

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告之內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

#### 摘要

- 截至二零一五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8,519,900,000港元。本集團錄得物業及停車位合同銷售合共約8,015,300,000港元。物業合同銷售佔約7,824,400,000港元，合同可銷售建築面積約396,453平方米，而平均售價約每平方米19,736.0港元，較二零一四年分別下降約20.2%、27.8%及上升約10.5%。於二零一六年，參考其可銷售資源估值約12,900,000,000港元，本集團總合同銷售目標設定為8,300,000,000港元。
- 於二零一五年十二月三十一日，本集團於超過十二個城市擁有合共二十四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4,717,976平方米。撇除上海莎瑪世紀公園(一項營運中服務式公寓項目)、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳萊蒙·創智谷及深圳南山區珠江均安舊改項目(全部為重建項目)以及香港元朗項目(農地)後，本集團其餘估計土地儲備約3,096,302平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,321.2元(相當於每平方米約2,771.3港元)。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約6,971,000,000港元增加約50.9%至約10,519,700,000港元。

- 截至二零一五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、零售商店、服務式公寓及停車位)產生經常性租金收入約323,700,000港元(二零一四年：約340,900,000港元)。截至二零一五年十二月三十一日，投資物業組合(包括分類為持作出售的投資物業)的可租賃總建築面積約為448,491平方米，公允價值則約為8,332,900,000港元，佔本集團資產總值約24.5%。
- 毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度約41.9%減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度約30.4%。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的淨利潤及核心淨利潤分別錄得約4.8%及11.2%的增長。
- 截至二零一五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0.55港元，較二零一四年減少約15.4%。
- 於二零一五年十二月三十一日，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4.4港元(於二零一四年十二月三十一日：約4.3港元)。
- 於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨負債比率由於二零一四年十二月三十一日約81.6%減少至約72.5%。
- 截至二零一五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22港仙(截至二零一四年十二月三十一日止年度：每股11港仙)。截至二零一五年十二月三十一日止年度的派息比率約為40.4%(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約33.6%)。

## 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」)截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	2及3	10,519,689	6,971,024
直接成本		<u>(7,324,878)</u>	<u>(4,050,764)</u>
毛利		3,194,811	2,920,260
投資物業及分類為持作出售的投資物業的 估值收益		458,981	416,301
其他收入	4	233,361	251,898
其他虧損淨額	5	(121,260)	(39,517)
銷售及營銷開支		(243,960)	(309,355)
行政開支		<u>(658,953)</u>	<u>(561,777)</u>
經營業務產生的盈利		2,862,980	2,677,810
融資成本	6(a)	(509,340)	(652,594)
應佔聯營公司盈利減虧損		(49,820)	11,892
應佔合營企業虧損		<u>(6,997)</u>	<u>(779)</u>
除稅前盈利	6	2,296,823	2,036,329
所得稅	7	<u>(1,243,072)</u>	<u>(1,030,472)</u>
年度盈利		<u>1,053,751</u>	<u>1,005,857</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		773,443	921,603
非控股權益		<u>280,308</u>	<u>84,254</u>
年度盈利		<u>1,053,751</u>	<u>1,005,857</u>
每股盈利(港元)	8		
基本		<u>0.55</u>	<u>0.65</u>
攤薄		<u>0.54</u>	<u>0.65</u>

綜合全面收益表  
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度盈利	<u>1,053,751</u>	<u>1,005,857</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的項目：		
換算境外附屬公司的財務報表時產生的匯兌差額	(577,436)	(168,486)
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>(20,125)</u>	<u>(17,044)</u>
	<u>(597,561)</u>	<u>(185,530)</u>
年度全面收益總額	<u>456,190</u>	<u>820,327</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	249,150	760,025
非控股權益	<u>207,040</u>	<u>60,302</u>
年度全面收益總額	<u>456,190</u>	<u>820,327</u>

綜合財務狀況表  
於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年		二零一四年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業			7,116,034		9,298,671
其他物業、廠房及設備			362,090		425,138
以經營租賃持作自用的 租賃土地權益			3,881		4,330
			<u>7,482,005</u>		<u>9,728,139</u>
於聯營公司的權益			21,095		163,030
於合營企業的權益			230,580		350,067
其他金融資產			24,143		194,246
受限制及已抵押存款			11,939		194,955
遞延稅項資產			545,727		501,953
			<u>8,315,489</u>		<u>11,132,390</u>
<b>流動資產</b>					
存貨			15,752,308		20,336,578
其他金融資產			253,701		125,047
貿易及其他應收款項	10		2,496,253		1,720,448
預付稅項			283,132		48,951
受限制及已抵押存款			1,847,879		3,133,318
現金及現金等值項目			3,789,854		6,374,760
			<u>24,423,127</u>		<u>31,739,102</u>
分類為持作出售的投資物業			1,216,821		–
			<u>25,639,948</u>		<u>31,739,102</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	11		10,042,749		15,106,242
銀行及其他借貸			6,615,267		8,487,467
應付稅項			4,830,203		4,288,902
			<u>21,488,219</u>		<u>27,882,611</u>
流動資產淨值			<u>4,151,729</u>		<u>3,856,491</u>
總資產減流動負債			12,467,218		14,988,881

綜合財務狀況表  
於二零一五年十二月三十一日(續)

	附註	二零一五年		二零一四年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借貸		2,938,677		6,653,577	
應付票據		1,167,406		—	
遞延稅項負債		1,058,260		1,377,701	
			<u>5,164,343</u>		<u>8,031,278</u>
<b>資產淨值</b>			<u>7,302,875</u>		<u>6,957,603</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本		118,143		116,073	
儲備		6,107,708		6,000,462	
本公司權益股東應佔權益總額		6,225,851		6,116,535	
非控股權益		1,077,024		841,068	
<b>權益總額</b>			<u>7,302,875</u>		<u>6,957,603</u>

附註：

## 1 一般資料及呈報基準

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

本公告所載綜合年度業績並不構成本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟均摘錄自該等財務報表。

該等財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

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

- 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進
- 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

此等發展對本集團如何編製或呈列當期或過往期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。

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報告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及零售物業。
- 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及零售物業的買家及租戶提供物業管理及相關服務以及向集團公司提供裝修服務。

### (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」，其中「折舊及攤銷」被視為已包括非流動資產中減值虧損。在計算「經調整EBITDA」時，本集團的盈利會就非經常性或並無明確歸於個別分部的項目(如應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損、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、存貨撥備、非流動資產中減值虧損、投資物業估值變動、分類為持作出售的投資物業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
<b>報告分部收入</b>	<b>6,422,060</b>	<b>369,898</b>	<b>56,025</b>	<b>429,661</b>	<b>7,277,644</b>
<b>報告分部盈利/(虧損)</b> <b>(經調整EBITDA)</b>	<b>2,058,193</b>	<b>228,475</b>	<b>12,769</b>	<b>(69,921)</b>	<b>2,229,516</b>
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)
存貨撥備	(70,690)	—	—	—	(70,690)
酒店物業減值虧損	—	—	(10,906)	—	(10,906)
投資物業的估值收益	—	416,301	—	—	416,301
<b>報告分部資產</b>	<b>31,322,529</b>	<b>9,613,984</b>	<b>290,984</b>	<b>166,958</b>	<b>41,394,455</b>
年內新增非流動分部資產	1,055	44,094	13,641	4,242	63,032
<b>報告分部負債</b>	<b>(28,377,850)</b>	<b>(1,570,338)</b>	<b>(14,267)</b>	<b>(91,313)</b>	<b>(30,053,768)</b>

## 2 分部報告(續)

### (a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一五年

	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	9,988,246	323,686	55,671	152,086	10,519,689
分部間收入	-	41,261	-	146,858	188,119
報告分部收入	<u>9,988,246</u>	<u>364,947</u>	<u>55,671</u>	<u>298,944</u>	<u>10,707,808</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>2,393,351</u>	<u>140,267</u>	<u>1,457</u>	<u>(61,925)</u>	<u>2,473,150</u>
銀行存款利息收入	80,352	2,190	-	1,245	83,787
利息開支	(470,386)	(38,618)	-	(336)	(509,340)
年內折舊及攤銷	(25,622)	(2,529)	(24,115)	(1,576)	(53,842)
存貨撥備	(314,994)	-	-	-	(314,994)
投資物業及分類為持 作出售的投資物業的 估值收益	-	458,981	-	-	458,981
報告分部資產	<u>22,995,148</u>	<u>9,003,574</u>	<u>274,697</u>	<u>145,847</u>	<u>32,419,266</u>
年內新增非流動分部資產	<u>9,657</u>	<u>40,236</u>	<u>121</u>	<u>2,022</u>	<u>52,036</u>
報告分部負債	<u>(18,850,627)</u>	<u>(1,528,923)</u>	<u>(12,778)</u>	<u>(95,539)</u>	<u>(20,487,867)</u>

## 2 分部報告(續)

### (b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>收入</b>		
報告分部收入	10,707,808	7,277,644
分部間收入抵銷	(188,119)	(306,620)
綜合收入(附註3)	<u>10,519,689</u>	<u>6,971,024</u>
<b>盈利</b>		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	2,473,150	2,229,516
應佔聯營公司盈利減虧損	(49,820)	11,892
應佔合營企業虧損	(6,997)	(779)
其他收入及虧損淨額	112,101	212,381
折舊及攤銷	(56,281)	(47,658)
融資成本	(509,340)	(652,594)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	458,981	416,301
未分配總部及企業開支	(124,971)	(132,730)
綜合除稅前盈利	<u>2,296,823</u>	<u>2,036,329</u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	32,419,266	41,394,455
於聯營公司的權益	21,095	163,030
於合營企業的權益	230,580	350,067
其他金融資產	277,844	319,293
預付稅項	283,132	48,951
遞延稅項資產	545,727	501,953
未分配總部及企業資產	<u>177,793</u>	<u>93,743</u>
綜合總資產	<u>33,955,437</u>	<u>42,871,492</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	(20,487,867)	(30,053,768)
應付稅項	(4,830,203)	(4,288,902)
遞延稅項負債	(1,058,260)	(1,377,701)
未分配總部及企業負債	<u>(276,232)</u>	<u>(193,518)</u>
綜合總負債	<u>(26,652,562)</u>	<u>(35,913,889)</u>

### (c) 地區資料

由於本集團的經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

### 3 收入

收入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)，收入分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業銷售	9,988,246	6,422,060
租金收入	323,686	340,851
酒店營運	55,671	56,025
物業管理及相關服務收入	152,086	152,088
	<u>10,519,689</u>	<u>6,971,024</u>

### 4 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行利息收入	108,067	183,840
其他利息收入	67,505	24,317
代建管理服務收入	16,038	10,594
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	15,219	9,867
政府補助金	-	2,476
其他服務收入	4,361	-
其他	22,171	20,804
	<u>233,361</u>	<u>251,898</u>

### 5 其他虧損淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
出售附屬公司的收益淨額	15,353	12,710
出售一間聯營公司部分權益的虧損淨額	(35)	-
出售可供出售投資及財富管理的收益淨額	113,905	-
匯兌收益/(虧損)淨額	60,115	(31,389)
出售其他物業、廠房及設備的虧損淨額	(456)	(1,513)
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業的收益淨額	41,518	54,204
存貨撥備	(314,994)	(70,690)
可供出售投資的減值虧損	(36,428)	-
酒店物業的減值虧損	-	(10,906)
其他	(238)	8,067
	<u>(121,260)</u>	<u>(39,517)</u>

## 6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行及其他借貸利息	829,165	1,179,898
合營企業的貸款利息	–	15,340
應付非控股股東款項的利息	14,211	13,584
應付票據的利息	70,149	–
其他借貸成本	61,557	96,602
	<u>975,082</u>	<u>1,305,424</u>
減：資本化的數額(附註)	<u>(465,742)</u>	<u>(652,830)</u>
	<u>509,340</u>	<u>652,594</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他利益	216,967	226,972
向定額供款退休計劃供款	28,455	24,865
股權結算股份支付的開支	23,455	14,948
	<u>268,877</u>	<u>266,785</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	57,332	48,863
減：資本化的數額	<u>(1,051)</u>	<u>(1,205)</u>
	<u>56,281</u>	<u>47,658</u>
已出售物業的成本	7,066,683	3,810,337
投資物業的租金收入(附註)	<u>(323,686)</u>	<u>(340,851)</u>
減：直接支出	<u>30,285</u>	<u>24,297</u>
	<u>(293,401)</u>	<u>(316,554)</u>
核數師酬金		
—核數服務	6,213	6,117
—其他服務	2,665	1,512
經營租賃支出：		
—土地及樓宇的最低租賃付款	<u>35,712</u>	<u>37,605</u>

附註： 包括截至二零一五年十二月三十一日止年度的或然租金收入15,567,000港元(二零一四年：13,749,000港元)。

## 7 所得稅

綜合收益表的所得稅指：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	675,239	297,317
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	817,738	471,906
預扣所得稅款	84,380	49,368
	<u>1,577,357</u>	<u>818,591</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	<u>(334,285)</u>	<u>211,881</u>
	<u>1,243,072</u>	<u>1,030,472</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於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃按本集團內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。截至二零一五年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一四年：25%)。

本集團於中國銷售其所發展的物業及其所持有的投資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內中國附屬公司盈利產生的股息分派、由香港一間附屬公司於中國賺取的租金收入及出售投資物業所得款項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773,443,000港元(二零一四年：921,603,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,414,035,000股(二零一四年：1,407,573,000股)計算如下：

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
<b>加權平均股數</b>		
已發行普通股	1,160,734	1,155,303
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	9,964	3,175
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	243,337	249,095
加權平均股數	<u>1,414,035</u>	<u>1,407,573</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773,443,000港元(二零一四年：921,603,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,424,994,000股(二零一四年：1,418,222,000股)計算如下：

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
<b>加權平均股數(攤薄)</b>		
加權平均股數	1,414,035	1,407,573
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份的影響	10,959	10,649
加權平均股數(攤薄)	<u>1,424,994</u>	<u>1,418,222</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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
概無宣派及支付中期期間的中期股息(二零一四年：每股普通股及每張永久可換股證券11港仙)	-	154,951
報告期間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22港仙(二零一四年：11港仙)	<u>312,397</u>	<u>154,983</u>
	<u><b>312,397</b></u>	<u><b>309,934</b></u>

於報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

## 10 貿易及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬款、預付款項及按金	<b>1,887,497</b>	1,331,169
應收一間聯營公司款項(附註(i))	<b>5,842</b>	14,133
應收一間合營企業款項(附註(ii))	<b>47,756</b>	-
應收非控股股東款項(附註(iii))	<b>555,158</b>	375,146
	<u><b>2,496,253</b></u>	<u><b>1,720,448</b></u>

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) 該等結餘為無抵押，按每年12.5%計息及須於一年內償還。該等結餘並無逾期亦無減值。
- (iii) 除應收一名非控股股東款項2,388,000港元(二零一四年：5,000港元)為免息外，所有結餘為無抵押，按每年3%或12.5%(二零一四年：3%)計息並於需要時或於一年內可收回。結餘並未到期或減值。
- (iv) 於報告期間結算日，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	<b>41,299</b>	66,378
逾期一個月至三個月	<b>617</b>	16
逾期三個月至六個月	<b>212</b>	7,519
逾期六個月至一年	<b>2,111</b>	129
逾期超過一年	<b>3,258</b>	3,126
	<u><b>47,497</b></u>	<u><b>77,168</b></u>



- (v) 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。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任何信貸風險降至最低水平。
- (vi) 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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付賬款及應計費用	4,322,821	4,965,273
租金及其他按金	133,729	127,830
預收款項	4,953,225	9,248,237
應付非控股股東款項(附註(i))	587,960	750,522
應付一間關聯公司款項(附註(ii))	45,014	14,380
	<u>10,042,749</u>	<u>15,106,242</u>

附註：

- (i) 除應付一名非控股股東款項368,118,000港元(二零一四年：510,340,000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(二零一四年：20%)計息並於一年內或需要時償還。
- (ii) 該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 於報告期間結算日，按到期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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一個月內到期或按要求償還	1,640,249	1,891,230
一個月後但三個月內到期	213,409	5,806
三個月後但六個月內到期	8,319	370,738
六個月後但一年內到期	133,632	96,453
一年後到期	15,400	149,336
	<u>2,011,009</u>	<u>2,513,563</u>

## 12 資本承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約	2,632,406	4,656,726
已授權但未訂約	2,183,670	3,304,346
	<u>4,816,076</u>	<u>7,961,072</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

### 二零一五年業務回顧

#### (1) 合同銷售

本集團於二零一五年錄得物業合同銷售及車位合同銷售總額約8,015,300,000港元(其中約7,824,400,000港元來自物業合同銷售)，較二零一四年下降約22.3%。合同可銷售建築面積(「建築面積」)約為396,453平方米(「平方米」)，較二零一四年下降約27.8%。於二零一五年，本集團物業合同銷售平均售價(「平均售價」)為每平方米約19,736.0港元(二零一四年：每平方米約17,856.8港元)，較二零一四年上升約10.5%。本集團整體平均售價上升乃主要由於大量物業合同銷售來自上海、南昌及南京多個項目的服務式公寓及住宅單位合同銷售，而該等合同銷售的整體平均售價較高。此外，本集團於二零一五年的車位合同銷售金額約為190,900,000港元，合共出售1,435個車位。於二零一六年，參考可銷售資源估值約為12,900,000,000港元，本集團設定總合同銷售目標為8,300,000,000港元。

本集團於截至二零一五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					
	-住宅	793	0.2	25.3	0.3	31,904.2
	-零售	238	0.1	31.6	0.4	132,773.1
小計		1,031	0.3	56.9	0.7	55,189.1
上海	上海莎瑪世紀公園 -服務式公寓	25,293	6.4	1,795.0	22.9	70,968.3
南昌	南昌萊蒙都會					
	-住宅	26,859	6.8	465.2	6.0	17,320.1
	-零售	47,613	12.0	875.0	11.2	18,377.3
-辦公室	7,585	1.9	159.0	2.0	20,962.4	
小計		82,057	20.7	1,499.2	19.2	18,270.2
南京	水榭春天-南京					
	-住宅	1,375	0.3	37.1	0.5	26,981.8
	-零售	398	0.1	24.3	0.3	61,055.3
小計		1,773	0.4	61.4	0.8	34,630.6

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	%	
南京	水榭陽光—南京	85,024	21.5	1,509.4	19.3	17,752.6
	—住宅	3,351	0.8	98.1	1.2	29,274.8
小計		88,375	22.3	1,607.5	20.5	18,189.5
南京	南京萊蒙都會	3,278	0.8	99.9	1.3	30,475.9
三河	北京萊蒙順澤•水榭花城	76,704	19.3	1,150.6	14.7	15,000.5
杭州	水榭春天—杭州	12,264	3.1	331.9	4.3	27,062.9
	—住宅	5,312	1.3	158.6	2.0	29,856.9
小計		17,576	4.4	490.5	6.3	27,907.4
杭州	杭州水榭山	7,030	1.8	119.2	1.5	16,955.9
惠州	惠州萊蒙水榭灣	47,494	12.0	518.4	6.6	10,915.1
常州	常州萊蒙都會	3,372	0.9	31.0	0.4	9,193.4
	—住宅	1,046	0.3	28.0	0.4	26,768.6
小計		4,418	1.2	59.0	0.8	13,354.5
常州	常州萊蒙城	19,885	5.0	139.2	1.8	7,000.3
	—住宅	5,996	1.5	94.4	1.2	15,743.8
小計		25,881	6.5	233.6	3.0	9,025.9
天津	天津萊蒙城	15,189	3.8	129.4	1.7	8,519.3
	—住宅	354	0.1	3.8	0.0	10,734.5
小計		15,543	3.9	133.2	1.7	8,569.8
總計		396,453	100.0	7,824.4	100.0	19,736.0

城市	項目	車位合同銷售數目		合同銷售		合同
		個	%	百萬港元	%	平均售價 港元/個
深圳	水榭春天—深圳	3	0.2	0.4	0.2	133,333.3
上海	上海莎瑪世紀公園	129	9.0	37.9	19.8	293,798.4
南昌	南昌萊蒙都會	396	27.6	77.1	40.4	194,697.0
南京	水榭春天—南京	27	1.9	4.9	2.6	181,481.5
杭州	水榭春天—杭州	123	8.6	28.0	14.7	227,642.3
常州	常州萊蒙都會	9	0.6	1.0	0.5	111,111.1
常州	常州萊蒙城	<u>748</u>	<u>52.1</u>	<u>41.6</u>	<u>21.8</u>	55,615.0
		<u>1,435</u>	<u>100.0</u>	<u>190.9</u>	<u>100.0</u>	133,031.4

(2) 於二零一五年竣工、交付及入賬的項目

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已完成興建南昌萊蒙都會(高層住宅北地塊及南地塊)、水榭春天—南京(剩餘部分)、水榭春天—杭州及常州萊蒙城八期(5-B)，可銷售及可租賃建築面積合共約為499,797平方米。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團於深圳、南昌、南京、杭州、惠州、常州及天津的物業發展業務銷售物業錄得營業額(扣除銷售返還及車位銷售後)，約為9,449,500,000港元，同時約568,920平方米的可銷售建築面積已入賬，較截至二零一四年十二月三十一日止年度分別增長約48.6%及77.2%。截至二零一五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16,609.5港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方米約19,811.9港元下降約16.2%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團交付及確認車位銷售(扣除銷售返還後)，共售出3,502個車位，已確認總銷售額及平均售價分別約為538,700,000港元及每車位153,826.4港元。

本集團於二零一五年的竣工項目以及已確認物業及車位的銷售詳情列示如下：

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
深圳	水榭春天—深圳 —住宅	—	881	25.3	28,717.4
南昌	南昌萊蒙都會 —住宅	259,319	235,380	3,379.2	14,356.4
	—零售及辦公室	25,501	6,536	227.3	34,776.6
小計		284,820	241,916	3,606.5	14,908.1
南京	水榭春天—南京 —住宅	47,480	62,534	1,876.0	29,999.7
	—零售	3,973	5,772	263.0	45,564.8
小計		51,453	68,306	2,139.0	31,315.0
杭州	水榭春天—杭州 —住宅	114,544	79,792	1,966.2	24,641.6
杭州	杭州水榭山 —住宅	—	13,151	241.4	18,356.0
惠州	惠州萊蒙水榭灣 —住宅	—	85,055	864.2	10,160.5
常州	常州萊蒙都會 —住宅	—	3,066	30.3	9,882.6
	—零售	—	737	19.7	26,730.0
小計		—	3,803	50.0	13,147.5
常州	常州萊蒙城 —住宅	48,980	65,098	450.9	6,926.5
	—零售	—	6,641	72.4	10,902.0
小計		48,980	71,739	523.3	7,294.5
天津	天津萊蒙城 —住宅	—	4,613	37.2	8,064.2

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
減：銷售返還					
常州	常州萊蒙城 —住宅	—	(336)	(3.6)	10,714.3
總計		499,797	568,920	9,449.5	16,609.5

城市	項目	已入賬車位數目	已確認車位銷售	已確認
		個	百萬港元	平均售價
				港元/個
深圳	水榭春天—深圳	2	0.4	200,000.0
南昌	南昌萊蒙都會	1,726	304.0	176,129.8
南京	水榭春天—南京	735	129.4	176,054.4
杭州	水榭春天—杭州	318	66.6	209,434.0
常州	常州萊蒙城	724	38.8	53,591.2
小計		3,505	539.2	153,837.4
減：銷售返還				
深圳	水榭春天—深圳	(3)	(0.5)	166,666.7
總計		3,502	538.7	153,826.4

### (3) 投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)

除銷售自身開發的物業外，本集團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)。於二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為8,332,900,000港元，佔本集團資產總值約24.5%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為448,491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251,041平方米，公允價值則約為7,109,100,000港元。於二零一五年十二月三十一日，常州萊蒙城九期(2-B)—萊蒙領尚的超級市場已竣工但尚待營運，其可租賃建築面積約為21,450平方米，公允價值則約為185,100,000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(於二零一五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1,038,700,000港元。截至二零一五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215,900,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約337,700,000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。於二零一五年十二月三十一日，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35.8%(於二零一四年十二月三十一日：約45.4%)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，主要由於上海莎瑪世紀公園於二零一五年四月開展預售導致出租率由二零一四年十二月三十一日約94.0%減少至二零一五年十二月三十一日81.9%，儘管如此，本集團依然產生穩定的經常性租金收入約323,700,000港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約340,900,000港元減少約5.0%。截至二零一五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131.2港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約為每平方米115.0港元)。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，尤其是水榭春天—深圳—萊蒙領尚。

至於本集團於二零一五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。

本集團於二零一五年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一五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 (包括分類為持作出售的投資物業)	於 二零一五年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註7) 平方米	於 二零一五年 十二月 三十一日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入 百萬港元	截至 二零一五年 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 二零一五年 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	1,478.0	65.7	72.0	98.0
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	538.4	33.2	138.8	98.8
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	389.2	31.6	107.6	99.2
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	255.5	20.0	333.9	100.0
水榭春天-深圳一期 -萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,356	187.4	9.2	298.9	76.4
水榭春天-深圳三期 -萊蒙領尚(零售資產及停車位)	22,393	662.6	22.2	83.1	99.4
水榭春天-深圳五期 -萊蒙領尚(零售資產)	3,521	199.4	11.2	322.6	82.2
水榭春天-深圳六期A -萊蒙領尚(零售資產)(附註2)	1,291	68.1	7.4	477.7	100.0
水榭春天-深圳六期B -萊蒙領尚(零售資產)(附註3)	2,893	150.4	1.8	63.4	81.8
常州萊蒙城十一期 (零售資產)(附註4)	16,858	127.8	0.9	16.9	26.2
成都萊蒙都會(購物商場及 停車位)	38,285	802.3	28.4	133.2	46.4
上海莎瑪世紀公園 (服務式公寓及停車位) (附註5)	35,032	2,250.0	92.1	288.9	75.8
小計	251,041	7,109.1	323.7	131.2	81.9
<b>已竣工但未營運的投資物業</b>					
常州萊蒙城九期(2-B) -萊蒙領尚(零售資產)	21,450	185.1	-		



投資物業 (包括分類為持作出售的投資物業)	於	於	截至	截至	於
	二零一五年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
	的可租賃 建築面積 (附註7)	的公允價值	止年度的 租金收入	止年度的 每平方米 月均租金收入	十二月 三十一日的 出租率
	平方米	百萬港元	百萬港元	港元/平方米	%
<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	1,038.7	-		
總計	448,491	8,332.9	323.7		

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：於二零一五年十二月三十一日，水榭春天—深圳六期A—萊蒙領尚零售資產的可租賃建築面積約238平方米已出售並交付。

附註3：水榭春天—深圳六期B—萊蒙領尚的零售資產自二零一五年上半年起已投入運營。

附註4：零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期文體中心。

附註5：於二零一五年十二月三十一日，上海莎瑪世紀公園的可租賃建築面積約25,293平方米已透過預售出售，且約14,325平方米已交付。

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之服務式公寓，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：截至二零一五年十二月三十一日，可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一五年十二月三十一日的土地儲備

# 中國



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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於12個城市合共擁有24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520,403平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約469,817平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約2,187,463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1,540,293平方米的已訂約將予購買或就更更改土地用途正提出申請的項目，所有項目的估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為4,717,976平方米。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於12個城市合共擁有24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4,717,976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、深圳萊蒙·創智谷及深圳南山區珠江均安舊改項目(均為重建項目)以及香港元朗項目(農業地段)，本集團其餘估計土地儲備約3,096,302平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,321.2元(相當於每平方米約2,771.3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	33,592	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	84,931	100
5	常州	常州萊蒙城	住宅／商業	97,168	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	30,573	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	35,032	70
11	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	15,281	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅／商業	49,974	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅／商業	43,391	70
14	南京	水榭春天-南京	住宅／商業	1,020	100
15	杭州	水榭春天-杭州	住宅／商業／辦公室	34,752	100
<b>小計</b>				<b>520,403</b>	

項目 編號	城市	項目	物業類型/ 土地用途	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	54,583	100
11	天津	天津萊蒙城	商業	33,839	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅	56,541	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/ 商業	121,458	70
16	南京	南京水榭陽光	住宅/ 商業	160,501	100
17	南京	南京萊蒙都會	住宅/ 商業	42,895	100
<b>小計</b>				<b>469,817</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	60,934	100
8	杭州	杭州水榭山	住宅	278,903	100
11	天津	天津萊蒙城	商業	800,465	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅	318,102	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	商業/ 辦公室	345,959	70
18	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
19	深圳	深圳布吉市場項目	商業	46,349	55
20	三河	北京萊蒙順澤·水榭花城	住宅/ 商業	321,751	51
<b>小計</b>				<b>2,187,463</b>	
<b>已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目</b>					
19	深圳	深圳布吉市場項目	商業	202,828	55
21	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/ 商業/ 辦公室	1,139,280	100
22	深圳	深圳萊蒙·創智谷	工業/ 商業	104,507	100
23	深圳	深圳南山區珠江均安舊改項目	工業	83,300	40
24	香港	香港元朗項目	農業	10,378	100
<b>小計</b>				<b>1,540,293</b>	
<b>總計</b>				<b>4,717,976</b>	

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
深圳及周邊區域 (包括東莞及惠州)	2,079,613	1,208.5
上海	35,032	N/A <sup>(2)</sup>
南昌	510,808	2,906.6
南京	204,416	9,633.3
三河	321,751	2,659.5
杭州	370,492	7,245.3
常州	297,616	699.9
天津	849,585	829.6
成都	38,285	1,703.0
香港	10,378	N/A <sup>(2)</sup>
總計	<u>4,717,976</u>	<u>2,771.3<sup>(1)</sup></u>

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、深圳萊蒙·創智谷、深圳南山區珠江均安舊改項目及香港元朗項目並根據本集團其餘估計土地儲備約3,096,302平方米計算。
- (2) N/A指不適用。

自二零一五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：

#### 自二零一五年一月一日起至本公告日期止所收購新項目

所收購新項目：

國家，城市	項目	總代價	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 %
中國香港	香港元朗項目 <sup>(1)</sup>	99,000,000港元	10,378平方米	TBC <sup>(4)</sup>	100
中國上海	上海浦興項目 <sup>(2)</sup>	人民幣752,751,900.76元	57,353平方米	315	85
中國上海	上海浦建雅居 <sup>(3)</sup>	88,086,976.14美元	25,961平方米	43	100

附註：

- (1) 於二零一五年十月九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買直接擁有香港元朗項目的寶臨集團有限公司及英兆有限公司各自的全部已發行股本，代價為99,000,000港元。交易於二零一五年十二月三十一日完成。

- (2) 於二零一六年三月四日，本集團訂立買賣協議，據此，本集團同意以總代價人民幣752,751,900.76元(相當於約893,591,781.39港元)向一名獨立第三方買入上海環建投資有限公司的85%股本權益及向另一名獨立第三方買入上海環唐文化傳播有限公司(擁有上海浦興項目)的0.85%股本權益。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月七日的公告。
- (3) 於二零一六年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，據此，本集團同意分別買入並承擔宇興國際有限公司(間接擁有上海浦建雅居)的全部已發行股本及股東貸款。代價合共為88,086,976.14美元(相當於約683,554,935港元)，其中包括(i)股份代價33,036,976.14美元(相當於約256,366,935港元)(包括營運資金825,465.37美元(相當於約6,405,611港元))；及(ii)股東貸款代價55,050,000美元(相當於約427,188,000港元)。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十五日的公告。
- (4) TBC指待定。

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、南京及南昌)收購新土地或項目。

#### 自二零一五年一月一日起至本公告日期止所出售土地儲備

根據日期為二零一五年十一月十八日的股份轉讓協議，本集團有條件同意(i)出售Top Spring International (UK) Limited(「TSIUK」)的全部已發行股本，TSIUK直接擁有Fairbriar Real Estate Limited(間接擁有英國Salford的Middlewood Locks及稱為英國曼徹斯特Milliner's Wharf的自由業權物業)已發行股本的25%及(ii)向一名獨立第三方出售或轉讓或促使出售或轉讓TSIUK於交易完成日期結欠本集團的未償還貸款，代價合共約為15,069,987英鎊(相當於約176,318,848港元)。交易於二零一五年十二月十日完成，由此產生出售一間附屬公司權益收益淨額約15,132,000港元。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月十八日的公告。

#### 同意出售土地儲備：

於二零一六年一月十二日，本集團與天津市靜海區人民政府(「靜海政府」)訂立補充合作協議，據此，本集團須向靜海政府交還本集團天津萊蒙城的三塊土地(「土地」)，而靜海政府須根據由本集團、靜海區土地資源分局及天津靜海區土地中心訂立的土地交還協議就土地交還向本集團作出補償，補償總金額為人民幣316,047,700元(相當於約376,096,763港元)。於二零一六年一月十二日，土地總佔地面積約為369,057平方米。詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月十二日的公告。

(5) 預期於二零一六年開始施工及竣工的項目

於二零一六年，本集團計劃開始興建五個項目，估計可銷售／可租賃總建築面積約為618,218平方米。

預期於二零一六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	83,300
南昌	南昌萊蒙都會	343,435
三河	北京萊蒙順澤·水榭花城	111,212
惠州	惠州萊蒙水榭灣	56,349
天津	天津萊蒙城	23,922
總計		<u>618,218</u>

於二零一六年，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414,199平方米。

預期於二零一六年竣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
南昌	南昌萊蒙都會	118,709
南京	南京水榭陽光	160,501
惠州	惠州萊蒙水榭灣	56,541
常州	常州萊蒙城	54,583
天津	天津萊蒙城	23,865
總計		<u>414,199</u>



## 業務回顧

二零一五年是本集團發展方針為<<守正•創新•提質增效>>的一年。回顧二零一五年對本集團來說是一個既艱巨卻充滿挑戰的一年，從項目銷售、營運、拓展以及融資等各方面，雖然過程中面對各種困難，但最終亦一一迎刃而解，並取得一個不俗的成績。首先，從微觀角度看二零一五年的中國房地產市場，根據中國國家統計局資料顯示，全國商品房銷售面積為約12.9億平方米，商品房銷售額為約人民幣8.7萬億元，分別同比二零一四年增長約6.5%和約14.4%，全國商品房銷售額增速快於銷售面積增速，主要是因為一、二線城市銷售佔比增加，證明瞭有若干部份房地產開發商在發展領域上不再集中或不再擴大在非一、二線城市以外的投資。此外，二零一五年中國房屋新開工面積為約15.4億平方米，同比二零一四年下降14.0%，這是中國市場房屋新開工面積連續第二年同比下降，且新開工面積的下降幅度更比二零一四年有所擴大，這證明瞭未來房屋施工面積很難再繼續增長，以及開發商去存貨的壓力正日益價增。從宏觀角度看二零一五年的中國實體經濟，在預期的國民生產總值之增長率從以往的較高單位數值降至中單位數值以及若干一、二線城市出現高地價成交的結果，可見中國房地產市場已經不再是高增長、高毛利的投資項目，故中國政府需要維持對中國房地產市場採用適度的貨幣寬鬆與監管政策，來維持市場之競爭力。然而，在整個二零一五年貨幣流通量是非常之高，由於中國人民銀行分別已進行了五次降息合共1.25個百分點之力度以及進行了五次降存款基準利率(合共降準2.75個百分點)，這毫無疑問會增強國內消費者購買房屋的意欲和需求，促使國內房地產市場在平穩地發展。

由於本集團於二零一五年因可售貨源價值比去年下降，以及因住宅項目佔總可售貨源之比例大幅減少而增加銷售難度，二零一五年，本集團於9個國內城市共13個項目進行了項目銷售，全年錄得物業及車位合同銷售額合共約80.2億港元(未計及已認購尚未簽約之銷售額約為5.05億港元)，與二零一四年相比，下降約22.3%。可幸的是，本集團於二零一五年之整體合同銷售平均售價對比去年有所提升，平均售價約為每平方米19,736.0港元，對比去年增加約10.5%，受惠於上海浦東新區陸家嘴之上海莎瑪世紀公園於二零一五年四月份首次推出市場進行銷售並反應熱烈，該項目之服務式公寓銷售部份於該年錄得合同銷售額已近18億港元，平均售價高達約每平方米70,968.3港元，超越同區其他二手房價格。除國內房地產項目銷售外，本集團亦通過兩次公司股權轉讓而取得理想的投資回報。如於二零一五年二月份，本集團出售上海楓丹麗舍房地產開發有



限公司(持有中國上海浦東新區唐鎮新市鎮5單元東片區之一地塊的一家國內公司)之3.0558%股本權益予融創中國控股有限公司的一間間接全資附屬公司，並確認一筆其他收益淨額約為1.08億港元。再者，本集團於二零一五年十一月份成功出售位於英國曼徹斯特市的兩個房地產項目之25%權益給予一名獨立第三方，成交金額為約1.76億港元，這次出讓公司權益同樣地令本集團取得很可觀的投資回報(其投資回報率高達約30%)。

二零一五年，本集團從投資性物業取得之租金收入對比二零一四年略有下降，由二零一四年約3.409億港元下降至二零一五年約3.237億港元，下跌為約5.0%，這主要是源於總可租賃面積與二零一四年十二月三十一日的約262,711平方米減至於二零一五年十二月三十一日約251,041平方米，由於本集團於二零一五年在出售並結轉上海莎瑪世紀公園以及深圳萊蒙水榭春天六期A領尚(零售資產)導致總可租賃面積下降所致，故總租金收入因而下降。值得注意的是，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的已營運投資性物業組合整體平均每月租金收益率比二零一四年大大提升，由二零一四年的每月約115.0港元每平方米增加到二零一五年的每月約131.2港元每平方米，這證明本集團的固定租金部份的收益持續上揚。截止二零一五年十二月三十一日，集團正在營運中之投資物業組合的251,041平方米，加上已經竣工但未正式開始營運或於未來兩年內完成施工的項目，未來本集團投資物業組合的總可租賃面積將達到約448,491平方米，其公允價值於二零一五年十二月三十一日約為83.3億港元，佔本集團總資產總值約24.5%。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之土地儲備(即淨可銷售/租賃面積)約為4,717,976平方米，本集團之土地儲備策略是主要位於中國的第一、二綫城市，如深圳、上海和南京以及江西省單核城市如南昌，這些項目都布局於就業人口增長中的城市、建設中或已營運中的高鐵、地鐵網絡和高速公路等交通完善之位置及擁有雄厚經濟增長潛力的城市。一如以往，本集團繼續以謹慎的方針尋求新土地和收購新項目，本集團現有之土地儲備已足夠為未來5-8年開發及營運。本集團於二零一五年一共取得三個位於深圳的項目，其中，本集團於二零一五年上半年通過收購一家位於深圳市的公司60%股權，從而間接獲得一幅位於深圳市龍崗區用作拆除重建之深圳市城市更新項目的土地，該項目之用地面積約為88,763.79平方米。再者，於二零一五年下半年

再取得位於深圳的兩個舊村改造項目(分別位於深圳的龍華新區簡上村和龍崗區龍崗鎮南約村)，這兩個項目之開發建設用地面積分別約26,900平方米和約3,382平方米，由於該等項目截止二零一五年十二月三十一日正在進行實施主體申報過程中，故其預計可銷售面積並未納入本集團於二零一五年十二月三十一日之土地儲備當中。此外，本集團之深圳萊蒙都會項目之專項規劃取得重大突破，於二零一五年八月通過深圳市規劃和國土資源委員會之審批，其計容面積約為117.25萬平方米，為本集團未來打造深圳為其首要戰略基地注入一支強心針。此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港元朗區通過轉讓該兩間公司各自之全部股本取得合共三塊土地(現為農業用途，位於大棠路和十八鄉路旁)，會於未來進行補地價而改變為住宅用途，預計其建築面積可達約10,378平方米。

二零一五年，本集團新開工建設5個項目，其可銷售／租賃面積約57.7萬平方米，與二零一四年相比上升約49.8%。特別一提，本集團首個「工改工」項目(即需要進行拆遷工業用途舊建築物及進行重新建築物，對工業區實施升級改造的項目)－深圳萊蒙·創智谷於二零一五年上半年正式開工，並計劃於二零一六年下半年推出市場銷售。截至二零一五年十二月三十一日，本集團完成竣工5個項目，其可銷售／租賃面積約499,797平方米，與二零一四年相比下降約1.8%。

在本集團新的戰略規劃中，創新業務板塊未來將會和地產開發業務一樣成為主業的重要組成。在新的架構下，創新業務於二零一五年取得六大成績：一是，在深圳市農產品股份有限公司等發起設立深圳綠膳谷農業創新發展有限公司，項目位於深圳海吉星國際農產品物流園片區，佔地約8.7萬平方米，將面向都市高終端消費人群，立足注重飲食安全健康的家庭消費，基於互聯網線上交易及線下實體體驗，打造集農業文化創意、健康飲食體驗、潮流主題餐飲、全球高端食材和大眾創新創業為一體，深圳首創、國內首家國際農業文化創意綜合體，是深圳市政府產業轉型升級的重點計畫項目，目前開始積極推動建設台灣館、紐西蘭館、韓國館、雲南館、黑龍江館等場館，招商工作推進順利，項目預計在於二零一六年下半年正式開業。二是，本集團與台灣數家知名品牌廠商簽約，將把台灣觀光工廠的體驗模式、優秀經驗、優秀品牌引入國內，並寄

望在國內一、二線城市複製，首個項目綠膳谷台灣館計劃將於二零一六年下半年正式開業。三是，在健康醫療方面，本集團與愛康國賓集團公司(NASDAQ: KANG，中國第二大體檢機構)共同完成了對新華卓越健康投資管理有限公司(由新華人壽保險股份有限公司(股份代號：601336.SH)於二零一一年全資設立的連鎖體檢機構)的擴股增資，本集團獲取了其擴股增資後10%的股本權益，未來本集團將以此為基礎和旗下其他健康醫療業務進行深入的產業協同。四是，本集團的聯營公司深圳中央大廚房物流配送有限公司(簡稱「中央大廚房」)二零一五年開始正式進入生鮮商和中央廚房領域，生鮮電商業務截止二零一五年底日訂單已經突破1,000單，中央大廚房業務已經連續兩年實現盈利。五是，在位於惠東的惠州水榭灣項目發起海洋戰略，依託惠州水榭灣海岸，由國內著名海釣專家、教練和大學教授的協助下，在惠東建設海釣服務基地，項目已被授予「廣東省海洋漁業休閒與垂釣協會副會長單位」、「廣東省休閒漁業示範基地」、「廣東省休閒海釣基地」等榮譽，在此海釣項目助力下，惠州水榭灣樓盤二零一五年的銷售額比二零一四年提升約100%。六是，確立大休閒旅遊為創新業務的重要方向之一，並將依託本集團之股東雲南省城市建設投資集團有限公司(「雲南城投集團」)旗下豐富的雲南省旅遊資源，嘗試打造國內領先的旅遊產業平台運營商，目前正在專業機構的幫助下進行規劃。

總結在二零一五年，本集團整體的業務表現除在房地產合同銷售下滑外，其已結轉之房地產銷售營業額、租金坪效(租金坪效按已出租物業的每平方米租金收入進行計算)以至綜合財務結果都比二零一四年有所改善，本集團花下更多工夫在提升管理執行能力(特別是精簡員工、優化經營架構、提升工程質量、增加客戶滿意度和各項費用控制)、產品創新設計和銷售策略與模式上，進而令本集團之產品創造更高的價值。最後，本集團憑借自身的良好信用，於二零一五年五月二十九日以及二零一五年十二月二十八日在資本市場上分別發行了人民幣9.9億元(年利率為10.595%)的三年期人民幣票據以及訂立合共2億美元之三年期可換股債券認購協議(年利率為6.00%)，這二次債券之成功發行，意味著增強本集團就資金調動的靈活性，既可優化公司長、短債務結構，又可為本集團在未來獲取優質的土地和項目提供了充足的配備。

## 未來展望

**二零一六年：中國經濟有望平穩發展，穩健及靈活的貨幣政策有利房市，去庫存還是開發商本年的關鍵任務**

本集團預期二零一六年國內房地產市場(特別是在一、二線城市)將會繼續平穩發展。於二零一六年三月五日，總理李克強先生在第十二屆全國人民代表大會第四次會議上的政府工作報告中指出，本年經濟增長預期目標6.5%至7%，考慮了與全面建成小康社會目標相銜接，穩增長主要考慮是為了保就業、惠民生，李克強總理還稱，穩健的貨幣政策要靈活適度。本集團相信，中國政府會繼續支持房地產這支柱產業，從中央政府近期多次的放寬貨幣政策以及暫不再有對房地產市場進行打壓的基石下，房地產政策基調已由「抑制」轉變為「激活」，市民將受惠於連續降息政策讓其供房的成本逐漸下降，進而購入房屋自住或投資，部份開發商更因融資成本下降或加大及加速投資。於二零一六年二月二日，央行、銀監會共同發文下調個人住房貸款首付比例，央行和銀監會是為了回應二零一五年年底中央經濟工作會議提出的去庫存要求，這是二零一六年出台的首個利好政策，為房地產開發商去庫存注入一針強心針。可是，我們認為部份開發商仍面對著日久積壓的高庫存、實體經濟持續放緩、項目開發利潤率逐漸下降以及高負債帶來的營運壓力，促使某部份國內房企就未來發展計劃繼續持謹慎的態度以及考慮適度轉變營運模式。

**利潤為首：提高貨值及控制成本為先，不會肆意降價速銷，日後主力發展一、二線城市(重點落在深圳、上海、南京、南昌)**

本集團訂立以「利潤為首」的原則，務求對現有及潛在項目必須為股東爭取最大利潤化為前提進行銷售，若沒有資金和高庫存的壓力下，本集團不會肆意降價速銷。本集團二零一六年的銷售目標為人民幣70億元(相等於約83億港元)，可售資源將會是人民幣約129億元(相等於約154億港元和約67萬平方米總可銷售面積)，其中新推項目可售資源價值為人民幣約72億元(相等於86億港元和約35萬平方米總可銷售面積)，這銷售資源將結合住宅、商鋪、寫字樓及車位等不同類型於二零一六年推出市場出售，將為本集團達到全年銷售目標帶來艱巨的挑戰。



於二零一五年上半年，中國股票市場曾經歷過大起大跌的現象，本集團相信會有部分投資者會恃機把投資轉至較穩定和透明度較高的一、二綫房地產市場，特別在深圳市(一個充滿活力和富有大量有經濟能力的移民城市人口)、上海、南京及江西省單核城市如南昌等，我們估計將會為未來數年釋放更多的住房需求及對房價有支撐的作用。本集團藉著以往一直深耕深圳，多年來已經建立了良好的品牌形象、與融資機構良好的融資關係和經驗豐富的優秀團隊，相信本集團將有望於未來增添更多深圳土地儲備，發揮最大效應。此外，由二零一六年一月一日至本公告日，本集團已經通過公司股權轉讓加大在上海的投資，在上海浦東新區取得2個具規模的商辦和服務式公寓項目，並寄望於二零一六年分批推出市場出售。

### 成為「地產＋國際化的健康生活服務商」

本集團將繼續秉承「房地產＋國際化的健康生活服務商」理念發展。房地產開發方面，本集團盼望於二零一六年能於本集團深耕的城市取得更多優質項目，同時尋求通過結合協力廠商企業的資源，如通過聯手投地或買入項目、合作開發或以小股操盤等形式去增加本集團之優質土地儲備及項目，為本集團中、長期的可持續發展取得良好的契機。

為了成為國際化的健康生活服務供應商，本集團緊緊把握中國社會及經濟轉型的巨大市場需求，將積極發展大健康產業，矢志尋求本集團未來多元化的發展方向。創新業務方面會重點做好三件工作：一是，綠膳谷國際農業創意文化綜合體、台灣觀光工廠集合館的項目營運成功落地；二是，旅遊產業平台運營商初步運作，包括成立旅遊產業投資基金，建設和運營具有旅遊集散中心功能的旅遊綜合體，進行旅遊產業線上平台的投資、優質旅遊景區的收購等；三是，與國內大型房地產開發商和創新業務相關產業領先企業將在健康生鮮、健康醫療、休閒旅遊等產業領域建立全方位的戰略和業務合作關係。這些創新業務，共同目的就是為本集團打造「國際化的健康生活服務商」並提供豐富的生活內容。以上創新業務項目既望能為本集團之房地產開項目提供綜合配套和增值，並培植新的利潤增長點，達至未來資本增值的最終目標。

## 「擔當 • 簡單 • 創新 • 共享」之企業價值觀，人才培養與管理

本集團之現有價值觀為「擔當 • 簡單 • 創新 • 共享」，擔當代表權責一致，勇於擔當；簡單代表流程和關係均簡單，不作複雜化；創新代表業務和管理均創新；共享代表成就和利益均共享。本集團會讓同事就價值觀方面加強企業文化的學習，並貫徹落實。同時，本集團會加速培養和加快使用年輕幹部，建設學習型團隊，促進團隊知識結構達到與時並進的效果。

最後，本集團將繼續以審慎的財務和經營政策，充分利用我們的股東兼中國國有企業雲南城投集團帶來的資源和既有融資管道的優勢，為本集團未來提供更具規模和便宜的融資額度，隨著近期人民幣（「人民幣」）貶值波動帶來對金融市場有一定的衝擊，本集團會積極尋求國內融資，以降低匯率風險及整體融資成本。此外，本集團將繼續會在固有房地產市場上增強競爭力和探索新的業務模式，並以股東利益最大化為大前提，同時盼望創新業務板塊未來能帶領本集團創造更高的公司價值及投資回報。

## 財務回顧

於二零一五年，本集團綜合收入及本公司權益股東應佔盈利分別約為10,519,700,000港元及773,400,000港元，較二零一四年分別增加約50.9%及減少約16.1%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團每股基本盈利較二零一四年減少約15.4%至約0.55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二零一四年十二月三十一日約4.3港元增加約2.3%至二零一五年十二月三十一日約4.4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二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股22港仙（截至二零一四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。截至二零一五年十二月三十一日止年度的派息比率約為40.4%（截至二零一四年十二月三十一日止年度：約33.6%）。

## 收入

收入指物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入以及期內因提供物業管理及相關服務賺取的收入（已扣除營業稅及其他有關銷售稅項及折扣）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約6,971,000,000港元增加約50.9%至約10,519,700,000港元。收入增加主要由於本集團物業銷售收入增加。本集團已確認物業銷售額約9,988,200,000港元，佔收入約94.9%。餘下約5.1%為租金收入、酒店營運收入、物業管理及相關服務收入。

本集團於二零一五年的物業銷售收入相較二零一四年增加約55.5%，主要是由於本集團售出並交付的可銷售建築面積(不包括停車位銷售)由二零一四年約321,029平方米增加約77.2%至二零一五年約568,920平方米(扣除銷售返還後)。本集團的租金收入減少主要是由於已出售及交付已投入營運的若干投資物業，令截至二零一五年十二月三十一日止年度已投入營運的本集團投資物業的可租賃建築面積下降所致。本集團酒店營運及物業管理以及相關服務的收入與二零一四年比較維持穩定。

## 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二零一四年十二月三十一日止年度約4,050,800,000港元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約7,324,900,000港元。直接成本增加主要是因為本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度已竣工並交付的物業可銷售建築面積增加。

## 毛利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度約2,920,300,000港元增加約9.4%至約3,194,800,000港元。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得毛利率約30.4%，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度則為約41.9%。毛利率下降主要是由於毛利率相對較低的水榭春天—杭州、惠州萊蒙水榭灣及常州萊蒙城於二零一五年所佔已售出並交付的物業比例上升。

## 其他收入

其他收入由二零一四年約251,900,000港元減少約18,500,000港元或約7.4%至二零一五年約233,400,000港元。該減少主要是由於代建管理服務的已確認收入約16,000,000港元被銀行結餘總額減少導致銀行及其他利息收入減少約32,600,000港元抵銷。

## 其他虧損淨額

其他虧損淨額由二零一四年約39,500,000港元增加至二零一五年約121,300,000港元，出現有關增加主要是由於存貨撥備約315,000,000港元與於二零一五年確認出售本集團可供出售投資及投資物業一半權益收益淨額分別約108,000,000港元及41,500,000港元相互抵銷所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約309,400,000港元減少約21.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約244,000,000港元。銷售及營銷開支減少主要是由於二零一五年的宣傳開支及設立示範單位成本較二零一四年有所下降。銷售及營銷開支佔二零一五年合同銷售約3.0%(二零一四年：約3.0%)。

## 行政開支

行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約561,800,000港元增加約17.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約659,000,000港元。該增加乃由於截至二零一五年十二月三十一日止年度所確認約56,400,000港元的自交付分類為持作出售的投資物業產生之其他稅項所致。

## 投資物業的估值收益及分類為持作出售的投資物業

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度約416,300,000港元增加約10.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約459,000,000港元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團推出上海莎瑪世紀公園的銷售。該項目為營運中服務式公寓，其年內所確認公允價值收益為約323,800,000港元，乃受較高合同平均售價(上海莎瑪世紀公園估值所採納的關鍵因素之一)推動。

## 融資成本

融資成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約652,600,000港元減少約22.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約509,300,000港元。融資成本減少主要歸因於借貸總額減少。



## 所得稅

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約1,030,500,000港元增加約20.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約1,243,100,000港元。所得稅開支增加主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度所產生的應納稅所得額增加所致。因此，企業所得稅及土地增值稅撥備分別增加約377,900,000港元及345,800,000港元。

## 純利率與核心純利

本集團的純利率(即本年度盈利佔收入的比率)由二零一四年約14.4%減少至二零一五年約10.0%。然而，核心純利<sup>(附註)</sup>由截至二零一四年十二月三十一日止年度約699,600,000港元增加約11.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約777,800,000港元。

附註：核心純利定義為不包括投資物業、分類為持作出售的投資物業的估值收益(扣除遞延稅項)及於本集團綜合收益表中確認的匯兌收益或虧損淨值的年度盈利。

## 非控股權益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔盈利為約280,300,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約84,300,000港元)。該項變動主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度，南昌萊蒙都會及上海莎瑪世紀公園(各自由非控股權益佔有30%股權)分別主要自銷售物業及估值收益所產生約876,600,000港元及約253,200,000港元純利與其他非全資附屬公司的虧損相互抵銷所致。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為5,649,700,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約9,703,000,000港元)，較二零一四年十二月三十一日減少約41.8%。

## 借貸及本集團資產的抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付票據以及應付一名非控股股東款項)約為10,941,200,000港元，其中約6,835,100,000港元須於一年內償還，約3,696,600,000港元須於一年後但五年內償還及約409,500,000港元須於五年後償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團約7,620,400,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約12,214,000,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約18,145,500,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約21,213,100,000港元)的若干投資物業(包括分類為持作出售之投資物業)、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、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零一五年十二月三十一日，本集團的其他借貸約823,900,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約2,522,500,000港元)及應付票據約1,167,400,000港元以若干投資物業、待售發展中物業及本集團旗下一間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，惟於二零一五年十二月三十一日總額約2,254,500,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約1,330,000,000港元)及932,100,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約2,969,400,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於賬面值為50,800,000港元之合營企業已予抵押，作為該合營企業獲批一筆銀行貸款之擔保。

### 人民幣990,000,000元於二零一八年到期的非上市票據(「票據」)

於二零一五年五月二十九日，本公司與Hwabao Trust Co., Ltd(作為認購人)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行，而認購人有條件同意認購本金額為人民幣990,000,000元(相當於約1,247,400,000港元)的票據。票據自二零一五年六月十五日(即票據發行日期)起(包括該日)計年息10.595%，按季度支付所欠利息，直到票據贖回當日為止。詳情請參閱本公司日期為二零一五年五月二十九日的公告。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為1,285,400,000港元及其他借貸約為1,873,900,000港元，該等貸款按年利率1.55%至12.0%計息。

### 借貸成本

本集團二零一五年平均借貸成本(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7.4%(二零一四年：約8.2%)。

## 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二零一四年十二月三十一日約81.6%減少至二零一五年十二月三十一日約72.5%。淨負債比率下降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

於二零一五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣4,317,900,000元(相當於約5,155,100,000港元)及以美元計值的現金結餘約1,700,000美元(相當於約13,000,000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，董事密切監察本集團外匯風險，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

本公司於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	<b>6,225,851</b>	6,116,535
已發行普通股數目(千股)	<b>1,181,433</b>	1,160,734
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	<b>238,553</b>	248,201
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	<b>1,419,986</b>	1,408,935
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>4.4</b>	4.3

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永久可換股證券持有人於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日已轉換永久可換股證券為股份計算。

## 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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3,876,500,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約4,101,200,000港元)擔保及銀行就授予本集團一間合營企業的貸款而向銀行提供人民幣500,000,000元(相當於約596,900,000港元)的擔保外，本集團於二零一五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，於截至二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，本集團在中國及香港合共僱用約1,711名僱員(於二零一四年十二月三十一日：1,800名僱員)。其中，約106名歸總部隊伍，約426名歸物業開發部，而約1,179名歸零售運營及物業管理部。截至二零一五年十二月三十一日止年度產生的總員工成本約為268,900,000港元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：約266,800,000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的形式向僱員支付薪酬。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，承授人已行使7,572,499份(截至二零一四年十二月三十一日止年度：2,186,000份)購股權，而合共432份(截至二零一四年十二月三十一日止年度：7,690,664份)購股權已因若干承授人辭任而已告失效。因此，13,011,594份(於二零一四年十二月三十一日：20,584,525份)購股權於二零一五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。

為表彰及感謝合資格僱員對本集團作出或可能作出的貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日、二零一三年六月二十日、二零一五年四月二十八日、二零一五年九月八日及二零一五年十月二十三日，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)、每股4.14港元、每股3.3港元、每股3.65港元及每股3.45港元的行使價向本集團若干董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)、14,000,000份購股權(第二批)、82,650,000份購股權(第三批)、3,000,000份購股權(第四批)及10,000,000份購股權(第五批)。

截至二零一五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 一五年 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 一五年 十二月 三十一日
第一批	16,310,000	-	(3,478,500)	-	(728,000)	12,103,500
第二批	10,600,000	-	-	-	(2,450,000)	8,150,000
第三批	-	82,650,000	-	(10,000,000)	(3,000,000)	69,650,000
第四批	-	3,000,000	-	-	(300,000)	2,700,000
第五批	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000
	<u>26,910,000</u>	<u>95,650,000</u>	<u>(3,478,500)</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>(6,478,000)</u>	<u>102,603,500</u>

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)定於二零一六年五月二十三日(星期一)舉行，有關通知須根據本公司章程細則(「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

董事會建議向於二零一六年六月十日(星期五)名列本公司股東名冊或永久可換股證券持有人名冊的股東及永久可換股證券持有人派發截至二零一五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22港仙(截至二零一四年十二月三十一日止年度：11港仙)。待股東於股東週年大會批准後，末期股息預期將於二零一六年六月十七日(星期五)派付。

## 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

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或任何有關大會之續會並於會上投票的資格：

本公司將於二零一六年五月十九日(星期四)至二零一六年五月二十三日(星期一)(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或任何有關大會之續會及於會上投票，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零一六年五月十八日(星期三)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處(「香港股份過戶登記處」)卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及(b)就永久可換股證券而言，指定形式的轉換通知連同永久可換股證券的相關證書以及永久可換股證券持有人經已支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並須不遲於二零一六年五月十一日(星期三)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二零一六年五月二十三日(星期一)。

- (ii) 為確認股東及永久可換股證券持有人收取擬派末期股息的權利：

本公司將於二零一六年六月七日(星期二)至二零一六年六月十日(星期五)(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二零一六年六月六日(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二零一六年五月三十日(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二零一六年六月十日(星期五)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五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，於截至二零一五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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，黃俊康先生於二零一五年一月一日至二零一五年九月三十日止期間擔任本公司主席兼行政總裁；並於二零一五年十月一日至二零一五年十二月三十一日止期間擔任本公司主席兼聯席行政總裁職務。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士擔任主席兼行政總裁以及主席兼聯席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，董事會主席須出席股東週年大會。董事會主席黃俊康先生因其他業務事務未能出席本公司於二零一五年五月二十二日舉行之股東週年大會。然而，另一名出席股東週年大會之執行董事根據細則第63條出任該大會主席。

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二零一五年年報。

## 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，彼等於截至二零一五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二零一五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。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本集團截至二零一五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.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.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，二零一六年三月二十二日

於本公告刊發日期，執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、陳風楊先生及王天也先生；非執行董事為許雷先生、鄭國杉先生及李世佳先生；及獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生、吳泗宗教授及梁廣才先生。

附註： 本公告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。