

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



## TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公佈

#### 摘要

- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得合同銷售及認購未簽約銷售額約10,679,500,000港元，高於二零一四年銷售目標10,500,000,000港元約1.7%。本集團錄得物業及車位合同銷售約10,319,500,000港元，其中物業合同銷售佔9,801,100,000港元，合同可銷售建築面積約548,872平方米，而物業合同銷售平均售價為每平方米約17,856.8港元，較二零一三年分別下降約3.2%、增長約29.1%及下降約25.0%。二零一五年，參考其可銷售資源估值約15,400,000,000港元，本集團總合同銷售目標設定為10,500,000,000港元。
- 於二零一四年，本集團購入兩個於深圳及一個於河北省三河市的新項目，估計總可銷售／可租賃建築面積約513,348平方米，總代價及／或估計最高現金賠償金額約為人民幣821,300,000元(相當於約1,038,500,000港元)。此外，本集團於二零一四年首次於中國以外投資，收購兩個於英國曼徹斯特的新項目25%權益。
- 於二零一四年十二月三十一日，本集團於十二個城市擁有合共二十五個處於不同發展階段的項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約5,636,488平方米。撇除一項營運中的服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳龍華新區旭聯舊改項目及深圳南山區珠江均安舊改項目(全部為重建項目)以及Middlewood Locks物業及The Hat Box(均為海外項目)後，本集團其餘估計土地儲備約3,644,998平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,669.3元(相當於每平方米約3,337.9港元)。

- 截至二零一四年十二月三十一日止年度營業額由截至二零一三年十二月三十一日止年度約5,746,500,000港元增加約21.3%至約6,971,000,000港元。
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自其投資物業(主要包括購物商場、社區商業中心、零售店、服務式公寓及停車位)產生經常性租金收入約340,900,000港元(二零一三年：約197,600,000港元)。截至二零一四年十二月三十一日，投資物業組合的可租賃總建築面積約為463,054平方米，公允價值則約為9,298,700,000港元，佔本集團資產總值約21.7%。
- 毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約40.0%增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約41.9%。
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團雖錄得淨利潤較二零一三年減少約26.1%，但本集團核心利潤仍增加約76.7%。
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本盈利約為0.65港元，較二零一三年減少約28.6%。
- 於二零一四年十二月三十一日，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值約為4.3港元(於二零一三年十二月三十一日：約4.0港元)。
- 於二零一四年十二月三十一日，本集團的淨負債比率由於二零一三年十二月三十一日約100.6%減少至約81.6%。
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會擬向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發末期股息每股11港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：每股11港仙)。連同向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發的中期股息每股11港仙，二零一四年向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發的股息合共為每股22港仙。截至二零一四年十二月三十一日止年度的派息比率約為33.6%(截至二零一三年十二月三十一日止年度：約24.1%)。

## 綜合年度業績

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合年度業績如下：

### 綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	2及3	6,971,024	5,746,528
直接成本		<u>(4,050,764)</u>	<u>(3,446,121)</u>
毛利		2,920,260	2,300,407
投資物業的估值收益		416,301	1,117,664
其他收入	4	251,898	124,468
其他收益淨額	5	42,079	405,650
銷售及營銷開支		(309,355)	(254,968)
行政開支		<u>(643,373)</u>	<u>(533,644)</u>
經營業務產生的盈利		2,677,810	3,159,577
融資成本	6(a)	(652,594)	(671,779)
應佔聯營公司盈利減虧損		11,892	–
應佔合營企業虧損		<u>(779)</u>	<u>(5,017)</u>
除稅前盈利	6	2,036,329	2,482,781
所得稅	7	<u>(1,030,472)</u>	<u>(1,120,941)</u>
年度盈利		<u>1,005,857</u>	<u>1,361,840</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		921,603	1,284,458
非控股權益		<u>84,254</u>	<u>77,382</u>
年度盈利		<u>1,005,857</u>	<u>1,361,840</u>
每股盈利(港元)	8		
基本		<u>0.65</u>	<u>0.91</u>
攤薄		<u>0.65</u>	<u>0.90</u>

綜合全面收益表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度盈利	<u>1,005,857</u>	<u>1,361,840</u>
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
日後可能重新分類至損益之項目：		
換算境外附屬公司的財務報表時產生的匯兌差額	(168,486)	165,832
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>(17,044)</u>	<u>4,572</u>
	<u>(185,530)</u>	<u>170,404</u>
年度全面收益總額	<u>820,327</u>	<u>1,532,244</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	760,025	1,446,596
非控股權益	<u>60,302</u>	<u>85,648</u>
年度全面收益總額	<u>820,327</u>	<u>1,532,244</u>

## 綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		9,298,671	9,295,306
— 其他物業、廠房及設備		425,138	474,355
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益		4,330	4,701
		<u>9,728,139</u>	<u>9,774,362</u>
於聯營公司的權益		163,030	—
於合營企業的權益		350,067	166,238
其他金融資產		194,246	33,469
受限制及已抵押存款		194,955	1,407,161
遞延稅項資產		<u>501,953</u>	<u>620,734</u>
		<b>11,132,390</b>	<b>12,001,964</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		20,336,578	15,877,394
其他金融資產		125,047	—
貿易及其他應收款項	10	1,720,448	2,059,293
預付稅項		48,951	43,929
受限制及已抵押存款		3,133,318	3,170,483
現金及現金等值項目		<u>6,374,760</u>	<u>5,606,262</u>
		<u>31,739,102</u>	<u>26,757,361</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	15,106,242	10,026,262
銀行及其他借貸		8,487,467	9,070,702
應付稅項		<u>4,288,902</u>	<u>4,872,872</u>
		<u>27,882,611</u>	<u>23,969,836</u>
流動資產淨值		<u>3,856,491</u>	<u>2,787,525</u>
總資產減流動負債		<b>14,988,881</b>	<b>14,789,489</b>

## 綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日(續)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
銀行及其他借貸		6,653,577	5,989,594
合營企業貸款		-	1,223,687
遞延稅項負債		<u>1,377,701</u>	<u>1,301,124</u>
		<b>8,031,278</b>	<b>8,514,405</b>
<b>資產淨值</b>		<b><u>6,957,603</u></b>	<b><u>6,275,084</u></b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		116,073	115,530
儲備		<u>6,000,462</u>	<u>5,530,466</u>
本公司權益股東應佔 權益總額		<b>6,116,535</b>	5,645,996
非控股權益		<u>841,068</u>	<u>629,088</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>6,957,603</u></b>	<b><u>6,275,084</u></b>

附註：

## 1 一般資料及呈報基準

本公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)於二零零九年八月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司股份(「股份」)於二零一一年三月二十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司主要從事投資控股，而本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、酒店經營以及提供物業管理及相關服務業務。

本公佈所載綜合年度業績並不構成本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟均摘錄自該等財務報表。

該等財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定(根據新香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之過渡性及保留安排之規定(載於該條例附表11第76至87條)，香港公司條例於本財政年度及比較期間繼續為前香港公司條例(第32章))編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈以下香港財務報告準則修訂本及新定義，於本集團及本公司本會計期間首次生效。

- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂，*投資實體*
- 香港會計準則第32號之修訂，*抵銷金融資產及金融負債*
- 香港會計準則第36號之修訂，*非金融資產可收回數額之披露*
- 香港會計準則第39號之修訂，*更新衍生工具及延用對沖會計方法*
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第21號，*徵費*

此等發展對本集團綜合財務報表並無構成重大影響。

本集團於本會計期間並無採用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

## 2 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)劃分的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及表現評估的內部資料的方式，呈列以下四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店舖。
- 物業投資：該分部通過出租商場、會所、服務式公寓及停車位賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲益。本集團現時的投資物業組合全部位於中國。
- 酒店經營：該分部經營酒店，為公眾提供酒店服務。
- 物業管理及相關服務：該分部主要為本集團的自有已開發住宅物業及商場買家及租戶提供物業管理及相關服務。

### (a) 分部業績、資產及負債

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

分部資產包括全部有形資產、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司及合營企業的權益、金融資產投資、預付稅項、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，本集團的盈利會就並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師酬金以及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除取得有關經調整EBITDA的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、分部直接管理的現金結餘及借貸的利息收入及開支、折舊及攤銷、投資物業估值變動及分部用於其營運的新增非流動分部資產的分部資料。

## 2 分部報告(續)

### (a) 分部業績、資產及負債(續)

本年度，就本集團報告分部向本集團最高層行政管理人員所提供用於資源配置及評估分部表現的資料載列如下。

二零一三年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	物業管理及 相關服務 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	5,336,316	197,559	66,538	146,115	5,746,528
分部間收入	—	26,965	—	166,844	193,809
<b>報告分部收入</b>	<b>5,336,316</b>	<b>224,524</b>	<b>66,538</b>	<b>312,959</b>	<b>5,940,337</b>
<b>報告分部盈利/(虧損)</b> <b>(經調整EBITDA)</b>	<b>1,680,689</b>	<b>160,778</b>	<b>(3,171)</b>	<b>(88,274)</b>	<b>1,750,022</b>
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
<b>報告分部資產</b>	<b>27,833,291</b>	<b>9,448,108</b>	<b>323,237</b>	<b>233,576</b>	<b>37,838,212</b>
年內新增非流動 分部資產	46,753	3,783,673	6,325	7,280	3,844,031
<b>報告分部負債</b>	<b>(24,505,402)</b>	<b>(1,490,224)</b>	<b>—</b>	<b>(186,490)</b>	<b>(26,182,116)</b>

## 2 分部報告(續)

### (a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一四年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	物業管理及 相關服務 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	6,422,060	340,851	56,025	152,088	6,971,024
分部間收入	–	29,047	–	277,573	306,620
報告分部收入	<u>6,422,060</u>	<u>369,898</u>	<u>56,025</u>	<u>429,661</u>	<u>7,277,644</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>1,987,503</u>	<u>228,475</u>	<u>1,863</u>	<u>(69,921)</u>	<u>2,147,920</u>
銀行存款利息收入	115,716	2,200	–	1,563	119,479
利息開支	(526,388)	(38,565)	–	(87,641)	(652,594)
年內折舊及攤銷	(18,459)	(810)	(21,935)	(1,707)	(42,911)
投資物業的估值收益	–	416,301	–	–	416,301
報告分部資產	<u>31,322,529</u>	<u>9,613,984</u>	<u>290,984</u>	<u>166,958</u>	<u>41,394,455</u>
年內新增非流動 分部資產	<u>1,055</u>	<u>44,094</u>	<u>13,641</u>	<u>4,242</u>	<u>63,032</u>
報告分部負債	<u>(28,377,850)</u>	<u>(1,570,338)</u>	<u>(14,267)</u>	<u>(91,313)</u>	<u>(30,053,768)</u>

## 2 分部報告(續)

### (b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收入</b>		
報告分部收入	7,277,644	5,940,337
分部間收入抵銷	<u>(306,620)</u>	<u>(193,809)</u>
綜合營業額(附註3)	<u><b>6,971,024</b></u>	<u><b>5,746,528</b></u>
<b>盈利</b>		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	2,147,920	1,750,022
應佔聯營公司盈利減虧損	11,892	-
應佔合營企業虧損	(779)	(5,017)
其他收入及收益淨額	293,977	530,118
折舊及攤銷	(47,658)	(58,693)
融資成本	(652,594)	(671,779)
投資物業的估值收益	416,301	1,117,664
未分配總部及企業開支	<u>(132,730)</u>	<u>(179,534)</u>
綜合除稅前盈利	<u><b>2,036,329</b></u>	<u><b>2,482,781</b></u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	41,394,455	37,838,212
於聯營公司的權益	163,030	-
於合營企業的權益	350,067	166,238
其他金融資產	319,293	33,469
預付稅項	48,951	43,929
遞延稅項資產	501,953	620,734
未分配總部及企業資產	<u>93,743</u>	<u>56,743</u>
綜合總資產	<u><b>42,871,492</b></u>	<u><b>38,759,325</b></u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	(30,053,768)	(26,182,116)
應付稅項	(4,288,902)	(4,872,872)
遞延稅項負債	(1,377,701)	(1,301,124)
未分配總部及企業負債	<u>(193,518)</u>	<u>(128,129)</u>
綜合總負債	<u><b>(35,913,889)</b></u>	<u><b>(32,484,241)</b></u>

### (c) 地區資料

由於本集團經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

### 3 營業額

營業額指年內賺取的物業銷售收入、租金收入、酒店營運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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業銷售	6,422,060	5,336,316
租金收入	340,851	197,559
酒店營運	56,025	66,538
物業管理及相關服務收入	152,088	146,115
	<u>6,971,024</u>	<u>5,746,528</u>

### 4 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	183,840	92,592
其他利息收入	24,317	336
代建管理服務收入	10,594	–
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	9,867	9,355
政府補助金	2,476	15,132
其他	20,804	7,053
	<u>251,898</u>	<u>124,468</u>

### 5 其他收益淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售一間附屬公司的收益淨額	12,710	186,640
收購一間附屬公司的議價收購收益	–	91,242
衍生金融工具的公允價值變動	–	45,436
提早償還一筆有抵押其他借貸的收益淨額	–	44,530
匯兌(虧損)/收益淨額	(31,389)	37,990
銷售其他物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(1,513)	432
出售投資物業的收益淨額	54,204	–
其他	8,067	(620)
	<u>42,079</u>	<u>405,650</u>

## 6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
須全額償還的銀行及其他借貸利息：		
—五年內	<b>1,068,394</b>	898,424
—五年後	<b>111,504</b>	104,665
	<b>1,179,898</b>	1,003,089
合營企業的貸款利息	<b>15,340</b>	89,280
應付一名非控股股東款項的利息	<b>13,584</b>	12,949
其他借貸成本	<b>96,602</b>	58,955
	<b>1,305,424</b>	1,164,273
減：資本化的數額(附註)	<b>(652,830)</b>	(492,494)
	<b>652,594</b>	671,779

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎6.40%至12.00%的年利率(二零一三年：6.15%至10.3553%)資本化。

## (b) 員工成本

薪金、工資及其他利益	<b>226,972</b>	226,831
向定額供款退休計劃供款	<b>24,865</b>	19,074
股權結算股份支付的開支	<b>14,948</b>	69,475
	<b>266,785</b>	315,380

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	48,863	61,444
減：資本化的數額	<u>(1,205)</u>	<u>(2,751)</u>
	47,658	58,693
已出售物業的成本	3,810,337	3,194,810
投資物業的租金收入(附註)	(340,851)	(197,559)
減：直接支出	<u>24,297</u>	<u>12,125</u>
	(316,554)	(185,434)
存貨撥備	70,690	16,085
酒店物業減值虧損	10,906	-
核數師酬金		
—核數服務	6,117	5,762
—其他服務	1,512	5,124
經營租賃支出：		
—土地及樓宇的最低租賃付款	<u>37,605</u>	<u>24,391</u>

附註：包括截至二零一四年十二月三十一日止年度的或然租金收入13,749,000港元(二零一三年：15,943,000港元)。

## 7 所得稅

綜合收益表的所得稅指：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	297,317	370,692
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	471,906	502,456
預扣所得稅款	<u>49,368</u>	<u>55,881</u>
	818,591	929,029
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	<u>211,881</u>	<u>191,912</u>
	<u>1,030,472</u>	<u>1,120,941</u>

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，故截至二零一三年及二零一四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。截至二零一四年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%（二零一三年：25%）。

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

本集團須就二零零八年一月一日之後因本集團中國附屬公司盈利而賺取的分派股息、由香港附屬公司於中國賺取的租金收入及出售一間附屬公司所產生的盈利按適用稅率繳納預扣所得稅款。

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔盈利921,603,000港元（二零一三年：1,284,458,000港元）及年內已發行股份平均加權股數1,407,573,000股（二零一三年：1,405,474,000股）計算如下：

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
平均加權股數		
已發行普通股	1,155,303	1,001,868
已行使購股權及轉換紅利永久次級可換股證券 （「永久可換股證券」）的影響	3,175	1,787
發行紅股（另一選擇為永久可換股證券的影響）	<u>249,095</u>	<u>401,819</u>
平均加權股數	<u>1,407,573</u>	<u>1,405,474</u>

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔盈利921,603,000港元（二零一三年：1,284,458,000港元）及年內已發行股份平均加權股數1,418,222,000股（二零一三年：1,429,174,000股）計算如下：

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
平均加權股數（攤薄）		
平均加權股數	1,407,573	1,405,474
視作根據本公司購股權計劃以零代價 發行股份的影響	<u>10,649</u>	<u>23,700</u>
平均加權股數（攤薄）	<u>1,418,222</u>	<u>1,429,174</u>

## 9 股息

年度盈利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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
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港仙(二零一三年：11港仙)	154,951	154,685
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港仙(二零一三年：11港仙)	154,983	154,685
	<b>309,934</b>	<b>309,370</b>

於結算日後建議派發的末期股息並無於結算日確認為負債。

## 10 貿易及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款、預付款項及按金	1,331,169	2,059,288
應收一間聯營公司款項(附註(i))	14,133	–
應收非控股股東款項(附註(ii))	375,146	5
	<b>1,720,448</b>	<b>2,059,293</b>

附註：

- (i) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。該等結餘並無逾期亦無減值。
- (ii) 除應收一名非控股股東款項5,000港元(二零一三年：5,000港元)為免息外，所有結餘為無抵押，按每年3%計息並於需要時可收回。結餘並未到期或減值。
- (iii) 於結算日，計入貿易及其他應收款項內的應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	66,378	62,172
逾期一個月至三個月	16	485
逾期三個月至六個月	7,519	226
逾期六個月至一年	129	289
逾期超過一年	3,126	6,355
	<b>77,168</b>	<b>69,527</b>

- (iv) 本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險程度。就來自租賃物業的租金收入而言，本集團擁有充裕的租賃按金應付潛在信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。
- (v) 本集團若干應收租金已予抵押作為銀行貸款的擔保。

## 11 貿易及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款及應計費用	4,965,273	3,188,183
租金及其他按金	127,830	124,820
預收款項	9,248,237	6,183,858
應付非控股股東款項(附註(i))	750,522	514,693
應付一間關聯公司款項(附註(ii))	14,380	14,708
	<u>15,106,242</u>	<u>10,026,262</u>

附註：

- (i) 除應付一名非控股股東款項510,340,000港元(二零一三年：299,204,000港元)為免息外，所有結餘為無抵押，按中國人民銀行釐定1年期人民幣貸款基準利率20%以上(二零一三年：10%)計息並於一年內或需要時應付。
- (ii) 該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 於結算日，計入貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月內到期或按要求償還	1,891,230	726,454
一個月後但三個月內到期	5,806	58,894
三個月後但六個月內到期	370,738	797,439
六個月後但一年內到期	96,453	275,850
一年後到期	149,336	461,121
	<u>2,513,563</u>	<u>2,319,758</u>

## 12 資本承擔

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約	4,656,726	3,683,846
已授權但未訂約	3,304,346	2,538,894
	<u>7,961,072</u>	<u>6,222,740</u>

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

## 管理層討論及分析

### 二零一四年業務回顧

#### (1) 合同銷售

本集團於二零一四年錄得物業合同銷售及車位合同銷售約10,319,500,000港元(其中約9,801,100,000港元來自物業合同銷售)，較二零一三年上升約2.0%。合同可銷售建築面積(「建築面積」)約548,872平方米，較二零一三年增加約29.1%。合同可銷售建築面積增加，乃由於本集團於二零一四年加緊促銷，並且具備額外可銷售資源。於二零一四年，本集團物業合同銷售平均售價(「平均售價」)為每平方米約17,856.8港元(二零一三年：每平方米約23,810.5港元)，較二零一三年下降約25.0%。整體平均售價下降乃主要由於大量物業合同銷售來自深圳以外地區多個項目的住宅單位合同銷售(二零一四年：約87.3%；二零一三年：約58.1%)，而該等合同銷售的整體平均售價較低。此外，本集團於二零一四年首次推出車位銷售，其合同銷售金額約518,400,000港元，合共出售3,072個車位的車位銷售。於二零一五年，參考可銷售資源估值約為15,400,000,000港元，本集團設定總合同銷售目標為10,500,000,000港元。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的合同銷售總額明細載列如下：

城市	項目及項目類別	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	水榭春天—深圳	3,986	0.7	127.4	1.3	31,961.9
	—住宅	3,047	0.6	254.6	2.6	83,557.6
	—零售					
小計		7,033	1.3	382.0	3.9	54,315.4
南京	水榭春天—南京	28,206	5.1	899.7	9.2	31,897.5
	—住宅	5,689	1.1	284.7	2.9	50,043.9
	—零售					
小計		33,895	6.2	1,184.4	12.1	34,943.2
南京	南京水榭陽光	46,555	8.5	911.0	9.3	19,568.3
	—住宅					
南昌	南昌萊蒙都會	240,838	43.8	3,811.3	38.9	15,825.2
	—住宅	11,315	2.1	386.4	3.9	34,149.4
	—零售					
小計		252,153	45.9	4,197.7	42.8	16,647.4

城市	項目及項目類別	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	%	
杭州	水榭春天—杭州 —住宅	70,303	12.8	1,862.5	19.0	26,492.5
杭州	杭州水榭山 —住宅	7,840	1.4	147.3	1.5	18,788.3
惠州	惠州萊蒙水榭灣 —住宅	24,504	4.5	258.8	2.6	10,561.5
常州	常州萊蒙都會 —住宅 —零售	8,829	1.6	90.4	0.9	10,239.0
		7,196	1.3	76.5	0.8	10,630.9
小計		16,025	2.9	166.9	1.7	10,415.0
常州	常州萊蒙城 —住宅 —零售	72,939	13.3	515.4	5.3	7,066.2
		10,761	1.9	116.0	1.2	10,779.7
小計		83,700	15.2	631.4	6.5	7,543.6
天津	天津萊蒙城 —住宅 —零售	6,392	1.2	54.2	0.6	8,479.3
		472	0.1	4.9	0.0	10,381.4
小計		6,864	1.3	59.1	0.6	8,610.1
總計		548,872	100.0	9,801.1	100.0	17,856.8

  

城市	項目	車位合同 銷售數目		合同銷售		合同 平均售價 港元／個
		個	%	百萬港元	%	
深圳	水榭春天—深圳	107	3.5	20.4	3.9	190,654.2
南京	水榭春天—南京	719	23.4	137.1	26.5	190,681.5
南昌	南昌萊蒙都會	1,350	43.9	254.7	49.1	188,666.7
杭州	水榭春天—杭州	255	8.3	57.2	11.0	224,313.7
常州	常州萊蒙都會	163	5.3	21.2	4.1	130,061.3
常州	常州萊蒙城	478	15.6	27.8	5.4	58,159.0
		3,072	100.0	518.4	100.0	168,750.0

(2) 於二零一四年竣工、交付及入賬的項目

截至二零一四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B、部分水榭春天—南京、南昌萊蒙都會(南地塊)、常州萊蒙城八期(5-B)、杭州水榭山二期、惠州萊蒙水榭灣一期及天津萊蒙城(四號地)一期，可銷售及可租賃建築面積約為509,119平方米。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團於深圳、南京、南昌、杭州、常州、成都及天津的物業發展業務錄得營業額(扣除銷售返還及車位銷售後)，約為6,360,200,000港元，同時約321,029平方米的可銷售建築面積已入賬，較截至二零一三年十二月三十一日止年度分別增長及下降約19.2%及4.3%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，銷售物業的已入賬平均售價為每平方米約19,811.9港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的每平方米約15,902.8港元增長約24.6%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團首次交付及確認車位銷售，共售出702個車位，已確認總銷售額及平均售價分別約為61,900,000港元及每車位88,176.6港元。

本集團於二零一四年確認的竣工項目以及物業及車位銷售詳情列示如下：

城市	項目及項目類別	已竣工物業	已入賬	已確認	已確認
		可銷售/ 可租賃建築 面積	可銷售 建築面積	物業銷售	平均售價
		平方米	平方米	百萬港元	港元/ 平方米
深圳	水榭春天—深圳 —住宅	56,833	61,754	1,801.3	29,169.0
南京	水榭春天—南京 —住宅	93,473	78,203	2,429.3	31,064.0
	—零售	2,602	—	—	N/A <sup>(3)</sup>
小計		96,075	78,203	2,429.3	31,064.0
南昌	南昌萊蒙都會 —住宅	31,923	31,567	592.0	18,753.8
	—零售	5,735	5,604	277.1	49,446.8
小計		37,658	37,171	869.1	23,381.1

城市	項目及項目類別	已竣工物業 可銷售/ 可租賃建築 面積	已入賬 可銷售 建築面積	已確認 物業銷售	已確認 平均售價
		平方米	平方米	百萬港元	港元/ 平方米
杭州	杭州水榭山 —住宅	22,860	2,723	59.5	21,850.9
惠州	惠州萊蒙水榭灣(附註1) —住宅	132,765	—	—	N/A <sup>(3)</sup>
常州	常州萊蒙都會 —住宅	—	11,230	130.9	11,656.3
	—零售	—	1,320	66.8	50,606.1
小計		—	12,550	197.7	15,753.0
常州	常州萊蒙城 —住宅	126,033	115,320	881.9	7,647.4
	—零售	7,546	5,600	62.8	11,214.3
小計		133,579	120,920	944.7	7,812.6
成都	成都萊蒙都會 —辦公室	—	60	0.8	13,333.3
天津	天津萊蒙城 —住宅	27,362	8,963	75.4	8,412.4
	—零售	1,987	290	2.7	9,310.3
小計		29,349	9,253	78.1	8,440.5
減：銷售返還(附註2)					
杭州	杭州水榭山 —住宅		(602)	(13.0)	21,594.7
常州	常州萊蒙都會 —住宅		(53)	(0.8)	15,094.3
常州	常州萊蒙城 —住宅		(950)	(6.5)	6,842.1
小計			(1,605)	(20.3)	12,648.0
總計		509,119	321,029	6,360.2	19,811.9

城市	項目	已入賬車位數目 個	已確認車位銷售 百萬港元	已確認 平均售價 港元/個
深圳	水榭春天—深圳	107	19.6	183,177.6
常州	常州萊蒙都會	117	16.1	137,606.8
常州	常州萊蒙城	478	26.2	54,811.7
<b>總計</b>		<b>702</b>	<b>61.9</b>	<b>88,176.6</b>

附註1：惠州萊蒙水榭灣一期已於二零一四年十二月建成，惟於二零一四年十二月三十一日仍未交付予買家。自二零一五年一月二十二日(交付開始日)起至二零一五年三月二十日，已入賬並交付的可銷售建築面積約為45,101平方米。

附註2：該筆款項約20,300,000港元分別來自杭州水榭山三套住宅單位、常州萊蒙都會一套住宅單位及常州萊蒙城六套住宅單位的銷售返還。

附註3：N/A指不適用。

### (3) 投資物業

除銷售自身開發的物業外，本集團亦已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)。於二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業總公允價值約為9,298,700,000港元，佔本集團資產總值約21.7%。本集團持作出租予第三方的投資物業組合可租賃總建築面積約為463,054平方米，其中已經投入營運的投資物業可租賃建築面積約為262,711平方米，公允價值則約為7,864,400,000港元。於二零一四年十二月三十一日已竣工但尚待營運的物業，即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—深圳六期B—萊蒙領尚的零售資產，其可租賃建築面積分別約為21,450平方米及2,893平方米，其公允價值則分別約為188,800,000港元及157,600,000港元。投資物業包括南昌萊蒙都會的購物商場、零售商店及服務式公寓(於二零一四年十二月三十一日仍在建造階段)可租賃建築面積約為176,000平方米，公允價值約為1,087,900,000港元。截至二零一四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337,700,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：約837,900,000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，有助本集團提升項目價值。本集團與該等知名主力租戶(包括多個知名品牌、連鎖影院運營商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級運營商)簽訂較長期及更為優惠的租約合同。於二零一四年十二月三十一日，本集團的知名主力租戶(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本集團運營中的投資物業的可租賃總面積約45.4%(於二零一三年十二月三十一日：約48.6%)。

截至二零一四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，本集團產生穩定的經常性租金收入約340,900,000港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約197,600,000港元增加約72.5%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團運營中的投資物業的月均租金收入約為每平方米115.0港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：約為每平方米101.4港元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，月均租金收入上升，部分原因為本集團現有運營中的投資物業租金已予上調，加上本集團於二零一三年九月二十八日收購上海莎瑪世紀公園所產生月均租金收入約達每平方米201.5港元。本集團所有運營中的投資物業於二零一四年十二月三十一日的出租率約達94.0%(於二零一三年十二月三十一日：約93.5%)。

此外，本集團於尚未開業的預租投資物業方面的業績理想。截至二零一四年十二月三十一日，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全部已落實租賃。本集團目前預期將於二零一五年上半年為水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚招租。

至於本集團截至二零一四年十二月三十一日仍在建造的投資物業(即南昌萊蒙都會)預期將於二零一八年竣工及開業。

本集團於二零一四年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的租金收入詳情載列如下：

投資物業	於	於	截至	截至	
	二零一四年 十二月 三十一日的 可租賃建築 面積 (附註7) 平方米	二零一四年 十二月 三十一日的 公允價值 百萬港元	二零一四年 十二月 三十一日止 年度的 租金收入 百萬港元	二零一四年 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 二零一四年 十二月 三十一日的 出租率 %
<b>運營中投資物業</b>					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	77,581	1,511.8	75.2	81.0	99.7
東莞萊蒙商業中心(購物商場及停車位)	20,172	534.0	25.3	104.5	100.0
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	401.4	31.2	105.4	100.0
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	246.3	18.1	302.2	100.0
水榭春天-深圳一期-萊蒙領尚(零售資產) (附註1)	3,356	190.1	10.6	352.8	74.6
水榭春天-深圳三期-萊蒙領尚 (零售資產及停車位)	22,393	669.0	21.6	80.9	99.4
水榭春天-深圳五期-萊蒙領尚(零售資產) (附註2)	3,521	200.1	7.3	227.3	76.0
水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚(零售資產) (附註2)	1,529	115.2	3.0	193.7	84.4
常州萊蒙城十一期(零售資產)(附註3)	16,858	133.8	1.7	18.2	46.2
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	819.1	38.2	83.1	100.0
上海莎瑪世紀公園(服務式公寓及停車位)	49,357	3,043.6	108.7	201.5	91.1
小計	<u>262,711</u>	<u>7,864.4</u>	<u>340.9</u>	115.0	94.0
<b>已竣工但未營運的投資物業</b>					
常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚(零售資產) (附註4)	21,450	188.8	-		
水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚(零售資產) (附註5)	<u>2,893</u>	<u>157.6</u>	<u>-</u>		
小計	<u>24,343</u>	<u>346.4</u>	<u>-</u>		

投資物業	於	於	截至	截至	於
	二零一四年 十二月 三十一日 的可租賃建築 面積 (附註7) 平方米	二零一四年 十二月 三十一日 的 公允價值 百萬港元	二零一四年 十二月 三十一日 止 年度的 租金收入 百萬港元	二零一四年 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	二零一四年 十二月 三十一日 的 出租率 %
<b>發展中的投資物業</b>					
南昌萊蒙都會(購物商場、零售商店及 服務式公寓)(附註6)	176,000	1,087.9	-		
小計	176,000	1,087.9	-		
總計	463,054	9,298.7	340.9		

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：水榭春天-深圳五期及六期A-萊蒙領尚已於二零一四年開業。水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚可租賃建築面積約為2,270平方米，已於二零一四年售出及交付。

附註3：零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期的文體中心。

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

附註5：水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚的零售資產經已竣工，惟截至二零一四年十二月三十一日尚未投入營運，本集團擬於二零一五年上半年將其出租。

附註6：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。該投資物業預期將於二零一八年竣工及開業。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7：截至二零一四年十二月三十一日，可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一四年十二月三十一日的土地儲備

中國



英國



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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團於12個城市合共擁有25個處於不同發展階段的項目，包括估計淨可銷售／可租賃建築面積約602,637平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約896,981平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約2,502,754平方米的持作供未來發展項目及估計淨可銷售／可租賃建築面積約1,634,116平方米的已訂約將予購買的項目，所有項目的估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為5,636,488平方米。

於二零一四年，本集團購得兩個於深圳及一個於河北省三河市的新項目，估計總可銷售／可租賃建築面積約為513,348平方米，總代價或估計最高現金補償金額約為人民幣821,300,000元(相當於約1,038,500,000港元)。此外，本集團於二零一四年首次於中國以外投資，收購兩個於英國曼徹斯特的新項目25%權益。

於二零一四年十二月三十一日，本集團於12個城市合共擁有25個處於不同發展階段的項目，總估計淨可銷售／可租賃建築面積約5,636,488平方米。撇除一項營運中的服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目及深圳龍華新區旭聯舊改項目及深圳南山區珠江均安舊改項目(均為重建項目)及Middlewood Locks物業及The Hat Box(均為海外項目)，本集團其餘估計土地儲備約3,644,998平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,669.3元(相當於每平方米約3,337.9港元)。

項目 編號	城市	項目	物業類型	估計淨 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
<b>竣工項目</b>					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	4,976	100
2	深圳	水榭春天-深圳	住宅/商業	35,488	100
3	深圳	深圳水榭花都	商業	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會	住宅/商業	88,734	100
5	常州	常州萊蒙城	住宅/商業	119,425	100
6	東莞	東莞萊蒙商業中心	商業	20,172	100
7	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,264	100
8	杭州	杭州水榭山	住宅	43,724	100
9	成都	成都萊蒙都會	商業	38,285	100
10	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公寓	49,357	70
11	天津	天津萊蒙城	住宅/商業	20,096	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅/商業	132,765	51
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	487	70
14	南京	水榭春天-南京	住宅/商業	17,872	100
<b>小計</b>				<b><u>602,637</u></b>	

項目 編號	城市	項目	物業類型	估計淨 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
<b>在建項目</b>					
5	常州	常州萊蒙城	住宅	48,976	100
11	天津	天津萊蒙城	商業	7,547	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅	56,541	51
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	405,031	70
14	南京	水榭春天-南京	住宅/商業	51,653	100
15	南京	南京水榭陽光	住宅/商業	160,501	100
16	南京	南京萊蒙都會	住宅/商業	42,895	100
17	杭州	水榭春天-杭州	住宅/ 商業/ 辦公室	112,169	100
18	曼徹斯特	The Hat Box	住宅	11,668	25
<b>小計</b>				<b><u>896,981</u></b>	
<b>持作供未來發展的項目</b>					
5	常州	常州萊蒙城	住宅/商業	99,933	100
8	杭州	杭州水榭山	住宅	278,903	100
11	天津	天津萊蒙城	商業	826,757	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅	318,102	51
13	南昌	南昌萊蒙都會	商業/ 辦公室	345,959	70
19	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
20	深圳	深圳布吉市場項目	商業	46,349	55
21	三河	北京萊蒙順澤·水榭花城	住宅/商業	321,751	51
22	曼徹斯特	Middlewood Locks 物業	住宅/商業	250,000	25
<b>小計</b>				<b><u>2,502,754</u></b>	

項目 編號	城市	項目	物業類型	估計淨 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
已訂約將予購買的項目					
20	深圳	深圳布吉市場項目	商業	202,828	55
23	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/ 商業/ 辦公室	1,239,691	100
24	深圳	深圳龍華新區旭聯舊改項目	工業/商業	104,507	100
25	深圳	深圳南山區珠江均安舊改項目	工業	87,090	40
小計				<u>1,634,116</u>	
總計				<u>5,636,488</u>	

於主要城市的土地儲備詳細資料載列如下：

區域	估計淨可 銷售/可租賃 建築面積 平方米	平均 土地成本 <sup>(1)</sup> 港元/平方米
深圳周邊區域 (包括東莞及惠州)	2,268,501	1,244.2
南京	272,921	10,761.5
南昌	751,477	3,044.3
上海	49,357	N/A <sup>(2)</sup>
三河	321,751	2,785.5
杭州	461,060	9,203.3
常州	357,068	728.1
成都	38,285	1,783.8
天津	854,400	869.0
曼徹斯特	261,668	N/A <sup>(2)</sup>
總計	<u>5,636,488</u>	3,337.9

附註1：平均土地成本不包括上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳龍華新區旭聯舊改項目、深圳南山區珠江均安舊改項目、Middlewood Locks物業及The Hat Box。

附註2：N/A指不適用。

自二零一四年一月一日起至本公告日期止所收購新項目或所收購的額外權益及同意出售現有項目的權益詳情載列如下：

自二零一四年一月一日起至本公告日期止所收購新項目或所收購現有項目的額外權益

所收購新項目或所收購現有項目的額外權益：

國家，城市	項目	總代價及／或 總估計最高 現金補償金額	估計可銷售／ 可租賃建築 面積	估計停車位 數目	本集團 應佔權益 %
中國三河	北京萊蒙順澤·水榭花城 <sup>(1)</sup>	人民幣 365,527,755元	321,751 平方米	N/A <sup>(7)</sup>	51
中國南京	南京萊蒙都會 <sup>(2)</sup>	人民幣 26,660,000元	44,256 平方米	300	100
英國(「英國」) 曼徹斯特	Middlewood Locks物業／ The Hat Box <sup>(3)</sup>	10,000,000 英鎊	250,000 平方米／ 11,668 平方米	TBC <sup>(6)</sup> ／135	25
中國深圳	深圳南山區洙江均安 舊改項目 <sup>(4)</sup>	人民幣 280,000,000元	87,090 平方米	TBC <sup>(6)</sup>	40
中國深圳	深圳龍華新區旭聯 舊改項目 <sup>(5)</sup>	人民幣 175,788,488元	104,507 平方米	TBC <sup>(6)</sup>	100

附註：

- (1) 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。根據注資協議，本集團同意向擁有北京萊蒙順澤·水榭花城(前稱「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289,737,800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137,387,755元(相當於約174,482,449港元)的股東貸款。自該項交易完成日期二零一四年三月二十七日起，本集團擁有北京萊蒙順澤·水榭花城51%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。
- (2) 於二零一四年五月六日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，本集團同意按代價人民幣26,600,000元(相當於約33,446,000港元)收購華潤交通設施投資(南京)有限公司(「華潤(南京)」)10%股本權益，該公司擁有南京萊蒙都會(前稱「南京北廣場項目」)。該項交易於二零一四年六月六日完成。因此，計及本集團於二零一四年一月二日所收購華潤(南京)的90%股權，南京萊蒙都會為本集團全資擁有。有關收購華潤(南京)90%股權的詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十二月三十一日的公告。

- (3) 於二零一四年七月二日，本集團與一名獨立第三方訂立購股協議。根據購股協議，本集團有條件同意購買於此項交易完成日期(即二零一四年八月一日)間接擁有位於英國曼徹斯特Middlewood Locks物業及The Hat Box(前稱「Milliners Wharf物業」)的Fairbriar Real Estate Limited(前稱「Scarborough Real Estate Limited」)已發行股本的25%，代價為5,700,000英鎊(相當於約75,753,000港元)，並提供不多於4,300,000英鎊(相當於約57,147,000港元)的股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月二日的公告。
- (4) 於二零一四年十月二十一日，本集團與獨立第三方訂立合作框架協議。根據合作框架協議，本集團同意(其中包括)購買40%權益，注資並增加持有深圳南山區珠江均安舊改項目的深圳市燕翰實業有限公司之資本，總額為人民幣60,000,000元(相當於約75,600,000港元)，並提供人民幣220,000,000元(相當於約277,200,000港元)的股東貸款。自二零一四年十月二十三日(該交易完成日期)，本集團已持有深圳南山區珠江均安舊改項目40%權益。詳情請參閱本公司日期為二零一四年十月二十一日的公告。
- (5) 於二零一四年十一月十一日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，本集團同意按總代價約人民幣121,598,404元(相當於約153,213,990港元)收購深圳市磐業科技開發有限公司(「深圳磐業」)全部權益，該公司擁有深圳龍華新區旭聯舊改項目(為一項重建項目)。深圳磐業就深圳龍華新區旭聯舊改項目最高應付未支付現金補償金額為人民幣54,190,084元(相當於約68,279,506港元)。該項交易於二零一四年十一月十九日完成。詳情請參閱本公司日期為二零一四年十一月十一日的公告。
- (6) TBC指待定。
- (7) N/A指不適用。

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，並收購會或將會與交通及基礎設施發展緊密連繫的土地儲備。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(尤其是中國深圳、上海、南京、南昌及北京燕郊)收購新土地或項目。

#### 同意出售現有項目之權益：

於是二零一四年九月十五日，本集團與獨立第三方訂立合作協議。根據合作協議，本集團同意就重建深圳萊蒙都會(目前全部由本集團擁有)成立分別由本集團擁有60%及北京陽光順澤投資有限公司擁有40%的項目公司。待中國政府批准後，本集團將按資產轉讓代價人民幣1,007,754,100元(相當於約1,269,770,116港元)轉讓深圳萊蒙都會的重建權予項目公司。該交易完成後，項目公司將成為深圳萊蒙都會的重建商。詳情請參閱本公司日期為二零一四年九月十五日的公告。

(5) 預期於二零一五年開始施工及竣工的項目

於二零一五年，本集團計劃開始興建六個項目，估計可銷售／可租賃建築面積約為598,049平方米。

預期於二零一五年開始施工的項目詳情載列如下：

城市	項目	估計 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
深圳	深圳南山區珠江均安舊改項目	87,090
深圳	深圳龍華新區旭聯舊改項目	104,507
三河	北京萊蒙順澤·水榭花城一部分	90,920
常州	常州萊蒙城十期(5-A)	38,999
天津	天津萊蒙城(四號地)三期A	26,533
曼徹斯特	Middlewood Locks 物業	250,000
總計		<u>598,049</u>

於二零一五年，本集團亦擬完成興建五個項目，估計可銷售／可租賃總建築面積約為590,866平方米。

預期於二零一五年竣工的項目詳情載列如下：

城市	項目	估計 可銷售／ 可租賃 總建築面積 平方米
南京	水榭春天—南京	51,653
南京	南京水榭陽光一部分	91,857
南昌	南昌萊蒙都會(南地塊)	110,462
南昌	南昌萊蒙都會(北地塊)	175,749
杭州	水榭春天—杭州	112,169
常州	常州萊蒙城八期(5-B)	48,976
總計		<u>590,866</u>

## 業務回顧

二零一四年是一個對中國房地產開發商既艱辛又富有挑戰性及競爭性的一年，從上市房企於本年初陸續公布其二零一四年全年合同銷售金額不達標的數量來看，可見一斑。根據中國國家統計局資料顯示，二零一四年中國的商品房銷售面積約為12.10億平方米而銷售額約為人民幣7.63萬億元(相當於約9.60萬億港元)，分別按年同比下跌約7.6%和約6.3%，中國房地產市場正式宣告進入白銀時代，告別高增長、高毛利階段。我們留意到，特別是二零一四年首三個季度，在銀行信貸緊縮以及若干城市出現供求失衡的作用下，導致了整體住房量價均有所回落，由此引發之相關經濟放緩，促使中央政府于第四季度始對非一綫城市的省、市級市府作出放鬆或取消住房限購等「救市」政策。中國國家統計局資料亦同時顯示，二零一四年全國房地產開發企業土地購置面積同比下降約14.0%，但於二零一四年末，商品房待售面積約6.22億平方米，比二零一三年末增加約1.29億平方米。故此，2015年各房地產開發商將就減庫存作為當下之首要目標。

二零一四年，本集團於7個國內城市共10個項目進行了推盤，憑著銷售團隊的經驗和努力，在市況不佳的一年仍錄得物業及車位合同銷售額及認購未簽約銷售額共約10,679,500,000港元(其中來自於認購未簽約銷售額為約360,000,000港元)，超額完成10,500,000,000港元的二零一四年全年銷售目標。儘管面臨著激烈的市場競爭，集團在二零一四年各新推盤項目的表現仍十分亮麗，特別是本集團之南昌萊蒙都會綜合體項目於二零一四年全年錄得合同銷售約4,197,700,000港元，成為二零一四年度南昌市合同銷售額排名第一和位列華中區域六強，並榮獲二零一四年中國最具影響力風尚項目獎，成績驕人。而杭州水榭春天項目二零一四年合同銷售額也位列於大杭州區最暢銷住宅排行榜頭10名。另一項目南京水榭陽光亦首次透過全新智慧「恆氧恆淨系統」以「鮮氧住宅」概念獲評中國環保節能典範樓盤。

二零一四年，本集團從投資性物業取得之租金收入對比二零一三年有大幅增長，由二零一三年約197,600,000港元跳升至二零一四年約340,900,000港元，增幅高達約72.5%，這主要是源於我們的已營運投資性物業組合整體租金坪效的提升及於二零一三年下半年收購之上海莎瑪世紀公園讓集團總可租賃面積增加所致。同時，本集團的投資性物業整體出租率亦相當高，於二零一四年十二月三十一日，整體出租率為約94.0%（於二零一三年十二月三十一日：約93.5%）。截止二零一四年十二月三十一日，集團正在營運中之投資物業組合的總可租賃面積與二零一三年十二月三十一日的約257,900平方米相比，增至為約262,711平方米。加上已經竣工但未正式開始營運或於未來三年內施工的項目，未來本集團投資物業組合的總可租賃面積將達到約463,054平方米，其公允價值於二零一四年年末約為9,298,700,000港元，佔本集團資產總值約21.7%。

二零一四年，本集團繼續以謹慎和務實的方針尋求土地以及收購新項目。於二零一四年一月，集團以總代價人民幣約365,500,000元（約464,200,000港元）收購了河北省三河市燕郊之住宅項目（鄰近北京順義區）51%的權益，該項目之總可銷售面積為約321,751平方米，項目共分三期，預計於二零一五年下半年進行項目第一期銷售。此外，本集團於二零一四年七月份更首次成功開拓國外房地產市場，通過與英國思嘉伯集團和新加坡上市企業美羅控股有限公司共同開發英國曼徹斯特市的兩個項目，項目分別名為Middlewood Locks物業及The Hat Box。Middlewood Locks物業是一個約250,000平方米的綜合社區，將會是曼徹斯特市最大的綜合社區之一，預計於二零一五年下半年開始施工。The Hat Box則是一個規模較小的住宅項目，項目共有144個住宅單位、135個車位及約371.6平方米商業配套，並於二零一四年年末就少部份單位及車位進行內部軟銷，反應相當良好，並預計於二零一五年中旬正式進行對外推售。集團對以上兩個曼徹斯特市項目各持有25%權益，總投資額不多於10,000,000英鎊（即約132,900,000港元）。更值得一提的是，雖然深圳為現時土地供應量稀少的一個城市，本集團於二零一四年第四季度仍成功取得兩個得來不易的「工改工」項目（即需要進行拆遷工業用途舊建築物及進行重建新建築物，對工業區實施升級改造的項目），一個地塊位於深圳市南山區，估計可銷售建築面積約為87,090平方米，本集團佔該項目權益為40%，旨在以較少的投資份額及通過收取包括提供代建管理費、股東擔保費、股東貸款利息、股東投資回報等多收益渠道實現一項回報可觀的投資。另一地塊位於深圳市龍華新區，估計可銷售建築面積約為104,507平方米，項目由本集團全資擁有。項目將會於二零一五年下半年開工，並預計於二零一七年上半年竣工。

二零一四年，集團新開工建設四個項目，其可銷售／租賃建築面積約為385,000平方米，與二零一三年相比下降44%。截至二零一四年十二月三十一日，集團竣工項目七個，其可銷售／租賃面積約509,119平方米，與二零一三年相比上升65.0%。截至二零一四年十二月三十一日，集團在建及持作供未來發展的項目共14個，其可銷售／租賃建築面積約3,399,735平方米。

總結二零一四年，本集團除在房地產銷售、租金收入以及核心利潤方面都錄得了相當不俗成績外，通過不斷的發展及經驗累積，本集團還投入更多功夫提升管理執行能力、產品創新設計、全方位之成本控制和銷售策略與模式上，再配合互聯網新思維的資訊科技系統，進而為本集團之產品創造更高價值和持續增強客戶滿意度。二零一四年，本集團在戰略合作上更有新突破，例如，本集團除了與思嘉伯集團和美羅控股有限公司成立合營公司發展海外項目外，本集團還與廣州尚品宅配家居股份有限公司達成戰略合作，構建「雲傢俱」提供一站式全屋傢俱定制、無憂裝配、店網海淘一體化、3D數碼傢俱設計服務和與無錫航天飛鄰測控技術有限公司簽訂戰略合作協議，創建「鮮氧住宅」之健康概念恒氧恒淨系統，航天設備級別的尖端科技，採用三級濾網技術，能將PM<sub>2.5</sub>（指粒徑為2.5微米或以下的分子，一般稱為細懸浮微粒或PM<sub>2.5</sub>）過濾到98%以上的濾網。此外，本集團於二零一四年上半年成立新業務發展中心，矢志尋求本集團未來的轉型及發展方向。於二零一四年下半年，本集團已訂約收購深圳市中央大廚房物流配送有限公司（一家提供安全食品之公司）43%股本權益和已收購雲南金控股權投資基金股份公司（一家基金公司，目的是與雲南當地的企業家合作，共同挖掘雲南有潛質的資源和旅遊項目）4.28%股本權益。最後，於二零一四年十一月，本集團與北京華夏順澤投資集團有限公司合資成立的一家萊蒙順澤健康事業（香港）有限公司，並與美國著名的康奈爾大學醫學院簽訂合作框架協議，合作主要是圍繞國內的醫療健康中心事業，預計第一個項目將會在深圳市落地。

## 未來展望

我們預期二零一五年對於中國房地產市場仍會是嚴峻的一年，包括面對日久積壓的高庫存、實體經濟持續放緩、項目開發利潤逐漸被攤薄以及高負債、高融資成本帶來的營運壓力等方面，促使國內房企必須更小心謹慎地走下每一步。再者，二零一五年三月五日，國家總理李克強先生在十二屆全國人大會議上宣讀之《政府工作報告》，報告依始便著墨於全球經濟正面臨複雜和嚴峻的環境。的確，二零一五年海外經濟形勢的轉變、歐債危機的不確定性、美元持續走強都將對中國國內民生及出口經濟造成負面的衝擊，同時國內改革經濟步

伐緩慢，二零一五年國民生產總值要確保7%的目標似乎不低，說明未來面臨的穩增長任務將會相當艱巨。可幸的是，繼二零一四年新一屆中央政府領導班子著力尋求增強經濟有效性、加強反腐倡廉建設、並開放新的領域引入企業競爭，以及目前金融市場已進入降息(借貸利息)和降準(存款準備金)週期，利率的下降將有效提高市民的購買力，住房按揭在政策慢慢地鬆綁下提供更高的折扣率將會很普遍。在這一系列舉措下，中國經濟以及房地產領域預期在未來會經歷了一定程度的整合。同時，中央與地方政府將對房地產這核心產業採取適度的通融對策，例如通過鬆綁住房限購、限貸等政策刺激房地產領域，這也將為國民經濟的發展注入活力。

本集團為二零一五年房地產項目銷售持觀望態度，既因面對競爭對手銳意降價速銷造成存貨去化及利潤體現的壓力，同時，因城鎮化之過度擴張讓房地產需求特別在二、三線城市造成供過於求的情況。就二零一五年集團的可售資源將會是人民幣12,300,000,000元(相等於15,400,000,000港元)和664,000平方米總可銷售面積及4,449個車位，二零一五年集團的策略將是在結合住宅、商鋪、寫字樓及車位等更多不同銷售資源進行銷售，目標是大力提高去化率的同時爭取快速回款。本集團制定二零一五年的合同銷售目標為10,500,000,000港元，雖與二零一四年之目標相等，但認為現時不再適合為追求規模而過於看重高周轉營運，反之，本集團未來將會更放眼於項目自身價值和利潤空間之提升。由於本集團擁有富經驗與活力的銷售團隊和推陳出新的激勵銷售計劃，包括本年將會正式設立員工合夥人制度，有望靠員工以高效、高鬥心和利益／風險共承擔，為本集團在未來取得更有價值的項目和取得更好的銷售成績。

在土地及項目拓展的策略上，集團將維持集中在現在已具有競爭優勢的城市，例如深圳、南京、南昌及北京燕郊等地方進行拓展。集團亦正在追求新的商業機會與利潤模式，例如大健康產業地產、主題特色地產、代建管理服務以及海外物業市場發展等都將被作為業務多元化模式來進行探索，這將會強化本集團紅海業務。在藍海方面，本集團已在二零一四年成立新業務發展中心，矢志尋求本集團未來的多元化發展方向。我們將緊緊把握中國社會及經濟轉型的巨

大市場需求，重點探索大健康產業，並已於二零一四年底與康奈爾大學醫學院簽署框架協議，致力於打造中國一流的醫療大健康綜合性投資與經營平台。我們將緊密圍繞大健康這一核心需求，重點關注老人和兒童，鎖定稀缺資源，如國內外的名牌醫院、家庭醫護、中央大廚房安全健康食品供應鏈等發展機會，完善各項配套服務，如健康管理服務、健康文化機構、養老配套、國際化親子中心等，建設最優的大健康綜合體社區，為房地產開發項目綜合配套和增值，並培植新的利潤增長點，尋求未來資本增值的更大空間。

二零一五年，本集團將會以「強化紅海，拓展藍海」理念，繼續在中國固有房地產市場上保持競爭力和以最大化股東利益為大前提，同時希望新業務為本集團之地產業務創造更高的價值。另外，本集團將來為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、產品設計、營銷理念和社會責任等範疇。最後集團將堅持「守正、創新、提質增效」，以新的姿態、新的步伐，譜寫新的篇章。

## 財務回顧

於二零一四年，本集團綜合營業額及本公司權益股東應佔盈利分別約為6,971,000,000港元及921,600,000港元，較二零一三年分別增加約21.3%及減少約28.2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團每股基本盈利較二零一三年同期減少約28.6%至約0.65港元。本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值由二零一三年十二月三十一日約4.0港元增加約7.5%至二零一四年十二月三十一日約4.3港元。

為維持穩定的股息政策，董事會建議向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股11港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：每股11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，二零一四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。截至二零一四年十二月三十一日止年度的派息比率約為33.6%(截至二零一三年十二月三十一日止年度：約24.1%)。

## 營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店營運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)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的營業額由截至二零一三年十二月三十一日止年度約5,746,500,000港元增加約21.3%至約6,971,000,000港元。營業額增加主要由於本集團物業銷量及租金收入增加。本集團已確認物業銷售額約6,422,100,000港元，佔總營業額約92.1%；餘下約7.9%為租金收入、酒店經營收入、物業管理及相關服務收入。

二零一四年的物業銷售營業額相較二零一三年增加約20.3%，主要是由於平均售價由二零一三年約每平方米15,902.8港元(扣除銷售返還及停車位銷售後)增加約24.6%至二零一四年約每平方米19,811.9港元(扣除銷售返還及停車位銷售後)，抵銷總已售出並交付的可銷售總建築面積由二零一三年約335,558平方米輕微減少約4.3%至二零一四年約321,029平方米。租金收入增加主要是由於截至二零一四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本集團酒店物業的平均房費及入住率下降所致。有關跌幅主要由於本集團酒店物業位處相同地區的酒店業務競爭激烈。由於本集團投資物業的租賃建築面積及本集團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。本集團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。

本集團的直接成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,446,100,000港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約4,050,800,000港元，主要是因為我們截至二零一四年十二月三十一日止年度已竣工並交付的物業(尤其是水榭春天-南京)的土地及建造成本相對較高。

## 毛利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約2,300,400,000港元增加約26.9%至約2,920,300,000港元。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得毛利率約41.9%，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則約40.0%。毛利率增加主要由於毛利率相對較低的常州項目(尤其是常州萊蒙城)於二零一四年所佔已確認銷售比例下降(扣除銷售返還及停車位銷售後)(二零一四年約為17.8%；二零一三年約為38.8%)。

## 其他收入

其他收入由二零一三年約124,500,000港元增加約127,400,000港元或約102.4%至二零一四年約251,900,000港元。該變動主要歸因於銀行及其他利息收入從二零一三年約92,900,000港元增加至二零一四年約208,200,000港元及代建管理服務的其他額外收益10,600,000港元所致。

## 其他收益淨額

其他收益淨額由二零一三年約405,700,000港元減少至二零一四年約42,100,000港元。該變動主要歸因於出售附屬公司之淨收益從二零一三年約186,600,000港元減少至二零一四年約12,700,000港元及議價收購一家附屬公司之一次性收益約91,200,000港元於二零一三年確認所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，其他淨收益主要由確認銷售水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚的零售資產約54,200,000港元、出售一家附屬公司淨收益約12,700,000港元抵銷於二零一四年確認的匯兌虧損淨額31,400,000港元所組成。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約255,000,000港元增加約21.3%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約309,400,000港元。銷售及營銷開支增加主要由於二零一四年推出預售新項目所產生的宣傳及推廣開支較二零一三年有所增加。銷售及營銷開支佔二零一四年合同銷售約3.0% (二零一三年：約2.5%)。

## 行政開支

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約533,600,000港元增加約20.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約643,400,000港元。行政開支增加主要由於二零一四年增加行政人員員工人數及在中國成立新的項目公司，致使薪金、租金及辦公室開支上升分別與本集團的業務發展一致。

## 投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,117,700,000港元減少約62.8%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約416,300,000港元。估值收益減少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，部分則歸因於水榭春天-深圳五期、六期A及六期B-萊蒙領尚的若干面積於截至二零一三年十二月三十一日止年度改作租賃用途，產生估值收益約408,200,000港元，已於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認。然而，截至二零一四年十二月三十一日止年度，南昌萊蒙都會、水榭春天-深圳五期、六期A及六期B-萊蒙領尚的估值總收益約為194,200,000港元，較二零一三年減少約700,800,000港元。

## 融資成本

融資成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度約671,800,000港元減少約2.9%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約652,600,000港元。該減少主要歸屬於符合資本化利息支出的百分比由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約42.3%增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約50.0%。

## 所得稅

所得稅開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,120,900,000港元減少約8.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約1,030,500,000港元。所得稅開支減少主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度所產生的應納稅所得額減少所致。因此，企業所得稅及土地增值稅撥備分別減少約73,400,000港元及30,600,000港元。

## 純利率與核心純利

本集團的純利率(即本年度盈利佔營業額的比率)由二零一三年約23.7%減至二零一四年約14.4%。然而，核心純利<sup>(附註)</sup>由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約396,000,000港元增加約76.7%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約699,600,000港元。

附註：核心利潤定義為不包括投資物業的估值收益(扣除遞延稅項)、衍生金融工具的公允價值變動以及確認於本集團綜合收益表中的早前償還抵押其他借款的收益淨值及匯兌收益或虧損淨值的淨利。

## 非控股權益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔盈利約為84,300,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：約77,400,000港元)。該項變動主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度，南昌萊蒙都會(其中30%為應佔非控股權益)由銷售物業及估值收益所產生約419,400,000港元淨利抵銷其他非全資附屬公司的虧損所致。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為9,703,000,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約10,183,900,000港元)，較二零一三年十二月三十一日減少約4.7%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的經營業務所產生現金淨額約為2,987,600,000港元、投資活動所用現金淨額約為697,200,000港元以及融資活動所用現金淨額約為1,401,400,000港元。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸及應付一名非控股股東款項)約為15,381,200,000港元，其中約8,727,600,000港元須於一年內償還，約6,063,400,000港元須於一年後但五年內償還及約590,200,000港元須於五年後償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團約12,214,000,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約13,920,400,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約21,213,100,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約21,800,800,000港元)的若干投資物業、酒店物業、其他土地及樓宇、待售發展中租賃土地、待售發展中物業、待售已竣工物業、理財產品、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零一四年十二月三十一日，本集團的其他借貸約2,522,500,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約463,300,000港元)以若干待售發展中物業及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，惟於二零一四年十二月三十一日總額約1,333,000,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約1,789,400,000港元)及2,969,400,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約2,512,300,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約值2,743,000,000港元及其他借貸約為2,058,300,000港元，該等貸款按年利率2.6%至12.0%計息。

### 借貸成本

本集團二零一四年平均借貸成本(按已支銷及已資本化利息開支總額除以年內平均借貸計算)約為8.2%(二零一三年：約9.1%)。

## 淨負債比率

淨負債比率乃按本集團的借貸淨額(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。本集團的淨負債比率由於二零一三年十二月三十一日約100.6%減少至二零一四年十二月三十一日約81.6%。淨負債比率下降主要是由於因本集團保留盈利增加而導致權益總額增加。

## 外匯風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣7,627,600,000元(相當於約9,538,100,000港元)及以美元計值的現金結餘約4,700,000美元(相當於約36,300,000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。本集團並無外幣對沖政策。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。

## 每股資產淨值

本公司於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	<b>6,116,535</b>	5,645,996
已發行普通股數目(千股)	<b>1,160,734</b>	1,155,303
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	<b>248,201</b>	250,921
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	<b>1,408,935</b>	1,406,224
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)(附註)	<b>4.3</b>	<b>4.0</b>

附註：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按可換股證券持有人於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日轉換可換股證券為股份計算。

## 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，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4,101,200,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約4,190,000,000港元)擔保外，本集團於二零一四年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，銀行要求本集團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，本集團或須以清償按揭形式購回相關物業。倘本集團無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向本集團(作為擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

## 重大購買及出售資產

除本公告所披露者外，於截至二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，本集團在中國及香港合共僱用1,800名僱員(於二零一三年十二月三十一日：1,697名僱員)。其中，124名歸總部隊伍，473名歸物業開發部，而1,203名歸零售運營及物業管理部。截至二零一四年十二月三十一日止年度產生的總員工成本約為266,800,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：約315,400,000港元)。僱員薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金、附帶福利、現金花紅及權益結算股份支付之形式向僱員支付薪酬。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，承授人已行使2,186,000份(截至二零一三年十二月三十一日止年度：3,069,500份)購股權，而合共177,333份及7,513,331份(截至二零一三年十二月三十一日止年度：3,092,996份及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。因此，20,584,525份(於二零一三年十二月三十一日：30,461,189份)購股權於二零一四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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已根據股份獎勵計劃向若干合資格僱員授出全部獎勵股份。因此，據董事所知，並無獎勵股份於二零一四年十二月三十一日尚未根據股份獎勵計劃獲行使(於二零一三年十二月三十一日：7,123,200股)。

為表彰及感謝合資格僱員對本集團作出或可能作出之貢獻，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2.264港元(經調整)及每股4.14港元之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)。

截至二零一四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之變動如下：

	於 二零一四年 一月一日	已授出 購股權	已行使 購股權	已註銷 購股權	已失效 購股權	於 二零一四年 十二月 三十一日
第一批	19,740,000	-	(525,000)	(1,603,000)	(1,302,000)	16,310,000
第二批	11,700,000	-	-	(1,100,000)	-	10,600,000
	<u>31,440,000</u>	<u>-</u>	<u>(525,000)</u>	<u>(2,703,000)</u>	<u>(1,302,000)</u>	<u>26,910,000</u>

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)定於二零一五年五月二十二日(星期五)舉行，有關通知須根據本公司章程細則及上市規則在可行情況下儘快刊發及寄發予股東。

## 末期股息

董事會建議向於二零一五年六月十一日(星期四)名列本公司股東名冊的股東或永久可換股證券持有人名冊的永久可換股證券持有人派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔末期股息每股11港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：每股11港仙)。待股東於股東週年大會批准後，末期股息預期將於二零一五年六月十六日(星期二)派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續及永久可換股證券持有人登記手續

為確認股東出席股東週年大會並於會上投票的資格以及彼等收取擬派末期股息的權利，本公司將按以下方式暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續：

(i) 為確認股東出席股東週年大會並於會上投票的資格：

本公司將於二零一五年五月二十日(星期三)至二零一五年五月二十二日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，(a)就股份而言，所有股份過戶文件及其相關股票須不遲於二零一五年五月十九日(星期二)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處(「香港股份過戶登記處」)卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及(b)就永久可換股證券而言，指定形式的轉換通知連同永久可換股證券的相關證書以及永久可換股證券持有人經已支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並須不遲於二零一五年五月八日(星期五)下午四時三十分送交本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關上述事宜的記錄日期為二零一五年五月二十二日(星期五)。

(ii) 為確認股東及永久可換股證券持有人收取擬派末期股息的權利：

本公司將於二零一五年六月九日(星期二)至二零一五年六月十一日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記及本公司永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格收取建議末期股息，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一五年六月八日(星期一)下午四時三十分送交香港股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或(b)就永久可換股證券而言，所有永久可換股證券過戶文件連同本公司永久可換股證券的相關證書須不遲於二零一五年六月八日(星期一)下午四時三十分送交本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關上述事宜的記錄日期為二零一五年六月十一日(星期四)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規

董事認為，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文，並(如適用)採納企業管治守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則守則條文第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。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，黃俊康先生擔任本公司主席及行政總裁職務。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士擔任主席及行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。董事會將繼續不時檢討現行管理架構，並(如適用)作出更改及就此知會本公司投資者。

就企業管治守則第E.1.2項守則條文而言，獨立非執行董事及獨立董事委員會主席鄭毓和先生因其他業務事務未能出席公司於二零一四年十月二十二日舉行之股東特別大會。

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

有關本公司企業管治常規的詳情將載於本公司二零一四年年報。

## 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。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的所需標準。

## 審核委員會審閱綜合年度業績

董事會審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。董事會審核委員會由三名獨立非執行董事鄭毓和先生(主席)、BROOKE Charles Nicholas先生及吳泗宗教授組成。

## 審閱範圍

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的初步業績公告的財務數字與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會公佈之香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之一項審核、審閱或其他保證工作，因此核數師並無提出保證意見。

## 刊載業績公告及年報

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

承董事會命  
萊蒙國際集團有限公司  
主席  
黃俊康

香港，二零一五年三月二十六日

於本公告刊發日期，執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生及陳風楊先生；非執行董事為鄭國杉先生；及獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。

附註：文件所載若干金額及百分比數字已經湊至整數。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。