

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

摘要

- 截至二零一六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4,573,000,000港元。本集團錄得物業及停車位合同銷售合共約4,048,300,000港元。物業合同銷售佔約3,897,100,000港元，合同可銷售建築面積約187,383平方米，而平均售價約每平方米20,797.5港元，較二零一五年分別下降約50.2%、52.7%及上升約5.4%。
- 於二零一六年十二月三十一日，本集團於超過10個城市擁有合共19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2,351,954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(一項重建項目)、深圳布吉市場項目(一項重建項目)、深圳簡上項目(一項重建項目)及香港元朗項目(農地)後，本集團其餘估計土地儲備約896,817平方米的平均土地成本於二零一六年十二月三十一日為每平方米約2,292.4港元。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約10,519,700,000港元減少約47.2%至約5,558,700,000港元。

- 截至二零一六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、辦公室及停車位)產生經常性租金收入約278,000,000港元(二零一五年：約323,700,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，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434,852平方米，公允價值則約為6,709,300,000港元，佔本集團資產總值約25.8%。
- 毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約30.4%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度約18.2%。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得純利率及核心純利率約16.3%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約10.0%)及7.9%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約7.4%)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔盈利約為866,400,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約773,400,000港元)。
- 截至二零一六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0.61港元，較二零一五年增加約10.9%。
- 於二零一六年十二月三十一日，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4.1港元(於二零一五年十二月三十一日：約4.4港元)。
- 於二零一六年十二月三十一日，本集團的淨負債比率由二零一五年十二月三十一日約72.5%顯著下降至約43.3%。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，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末期股息每股22港仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：每股22港仙)。截至二零一六年十二月三十一日止年度的派息比率約為36.1%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約40.4%)。

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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合年度業績如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	2及3	5,558,731	10,519,689
直接成本		<u>(4,548,121)</u>	<u>(7,324,878)</u>
毛利		1,010,610	3,194,811
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益		436,025	458,981
其他收入	4	191,122	233,361
其他收益／(虧損)淨額	5	735,933	(121,260)
銷售及營銷開支		(182,533)	(243,960)
行政開支		<u>(750,868)</u>	<u>(658,953)</u>
經營業務產生的盈利		1,440,289	2,862,980
融資成本	6(a)	(679,414)	(509,340)
分佔聯營公司虧損		(6,037)	(49,820)
分佔合營企業虧損		<u>(474)</u>	<u>(6,997)</u>
除稅前盈利	6	754,364	2,296,823
所得稅抵免／(開支)	7	<u>149,221</u>	<u>(1,243,072)</u>
年度盈利		<u>903,585</u>	<u>1,053,751</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		866,428	773,443
非控股權益		<u>37,157</u>	<u>280,308</u>
年度盈利		<u>903,585</u>	<u>1,053,751</u>
每股盈利(港元)	8		
基本		<u>0.61</u>	<u>0.55</u>
攤薄		<u>0.42</u>	<u>0.54</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度盈利	<u>903,585</u>	<u>1,053,751</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：		
匯兌差額		
—換算境外附屬公司的財務報表時所產生	(941,173)	(577,436)
—出售附屬公司後重新分類至損益	<u>(25,015)</u>	<u>—</u>
	(966,188)	(577,436)
分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>(23,022)</u>	<u>(20,125)</u>
	<u>(989,210)</u>	<u>(597,561)</u>
年度全面收益總額	<u>(85,625)</u>	<u>456,190</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(42,338)	249,150
非控股權益	<u>(43,287)</u>	<u>207,040</u>
年度全面收益總額	<u>(85,625)</u>	<u>456,190</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元		二零一五年 千港元	
非流動資產					
投資物業			6,046,160		7,116,034
其他物業、廠房及設備			303,408		362,090
以經營租賃持作自用的 租賃土地權益			3,391		3,881
			<u>6,352,959</u>		<u>7,482,005</u>
於聯營公司的權益			87,718		21,095
於合營企業的權益			225,822		230,580
其他金融資產			246,818		24,143
受限制及已抵押存款			–		11,939
遞延稅項資產			424,444		545,727
			<u>7,337,761</u>		<u>8,315,489</u>
流動資產					
存貨			9,019,239		15,752,308
其他金融資產			47,979		253,701
貿易及其他應收款項	10		2,623,876		2,496,253
預付稅項			133,295		283,132
受限制及已抵押存款			2,488,695		1,847,879
現金及現金等值項目			3,713,086		3,789,854
			<u>18,026,170</u>		<u>24,423,127</u>
分類為持作出售的投資物業			663,104		1,216,821
			<u>18,689,274</u>		<u>25,639,948</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	11		6,710,457		10,042,749
銀行及其他借貸			3,013,730		6,615,267
衍生金融工具			155,273		–
應付稅項			2,286,283		4,830,203
			<u>12,165,743</u>		<u>21,488,219</u>
流動資產淨值			<u>6,523,531</u>		<u>4,151,729</u>
總資產減流動負債			13,861,292		12,467,218

綜合財務狀況表
於二零一六年十二月三十一日(續)

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借貸		2,152,264	2,938,677
可換股債券		1,384,699	–
應付債券		1,275,239	–
應付票據		1,097,035	1,167,406
遞延稅項負債		1,116,909	1,058,260
		<u>7,026,146</u>	<u>5,164,343</u>
資產淨值		<u>6,835,146</u>	<u>7,302,875</u>
股本及儲備			
股本		118,378	118,143
儲備		<u>5,780,518</u>	<u>6,107,708</u>
本公司權益股東應佔 權益總額		5,898,896	6,225,851
非控股權益		<u>936,250</u>	<u>1,077,024</u>
權益總額		<u>6,835,146</u>	<u>7,302,875</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二零一六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於本集團及本公司本會計期間首次生效的一系列香港財務報告準則修訂本。該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。

本集團並無應用任何於本會計期間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，呈列以下五個報告分部。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。
- 酒店營運：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，以及為集團公司提供裝修服務。
- 醫療及保健服務：該分部為公眾提供醫療及保健服務。

2 分部報告(續)

(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(與醫療及保健服務分部有關者除外)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。

報告分部盈利所用的計量方法為「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的減值虧損。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屬於個別分部的項目(如分佔聯營公司及合營企業盈利減虧損(與醫療及保健服務分部有關者除外)、其他收入及收益／虧損淨額、投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值變動以及其他總部或企業開支)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、非流動資產及分類為持作出售的出售集團的減值虧損、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	醫療及 保健服務 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	9,988,246	364,947	55,671	298,944	-	10,707,808
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	2,393,351	140,267	1,457	(61,925)	(5,472)	2,467,678
銀行存款利息收入	80,352	2,190	-	1,245	1	83,788
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	22,995,148	9,003,574	274,697	145,847	25,251	32,444,517
年內新增非流動分部資產	9,657	40,236	121	2,022	-	52,036
報告分部負債	(18,850,627)	(1,528,923)	(12,778)	(95,539)	(24,575)	(20,512,442)

2 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一六年

	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	醫療及 保健服務 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	5,028,519	277,958	63,758	188,496	-	5,558,731
分部間收入	-	49,016	-	105,794	-	154,810
報告分部收入	<u>5,028,519</u>	<u>326,974</u>	<u>63,758</u>	<u>294,290</u>	<u>-</u>	<u>5,713,541</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>249,183</u>	<u>175,987</u>	<u>3,037</u>	<u>(32,859)</u>	<u>(3,029)</u>	<u>392,319</u>
銀行存款利息收入	56,621	3,279	-	1,154	1	61,055
利息開支	(651,338)	(22,751)	-	(5,325)	-	(679,414)
年內折舊及攤銷	(15,222)	(5,417)	(22,800)	(1,129)	(9)	(44,577)
存貨撥備	(26,490)	-	-	-	-	(26,490)
存貨撥備撥回	80,147	-	-	-	-	80,147
分類為持作出售的出售集團減值 虧損	(179,217)	-	-	-	-	(179,217)
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	-	436,025	-	-	-	436,025
報告分部資產	<u>16,957,936</u>	<u>7,259,049</u>	<u>251,144</u>	<u>193,048</u>	<u>190,305</u>	<u>24,851,482</u>
年內新增非流動分部資產	<u>11,242</u>	<u>122,553</u>	<u>846</u>	<u>995</u>	<u>-</u>	<u>135,636</u>
報告分部負債	<u>(14,762,913)</u>	<u>(402,087)</u>	<u>(12,736)</u>	<u>(252,298)</u>	<u>(2,788)</u>	<u>(15,432,822)</u>

2 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
報告分部收入	5,713,541	10,707,808
分部間收入抵銷	(154,810)	(188,119)
綜合收入(附註3)	<u>5,558,731</u>	<u>10,519,689</u>
盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	392,319	2,467,678
分佔聯營公司虧損	(6,037)	(49,820)
分佔合營企業虧損	(474)	(6,997)
其他收入及收益/虧損淨額	927,055	112,101
折舊及攤銷	(46,001)	(56,281)
融資成本	(679,414)	(509,340)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	436,025	458,981
未分配總部及企業開支	(269,109)	(119,499)
綜合除稅前盈利	<u>754,364</u>	<u>2,296,823</u>
資產		
報告分部資產	24,851,482	32,444,517
於聯營公司的權益	87,718	21,095
於合營企業的權益	225,822	229,901
其他金融資產	105,022	277,844
預付稅項	133,295	283,132
遞延稅項資產	424,444	545,727
未分配總部及企業資產	199,252	153,221
綜合總資產	<u>26,027,035</u>	<u>33,955,437</u>
負債		
報告分部負債	(15,432,822)	(20,512,442)
應付稅項	(2,286,283)	(4,830,203)
遞延稅項負債	(1,116,909)	(1,058,260)
未分配總部及企業負債	(355,875)	(251,657)
綜合總負債	<u>(19,191,889)</u>	<u>(26,652,562)</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)，並分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業銷售	5,028,519	9,988,246
租金收入	277,958	323,686
酒店營運	63,758	55,671
物業管理及相關服務收入	188,496	152,086
	<u>5,558,731</u>	<u>10,519,689</u>

4 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息收入	77,777	108,067
其他利息收入	46,355	67,505
代建管理服務收入	17,993	16,038
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	17,003	15,219
其他服務收入	10,471	4,361
其他	21,523	22,171
	<u>191,122</u>	<u>233,361</u>

5 其他收益／(虧損)淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售附屬公司的收益淨額	682,281	15,353
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產品的收益淨額	100,397	113,905
匯兌收益淨額	83,287	60,115
出售其他物業、廠房及設備的虧損淨額	(713)	(456)
出售投資物業及分類為持作出售投資物業的 (虧損)／收益淨額	(79,379)	41,518
存貨撥備	(26,490)	(314,994)
存貨撥備撥回	80,147	-
分類為持作出售的出售集團減值虧損	(179,217)	-
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(67,498)	-
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	149,425	-
可供出售投資的減值虧損	-	(36,428)
其他	(6,307)	(238)
	<u>735,933</u>	<u>(121,260)</u>

6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	456,310	829,165
可換股債券利息	177,931	—
應付票據的利息	134,356	70,149
應付非控股股東款項的利息	9,966	14,211
應付債券的利息	32,866	—
其他借貸成本	56,136	61,557
	867,565	975,082
減：資本化的數額(附註)	(188,151)	(465,742)
	679,414	509,340
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	217,038	216,967
向定額供款退休計劃供款	27,789	28,455
股權結算股份支付的開支	24,516	23,455
	269,343	268,877
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	46,931	57,332
減：資本化的數額	(930)	(1,051)
	46,001	56,281
已出售物業的成本	4,263,065	7,066,683
投資物業的租金收入(附註)	(277,958)	(323,686)
減：直接支出	39,235	30,285
	(238,723)	(293,401)
經營租賃支出：		
—土地及樓宇的最低租賃付款	35,000	35,712

附註：包括截至二零一六年十二月三十一日止年度的或然租金收入12,739,000港元(二零一五年：15,567,000港元)。

7 所得稅

綜合損益表的所得稅(抵免)/開支指：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	(171,121)	675,239
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	(357,164)	817,738
預扣稅	<u>164,141</u>	<u>84,380</u>
	(364,144)	1,577,357
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	<u>214,923</u>	<u>(334,285)</u>
	<u>(149,221)</u>	<u>1,243,072</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二零一五年及二零一六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的應課稅盈利，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相關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。截至二零一六年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一五年：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銷售投資物業的所得款項按適用稅率繳納預扣稅。

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866,428,000港元(二零一五年：773,443,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,421,198,000股(二零一五年：1,414,035,000股)計算如下：

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
加權平均股數		
已發行普通股	1,181,433	1,160,734
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	1,212	9,964
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	238,553	243,337
於十二月三十一日的加權平均股數	<u>1,421,198</u>	<u>1,414,035</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743,799,000港元(二零一五年：773,443,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,788,148,000股(二零一五年：1,424,994,000股)計算如下：

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
加權平均股數(攤薄)		
加權平均股數	1,421,198	1,414,035
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份的影響	10,123	10,959
視作於轉換可換股債券後發行股份的影響	356,827	-
於十二月三十一日的加權平均股數(攤薄)	<u>1,788,148</u>	<u>1,424,994</u>

9 股息

年度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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
概無宣派及支付中期期間的中期股息 (二零一五年：每股普通股及每張永久可換股證券零港仙)	-	-
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(二零一五年：22港仙)	312,912	312,397
	<u>312,912</u>	<u>312,397</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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款、預付款項及按金	2,250,320	1,887,497
應收一間聯營公司款項(附註(i))	-	5,842
應收一間合營企業款項(附註(ii))	-	47,756
應收非控股股東款項(附註(iii))	373,556	555,158
	<u>2,623,876</u>	<u>2,496,253</u>

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日的結餘為無抵押、免息及於年內收回。
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日的結餘為無抵押，按年利率12.5%計息及於年內收回。
- (iii) 除應收一名非控股股東款項5,170,000港元(二零一五年：2,388,000港元)為免息外，所有結餘為無抵押，按年利率3%(二零一五年：3%或12.5%)計息並可應要求或於一年內可收回。該等結餘並無到期亦無減值。
- (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)根據到期日的賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	30,933	41,299
逾期超過一個月至不多於三個月	354	617
逾期超過三個月至不多於六個月	755	212
逾期超過六個月至不多於一年	2,676	2,111
逾期超過一年	2,837	3,258
	<u>37,555</u>	<u>47,497</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，本集團持有足夠的租賃按金，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任何信貸風險降至最低水平。
- (vi) 本集團若干應收租金已抵押作以取得銀行貸款的。

11 貿易及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付賬款及應計費用	5,173,023	4,322,821
租金及其他按金	217,890	133,729
預收款項	828,304	4,953,225
應付非控股股東款項(附註(i))	489,259	587,960
應付一間關聯公司款項(附註(ii))	1,981	45,014
	<u>6,710,457</u>	<u>10,042,749</u>

附註：

- (i) 除應付非控股股東款項250,330,000港元(二零一五年：368,118,000港元)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一年期人民幣基準借貸利率20%(二零一五年：20%)計息並於一年內或應要求償還。
- (ii) 該結餘為無抵押、免息及須應要求償還。
- (iii) 於報告期間結算日，計入貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款根據到期日的賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內到期或應要求償還	696,511	1,640,249
一個月後但三個月內到期	148,939	213,409
三個月後但六個月內到期	49,078	8,319
六個月後但一年內到期	253,810	133,632
一年後到期	53,379	15,400
	<u>1,201,717</u>	<u>2,011,009</u>

12 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約	2,012,438	2,632,406
已授權但未訂約	2,452,633	2,183,670
	<u>4,465,071</u>	<u>4,816,076</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

二零一六年業務回顧

(1) 合同銷售額

本集團於二零一六年錄得物業合同銷售額及停車位合同銷售額共約4,048,300,000港元(其中約3,897,100,000港元來自物業合同銷售額)，較二零一五年下降約50.2%。合同可銷售建築面積(「**建築面積**」)約為187,383平方米(「**平方米**」)，較二零一五年下降約52.7%。於二零一六年，本集團物業合同銷售額平均售價(「**平均售價**」)為每平方米約20,797.5港元(二零一五年：每平方米約19,736.0港元)，較二零一五年上升約5.4%。本集團整體平均售價上升乃主要由於大量物業合同銷售額來自上海及南京多個項目的服務式公寓，以及零售及住宅單位合同銷售額，而該等合同銷售額的整體平均售價較高。此外，本集團於二零一六年的停車位合同銷售額約為151,200,000港元，合共出售1,032個停車位。

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的合同銷售總額明細載列如下：

a) 物業合同銷售額

城市	項目及項目類別	合同可銷售 建築面積		合同銷售額		合同 平均售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元/ 平方米
深圳	水榭山—深圳 —住宅	962	0.5	75.1	1.9	78,066.5
上海	上海莎瑪世紀公園 —服務式公寓	17,058	9.1	1,388.6	35.6	81,404.6
南昌	南昌萊蒙都會 —住宅	9,740	5.2	183.7	4.7	18,860.4
	—零售	8,761	4.7	207.1	5.2	23,638.9
	—辦公室	26,959	14.3	308.3	7.9	11,435.9
小計		45,460	24.2	699.1	17.8	15,378.4

城市	項目及項目類別	合同可銷售 建築面積		合同銷售額		合同 平均售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元/ 平方米
南京	水榭陽光—南京					
	—住宅	14,190	7.6	279.5	7.2	19,697.0
	—零售	5,739	3.1	186.1	4.8	32,427.3
小計		19,929	10.7	465.6	12.0	23,362.9
南京	南京萊蒙都會					
	—住宅	2,058	1.1	36.7	0.9	17,832.8
	—零售	3,753	2.0	129.3	3.4	34,452.4
小計		5,811	3.1	166.0	4.3	28,566.5
三河	北京萊蒙順澤·水榭 花城					
	—住宅	12,137	6.5	205.2	5.3	16,907.0
杭州	水榭春天—杭州					
	—零售	2,306	1.2	59.9	1.5	25,975.7
杭州	杭州水榭山					
	—住宅	2,335	1.2	41.7	1.1	17,858.7
惠州	惠州萊蒙水榭灣					
	—住宅	36,025	19.2	420.9	10.8	11,683.6
常州	常州萊蒙都會					
	—住宅	121	0.1	0.5	0.0	4,132.2
	—零售	463	0.2	5.4	0.2	11,663.1
小計		584	0.3	5.9	0.2	10,102.7
常州	常州萊蒙城					
	—住宅	24,257	13.0	165.4	4.2	6,818.7
	—零售	7,157	3.8	104.2	2.7	14,559.2
	—辦公室	4,856	2.6	23.8	0.6	4,901.2
小計		36,270	19.4	293.4	7.5	8,089.3
天津	天津萊蒙城					
	—住宅	7,114	3.8	60.1	1.6	8,448.1
	—零售	1,392	0.8	15.6	0.4	11,206.9
小計		8,506	4.6	75.7	2.0	8,899.6
總計		187,383	100.0	3,897.1	100.0	20,797.5

b) 停車位合同銷售額

城市	項目	車位合同銷售數目		合同銷售額		合同
		個	%	百萬港元	%	平均售價 港元/個
上海	上海莎瑪世紀公園	59	5.7	19.6	13.0	332,203.4
南昌	南昌萊蒙都會	461	44.7	58.2	38.4	126,247.3
南京	水榭春天-南京	151	14.6	29.1	19.2	192,715.2
杭州	水榭春天-杭州	143	13.9	32.9	21.8	230,069.9
常州	常州萊蒙城	218	21.1	11.4	7.6	52,293.6
		<u>1,032</u>	<u>100.0</u>	<u>151.2</u>	<u>100.0</u>	146,511.6

(2) 於二零一六年竣工、交付及入賬的項目

截至二零一六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(B14地塊)、惠州萊蒙水榭灣、常州萊蒙城十期(5-A)、水榭陽光-南京及天津萊蒙城，可銷售及可租賃總建築面積約為407,795平方米。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，扣除銷售返還後，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(不包括停車位銷售)約為4,950,500,000港元，同時約337,848平方米的可銷售建築面積已確認，較截至二零一五年十二月三十一日止年度分別減少約47.6%及40.6%。截至二零一六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14,653.0港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的每平方米約16,609.5港元下降約11.8%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，扣除銷售返還後，就本集團交付及確認的停車位銷售而言共售出549個停車位，已確認總銷售額及平均售價分別約為77,900,000港元及每停車位141,894.4港元。

本集團於二零一六年的竣工項目以及已確認物業及停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	—	185	3.8	20,605.4
深圳	深圳水榭山 —住宅	—	962	62.7	65,226.6
南昌	南昌萊蒙都會 —住宅	—	20,034	354.3	17,687.2
	—零售及辦公室	114,986	66,488	1,034.2	15,554.0
小計		114,986	86,522	1,388.5	16,047.9
南京	水榭春天—南京 —住宅	—	237	6.5	27,733.1
	—零售	—	86	4.9	57,279.1
小計		—	323	11.4	35,513.9
南京	水榭陽光—南京 —住宅	149,067	145,648	2,367.3	16,253.3
	—零售	8,398	4,734	121.9	25,751.8
小計		157,465	150,382	2,489.2	16,552.2
杭州	水榭春天—杭州 —住宅	—	2,140	50.1	23,427.6
	—零售	—	6,323	164.8	26,065.0
小計		—	8,463	214.9	25,392.9
杭州	杭州水榭山 —住宅	—	2,869	60.7	21,150.2
惠州	惠州萊蒙水榭灣 —住宅	56,541	18,342	183.1	9,982.7
常州	常州萊蒙都會 —住宅	—	2,073	16.1	7,763.1
	—零售	—	664	12.0	18,105.4
小計		—	2,737	28.1	10,271.8
常州	常州萊蒙城 —住宅	46,317	42,273	271.7	6,426.3
	—零售	5,929	6,956	105.7	15,197.2
小計		52,246	49,229	377.4	7,665.6
天津	天津萊蒙城 —住宅	26,557	17,601	137.6	7,819.8
	—零售	—	674	6.8	10,135.0

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 港元/ 平方米
		平方米	平方米	百萬港元	
小計		26,557	18,275	144.4	7,905.1
減：銷售返還					
常州	常州萊蒙都會 —住宅	—	(119)	(4.6)	38,911.6
南昌	南昌萊蒙都會 —住宅	—	(138)	(2.0)	14,473.4
	—零售及辦公室	—	(184)	(7.1)	38,446.5
小計		—	(322)	(9.1)	28,260.9
總計		<u>407,795</u>	<u>337,848</u>	<u>4,950.5</u>	14,653.0

城市	項目	已入賬 停車位數目 個	已確認 停車位銷售 百萬港元	已確認 平均售價 港元/個
南京	水榭春天—南京	137	26.8	195,620.4
杭州	水榭春天—杭州	192	40.4	210,416.7
常州	常州萊蒙城	<u>222</u>	<u>11.1</u>	50,000.0
小計		551	78.3	142,105.3
減：銷售返還				
		<u>(2)</u>	<u>(0.4)</u>	200,000.0
總計		<u>549</u>	<u>77.9</u>	141,894.4

(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投資物業組合，其主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位，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、杭州水榭春天及上海莎瑪世紀公園等。於二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為6,709,300,000港元，佔本集團資產總值約25.8%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為434,852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235,753平方米，公允價值則約為5,464,600,000港元。常州萊蒙城九期(2-B)—萊蒙領尚的一項零售資產(已於二零一六年十二月三十一日竣工但尚待營運)的可租賃建築面積約為23,099平方米，公允價值則約為178,600,000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(於二零一六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1,066,100,000港元。截至二零一六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230,600,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約215,900,000港元)。

本集團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要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簽訂較長期及更為優惠的租約合同，租戶包括多個知名品牌、連鎖影院營運商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級營運商。於二零一六年十二月三十一日，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%)所租賃建築面積佔本集團營運中投資物業的可租賃總面積約35.9%(於二零一五年十二月三十一日：約35.8%)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，出租率由二零一五年十二月三十一日約81.9%升至二零一六年十二月三十一日83.4%。由於銷售上海莎瑪世紀公園導致本集團的可租賃建築面積減少，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約278,000,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約323,700,000港元減少約14.1%。截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團營運中投資物業的月均租金收入約為每平方米117.8港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約為每平方米131.2港元)。月均租金收入下跌，主要因為本集團現有營運中投資物業租金下跌，尤其是上海莎瑪世紀公園，加上受截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣兌港元貶值所影響。

南昌萊蒙都會(本集團於二零一六年十二月三十一日的發展中投資物業)，預期將於二零一九年竣工及開業。

本集團於二零一六年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一六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	於	截至	截至	於
	二零一六年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註6)	二零一六年 十二月 三十一日 的公允價值	二零一六年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入	二零一六年 十二月 三十一日 止年度的 每平方 米租金 收入	二零一六年 十二月 三十一日 止年度 的出租 率
	平方米	百萬港元	百萬港元	港元/ 平方米	%
營運中投資物業					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	78,068	1,413.4	56.0	69.2	86.4
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	518.0	37.8	156.2	100.0
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	376.2	29.4	99.3	100.0
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	241.1	21.7	379.0	95.6
水榭春天-深圳一期 -萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,356	178.6	12.0	298.0	100.0
水榭春天-深圳三期 -萊蒙領尚(零售資產及 停車位)	22,393	625.1	25.8	95.3	98.4
水榭春天-深圳五期 -萊蒙領尚(零售資產)	3,521	186.4	13.1	320.9	96.6
水榭春天-深圳六期A -萊蒙領尚(零售資產)	1,291	63.6	6.9	445.4	100.0
水榭春天-深圳六期B -萊蒙領尚(零售資產)	2,893	141.8	4.6	134.0	98.9
常州萊蒙城十一期 (零售資產)(附註2)	16,858	122.8	1.4	10.9	63.5
成都萊蒙都會(購物商場及 停車位)	38,285	755.7	20.6	196.5	68.5
上海莎瑪世紀公園(服務式 公寓及停車位)(附註3)	10,418	663.1	33.4	238.4	9.3
杭州水榭春天(辦公室)	8,839	178.8	0.4	22.8	100.0
上海浦建雅居(附註4)	-	-	14.9	-	不適用
小計	235,753	5,464.6	278.0	117.8	83.4
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)	23,099	178.6	-	-	-

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
	二零一六年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	的可租賃 建築面積 (附註6)	的公允價值	止年度的 租金收入	止年度的 每平方 米租金收入	止年度 的出租率
	平方米	百萬港元	百萬港元	港元/ 平方米	%
發展中投資物業					
南昌萊蒙都會(購物商場、 零售商店及服務式公寓) (附註5)	176,000	1,066.1	-		
總計	434,852	6,709.3	278.0		

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文體中心。

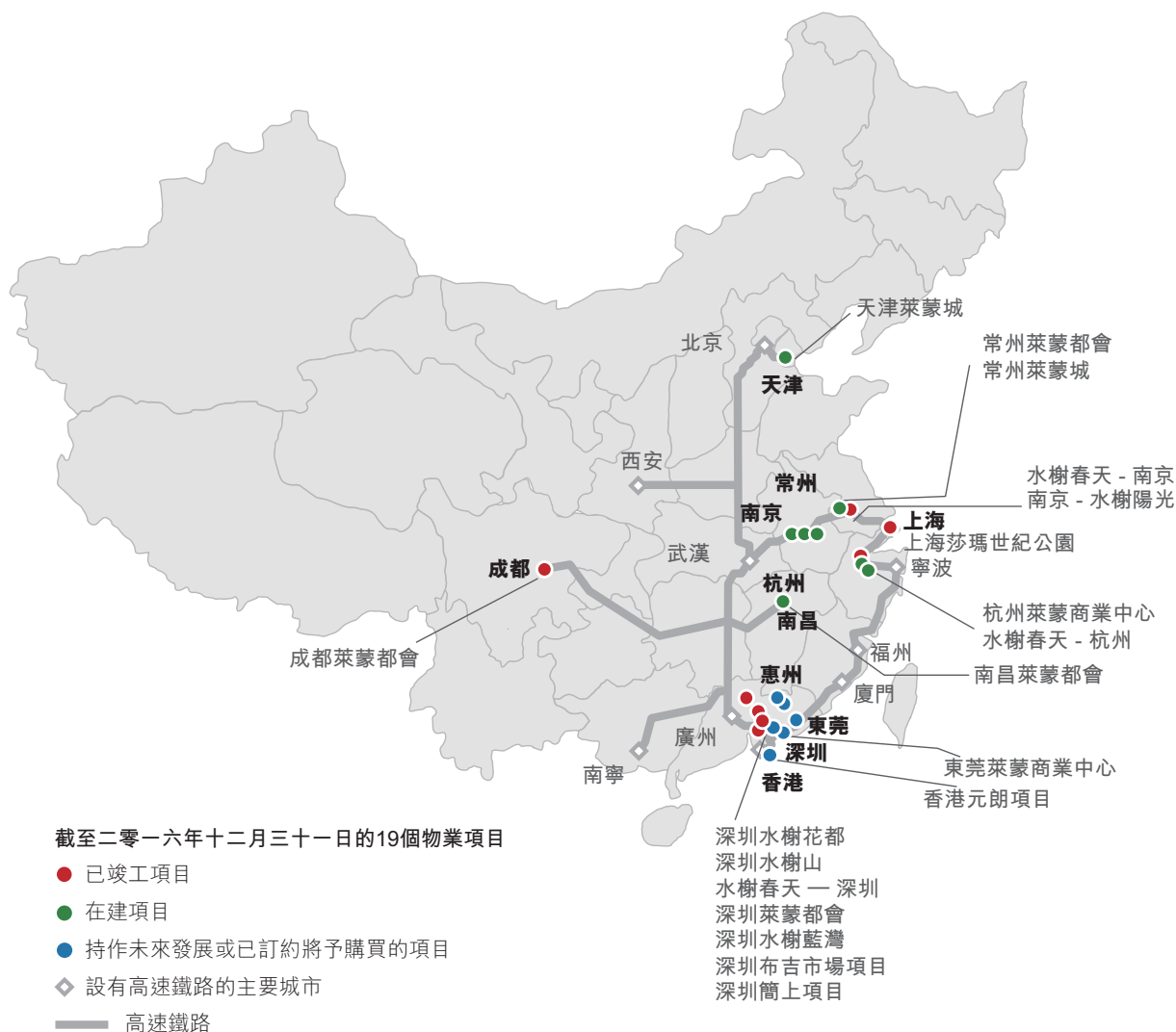
附註3：於二零一六年十二月三十一日，上海莎瑪世紀公園的可租賃建築面積約49,357平方米，其中約42,351平方米自二零一五年起已出售，且約24,614平方米於截至二零一六年十二月三十一日止年度已交付。

附註4：於二零一六年八月三十一日，已向獨立第三方出售該物業。

附註5：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。該投資物業預期於二零一九年竣工及開業。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6：截至二零一六年十二月三十一日，可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一六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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於超過10個城市擁有合共19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450,281平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約41,059平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約494,905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1,365,709平方米的已訂約將予購買或就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2,351,954平方米。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於超過10個城市擁有合共19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2,351,954平方米。撇除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(一項重建項目)、深圳布吉市場項目(一項重建項目)、深圳簡上項目(一項重建項目)以及香港元朗項目(農業地段)，本集團其餘估計土地儲備約896,817平方米的平均土地成本為每平方米約2,292.4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 %
竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	4,014	100.0
2	深圳	水榭春天—深圳	商業	33,453	100.0
3	深圳	深圳水榭花都	商業	4,992	100.0
4	常州	常州萊蒙都會	住宅／商業	83,570	100.0
5	常州	常州萊蒙城	住宅／商業	90,614	100.0
6	東莞	東莞萊蒙商業中心	商業	20,172	100.0
7	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,264	100.0
8	杭州	水榭春天—杭州	商業／辦公室	24,581	100.0
9	成都	成都萊蒙都會	商業	38,285	100.0
10	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公寓	10,418	70.0
11	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	31,088	58.0
12	南昌	南昌萊蒙都會	住宅／商業	72,046	70.0
13	南京	水榭春天—南京	商業	717	100.0
14	南京	水榭陽光—南京	住宅／商業	10,067	100.0
小計				<u>450,281</u>	

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 %
在建項目					
5	常州	常州萊蒙城	住宅	8,398	100.0
15	深圳	深圳簡上項目	住宅/商業	32,661	80.0
小計				41,059	
持作供未來發展的項目					
5	常州	常州萊蒙城	住宅/商業	36,747	100.0
11	天津	天津萊蒙城	商業	50,850	100.0
12	南昌	南昌萊蒙都會	商業/辦公室	345,959	70.0
16	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92.0
17	深圳	深圳布吉市場項目	商業	46,349	55.0
小計				494,905	
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
17	深圳	深圳布吉市場項目	商業	202,828	55.0
18	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業/ 辦公室	1,139,280	100.0
19	香港	香港元朗項目	農業	23,601	100.0
小計				1,365,709	
總計				2,351,954	

於主要城市的土地儲備詳情載列如下：

區域	估計淨 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	平均 土地成本 ⁽¹⁾ 港元/平方米
深圳及周邊區域(包括東莞)	1,498,749	1,841.0
香港	23,601	N/A ⁽²⁾
上海	10,418	N/A ⁽²⁾
南昌	418,005	2,717.7
南京	10,784	9,847.2
杭州	50,845	7,790.8
常州	219,329	684.1
天津	81,938	775.7
成都	38,285	1,592.4
總計	<u>2,351,954</u>	<u>2,292.4⁽¹⁾</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、深圳簡上項目及香港元朗項目，並根據本集團其餘估計土地儲備約896,817平方米計算。
- (2) N/A指不適用。

自二零一六年一月一日起至本公告日期止所收購新項目或土地儲備及同意出售現有項目的權益詳情載列如下：

所收購新項目或土地儲備：

國家，城市	項目或土地儲備	總代價	估計淨可銷售/ 可租賃建築面積	估計 停車位 數目	本集團 應佔權益
中國上海	上海浦興項目 ⁽¹⁾	人民幣752,751,900.76元	57,353平方米	315	85
中國上海	上海浦建雅居項目 ⁽²⁾	88,086,976.14美元	25,961平方米	43	100
中國香港	香港元朗項目 ⁽³⁾	127,000,000港元	13,794平方米	N/A ⁽⁶⁾	100
中國南京	南京紅山動物園 項目 ⁽⁴⁾	人民幣290,000,000.00元	41,000平方米	325	100
澳洲悉尼	悉尼St. Leonards 項目 ⁽⁵⁾	80,117,946澳元	30,537平方米	413	49

附註：

- (1) 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(擁有上海浦興項目)買入上海環唐

文化傳播有限公司的0.85%股本權益。交易於二零一六年三月十六日完成。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。

- (2) 於二零一六年三月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立購股協議，據此，本集團同意分別買入宇興國際有限公司(「宇興」)(間接擁有上海浦建雅居)的全部已發行股本並承擔由宇興欠付的股東貸款。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)。交易於二零一六年三月三十日完成。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。
- (3) 於二零一六年七月、八月、九月及十一月，本集團與多名獨立第三方訂立五份買賣協議，據此，本集團同意以合併代價127,000,000港元買入位於本集團元朗土地儲備旁邊的相關地塊，估計淨可銷售及可租賃建築面積約為13,794平方米。該等交易分別於二零一六年八月、九月及十二月及二零一七年一月完成。
- (4) 於二零一七年二月十四日，本集團通過公開拍賣成功投得南京的一塊商業土地，代價為人民幣290,000,000元(相當於約323,733,000港元)。於二零一七年三月二日，本集團就總佔地面積約為23,295平方米的土地訂立土地出讓合同。於本公告日期，本集團尚未取得此塊商業土地的土地使用權證。
- (5) 於二零一七年三月十日，本集團與本公司一名關連人士訂立買賣協議，據此，(i)關連人士同意出售且本集團或其代名人同意購買Silver Pond單位信託(「信託」)的49%，代價的估計金額為1,436,074澳元(相當於約8,401,033港元)，其中信託直接擁有位於St. Leonards of Sydney, New South Wales, Australia的20塊土地，估計淨可銷售建築面積約為30,537平方米；及(ii)關連人士同意出售且本集團或其代名人同意購買Silver Pond Investments Pty Ltd (「受託人」)的49%普通股，代價為49澳元(相當於約287港元)。根據買賣協議，本集團須於日後完成後在切實可行的情況下儘快作出出資額為數78,681,823澳元(相當於約460,288,665港元)。此項交易須待若干先決條件(包括但不限於買賣協議及收購事項的買賣單位及股份必須根據上市規則於股東大會獲本公司獨立股東批准)達成後，方告完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月十日的公告。
- (6) N/A指不適用。

本集團擬繼續憑藉經驗，在有利時機於中國及／或中國境外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，本集團擬繼續於中國及／或中國境外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、杭州及南昌以及香港及澳洲悉尼等海外城市)收購新土地或項目。

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與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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年一月十二日的公告。

同意出售項目：

- (1) 於二零一六年五月十九日，本公司與融創中國控股有限公司（「融創中國」）訂立框架協議（經日期均為二零一六年七月二十二日的補充框架協議及第二份補充框架協議補充），據此，(i)本公司（或其指定公司）有條件同意出售，且融創中國（或其指定公司）有條件同意購買目標公司及俊鴻達（定義見本公司日期為二零一六年七月二十六日的通函）各自的全部股本權益；及(ii)融創中國（或其指定公司）須償付目標公司及俊鴻達及彼等各自附屬公司的相關公司間貸款。訂立框架協議後，北京華夏（定義見本公司日期為二零一六年七月二十六日的通函）通過收購深圳盛碩（定義見本公司日期為二零一六年七月二十六日的通函）的全部股本權益，行使其對三河學者之家51%股本權益的優先購買權，故本公司將不會向融創中國轉讓俊鴻達的全部股本權益。根據日期為二零一六年七月二十二日的第二份補充框架協議，代價及公司間貸款的總值人民幣4,225,230,000元（相當於約5,028,023,700港元）。代價及公司間貸款總值當中，(i)人民幣137,250,000元（相當於約163,327,500港元）將支付予一名獨立第三方（持有上海環建投資有限公司（「上海環建」）的15%股本權益）；及(ii)人民幣4,087,980,000元（相當於約4,864,696,200港元）將支付予本集團。目標公司直接或間接擁有本集團的6個物業項目。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年五月十九日、二零一六年七月二十五日及二零一六年七月二十六日的公告、進一步公告及通函。

誠如本公司日期為二零一六年五月十九日的公告所披露，倘(a)於框架協議完成日期(「完成日期」)的實際公司間貸款；與(b)框架協議所載的公司間貸款之間有差異，則公司間貸款將相應調整。由於二零一六年八月三十一日(即本集團與融創中國為釐定於完成日期的公司間貸款調整而共同協定的日期)的實際公司間貸款與公司間貸款(經第二份補充框架協議調整)之間有差異，故公司間貸款已進一步調整至人民幣1,782,440,000元(相當於約2,121,103,600港元)。框架協議的代價及公司間貸款總值已進一步調整至人民幣3,901,570,000元(相當於約4,642,868,300港元)。於代價及公司間貸款總值中，(i)人民幣137,250,000元(相當於約163,327,500港元)將支付予一名持有上海環建15%股本權益的獨立第三方；及(ii)人民幣3,764,320,000元(相當於約4,479,540,800港元)將支付予本集團。除上述所披露者外，代價及公司間貸款並無作任何進一步調整。

- (2) 於二零一六年七月八日，本集團與北京華夏順澤投資集團有限公司(「北京華夏」)訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售而北京華夏同意購買深圳市盛碩投資管理公司(「深圳盛碩」)的全部股本權益，代價為人民幣445,770,000元(相當於約530,466,000港元)，而本集團須償還結欠深圳盛碩及其附屬公司的貸款人民幣40,520,000元(相當於約48,218,800港元)。於股份轉讓協議日期，深圳盛碩持有三河市學者之家投資有限公司(「三河學者之家」)的51%股本權益。三河學者之家持有三河市順澤物業服務有限公司及三河市順澤房地產開發有限公司各自的全部股本權益。三河市順澤房地產開發有限公司為北京萊蒙順澤·水榭花城的擁有人。股份轉讓於二零一六年八月十九日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月八日的公告。

(5) 預期於二零一七年開始施工的項目

於二零一七年，本集團計劃開始興建4個項目，估計可銷售／可租賃總建築面積約為264,432平方米。

預期於二零一七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	深圳簡上項目	32,661
南昌	南昌萊蒙都會	204,512
天津	天津萊蒙城	23,922
香港	香港元朗項目	3,337
		<hr/>
		264,432

業務回顧

回顧二零一六年，雖然國內房地產市場地王頻現以及樓價及成交量繼續飆升，可是從下半年起，隨著各項樓市調控政策湧現，讓市場氣氛頓時冷卻了下來，導致本集團需要面對各項挑戰，例如二零一六年的合同銷售額、可銷售建築面積及已確認銷售毛利率均有所下跌、市場融資成本上漲及融資額度收緊，以及中國一、二線城市競投土地／項目競爭激烈等營運風險增加。慶幸的是本集團通過一系列破釜沈舟的改革工作，最終達至本年度綜合財務報表業績平穩，以及達到非常穩健的財務狀況(特別是淨負債比率)水平。

二零一六年，本集團於中國9個城市推出共12個項目，錄得銷售物業及停車位的合同銷售額加上已認購未簽約銷售額合共約4,570,000,000港元(其中已認購未簽約銷售額約為525,000,000港元)，與二零一五年相比下降約46.3%。若不計及已認購未簽約銷售額，本集團於二零一六年錄得銷售物業及停車位的合同銷售額約為4,050,000,000港元(其中約3,900,000,000港元來自面積為187,383平方米的物業合同銷售額，而約151,200,000港元來自1,032個停車位的合同銷售額)。物業合同銷售額的平均售價為每平方米約20,797.5港元，按年同比上升約5.4%。受惠於上海浦東新區陸家嘴的上海莎瑪世紀公園項目銷售持續反應熱烈，該單一項目於二零一六年錄得了超過1,300,000,000港元的合同銷售額，平均售價為每平方米約81,404.6港元，超越同區其他二手房的平均售價以及二零一五年的平均售價。合同銷售額顯著減少主要是由於部分原計劃於二零一六年推售的可銷售貨源通過轉讓股份予其他獨立第三方及交割其各自項目公司間貸款的形式出售，於二零一六年其總額達約5,550,000,000港元。

除中國房地產項目的上述合同銷售額外，本集團亦通過若干項目公司股本權益轉讓而取得了合理的投資回報及龐大的現金回籠。於二零一六年五月十九日，本集團與融創中國訂立框架協議，內容有關本集團向融創中國出售位於三河燕郊、上海、南京、杭州、深圳及惠州等7個項目公司的所有股本權益(然而，三河燕郊項目最終不納入交易範圍，原因是該項目的另一股東已行使其優先購買權，故有關本集團將原持有該項目的股本權益出售予融創中國(或其指定公司)的交易並無進行)。本次與融創中國的交易總額(包括代價及公司間貸款總額)約為人民幣3,901,600,000元。本集團認為，此次交易符合本集團及其股東的整體利益。進行該等出售事項主要為出售當中一個位於杭州的虧蝕項目杭州水榭山。通過進行是次出售事項以出讓此項目，本集團得以撤回杭州水榭山的投資及整合資源。此外，於二零一六年七月八日，本集團與北京華夏順澤投資集團有限公司(「北京華夏」)訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售其持有三河燕郊項目(即北京萊蒙順澤·水榭花城)的51%股本權益予北京華夏。通過以上兩次交易，本集團自該等出售事項錄得除稅前其他收入淨額合共約682,300,000港元，這減輕了本集團負債、優化了本集團資產結構及確保了充沛的資金，實現本集團再聚焦珠江三角洲、長江三角洲及中國中部地區的新策略與配合本集團實行業務逐漸轉型的契機。

本集團於二零一六年從投資物業賺取的租金收入由二零一五年約323,700,000港元下降至二零一六年約278,000,000港元，下降約14.1%。這主要是由於本集團於二零一六年出售及交付部分上海莎瑪世紀公園導致若干租客流失以及可租賃總建築面積下降所致。本集團的投資物業租金收入雖然有所下降，但總出租率仍維持相當高的水平。於二零一六年十二月三十一日，整體出租率約為83.4%(於二零一五年十二月三十一日：81.9%)。截至二零一六年十二月三十一日，本集團正在營運中的投資物業組合的可租賃總建築面積與截至二零一五年十二月三十一日約251,041平方米相比，輕微下降至約235,753平方米。加上已經竣工但未正式開始營運或於未來3年內竣工的項目，本集團投資物業組合的未來可租賃總建築面積最多將達到約434,852平方米。其公允價值於二零一六年十二月三十一日約為6,709,300,000港元，相當於本集團資產總值約25.8%。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的土地儲備(即淨可銷售/可租賃建築面積)約為2,351,954平方米。本集團的土地儲備策略將聚焦中國的一、二線城市，如深圳、上海、南京、杭州以及江西省核心城市如南昌，這些城市的就業人口正在增長、交通網絡完善、已營運或正建設高鐵、地鐵網絡及高速公路等，或擁有雄厚的經濟增長潛力。一如以往，本集團貫徹以謹慎的土地儲備策略，尋

求土地及新項目收購機遇。本集團現有的土地儲備已足夠供未來5至8年的開發及營運。故此，本集團於二零一六年僅通過合作形式，間接收購一個位於東莞市(位於深圳周邊地區)的舊改項目及兩個位於深圳市的現有工業用途項目。該3個項目的可建設佔地面積分別約為106,000平方米、32,000平方米及23,000平方米。由於該等項目正在進行舊改申報、申請工改保障房及前期立項審批的過程之中，故其預計可銷售建築面積並未納入本集團於二零一六年十二月三十一日的土地儲備當中。在海外土地儲備拓展方面，繼二零一五年年底本集團通過收購相應控股公司於香港元朗區收購預計建築面積約達130,000平方呎的合共三塊土地(現為農業用途，位於大堂路及十八鄉路旁)之後，於二零一六年，本集團分別再與若干獨立第三方訂立4份買賣協議，以收購本集團已持有元朗地塊旁的四塊農地，預計建築面積約達119,000平方呎。此外，於二零一六年已就一塊預計建築面積約18,931平方呎的農地訂立買賣合同，並已於二零一七年一月完成交割。本集團考慮於將來整合該等地塊進行補地價而將農地改變為住宅用途，用作發展本集團首個位於香港的住宅項目。

於二零一六年，本集團新動工建設三個項目，其淨可銷售／可租賃建築面積約為276,211平方米，與二零一五年相比減少約52.1%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團完成五個項目，其淨可銷售／可租賃建築面積約為407,795平方米，與二零一五年相比減少約18.4%。於二零一六年十二月三十一日，本集團共有2個在建項目，其估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為41,059平方米，與二零一五年十二月三十一日相比減少約91.3%。

最後，本集團憑藉自身的良好信用，於二零一六年一月六日及三月二十一日與相關投資者分別完成有關發行本金總額為200,000,000美元的首批及次批於二零一九年到期的3年期可換股債券(年利率為6%)的認購協議。此外，於二零一六年九月十四日，本集團亦已完成國內發行人民幣公司債券，發行規模總額為人民幣800,000,000元，票面年利率為5.8%(年期為3年以上但不超過5年)。境內、境外債券的成功發行，增強了本集團資金動用的靈活性，並可優化長、短期的債務結構。

未來展望

預期中央政府繼續實施緊縮的貨幣及地產調控政策抑制房產泡沫

從二零一六年下半年起，中央政府對國內房地產的政策，都是圍繞著「房子是用來住的，不是用來炒的」作為調控定位，分類實施房地產金融調控，促進房地產市場平穩健康發展，有效推進去庫存。於二零一七年二月二十八日，中國國家主席習近平在當天舉行的中央財經領導小組第十五次會議中再次表示要堅決治理金融市場亂象，並且要充分考慮房地產市場的特點，研究短期及長期相結合的長效機制。習主席亦提到，要進行防止金融風險、建立監管協調機制、加強宏觀審慎監管、強化統籌協調能力以及防範及化解系統性風險等抑制資產泡沫措施。有見及此，中央政府日後進一步放寬貨幣政策的空間有限，未來將更倚重穩定房地產市場的財政政策。事實上，部分熱點城市已於二零一六年下半年開始收緊房貸政策，故去庫存仍是各個開發商於二零一七年的首要關鍵任務。故此，本集團認為，國內房地產的黃金時代已過，未來挖掘盈利的可能性相對較低，以致所有在一、二線城市通過公開招拍掛獲取土地資源的形式並不太適合本集團。未來，本集團將倚靠公司聯手合作、股權轉讓、代建及輕資產業務形式去獲取土地及項目資源。同時，本集團於二零一六年通過轉讓若干房地產項目公司股份予其他獨立第三方的形式獲取了大量現金、獲得了合理的盈利及減低了負債。該成功案例，可作為本集團未來的新營運模式，該模式較自身開發而言能夠更簡單、快捷及直接地取得合理的投資回報。

積極探索轉型，成為「國際化的大健康企業」

由於(i)國內近二十年的經濟起飛導致中國中產階層擴大；(ii)人均經濟收入不斷增長；(iii)年長人口開始佔有國內總人口的一定比例；及(iv)國內人民的健康意識日益俱增，故本集團意識到大健康業務的重要性。有鑒於此，本集團早在二零一五年年底就在健康醫療方面佈局並參與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)於二零一一年設立的全資連鎖體檢機構)的增資並於注資後收購其10%股本權益，本集團於不久將來或會考慮採取更多直接投資的方式，積極探索整合其他獨立第三方及／或本集團的國企股東雲南城市建設投資集團有限公司所擁有的大健康資源(包括醫藥生產、產品銷售及交易中心等業務以及醫療設備項目)，打造成為全國

領先的大健康資源投資及營運商。另外，本集團將緊緊把握中國社會及經濟轉型帶來的巨大市場需求，矢志尋求本集團未來多元化的投資及發展方向。以上轉型計劃有望能為本集團培植穩定的盈利增長點，並達致未來資本增值的最終目標，打破中國房地產企業在香港資本市場長期被低估的局面。

盈利為首：保持及適度增加具有穩定增長性的出租物業，進軍海外房地產市場

由於本集團一直以來遵循「盈利為首」的原則，務求以必須為其股東爭取最大盈利為前提對現有及潛在項目進行銷售。若沒有資金及高庫存的壓力，本集團不會肆意採取降價策略進行物業速銷。本集團於二零一七年的可銷售資源為人民幣5,500,000,000元(相當於約6,100,000,000港元)，可銷售總建築面積約為131,901平方米。這些可銷售資源結合了住宅、服務式公寓、零售物業、辦公室及停車位等不同物業類型，預期於二零一七年推售。本集團亦會不時考慮通過項目合作或股本權益轉讓的模式實現資產變現。

展望未來，本集團認為穩定上揚的租金收入非常重要。現時，本集團擁有約235,000平方米的出租物業，已經能為本集團帶來每年不低於200,000,000港元的租金收入，並期望在未來透過持有更多自持物業讓租金收入有更大的上升空間。同時，本集團認為內地市民因內地的量化寬鬆讓資產漲價、人民幣對美元持續貶值及國內市民的財富滾存帶來的影響，均有意對海外房地產進行更多投資。本集團會就該等轉變調整未來的投資領域，將覆蓋一些西方的先進國家及國內人民會有興趣移民及投資的國家，如澳洲、英國(「英國」)及美利堅合眾國等，特別是與內地有緊密連繫的香港。本集團除了在以往於英國投資房地產取得豐厚回報外，現時在香港元朗區透過買入農地的方式而獲得了一個住宅發展項目。這將成為繼近期多家內房公司來港公開投地之外，另一種在香港獲取房地產項目的途徑。本集團認為，由於香港房地產投資項目的相關融資成本較低、稅務結構簡單有效、美元的強勢以及本港對房屋需求持續增長等各方面的有利因素，故此預期香港房地產項目能取得可觀的回報，以及本集團不排除有擴大在港投資的可能。最後，本集團剛於二零一七年三月十日宣佈從一名關連人士收購一個信託的49%單位，從而獲得位於澳洲悉尼市的一個住宅項目的49%發展擁有權。本集團認為，由於項目位於靠近悉尼市市中心的黃金地帶，交通便利及環境優美，按悉尼市未來人口增長及悉尼市地方政府近期對公共基建的龐大投資，預期當地之整體房屋需求將會上升。

財務回顧

於二零一六年，本集團綜合收入及本公司權益股東應佔盈利分別約為5,558,700,000港元及866,400,000港元，較二零一五年分別減少約47.2%及增加約12.0%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團每股基本盈利較二零一五年增加約10.9%至約0.61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二零一五年十二月三十一日約4.4港元減少約6.8%至二零一六年十二月三十一日約4.1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二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股22港仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：每股22港仙)，惟須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准，方可作實。截至二零一六年十二月三十一日止年度的派息比率約為36.1%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約40.4%)。

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、增值稅以及其他銷售相關稅項及所獲折扣)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約10,519,700,000港元減少約47.2%至約5,558,700,000港元。收入減少主要由於本集團物業銷售收入減少。本集團已確認物業銷售額約5,028,500,000港元，佔收入約90.5%。餘下約9.5%收入為租金收入、酒店營運收入以及物業管理及相關服務收入。

本集團於二零一六年的物業銷售收入較二零一五年減少約49.7%，主要是由於本集團出售並交付的可銷售總建築面積(不包括停車位銷售)由二零一五年約568,920平方米減少約40.6%至二零一六年約337,848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並交付已投入營運的若干投資物業，令本集團截至二零一六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下降所致。本集團酒店營運收入與二零一五年比較維持穩定。由於本集團管理的物業的累計建築面積增加，物業管理及相關服務的收入亦有所增加。

直接成本

直接成本主要部分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、酒店營運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已售竣工物業收入確認有關期間的該等物業成本。

本集團的直接成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約7,324,900,000港元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度約4,548,100,000港元。直接成本減少主要是因為本集團於截至二零一六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減少所致。

毛利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約3,194,800,000港元減少約68.4%至約1,010,600,000港元。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得毛利率約18.2%，而於截至二零一五年十二月三十一日止年度則約為30.4%。毛利率下降主要是由於毛利率相對較低的水榭陽光—南京於二零一六年所佔已出售並交付的物業比例上升所致。

其他收入

其他收入由二零一五年約233,400,000港元減少約42,300,000港元或約18.1%至二零一六年約191,100,000港元。其他收入減少主要是由於二零一六年平均銀行結餘減少，導致銀行及其他利息收入減少約51,400,000港元所致。

其他收入／(虧損)淨額

於二零一五年錄得其他虧損淨額約121,200,000港元，而於二零一六年則變為錄得其他收入淨額約735,900,000港元。該變動主要是由於出售本集團若干附屬公司的股本權益收益約682,300,000港元及確認嵌入可換股債券的轉換購公允價值變動約149,400,000港元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約244,000,000港元減少約25.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約182,500,000港元。銷售及營銷開支減少主要是由於二零一六年產生的宣傳開支及設立示範單位成本較二零一五年有所下降所致。銷售及營銷開支佔二零一六年合同銷售總額約4.5% (二零一五年：約3.0%)。

行政開支

行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約659,000,000港元增加約13.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約750,900,000港元。行政開支增加乃由於二零一六年確認交付分類為持作出售的投資物業較二零一五年增加約48,500,000港元及建築諮詢費約53,800,000港元產生的其他稅項所致。

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益

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二零一五年十二月三十一日止年度約459,000,000港元減少約5.0%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約436,000,000港元。估值收益總額約為436,000,000港元，其中約331,100,000港元列為來自上海莎瑪世紀公園的公允價值收益。自二零一五年起，本集團推售上海莎瑪世紀公園，該項目為營運中的服務式公寓，其年內所確認的相對較高公允價值收益乃受較高合同平均售價(上海莎瑪世紀公園的估值所採納的關鍵因素之一)推動。

融資成本

融資成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約509,300,000港元增加約33.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約679,400,000港元。融資成本增加主要歸因於符合資本化的利息開支比例由截至二零一五年十二月三十一日止年度約47.8%大幅下降至截至二零一六年十二月三十一日止年度約21.7%。

所得稅

於二零一五年的所得稅開支約為1,243,100,000港元，而於二零一六年則變為錄得所得稅抵免約149,200,000港元。該變動主要是由於中國稅務機關於二零一六年就企業所得稅對常州一間附屬公司及深圳一間附屬公司發出相應最終稅務結算通知，使常州一間附屬公司的土地增值稅以及深圳一間附屬公司的企業所得稅及土地增值稅分別超額撥備約160,800,000港元、500,900,000港元及851,700,000港元(相應遞延稅項資產撥回為468,500,000港元)，導致產生稅項撥回影響所致。

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)由二零一五年約10.0%增加至二零一六年約16.3%。然而，核心純利^(附註)由截至二零一五年十二月三十一日止年度約777,800,000港元減少約43.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約440,300,000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)、嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動及於本集團綜合損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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔盈利約為37,200,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約280,300,000港元)。該減少主要是由於非控股權益所佔非全資附屬公司(其持有南昌萊蒙都會)的盈利由二零一五年約263,000,000港元下降至二零一六年約74,300,000港元。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為6,201,800,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約5,649,700,000港元)，較二零一五年十二月三十一日增加約9.8%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、可換股債券、應付債券、應付票據以及應付非控股股東款項)約為9,161,900,000港元，其中約3,252,700,000港元須於一年內償還，約5,454,300,000港元須於一年後但五年內償還及約454,900,000港元須於五年後償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團約4,658,200,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約7,620,400,000港元)的銀行貸款、應付債券及應付票據以本集團總賬面值約9,878,200,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約18,145,500,000港元)的若干投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)、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。於二零一六年十二月三十一日，本集團的可換股債券乃以本集團若干附屬公司的股權作抵押。於二零一六年十二月三十一日，本集團的應付票據以若干投資物業作為抵押。

本集團所有銀行及其他借貸、應付債券及應付票據的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一六年十二月三十一日總額約2,135,600,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約2,254,500,000港元)及1,834,200,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約932,100,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於一間合營企業的權益(賬面值為40,000,000港元)已予抵押，作為該合營企業獲批一筆銀行貸款的擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為690,600,000港元及其他借貸約為352,800,000港元，分別按固定年利率介乎2.2%至8.0%計息。

人民幣990,000,000元於二零一八年到期的非上市票據(「票據」)

票據的本金額為人民幣990,000,000元(相當於約1,247,400,000港元)，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，直到贖回票據當日為止。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月二十九日的公告。

人民幣800,000,000元於二零二一年到期的首批公司債券(「公司債券」)

深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投」，本公司於中國成立的間接全資附屬公司)已接獲中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)發出的《關於核准深國投向合資格投資者公開發售公司債券的批覆函件》(證監許可[2016]1364號)，據此，中國證監會已批准深國投向合資格投資者發行最多人民幣4,000,000,000元的公司債券。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月九日的公告。

於二零一六年九月十四日，首批公司債券的總規模為人民幣800,000,000元(由(i)本金額為人民幣500,000,000元的公司債券；及(ii)於行使超額配售權後金額為人民幣300,000,000元的額外公司債券所組成)，以票面年利率5.8%發行。首批公司債券已於二零一六年十一月二十五日在深圳證券交易所上市。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年九月十四日及二零一六年十一月二十二日的公告。

200,000,000美元於二零一九年到期的可換股債券(「債券」)

於二零一五年十二月二十八日，本公司與Lord Business Holding IV Limited、長城環亞國際投資有限公司、中國東方增強收入基金及彩雲國際投資有限公司(統稱「投資者」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，根據認購協議的條款及受其條件所規限，本公司已同意發行，而投資者已同意認購及支付本金總額為200,000,000美元於二零一九年到期的債券。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告。

本金總額各為100,000,000美元的債券分別於二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日發行予相關投資者。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日的公告。

債券按年利率6.00%計息，並於每年一月六日及七月六日須每半年支付一次。債券的負債部分按攤銷成本列賬及兌換權於初始確認後按公允價值列賬。

債券所得款項淨額總額約為1,527,300,000港元(經扣除費用及開支)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，該所得款項淨額已按與本公司日期為二零一六年二月二十六日的通函所載者一致的方式應用。

於二零一六年十二月三十一日，本集團確認有關兌換權的衍生金融工具及債券的負債部分分別約155,300,000港元及約1,384,700,000港元。

債券可按債券持有人的選擇以每股股份3.8289港元的初步兌換價轉換為本公司已發行繳足股本的繳足普通股，惟根據債券的條款及條件可予調整。倘債券未獲兌換，則其將於二零一九年一月六日就各計算金額(定義見本公司日期為二零一六年二月二十六日的通函)按1,136.04美元贖回，連同截至該日期(但不包括當日)的應計但未付利息(如有)。倘債券已全數兌換為股份，則將兌換為404,957,036股股份，相當於本公司於二零一六年十二月三十一日已發行股本總額約34.2%。

根據債券的條款及條件，擬於應屆股東週年大會上供股東批准董事會建議派付的二零一六年末期股息將對債券的兌換價作出調整。於二零一六年末期股息獲批准後，本公司將相應就兌換價的調整另行刊發公告。

借貸成本

本集團二零一六年平均借貸成本(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8.6%(二零一五年：約7.4%)。

淨負債比率

淨負債比率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二零一五年十二月三十一日約72.5%跌至二零一六年十二月三十一日約43.3%。淨負債比率下跌是由於二零一六年出售若干項目公司令於二零一六年十二月三十一日本集團的現金狀況改善及本集團的計息借貸減少所致。

外匯風險

於二零一六年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣5,305,800,000元(相當於約5,923,000,000港元)及以美元計值的現金結餘約為12,200,000美元(相當於約94,300,000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。由於本集團於中國進行投資，以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或美元匯率波動引發的外匯風險。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的外匯風險，並可能於日後視乎外幣的情況及走勢考慮採納重大外幣對沖政策。

每股資產淨值

本公司於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一五年 十二月 三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	5,898,896	6,225,851
已發行普通股數目(千股)	1,183,776	1,181,433
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	238,553	238,553
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,422,329	1,419,986
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)	4.1	4.4

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二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日已轉換永久可換股證券為股份計算。

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二零一五年十二月三十一日的4.4港元減少至二零一六年十二月三十一日的4.1港元，乃主要由於人民幣兌港元貶值及派付二零一五年末期股息，導致儘管截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得淨利潤，惟本集團資產淨值有所下降所致。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，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4,508,500,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約3,876,500,000港元)擔保以及就銀行授予本集團一間合營企業的貸款而向銀行提供人民幣1,500,000,000元(相當於約1,674,700,000港元)擔保外，本集團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，本集團可能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

- (a) 於二零一六年一月十五日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意出售上海楓丹麗舍房地產開發有限公司3.0558%股本權益(包括股東貸款)並收取代價人民幣106,953,000元(相當於約127,274,070港元)。本集團錄得出售事項的收益(除稅前)約100,397,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年一月十五日的公告。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本集團與北京陽光順澤投資有限公司(「北京順澤」)訂立終止協議以終止本集團與北京順澤所訂立日期為二零一四年九月十五日的合作協議(「終止事項」)。鑒於終止事項，北京順澤將轉讓深圳市萊蒙都會投資發展有限公司(「深圳萊蒙」，於終止事項前為本集團持有60%權益的合營公司)40%股本權益予本集團，代價為人民幣4,000,000元(相當於約4,760,000港元)，而深圳萊蒙應向北京順澤償還未償還股東貸款人民幣36,000,000元(相當於約42,840,000港元)(不計利息)。終止事項已於二零一六年七月十五日完成。因此，本集團持有深圳萊蒙全部股本權益並將獨資進行深圳萊蒙都會的發展項目。有關終止事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月三十日的公告。

除上文及本公告另行披露者外，截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國、香港及其他地區合共僱用約1,499名僱員(於二零一五年十二月三十一日：1,711名僱員)。其中，約114名歸總部隊伍，約281名歸物業開發部，而約1,104名歸零售運營及物業管理部。截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的總員工成本約為269,300,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約268,900,000港元)。僱員薪酬根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平釐定。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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，承授人已行使1,502,666份(截至二零一五年十二月三十一日止年度：7,572,499份)購股權，而合共14,832份(截至二零一五年十二月三十一日止年度：432份)購股權已於若干承授人辭任時失效。因此，11,494,096份(於二零一五年十二月三十一日：13,011,594份)購股權於二零一六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、二零一五年十月二十三日及二零一六年十二月五日，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、每股3.45港元及每股2.796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)、10,000,000份購股權(第五批)及31,000,000份購股權(第六批)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，並未根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃獲行使購股權的變動如下：

	行使價 每股港元	於 二零一六年 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 二零一六年 十二月 三十一日
首次公開發售前	1.78	13,011,594	-	1,502,666	-	14,832	11,494,096
第一批	2.264	12,103,500	-	840,000	-	420,000	10,843,500
第二批	4.14	8,150,000	-	-	-	300,000	7,850,000
第三批	3.3	69,650,000	-	-	-	4,790,000	64,860,000
第四批	3.65	2,700,000	-	-	-	700,000	2,000,000
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	-	31,000,000	-	-	-	31,000,000
		<u>115,615,094</u>	<u>31,000,000</u>	<u>2,342,666</u>	<u>-</u>	<u>6,224,832</u>	<u>138,047,596</u>

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零一七年五月二十三日(星期二)舉行，有關通知將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

董事會建議向於二零一七年六月九日(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二零一六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(截至二零一五年十二月三十一日止年度：22港仙)。待股東於股東週年大會批准後，末期股息預期將於二零一七年六月十六日(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有關大會的任何續會並於會上投票的資格：

本公司將於二零一七年五月十八日(星期四)至二零一七年五月二十三日(星期二)(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有關大會的任何續會及於會上投票，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零一七年五月十七日(星期三)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處(「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、簽立並須不遲於二零一七年五月十日(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二零一七年五月二十三日(星期二)。

(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：

本公司將於二零一七年六月六日(星期二)至二零一七年六月九日(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。

為符合資格收取擬派末期股息，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年六月五日(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；及(b)就永久可換股證券而言，所有永久可換股證券過戶文件連同永久可換股證券的相關證書須不遲於二零一七年五月二十九日(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二零一七年六月九日(星期五)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或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，於截至二零一六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應有所區分，不應由同一人士擔任。截至二零一六年十二月三十一日止年度，黃俊康先生兼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聯席行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。自委任陳風楊先生為聯席行政總裁以來，因責任已由聯席行政總裁之間分擔，故彼等之間的權利及授權並未集中。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。

就企業管治守則守則條文第E.1.2條而言，企業管治委員會主席李艷洁女士及提名委員會主席吳泗宗教授因其他公務未能出席本公司於二零一六年五月二十三日舉行的股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)。然而，其他委員會成員已出席二零一六年股東週年大會並解答疑問，以確保與本公司股東的有效溝通。

董事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二零一六年年報。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。

審核委員會審閱綜合年度業績

董事會審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一六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)、吳泗宗教授及梁廣才先生組成。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度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金額進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的一項審核、審閱或其他保證工作，因此核數師並無發表保證意見。

刊載業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.topspring.com。年報將於適當時候寄發予股東並於以上網站公佈。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一七年三月三十一日

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及鄭國杉先生；及獨立非執行董事為鄭毓和先生、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。