北三河燕郊項目	158,538
常州	常州萊蒙城十期(5-A)	109,500
常州	常州萊蒙城十一期—擴展區域	62,849
天津	天津萊蒙城(四號地)二至三期	50,355
總計		<u>872,116</u>

於二零一四年，本集團亦擬完成興建七個項目，可銷售／可租賃總建築面積約為570,047平方米。

預期於二零一四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
深圳	水榭萊蒙春天—深圳六期B	56,900
南京	水榭萊蒙春天—南京	144,625
南昌	南昌萊蒙都會—低層住宅	39,362
杭州	杭州萊蒙水榭山二期	24,107
惠州	惠州萊蒙水榭灣一期	136,500
常州	常州萊蒙萊蒙城七期(4-A)	84,921
常州	常州萊蒙城八期(5-B)一部分	49,428
天津	天津萊蒙城(四號地)一期	34,204
總計		<u>570,047</u>

業務回顧

二零一三年，國內的房地產市場在價格和銷量上都有強勁的增長。

商品房銷售面積在二零一三年同比增長約17.3%至約1,306,000,000平方米，大幅領先於二零一二年度約1.3%的同比增長率。

二零一二年壓抑的土地市場導致二零一三年供應放緩使得商品房價格在中國主要大城市均大幅攀升。雖然房價上升的壓力在二零一三年下半年逐步舒緩，二零一三年商品房價格也平均同比增長約7.7%。同時，一線城市的商品房價格漲幅顯著超越次級城市。

土地市場在二零一三年第二季度開始復蘇。與此同時，土地市場變得越來越火熱。特別是二零一三年第四季度，許多地塊交易金額達到歷史最高水平。二零一三年，土地出讓收入的總額達約人民幣41,000億元，較二零一二年增長約44.7%

集團抓住了市場有利的供需情況，在二零一三年共推出了7個分別位於深圳、南京、南昌、惠州、杭州以及常州的新項目或現有項目的新盤。二零一三年，集團合同銷售金額總計約101億港元，較二零一二年增長約61.2%並創下集團的新紀錄。集團將良好的銷售業績歸功於其知名的品牌、現代和創新的產品設計、優異的產品質量以及理想的產品組合(即二零一三年約81.4%的合同銷售均來自面積在144平方米以下的住宅單位，主要針對首置和首改的購房者)。更重要的是，雖然市場競爭不斷加劇，集團在市場的知名度持續上升。例如，根據

成交價格二零一三年深圳水榭春天銷售金額位列深圳最暢銷住宅排行榜第五名，南京水榭春天銷售金額位列南京最暢銷住宅排行榜第四名。在二零一三年十二月首次推出的南昌萊蒙都會一期也收穫了非常大的顧客需求。

二零一三年，集團錄得經常性租金收入約197,600,000港元，較去年同期增長約52.9%。透過成功收購上海莎瑪世紀公園：一個靠近上海浦東新區世紀公園經營性的服務式公寓、以及加上南昌萊蒙都會：一個位於紅谷灘新區(南昌CBD)黃金地段的地標項目，涵蓋高端購物中心、零售商店及服務式公寓項目，集團在二零一三年顯著擴大了其投資物業組合。截至二零一三年十二月三十一日，集團投資物業組合的總可租賃建築面積增長至約466,305平方米，較二零一二年十二月三十一日的229,993平方米同比增長約102.7%。截至二零一三年十二月三十一日，投資物業組合的公允價值也從二零一二年十二月三十一日的約4,230,800,000港元大幅上升約119.7%至約9,295,300,000港元，佔集團資產總值約24.0%。

二零一三年，集團開工建設2個現有項目的新盤和3個新項目，其可銷售／租賃面積約為820,929平方米，與二零一二年相比增加約114.6%。年內，集團完成四個項目中的四期，其可銷售／租賃面積約308,546平方米，與二零一二相比減少約38.2%。截至二零一三年十二月三十一日，在建的八個項目共九期，其總可銷售／租賃面積約為1,133,454平方米，與二零一二年相比增加約82.5%。

二零一三年，集團積極擴充土地儲備，並通過拍賣和收購不斷擴大投資物業組合。在二零一三年五月和八月，集團通過拍賣獲得了分別位於杭州和南京兩個地塊，總建築面積共計約274,598平方米的土地，兩個新收購的地塊平均土地成本約為每平米人民幣10,745.3元(相當於約每平方米13,550.2港元)。二零一三年八月，集團成功收購了上海莎瑪世紀公園項目，其可銷售／租賃建築面積約為49,357平方米。該項目被持作本集團之投資物業。二零一三年十一月，集團與深圳市農產品股份有限公司就重建深圳羅湖區深圳布吉市場項目為商業綜合體項目簽訂合作框架協議。集團還於二零一三年十二月收購了一個相對較小的南京商業地產項目，其可銷售／租賃建築面積約44,256平方米。截至二零一三年十二月三十一日，包括新收購項目，集團在10個城市擁有20個項目，可銷售／租賃建築面積約為5,253,877平方米。截至二零一三年十二月三十一日止，本集團面積為3,606,829平方米(不包括上海莎瑪世紀公園(一項營運中的服務式公寓項目)、深圳萊蒙都會以及深圳布吉市場項目(兩者均為重建項目))的土地儲備其平均土地成本約為每平米人民幣2,786.3元(相當於每平米約3,563.5港元)。

二零一三年，集團進一步加強其營運效率和執行能力，旨在通過縮短項目開發周期，以進一步提升其資產周轉率。在其他領域，如產品質量、產品設計、成本控制、產品和運營程序的標準化以及客戶滿意度上均有顯著進步。

未來展望

在我們看來，中國房地產行業的政策方向正在逐步從依賴政府行政措施到主要通過市場化手段的方式轉變。展望未來，我們相信中國政府將越來越多使用土地供應、稅收(包括物業稅)、利率作為調控房地產行業的主要工具。此外，其他在二零一三年十一月第十八屆三中全會提出的改革舉措，如城鎮化、放寬一孩政策及戶籍制度改革、農村土地市場化等都預示房地產行業有著中長期發展的良好前景。特別是，估計僅僅城鎮化和戶籍制度改革這兩項舉措就能於一段時間內帶來2億的城市新居民。

儘管有上述長期利好條件，我們仍應謹慎看待行業的短期形勢。首先，中國政府決心改革國內金融部門，有可能導致市場流動性於短期內下降。其次，美國逐步退出量化寬鬆措施可能會引起包括中國在內的新興經濟體金融市場波動，以及潛在的資本流出。第三，中國經濟持續放緩可能造成較慢的收入增長和較低的通脹壓力。這些因素都會對物業的需求產生負面影響。

鑒于目前過熱的土地市場存在的不確定性，集團在二零一四年業務擴張和土地收購的步伐將會更加謹慎。

集團在二零一四年的關注重點將是促進合同銷售和現金回款。考慮到近幾年收購的土地儲備以及營運效率的不斷提高，二零一四年集團的可銷售資源預計增長至約195億港元。此外，集團於二零一四年的可銷售資源中約64.1%是以面積在144平方米或以下針對首置和首改購房需求的住宅單位。集團制定的銷售目標為130億港元，相比二零一三年實際銷售額約101億港元有約28.7%的增幅。儘管追求資產的快速周轉，集團仍將維持產品定價和合同銷售量之間的平衡。

繼二零一二及二零一三年第一至第三季度積極擴充土地儲備後，集團將在二零一四年採取一個較為保守的土地儲備策略。這一舉措與本集團之反周期性的土地收購策略相一致。通過促進合同銷售和控制對土地收購的總支出，集團致力在二零一四年年底將淨負債比率降低至80%以下。然而，集團仍然會持續研究並調整土地儲備組合，以增加適合追求資產快速周轉模式的土地儲備的比重。

二零一四年，集團將在以下幾個業務層面作出更大的努力，包括公司治理、企業文化、產品和業務創新、銷售和營銷活動、標準化、環境保護和管理層激勵機制。

財務回顧

於二零一三年，本集團綜合營業額及本公司權益股東應佔盈利分別約為5,746,500,000港元及1,284,500,000港元，較二零一二年同期分別減少約5.3%及增加約7.1%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團每股基本盈利較二零一二年同期增加約5.8%至約0.91港元。本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值由二零一二年十二月三十一日約3.2港元(經調整)增加約25.0%至二零一三年十二月三十一日約4.0港元。

為維持穩定的股息政策，董事會建議向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股11港仙(截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股15港仙)，惟須待本公司股東(「股東」)於本公司應屆股東週年大會上批准。連同向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發的中期股息每股11港仙，二零一三年向本公司權益股東及永久可換股證券持有人宣派的股息總額為每股22港仙。截至二零一三年十二月三十一日止年度的派息比率約為24.1%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：約25.0%)。

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)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的營業額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約6,065,000,000港元減少約5.3%至約5,746,500,000港元。營業額減少主要由於我們的物業銷量減少。本集團已確認物業銷售額約5,336,300,000港元，佔總營業額約5,746,500,000港元約92.9%；餘下約7.1%為租金收入、酒店經營收入、物業管理及相關服務收入。

二零一三年的物業銷售營業額相較二零一二年減少約7.6%，主要是由於售出並交付的可銷售總建築面積由二零一二年約375,537平方米(不包括停車位及銷售返還)減少約10.6%至二零一三年約335,558平方米(不包括停車位及銷售返還)，抵銷已確認平均售價由二零一二年每平方米約15,376.6港元增至二零一三年每平方米約15,902.8港元的約3.4%輕微升幅。已售出並交付的可銷售總建築面積減少主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度水榭春天-深圳預售物

業的計劃交付減少幅度(二零一三年：合共約78,969平方米及二零一二年：合共約145,337平方米)，超出成都萊蒙都會預售物業的計劃交付上升幅度(二零一三年：約50,039平方米及二零一二年：約20,649平方米)。租金收入增加主要是由於截至二零一三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與我們構成直接競爭。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二零一二年十二月三十一日止年度約2,889,600,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,446,100,000港元，主要是因為我們截至二零一三年十二月三十一日止年度已竣工並交付的物業(尤其是杭州水榭山)的土地及建造成本相對較高。

毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約3,175,400,000港元減少約27.6%至約2,300,400,000港元。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得毛利率約40.0%，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則約52.4%。毛利率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)所佔二零一三年已確認銷售比例上升(二零一三年約為38.8%；二零一二年約為30.2%)。

其他收入

其他收入由二零一二年約131,700,000港元減少約7,200,000港元或約5.5%至二零一三年約124,500,000港元，主要包括二零一三年的銀行利息收入及政府補助金分別約92,600,000港元及約15,100,000港元，分別較二零一二年減少約3,500,000港元及8,700,000港元。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額由二零一二年的虧損淨額約28,400,000港元變為二零一三年的收益淨額約405,700,000港元。該項轉變主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度出售間接持有太湖水榭山項目土地全部權益的附屬公司所得收益淨額、提早償還一筆有抵押其他借貸的收益淨額、收購SSCP Limited (間接持有上海莎瑪世紀公園全部權益)所產生的議價收購收益、衍生金融工具的公允價值變動及匯兌收益淨額分別約186,600,000港元、44,500,000港元、91,200,000港元、45,400,000港元及38,000,000港元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約181,500,000港元增加約40.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約255,000,000港元。銷售及營銷開支增加主要由於於二零一三年推出預售新項目所產生的宣傳及推廣開支較二零一二年有所增加。銷售及營銷開支佔二零一三年合同銷售約2.5% (二零一二年：約2.9%)。

行政開支

行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約511,000,000港元增加約4.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約533,600,000港元。行政開支增加主要由於二零一三年在中國成立新的項目公司，致使租金及辦公室費用上升。

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度約683,600,000港元增加約63.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,117,700,000港元。估值收益增加某程度上歸因於南昌萊蒙都會的投資物業的估值收益約486,800,000港元以及水榭春天-深圳五期、六期A及六期B-萊蒙領尚的若干面積於截至二零一三年十二月三十一日止年度改作租賃用途，產生估值收益約408,200,000港元，已於截至二零一三年十二月三十一日止年度獲確認。

融資成本

融資成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約670,900,000港元增加約0.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約671,800,000港元。

所得稅

所得稅開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,415,700,000港元減少約20.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,120,900,000港元。所得稅開支減少主要由於截至二零一三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190,200,000港元及280,200,000港元。

盈利能力

本集團的純利率(即本公司權益股東應佔盈利佔營業額的比率)由二零一二年約19.8%增至二零一三年約22.4%。

非控股權益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔盈利約為77,400,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：虧損約11,900,000港元)。該項變動主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度南昌萊蒙都會的投資物業(由非控股權益佔有30%股權的一間非全資附屬公司持有)錄得估值收益約486,800,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，新增非控股權益指一名關連人士所持南昌萊蒙置業有限公司及尚揚國際有限公司各30%股權以及四名關連人士所持惠東縣萊洋天置業有限公司49%股權。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為10,183,900,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約6,015,000,000港元)，較二零一二年十二月三十一日增加約69.3%。

截至二零一三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648,200,000港元、投資活動所用現金淨額約為2,040,700,000港元以及融資活動所產生現金淨額約為3,260,900,000港元。

借貸及本集團資產的抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付一名非控股股東款項及合營企業貸款)約為16,499,500,000港元，其中約9,286,200,000港元須於一年內償還，約6,362,800,000港元須於一年後但五年內償還及約850,500,000港元須於五年後償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團約13,920,400,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約6,771,900,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約21,800,800,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約9,708,700,000港元)的若干投資物業、酒店物業、其他土地及樓宇、待售發展中物業、待售已竣工物業、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零一三年十二月三十一日，本集團的其他借貸約463,300,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約1,343,500,000港元)以本集團旗下若干附屬公司的股本權益作為抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一三年十二月三十一日總額約1,789,400,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約788,000,000港元)及2,512,300,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約1,308,500,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約值767,400,000港元，來自一間關聯公司的其他借貸約為287,800,000港元，另有兩筆合營企業貸款分別約601,200,000港元及622,400,000港元，該等貸款分別按固定年利率9.85%、10%、10.3553%及9.0535%計息。

借貸成本

本集團二零一三年平均借貸成本(按已支付利息費用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9.1%(二零一二年：約11.2%)。

淨負債比率

淨負債比率乃按我們的借貸淨額(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借貸總額)除以權益總額計算。我們於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日的淨負債比率分別約為100.6%及67.5%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於深圳、杭州、上海及南京新購項目收購土地導致資本開支上升，加上償付現有項目(如南昌萊蒙都會)的未償付土地出讓金，致使淨負債比率上升。

外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣7,514,600,000元(相當於約9,610,700,000港元)及以美元計值的現金結餘約20,400,000美元(相當於約158,200,000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。由於本集團於中國投資以及若干一般及行政開支與其他借貸均以港元或美元結算，故本集團面對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。

發行紅股

根據本公司於二零一三年五月十五日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司已按每持有五股股份獲發兩股新股份(「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股東發行紅股(「發行紅股」)，而該等股東有權選擇接納永久可換股證券，以取代其於發行紅股項下全部或部分紅股配額。

永久可換股證券為非上市及不可贖回，惟在股東並無選擇永久可換股證券的情況下，其所附帶兌換權利讓永久可換股證券持有人有權將永久可換股證券兌換為數等同彼等原應有權根據發行紅股收取的紅股數目的股份。

於二零一三年六月二十日，股份溢價賬的進賬額約15,036,560港元獲悉數用於支付150,365,600股每股面值0.1港元的股份股款，並向獲授該等紅股而並無選擇收取永久可換股證券的股東配發及發行該等繳足股份。此外，本公司向選擇收取永久可換股證券的股東發行約值25,092,080港元的永久可換股證券，而同一數額於股份溢價賬獲資本化，作為發行永久可換股證券所產生的儲備。

發行永久可換股證券所產生的儲備於股份溢價賬獲資本化，旨在於轉換永久可換股證券後發行新股份。截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無永久可換股證券持有人轉換其證券為普通股。

發行紅股完成後，已對根據本集團首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃所授出購股權的行使價及尚未行使數額(見下文僱員及薪酬政策一節)作出調整。

每股資產淨值

本公司於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日 (重列)
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	5,645,996	4,455,385
已發行普通股數目(千股)	1,155,303	1,001,868
發行紅股的影響(另一選擇為永久可換股證券)(千股)	–	400,747
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	250,921	–
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,406,224	1,402,615
本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值(港元)	4.0	3.2*

*就二零一三年發行紅股調整。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，除就授予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供約4,190,000,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約2,824,400,000港元)擔保外，本集團於二零一三年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

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買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，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差額。

重大購買及出售資產

除本公佈所披露者外，於截至二零一三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。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在中國及香港合共僱用1,697名僱員(於二零一二年十二月三十一日：1,369名僱員)。其中，127名歸總部隊伍，412名歸物業開發部，而1,158名歸零售運營及物業管理部。截至二零一三年十二月三十一日止年度所產生的總員工成本約為315,400,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：約310,500,000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。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，承授人已行使3,069,500份(截至二零一二年十二月三十一日止年度：1,454,500份)購股權，而合共3,092,996份及177,000份(截至二零一二年十二月三十一日止年度：3,071,666份及15,000份)購股權已分別於若干承授人辭任後註銷及失效。於二零一三年六月二十日發行紅股完成後，首次公開發售前購股權計劃項下購股權數目獲調整，9,478,516份購股權獲額外授予首次公開發售前購股權計劃項下購股權的持有人。因此，30,461,189份(於二零一二年十二月三十一日：27,322,169份)購股權於二零一三年十二月三十一日尚未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據股份獎勵計劃所授出合共328,000股(截至二零一二年十二月三十一日止年度：608,000股)獎勵股份已於若干承授人辭任後註銷。於二零一三年六月二十日發行紅股完成後，股份獎勵計劃項下的獎勵股份數目獲調整，2,067,200股股份獲額外授予承授人。因此，據董事所知，7,123,200股(於二零一二年十二月三十一日：5,384,000股)獎勵股份於二零一三年十二月三十一日已根據股份獎勵計劃發行。

為表彰及感謝合資格僱員對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及二零一三年六月二十日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股3.17港元及每股4.14港元的行使價向本集團董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)及14,000,000份購股權(第二批)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使購股權的變動如下：

	於 二零一三年 一月一日	已授出 購股權 (附註)	已行使 購股權	已註銷 購股權	已失效 購股權	於 二零一三年 十二月 三十一日
第一批	15,420,000	5,808,000	-	(1,437,600)	(50,400)	19,740,000
第二批	-	14,000,000	-	(2,300,000)	-	11,700,000
	<u>15,420,000</u>	<u>19,808,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,737,600)</u>	<u>(50,400)</u>	<u>31,440,000</u>

附註：

根據首次公開發售後購股權計劃所授出的第一批的5,808,000份購股權指於二零一三年六月二十日發行紅股完成後對額外授予第一批購股權持有人的購股權數目作出的調整。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)訂於二零一四年五月十九日舉行，有關通知須根據本公司章程細則及上市規則在可行情況下儘快刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會建議向於二零一四年六月六日名列本公司股東名冊的股東或永久可換股證券持有人名冊的永久可換股證券持有人派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔末期股息每股11港仙(截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股15港仙)。待股東於股東週年大會批准後，末期股息將於二零一四年六月十二日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確認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及永久可換股證券持有人登記手續：

- (i) 為確認股東出席股東週年大會並於會上投票的資格：

本公司將於二零一四年五月十五日(星期四)至二零一四年五月十九日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，(a)就股份而言，所有股份過戶文件及其相關股票須不遲於二零一四年五月十四日(星期三)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處(「香港股份過戶登記處」)卓佳證

券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及(b)就永久可換股證券而言，指定形式的轉換通知連同永久可換股證券的相關證書以及永久可換股證券持有人經已支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並最遲須於二零一四年五月五日(星期一)下午四時三十分送達本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關上述事宜的記錄日期為二零一四年五月十九日(星期一)。

(ii) 為確認股東及永久可換股證券持有人收取擬派末期股息的權利：

本公司將於二零一四年六月四日(星期三)至二零一四年六月六日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格收取建議末期股息，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一四年六月三日(星期二)下午四時三十分送交至香港股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或(b)就永久可換股證券而言，所有永久可換股證券過戶文件連同永久可換股證券的相關證書最遲須於二零一四年五月二十七日(星期二)下午四時三十分送達本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關上述事宜的記錄日期為二零一四年六月六日(星期五)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三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，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「守則」)的守則條文，並(如適用)採納守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據守則第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。於截至二零一三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。

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二零一三年年報。

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。經本公司向全體董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一三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規定標準。

審核委員會審閱綜合年度業績

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二零一三年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。董事會審核委員會由三名獨立非執行董事鄭毓和先生（主席）、BROOKE Charles Nicholas先生及吳泗宗教授組成。

審閱範圍

本公司核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）已就本集團截至二零一三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綜合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及本公司網站www.topspring.com。年報將寄發予股東，並於適當時候於以上網站公佈。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一四年三月二十四日

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、林戰先生及陳風楊先生；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。