



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: 03688



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

We Believe
使命

quality property is a
gateway to quality living
品質地產，品位生活

Our Vision
願景

is to build and operate the
best urban communities
for China
力鑄中國最優的城市綜合
體開發與運營商

We Value
企業價值

joint efforts in creating and
celebrating success
共創輝煌，分享成功

**Brand
Commitment**
品牌承諾

value proven with time
時間見證價值

目錄

集團簡介	2
我們的業務概覽	3
公司資料	11
榮譽及獎項	12
企業社會責任	14
主席報告書	16
管理層討論及分析	19
物業項目概覽	32
企業管治報告	54
董事及高級管理層履歷	63
董事報告書	69
獨立核數師報告	87
綜合收益表	88
綜合全面收益表	89
綜合資產負債表	90
資產負債表	92
綜合權益變動表	93
綜合現金流量表	95
財務報表附註	96
五年財務摘要	170



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**」)是中華人民共和國(「**中國**」)的房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及中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，於二零一三年十二月三十一日，本公司於深圳、上海、南京、南昌、成都、惠州、杭州、東莞、天津及常州10個城市共有20個處於不同發展階段的物業項目，淨可銷售及可租賃建築面積(「**建築面積**」)約為5,253,877平方米(「**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。本公司在聯交所上市，不僅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，亦可使本公司進一步改善其企業管理準則，聘任及挽留於中國物業市場具能力的員工，同時改善本公司的品牌知名度及提升客戶對其的認知度。

我們有意繼續利用經驗於有利時機物色具投資潛力的土地並以相對低廉的價格購買土地儲備。此外，我們有意繼續購買經濟起飛及發展潛力優厚地段的低廉價格土地。憑藉我們的快速資產週轉模式、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之一。

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項目、在建項目及持作供未來發展項目三個類別。我們尚未訂立任何土地出讓合同或尚未取得任何土地使用權證但有權及／或責任收購的其他項目歸類為已訂約將予購買項目。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，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，我們合共擁有20個位於深圳、上海、南京、南昌、成都、惠州、杭州、東莞、天津及常州10個城市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421,428平方米的竣工項目、淨可銷售及可租賃建築面積約1,133,454平方米的在建項目、淨可銷售及可租賃建築面積約2,073,003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1,625,992平方米的已訂約將予購買（儘管我們無法保證將成功購買）項目，所有項目的淨可銷售及可租賃建築面積合計約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）。

我們的 業務概覽

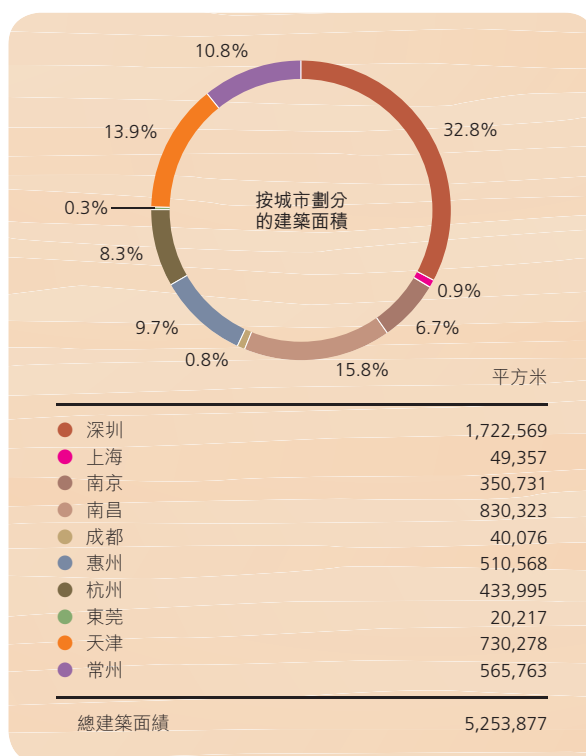
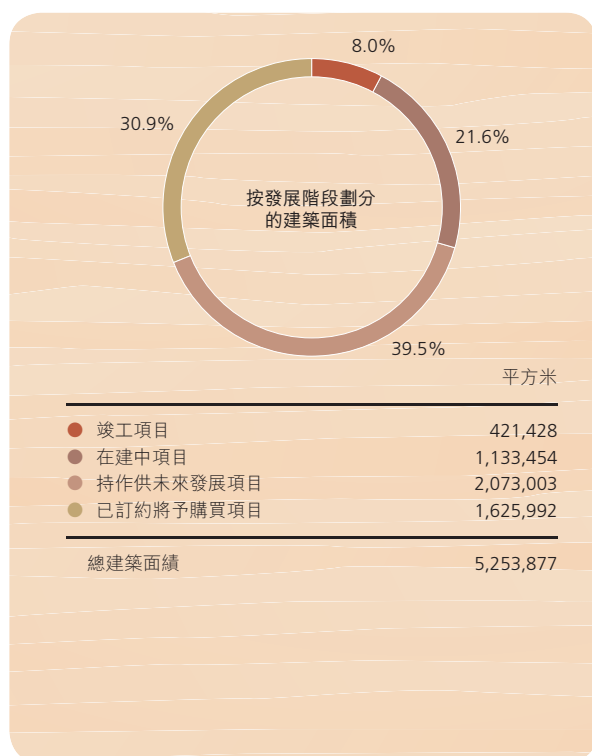


下表載列本公司於二零一三年十二月三十一日20個物業項目的淨可銷售及可租賃建築面積資料(按已規劃物業用途劃分)。

	竣工項目 建築面積 平方米	在建項目 建築面積 平方米	持作供未來 發展項目 建築面積 平方米	已訂約將予 購買項目 建築面積 平方米
持作出售物業				
住宅	65,096	903,055	793,312	886,661
酒店／服務式公寓	33,858	–	102,907	–
零售	32,033	138,464	851,896	288,227
寫字樓	3,096	88,975	122,029	86,930
其他	–	–	26,859	364,174
小計	134,083	1,130,494	1,897,003	1,625,992
持作投資物業				
服務式公寓	49,357	–	20,000	–
零售	237,988	2,960	156,000	–
小計	287,345	2,960	176,000	–
淨可銷售及可租賃建築面積	421,428	1,133,454	2,073,003	1,625,992

按發展階段及城市劃分的淨可銷售及可租賃建築面積

於二零一三年十二月三十一日





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，包括淨可銷售及可租賃建築面積約421,428平方米的已竣工項目、淨可銷售及可租賃建築面積約1,133,454平方米的在建項目、淨可銷售及可租賃建築面積約2,073,003平方米的持作供未來發展項目及淨可銷售及可租賃建築面積約1,625,992平方米的已訂約將予購買的項目（儘管我們無法保證將成功購買），所有項目的淨可銷售及可租賃建築面積合計約為5,253,877平方米。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團在上海、深圳、南京及杭州額外購得土地儲備或新項目，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及可租賃總面積約為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	深圳水樹山一期	住宅	996	100
1	深圳	深圳水樹山二期	住宅	770	100
1	深圳	深圳水樹山三期	住宅	3,291	100
2	深圳	水樹春天－深圳一期	住宅／商業	3,357	100
2	深圳	水樹春天－深圳三期	住宅／商業	22,964	100
2	深圳	水樹春天－深圳五期	住宅／商業	9,086	100
2	深圳	水樹春天－深圳六期A	住宅／商業	7,522	100
3	深圳	深圳水樹花都(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
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	杭州水樹山一期	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				421,428	



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 %
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				1,133,454	
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				2,073,003	
已訂約將予購買的項目					
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				1,625,992	
總計				5,253,877	



自二零一三年一月一日起至本報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報告日期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		本集團 應佔權益 %
				建築面積 平方米	平均成本 每平方米 人民幣元	
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		2,950,640	92,032	274,598	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		地下停車位 總數或 估計數目	本集團 應佔權益 %
			建築面積 平方米	建築面積 平方米		
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
		3,902,705	857,483		540	

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。於二零一三年八月，本集團就總地盤面積約63,328平方米的土地訂立土地出讓合同。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(「尚揚」)(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(「深圳農產品」)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(「深圳信祥」)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。深圳農產品同意就深圳布吉市場項目僅與深圳信祥合作。深圳信祥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(相當於約174,482,000港元)的股東貸款。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報告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國際(太湖灣)開發有限公司(「萊蒙太湖灣」)(其間接擁有太湖水樹山項目土地)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，本集團應佔太湖水樹山項目的淨可銷售建築面積約為350,001平方米。



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		872,116

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	水榭春天－深圳六期B	56,900
南京	水榭春天－南京	144,625
南昌	南昌萊蒙都會－低層住宅	39,362
杭州	杭州水榭山二期	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		570,047



董事會

執行董事

黃俊康先生 (主席兼行政總裁)
李艷洁女士
李世佳先生
林戰先生 (首席財務官)
陳風揚先生 (首席運營官)

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)
BROOKE Charles Nicholas先生
吳泗宗教授

薪酬委員會

鄭毓和先生 (主席)
黃俊康先生
吳泗宗教授

提名委員會

吳泗宗教授 (主席)
黃俊康先生
鄭毓和先生

企業管治委員會

李世佳先生 (主席)
林戰先生
鄭毓和先生

核數師

畢馬威會計師事務所

香港法律顧問

霍金路偉律師行

合規顧問

天達融資亞洲有限公司

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
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
26樓04-08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
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司
深圳發展銀行
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行
中國建設銀行
中國工商銀行(澳門)股份有限公司
恒生銀行有限公司
興業銀行
交通銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
星展銀行

投資者關係

梁家樂先生

股份代號

03688

買賣單位

500股

公司網址

www.topspring.com

榮譽及獎項



集團獎項



「商界展關懷」標誌
香港社會服務聯會



2013年度第十屆中國藍籌地產
最具投資價值上市企業
經濟觀察報



2013中國最具價值地產上市企業
博藍房地產論壇組委會、觀點地產新媒體



金紫荊獎：最佳中小型上市公司
大公報

項目獎項



水榭春天-深圳
2013年深圳寶安區單一項目銷售面積季軍
房信網



水榭春天-深圳
2013年深圳寶安區單一項目銷售金額亞軍
房信網



水榭春天-深圳
2013年深圳市單一項目
銷售面積前十名
房信網



水榭春天-深圳
2013年深圳市單一項目
銷售金額前十名
房信網



水榭花都地產-
2013年深圳開發商銷售面積前十名
房信網



水榭花都地產-
2013年深圳開發商銷售金額前十名
房信網



南昌萊蒙都會-
2013中國最佳典範城市綜合體
博藍房地產論壇組委會、
觀點地產新媒體



南昌萊蒙都會-
江西地產區域標杆樓盤
江西晨報



南昌萊蒙都會-
2012-2013年度最受線民關注樓盤
新浪樂居



南昌萊蒙都會-
中國好房子
騰訊網



南昌萊蒙都會-
2013年度中國·南昌“帝”標樓盤
搜房網



萊蒙國際-
2013年度中國·南昌品牌房企
搜房網



南昌萊蒙置業有限公司
2012-2013年度南京地產
最值期待開發企業
江蘇廣播電台《樓事》欄目



水榭春天-南京
2013年上半年南京市
樓盤銷售金額十強
南京房地產管理辦公室、網尚機構、house365



水榭春天-南京
2013年南京熱銷樓盤推薦
南京房地產開發建設促進會



2013上半年南京地產銷售風雲榜
萊蒙水榭春天2013上半年
樓盤銷售金額top10
搜房網



2013上半年南京地產銷售風雲榜
南京萊蒙置業有限公司2013上半年
樓盤銷售金額top10
搜房網



水榭春天-南京
2013年度南京市樓盤銷售金額十強
南京房地產管理辦公室、網尚機構、house365



水榭春天-南京
2013年南京宜居樓盤
新浪樂居



水榭春天-南京
2013“中國好房子”和“居”樓盤
華網·新華房產



項目獎項



2013傑出營銷團隊
萊蒙水榭春天營銷團隊
365地產家居網



水榭春天-南京
2013年度南京樓市熱銷樓盤
騰訊房產



水榭春天-南京
2013南京企業家推薦樓盤
江蘇商聯社



萊蒙水榭春天花園
2013年度最榜樣樓盤
搜狐焦點



惠州萊蒙水榭灣-
2012中國最具投資價值樓盤
博覽房地產論壇組委會、
觀點地產新媒體



水榭春天-杭州
新區域明星
經視看地產



水榭春天-杭州
2014杭州最值得期待樓盤
住浙網



水榭春天-杭州
2014年度杭州最值得期待樓盤
透明售房網



2013浙江地產傳媒大獎
浙江時空文化傳媒



杭州水榭山-
2012年十大最值得期待樓盤
2011年度搜狐焦點地產人氣排行



杭州水榭山-
2012中國最具影響力樓盤
博覽房地產論壇組委會、
觀點地產新媒體



杭州水榭山-
2012年度最值得期待樓盤
中國(杭州)互聯網傳媒大獎



杭州水榭山-
2012年度最熱銷樓盤
中國(杭州)互聯網傳媒大獎



杭州水榭山-
2012年最佳人居典範領袖樓盤
房產天下雜誌、搜狐焦點



2012年度納稅大戶獎企業
中共常州市武進區委員會、常州市武進區人民
政府



2012年度明星企業(五星)
中共常州市委、常州市人民政府



2012年度服務業納稅十佳企業
中共鐘樓區委、鐘樓區人民政府



鐘樓區物業企業誠信聯盟 會員單位
常州市鐘樓區物業企業誠信聯盟



最佳物業獎-常州
諾亞方舟企業聯盟



常州市消防協會會員單位
常州市消防協會

集團獎項

2013中國房地產最具標幟性公司
時代週報

項目獎項

水榭春天-南京-2013年南京十大熱銷樓盤
揚子晚報(地產總評榜)

惠州萊蒙水榭灣-2013年獎譽週最具價值
度假項目
房產權

杭州水榭山-2013年度價值豪宅
每日經濟新聞

時尚島物業管理處在2013年度
工作中被評為：社區工作先進單位
鴻福社區居委會、鴻福社區黨支部

惠州萊蒙水榭灣-2013年度中國最佳旅遊
休閒地產
時代週報

水榭花都地產-2013年深圳房地產開發十強企業
深圳市房地產業協會

水榭春天-杭州-2013年區域標幟樓盤
地產時間

企業 社會責任



作為一家上市公司，在自身不斷經營壯大的同時，萊蒙國際時刻銘記其作為企業公民之社會責任，多年來一直積極主動履行社會責任，積極踐行「共創輝煌，分享成功」的企業價值觀，堅持不懈地推進企業社會責任方面的發展。

二零一三年，本集團在集團主席黃俊康先生的帶動下，在助殘救孤、扶貧濟困以及改善民生、扶持教育、文化事業上的貢獻受到社會各界的高度讚譽。本年度萊蒙國際與香港復康會因善舉成就一段善緣，因善緣開啟了一段真誠的合作。



頤康院

集團專業團隊克服了種種困難，用心盡力，資助頤康院進行了更換門窗、修繕防水等改善工程。共歷時8個月，為頤康院修復了漏水門窗，更換了玻璃，並局部重新刷新了外牆，使得頤康院煥然一新，老人們不再受漏雨的侵擾。另外，集團派出代表參與了「2013香港糖尿健步行」活動及星新陽光行動資助計劃；同時也為香港女童軍名人金曲慈善夜、第6屆全港教師體育節、Katie Piper 慈善基金及新界青年聯會傑出青年選舉等活動進行了捐贈。



星新陽光行動資助計劃



頤康院



香港糖尿健步行

多年來，黃俊康先生及本集團先後捐出多筆善款，在雅安地震、汶川地震、華東水患賑災、常州慈善總會、常州天寧寺、常州武進慈善總會、廣西博白中學和小學、廣西百色教育基金會、深圳慈善總會及香港城市大學、香港復康會深圳頤康院、香港中文大學、吳敬璉學習基金會等各類公益活動中均有奉獻。集團更與中國扶貧基金會合作創立新長城－萊蒙國際助學基金。繼2010年起，分別為廣東、江蘇、江西、揚州、四川家庭困難大學生給予支持。





感恩母親節



感恩母親節

此外，萊蒙在公益慈善領域的追求不僅僅局限於物資的捐贈，也體現在對於社會和諧發展的關懷。集團下屬分公司團隊在二零一三年自發組織了「新年送福，愛在余杭—探望當地福利院孤兒」、「感恩母親節」、義務植樹等等一系列公益活動。



新年送福，愛在余杭—探望當地福利院孤兒



義務植樹



2

- 1 新長城 — 萊蒙國際助學基金
- 2 萊蒙 — 希望之星自強班

萊蒙國際在未來的發展中，將依據公司整體發展戰略，建立與之相匹配的企業社會責任目標，推動企業和社會的可持續發展，致力於成為一家受人尊敬的企業。



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，集團與深圳農產品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，可銷售及可租賃總建築面積約為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方米人民幣2,786.3元(相當於每平方米約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。

鑒於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。



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樹春天－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 港元／平方米	
		平方米	%	百萬港元	%		
深圳	深圳水樹山 三期－住宅	945	0.2	79.5	0.8	84,127.0	
	水樹春天－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	30,063.2	
南京	水樹春天－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	
惠州	惠州萊蒙水樹灣 一期－住宅	37,440	8.8	427.3	4.2	11,412.9	
杭州	杭州水樹山 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	



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	
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／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	已竣工物業的 可銷售／ 可租賃 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	深圳水樹山				
	－三期－住宅	－	1,000	87.8	87,800.0
	－四期－住宅	－	466	34.1	73,176.0
	水樹春天－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
杭州	杭州水樹山				
－一期－住宅	41,617	18,637	396.4	21,269.5	
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	11,164.2



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 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
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		308,546	335,558	5,336.3	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，加上本集團自二零一三年九月二十八日收購上海莎瑪世紀公園後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 二零一三年 十二月三十一日 的可租賃 建築面積 (附註8) 平方米	於 二零一三年 十二月三十一日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度的 租金收入 百萬港元	截至 二零一三年 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 二零一三年 十二月三十一日 的出租率 %
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
深圳水樹花都(零售資產)	4,992	222.5	15.2	253.7	100
水樹春天—深圳一期—萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,355	189.3	6.9	224.3	76
水樹春天—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
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	—	—	—
水樹春天—深圳五期 —萊蒙領尚(零售資產)(附註6)	3,495	198.2	—	—	—
水樹春天—深圳六期A —萊蒙領尚(零售資產)(附註6)	4,500	204.6	—	—	—
小計	29,445	574.2	—	—	—
在建投資物業					
水樹春天—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	178,960	1,215.0	—	—	—
總計	466,305	9,295.3	197.6		



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。

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。本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券(「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(「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港元以及水榭春天一深圳五期、六期A及六期B一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，中國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)及一筆合營企業貸款約601,200,000港元(於二零一二年十二月三十一日：零港元)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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。



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／永久可換股證券

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

除本報告所披露者外，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(「首次公開發售前購股權計劃」)及股份獎勵計劃(「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(「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
	15,420,000	19,808,000	–	(3,737,600)	(50,400)	31,440,000

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。



物業 項目概覽





物業 項目概覽



深圳水樹花都

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	—
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	—	4,992	—

項目概覽

- 地點** 廣東省深圳市福田區香梅路
- 物業類型** 住宅、零售及會所
- 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」

深圳水樹花都





深圳水樹山

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		
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)	83,933		
土地成本(人民幣百萬元)	200		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	1,527		
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)	83,933	-	-
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	5,057	-	-

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(「**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

深圳水樹山





水樹春天—深圳

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	二零一四年八月		
總建築面積(平方米)	774,371		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	558,769		
土地成本(人民幣百萬元)	491		
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	3,408		
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)	522,066	36,703	—
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	63,126	36,703	—

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 住宅及零售

亮點 位於地鐵四號線紅山站

水樹春天—深圳(一期及二期)及(三期)於二零一零年及二零一一年分別名列深圳最暢銷及第二暢銷項目

水樹春天—深圳(五期)於二零一二年第三季名列深圳最暢銷住宅項目

水樹春天—深圳





深圳水樹藍灣

主要統計數據

期數	不適用		
地盤面積(平方米)	11,200		
預期開始施工日期	二零一五年六月		
預期竣工日期	二零一七年十二月		
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)	47		
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	-	-

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 本項目毗鄰的沙灘面向南中國海，提供優美海景

深圳水樹藍灣



物業 項目概覽



杭州水榭山

主要統計數據

期數	9		
地盤面積(平方米)	287,192		
開始施工日期	二零一一年九月		
預期竣工日期	二零一七年九月		
總建築面積(平方米)	519,561		
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	313,702		
土地成本(人民幣百萬元)	1,952		
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	727		
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)	313,702	-	-
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	295,065	-	-

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** 坐擁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
杭州水榭山於二零一二年在售出單位數量方面名列杭州最暢銷公寓項目

杭州水榭山





水樹春天—杭州

主要統計數據

期數	不適用		
地盤面積(平方米)	28,704		
開始施工日期	二零一三年十一月		
預期竣工日期	二零一五年十月		
總建築面積(平方米)	151,616		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	112,748		
土地成本(人民幣百萬元)	1,551		
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	26		
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)	84,266	28,482	-

項目概覽

- 地點** 坐落於濱盛路與揚帆路的交匯處，右側為浙江省杭州市濱江區杭州奧體博覽城
- 物業類型** 住宅及零售
- 亮點** 該項目與杭州奧體博覽城僅一路之隔，距離錢塘江僅500米

水樹春天—杭州



物業 項目概覽



水樹春天—南京

主要統計數據

期數	不適用		
地盤面積(平方米)	60,825		
開始施工日期	二零一三年一月		
預期竣工日期	二零一四年十一月		
總建築面積(平方米)	188,125		
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	144,625		
土地成本(人民幣百萬元)	1,594		
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	413		
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)	138,742	5,883	-

項目概覽

地點 江蘇省南京市建邺區河西中央商務區

物業類型 住宅及零售

亮點 位於河西中央商務區的中心地帶

河西中央商務區規劃發展成為城中樑合貿易、商業、文化及運動的時尚地帶，並連接位於長江三角洲的上海

水樹春天—南京





南京水榭陽光

主要統計數據

期數	不適用		
地盤面積(平方米)	63,328		
開始施工日期	二零一四年四月		
預期竣工日期	二零一五年十一月		
總建築面積(平方米)	215,224		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	161,850		
土地成本(人民幣百萬元)	1,400		
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)	154,850	7,000	-

項目概覽

地點	江蘇省南京市雨花台區軟件園
物業類型	住宅及零售
亮點	該項目位於南京城南區，鄰近市中心，東至寧丹路、南至翠嶺路、西至現狀道路、北至福園路

南京水榭陽光



物業 項目概覽



上海莎瑪世紀公園

主要統計數據			
期數	不適用		
收購日期	二零一三年九月二十七日		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	49,357		
地下停車位數目	240		
總代價(人民幣百萬元)	1,198		
本公司應佔權益(%)	70%		
	住宅	零售	服務式公寓
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	-	-	49,357

項目概覽

- 地點 上海浦東新區東綉路
- 物業類型 服務式公寓
- 亮點 上海莎瑪世紀公園為位於浦東新區的服務式公寓

上海莎瑪世紀公園





惠州萊蒙水樹灣

主要統計數據			
期數	5		
地盤面積(平方米)	254,655		
開始施工日期	二零一二年十一月		
預期竣工日期	二零一六年八月		
總建築面積(平方米)	627,749		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	510,568		
土地成本(人民幣百萬元)	248		
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	541		
本公司應佔權益(%)	51%		
	住宅	零售	酒店
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	453,280	6,000	51,288

項目概覽

地點	惠州惠東
物業類型	住宅、零售及酒店
亮點	<p>在建的過海大橋為廣州－惠州高速公路的延伸，將於二零一四年年底通車</p> <p>大橋完成後，距離深圳羅湖(黃貝嶺)僅85公里，只需1.5小時車程</p> <p>除海南外，另一個國家海灣</p> <p>所有住宅單位面向壯麗的海景</p>

惠州萊蒙水樹灣



物業 項目概覽



常州萊蒙城

主要統計數據

期數	11		
地盤面積(平方米)	478,448		
開始施工日期	二零零六年五月		
預期竣工日期	二零一七年一月		
總建築面積(平方米)	1,295,977		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	1,012,790		
土地成本(人民幣百萬元)	484		
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	3,438		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	酒店
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	779,601	166,186	67,003
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	250,432	153,594	67,003

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
包括四星級酒店、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
常州萊蒙城於二零一二年常州住宅銷售金額方面名列第三位

常州萊蒙城





常州萊蒙都會

主要統計數據

期數	4		
地盤面積(平方米)	120,296		
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)	513,404		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	318,423		
土地成本(人民幣百萬元)	250		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	2,712		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	寫字樓
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	125,032	180,238	13,153
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	9,004	84,185	1,545

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」，而項目的萊蒙雙子星座國際公寓(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或公寓組成，四期則為高逾150米的大型住宅項目

有知名主要租戶

常州萊蒙都會



物業 項目概覽



成都萊蒙都會

主要統計數據			
期數	不適用		
地盤面積(平方米)	20,727		
開始施工日期	二零一一年六月		
竣工日期	二零一二年十二月		
總建築面積(平方米)	139,265		
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	110,764		
土地成本(人民幣百萬元)	158		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	577		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	寫字樓
可銷售/可租賃建築面積(平方米)	–	38,525	72,239
截至二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	–	38,525	1,551

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 零售及寫字樓

亮點 靠近地鐵三號線嘉陵路站

地盤按每平方米約人民幣1,426.5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，本集團與天虹商場股份有限公司訂立一份租賃協議。租賃物業的建築面積約為30,500平方米，租期為20年

成都萊蒙都會





南昌萊蒙都會

主要統計數據

期數	不適用			
地盤面積(平方米)	269,455			
開始施工日期	二零一三年五月			
預期竣工日期	二零一七年十二月			
總建築面積(平方米)	1,030,475			
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	830,323			
土地成本(人民幣百萬元)	1,978			
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	289			
本公司應佔權益(%)	70%			
	住宅	零售	服務式公寓	寫字樓
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	292,641	288,204	38,474	211,004

項目概覽

地點	江西省南昌市紅谷灘中央商務區
物業類型	住宅、寫字樓、服務式公寓及購物商場
亮點	與新加坡上市公司Metro Holdings Limited(間接持有30%權益)發展的合營企業項目 紅谷灘中央商務區初期於約十年前建立而成 多間本地金融機構已進軍該地區 華中地區的龐大覆蓋範圍

南昌萊蒙都會



物業 項目概覽



深圳萊蒙都會

主要統計數據			
期數	不適用		
地盤面積(平方米)	183,962		
預期施工日期	二零一五年四月		
預期竣工日期	二零一六年十二月		
總建築面積(平方米)	1,532,696		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	1,239,691		
預期土地及重建成本(人民幣百萬元)	5,115		
本公司應佔權益(%)	100%		
	住宅	零售	寫字樓
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	886,661	266,100	86,930

項目概覽

地點	廣東省深圳市龍崗區深惠公路南聯社區
物業類型	住宅、零售及寫字樓
亮點	深圳萊蒙都會位於深圳市龍崗區中心地帶，與地鐵3號線龍崗中心城站與南聯站無縫接駁

深圳萊蒙都會





天津萊蒙城

主要統計數據

期數	不適用		
地盤面積(平方米)	333,666		
開始施工日期	二零一二年六月		
預期竣工日期	二零一七年七月		
總建築面積(平方米)	747,953		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	730,278		
土地成本(人民幣百萬元)	415		
截至二零一三年十二月三十一日 所產生的開發成本(人民幣百萬元)	344		
本公司應佔權益(%)	58%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	-	719,374	10,904

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	商業及工業
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約12公里及北京天津高速公路約5公里

天津萊蒙城



物業 項目概覽



深圳布吉市場項目

主要統計數據			
期數	2		
收購日期	二零一三年十一月十五日		
估計可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	358,000		
估計最高現金賠償(人民幣百萬元)	2,100		
本公司應佔權益(%)	55%		
	住宅	零售	其他
估計可銷售／可租賃建築面積(平方米)	-	5,626	352,374

項目概覽

地點	廣東省深圳市羅湖區布吉路
物業類型	零售及其他
亮點	該項目東側面向圍嶺公園，南側面向洪湖公園。北面連接深圳布吉交通樞紐 該項目鄰近水貝站及草埔站

深圳布吉市場項目





南京北廣場項目

主要統計數據

期數	不適用		
收購日期	二零一三年十二月三十一日		
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	44,256		
估計地下停車位數目	300		
總代價(人民幣百萬元)	239.4		
本公司應佔權益(%)	90%		
	住宅	零售	其他
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	-	16,501	27,755

項目概覽

地點	江蘇省南京市下關區黃家圩路火車站北廣場西側的地塊
物業類型	零售及其他
亮點	該項目位於南京火車站的西北側

南京北廣場項目



物業 項目概覽



杭州萊蒙商業中心

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／可租賃總建築面積(平方米)	36,880		
土地成本(人民幣百萬元)	21		
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	–
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	–	26,182	–

項目概覽

地點 浙江省杭州市余杭區臨平藕花洲大街

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

覓得知名品牌主力租戶，不僅可以吸引其他零售商，而且可以吸引大量人流量

杭州萊蒙商業中心





東莞萊蒙商業中心

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)	90		
所產生的開發成本(人民幣百萬元)	267		
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	-
於二零一三年十二月三十一日的 淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	-	20,217	-

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

東莞萊蒙商業中心





企業管治原則及常規

董事認為，本公司於本年度一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企管守則」)的所有守則條文，惟下文「主席及行政總裁」一段所闡釋守則條文第A.2.1條的規定除外。偏離的原因於本報告下文闡述。

董事致力維持本公司企業管治水平，確保實行正統及具透明度的程序，藉以保障及盡量提升股東的利益。

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制度、審閱財務表現、考慮股息政策及監察高級管理層的表现，管理層則負責本集團的日常管理及經營。

董事會由五名執行董事，即黃俊康先生、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。

於回顧年度內，董事會曾舉行六次董事會會議(不包括由董事會組成的董事委員會於回顧年度內舉行的會議)。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(主席兼行政總裁)	6/6
李艷洁女士	3/6
李世佳先生	6/6
林戰先生(首席財務官)	6/6
王天也先生(附註1)	4/4
陳風楊先生(首席運營官)(附註2)	4/4
非執行董事	
McCABE Kevin Charles博士(附註3)	2/3
McCABE Kevin Charles博士的替任董事	
譚謙女士(附註4)	3/3
獨立非執行董事	
BROOKE Charles Nicholas先生	4/6
鄭毓和先生	6/6
吳泗宗教授	6/6

附註：

- (1) 王天也先生自二零一三年十一月一日不再擔任執行董事。
- (2) 陳風楊先生於二零一三年六月一日獲委任為執行董事。
- (3) McCABE Kevin Charles博士自二零一三年六月一日起不再出任非執行董事。
- (4) 譚謙女士自二零一三年六月一日起不再擔任McCABE Kevin Charles博士的替任董事。



培訓及承擔

為確保新委任之董事妥善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。

本公司向董事提供持續專業發展(「持續專業發展」)培訓及相關閱讀資料，以確保他們獲悉與本集團經營業務相關的商業、法律與規管環境的最新變化，並更新他們作為上市公司董事於角色、職能及職責方面的知識及技能。此外，出席外界論壇或相關主題的簡介會(包括發表演講)亦獲計算入持續專業發展培訓。

所有董事須不時向本公司提供他們所進行的持續專業發展培訓的資料。根據所提供的資料，董事於二零一三年進行的持續專業發展培訓概述如下：

董事姓名	範圍		
	法律、法規及 企業管治	本集團業務	董事的角色、 職能及職責
執行董事			
黃俊康先生	✓	✓	✓
李艷洁女士	✓	✓	✓
李世佳先生	✓	✓	✓
林戰先生	✓	✓	✓
陳風楊先生	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
BROOKE Charles Nicholas先生	✓	✓	✓
鄭毓和先生	✓	✓	✓
吳泗宗教授	✓	✓	✓

本公司收到董事對本集團事務提供足夠時間與關注的確認函。此外，董事須適時向本公司披露其作為董事的利益及於其他上市公司與機構的其他職務，並須於其後有變更時盡快通知本公司。各董事均已遵守企管守則守則條文第A.6.5條。

主席及行政總裁

根據企管守則守則條文第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。於回顧年內，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(如適用)作出更改及就此知會本公司投資者。



董事出席股東大會

於回顧年度內，本公司分別於二零一三年五月十五日及二零一三年十二月十六日舉行兩次股東特別大會，並於二零一三年五月十五日舉行一次股東週年大會（「股東週年大會」）。各董事的出席次數載列於下表。

	股東特別大會		股東週年大會
	二零一三年 五月十五日	二零一三年 十二月十六日	
執行董事			
黃俊康先生(主席兼行政總裁)	✓	X	✓
李艷洁女士	X	X	X
李世佳先生	✓	✓	✓
林戰先生(首席財務官)	✓	✓	✓
王天也先生(附註1)	✓	不適用	✓
陳風楊先生(首席運營官)(附註2)	不適用	X	不適用
非執行董事			
McCABE Kevin Charles博士(附註3)	✓	不適用	✓
McCABE Kevin Charles博士的替任董事			
譚謙女士(附註4)	✓	不適用	✓
獨立非執行董事			
BROOKE Charles Nicholas先生	✓	X	✓
鄭毓和先生	✓	✓	✓
吳泗宗教授	✓	X	✓

附註：

- (1) 王天也先生自二零一三年十一月一日起不再擔任執行董事。
- (2) 陳風楊先生於二零一三年六月一日獲委任為執行董事。
- (3) McCABE Kevin Charles博士自二零一三年六月一日起不再擔任非執行董事。
- (4) 譚謙女士自二零一三年六月一日起不再擔任McCABE Kevin Charles博士的替任董事。

注釋：

X 指缺席

就企管守則的守則條文第E.1.2條，獨立董事會委員會主席鄭毓和先生已出席本公司於二零一三年十二月十六日舉行的股東特別大會。

獨立非執行董事

各獨立非執行董事已獲本公司重續委任，任期自二零一三年十二月一日起計為期三年，除非由本公司或個別獨立非執行董事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

本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）主席為鄭毓和先生。於本報告日期，薪酬委員會成員包括一名執行董事（黃俊康先生）以及兩名獨立非執行董事（鄭毓和先生及吳泗宗教授）。

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。

於回顧年度內，薪酬委員會曾舉行三次會議。各薪酬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	3/3
黃俊康先生	3/3
吳泗宗教授	3/3

於回顧年度內，薪酬委員會審閱陳風楊先生的服務合約的條款（尤其是薪酬組合），並建議董事會批准修訂黃俊康先生、李艷潔女士、李世佳先生、林戰先生、王天也先生、陳風楊先生、BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生、吳泗宗教授及本公司高級管理層的薪酬組合。薪酬委員會亦向董事會推薦向本公司行政人員以及高級管理層發放二零一三年年終花紅。於回顧年度內，薪酬委員會亦建議向本公司若干董事及高級管理人員授予若干購股權。概無董事參與決定其本身之薪酬或獲授之購股權。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事及本公司高級管理人員各自的薪酬詳情載列於本集團綜合財務報表附註8及9。

提名委員會

本公司提名委員會(「**提名委員會**」)主席為吳泗宗教授。於本報告日期，提名委員會成員包括一名執行董事(黃俊康先生)以及兩名獨立非執行董事(鄭毓和先生及吳泗宗教授)。

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、獨立性的規定(如為獨立非執行董事)以及本公司所採納董事會成員多元化政策的宗旨。

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善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。

於回顧年度內，提名委員會曾舉行一次會議。各提名委員會成員的出席次數載列於下表：

	出席次數／總數
吳泗宗教授	1/1
黃俊康先生	1/1
鄭毓和先生	1/1

於回顧年度內，提名委員會提名一名新董事(陳風楊先生)，亦已根據上市規則第3.10A條檢討董事會的架構、規模及組成、建議董事會於本年度考慮及削減一名董事人數以及重選退任董事。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)主席為鄭毓和先生。於本報告日期，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即鄭毓和先生、BROOKE Charles Nicholas先生及吳泗宗教授。

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、續聘及罷免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股東於本公司股東大會上批准，方可作實。於回顧年度內，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，審核委員會曾舉行兩次會議。各審核委員會成員出席會議的次數載列於下表：

	出席次數／總數
鄭毓和先生(主席)	2/2
BROOKE Charles Nicholas先生	2/2
吳四淙教授	2/2

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，以及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度業績及截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績，以及財務報告、內部控制、顧問服務及風險管理制度的成效。

企業管治委員會

於回顧年度，王天也先生為本公司企業管治委員會(「企業管治委員會」)主席。自二零一三年十一月一日起，王先生不再出任企業管治委員會主席，而李世佳先生獲委任為企業管治委員會主席。於本報告日期，企業管治委員會成員包括兩名執行董事(李世佳先生及林戰先生)及一名獨立非執行董事(鄭毓和先生)。

於回顧年度內，企業管治委員會已檢討本公司的董事會成員多元化政策，並已批准轉換企業管治委員會主席。

在跟隨職權範圍下，企業管治委員會審閱及監察本公司就遵守法例及監管規定之企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦意見。企業管治委員會亦檢討及監管培訓事宜、制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則、審閱合規情況及本報告內的披露事宜，以及監管董事及高級管理層的持續專業發展事宜。

於回顧年度內，企業管治委員會曾舉行兩次會議。各企業管治委員會成員出席會議的次數載列於下表：

	出席次數／總數
李世佳先生	2/2
林戰先生	2/2
鄭毓和先生	2/2

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」)。於本報告日期，諮詢委員會由兩名執行董事組成，即黃俊康先生及林戰先生。

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、股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃作出所有決策及為受託人提供指引。

於回顧年度內，諮詢委員會並無舉行任何會議。

核數師酬金

截至二零一三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 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元
審核服務	5,762
非審核服務(附註)	5,124
總計	10,886

附註： 年內，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本集團截至二零一三年六月三十日止六個月中期財務報告之審閱服務，以及其他非審核服務(包括不定期會計意見、稅務意見、盡職審查及就重大交易申報會計師工作)。

董事對財務報表所負的責任

董事確認彼等須就編製截至二零一三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公平地反映於回顧年度的情況，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報告第87頁的獨立核數師報告。

內部控制

董事會全面負責維持妥善而有效的內部控制制度，並定期審閱該制度在財務、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。於回顧年度內，董事會已對本集團涵蓋上述方面的內部控制體系的成效進行審閱。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主要財政及經營活動。該等工作的目的為確保內部控制的正常運作及妥善履行該部門的責任。

董事進行證券交易之標準守則

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。標準守則已經更新以反映於二零一三年生效的上市規則最新修訂。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所需標準。為確保合規，於回顧年度內，全體董事須向企業管治委員會主席知會有關買賣本公司證券之意向，並須於買賣該等本公司證券時自企業管治委員會主席或董事會所指定人士取得批准。彼等亦須參與有關內幕交易之董事培訓。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，有可能掌握本公司內幕資料的相關僱員亦須遵守不較標準守則寬鬆的準則。

公司秘書

本公司公司秘書(「公司秘書」)陸寶珍女士向董事會負責，以確保董事會程序獲得遵守及董事會活動能有效率和有效益地進行。該等目標乃透過嚴謹遵守董事會程序及適時編製及發送董事會會議議程及文件予董事而得以達成。公司秘書編製及保存所有董事會會議及董事委員會會議的會議記錄，以充分詳盡紀錄董事會或董事委員會所考慮的事項及所達致的決定，包括任何董事提出的關注事項或表達的不同觀點。所有董事會會議及董事委員會會議記錄草擬本及定稿均會分別寄發予董事及委員會成員作評審及紀錄，並可應要求供任何董事查閱。

公司秘書負責確保董事會全面獲悉一切與本集團有關之法律、法規及企業管治發展，並於就本集團作出決策時加以考慮。彼不時籌辦講座，探討重要與受關注之專題，並將參考資料發送予董事參閱。

公司秘書亦直接負責確保本集團遵守上市規則與公司收購、合併及股份購回守則所規定的所有責任，包括於上市規則規定的期限內籌備、出版和寄發年報與中期報告，及適時向股東及市場發佈有關本集團的資料。

此外，公司秘書就董事披露其於本公司證券之權益及交易、關連交易和內幕消息方面的責任向他們提供意見，並確保上市規則規定的標準與披露獲得遵守，以及有需要時於本公司年報中反映。

於回顧年度內，陸寶珍女士已遵照上市規則第3.29條出席不少於15小時相關專業培訓。

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，並將在適當時候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，並提供有關本集團業務活動的資料。股東可隨時透過電郵(IR@topspring.com)或直接向以書面郵件形式向本公司的香港主要營業地點寄發彼等的諮詢及意見，以便公司秘書向董事會傳達有關諮詢及意見。

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，並將於本公司及聯交所網站刊登。

本集團鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第58條，持有本公司不少於十分之一附帶本公司股東大會投票權的繳足股本的股東，有權隨時向董事會或公司秘書提交書面要求，要求董事會就有關書面要求所指任何業務交易召開股東特別大會，而本公司將於接獲有關要求後兩個月內舉行股東大會。股東大會上所有實質性決議案均以按股數表決方式進行投票。投票是由公司秘書帶領，並由本公司的香港股份過戶登記處監票。投票結果則於本公司及聯交所網站公佈。本公司網站登載並定期更新本集團財務、業務與其他資料以供股東及投資者閱覽。

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。

於回顧年度內，本公司於二零一三年五月十五日通過一項特別決議案，藉以修訂章程細則，以便發行永久可換股證券。有關上述修訂的詳情，請參閱本公司日期為二零一三年四月二十二日的通函。

董事及 高級管理層履歷

董事

執行董事

黃俊康先生，59歲

執行董事、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)的第二大股東及董事會副主席。彼於中國及香港的房地產行業擁有逾20年經驗。

於一九九三年至一九九六年期間，黃先生為上市公司(現已私有化)鵬利國際集團有限公司(前稱世貿集團有限公司)(「**鵬利國際**」)的副董事總經理及第二大股東以及聯交所上市公司中國食品有限公司(前稱中國食品發展集團有限公司)(「**中國食品**」)的副主席。一九九六年至二零零一年期間，黃先生為一間於聯交所上市的公司德祥地產集團有限公司(前稱祥泰行集團有限公司)(「**德祥地產**」)的主要股東、主席兼行政總裁。黃先生榮獲中國房產信息集團及新浪樂居頒佈的2010年度風雲人物榮譽、第11屆及第12屆博鰲房地產論壇分別頒授的二零一一年中國最具影響力人物及二零一二年中國房地產行業最具影響力人物榮譽以及中歐國際工商學院頒授的二零一一年中歐校友年度人物榮譽。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(「**黃氏家族信託**」)，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及保護人。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。

根據證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XV部條文須予披露的黃先生所持股份及相關股份權益載於本報告中董事報告書「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

李艷洁女士，43歲

執行董事

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執行董事。彼亦擔任本集團旗下多間附屬公司之董事。彼為本公司之前任首席運營官。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。李女士與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部條文，李女士於股份及相關股份中持有的須予披露權益載於本報告中董事報告書項下「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

李世佳先生，48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執行董事。彼亦擔任本集團旗下多間附屬公司之董事。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，彼成為德祥地產(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。李先生獲得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、英國特許公認會計師公會的資深會員以及全球特許管理會計師(CGMA)。李先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部條文，李先生於股份及相關股份中持有的須予披露權益載於本報告中董事報告書項下「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

林戰先生，43歲

執行董事兼首席財務官

林戰先生於二零一零年五月加入本集團擔任首席財務官及於二零一一年七月四日獲委任為執行董事。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曾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，林先生曾任職於一間國際會計師事務所及多間國際投資銀行，於審計、股票研究、投資及財務管理領域擁有超過十年的經驗。林先生於一九九二年獲香港中文大學頒授工商管理學士學位，並於一九九六年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。林先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部條文，林先生於股份及相關股份中持有的須予披露權益載於本報告中董事報告書項下「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

陳風楊先生，49歲

執行董事兼首席運營官

陳先生於二零一三年六月一日獲委任為執行董事。彼於二零零六年二月加入本集團，並於二零一零年十月晉升為本公司之高級副總裁，其後於二零一一年六月獲委任為首席運營官。彼擔任本集團旗下多間附屬公司之董事。於二零零二年至二零零六年期間，彼曾任中國寶安集團股份有限公司副總裁及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。陳先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部條文，陳先生於股份及相關股份中持有的須予披露權益載於本報告中董事報告書項下「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas先生，72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VinaLand Limited(於倫敦證券交易所上市)之獨立非執行董事。BROOKE先生乃一間專門從事房地產諮詢業務公司Professional Property Services Limited的主席。該公司位於香港，主要在亞太地區向客戶提供特定諮詢服務。彼為太平紳士。彼亦為香港海濱事務委員會主席及香港科技園公司主席。彼為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。彼為經濟發展委員會策略發展委員會、知識產權貿易工作小組、製造業、創新科技及文化及創意工業工作小組成員。BROOKE先生於二零一二年被授予銀紫荊星章。彼為國際評估準則委員會的理事。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，以及英國房地產管理學院的榮譽研究員。彼為英國皇家特許測量師學會的前主席、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。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，獲得房地產管理理學士學位。BROOKE先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部條文，BROOKE先生於股份及相關股份中持有的須予披露權益載於本報告中董事報告書項下「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

鄭毓和先生，53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，其後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斯特許會計師公會資深會員，並為一名香港執業會計師。鄭先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

下表載列鄭先生於截至二零一三年十二月三十一日止年度在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
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

根據證券及期貨條例第XV部條文，鄭先生於股份及相關股份中持有的須予披露權益載於本報告中董事報告書項下「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

吳泗宗教授，62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、博士生导师以及原同濟大學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。吳教授與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部條文，吳教授於股份及相關股份中持有的須予披露權益載於本報告中董事報告書項下「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節。

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

羅文俊先生，57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獲委任為本公司之副總裁。羅先生主管本集團的零售及物業管理部門。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。於一九八五年至一九九九年期間，他曾先後任職上海市閘北區人民政府財貿辦公室副科長、主任助理、上海市新新百貨公司總經理、上海鐵路新客站商業建設副總指揮、上海心族農工商總公司副總經理及上海明天廣場有限公司董事總經理。於二零零二年至二零零六年期間，彼出任上海不夜城股份有限公司董事及執行副總經理。此外，於二零一一年及二零一二年，羅先生分別當選為常州市鐘樓區工商聯副主席及常州市鐘樓區人大代表。於二零一二年八月，彼獲江蘇省港商投資企業服務協會委任為常務理事。羅先生於一九八六年於上海電視大學修畢工商管理課程。羅先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

石寧女士，58歲

副總裁

石女士於二零零八年六月加入本集團，其後於二零一零年三月獲委任為本公司副總裁。彼主管本集團於中國的成本控制及法律部門。在加入本集團之前，彼曾任深圳控股有限公司副總經理、信和置業有限公司中國項目總經理及首都經濟貿易大學講師等職務。石女士持有首都經濟貿易大學經濟學學士學位和澳洲梅鐸大學工商管理(金融財務)學位。石女士與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

賀大川先生，53歲

副總裁

賀先生於二零一二年七月加入本集團，出任常州附屬公司之總經理，並於二零一三年二月獲委任為本公司副總裁。賀先生為浙江區域公司董事長兼總經理、蘇滬區域公司董事長。在加入本集團之前，彼曾任中海地產(前稱中國海外土地及投資(上海)有限公司)營銷部經理、上海合生房地產開發有限公司總經理、上海綠地集團成都事業部總經理及融僑集團股份有限公司副總裁。賀先生畢業於武漢建材學院。賀先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

陸寶珍女士，44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獲委任為公司秘書。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(於聯交所上市的公司)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。陸女士持有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會員。陸女士與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

張冠寰先生，55歲

總建築師

張先生於二零一二年二月加入本集團擔任總建築師，主管本集團的設計及管理部門。在加入本集團之前，彼曾任職於恒基兆業地產發展有限公司、俊和(中國)有限公司、協和集團有限公司及康帕斯專業顧問有限公司(新鴻基地產發展有限公司旗下全資附屬公司)，於項目管理方面積累了豐富的經驗。此外，彼曾任職於香港賽馬會及中華電力有限公司，負責資產及設施管理的事務。張先生為英國皇家建築師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員、香港建築師學會會員及香港測量師學會會員，並持有加拿大麥吉爾大學建築學士學位及香港大學地產發展學碩士學位。張先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東並無任何關係。

董事謹此提呈其年度報告及本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

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，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及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

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的盈利及本集團於該日期的事務狀況載於本報告第88至95頁的綜合財務報表。董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付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：15港仙)予於二零一四年六月六日(星期五)名列本公司股東名冊內的股東及永久可換股證券持有人。待股東於二零一四年五月十九日(星期一)舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，末期股息將於二零一四年六月十二日或前後支付。

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

本公司之股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續將於以下期間暫停辦理：

- (i) 為確認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.....二零一四年五月十四日(星期三)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續.....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)
記錄日期.....二零一四年五月十九日(星期一)

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，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。

- (ii) 為確認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.....二零一四年六月三日(星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續.....二零一四年六月四日(星期三)至二零一四年六月六日(星期五)
記錄日期.....二零一四年六月六日(星期五)

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相關永久可換股證券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。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度的已刊發業績以及資產及負債概要載於本報告第170至172頁。本概要並不組成經審核綜合財務報表的一部分。

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24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7頁。

待售已完工物業

本集團於年內的待售已完工物業詳情載於財務報表附註17。本集團的主要持作銷售完工物業進一步詳情載於第6頁。

持作發展以供出售之租約土地

本集團於年內的持作發展以供出售之租約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約物業的進一步詳情載於第7頁。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註26(c)。

優先購買權

本公司的組織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

自二零一一年三月二十三日(「上市日期」)起至二零一三年十二月三十一日止期間，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

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註26(a)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法及本公司的組織章程大綱及細則，於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司權益股東及永久可換股證券持有人的儲備總額為1,621,540,000港元(二零一二年：1,981,951,000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及永久可換股證券持有人支付，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。根據本公司的組織章程細則，派息須以本公司的保留盈利或其他儲備(包括股份溢價及繳入盈餘)支付。

銀行及其他借款

本集團於二零一三年十二月三十一日的銀行及其他借款詳情載於財務報表附註22。

慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款達9,969,000港元(二零一二年：3,518,000港元)。

關連交易

(1) 出售一間附屬公司30%權益

於二零一三年十月三十一日，本集團與一名關連人士Firewave Management Limited(「Firewave」)訂立一份購股協議，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(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。

Firewave為買方及Metro Holdings Limited(間接持有本公司一間附屬公司30%股權)間接全資附屬公司，根據上市規則定義被視為本公司的關連人士。因此，本集團向Firewave出售尚揚30%股權構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.45條，出售事項的詳情載於本報告、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，而該項交易須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

(2) 訂立合作框架協議及進行關聯交易

於二零一三年十一月十五日，本集團與一名關連人士深圳農產品訂立合作框架協議，據該合作框架協議，本公司間接非全資附屬公司深圳信祥同意於取得中國政府批准後作為深圳布吉市場項目(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。深圳農產品同意就深圳布吉市場項目僅與深圳信祥合作。深圳信祥就深圳布吉市場項目第一期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)。

為進行第一期重建，於二零一三年十一月十五日，深圳信祥與深圳農產品亦訂立補充合作框架協議，據此，深圳信祥及深圳農產品同意(其中包括)：(i)訂立冷庫拆遷補償協議(「冷庫拆遷補償協議」)；及(ii)於深圳信祥根據冷庫拆遷補償協議向深圳農產品支付現金補償後，安排向深圳信祥支付款項約人民幣75,730,000元(或約95,419,800港元)，該筆款項乃深圳信祥代深圳農產品向第一期重建的若干租戶支付的款項，作為清退補償。此外，作為第一期重建的一部份，深圳信祥與深圳農產品於二零一三年十一月十五日訂立冷庫拆遷補償協議，據此，深圳農產品同意接納現金補償人民幣131,527,090元(或約165,724,133.4港元)，而深圳信祥同意向深圳農產品支付該筆款項，作為根據第一期重建冷庫的拆遷補償。

深圳農產品為深圳信祥的主要股東，因而根據上市規則定義成為本公司的關連人士，故此，根據上市規則第14A.13(6)條，訂立合作框架協議及進行關聯交易構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.45條，交易的詳情載於本報告、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，而該項交易須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

主要客戶及供應商

截至二零一三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約1.5%，而最大客戶的銷售額則佔本集團年度收入約0.4%。

截至二零一三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約26.2%，而最大供應商的採購額則佔本集團年度採購額約9.3%。

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	辭任日期
執行董事		
黃俊康先生(主席兼行政總裁)	二零零九年八月二十五日	不適用
李艷洁女士	二零零九年八月二十五日	不適用
李世佳先生	二零零九年八月二十五日	不適用
林戰先生(首席財務官)	二零一一年七月四日	不適用
王天也先生	二零一二年九月一日	二零一三年十一月一日
陳風楊先生(首席運營官)	二零一三年六月一日	不適用
非執行董事		
McCABE Kevin Charles博士	二零零九年八月二十五日	二零一三年六月一日
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	二零一三年六月一日
獨立非執行董事		
BROOKE Charles Nicholas先生	二零一零年十一月三十日	不適用
鄭毓和先生	二零一零年十一月三十日	不適用
吳泗宗教授	二零一零年十一月三十日	不適用

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)須輪席退任，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)。

根據本公司的組織章程細則第83(3)條，任何獲董事會委任加入現有董事會的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會，其後合資格重選連任。董事會於二零一三年六月一日委任陳風楊先生為執行董事。

根據本公司的組織章程細則第83(3)條，陳風楊先生將於股東週年大會退任，惟彼符合資格並願意重選連任。

根據本公司章程細則第84(1)條，黃俊康先生、李艷洁女士及林戰先生將於本公司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。本公司認為於本報告日期，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

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本報告第63至68頁。

董事服務合約

各執行董事(不包括林戰先生及陳風楊先生)已與本公司重續服務合約，自二零一三年十二月一日起為期三年，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提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。林戰先生及陳風楊先生各自已與本公司訂立服務合約，分別自二零一一年七月四日及二零一三年六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重新委任，為期三年，由二零一三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提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。

擬於股東週年大會上重選連任的董事概無訂立本集團於一年內在未付賠償(法定賠償除外)的情況下不可終止的服務合約。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲得股東批准。其他酬金由本公司行政總裁釐定，並由薪酬委員會審閱，當中參考可資比較公司所付薪酬、董事及高級管理人員的投入時間及職務、表現及貢獻以及市況變動。

董事於合約的權益

除財務報表附註8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。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，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第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊；或(iii)根據上市規則所載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	權益類別	持有股份	持有購股權	持有永久	持有股份及	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
		數目(股) (a)	數目(股) (b)	可換股證券 數目(股) (c)	相關股份 總數 (附註1) (a)+(b)+(c)	
黃俊康先生(「黃先生」) (附註2)	受控法團權益	148,500	-	59,400	207,900股股份(L)	0.02
	信託創立人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股股份(L)	75.43
	實益擁有人	-	1,400,000	-	1,400,000股股份(L)	0.12
李艷洁女士(「李女士」) (附註3)	實益擁有人	-	3,120,000	-	3,120,000股股份(L)	0.27
李世佳先生(「李先生」) (附註4)	實益擁有人	11,203,400	420,000	-	11,623,400股股份(L)	1.01
林戰先生(「林先生」) (附註5)	實益擁有人	-	8,400,000	-	8,400,000股股份(L)	0.73
陳風揚先生(「陳先生」) (附註6)	實益擁有人	2,157,600	5,634,000	-	7,791,600股股份(L)	0.67
鄭毓和先生(「鄭先生」) (附註7)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股股份(L)	0.04
BROOKE Charles Nicholas先生 (「BROOKE先生」) (附註8)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股股份(L)	0.04
吳泗宗教授(「吳教授」) (附註9)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股股份(L)	0.04

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Kang Jun Limited (「**Kang Jun**」)由黃先生持有100%權益，且根據證券及期貨條例，黃先生被視為於由Kang Jun 持有之148,500股股份及由Kang Jun 持有與永久可換股證券有關之59,400股相關股份中擁有權益。Chance Again Limited (「**Chance Again**」)由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「**BVI Co**」)持有100%權益。BVI Co則由滙豐國際信託有限公司(「**滙豐國際信託**」)作為Cheung Yuet Memorial Trust 受託人全資擁有。Cheung Yuet Memorial Trust 為黃先生成立之全權家族信託(「**黃氏家族信託**」)，其受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again 持有之620,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關之250,861,400股相關股份及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之1,400,000份購股權(第一批)之股份好倉中擁有權益，其中400,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (3) 李女士擁有之相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)(其中120,000份購股權為與因發行紅股而調整購股權有關)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之2,700,000份購股權(第二批)。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權中(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使；及(ii) 2,700,000份購股權於二零一四年六月二十日至二零一三年六月十九日期間按每股股份4.140港元之認購價行使。
- (4) 李先生擁有之相關股份好倉包括由其實益擁有之11,203,400股股份及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權為與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (5) 林先生擁有之相關股份好倉包括根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出之7,000,000份購股權(其中2,000,000份購股權與因發行紅股而調整購股權有關)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之1,400,000份購股權(第一批)，其中400,000份購股權為與因發行紅股而調整購股權有關。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權中(i) 7,000,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零一二年十二月二日期間按每股股份1.78港元之認購價行使；及(ii) 1,400,000份購股權於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (6) 陳先生擁有之相關股份好倉包括(i)由其實益擁有之864,000股股份、(ii)根據股份獎勵計劃獲本公司授出之1,293,600股股份(其中369,600股股份與因發行紅股而調整股份有關)、(iii)根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出之3,234,000份購股權(其中924,000份購股權與因發行紅股而調整購股權有關)以及(iv)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之2,400,000份購股權(其中包括1,400,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃授出之第一批購股權(其中400,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關)，而1,000,000份購股權則為根據首次公開發售後購股權計劃授出之第二批購股權)。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權中，(i) 3,234,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零一二年十二月二日期間按每股股份1.780港元之認購價行使；(ii) 1,400,000份購股權可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使；及(iii) 1,000,000份購股權可於二零一四年六月二十日至二零一三年六月十九日期間按每股股份4.140港元之認購價行使。
- (7) 鄭先生擁有之相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (8) BROOKE先生擁有之相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (9) 吳教授擁有之相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於二零一三年十二月三十一日仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	於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

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由黃氏家族信託的滙豐國際信託全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊；或(iii)根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事收購股份或債券的權利

除本報告所披露者外，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，且彼等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。

董事於競爭業務的權益

於回顧年度內，除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」)[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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，獲授人已行使3,069,500份購股權，而合共3,092,996份及177,000份購股權已於若干獲授人辭任後註銷及失效。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，已對首次公開發售前購股權計劃項下購股權數目作出調整，當中9,478,516份購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃向購股權持有人授出的額外購股權。因此，於二零一三年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的30,461,189份購股權（相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約2.64%）尚未獲行使。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授出15,720,000份第一批購股權及14,000,000份第二批購股權。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，已對首次公開發售後購股權計劃項下購股權（第一批）數目作出調整，當中5,808,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃向第一批持有人授出的額外購股權。截至二零一三年十二月三十一日止年度，合共3,737,600份購股權已於一名獲授人辭任後註銷及50,400份購股權已於獲授人辭任後失效。因此，於二零一三年十二月三十一日，31,440,000份購股權（相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約2.72%）尚未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使。

(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98名僱員（「入選承授人」）授出認購合計34,371,667股股份的購股權。截至二零一三年十二月三十一日，3,069,500份購股權已獲承授人行使，而合共3,092,996份購股權及177,000份購股權已因若干承授人辭任而分別予以註銷及已告失效，並由於彼等已終止與本集團的僱傭關係而無法再獲行使。於二零一三年十二月三十一日，我們根據首次公開發售前購股權計劃向86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30,461,189股股份（相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約2.64%）。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25(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受限於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將為可予行使之期間將由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。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，首次公開發售前購股權的行使價經調整為每股1.780港元。

(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於聯交所主板上市為先決條件，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

- 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30,461,189份購股權二零一三年十二月三十一日尚未行使)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過上市規則第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) 各合資格人士獲購股權上限

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1.00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

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授出15,720,000份第一批購股權及14,000,000份第二批購股權。於二零一三年六月二十日完成發行紅股後，已對首次公開發售後購股權計劃項下購股權(第一批)數目作出調整，當中5,808,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃向第一批持有人授出的額外購股權，而行使價調整至2.264港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，合共3,737,600份購股權已於一名獲授人辭任後註銷及50,400份購股權已於獲授人辭任後失效。因此，於二零一三年十二月三十一日，31,440,000份購股權(相當於本公司截至本報告日期的已發行股本約2.72%)尚未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使。

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滙豐國際信託作為受託人及受益主體(包括本集團僱員及被投資實體)作為股份獎勵計劃項下承授人的信託(「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。

於二零一三年十二月三十一日，四名入選僱員已不再受僱於本集團。授予彼等合共328,000股獎勵股份被視為被彼等放棄，並將由諮詢委員會酌情重新分配。於二零一三年六月二十日發行紅股完成後，獎勵股份數目已予調整，2,067,200股股份獲額外授予入選僱員。因此，據董事所知，7,123,200股(相當於本公司截至本報告日期的已發行股本0.62%)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。

(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25(b)披露。

重大合約

回顧年度內，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。

概無就本公司或其任何附屬公司的控股股東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

回顧年度內，概無訂立或存在任何有關本公司或其任何附屬公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

主要股東於本公司股份或相關股份的權益

於二零一三年十二月三十一日，據本公司董事或主要行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部項下條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱/姓名	身份	持有股份	持有購股權	持有永久	持有股份及	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
		數目(股) (a)	數目(股) (b)	可換股證券 數目(股) (c)	相關股份 總數 (附註1) (a)+(b)+(c)	
Chance Again(附註2)	實益擁有人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股股份(L)	75.43
BVI Co(附註2)	受控法團權益	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股股份(L)	75.43
滙豐國際信託(附註2)	信託之受託人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股股份(L)	75.43
廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	620,742,000	1,400,000	250,920,800	873,062,800股股份(L)	75.57
APG Algemene Pensioen Groep NV	投資經理	80,856,500	-	-	80,856,500股股份(L)	7.00
Metro Holdings Limited (附註4)	受控法團權益	228,390,110	-	-	228,390,110股股份(L)	19.77
ONG Hie Koan(附註5)	受控法團權益	228,390,110	-	-	228,390,110股股份(L)	19.77

附註：

- (1) 「L」指有關人士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由滙豐國際信託作為黃氏家族信託之受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之620,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關之250,861,400股相關股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為黃先生之配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益之所有股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 227,970,810股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全權控制，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全權控制。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited全權控制。根據證券及期貨條例，Metro Holdings Limited被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。
- (5) ONG Hie Koan先生擁有Metro Holdings Limited之34.43%控制權。根據證券及期貨條例，ONG Hie Koan先生被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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或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。

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）聲明、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。

為確保黃先生遵守不競爭契據及管理任何來自控股股東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（「**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（如適用）：
(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14所載企業管治報告中的披露原則；
- (e) 於存在任何實際或潛在利益衝突時，黃先生須放棄於所有股東及／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，本公司相信獨立非執行董事具備必要才能及專業知識，在本集團及控股股東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不會就有關決議案計入法定人數之內；
- (h) 當出現潛在利益衝突時，控股股東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。

董事認為以上企業管治措施足以管理控股股東及其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。

董事確認，截至二零一三年十二月三十一日止財政年度期間，各項企業管治措施效果理想。

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31。

足夠公眾持股量

誠如本公司日期為二零一三年一月二十八日的公告，本公司之公眾持股量低於本公司之全部已發行股本25%(即根據上市規則第8.08(1)(a)及13.32(1)條規定維持之最低百分比)。本公司於二零一三年一月二十五日(交易時段後)審閱其股權架構時，了解到公眾持股量不足之問題。本公司發現於二零一二年十二月二十日成立本集團聯營公司後，Metro Holdings Limited當時持有的5.04%股權不應被視為由公眾人士持有。

於二零一三年三月二十七日，董事會公布一項實際可行的解決方法，建議按每持有五股股份獲發兩股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合資格股東發行紅股並可選擇收取永久可換股證券代替全部或部分有權收取之本公司紅股，藉此恢復股份的最低公眾持股量。於二零一三年六月二十日發行紅股後，本公司的公眾持股量已回復至本公司已發行股本總額至少25%。詳情請參閱本公司日期為二零一三年六月二十日的公告，標題為「發行紅股完成、因發行紅股而調整購股權及達致公眾持股量規定」。

截至刊發本報告前的最後可行日期，根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知悉，本公司符合上市規則項下公眾持股量規定。

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
二零一四年三月二十四日

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88至169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(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表，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以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

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法律責任。

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 貴集團於二零一三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利潤及現金流量，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
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一四年三月二十四日

綜合 收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
營業額	3	5,746,528	6,064,954
直接成本		(3,446,121)	(2,889,555)
毛利		2,300,407	3,175,399
投資物業的估值收益	13(a)	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		(533,644)	(510,983)
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		(5,017)	—
除稅前盈利	6	2,482,781	2,603,709
所得稅	7(a)	(1,120,941)	(1,415,745)
年度盈利		1,361,840	1,187,964
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,284,458	1,199,841
非控股權益		77,382	(11,877)
年度盈利		1,361,840	1,187,964
每股盈利(港元)(附註)			
基本	11	0.91	0.86
攤薄	11	0.90	0.85

附註： 誠如附註26(c)(ii)所闡釋，截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利因受發行紅股(另一選擇為紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」))之影響而重列。

第96至169頁的附註組成該等財務報表一部分。應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人股息應佔年度盈利的詳情載於附註26(b)。

綜合 全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
年度盈利	1,361,840	1,187,964
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	4,572	1,646
	170,404	58,119
年度全面收益總額	1,532,244	1,246,083
以下人士應佔：		
本公司權益股東	1,446,596	1,254,082
非控股權益	85,648	(7,999)
年度全面收益總額	1,532,244	1,246,083

第96至169頁的附註組成該等財務報表一部分。

綜合 資產負債表

於二零一三年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一三年		二零一二年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產	13(a)				
— 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
			9,774,362		4,710,238
合營企業權益	15		166,238		160,378
其他金融資產	16		33,469		32,545
受限制及已抵押存款	19		1,407,161		124,363
遞延稅項資產	7(c)		620,734		853,492
			12,001,964		5,881,016
流動資產					
存貨	17	15,877,394		11,628,155	
其他金融資產	16	—		9,949	
貿易及其他應收款項	18	2,059,293		1,520,168	
可收回稅項		43,929		—	
受限制及已抵押存款	19	3,170,483		989,365	
現金及現金等值項目	20(a)	5,606,262		4,901,251	
		26,757,361		19,048,888	
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	10,026,262		6,390,764	
銀行及其他借貸	22	9,070,702		3,293,358	
衍生金融工具	24	—		45,436	
應付稅項		4,872,872		4,512,217	
		23,969,836		14,241,775	
流動資產淨值			2,787,525		4,807,113
總資產減流動負債			14,789,489		10,688,129
非流動負債					
銀行及其他借貸	22	5,989,594		5,588,611	
合營企業貸款	23	1,223,687		—	
遞延稅項負債	7(c)	1,301,124		520,214	
			8,514,405		6,108,825
資產淨值			6,275,084		4,579,304

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	千元	二零一二年 千元	千元
股本及儲備					
股本	26(c)	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		629,088		123,919	
權益總額		6,275,084		4,579,304	

董事會於二零一四年三月二十四日批准及授權刊發。

黃俊康
董事

李世佳
董事

第96至169頁的附註組成該等財務報表一部分。

資產 負債表

於二零一三年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一三年		二零一二年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產	13(b)		475		792
於附屬公司的投資	14		186,828		114,450
			187,303		115,242
流動資產					
其他應收款項	18	3,863,618		4,173,189	
現金及現金等值項目	20(a)	482,361		238,327	
		4,345,979		4,411,516	
流動負債					
其他應付款項	21	2,508,451		1,870,746	
流動資產淨值			1,837,528		2,540,770
總資產減流動負債			2,024,831		2,656,012
非流動負債					
其他借貸	22		287,761		573,874
資產淨值			1,737,070		2,082,138
股本及儲備					
股本	26(a)		115,530		100,187
儲備			1,621,540		1,981,951
權益總額			1,737,070		2,082,138

董事會於二零一四年三月二十四日批准及授權刊發。

黃俊康
董事

李世佳
董事

第96至169頁的附註組成該等財務報表一部分。

綜合 權益變動表

截至二零一三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 權益	權益總額
	附註	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	中國 法定儲備 千元	物業 重估儲備 千元	其他儲備 千元	保留盈利 千元	總額 千元		
於二零一二年一月一日的結餘		100,041	1,394,202	83,380	339,020	378,123	49,843	(479,841)	1,555,158	3,419,926	100,539	3,520,465
二零一二年權益變動：												
年度盈利		-	-	-	-	-	-	-	1,199,841	1,199,841	(11,877)	1,187,964
其他全面收益		-	-	-	54,241	-	-	-	-	54,241	3,878	58,119
全面收益總額		-	-	-	54,241	-	-	-	1,199,841	1,254,082	(7,999)	1,246,083
根據首次公開發售前購股權計劃												
發行新股份	26(c)(i)	146	11,682	(8,203)	-	-	-	-	-	3,625	-	3,625
權益結算股份支付交易		-	-	68,925	-	-	-	-	-	68,925	-	68,925
註銷購股權及獎勵股份		-	-	(10,927)	-	-	-	-	10,927	-	-	-
出售於一間附屬公司的部分權益		-	-	-	-	-	-	9,326	-	9,326	(4,405)	4,921
向非控股股東收購附屬公司的 額外權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,221)	(1,221)
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,005	37,005
轉入中國法定儲備		-	-	-	-	144,886	-	-	(144,886)	-	-	-
上年度批准股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	-	(150,242)	(150,242)	-	(150,242)
本年度宣派股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	-	(150,257)	(150,257)	-	(150,257)
於二零一二年十二月三十一日的結餘		100,187	1,405,884	133,175	393,261	523,009	49,843	(470,515)	2,320,541	4,455,385	123,919	4,579,304

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔												非控股 權益	權益總額 千元
	股本 千元	股份溢價 千元	發行永久 可換股 證券產生 的儲備 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	中國 法定儲備 千元	物業 重估儲備 千元	其他儲備 千元	保留盈利 千元	總額 千元				
於二零一三年一月一日的結餘	100,187	1,405,884	-	133,175	393,261	523,009	49,843	(470,515)	2,320,541	4,455,385	123,919	4,579,304		
二零一三年權益變動：														
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,284,458	1,284,458	77,382	1,361,840		
其他全面收益	-	-	-	-	162,138	-	-	-	-	162,138	8,266	170,404		
全面收益總額	-	-	-	-	162,138	-	-	-	1,284,458	1,446,596	85,648	1,532,244		
根據首次公開發售前購股權計劃發行 新股份	26(c)(i)	306	21,142	-	(14,875)	-	-	-	-	6,573	-	6,573		
根據發行紅股(另一選擇為永久可換股 證券)發行新股份	26(c)(ii)	15,037	(40,129)	25,092	-	-	-	-	-	-	-	-		
權益結算股份支付交易		-	-	-	69,475	-	-	-	-	69,475	-	69,475		
註銷購股權及獎勵股份		-	-	-	(13,879)	-	-	-	13,879	-	-	-		
出售於附屬公司的部分權益		-	-	-	(26,060)	-	-	(806)	-	(26,866)	73,745	46,879		
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	345,776	345,776		
轉入中國法定儲備		-	-	-	-	70,035	-	-	(70,035)	-	-	-		
去年度批准股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	-	(150,482)	(150,482)	-	(150,482)		
本年度宣派股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	-	(154,685)	(154,685)	-	(154,685)		
於二零一三年十二月三十一日的結餘		115,530	1,386,897	25,092	147,836	555,399	593,044	49,843	(471,321)	3,243,676	5,645,996	629,088	6,275,084	

第96至169頁的附註組成該等財務報表一部分。

綜合 現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
經營業務			
經營業務所產生現金	20(b)	89,893	503,291
已付稅項：			
— 已付中國稅項		(738,050)	(766,991)
經營業務所動用現金淨額		(648,157)	(263,700)
投資活動			
購買固定資產付款		(61,410)	(31,578)
出售固定資產所得款項		668	4,332
收購附屬公司所得現金(流出)／流入淨額	20(c)	(2,098,330)	28,090
出售可供出售投資所得款項		10,088	177,185
購買可供出售投資付款		—	(9,843)
收購附屬公司額外權益付款		—	(1,221)
已收利息		92,928	96,166
發展項目開支		(46,504)	(349,271)
受限制及已抵押存款減少／(增加)		68,157	(42,031)
向合營企業注資		(6,305)	(158,732)
投資活動所動用現金淨額		(2,040,708)	(286,903)
融資活動			
新增銀行及其他貸款所得款項		10,382,992	5,061,720
償還銀行及其他借款		(4,507,898)	(3,786,069)
合營企業提供的貸款所得款項		1,215,271	—
受限制及已抵押存款(增加)／減少		(3,452,409)	506,151
已付利息及其他借貸成本		(1,119,525)	(774,205)
出售一間附屬公司所得現金流入淨額	20(d)	648,365	—
出售附屬公司部分權益所得款項		46,879	4,921
非控股股東注資		345,776	37,005
股份發行所得款項		6,573	3,625
已付本公司權益股東股息	26(b)	(305,167)	(300,499)
融資活動所產生現金淨額		3,260,857	752,649
現金及現金等值項目增加淨額		571,992	202,046
於一月一日的現金及現金等值項目	20(a)	4,901,251	4,660,505
匯率變動的影響		133,019	38,700
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	20(a)	5,606,262	4,901,251

第96至169頁的附註組成該等財務報表一部分。

財務 報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

1 一般資料

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。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」)主板上市。

本公司主要從事投資控股，其附屬公司則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。

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。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採納的重大會計政策的概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，並於本集團及本公司本會計期間首次生效或提早前採納。附註2(c)提供有關會計政策因首次應用該等改進所導致任何變動的資料，範圍為該等變動關乎本集團本會計期間及先前會計期間，並於該等財務報表中呈現。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於合營企業的權益。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本法，惟以下資產及負債如下文的會計政策所解釋以其公允價值列賬：

- 投資物業(參閱附註2(i)(i))；及
- 衍生金融工具(參閱附註2(h))。

按照香港財務報告準則編製的財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設。此等判斷、估計和假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及支出金額。此等估計及相關假設以過往經驗和在具體情況下相信為合理的多項其他因素為基礎，而所得結果用作判斷目前顯然無法立即通過其他來源獲得的資產及負債賬面值的依據。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。

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

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確定因素的主要來源於附註33中討論。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂香港財務報告準則及多個香港財務報告準則修訂本，並於本集團及本公司本會計期間首次生效。於該等準則當中，下列發展與本集團財務報表有關：

- 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之修訂本*
- 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，*共同安排*
- 香港財務報告準則第12號，*披露於其他實體之利益*
- 香港財務報告準則第13號，*公允價值計量*

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則的影響如下所示：

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之修訂本*

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之其他全面收益項目與不得重新分類至損益者分開呈列。呈列於該等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之香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*之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而釐定被投資公司是否應予合併，參與被投資公司所獲可變回報之風險或權利及使用其權力影響該等回報金額之數量。

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參與之其他實體之控制結論。

香港財務報告準則第11號，*共同安排*

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於*合營企業之權益*，將共同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之結構、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號分類為合營業務之共同安排按直線法確認至合營業務之共同經營人權益。根據香港財務報告準則第11號，所有其他共同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。

2 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第11號，共同安排(續)

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於共同安排之權益改變其會計政策，並重新評估其於共同安排之參與程度。本集團已將其於共同控制實體之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，披露於其他實體之利益

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之權益之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附註14及15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之現有指引。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之寬泛披露規定。本集團已根據適用於本集團的規定於附註13及27提供該等披露事項。採納香港財務報告準則第13號並不會對本集團之資產及負債之公允價值計量造成任何重大影響。

(d) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司指本集團控制的實體。倘本集團因參與實體承擔風險或有權獲取回報，且可通過其對實體的權力影響該等回報，則本集團控制該實體。評估本集團是否擁有權力時，僅考慮實質權力(本集團或其他人士持有)。

於附屬公司的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。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間的交易所產生任何未變現盈利，將於編製綜合財務報表時予以全數對銷。集團內公司間的交易所產生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的方式予以對銷。

非控股權益指於附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔的權益，而本集團並無就此與該等權益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識別資產淨值中所佔相應份額計量任何非控股權益。

非控股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股權。於本集團業績內的非控股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權益與本公司權益股東的總盈利或虧損及全面收益總額方式列報。來自非控股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(o)或(p)呈列為財務負債。

2 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股股東權益(續)

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，並對綜合權益中的控股及非控股權益數額作出調整，以反映有關權益變動，惟概無對商譽作出任何調整，亦無確認任何收益或虧損。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，其將列作出售其於該附屬公司的全部權益，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的任何權益按公允價值確認，而該款項將視為於初步確認財務資產時(參閱附註2(g))的公允價值，或(如適用)於一間聯營公司或合營企業(參閱附註2(e))的投資初步確認成本。

於本公司的資產負債表內，於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損列賬(參閱附註2(l))，除非該投資被分類為持作出售(或計入被分類為持作出售的出售組別內)。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團或本公司對其擁有重大影響力，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)的實體。

合營企業為一項安排，據此，本集團或本公司及其他方協定同意共同享有該安排的控制權，並有權獲取該安排的資產淨值。

於聯營公司或合營企業的投資以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的出售組別內)則另作別論。根據權益法，投資初步按成本入賬，並按本集團應佔被投資公司可識別資產淨值於收購當日的公允價值較投資成本(如有)的超出部分作出調整。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值份額變動及與該投資有關的任何減值虧損作出調整(參閱附註2(l))。收購當日出出成本的任何部分、本集團於年內應佔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於綜合全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘本集團須代被投資公司承擔法定或推定責任，或被投資公司付款則另作別論。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面值連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的本集團長期權益。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生未變現損益，均以本集團於被投資公司所佔的權益為限對銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

倘聯營公司的投資變成合營企業的投資，則所保留權益不會重新計量，反之亦然。相反，該投資繼續按權益法入賬。

2 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業(續)

在所有其他情況下，當本集團失去對一間聯營公司或化的重大影響力或對一間合營企業的共同控制權時，其將被列作出售於該被投資公司的全部權益，所產生收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力或共同控制權當日，保留於該前被投資公司的任何權益按公允價值確認，而該金額則被視為一項財務資產於初步確認時的公允價值(參閱附註2(g))。

(f) 商譽

商譽指

(i) 所轉讓代價公允價值、於被收購公司的任何非控股權益金額及本集團先前所持有被收購公司權益的公允價值的總和；超出

(ii) 被收購公司可識別資產及負債於收購當日的公允價值淨值的差額。

當(ii)較(i)為大，則該差額即時在損益內確認為議價收購的收益。

商譽乃按成本值減累計減值虧損列賬。來自業務合併的商譽將分配予預期可受惠於合併協同效益的現金生產單位或現金生產單位組合，並會每年進行減值評估(參閱附註2(l))。

若於年內出售現金生產單位，則所收購商譽所佔任何金額將被計入出售所得收益或虧損之內。

(g) 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、聯營公司及合營企業的投資除外)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，除非初步確認時的公允價值與交易價不同，且活躍市場就一項相同資產或負債所作報價證明公允價值，或公允價值乃基於僅使用可觀察市場數據的估值技巧。成本包括應計交易成本，惟下文所指明者除外。該等投資其後按下列方式列賬：

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在權益中的公允價值儲備獨立累計。不同的是，並不擁有相同工具於活躍市場報價及其公允價值無法可靠計量的權益證券投資按成本減減值虧損於資產負債表確認(參閱附註2(l))。權益證券的股息收入根據附註2(u)(v)所載政策於損益確認。

倘本集團終止確認該等投資或該等投資出現減值時(參閱附註2(l))，累計收益或虧損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/終止確認有關投資。

2 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具最初按公允價值確認。本集團將在每個結算日重新計量公允價值。重新計量公允價值所產生收益或虧損將即時在損益表中確認。

(i) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業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(k))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的物業。

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的公允價值在該期間無法可靠確定。投資物業公允價值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入按照附註2(u)(ii)所述方式入賬。

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，有關權益會按每項物業的基準分類及入賬為投資物業。任何分類為投資物業的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(k))，而適用於該權益的會計政策亦與應用於以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(k)。

(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(j))及減值虧損(參閱附註2(l))的方式列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 傢俱、固定裝置及其他固定資產。

自行興建的物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞動及(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，以及適當比例的生產費用及借貸成本(參閱附註2(w))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

2 主要會計政策(續)

(j) 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並無計提任何折舊撥備。

(ii) 自用的發展中物業

於相關資產竣工並投入使用之前並無計提任何折舊撥備。

(iii) 酒店物業

酒店物業的折舊按3至30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

物業租約土地的成本按租賃未屆滿年限計提折舊撥備。土地上的樓宇成本採用直線法按有關租賃未屆滿年限或25年(以較短者為準)計提折舊撥備。

(v) 傢俱、固定裝置及其他固定資產

傢俱、裝置及其他固定資產的折舊按4至8年的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可使用年限，有關項目的成本則按照合理的基準分配至各個部分，而每個部分將分開計提折舊撥備。資產的可使用年限及其剩餘價值(如有)將會每年進行審閱。

(k) 租賃資產

倘本集團將一項安排(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。確定時乃以對有關安排的實質評估為準，不論該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賃持有的資產，乃分類為根據融資租賃持有的資產。不會向本集團轉移絕大部分所有權風險及回報的租賃則分類為經營租賃，惟以下情況除外：

- 倘根據經營租賃持有的物業符合投資物業的定義，則按每項物業的基準分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按融資租賃項下持有的物業入賬(參閱附註2(i)(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樓宇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，惟顯然根據經營租賃持有的樓宇除外。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃的時間，或自前承租人接收樓宇的時間。

2 主要會計政策(續)

(k) 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，惟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另作別論。已收取租金優惠在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期內在損益中扣除。

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

(l) 資產減值

(i) 權益證券投資及其他應收款項減值

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的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減值證據。客觀減值證據包括本集團獲悉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的重大變動；及
- 股本工具投資的公允價值大幅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(l)(ii)，就按權益法於綜合財務報表入賬的聯營公司及合營企業投資(參閱附註2(e))而言，減值虧損乃比較投資可收回金額及其賬面值後計算得出。根據附註2(l)(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。
- 就按成本列值的非上市權益證券而言，減值虧損按財務資產賬面值與按類似財務資產的現行市場回報率貼現(如貼現影響重大)的估計未來現金流量之差額計算。按成本列值的權益證券減值虧損不予以撥回。

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)

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以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原實際利率(即此等資產初步確認時計算所用實際利率)貼現(如貼現影響重大)的估計未來現金流量現值的差額計算。如按攤銷成本列值的財務資產具備類似風險特徵，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。財務資產的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，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產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的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘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，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的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的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

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

- 固定資產(按重估金額列賬的物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有的租約土地預付權益；及
- 商譽；及
- 本公司資產負債表所列於附屬公司的投資

2 主要會計政策(續)

(I) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。此外，就商譽而言，須每年就其可收回金額評估有否出現任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃利用可反映現時市場所評估資金時值及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產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的最小組別資產的可收回金額(即現金產生單位)。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的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的減值虧損首先劃分至減少任何分配至有關現金產生單位(或一組單位)的商譽賬面值，其後劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產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

就商譽以來資產而言，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。商譽的減值虧損不會予以撥回。

減值虧損的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。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度的首六個月編製中期財務報告。於中期期間末，本集團如同於財政年度年末般採用相同減值測試、確認及撥回標準(參閱附註2(I)(i)及(ii))。

於中期期間就商譽、可供出售股本證券及無報價股本證券確認的減值虧損按成本列賬，於隨後期間並無撥回。倘減值僅於與中期期間有關的財政年度年末進行評估，概無確認任何虧損或小額虧損，上述方式乃會適用。因此，倘一項可供出售股本證券的公允價值於年度餘下期間或隨後任何其他期間增加，則該增加於其他全面收入而非損益中確認。

2 主要會計政策(續)

(m) 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

(i) 持作發展以供銷售的租約土地

持作發展以供銷售的租約土地成本指收購成本以及應付有關政府機關的地價(如有)。可變現淨值乃參考管理層按現行市況所作估計釐定。

(ii) 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應的總成本、工資及其他資本化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(w))。可變現淨值指按現行市況估計之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的部分釐定。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計出售物業所產生成本。

(iv) 低價值消耗品及供應

成本乃以先進先出(先進先出)法釐定。可變現淨值指一般業務過程中的估計售價減估計銷售所需成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回在出現撥回期間確認為沖減確認為開支的存貨。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註2(l))，惟倘應收款項為向關聯方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另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

(o) 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，而初步確認的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在損益中確認。

2 主要會計政策(續)

(p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註2(t)(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。

(q) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行的現金及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款，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的短期高流動性投資。

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

工資、年度花紅、帶薪年假、定額供款退休計劃的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，則按有關金額的現值列賬。

本集團僱員參加由本集團於中國的營運所在省市的有關地方政府管理的退休計劃(定額供款退休計劃)。向退休計劃所作供款乃根據僱員薪酬成本的固定比率計算，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，本集團並無其他職員退休付款及其他退休後福利的責任。

(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以估值技術計量。倘僱員須符合歸屬條件方能無條件取得購股權，則經考慮購股權將歸屬的可能性後，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所作任何調整，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(屆時直接撥至保留盈利)。

2 主要會計政策(續)

(s) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益確認，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。

即期稅項乃年度應課稅收入的預期應繳稅項(稅率為於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率)及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時性差異，即就財務申報而言資產及負債的賬面值與其稅基的差額。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，以及於日後可能有應課稅盈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性差異的遞延稅項資產的日後應課稅盈利，包括撥回現有應課稅暫時性差異將產生者，惟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性差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可予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性差異是否足以確認源自未動用稅項虧損及稅項抵免的遞延稅項資產時，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，為不可扣稅商譽所產生暫時性差額、不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初次確認(並非業務合併的一部份)，及與於附屬公司投資有關的暫時性差額，惟就應課稅差額而言，僅以本集團可控制撥回時間且不大可能在可見未來發回的差額為限，或就可扣稅差額而言，則以可能在未來撥回的差額為限。

倘投資物業根據附註2(i)(i)所載會計政策按公允價值列賬，則已確認遞延稅項金額以按結算日當日賬面值出售該等資產所用稅率計量，惟可予折舊並以旨在隨着時間而非透過出售消耗物業中絕大部分經濟利益的業務模式持有的物業則另作別論。於所有其他情況下，已確認遞延稅項金額按有關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式以結算日當日已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日進行檢討，並減至不再可能有足夠應課稅盈利以利用有關稅務優惠時為止。若可能存在足夠應課稅盈利，則任何該等扣減將被撥回。

2 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

分配股息所產生的額外所得稅於確認支付有關股息的負債時確認。

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，並符合下列附帶條件，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，則本集團或本公司擬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。

(t) 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，該擔保的公允價值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收益。於發行時發行的財務擔保的公允價值乃於參考類似服務經公平磋商後的收費後釐定，前提是可透過比較貸款人於獲發擔保時設定的實際利率及(倘並無發出擔保且能夠可靠估計有關資料)貸款人原應設定的估計利率後取得有關資料，或可另行經參考利率差異後作出估計。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，在擔保年期內以已發出財務擔保的收益於損益內攤銷。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的貿易及其他應付款項金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(t)(ii)確認撥備。

2 主要會計政策(續)

(t) 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，而履行該責任可能導致經濟利益外流，並可作出可靠估計時，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，惟不大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，惟不大可能發生經濟利益流出者除外。

(u) 收入確認

收入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的重大風險及回報轉讓予買方時於損益確認。本集團認為所有權的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) 經營租賃的租金收入

經營租賃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的模式則另作別論。授出的租金優惠於損益確認為應收已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於賺取該租金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) 股息

來自非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

(vi) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

2 主要會計政策(續)

(u) 收入確認(續)

(vii) 政府補助金

倘可合理確定能夠收取政府補助金，而本集團將符合政府補助金所附帶的條件，則政府補助金將初步在資產負債表中確認。補償本集團所產生開支的補助金於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收益。

(v) 外幣換算

年內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。

以外幣形式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按計量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。

(w) 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，則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。

(x) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的家族成員與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層的成員。

2 主要會計政策(續)

(x) 關聯方(續)

(b) 倘符合以下任何條件，則該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益而設的離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(x)(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (x)(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層的成員。

個別人士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。

(y) 分部報告

經營分部及財務報表內所呈報的各分部項目金額，乃透過向本集團的最高級行政管理人員定期呈報的財務資料識別，以向本集團不同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因財務報告而合併，除非相關分部具有類似經濟特徵且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法以及監管環境性質相近則另作別論。符合上述大部分標準的非個別重大經營分部則可進行合併。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

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 千元	二零一二年 千元
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
	5,746,528	6,064,954

4 其他收入

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
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(附註)	15,132	23,786
其他	7,053	5,688
	124,468	131,672

附註： 於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團取得一項由地方政府機構提供的補助金以表彰本集團於中國相關地區的投資。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

5 其他收益／(虧損)淨額

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
出售一間附屬公司的收益淨額(附註20(d))	186,640	—
收購一間附屬公司的議價收購收益(附註20(c))	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)
	405,650	(28,365)

6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

(a) 融資成本

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
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。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

6 除稅前盈利(續)

(b) 員工成本

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
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

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
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： 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，該等金額包括15,943,000元(二零一二年：14,060,000元)之或然租金收入。

7 所得稅

(a) 綜合收益表的所得稅指：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
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的分派股息、由香港附屬公司於中國賺取的租金收入以及出售一間附屬公司所產生盈利按適用稅率繳納預扣所得稅款。

7 所得稅(續)

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的會計盈利對賬如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
除稅前盈利	2,482,781	2,603,709
除稅前盈利的名義稅項(按照相關司法權區的適用稅率計算)	601,234	734,208
非應課稅收入的影響	(14,544)	(669)
不可扣稅開支的影響	27,434	26,254
視作利息收入的影響	(6,827)	(15,058)
動用過往年度未確認稅項虧損的影響	(1,420)	(59,593)
現時動用未確認暫時性差異的影響	(18,386)	(1,417)
未動用稅項虧損及未確認暫時性差異的影響	65,851	30,680
預扣所得稅款	55,881	28,079
土地增值稅撥備的遞延稅項影響	(90,738)	(109,345)
土地增值稅	502,456	782,606
實際所得稅開支	1,120,941	1,415,745

7 所得稅(續)

(c) 已確認遞延稅項資產及負債

於綜合資產負債表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及年內的變動如下：

	集團內		土地增值稅 撥備的	應計費用	未動用 稅項虧損	業務合併的 公允價值 調整	其他	總計	
	超出 有關折舊的 折舊免稅額	公司間 交易的 未變現收益							物業重估
由以下項目產生的遞延稅項：									
於二零一二年一月一日	24,119	(21,300)	309,792	(610,075)	(57,308)	(54,672)	1,531	32,948	(374,965)
於損益中扣除/(計入)	8,027	8,640	170,892	(109,345)	(2,695)	(31,837)	-	464	44,146
匯兌調整	276	(73)	4,277	(5,963)	(478)	(773)	12	263	(2,459)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三 年一月一日	32,422	(12,733)	484,961	(725,383)	(60,481)	(87,282)	1,543	33,675	(333,278)
於損益中扣除/(計入)	33,135	7,362	279,752	(90,738)	441	127	-	(38,167)	191,912
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	821,024	-	821,024
匯兌調整	1,392	(257)	17,738	(21,882)	(1,711)	(2,477)	7,515	414	732
於二零一三年十二月三十一日	66,949	(5,628)	782,451	(838,003)	(61,751)	(89,632)	830,082	(4,078)	680,390
							二零一三年 千元	二零一二年 千元	
綜合資產負債表內已確認的遞延稅項資產淨值							(620,734)	(853,492)	
綜合資產負債表內已確認的遞延稅項負債淨值							1,301,124	520,214	
							680,390	(333,278)	

7 所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項資產：

並未就下列項目確認的遞延稅項資產如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
可扣減暫時性差異	434,113	348,235
未動用稅項虧損		
— 香港(附註(i))	3,008	3,008
— 中國(附註(ii))	214,960	116,658
	652,081	467,901

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的應課稅盈利。未動用稅項虧損於二零一四年至二零一八年期間到期。

由於可能並無足夠未來應課稅盈利可用於抵銷可扣減暫時性差異及未動用稅項虧損，故本集團並未就若干附屬公司的可扣減暫時性差異及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

(e) 未確認遞延稅項負債：

企業所得稅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」，可享有5%的經下調預扣稅率。本集團並無就其若干中國附屬公司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為88,440,000元(二零一二年：91,429,000元)，原因是本集團控制該等附屬公司的股息政策，並決定可能不會於可見未來分派該等盈利。

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：

	薪金、津貼及實物福利		酌情花紅	退休計劃		股份支付 (附註)	二零一三年 總計
	董事袍金	千元		千元	供款		
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事							
黃俊康	-	7,359	5,875	52	13,286	340	13,626
李艷洁	-	2,471	3,813	47	6,331	699	7,030
李世佳	-	2,766	4,670	15	7,451	102	7,553
林戰	-	2,661	3,024	15	5,700	9,740	15,440
王天也(於二零一三年十一月一日辭任)	-	2,124	-	13	2,137	299	2,436
陳風揚(於二零一三年六月一日獲委任)	-	1,475	6,380	27	7,882	4,269	12,151
非執行董事							
McCABE Kevin Charles (於二零一三年六月一日辭任)	50	-	-	-	50	42	92
譚謙(McCABE Kevin Charles的 替任董事)(於二零一三年六月一日辭任)	290	-	-	6	296	914	1,210
獨立非執行董事							
BROOKE Charles Nicholas	494	-	-	-	494	102	596
鄭毓和	258	-	-	-	258	102	360
吳泗宗	271	-	-	-	271	102	373
	1,363	18,856	23,762	175	44,156	16,711	60,867

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

8 董事酬金(續)

	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)	二零一二年 總計
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事							
黃俊康	-	6,971	5,925	34	12,930	175	13,105
李艷洁	-	2,359	3,774	34	6,167	53	6,220
李世佳	-	2,614	4,235	13	6,862	53	6,915
林戰	-	2,178	2,934	13	5,125	9,575	14,700
王天也(於二零一二年 九月一日獲委任)	-	947	1,968	4	2,919	-	2,919
非執行董事							
McCABE Kevin Charles	120	-	-	-	120	53	173
譚謙(McCABE Kevin Charles的 替任董事)	552	-	-	13	565	1,097	1,662
李志正(於二零一二年九月一日 辭任)	400	-	-	-	400	53	453
張宜均(於二零一二年 十二月十七日辭任)	576	-	-	-	576	48	624
獨立非執行董事							
BROOKE Charles Nicholas	480	-	-	-	480	53	533
鄭毓和	249	-	-	-	249	53	302
吳泗宗	255	-	-	-	255	53	308
	2,632	15,069	18,836	111	36,648	11,266	47,914

附註： 股份支付指根據本公司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(r)(ii)有關股份支付交易的會計政策及按此政策計量，並已包括因授出權益工具於歸屬前失效而於過往年度回撥的應計值調整計量。

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25中披露。

9 最高薪酬人士

(a) 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士當中，四名(二零一二年：兩名)董事的薪酬於附註8中披露。其餘人士的薪酬總額如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
薪金、津貼及實物福利	1,189	3,834
酌情花紅	3,551	12,359
股份支付	3,240	13,380
退休計劃供款	69	140
	8,049	29,713

上述最高薪酬人士的薪酬組別如下：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
7,000,001元至7,500,000元	–	1
8,000,001元至8,500,000元	1	1
14,000,001元至14,500,000元	–	1

(b) 高級管理層的薪酬

除附註8及9(a)所披露董事薪酬及五名最高薪酬人士外，其餘高級管理層的薪酬組別如下：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
1,500,001元至2,000,000元	1	2
2,000,001元至2,500,000元	–	1
3,000,001元至3,500,000元	1	1
3,500,001元至4,000,000元	1	–
4,500,001元至5,000,000元	–	1
5,500,001元至6,000,000元	1	–

10 本公司權益股東應佔盈利

本公司權益股東應佔綜合盈利包括虧損102,789,000元(二零一二年：盈利583,496,000元)，而有關損益已列入本公司的財務報表。

已付及應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人的股息的詳細資料載列於附註26(b)。

11 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按據本公司權益股東應佔盈利1,284,458,000元(二零一二年：1,199,841,000元)及年內已發行平均加權數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(附註26(c)(i))	1,787	869
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響(附註26(c)(ii))	401,819	400,513
平均加權股數	1,405,474	1,401,796

(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元(二零一二年：1,199,841,000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(附註25)	23,700	4,564
平均加權股數(攤薄)	1,429,174	1,406,360

12 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资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资源配置而言，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。

12 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 千元	物業投資 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	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	5,774,503	143,636	69,800	243,520	6,231,459
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	2,615,424	95,606	(2,120)	(21,866)	2,687,044
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	18,597,550	4,389,190	335,237	326,404	23,648,381
年內新增非流動 分部資產	29,345	568,448	1,005	10,632	609,430
報告分部負債	(14,766,076)	(331,950)	–	(84,017)	(15,182,043)

12 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 千元	物業投資 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	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)

12 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 千元	二零一二年 千元
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)	5,746,528	6,064,954
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	2,482,781	2,603,709
資產		
報告分部資產	37,838,212	23,648,381
合營企業權益	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	38,759,325	24,929,904
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	(32,484,241)	(20,350,600)

(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	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：									
於二零一二年一月一日	2,625,864	316,353	2,942,217	460,541	60,892	99,397	620,830	31,692	3,594,739
匯兌調整	37,532	(935)	36,597	3,348	571	1,027	4,946	251	41,794
添置	8,163	341,108	349,271	1,005	-	30,573	31,578	-	380,849
收購附屬公司	-	-	-	-	-	797	797	-	797
重新分類	656,526	(656,526)	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自存貨	219,165	-	219,165	-	8,637	-	8,637	-	227,802
成本調整(附註)	-	-	-	(25,059)	-	-	(25,059)	-	(25,059)
出售	-	-	-	-	-	(6,610)	(6,610)	-	(6,610)
重估盈餘	683,567	-	683,567	-	-	-	-	-	683,567
於二零一二年 十二月三十一日	4,230,817	-	4,230,817	439,835	70,100	125,184	635,119	31,943	4,897,879
即：									
成本	-	-	-	439,835	70,100	125,184	635,119	31,943	667,062
估值	4,230,817	-	4,230,817	-	-	-	-	-	4,230,817
	4,230,817	-	4,230,817	439,835	70,100	125,184	635,119	31,943	4,897,879
累計攤銷及折舊：									
於二零一二年一月一日	-	-	-	85,734	11,081	44,473	141,288	2,575	143,863
匯兌調整	-	-	-	866	117	565	1,548	28	1,576
年內支出	-	-	-	17,998	2,778	22,827	43,603	507	44,110
出售時撥回	-	-	-	-	-	(1,908)	(1,908)	-	(1,908)
於二零一二年 十二月三十一日	-	-	-	104,598	13,976	65,957	184,531	3,110	187,641
賬面淨值：									
於二零一二年 十二月三十一日	4,230,817	-	4,230,817	335,237	56,124	59,227	450,588	28,833	4,710,238

財務報表附註

(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	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：									
於二零一三年一月一日	4,230,817	-	4,230,817	439,835	70,100	125,184	635,119	31,943	4,897,879
匯兌調整	157,118	17,006	174,124	12,388	2,172	4,395	18,955	398	193,477
添置	-	46,504	46,504	6,325	2,509	52,576	61,410	-	107,914
收購附屬公司	3,041,054	-	3,041,054	-	-	603	603	-	3,041,657
透過出售一間附屬公司扣減	-	-	-	-	-	(211)	(211)	(25,326)	(25,537)
重新分類	-	-	-	(13,345)	-	13,345	-	-	-
轉撥自存貨	101,993	583,150	685,143	-	10,296	-	10,296	-	695,439
出售	-	-	-	-	-	(2,373)	(2,373)	-	(2,373)
重估盈餘	549,335	568,329	1,117,664	-	-	-	-	-	1,117,664
於二零一三年 十二月三十一日	8,080,317	1,214,989	9,295,306	445,203	85,077	193,519	723,799	7,015	10,026,120
即：									
成本	-	-	-	445,203	85,077	193,519	723,799	7,015	730,814
估值	8,080,317	1,214,989	9,295,306	-	-	-	-	-	9,295,306
	8,080,317	1,214,989	9,295,306	445,203	85,077	193,519	723,799	7,015	10,026,120
累計攤銷及折舊：									
於二零一三年一月一日	-	-	-	104,598	13,976	65,957	184,531	3,110	187,641
匯兌調整	-	-	-	3,171	492	2,388	6,051	69	6,120
年內支出	-	-	-	22,917	6,677	31,498	61,092	352	61,444
出售一間附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	(93)	(93)	(1,217)	(1,310)
出售時撥回	-	-	-	-	-	(2,137)	(2,137)	-	(2,137)
重新分類	-	-	-	(8,720)	-	8,720	-	-	-
於二零一三年 十二月三十一日	-	-	-	121,966	21,145	106,333	249,444	2,314	251,758
賬面淨值：									
於二零一三年 十二月三十一日	8,080,317	1,214,989	9,295,306	323,237	63,932	87,186	474,355	4,701	9,774,362

附註：二零一二年成本調整指與承建商就已於過往年度竣工的物業落實開發成本。

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：	
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	1,582
累計折舊：	
於二零一二年一月一日	474
年內支出	316
於二零一二年十二月三十一日	790
賬面淨值：	
於二零一二年十二月三十一日	792

	傢俱、裝置及 其他固定資產 千元
成本：	
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	1,582
累計折舊：	
於二零一三年一月一日	790
年內支出	317
於二零一三年十二月三十一日	1,107
賬面淨值：	
於二零一三年十二月三十一日	475

13 固定資產(續)

(c) 投資物業及在建投資物業公允價值的計量

(i) 公允價值等級

下表呈列香港財務報告準則第13號，公允價值計量要求本集團投資物業及在建投資物業於結算日按經常性基準計量的公允價值，並按照香港財務報告準則第13號的定義分為三個公允價值等級。公允價值計量級別乃參照估值技巧所使用的數據的可觀察性和重要性分類如下：

- 第一級估值：僅使用第一級數據計量的公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第二級估值：使用第二級數據計量的公允價值，即不符合第一級的可觀察數據及未有採用不可觀察的重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料的數據
- 第三級估值：使用不可觀察的重要數據計量的公允價值

	於二零一三年十二月三十一日的公允價值			
	於二零一三年十二月三十一日的公允價值 千元	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
本集團				
經常性公允價值計量				
投資物業及在建投資物業	9,295,306	-	-	9,295,306

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，根據第一級及第二級分級方法釐定公允價值的金融工具，兩者之間並無轉移，亦未有第三級的轉入或轉出。本集團的政策是只確認在報告期間結算日按分級方法釐定公允價值的金融工具之間發生的轉移。

本集團所有投資物業及在建投資物業於二零一三年十二月三十一日獲重新估值。估值工作由獨立測量師行戴德梁行有限公司進行，該測量師行的員工之中有香港測量師學會會員，其近期的估值經驗包括與所估值投資物業屬於同一地點和類別的物業。估值按市值基準進行。本集團管理層於各中期及年度報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與該等測量師進行討論。

13 固定資產(續)

(c) 投資物業及在建投資物業公允價值的計量(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值方法	不可觀察數據	範圍	加權平均數
投資物業	收入資本化方法	估計市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)	人民幣32元至 人民幣560元	人民幣124元
		資本化率	4.0% 至8.5%	5.6%
		利潤率	–	8%
在建投資物業	剩餘價值方法	估計市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)	人民幣100元至 人民幣251元	人民幣202元
		資本化率	6.25%至 6.75%	6.5%
		利潤率	–	8%
	直接比較方法	平均市價 (人民幣/ 平方米)	–	人民幣4,950元

投資物業的公允價值乃使用收入資本化方法透過將租金收入淨額(經扣除物業復歸收入潛力)資本化而釐定。估值計及該等物業的估計市場租金。所使用的資本化率已就樓宇的質素及地點以及租戶質素作出調整。公允價值計量與估計市場租金正相關，而與資本化率負相關。

在建投資物業的公允價值按剩餘價值方法或直接比較方法估算，猶如該等物業按照相關發展計劃竣工，並扣除估計完成建造的成本金額、融資成本及合理利潤，或按每平方米價格基準參考可比較物業的近期售價，依據該等近期銷售調整本集團物業特定的溢價或折讓。在建投資物業的公允價值計量與估計市場租金及平均市價成正比，與資本化率、估計利潤率及竣工成本成反比。

13 固定資產(續)

(c) 投資物業及在建投資物業公允價值的計量(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，該等第三級公允價值計量的結餘變動如下：

	投資物業及 在建投資物業 千元
於二零一三年一月一日	4,230,817
匯兌調整	174,124
添置	46,504
收購附屬公司	3,041,054
轉撥自存貨	685,143
重估盈餘	1,117,664
於二零一三年十二月三十一日	9,295,306

投資物業及在建投資物業的公允價值調整於綜合收益表上的「投資物業的估值收益」項目中確認。

(d) 物業的賬面淨值分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於中國		
— 以長期租約	5,120,859	1,386,643
— 以中期租約	4,566,317	3,264,368
	9,687,716	4,651,011

13 固定資產(續)

(e) 根據經營租賃出租的固定資產

本集團根據經營租賃出租部分樓宇設施。該等租賃一般初步為期一至二十年，並有權選擇於所有條款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的所有物業，均會分類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一年內	244,679	176,685
一年後但五年以內	523,025	492,887
五年後	745,172	756,343
	1,512,876	1,425,915

(f) 本集團的若干投資物業、酒店物業以及其他土地及樓宇已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註22。

14 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
非上市股份，按成本 注資	12	12
	186,816	114,438
	186,828	114,450

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

14 於附屬公司的投資(續)

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

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 營運地點及 法律實體 類型	所有權權益比例					主要業務
		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本集團的 實際權益	由本公司 持有	由一間 附屬公司 持有		
萊蒙房地產(深圳)有限公司	中國 [#]	320,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資	
深圳市萊蒙商業管理有限公司	中國 [□]	人民幣20,000,000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	中國 [□]	人民幣5,000,000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	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	中國 [□]	人民幣500,000元	100%	-	100%	提供物業管理及相關服務	
深圳萊蒙投資控股有限公司	中國 [□]	人民幣100,000,000元	100%	-	100%	投資控股	
深圳深國投房地產開發有限公司	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	中國 [△]	90,000,000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	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	中國 [□]	人民幣20,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資	
深圳市水榭花都房地產有限公司	中國 [□]	人民幣331,384,021元	100%	-	100%	物業發展及投資	
常州萊蒙都會置業有限公司	中國 [#]	60,000,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資	
萊蒙置業(成都)有限公司	中國 [#]	18,750,000美元	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 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 營運地點及 法律實體 類型	所有權益比例				主要業務
		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本集團的 實際權益	由本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
萊蒙國際(余杭)置業有限公司	中國 [#]	10,000,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資
深圳市萊蒙物業服務有限公司	中國 [□]	人民幣3,000,000元	100%	-	100%	提供物業管理服務
萊蒙置業(富陽)有限公司	中國 [△]	221,480,000美元	100%	-	100%	物業發展及投資
深圳新萊源投資基金有限公司 (前稱深圳華盛萊蒙投資基金 管理有限公司)	中國 [□]	人民幣10,000,000元	60%	-	60%	投資控股及提供投資 管理服務
天津海吉星建設有限公司	中國 [□]	人民幣50,000,000元	58%	-	58%	物業發展及投資
天津海吉星投資發展有限公司	中國 [□]	人民幣100,000,000元	58%	-	58%	物業發展及投資
天津津俊投資發展有限公司	中國 [□]	人民幣50,000,000元	58%	-	58%	物業發展及投資
南京萊蒙置業有限公司	中國 [□]	人民幣300,000,000元	100%	-	100%	物業發展及投資
南昌萊蒙置業有限公司	中國 [△]	人民幣800,000,000元	70%	-	70%	物業發展及投資
惠東縣萊洋天置業有限公司	中國 [□]	人民幣62,500,000元	51%	-	51%	物業發展及投資
摩根士丹利房地產基金世紀華庭 (公寓)有限公司(附註)	香港及 中國 [□]	1股面值1元股份	70%	-	70%	物業投資
尚揚國際有限公司	英屬處女 群島 [□]	10股每股面值 0.1美金的股份	70%	-	70%	投資控股

附註： 本公司間接附屬公司，並非摩根士丹利集團成員公司或由其管理的公司或任何基金。

外商獨資企業
△ 中外合資股份合營企業
□ 有限公司

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

14 於附屬公司的投資(續)

下表載列有關本集團附屬公司南昌萊蒙置業有限公司及尚揚國際有限公司的資料，該等公司擁有重大非控股權益。下文呈列的財務資料概要為任何集團公司間抵銷前的金額。

	尚揚國際 有限公司 二零一三年 千元	南昌萊蒙置業 有限公司 二零一三年 千元
非控股權益比例	30%	30%
流動資產	78,775	3,367,988
非流動資產	3,070,075	1,153,000
流動負債	(1,032,690)	(2,435,599)
非流動負債	(1,960,226)	(760,330)
資產淨值	155,934	1,325,059
非控股權益賬面值	46,780	397,518
營業額	28,765	—
年度盈利	104,394	297,683
全面收益總額	122,869	316,233
分配予非控股權益的溢利	—	94,870
向非控股權益支付的股息	—	—
經營活動所得現金流量	10,914	(2,189,247)
投資活動所得現金流量	(2,098,522)	(15,890)
融資活動所得現金流量	2,157,529	3,229,293

15 聯營公司權益

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
應佔資產淨值	166,238	160,378

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

15 聯營公司權益(續)

本集團於聯營公司在綜合財務報表按權益法計算的權益詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	成立及業務地點	所有權權益比例				主要業務
			已發行及繳足股本詳情	本集團的實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
深圳萊蒙滙餘投資合伙企业(有限合伙)	合伙	中國	人民幣 126,666,665元	24%	-	24%	權益投資及提供投資諮詢服務
深圳萊蒙滙利投資合伙企业(有限合伙)	合伙	中國	人民幣 136,666,665元	24%	-	24%	權益投資及提供投資諮詢服務
深圳萊蒙滙富投資合伙企业(有限合伙)	合伙	中國	人民幣 137,333,332元	24%	-	24%	權益投資及提供投資諮詢服務
深圳萊蒙滙盈投資合伙企业(有限合伙)	合伙	中國	人民幣 134,666,665元	24%	-	24%	權益投資及提供投資諮詢服務
深圳萊蒙滙達投資合伙企业(有限合伙)	合伙	中國	人民幣 498,000,000元	1%	-	1%	權益投資及提供投資諮詢服務

所有聯營公司均為非上市公司實體，概無市場報價。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

15 聯營公司權益(續)

個別非主要聯營公司的總體資料：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
個別非主要聯營公司於綜合財務報表的賬面總值	166,238	160,378
本集團應佔該等聯營公司總額		
年度虧損	(5,017)	–
其他全面收益	4,572	–
全面收益總額	(445)	–

16 其他金融資產

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
可供出售投資，非上市	33,469	42,494
減：非即期部分	(33,469)	(32,545)
即期部分	–	9,949

17 存貨

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
物業發展		
持作發展以供出售的租約土地	–	2,496,953
待售發展中物業	14,041,519	7,534,587
待售已完工物業	1,835,352	1,596,615
	15,876,871	11,628,155
其他業務		
低價值消費品及供應品	523	–
	15,877,394	11,628,155

17 存貨(續)

(a) 物業賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
中國		
— 長期租賃	12,798,774	10,084,487
— 中期租賃	3,078,097	1,543,668
	15,876,871	11,628,155
包括：		
— 預期超過一年後完工的物業	9,906,271	7,372,372

(b) 本集團若干待售發展中物業及已完工物業已抵押以取得銀行貸款及合營企業貸款，有關詳情載於附註22及23。

18 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
應收賬款、預付款項及按金 (附註(ii)及(iv))	2,059,288	1,390,396	28,447	2,731
應收附屬公司款項(附註(iii))	—	—	3,835,171	4,170,458
應收一間關聯公司款項(附註(iii))	—	44,450	—	—
應收非控股股東款項(附註(iii))	5	85,322	—	—
	2,059,293	1,520,168	3,863,618	4,173,189

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

18 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 本集團的信貸政策載於附註27(a)。
- (ii) 本集團於二零一三年十二月三十一日的結餘包括收購土地使用權的按金及預付款項1,523,366,000元(二零一二年：944,534,000元)。
- (iii) 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。
- (iv) 本集團所有應收貿易賬款並無出現減值，於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，97%及91%應收貿易賬款並無逾期或已逾期少於一年。

並無逾期亦無減值的應收款項與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。

已逾期但並無減值的應收款項與獨立客戶有關，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。

- (v) 賬齡分析

於結算日，包括在貿易及其他應收款項內的貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
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

- (vi) 本集團若干應收租金已抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註22。

19 受限制及已抵押存款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
受限制存款(附註(i))	50,293	116,121
已抵押存款(附註(ii))	4,527,351	997,607
	4,577,644	1,113,728
減：非流動部分(附註(ii))	(1,407,161)	(124,363)
流動部分	3,170,483	989,365

19 受限制及已抵押存款(續)

附註：

- (i) 根據相關建築合約，本集團若干進行物業開發項目的中國附屬公司須於指定銀行賬戶中存放若干金額的存款，防止可能拖欠償還應付建築成本的款項。該等擔保存款將於償還應付建築成本後解除。
- (ii) 已抵押存款指本集團抵押予銀行以獲授銀行融資的存款。存款3,120,190,000元(二零一二年：873,244,000元)已抵押以取得短期借貸，因此歸類為流動資產。餘下存款1,407,161,000元(二零一二年：124,363,000元)已抵押以取得長期借貸及銀行融資，因此歸類為非流動資產。

本集團若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
銀行貸款	3,754,008	983,708
銀行授予本集團物業買家的按揭貸款	773,343	13,899
	4,527,351	997,607

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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於銀行的現金及手頭現金	5,606,262	4,901,251	482,361	238,327

於二零一三年十二月三十一日，於銀行的現金及手頭現金包括由本集團若干中國附屬公司根據地方政府機構發出的相關文件存放於指定銀行賬戶中的預售物業所得款項總額人民幣61,122,000元(相當於約78,171,000元)(二零一二年：人民幣97,670,000元(相當於約121,465,000元))。該等存款於獲得指定銀行批准時僅可用作為相關物業開發項目購買建築材料及支付建築費。該等存款將於預售相關物業完成後解除。

20 現金及現金等值項目(續)

(b) 除稅前盈利與經營所產生現金的對賬：

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
除稅前盈利		2,482,781	2,603,709
經以下調整：			
利息收入	4	(92,928)	(96,166)
融資成本	6(a)	671,779	670,915
折舊及攤銷	6(c)	58,693	43,579
投資物業的估值收益	13(a)	(1,117,664)	(683,567)
存貨撥備	6(c)	16,085	–
出售固定資產的(收益)/虧損淨額	5	(432)	370
出售可供出售投資所得收益淨額	5	–	(8,632)
視作出售聯營公司的收益淨額	5	–	(5,102)
出售一間附屬公司的收益淨額	5	(186,640)	–
提早償還一筆有抵押其他借款的收益淨額	5	(44,530)	–
衍生金融工具的公允價值變動	5	(45,436)	31,795
股權結算股份支付的開支	6(b)	69,475	68,925
應佔聯營公司盈利減虧損		–	(4,826)
應佔合營企業虧損		5,017	–
收購一間附屬公司所產生議價收購收益	5	(91,242)	–
已撤銷商譽	5	–	18,038
匯兌(收益)/虧損淨額		(1,046)	9,607
營運資金變動：			
存貨增加		(4,333,969)	(1,674,625)
貿易及其他應收款項增加		(482,863)	(971,759)
貿易及其他應付款項增加		3,182,813	501,030
經營所產生現金		89,893	503,291

(c) 收購附屬公司

- (i) 於二零一三年八月十六日，本集團(透過一間全資附屬公司)訂立一份購股協議，自一名獨立第三方購買間接擁有上海莎瑪世紀公園的SSCP Limited全部已發行股本，總代價為2,157,645,000元。交易已於二零一三年九月二十七日完成，SSCP Limited因而成為本集團附屬公司。
- (ii) 於二零一二年七月二十五日，本集團(透過一間全資附屬公司)與獨立第三方訂立協議，按總代價7,735,000元收購深圳華盛萊蒙投資基金管理有限公司(「深圳華盛基金管理」)股權，所持深圳華盛基金管理實際股權由40%增至100%。收購後，本集團取得深圳華盛基金管理及天津萊蒙天貴股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「天津萊蒙天貴」)的控制權，該等公司因而入賬列為本集團附屬公司。

20 現金及現金等值項目(續)

(c) 收購附屬公司(續)

所收購資產及所承擔負債的公允價值如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
投資物業	3,041,054	–
其他固定資產	603	797
存貨	451	–
貿易及其他應收款項	6,419	6,871
應收集團公司款項	–	282,458
可收回稅項	2,632	–
現金及現金等值項目	59,315	35,825
貿易及其他應付款項	(40,563)	(1,065)
應付集團公司款項	–	(10,081)
銀行及其他借貸	–	(232,649)
遞延稅項負債	(821,024)	–
資產淨值	2,248,887	82,156
議價收購收益	(91,242)	–
商譽	–	18,038
減：緊接收購前本集團應佔資產淨值	–	(92,459)
以現金支付代價	2,157,645	7,735

有關收購附屬公司的現金及現金等值項目的現金(流出)/流入淨額分析如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
已付現金代價	(2,157,645)	(7,735)
收購現金	59,315	35,825
	(2,098,330)	28,090

20 現金及現金等值項目(續)

(d) 出售一間附屬公司

於二零一三年五月三日，本集團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)開發有限公司的全部已發行股本及其所結欠的股東貸款，總代價為685,253,000元。

(i) 所出售資產淨值：

	二零一三年 千元
其他固定資產	24,227
存貨	470,028
貿易及其他應收款項	260
現金及現金等值項目	36,888
貿易及其他應付款項	(32,790)
資產淨值	498,613
出售所得收益淨額(附註5)	186,640
	685,253
以下列方式償付	
現金	685,253

(ii) 有關出售一間附屬公司的現金及現金等值項目現金流入淨額分析：

	二零一三年 千元
所收現金代價	685,253
所售現金	(36,888)
	648,365

20 現金及現金等值項目(續)

(e) 與非控股權益的交易

年內，本集團與非控股權益完成以下若干交易：

於二零一三年七月，本集團向本集團合營企業出售其於全資附屬公司惠東縣萊洋天置業有限公司(「惠東萊洋天」)的49%股權，代價為38,620,000元。所出售惠東萊洋天權益的賬面值於出售當天為28,032,000元。該交易的影響概述如下：

	二零一三年 千元
自非控股權益已收代價	38,620
非控股權益增加	(28,032)
於權益確認的已收代價超額	10,588

於二零一三年十二月，本集團向Metro Holdings Limited全資附屬公司Firewave Management Limited出售其於全資附屬公司尚揚國際有限公司(「尚揚」)的30%股權，代價為8,259,000元。所出售尚揚權益的賬面值於出售當日為45,713,000元。該交易的影響概述如下：

	二零一三年 千元
自非控股權益已收代價	8,259
非控股權益增加	(45,713)
於權益確認的已收代價赤字	(37,454)

(f) 重大非現金交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團應就添置發展中物業向承建商支付259,645,000元(二零一二年：637,037,000元)。

財務報表附註

(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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
應付賬款及應計費用(附註(i))	3,188,183	2,863,200	15,592	61,087
租金及其他按金	124,820	81,734	–	–
預收款項	6,183,858	3,223,223	–	–
應付附屬公司款項(附註(ii))	–	–	2,492,859	1,809,659
應付非控股股東款項(附註(iii))	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	2,508,451	1,870,746

附註：

- (i) 本集團所有貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或確認為收益或按應求償還，惟為數461,121,000元(二零一二年：374,632,000元)的金額預期將於一年後結算。
- (ii) 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 除應付一名非控股股東款項299,204,000元(二零一二年：零元)為免息外，所有結餘均為無抵押、按高於中國人民銀行所釐定的一年期人民幣基準借貸利率10厘計息及須於一年內償還。
- (iv) 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 千元	二零一二年 千元
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

22 銀行及其他借貸

於二零一三年十二月三十一日，銀行及其他借貸分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
銀行貸款				
-有抵押	13,920,393	6,771,863	-	-
-無抵押	166,262	335,779	-	-
	14,086,655	7,107,642	-	-
其他借貸				
-有抵押	463,346	1,343,521	-	387,330
-無抵押	510,295	430,806	287,761	186,544
	973,641	1,774,327	287,761	573,874
	15,060,296	8,881,969	287,761	573,874

於二零一三年十二月三十一日，銀行及其他借貸的還款情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一年內到期或應要求並計入流動負債	9,070,702	3,293,358	-	-
一年後到期並計入非流動負債：				
一年後但兩年內	2,162,144	1,700,738	-	387,330
兩年後但五年內	2,976,958	1,643,128	287,761	186,544
五年後	850,492	2,244,745	-	-
	5,989,594	5,588,611	287,761	573,874
	15,060,296	8,881,969	287,761	573,874

22 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎2.39厘至9.85厘(二零一二年：4.07厘至8.61厘)計息，並由以下資產作抵押：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
投資物業	7,880,803	3,015,794
酒店物業	323,237	335,237
其他土地及樓宇	36,492	18,750
待售發展中物業	8,858,578	5,355,179
待售已竣工物業	940,043	-
已抵押存款	3,754,008	983,708
應收租金	7,658	-
總計	21,800,819	9,708,668

- (ii) 於二零一三年十二月三十一日，來自一名獨立第三方的其他有抵押借貸按年利率18.07厘計息，並由本集團旗下一間附屬公司的股本權益作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，來自一間關聯公司的貸款287,761,000元(二零一二年：186,544,000元)已計入無抵押其他借貸。該筆貸款按每年10厘計息，須於二零一六年償還。

於二零一三年十二月三十一日，來自天津萊蒙天貴有限制夥伴的注資222,535,000元(二零一二年：244,262,000元)已計入無抵押其他借貸。基於合夥協議的條款，本集團有合約責任為該等有限制夥伴帶來溢利。由於該等注資已根據附註2(o)所載會計政策予以確認，故有關分派按應計基準於損益中確認為部分融資成本。該等注資的實際利率為每年12.50厘，有關注資預期將於一年內償還。

- (iii) 本集團的其他有抵押借貸須待有關若干財務比率規定的契諾達成後，方可作實。倘本集團違反契諾，已提取的融資額將須按要求償還。本集團定期監察其遵守該等契諾情況。本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註27(b)。於二零一三年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資的契諾。

23 合營企業貸款

於二零一三年十二月三十一日，合營企業貸款為信託貸款。貸款以本集團待售在建物業或本集團旗下一間附屬公司股權作為抵押，按年利率9.0535厘或10.3553厘計息，且須於二零一五年償還。

24 衍生金融工具

截至二零一三年十二月三十一日止年度，從其他借貸產生的衍生金融工具已於償還相關借貸後終止確認。於二零一二年十二月三十一日，衍生金融工具公允價值的估計根據二項點陣模式計量。

25 股權結算以股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權計劃

本公司設有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。於二零一零年十二月三日，根據首次公開發售前購股權計劃合共授出34,371,667份購股權。購股權於上市日期或(視乎情況而定)有關承授人入職日的首個週年日起計三年後完全歸屬，並可於授出日期起計十年期間內行使。每股行使價為2.492元，即本公司股份首次公開發售價格的40%。發行紅股完成後(見附註26(c)(ii))，每股行使價調整至1.780元。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		

25 股權結算以股份為基礎的交易(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：

	二零一三年 購股權數目 千份	二零一二年 購股權數目 千份
於年初尚未行使	27,322	31,863
已於年內行使	(3,069)	(1,454)
已於年內沒收	(3,271)	(3,087)
因發行紅股而調整(附註26(c)(ii))	9,479	-
於年終尚未行使	30,461	27,322
於年終可予行使	17,984	7,987

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無根據首次公開發售前購股權計劃授出任何購股權。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為4.42元(二零一二年：3.38元)。

於二零一三年十二月三十一日尚未行使的購股權加權平均行使價為1.780元(二零一二年：2.492元)，加權平均剩餘合約年期為6.9年(二零一二年：7.9年)。

(b) 首次公開發售前股份獎勵計劃

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，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利益一致。合資格僱員獲得一項要約，可以零代價獲授獎勵股份，惟須受六個月禁售期所限。獎勵股份將於授出日期起計三年後完全歸屬，且無限期有效及生效，惟發生若干事件導致產生觸發性事件則除外。本公司授出的獎勵股份將以股份獎勵信託所持有的股份結算(資本化發行後)。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出獎勵股份。

(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：		
一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%)

25 股權結算以股份為基礎的交易(續)

(b) 首次公開發售前股份獎勵計劃(續)

(ii) 發行在外股份數目如下：

	二零一三年 獎勵股份數目 千股	二零一二年 獎勵股份數目 千股
於年初發行在外	5,384	5,992
已於年內沒收	(328)	(608)
因發行紅股而調整(附註26(c)(ii))	2,067	-
於年終發行在外	7,123	5,384

(c) 首次公開發售後購股權計劃

本公司採納一項首次公開發售後購股權計劃，以確認並且表彰僱員及董事已經或可能對本集團作出的貢獻。

首次公開發售後購股權計劃項下之購股權，可根據購股權計劃條款於本公司董事所選定期間(不超過授出日期後十年)內任何時間行使。

於二零一三年六月二十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃以每份1.00元(二零一二年：1.00元)的代價向本公司僱員授出14,000,000份(二零一二年：15,720,000份)購股權。每份購股權均賦予持有人權利認購本公司一股面值0.10元的普通股。此等購股權將於授出日期起計三年後完全歸屬，並可於二零二三年前行使。行使價為4.14元(二零一二年：3.17元)，即本公司普通股於緊接授出前的加權平均收市價。發行紅股完成後(見附註26(c)(ii))，於二零一二年授出的首次公開發售後購股權的行使價調整至2.264元。

(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
向董事授出的購股權：			
— 於二零一二年 六月二十六日	4,400,000	授出日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
— 於二零一三年 六月二十日	5,700,000		
向高級管理層及僱員授出的購股權：			
— 於二零一二年 六月二十六日	11,320,000	授出日期起計一年(30%)、 兩年(60%)及三年(100%)	十年
— 於二零一三年 六月二十日	8,300,000		
已授出的購股權總數	29,720,000		

25 股權結算以股份為基礎的交易(續)

(c) 首次公開發售後購股權計劃(續)

(ii) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一三年 購股權數目 千份	二零一二年 購股權數目 千份
於年初尚未行使	15,420	–
已於年內授出	14,000	15,720
已於年內沒收	(3,788)	(300)
因發行紅股而調整(附註26(c)(ii))	5,808	–
於年終尚未行使	31,440	15,420
於年終可予行使	5,887	–

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使。

於二零一三年十二月三十一日尚未行使的購股權加權平均行使價為3.20元(二零一二年：3.17元)，加權平均剩餘合約年期為8.9年(二零一二年：9.5年)。

(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公允價值經參考已授出購股權公允價值計量。已授出購股權的公允價值估計根據二項式點陣模式計量。購股權的合約年期用作此模式的一項輸入數據。預期提早行使的購股權會納入二項式點陣模式。

購股權公允價值及假設

	二零一三年	二零一二年
於計量日期的公允價值	1.28元	1.02元
股價	4.14元	3.15元
行使價	4.14元	3.17元
預期波幅(以於二項式點陣模式所採用的 加權平均波幅列示)	49.6%	51.0%
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)	十年	十年
預期股息	6.94厘	6.00厘
無風險利率	2.124厘	1.024厘

預期波幅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價格波幅得出。預期股息根據本公司的預期派息比率得出。

25 股權結算以股份為基礎的交易(續)

(c) 首次公開發售後購股權計劃(續)

(iii) 購股權公允價值及假設(續)

購股權根據服務條件授出。此條件並無計入所接收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。

26 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益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	股份溢價 千元	發行永久 可換股證券 所產生 的儲備 千元	資本儲備 千元	保留盈利 千元	總計 千元
於二零一二年一月一日的 結餘	100,041	1,394,202	–	83,380	159,687	1,737,310
二零一二年權益變動：						
年內盈利及全面收益總額	–	–	–	–	583,496	583,496
根據首次公開發售前 購股權計劃發行新股份 (附註(c)(i))	146	11,682	–	(8,203)	–	3,625
上年度批准的股息 (附註(b))	–	–	–	–	(150,242)	(150,242)
本年度宣派的股息 (附註(b))	–	–	–	–	(150,257)	(150,257)
股權結算以股份為基礎 的交易	–	–	–	68,925	–	68,925
沒收購股權及獎勵股份	–	–	–	(10,927)	208	(10,719)
於二零一二年十二月 三十一日及二零一三年 一月一日的結餘	100,187	1,405,884	–	133,175	442,892	2,082,138

26 股本、儲備及股息(續)

(a) 權益組成部分的變動(續)

	股本 千元	股份溢價 千元	發行永久 可換股 證券 所產生的 儲備 千元	資本儲備 千元	保留盈利 千元	總計 千元
於二零一二年十二月 三十一日及二零一三年 一月一日的結餘	100,187	1,405,884	–	133,175	442,892	2,082,138
二零一三年權益變動：						
年內虧損及全面收益總額	–	–	–	–	(102,789)	(102,789)
根據首次公開發售前購股權 計劃發行新股份(附註(c)(i))	306	21,142	–	(14,875)	–	6,573
根據紅股發行發行新股份 (可選擇接納永久可換股 證券)(附註(c)(ii))	15,037	(40,129)	25,092	–	–	–
上年度批准的股息(附註(b))	–	–	–	–	(150,482)	(150,482)
本年度宣派的股息(附註(b))	–	–	–	–	(154,685)	(154,685)
股權結算以股份為基礎的 交易	–	–	–	69,475	–	69,475
沒收購股權及獎勵股份	–	–	–	(13,879)	719	(13,160)
於二零一三年十二月 三十一日的結餘	115,530	1,386,897	25,092	173,896	35,655	1,737,070

26 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 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 千元	二零一二年 千元
已宣派並支付的中期股息每股普通股及每張永久可換股證券 11仙(二零一二年：15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張永久可換股 證券11仙(二零一二年：15仙)	154,685	150,280
	309,370	300,537

就截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息而言，二零一三年中期財務報告中披露的中期股息與年內宣派及已付的金額出現差額57,000元，有關差額指於暫停辦理股份過戶登記手續之日前518,000份購股權獲行使時發行的新股份應佔股息。

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。

(ii) 上一個財政年度應佔應付本公司權益股東並於年內批准及已付的股息

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
年內批准及已付的上一個財政年度末期股息 每股普通股15仙(二零一二年：15仙)	150,482	150,242

就截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息而言，二零一二年度財務報表中披露的末期股息與於年內宣派及已付的金額之間的差額202,000元，指於暫停辦理股份過戶登記手續之日前1,348,000份購股權獲行使時發行的新股份應佔股息。

26 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本

	本公司			
	二零一三年 股份數目 千股	金額 千元	二零一二年 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	5,000,000	500,000
已發行及繳足的普通股：				
於一月一日	1,001,868	100,187	1,000,414	100,041
根據首次公開發售前購股權計劃發行 新股份(附註(i))	3,069	306	1,454	146
根據紅股發行發行新股份(可選擇接納 永久可換股證券)(附註(ii))	150,366	15,037	—	—
於十二月三十一日	1,155,303	115,530	1,001,868	100,187

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

附註：

- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，首次公開發售前購股權計劃項下3,069,500份(二零一二年：1,454,500份)購股權獲行使，以認購本公司3,069,500股(二零一二年：1,454,500)股普通股，代價為每股2.492元或1.780元(經調整)(二零一二年：2.492元)，其中0.10元(二零一二年：0.10元)已計入股本，餘額則計入股份溢價賬。根據載於附註2(r)(ii)的會計政策，14,875,000元(二零一二年：8,203,000元)已從資本儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 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，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，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在並無選擇永久可換股證券的情況下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元獲悉數用於支付150,365,600股每股面值0.10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價值25,092,080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。該儲備結餘指於期末尚未行使的永久可換股證券總金額。年內，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以及首次公開發售前股份獎勵計劃所授出購股權及獎勵股份的行使價及尚未行使數額(見附註25(a)、(b)及(c))作出調整。

26 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價賬由開曼群島公司法規管，本公司於向權益股東支付分派或股息時可根據其組織章程大綱及細則的條文(如有)動用股份溢價賬。

除非緊隨建議支付分派或股息當日後本公司即可支付於日常業務中到期的債務，否則不可動用股份溢價賬以向權益股東支付分派或股息。

(ii) 資本儲備

資本儲備主要包括本公司僱員所獲授獎勵股份及未行使購股權根據附註2(r)(ii)內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。

(iii) 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(v)所載的會計政策處理。

(iv) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘儲備及法定公益金。

一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至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。

法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司(不包括外資企業)須將其10%的除稅後盈利(根據中國會計法規釐定)撥入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%為止。轉撥至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的虧損(如有)，並可通過按股東現有持股比例向其發行新股或增加股東目前所持股份的面值轉換為股本，惟發行後結餘不得少於註冊資本的25%。

(v) 物業重估儲備

已設立物業重估儲備，乃根據附註2(i)(ii)內就其他土地及樓宇所採用的會計政策處理。

26 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備性質及用途(續)

(vi) 其他儲備

其他儲備主要指：

- (1) 就被視作出售仲邦企業有限公司(「仲邦企業」)的部分權益而言，已收代價與仲邦企業及其附屬公司的賬面淨值之間的差額。該視作出售事項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) 就向非控股股東收購若干附屬公司的額外權益而言，已付代價與該等附屬公司賬面淨值之間的差額。
- (3) 就本集團出售其於若干附屬公司的部分權益而言，已收代價與該等附屬公司賬面淨值之間的差額。
- (4) 視為最終股東供款，即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的投資成本。
- (5) 為籌備本公司股份於聯交所上市而進行重組以精簡集團架構時所產生的金額。
- (6) 償還應付一間關聯公司款項的豁免。於二零一零年十二月，本集團與由本公司一名股東實益擁有的一間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。

(e) 儲備可分派程度

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司權益股東的儲備總額(根據開曼群島公司法及本公司組織章程大綱及細則計算)為1,621,540,000元(二零一二年：1,981,951,000元)。結算日後，董事建議派付每股普通股11仙(二零一二年：15仙)的末期股息達154,685,000元(二零一二年：150,280,000元)(附註26(b))。本次股息於結算日尚未確認為負債。

26 股本、儲備及股息(續)

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營業務的能力，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報以及為其他利益相關方提供利益，並維持最合適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，並因應經濟環境變動對資本架構作出調整。

一如行內慣例，本集團按資產負債比率(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及其他借貸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：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
流動負債：		
銀行及其他借貸	9,070,702	3,293,358
應付非控股股東款項(計息)	215,489	222,607
	9,286,191	3,515,965
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	—
借貸總額	16,499,472	9,104,576
減：受限制及已抵押存款	(4,577,644)	(1,113,728)
現金及現金等值項目	(5,606,262)	(4,901,251)
負債淨額	6,315,566	3,089,597
權益總額	6,275,084	4,579,304
資產負債比率	100.6%	67.5%

27 財務風險管理及金融工具公允價值

本集團於正常業務中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團亦因本身股價變動而承受股價風險。

本集團所承受的有關風險及本集團就管理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

本集團的信貸風險主要源於銀行存款以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。

現金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的風險有限。鑒於彼等具高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

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的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。估計無法收回的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指綜合資產負債表所載的各項財務資產的賬面值。除附註29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的擔保。該等財務擔保於結算日的最高信貸風險於附註29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的批准。本集團的政策為定期監控現時及預期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。

27 財務風險管理及金融工具公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團財務負債於結算日的剩餘合約到期日，乃按合約未貼現現金流量(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呈列：

	二零一三年					
	合約未貼現現金流出					
	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	超過五年 千元	總計 千元	賬面值 千元
銀行及其他借貸	10,038,546	2,521,167	3,254,954	1,231,493	17,046,160	15,060,296
應付賬款及應計費用	2,727,062	194,756	266,365	-	3,188,183	3,188,183
應付非控股股東款項	528,915	-	-	-	528,915	514,693
應付一間關連公司款項	14,708	-	-	-	14,708	14,708
合營企業貸款	119,923	1,277,708	-	-	1,397,631	1,223,687
	13,429,154	3,993,631	3,521,319	1,231,493	22,175,597	20,001,567

	二零一二年					
	合約未貼現現金流出					
	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	超過五年 千元	總計 千元	賬面值 千元
銀行及其他借貸	4,016,846	2,230,784	2,324,929	3,087,572	11,660,131	8,881,969
衍生金融工具	45,436	-	-	-	45,436	45,436
應付賬款及應計費用	2,488,568	11,196	363,436	-	2,863,200	2,863,200
應付一名非控股股東款項	229,953	-	-	-	229,953	222,607
	6,780,803	2,241,980	2,688,365	3,087,572	14,798,720	12,013,212

27 財務風險管理及金融工具公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團的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借貸。

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利率不會出現大幅變動。

有關本集團的銀行及其他借貸利率及還款期於附註22披露。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

於二零一三年十二月三十一日，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，本集團的除稅後盈利及本公司權益股東應佔權益總額將因上述利率整體上升／下降而相應減少／增加約103,873,000元(二零一二年：48,050,000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的利率風險而釐定。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的評估。本集團於二零一二年的分析亦按相同基準進行。

(d) 貨幣風險

本集團幾乎所有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以及其他借貸以港元或美元結算，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則及規例規限。

(e) 股價風險

本集團承受來自本公司本身股價變動而產生的股價風險，惟以本公司本身權益工具處於本集團衍生工具公允價值下者為限。於二零一二年十二月三十一日，本集團因衍生金融工具(於附註24中披露)而承受該風險。

於二零一二年十二月三十一日，在所有其他變數維持不變的情況下，本公司相關股市指數合理可能地上升／下跌5%，預期對本集團及本公司的除稅後盈利及權益總額的影響並不重大。

27 財務風險管理及金融工具公允價值(續)

(f) 公允價值計量

(i) 以公允價值列賬的金融資產及負債

公允價值架構

下表呈列本集團金融工具於結算日按經常性基準計量的公允價值，並按照香港財務報告準則第13號，公允價值計量的定義分為三個公允價值等級。公允價值計量級別乃參照估值技巧所使用的數據的可觀察性及重要性分類如下：

- 第一級估值：僅使用第一級數據計量的公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第二級估值：使用第二級數據計量的公允價值，即不符合第一級的可觀察數據及未有採用不可觀察的重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料的數據
- 第三級估值：使用不可觀察的重要數據計量的公允價值

本集團

	於二零一二年十二月三十一日的 公允價值計量分類為			
	於二零一二年 十二月 三十一日的 公允價值 千元	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公允價值計量				
金融負債：				
衍生金融工具	45,436	-	45,436	-

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度內，根據第一級及第二級分級方法釐定公允價值的金融工具，兩者之間並無轉移，亦未有第三級的轉入或轉出。本集團的政策是只確認在報告期間結算日按分級方法釐定公允價值的金融工具之間發生的轉移。

(ii) 第二級公允價值計量所用估值技巧及輸入數據

衍生金融工具的公允價值乃以二項式點陣模式計量，而公允價值計量所使用的重大可觀察數據預期出現波動。所採納波幅率乃以可資比較公司於與合約期限相若期間的日均歷史波幅(連同本公司自身波幅)計算得出。

(g) 非以公允價值列賬的金融資產及負債公允價值

本集團綜合資產負債表所呈列的其他金融資產及負債所列賬的金額，與其於二零一二年及二零一三年十二月三十一日的公允價值並無重大差異。

28 承擔

(a) 於二零一三年十二月三十一日未履行及未於本集團財務報表內撥備的資本承擔如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
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。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應付的最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
一年內	12,260	13,875
一年後但五年內	12,745	9,968
	25,005	23,843

本集團為經營租賃項下多項樓宇設施的承租人。該等租賃一般初步為期一至五年，並有權選擇於所有條款重新協商之日後重續。並無租賃附有任何或然租金。

29 或然負債

	二零一三年 千元	二零一二年 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	4,189,963	2,824,395

30 重大關聯方交易

(a) 除財務報表內其他部分披露的交易及結餘外，本集團年內已訂立下列重大關聯方交易：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
應付一間聯營公司獎勵費用(附註(ii))	-	30,452

附註：

- (i) 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。
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，應付一間聯營公司獎勵費用乃參考本集團發展的一項物業發展項目中住宅單位每平方米平均售價，以及年內物業發展項目所產生實際可銷售收入的協定百分比釐定。該等交易不屬上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(b) 主要管理人員薪酬，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及高級管理層支付之款項(於附註9披露)載列如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
短期僱員福利	59,529	58,463
退休後福利	393	220
	59,922	58,683

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

與本公司董事及高級行政人員薪酬有關的關聯方交易構成上市規則第14A章界定的關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

與本公司主要管理人員(董事及高級行政人員除外)薪酬有關的關聯方交易並不屬上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(c) 有關附註18(iii)、21(iii)、22(ii)及23分別所載應收非控股股東款項、應付非控股股東款項、應付一間關連公司款項、來自一間關連公司的貸款及合營企業貸款的該等關聯方交易構成上市規則第14A條所界定關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A條項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

31 毋須作出調整的結算日後事項

- (a) 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，以收購城市交通設施發展有限公司(間接持有中國南京一塊土地的90%權益)全部已發行股本及結欠前股東的股東貸款。收購的總代價為人民幣239,040,000元(相當於約303,581,000元)，可予若干調整。該項交易於二零一四年一月二日完成。
- (b) 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，向三河市學者之家投資有限公司(「三河」)注資總金額人民幣228,140,000元(相當於約289,738,000元)，並向三河提供一筆金額為人民幣137,388,000元(相當於約174,482,000元)的股東貸款。完成注資後，本集團擁有三河51%股權，而三河將成為本集團的非全資附屬公司。
- (c) 於結算日後，董事建議派付末期股息。其他詳情於附註26(b)披露。

32 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。

33 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載述如下。

(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作出之估值按公允價值入賬。

於釐定投資物業公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及狀況的類似物業的現行市場租金、適當的貼現率及預期日後市場租金。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。

發展中投資物業乃透過估計該等物業的公允價值而進行估值，猶如該等物業已根據有關發展計劃竣工並扣除完成建設的估計成本、融資成本及合理利潤。

33 會計判斷及估計(續)

(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。於釐定需作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計資產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) 持作物業發展的存貨撇減

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測量報告以及已有的內部資料)作為估值基準。

就持作發展以供出售之租約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、法律及監管框架以及整體市況而對預計售價作出判斷。

(d) 土地增值稅

誠如附註7(a)所述，本集團於中國開發的待售物業須按土地增值幅度按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用的法規，土地增值幅度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。

財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

34 已頒佈但尚未於截至二零一三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

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效且於該等財務報表並無採納之數項修訂及一項新準則，其中包括下列可能與本集團相關的修訂及新準則。

	於下列日期或之後開始之會計期間生效
香港會計準則第32號， <i>抵銷金融資產及金融負債</i> 的修訂本	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	待香港會計師公會公佈

本集團現正評估該等修訂及新準則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及新準則不大可能會對綜合財務報表構成重大影響。

五年 財務摘要

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	5,746,528	6,064,954	5,861,312	2,759,894	3,228,072
直接成本	(3,446,121)	(2,889,555)	(1,982,177)	(1,074,302)	(2,110,780)
毛利	2,300,407	3,175,399	3,879,135	1,685,592	1,117,292
投資物業的估值收益	1,117,664	683,567	360,295	82,005	179,978
其他收入	124,468	131,672	81,998	12,989	14,550
其他收益／(虧損)淨額	405,650	(28,365)	48,640	60,153	(2,582)
銷售及營銷開支	(254,968)	(181,492)	(173,426)	(123,371)	(70,721)
行政開支	(533,644)	(510,983)	(495,018)	(316,138)	(207,288)
經營業務產生的盈利	3,159,577	3,269,798	3,701,624	1,401,230	1,031,229
融資成本	(671,779)	(670,915)	(425,084)	(59,680)	(6,375)
應佔聯營公司盈利減虧損	-	4,826	(5,113)	-	-
應佔合營企業虧損	(5,017)	-	-	-	-
除稅前盈利	2,482,781	2,603,709	3,271,427	1,341,550	1,024,854
所得稅	(1,120,941)	(1,415,745)	(2,249,825)	(857,128)	(501,362)
年度盈利	1,361,840	1,187,964	1,021,602	484,422	523,492
以下人士應佔：					
本公司股東	1,284,458	1,199,841	1,021,900	494,723	376,586
非控股權益	77,382	(11,877)	(298)	(10,301)	146,906
年度盈利	1,361,840	1,187,964	1,021,602	484,422	523,492
每股基本盈利(元)	0.91	0.86	0.77	0.47	0.36
每股攤薄盈利(元)	0.90	0.85	0.77	0.47	0.36

附註：截至二零一二年、二零一一年、二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利因發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響而重列。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
年度盈利	1,361,840	1,187,964	1,021,602	484,422	523,492
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)					
其後可能重新分類至損益的項目：					
其他工地及樓宇之重估盈餘	-	-	49,843	-	-
換算海外附屬公司之財務報表時產生之匯兌差額	165,832	56,473	160,245	106,251	2,191
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	4,572	1,646	1,917	-	-
年度全面收益總額	1,532,244	1,246,083	1,233,607	590,673	525,683
以下人士應佔：					
本公司股東	1,446,596	1,254,082	1,231,394	595,139	376,957
非控股權益	85,648	(7,999)	2,213	(4,466)	148,726
年度全面收益總額	1,532,244	1,246,083	1,233,607	590,673	525,683

綜合資產負債表

	二零一三年		二零一二年		於十二月三十一日 二零一一年		二零一零年		二零零九年	
	千元	千元	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	9,295,306		4,230,817		2,942,217		2,253,221		1,981,606	
— 其他物業、廠房及設備	474,355		450,588		479,542		533,740		517,735	
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益	4,701		28,833		29,117		19,519		5,142	
	9,774,362		4,710,238		3,450,876		2,806,480		2,504,483	
聯營公司權益	—		—		81,977		104,170		65,058	
於合營企業的權益	166,238		160,378		—		—		—	
其他金融資產	33,469		32,545		32,292		30,981		—	
受限制及已抵押存款	1,407,161		124,363		345,508		177,563		—	
遞延稅項資產	620,734		853,492		719,150		295,030		111,538	
	12,001,964		5,881,016		4,629,803		3,414,224		2,681,079	
流動資產										
存貨	15,877,394		11,628,155		9,166,826		5,096,696		3,057,999	
其他金融資產	—		9,949		169,052		94,697		—	
貿易及其他應收款項	2,059,293		1,520,168		526,822		901,230		1,500,229	
可收回稅項	43,929		—		—		—		—	
受限制及已抵押存款	3,170,483		989,365		1,225,057		1,744,788		1,314,860	
現金及現金等值項目	5,606,262		4,901,251		4,660,505		3,291,157		1,282,905	
	26,757,361		19,048,888		15,748,262		11,128,568		7,155,993	
流動負債										
貿易及其他應付款項	10,026,262		6,390,764		5,188,466		5,496,927		3,560,819	
銀行及其他借貸	9,070,702		3,293,358		1,720,066		2,882,969		571,580	
衍生金融工具	—		45,436		—		—		—	
應付稅項	4,872,872		4,512,217		3,879,498		1,764,063		944,981	
	23,969,836		14,241,775		10,788,030		10,143,959		5,077,380	
流動資產淨額	2,787,525		4,807,113		4,960,232		984,609		2,078,613	
總資產減流動負債	14,789,489		10,688,129		9,590,035		4,398,833		4,759,692	
非流動負債										
銀行及其他借貸	5,989,594		5,588,611		5,473,006		3,482,822		3,247,411	
聯營公司貸款	—		—		238,738		—		—	
合營企業貸款	1,223,687		—		—		—		—	
非控股股東貸款	—		—		—		—		—	
衍生金融工具	—		—		13,641		—		—	
遞延稅項負債	1,301,124		520,214		344,185		153,144		113,612	
	8,514,405		6,108,825		6,069,570		3,635,966		3,361,023	
資產淨額	6,275,084		4,579,304		3,520,465		762,867		1,398,669	
股本及儲備										
股本	115,530		100,187		100,041		24		124	
儲備	5,530,466		4,355,198		3,319,885		762,843		897,787	
本公司股東應佔權益總額	5,645,996		4,455,385		3,419,926		762,867		897,911	
非控股權益	629,088		123,919		100,539		—		500,758	
權益總額	6,275,084		4,579,304		3,520,465		762,867		1,398,669	



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: 03688

Concept, design and printing: iOne Financial Press Limited.
設計與製作: 卓智財經印刷有限公司

Website: www.ione.com.hk
網址: www.ione.com.hk