

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)

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

#### 摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得合同銷售及認購銷售額約2,490,300,000港元。本集團錄得物業及停車位合同銷售合共約1,870,200,000港元。物業合同銷售約1,723,900,000港元，合同可銷售建築面積約125,580平方米，而平均售價約每平方米13,727.5港元，較二零一六年分別下降約55.8%、33.0%及34.0%。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團於11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646,635平方米。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約5,558,700,000港元減少約67.0%至約1,836,700,000港元。
- 截至二零一七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244,700,000港元(二零一六年：約278,000,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，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201,485平方米，公允價值則約為4,944,200,000港元，佔本集團資產總值約18.3%。

- 毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約18.2%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約31.1%。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的純利率約251.0% (截至二零一六年十二月三十一日止年度：約16.3%)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔盈利約為4,642,200,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：約866,400,000港元)。
- 截至二零一七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及攤薄盈利分別約為3.23港元及2.61港元，分別較二零一六年增加約429.5%及521.4%。
- 於二零一七年十二月三十一日，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7.5港元(於二零一六年十二月三十一日：約4.1港元)。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨負債比率由二零一六年十二月三十一日約43.3%減少至約24.2%。
- 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截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股26港仙(截至二零一六年十二月三十一日止年度：每股22港仙)。

## 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」)截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	2&3	1,836,705	5,558,731
直接成本		<u>(1,266,053)</u>	<u>(4,548,121)</u>
毛利		570,652	1,010,610
投資物業及分類為持作出售的投資物業的 估值收益		172,934	436,025
其他收入	4	156,322	191,122
其他收益淨額	5	7,111,364	735,933
銷售及營銷開支		(114,014)	(182,533)
行政開支		<u>(1,018,344)</u>	<u>(750,868)</u>
經營業務產生的盈利		6,878,914	1,440,289
融資成本	6(a)	(655,530)	(679,414)
分佔聯營公司虧損		(20,160)	(6,037)
分佔合營企業虧損		<u>(754)</u>	<u>(474)</u>
除稅前盈利	6	6,202,470	754,364
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(1,592,912)</u>	<u>149,221</u>
年度盈利		<u>4,609,558</u>	<u>903,585</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		4,642,246	866,428
非控股權益		<u>(32,688)</u>	<u>37,157</u>
年度盈利		<u>4,609,558</u>	<u>903,585</u>
每股盈利(港元)	8		
基本		<u>3.23</u>	<u>0.61</u>
攤薄		<u>2.61</u>	<u>0.42</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度盈利	<u>4,609,558</u>	<u>903,585</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：		
換算匯兌差額：		
— 境外附屬公司的財務報表	1,064,518	(941,173)
— 出售附屬公司後重新分類至損益	<u>(263,781)</u>	<u>(25,015)</u>
	800,737	(966,188)
分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>81,016</u>	<u>(23,022)</u>
	<u>881,753</u>	<u>(989,210)</u>
年度全面收益總額	<u>5,491,311</u>	<u>(85,625)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	5,442,801	(42,338)
非控股權益	<u>48,510</u>	<u>(43,287)</u>
年度全面收益總額	<u>5,491,311</u>	<u>(85,625)</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元		二零一六年 千港元	
<b>非流動資產</b>					
投資物業			4,837,896		6,046,160
其他物業、廠房及設備			153,680		303,408
以經營租賃持作自用的租賃土地權益			-		3,391
			<u>4,991,576</u>		<u>6,352,959</u>
於聯營公司的權益			1,385,817		87,718
於合營企業的權益			533,571		225,822
其他金融資產			151,309		246,818
其他應收款項	10		1,441,512		-
遞延稅項資產			307,752		424,444
			<u>8,811,537</u>		<u>7,337,761</u>
<b>流動資產</b>					
存貨			1,641,881		9,019,239
其他金融資產			-		47,979
貿易及其他應收款項	10		9,699,088		2,623,876
預付稅項			51,703		133,295
受限制及已抵押存款			2,071,706		2,488,695
現金及現金等值項目			4,599,697		3,713,086
			<u>18,064,075</u>		<u>18,026,170</u>
分類為持作出售的投資物業			106,274		663,104
			<u>18,170,349</u>		<u>18,689,274</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	11		2,730,975		6,710,457
銀行及其他借貸			2,921,827		3,013,730
衍生金融工具			242,478		155,273
應付票據			1,183,283		-
應付債券			1,171,920		-
應付稅項			2,213,830		2,286,283
撥備			8,923		-
			<u>10,473,236</u>		<u>12,165,743</u>
流動資產淨值			<u>7,697,113</u>		<u>6,523,531</u>
總資產減流動負債			16,508,650		13,861,292

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日(續)

	附註	二零一七年		二零一六年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>					
撥備		43,048		-	
銀行及其他借貸		2,663,521		2,152,264	
可換股債券		1,299,330		1,384,699	
應付債券		-		1,275,239	
應付票據		-		1,097,035	
遞延稅項負債		889,842		1,116,909	
			<u>4,895,741</u>		<u>7,026,146</u>
<b>資產淨值</b>			<u><b>11,612,909</b></u>		<u><b>6,835,146</b></u>
<b>股本及儲備</b>					
股本			138,344		118,378
儲備			<u>11,312,202</u>		<u>5,780,518</u>
本公司權益股東應佔權益總額			<b>11,450,546</b>		5,898,896
非控股權益			<u>162,363</u>		<u>936,250</u>
<b>權益總額</b>			<u><b>11,612,909</b></u>		<u><b>6,835,146</b></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二零一七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(與醫療及保健服務分部有關者除外)、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。

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
<b>報告分部收入</b>	<b>5,028,519</b>	<b>326,974</b>	<b>63,758</b>	<b>294,290</b>	<b>-</b>	<b>5,713,541</b>
<b>報告分部盈利/(虧損)</b> <b>(經調整EBITDA)</b>	<b>249,183</b>	<b>175,987</b>	<b>3,037</b>	<b>(32,859)</b>	<b>(3,029)</b>	<b>392,319</b>
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
<b>報告分部資產</b>	<b>16,957,936</b>	<b>7,259,049</b>	<b>251,144</b>	<b>193,048</b>	<b>190,305</b>	<b>24,851,482</b>
年內新增非流動分部資產	11,242	122,553	846	995	-	135,636
<b>報告分部負債</b>	<b>(14,762,913)</b>	<b>(402,087)</b>	<b>(12,736)</b>	<b>(252,298)</b>	<b>(2,788)</b>	<b>(15,432,822)</b>

## 2 分部報告(續)

### (a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一七年

	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	1,313,371	244,699	67,504	211,131	-	1,836,705
分部間收入	-	62,532	-	96,590	-	159,122
報告分部收入	<u>1,313,371</u>	<u>307,231</u>	<u>67,504</u>	<u>307,721</u>	<u>-</u>	<u>1,995,827</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(220,673)</u>	<u>151,925</u>	<u>3,027</u>	<u>31,663</u>	<u>(40)</u>	<u>(34,098)</u>
銀行存款利息收入	88,622	2,802	-	928	2	92,354
利息開支	(644,517)	(5,535)	-	(5,478)	-	(655,530)
年內折舊及攤銷	(14,988)	(3,237)	(16,131)	(975)	(10)	(35,341)
存貨撥備	(19,251)	-	-	-	-	(19,251)
可供出售投資的減值虧損	-	-	-	-	(195,943)	(195,943)
呆賬撥備	(357,292)	-	-	(11,794)	-	(369,086)
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	-	172,934	-	-	-	172,934
報告分部資產	<u>18,784,618</u>	<u>5,052,144</u>	<u>-</u>	<u>472,678</u>	<u>348</u>	<u>24,309,788</u>
年內新增非流動分部資產	<u>5,815</u>	<u>574</u>	<u>227</u>	<u>5,839</u>	<u>-</u>	<u>12,445</u>
報告分部負債	<u>(11,305,169)</u>	<u>(398,299)</u>	<u>(13,700)</u>	<u>(287,772)</u>	<u>(2,826)</u>	<u>(12,007,766)</u>

## 2 分部報告(續)

### (b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收入</b>		
報告分部收入	1,995,827	5,713,541
分部間收入抵銷	(159,122)	(154,810)
綜合收入(附註3)	<u>1,836,705</u>	<u>5,558,731</u>
<b>盈利</b>		
來自本集團外界客戶的報告分部(虧損)/盈利	(34,098)	392,319
分佔聯營公司虧損	(20,160)	(6,037)
分佔合營企業虧損	(754)	(474)
其他收入及收益淨額	7,267,686	927,055
折舊及攤銷	(37,937)	(46,001)
融資成本	(655,530)	(679,414)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	172,934	436,025
未分配總部及企業開支	(489,671)	(269,109)
綜合除稅前盈利	<u>6,202,470</u>	<u>754,364</u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	24,309,788	24,851,482
於聯營公司的權益	1,385,817	87,718
於合營企業的權益	533,571	225,822
其他金融資產	151,309	105,022
預付稅項	51,703	133,295
遞延稅項資產	307,752	424,444
未分配總部及企業資產	<u>241,946</u>	<u>199,252</u>
綜合總資產	<u>26,981,886</u>	<u>26,027,035</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	(12,007,766)	(15,432,822)
應付稅項	(2,213,830)	(2,286,283)
遞延稅項負債	(889,842)	(1,116,909)
未分配總部及企業負債	<u>(257,539)</u>	<u>(355,875)</u>
綜合總負債	<u>(15,368,977)</u>	<u>(19,191,889)</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(扣除增值稅及其他與銷售有關的稅項及折扣)，並分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	1,313,371	5,028,519
租金收入	244,699	277,958
酒店營運	67,504	63,758
物業管理及相關服務收入	211,131	188,496
	<u>1,836,705</u>	<u>5,558,731</u>

### 4 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行利息收入	100,419	77,777
其他利息收入	8,797	46,355
代建管理服務收入	11,981	17,993
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	18,743	17,003
其他服務收入	10,246	10,471
其他	6,136	21,523
	<u>156,322</u>	<u>191,122</u>

### 5 其他收益淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售附屬公司的收益淨額—和昌地產集團有限公司	7,587,600	—
出售其他附屬公司的收益淨額	244,917	—
因失去控制權於附屬公司先前持有的權益的收益	82,090	—
出售合營企業權益的收益淨額	42,425	—
投資收益	25,686	—
出售可供出售投資的收益淨額	—	100,397
可供出售的投資減值虧損	(207,469)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(54,372)	83,287
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(47)	(713)
出售投資物業及分類為持作出售投資物業的收益/(虧損)淨額	15,645	(79,379)
存貨撥備	(19,251)	(26,490)
存貨撥備撥回	—	80,147
呆賬撥備	(369,086)	—
出售分類為持作出售的出售集團的收益淨額	—	682,281
出售分類為持作出售的集團減值虧損	—	(179,217)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(75,379)	(67,498)
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	(127,123)	149,425
換股權獲行使後轉出可換股債券發行時所產生的虧損	(12,858)	—
撥備	(49,961)	—
其他	28,547	(6,307)
	<u>7,111,364</u>	<u>735,933</u>

## 6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行及其他借貸利息	326,181	456,310
可換股債券利息	190,061	177,931
應付票據的利息	120,598	134,356
應付非控股股東款項的利息	10,175	9,966
應付債券的利息	182,840	32,866
其他借貸成本	55,692	56,136
	<u>885,547</u>	<u>867,565</u>
減：資本化的數額(附註)	<u>(230,017)</u>	<u>(188,151)</u>
	<u>655,530</u>	<u>679,414</u>
附註： 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎1.27%至13.98% 的年利率(二零一六年：5.23%至12.00%)資本化。		
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他利益	673,767	217,038
向定額供款退休計劃供款	20,853	27,789
股權結算股份支付的開支	20,539	24,516
	<u>715,159</u>	<u>269,343</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	38,659	46,931
減：資本化的數額	<u>(722)</u>	<u>(930)</u>
	37,937	46,001
已出售物業的成本	1,031,486	4,263,065
投資物業的租金收入(附註)	(244,699)	(277,958)
減：直接支出	<u>37,446</u>	<u>39,235</u>
	(207,253)	(238,723)
經營租賃支出：		
— 土地及樓宇的最低租賃付款	<u>21,350</u>	<u>35,000</u>

附註： 包括截至二零一七年十二月三十一日止年度的或然租金收入12,521,000港元  
(二零一六年：12,739,000港元)。

## 7 所得稅

綜合損益表的所得稅開支／(抵免)指：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	<b>580,350</b>	(171,121)
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	<b>83,839</b>	(357,164)
預扣稅	<b>1,015,115</b>	164,141
	<b>1,679,304</b>	(364,144)
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	<b>(86,392)</b>	214,923
	<b>1,592,912</b>	(149,221)

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二零一六年及二零一七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。截至二零一七年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一六年：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和香港附屬公司出售中國附屬公司的收益淨額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4,642,246,000港元(二零一六年：866,428,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,438,264,000股(二零一六年：1,421,198,000股)計算如下：

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
<b>加權平均股數</b>		
已發行普通股	1,183,776	1,181,433
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	8,681	1,212
已行使可換股債券的影響	7,254	—
轉換永久可換股證券的影響	8,068	—
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	230,485	238,553
	<u>1,438,264</u>	<u>1,421,198</u>
於十二月三十一日的加權平均股數		

### (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4,896,532,000港元(二零一六年：743,799,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,875,897,000股(二零一六年：1,788,148,000股)計算如下：

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
<b>加權平均股數(攤薄)</b>		
加權平均股數	1,438,264	1,421,198
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份的影響	13,620	10,123
視作於轉換可換股債券的影響	424,013	356,827
	<u>1,875,897</u>	<u>1,788,148</u>
於十二月三十一日的加權平均股數(攤薄)		

## 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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
概無宣派及支付中期期間的中期股息(二零一六年：每股普通股及每張永久可換股證券零元)	-	-
報告期間結算日後建議末期股息每股普通股及每張永久可換股證券26港仙(二零一六年：22港仙)	<u>397,018</u>	<u>312,912</u>
	<u><b>397,018</b></u>	<u><b>312,912</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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款	95,858	54,490
減：呆賬撥備(iii)	<u>(29,860)</u>	<u>(16,935)</u>
	<u>65,998</u>	<u>37,555</u>
按金、預付款項及其他應收款項(i)	11,441,262	2,212,765
減：呆賬撥備(iii)	<u>(372,222)</u>	<u>-</u>
	<u>11,069,040</u>	<u>2,212,765</u>
減：於一年後將予收回的款項	<u>(1,441,512)</u>	<u>-</u>
	<u>9,627,528</u>	<u>2,212,765</u>
應收非控股股東款項(ii)	<u>5,562</u>	<u>373,556</u>
	<u><b>9,699,088</b></u>	<u><b>2,623,876</b></u>

附註：

(i) 按金、預付款項及其他應收款項(扣除呆賬撥備)的詳情載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收購土地使用權的預付款項	447,089	974,946
收購物業的預付款項	2,290,378	—
向第三方提供貸款(a)	203,092	—
出售附屬公司時應收代價(b)	7,159,547	—
其他	968,934	1,237,819
	<u>11,069,040</u>	<u>2,212,765</u>
減：於一年後將予收回的款項(b)	(1,441,512)	—
	<u>9,627,528</u>	<u>2,212,765</u>

(a) 於二零一七年十二月三十一日，向第三方提供的貸款按年利率8%至18%計息，並可於一年內收回。

(b) 於二零一七年十二月三十一日，按平均借貸成本加風險溢價折讓後，於出售附屬公司時將向和昌收取的總代價為7,159,547,000港元，其中3,394,571,000港元已於本公告日期償付。應收代價中的1,441,512,000港元預期將於一年後可予收回，並分類至非流動資產。

(ii) 於二零一七年十二月三十一日應收一名非控股股東的款項為免息及按要求收回。

(iii) 貿易應收賬款及其他應收款項減值

貿易應收賬款及其他應收款項的減值虧損以撥備賬記錄，除非本集團信納該款項的可收回性甚微，則在此情況下，直接對貿易應收賬款及其他應收款項撇銷減值虧損。

年內的呆賬撥備變動(包括個別及共同虧損部分)如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	16,935	16,935
已確認減值虧損	369,086	—
匯兌差額	16,061	—
	<u>402,082</u>	<u>16,935</u>
於十二月三十一日		

於二零一七年十二月三十一日，其他應收款項為數480,291,000港元(二零一六年：零)被個別釐定為已減值。個別減值的應收款項與和本集團出現糾紛的應收賬款有關，而管理層估計，僅部分應收款項可予收回。因此，年內，個別呆賬撥備357,292,000港元(二零一六年：零)已於損益確認。

- (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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	59,477	30,933
逾期超過一個月至不多於三個月	546	354
逾期超過三個月至不多於六個月	446	755
逾期超過六個月至不多於一年	3,070	2,676
逾期超過一年	2,459	2,837
	<u>65,998</u>	<u>37,555</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及預付款項已抵押作為獲取銀行貸款的擔保。

## 11 貿易及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付賬款及應計費用	1,138,754	5,173,023
租金及其他按金	73,469	217,890
預收款項	666,232	828,304
應付非控股股東款項(附註(i))	848,585	489,259
應付一間關聯公司款項(附註(ii))	3,935	1,981
	<u>2,730,975</u>	<u>6,710,457</u>

附註：

- (i) 除應付非控股股東款項602,388,000港元(二零一六年：250,330,000港元)為免息外，所有結餘均為無抵押，按4.35%(二零一六年：高於中國人民銀行所釐定一年期人民幣基準借貸利率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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一個月內到期或應要求償還	111,489	696,511
一個月後但三個月內到期	45,547	148,939
三個月後但六個月內到期	11,559	49,078
六個月後但一年內到期	86,182	253,810
一年後到期	44,051	53,379
	<u>298,828</u>	<u>1,201,717</u>

## 12 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約	1,829,906	2,012,438
已授權但未訂約	1,032,130	2,452,633
	<u>2,862,036</u>	<u>4,465,071</u>

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支及本集團項目之收購成本有關。

## 管理層討論及分析

### 二零一七年業務回顧

#### (1) 合同銷售額

本集團於二零一七年錄得物業合同銷售額及停車位合同銷售額共約1,870,200,000港元(其中約1,723,900,000港元來自物業合同銷售額)，較二零一六年下降約53.8%。合同可銷售建築面積約為125,580平方米，較二零一六年下降約33.0%。於二零一七年，本集團物業合同銷售額平均售價為每平方米約13,727.5港元(二零一六年：每平方米約20,797.5元)，較二零一六年下降約34.0%。本集團整體平均售價下降乃主要由於惠州鳳凰城的合同銷售額之平均售價較其他城市項目的平均售價相對較低所致。此外，本集團於二零一七年的停車位合同銷售額約為146,300,000港元，合共出售1,015個停車位。

本集團於截至二零一七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		合同 平均售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元/ 平方米
上海	上海莎瑪世紀公園 —服務式公寓	5,977	4.8	550.8	32.0	92,153.3
南昌	南昌萊蒙都會					
	—住宅	516	0.4	10.0	0.6	19,379.8
	—零售	4,421	3.5	78.1	4.5	17,665.7
	—辦公室	32,211	25.6	398.1	23.1	12,359.1
小計		37,148	29.5	486.2	28.2	13,088.2
南京	水榭陽光—南京					
	—住宅	2,743	2.2	61.4	3.6	22,384.3
	—零售	1,266	1.0	47.9	2.8	37,835.7
小計		4,009	3.2	109.3	6.4	27,263.7

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 —零售	2,617	2.1	65.3	3.8	24,952.2
常州	常州萊蒙都會 —住宅	95	0.1	0.5	—	5,263.2
	—零售	338	0.3	4.9	0.3	14,497.0
小計		433	0.4	5.4	0.3	12,471.1
常州	常州萊蒙城 —住宅	489	0.4	5.0	0.3	10,224.9
	—零售	786	0.6	12.1	0.7	15,394.4
小計		1,275	1.0	17.1	1.0	13,411.8
天津	天津萊蒙城 —住宅	15,825	12.7	108.8	6.2	6,875.2
	—零售	1,566	1.2	17.2	1.0	10,983.4
小計		17,391	13.9	126.0	7.2	7,245.1
惠州	惠州鳳凰城 —住宅	53,672	42.7	343.0	19.9	6,390.7
	—零售	3,058	2.4	20.8	1.2	6,801.8
		56,730	45.1	363.8	21.1	6,412.8
總計		125,580	100.0	1,723.9	100.0	13,727.5

(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	29	2.9	9.6	6.6	331,034.5
南昌	南昌萊蒙都會	145	14.3	25.0	17.1	172,413.8
南京	水榭春天-南京	56	5.5	9.5	6.5	169,642.9
南京	水榭陽光-南京	401	39.5	57.2	39.0	142,643.4
杭州	水榭春天-杭州	130	12.8	32.3	22.1	248,461.5
常州	常州萊蒙城	<u>254</u>	<u>25.0</u>	<u>12.7</u>	<u>8.7</u>	50,000.0
		<u>1,015</u>	<u>100.0</u>	<u>146.3</u>	<u>100.0</u>	144,137.9

(2) 於二零一七年交付及入賬的項目

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於南昌、南京、杭州、常州及天津的物業發展業務錄得物業銷售收入(不包括停車位銷售)約1,131,600,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為87,067平方米，較截至二零一六年十二月三十一日止年度分別減少約77.1%及74.2%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的銷售物業的已確認平均售價約為每平方米12,996.9港元。已確認平均售價下跌約11.3%，主要由於本集團於南昌的零售及辦公室項目已確認物業銷售(不包括車位銷售)所佔比例重大，該項目(主要為住宅單位銷售)較截至二零一六年十二月三十一日止年度，平均售價相對較低。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團交付及確認停車位銷售約為181,800,000港元，售出1,321個車位。

本集團於二零一七年確認的物業及停車位銷售詳情列示如下：

城市	項目及項目類別	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	百萬港元	港元／ 平方米
南昌	南昌萊蒙都會			
	—住宅	4,373	62.7	14,338.0
	—零售及辦公室	40,629	521.4	12,833.2
小計		45,002	584.1	12,979.4
南京	水榭陽光—南京			
	—住宅	2,829	55.0	19,441.5
	—零售	4,872	168.4	34,564.9
小計		7,701	223.4	29,009.2
杭州	水榭春天—杭州			
	—住宅	498	10.8	21,686.7
	—零售	3,698	88.0	23,796.6
小計		4,196	98.8	23,546.2
常州	常州萊蒙都會			
	—住宅	344	3.4	9,883.7
	—零售	274	3.4	12,408.8
小計		618	6.8	11,003.2
常州	常州萊蒙城			
	—住宅	10,149	61.8	6,089.3
	—零售	3,116	44.3	14,216.9
小計		13,265	106.1	7,998.5
天津	天津萊蒙城			
	—住宅	14,859	98.0	6,595.3
	—零售	1,426	14.4	10,098.2
小計		16,285	112.4	6,902.1
總計		87,067	1,131.6	12,996.9

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
南昌	南昌萊蒙都會	437	72.7	166,361.6
南京	水榭陽光－南京	404	54.9	135,891.1
南京	水榭春天－南京	84	9.6	114,285.7
杭州	水榭春天－杭州	142	32.8	230,985.9
常州	常州萊蒙城	254	11.8	46,456.7
總計		1,321	181.8	137,623.0

(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、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都、成都萊蒙都會及上海莎瑪世紀公園等。於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為4,944,200,000港元，佔本集團資產總值約18.3%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為201,485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201,485平方米，公允價值約為4,944,200,000港元。截至二零一七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69,700,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：約230,600,000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。於二零一七年十二月三十一日，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34.1%(於二零一六年十二月三十一日：約35.9%)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，出租率由二零一六年十二月三十一日約83.4%跌至二零一七年十二月三十一日77.1%。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，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約244,700,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約278,000,000港元減少約12.0%。截至二零一七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107.4港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：約為每平方米117.8港元)。月均租金收入下跌，主要原因為本集團現有營運中投資物業租金於截至二零一七年十二月三十一日止年度有所下跌，尤其是上海莎瑪世紀公園。

本集團於二零一七年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一七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 二零一七年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 (附註1) 平方米	於 二零一七年 十二月 三十一日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度的 租金收入 百萬港元	截至 二零一七年 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 二零一七年 十二月 三十一日 的出租率 %
<b>營運中投資物業</b>					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	78,068	1,499.8	48.5	88.2	58.7
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	558.4	33.4	138.0	100.0
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	404.7	33.9	114.9	99.7
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	280.9	23.3	396.3	98.1
水榭春天-深圳一期 -萊蒙領尚(零售資產)	3,356	194.5	11.0	279.8	97.6
水榭春天-深圳三期 -萊蒙領尚(零售資產及停車位)	22,393	672.4	21.5	93.9	85.2
水榭春天-深圳五期 -萊蒙領尚(零售資產)	3,521	214.9	10.2	249.9	96.6
水榭春天-深圳六期A -萊蒙領尚(零售資產)	1,291	70.9	5.9	388.1	98.1
水榭春天-深圳六期B -萊蒙領尚(零售資產)	2,893	172.9	4.2	125.4	96.5
常州萊蒙城十一期(零售資產)	-	-	3.1	33.8	不適用
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	768.5	40.5	112.1	78.6
上海莎瑪世紀公園 (服務式公寓及停車位)	1,847	106.3	0.5	-	不適用
杭州水榭春天(辦公室)	-	-	8.7	35.6	不適用
<b>總計</b>	<b>201,485</b>	<b>4,944.2</b>	<b>244.7</b>	<b>107.4</b>	<b>77.1</b>

附註1：於二零一七年十二月三十一日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一七年十二月三十一日的土地儲備



本集團於中國粵港澳大灣區、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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於11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229,729平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約203,241平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約81,387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132,278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646,635平方米，有關詳情如下：

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	4,015	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	商業	82,951	100.0
5	東莞	東莞萊蒙商業中心	商業	20,172	100.0
6	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,264	100.0
7	成都	成都萊蒙都會	商業	38,285	100.0
8	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公寓	1,847	70.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	14,667	58.0
10	南京	水榭春天－南京	商業	717	100.0
11	南京	水榭陽光－南京	住宅／商業	2,366	100.0
<b>小計</b>				<b><u>229,729</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>					
12	深圳	深圳簡上項目	住宅／商業	32,661	49.0
13	惠州	惠州鳳凰城	住宅	<u>170,580</u>	60.0
<b>小計</b>				<b><u>203,241</u></b>	
<b>持作供未來發展的項目</b>					
9	天津	天津萊蒙城	商業	50,850	58.0
14	澳州悉尼	悉尼St. Leonards項目	住宅	<u>30,537</u>	49.0
<b>小計</b>				<b><u>81,387</u></b>	
<b>已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目</b>					
15	香港	香港元朗十八鄉路項目	農業	25,968	100.0
16	香港	香港元朗唐人新村項目 <sup>(1)</sup>	農業	不適用	100.0
17	上海	上海灣谷項目	商業	97,854	70.0
18	香港	香港上水馬適路項目 <sup>(2)</sup>	農業	不適用	50.0
19	香港	香港九龍塘窩打老道 項目	住宅	<u>8,456</u>	60.0
<b>小計</b>				<b><u>132,278</u></b>	
<b>總計</b>				<b><u>646,635</u></b>	

附註：

(1) 香港元朗唐人新村項目發展計劃正在制定中。佔地面積約為3,862平方米。

(2) 香港上水馬適路項目發展計劃正在制定中。佔地面積約為9,629平方米。

於主要城市的土地儲備詳情載列如下：

區域／城市	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
深圳及周邊區域(包括東莞及惠州)	265,873
上海	99,701
南京	3,083
成都	38,285
杭州	26,264
天津	65,517
常州	82,951
香港	34,424
澳洲悉尼	30,537
總計	<u>646,635</u>

自二零一七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
中國南京	南京紅山動物園 項目 <sup>(1)</sup>	人民幣290,000,000元	41,000平方米	325	100
澳洲悉尼	悉尼St. Leonards 項目 <sup>(2)</sup>	80,117,946澳元	30,537平方米	413	49
中國惠州	惠州鳳凰城 <sup>(3)</sup>	人民幣77,000,000元	170,580平方米	2,100	60
香港上水	香港上水馬適路 項目 <sup>(4)</sup>	200,000,000港元	不適用	不適用	50
中國上海	上海灣谷項目 <sup>(5)</sup>	人民幣2,397,426,430元	97,854平方米	210	100
香港元朗	香港元朗唐人新村 項目 <sup>(6)</sup>	141,400,000港元	不適用	不適用	100
香港九龍塘	香港九龍塘 窩打老道項目 <sup>(7)</sup>	476,720,656港元	8,456平方米	28	60

附註：

- (1) 於二零一七年二月十四日，本集團通過公開拍賣成功投得中國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。此項目已透過出售事項(定義見下文)出售，其完成已於二零一七年十二月二十八日落實。
- (2) 於二零一七年三月十日，本集團間接全資附屬公司Top Spring Australia St Leonards No.1 Pty Ltd(「萊蒙澳洲」)與Silver Pond Investments Pty Ltd(作為名為「Silver Pond Unit Trust」(「信託」)之信託受託人(「受託人」)、New Spring Developments Pty Ltd(作為名為「New Spring家族信託」之全權家族信託之受託人)(「賣方」)、New Spring Developments Pty Ltd(「Silver Pond賣方」)及黃俊康先生訂立買賣協議(經日期為二零一七年四月三日之補充協議修訂及補充)，據此(i)賣方同意出售，而萊蒙澳洲或其代名人同意購買賣方持有的49個信託單位，代價為1,436,074澳元(相當於約8,401,033港元)；及(ii) Silver Pond賣方同意出售且萊蒙澳洲或其代名人同意購買受託人股本中49股普通股，代價為49澳元(相當於約287港元)(「收購事項」)。於二零一七年五月的收購事項完成後，萊蒙澳洲擁有(i)信託單位之49%；及(ii)受託人已發行股份之49%，並於澳洲新南威爾斯悉尼St. Leonards估計淨可售建築面積約30,537平方米的20塊地塊中擁有49%權益。根據上述買賣協議，本集團將於完成收購事項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)。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及本公司日期為二零一七年四月七日的通函。
- (3) 於二零一七年六月十三日，本集團訂立兩項買賣協議，據此，本集團同意自獨立第三方購買惠州市騰信房地產開發有限公司60%股權及自兩名獨立第三方購買惠州市承諾實業有限公司60%股權，總代價為人民幣77,000,000元(相當於約88,546,458港元)。該兩間目標公司合共擁有惠州鳳凰城項目。
- (4) 於二零一七年七月十一日，本集團及一名獨立第三方(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)就收購位於香港上水的若干農地訂立臨時買賣協議，總代價為200,000,000港元，該代價已於二零一八年一月償付。項目發展計劃正在制定中。
- (5) 於二零一七年七月十一日，本集團(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)就收購位於中國上海的三幢辦公室大廈訂立臨時認購協議，總代價約為人民幣2,397,426,430元(相當於約2,756,930,000港元)，該代價已於二零一八年一月償付。
- (6) 於二零一七年十月二十五日及二零一七年十一月十四日，本集團(作為買方)與數名獨立第三方(作為賣方)就收購位於香港元朗的若干農地訂立臨時買賣協議，總代價為141,400,000港元，該代價已於二零一七年十二月償付。項目發展計劃正在制定中。
- (7) 於二零一七年十二月十五日，本集團(作為買方)訂立買賣協議，據此，本集團同意購買一間持有香港九龍塘窩打老道項目的公司的60%股權，總代價為476,720,656港元，該代價已於二零一八年三月償付。

本集團擬繼續憑藉經驗，在有利時機於中國境內及／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境內及／或中國境外充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購新土地或項目，尤其是中國粵港澳大灣區（包括香港、深圳、東莞、廣州及惠州等）、上海及澳洲悉尼。

同意出售項目：

於二零一七年八月十五日，本公司與和昌地產集團有限公司（「和昌」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此(i)本公司(或其指定公司)有條件同意出售，而和昌(或其指定公司)有條件同意購買泰祥信息諮詢(深圳)有限公司、常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司、深圳市水榭花都房地產有限公司及南昌萊蒙置業有限公司(統稱「目標公司」)的股權；及(ii)和昌(或其指定公司)須償付目標公司及／或其附屬公司結欠本集團的公司間貸款（「出售事項」）。目標公司直接或間接於中國六個城市擁有處於不同開發階段的八個物業項目。

根據買賣協議，將應付予本集團的代價及公司間貸款的總值為人民幣13,325,903,636元（相當於約15,324,789,000港元），惟可予調整，包括(i)代價總額人民幣10,672,084,432元（相當於約12,272,897,000港元）；及(ii)公司間貸款總額人民幣2,653,819,204元（相當於約3,051,892,000港元）。

經根據本公司與和昌所訂立日期為二零一七年十月十三日的買賣協議的補充協議，代價及公司間貸款總值已調整為人民幣12,966,083,189元（相當於約15,569,264,000港元），包括(i)最終代價金額人民幣10,139,084,340元（相當於約12,174,693,000港元）；及(ii)最終公司間貸款金額人民幣2,826,998,849元（相當於約3,394,571,000港元）。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月十五日及二零一七年十月十三日的公告以及日期為二零一七年十月二十六日的通函。

涉及各目標公司80%股權的出售事項首次完成已於二零一七年十二月二十八日落實。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十八日的公告。

(5) 預期於二零一八年開始的項目

於二零一八年，本集團計劃開始興建兩個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為34,424平方米。

有關項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
香港	香港元朗十八鄉路項目	25,968
香港	香港九龍塘窩打老道項目	8,456
		<hr/>
		34,424

## 業務回顧

於二零一七年，本公司錄得合同銷售18.702億港元(二零一六年：40.483億港元)、可銷售建築面積125,580平方米(二零一六年：187,383平方米)及已確認銷售毛利率21.5%(二零一六年：15.2%)。面對全球縮表帶來的不明朗市況，本集團已採取一系列資產重組措施，以於本年度綜合財務報表實現穩定業績及達致非常穩健的財務狀況水平(尤其是淨負債比率)。

於二零一七年，本集團於中國6個城市出售8項建築面積為1,980,148平方米的項目，錄得資產變現約117億港元，當中，本集團於二零一七年十二月三十一日已減少52億港元債務，並達致24.2%(二零一六年：43.3%)的負債比率。與此同時，本公司已於香港收購3塊佔地面積合共為163,428平方呎的土地，以及於上海楊浦收購3棟辦公樓。透過一系列優化措施，本公司於二零一七年十二月三十一日達致每股資產淨值7.5港元及每股現金4.4港元。

本集團於二零一七年從投資物業取得之租金收入約為港元2.447億(二零一六年：港元2.780億)，跌幅為約12.0%，這主要是源於與二零一六年同期相比，本集團於二零一七年從上海莎瑪世紀公園所得的租金收入較低所致。於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業整體出租率約為77.1%。於二零一七年十二月三十一日，本集團正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積由二零一六年十二月三十一日約235,753平方米微跌至約201,485平方米。於二零

一七年十二月三十一日，經考慮已經竣工但未開始營運或將於未來一至兩年內施工／改造的項目，本集團投資物業組合的估計可租賃總建築面積將達到約299,338平方米，其公允價值於二零一七年十二月三十一日約為78億港元，佔本集團資產總值約28.9%。此外，本集團於二零一七年十二月三十一日管理物業總體面積已經累計至約521萬平方米，其中約51萬平方米為非本集團開發的物業及約62萬平方米用作零售用途)，未經審核淨利潤為38,700,000港元。本集團其中一家物業公司現時在「全國百強物業」排名78，同時榮獲2015至2017連續3年「中國物業服務百強企業」之一，其物業管理規模逐年擴展。

於二零一七年十二月三十一日，本集團19個項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為646,635平方米。本集團之土地儲備策略將主要佈局於中國的大灣區及一線城市，如深圳、上海及香港。本集團於二零一七年一月一日起，繼續物色及收購優質物業項目，並已分別通過競拍、收購股權及注資以及簽訂認購協議等方式取得或認購位於中國南京、惠州及上海的三個房地產項目(分別包括商業、住宅及辦公樓)，合共約30.9萬平方米可銷售／可租賃總建築面積(當中約4.1萬平方米已於年底通過出售項目公司售出)。在海外土地儲備拓展方面，本集團於二零一五年十二月成功收購香港元朗位於大棠路和十八鄉路旁土地後(現劃分為農業用途)，本集團於二零一七年五月透過收購信託49%權益收購位於澳洲悉尼市的一個住宅項目的發展擁有權的49%權益。本集團認為，由於本項目位於靠近悉尼市中心的極佳位置，交通便利及環境良好，按未來悉尼市人口增長和市政府對公共基建的巨大投資，預期惠及本項目。另外，本集團亦剛於二零一七年七月與一名獨立第三方簽訂臨時買賣協議，以代價2億港元收購位於香港上水馬適路合共約10.4萬平方呎的若干農地，已於二零一八年一月正式交割。隨著香港房地產市場之需求與日俱增，在香港增加土地儲備可為本集團帶來更佳的協同效應。

## 未來展望

始於二零一七年初，中國房地產市場發生了重大的變化。在中國政府調控及全球縮表的情況下，預期房價將被抑制，房地產市場將平穩健康發展，房價爆發性增長將不再出現。於二零一八年，本集團認為中國中央政府將進一步收緊未來貨幣政策，而事實上自二零一八年起，國內市場面臨流動性收緊、成本更高及所得款項用途限制的局面。反之，國內房地產投資項目的回報持平甚至形成跌勢。故此，本集團認為，未來挖掘利潤的空間相對較少，過去房地產開發商奉行高負債、高規模、快速周轉及薄利多銷的運營模式將受到考驗。本集團亦預期，二零一八年多個大型企業將繼續進行併購，或讓市場佔有率大部份局限於房地產百強前20名的企業。

本集團的經營理念為穩中求進，利用公開招拍土地的形式收購一、二線城市的高價土地並不符合本集團的經營理念，本集團透過出售被低估值資產包優化本集團現金流、負債架構、每股淨資產及每股現金之比例，讓本集團能於市場環境惡化的情況下以較低價格獲取優質土地和項目，並為股東帶來最豐厚及穩定的回報。

## 聚焦精品地產

本集團在精品房地產開發，尤其是深圳市場，樹立了極佳的口碑和知名度。本集團的未來發展策略將聚焦在中國粵港澳大灣區(包括香港、深圳、東莞、廣州及惠州等)及上海和澳大利亞悉尼這幾個非常有潛力的市場，並繼續發揮在精品地產的優勢，審時度勢，做有特色的精品房地產開發商。

## 積極開拓『房地產+』的商機

隨著國內近二十年的經濟騰飛，人均收入不斷增長，生活水平迅速提升，特別是中產階級的迅速崛起和消費理念的升級，國民對健康和教育的重視程度大幅增加。本集團將抓住這一歷史機遇，積極開拓康養安老和教育等業務。本集團目前在積極拓展與相關專業機構的合作，力求儘快形成和打造具有專業化、高品質和優秀的康養安老和教育業務及團隊，並將其與本集團所發展的部分物業相結合，在為用戶提供便捷的同時，將物業特色化，提升其增值空間。在不久的將來，本集團或將考慮採取多種合作模式及更多直接投資的方式，逐步擴大康養安老和教育業務的規模、增加其收入與利潤，為集團打造新的利潤增長點，並達到資本增值的目標。

## 利潤為首及股東利益最大化：保持及適度增加具有穩定增長的收租物業，擴充海外房地產業務

本集團一直以來堅守「利潤為首及股東利益最大化」的原則，務求對現有及潛在項目必須為各股東爭取最大利潤化為前提進行投資，並於資產價格處於較高位置時獲利，為股東帶來穩定、較高的回報。展望未來，本集團認為維持穩定上揚的租金收入是非常重要的，現時本集團擁有約201,485平方米之出租物業位於中國的一線、強二線城市，並為本集團帶來每年不低於2億港元的租金收入，並期望在未來透過更多的自持物業或長租公寓讓租金收入有更大的上升空間。

海外房地產方面，截至本公告日期，本集團擁有4個分別位於香港九龍及新界的房地產項目，未來五年將為本集團帶來約103億港元貨值。本集團認為由於香港地少人多，對房屋需求殷切，而香港融資成本及稅務成本較低，有利經營，並能為本集團帶來不俗的回報。二零一八年，本集團將繼續於香港積極拓展投資機遇。

## 財務回顧

於二零一七年，本集團綜合收入及本公司權益股東應佔盈利分別約為1,836,700,000港元及4,642,200,000港元，較二零一六年分別減少約67.0%及增加約435.8%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團每股基本及攤薄盈利較二零一六年分別增加約429.5%及521.4%至約3.23港元及2.61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二零一六年十二月三十一日約4.1港元增加約82.9%至二零一七年十二月三十一日約7.5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二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股26港仙(截至二零一六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。

## 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(已扣除增值稅以及其他銷售相關稅項及所獲折扣)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約5,558,700,000港元減少約67.0%至約1,836,700,000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1,313,400,000港元，佔收入約71.5%。餘下約28.5%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。

本集團於二零一七年的物業銷售收入較二零一六年減少約73.9%，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)由二零一六年約337,848平方米減少約74.2%至二零一七年約87,067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出售並交付上海莎瑪世紀公園導致租金收入減少，令本集團截至二零一七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二零一六年比較維持穩定。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二零一六年十二月三十一日止年度約4,548,100,000港元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,266,100,000港元。直接成本減少主要是因為本集團於截至二零一七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及相關建築成本減少所致。

## 毛利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約1,010,600,000港元減少約43.5%至約570,700,000港元。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得毛利率約31.1%，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度則約為18.2%。毛利率上升主要是由於毛利率相對較低的水榭陽光一南京於二零一七年所佔已出售並交付的物業比例下降所致。

## 其他收入

其他收入由二零一六年約191,100,000港元減少約34,800,000港元或約18.2%至二零一七年約156,300,000港元。其他收入減少主要是由於銀行及其他利息收入減少所致。

## 其他收入淨額

其他收入淨額由二零一六年約735,900,000港元大幅增加約866.4%至二零一七年約7,111,400,000港元，主要由於出售本集團其中一間中國附屬公司的若干百分比股本權益，以及出售本集團若干附屬公司的股本權益(誠如本公告「管理層討論及分析-(4)截至二零一七年十二月三十一日的土地儲備」一段所述)所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約182,500,000港元減少約37.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約114,000,000港元。銷售及營銷開支減少主要是由於二零一七年產生的宣傳推廣開支成本較二零一六年有所下降所致。銷售及營銷開支佔二零一七年合同銷售總額約6.1% (二零一六年：約4.5%)。

## 行政開支

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約750,900,000港元增加約35.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,018,300,000港元。有關增加乃由於二零一七年產生的專業費及員工成本較二零一六年增加致。

## 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二零一六年十二月三十一日止年度約436,000,000港元減少約60.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約172,900,000港元。有關減少乃由於上海莎瑪世紀公園的平均可銷售面積(於二零一六年及二零一七年貢獻相對高合同平均售價及公允價值收益)有所減少。

## 融資成本

融資成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約679,400,000港元減少約3.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約655,500,000港元。有關減少主要歸因於符合資本化的利息開支比例由截至二零一六年十二月三十一日止年度約21.7%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約26.0%。

## 所得稅

於二零一六年的所得稅抵免為約149,200,000港元，而於二零一七年則變為錄得所得稅開支約1,592,900,000港元。該變動主要是由於(i)並無獲得二零一六年約164,000,000港元的土地增值稅撥回；及(ii)向和昌出售目標公司的企業所得稅約為1,159,500,000港元。

## 純利率

本集團的純利率(即本年度盈利佔收入的比率)由二零一六年約16.3%增加至二零一七年約251.0%。有關增加主要由於其他收入淨額於二零一七年大幅增加。

## 非控股權益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔虧損約為32,700,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：非控股權益應佔溢利約為37,200,000港元)。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為6,671,400,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約6,201,800,000港元)，較二零一六年十二月三十一日增加約7.6%。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零一七年十二月三十一日，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9,486,100,000港元，其中約5,523,300,000港元須於一年內償還，約2,891,500,000港元須於一年後但五年內償還及約1,071,300,000港元須於五年後償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團約5,130,600,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約4,658,200,000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9,320,900,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約9,878,200,000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。於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一七年十二月三十一日，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，惟於二零一七年十二月三十一日總額約1,971,200,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約2,135,600,000港元)及2,471,300,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約1,834,200,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為1,742,000,000港元，按固定年利率介乎1.3%至7.0%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(「二零二一年到期公司債券」)

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，首批二零二一年到期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元的二零二一年到期公司債券；及(ii)於行使超額配售權後金額為人民幣300,000,000元的額外二零二一年到期公司債券所組成)，以票面年利率5.8%發行。首批二零二一年到期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。

於二零一七年十二月二十八日各目標公司的80%股權的出售事項首次完成後，深國投不再為本公司附屬公司。請參閱「管理層討論及分析-(4)截至二零一七年十二月三十一日的土地儲備」一段。

## 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6.0%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。

於二零一七年十二月三十一日，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242,500,000港元及約1,299,300,000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)。

根據債券的條款及條件所述有關兌換價的調整條文，由於本公司股東在本公司於二零一七年五月二十三日舉行的股東週年大會上批准宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股股份22港仙，故兌換價將由初步每股股份3.8289港元調整至每股股份3.4910港元，自二零一七年六月十日(即緊隨確定有權收取上述末期股息的記錄日期後當天)起生效。詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月二十九日的公告。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，價值35,169,000美元的債券已兌換為78,102,177股股份。

於二零一七年十二月三十一日，倘剩餘債券獲悉數兌換為股份，其將兌換為366,051,359股股份，相當於本公司於二零一七年十二月三十一日已發行股本總數約26.5%。

#### **人民幣1,900,000,000元於二零二零年到期的境內公司債券(「公司債券」)**

於二零一七年四月二十七日，深國投完成非公開發行公司債券，發行規模為人民幣1,900,000,000元。公司債券分為兩個品種。品種一為期三年，第二年末深圳深國投有權選擇調整票面利率和投資者有權選擇回售公司債券，票面利率為7.50%，發行規模為人民幣1,650,000,000元。品種二為期三年，第一年末和第二年末深國投有權選擇調整票面利率和投資者有權選擇回售公司債券，票面利率為7.28%，發行規模為人民幣250,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年四月二十七日的公告。

於二零一七年十二月二十八日各目標公司的80%股權的出售事項首次完成後，深國投不再為本公司附屬公司。請參閱「管理層討論及分析-(4)截至二零一七年十二月三十一日的土地儲備」一段。

## 借貸成本

本集團二零一七年平均借貸成本(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9.5%(二零一六年：約8.6%)。

## 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二零一六年十二月三十一日約43.3%跌至二零一七年十二月三十一日約24.2%。淨負債比率下跌是由於在二零一七年出售若干公司令本集團的現金狀況改善及二零一七年十二月三十一日的權益總額增加。

## 外匯風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣4,649,800,000元(相當於約5,583,300,000港元)及以美元計值的現金結餘約為37,700,000美元(相當於約294,300,000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

本公司於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一六年 十二月 三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	11,450,546	5,898,896
已發行普通股數目(千股)	1,383,439	1,183,776
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	143,553	238,553
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,526,992	1,422,329
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)	7.5	4.1

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二零一七年十二月三十一日及二零一六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二零一六年十二月三十一日的4.1港元增加至二零一七年十二月三十一日的7.5港元，乃主要由於權益總額因於二零一七年出售若干公司而增加所致。

## 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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859,600,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約4,508,500,000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) 於二零一七年二月二十七日，本公司全資附屬公司深圳市水榭花都房地產有限公司(「深圳水榭花都」)與深圳市宗新實業投資有限公司(「深圳宗新」、深圳市燕翰實業有限公司(「項目公司」、深圳珠江均安水泥製品有限公司及深圳市健寧房地產投資有限公司訂立終止協議，以終止由相同訂約方所訂立日期為二零一四年十月二十一日的合作協議(「終止事項」)。深圳宗新因終止事項而於二零一七年二月訂立協議，以於若干條件獲達成後，自深圳水榭花都購回深圳水榭花都收購及擁有項目公司的40%股本權益。股本權益的購回已於二零一七年三月完成。有關終止事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月二十七日的公告。
- (b) 於二零一七年三月十日，萊蒙澳洲與Silver Pond Investments Pty Ltd(作為名為「Silver Pond Unit Trust」(「信託」)之信託受託人(「受託人」、New Spring Developments Pty Ltd(作為名為「New Spring 家族信託」之全權家族信託之受託人)(「賣方」、New Spring Developments Pty Ltd(「Silver Pond 賣方」)及黃俊康先生訂立買賣協議(經日期為二零一七年四月三日之補充協議修訂及補充)，據此(i)賣方同意出售，而萊蒙澳洲或其代名人同意購買賣方持有的49個信託單位，代價為1,436,074澳元(相當於約8,401,033港元)；及(ii) Silver Pond 賣方同意出售且萊蒙澳洲或其代名人同意購買受託人股本中49股普通股，代價為49澳元(相當於約287港元)(「收購事項」)。於二零一七年五月的收購事項完成後，萊蒙澳洲擁有(i)信託單位之49%；及(ii)受託人已發行股份之49%，並於澳洲新南威爾斯悉尼St. Leonards估計淨可售建築面積約30,537平方米的20塊地塊中擁有49%權益。根據上述買賣協議，本集團將於完成收購事項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)。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及本公司日期為二零一七年四月七日的通函。
- (c) 於二零一七年八月十五日，本公司與和昌訂立買賣協議，據此(i)本公司(或其指定公司)有條件同意出售，而和昌(或其指定公司)有條件同意購買(a)泰祥信息諮詢(深圳)有限公司(「泰祥」)全部股本權益；(b)常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司(「常州萊蒙」)79%股本權益；(c)深圳水榭花都25%股本權益；及(d)南昌萊蒙置業有限公司(「南昌萊蒙」)19%股本權益(泰祥、常州萊蒙、深圳水榭花都及南昌萊蒙統稱「目標公司」)；及(ii)和昌(或其指定公司)須償付目標公司及/或其附屬公司結欠本集團的公司間貸款，本金總額為人民幣2,653,819,204元(相當於約3,051,892,000港元)，總代價為人

人民幣13,325,903,636元(相當於約15,324,789,000港元)。於二零一七年十月十三日，本公司與和昌訂立買賣協議的補充協議，以將總代價調整至人民幣12,966,083,189元(相當於約15,569,264,000港元)。涉及各目標公司80%股權的出售事項首次完成已於二零一七年十二月二十八日落實。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月十五日、十月十三日及十二月二十八日的公告以及日期為二零一七年十月二十六日的通函。

除上文及本公告其他章節所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大資產收購或出售。

## 報告期間後的重大事項

除本公告所披露者外，於報告期間後，概無任何影響本集團的重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在中國、香港及其他地區合共僱用約1,302名僱員(於二零一六年十二月三十一日：1,499名僱員)。其中，約99名歸總部團隊，約286名歸物業開發部，約897名歸零售運營及物業管理部，約3名歸教育部及約17名歸基金部。截至二零一七年十二月三十一日止年度產生的總員工成本約為715,200,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：約362,100,000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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，承授人已行使8,596,499份(截至二零一六年十二月三十一日止年度：1,502,666份)購股權，而761,400份(截至二零一六年十二月三十一日止年度：14,832份)購股權失效。因此，2,136,197份(於二零一六年十二月三十一日：11,494,096份)購股權於二零一七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、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)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃的尚未行使購股權變動如下：

	行使價 每股港元	於二零一七年 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	於二零一七年 十二月三十一日
首次公開發售前	1.78	11,494,096	-	8,596,499	-	761,400	2,136,197
首次公開發售後							
第一批	2.264	10,843,500	-	4,837,500	-	840,000	5,166,000
第二批	4.14	7,850,000	-	774,000	-	360,000	6,716,000
第三批	3.3	64,860,000	-	11,862,000	-	2,940,000	50,058,000
第四批	3.65	2,000,000	-	332,500	-	100,000	1,567,500
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	31,000,000	-	158,500	-	500,000	30,341,500
小計		126,553,500	-	17,964,500	-	4,740,000	103,849,000
總計		138,047,596	-	26,560,999	-	5,501,400	105,985,197

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零一八年五月二十三日(星期三)舉行，有關通知將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

董事會建議向於二零一八年六月六日(星期三)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二零一七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26港仙(截至二零一六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，末期股息預期將於二零一八年六月二十日(星期三)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) 為確認本公司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：

本公司將於二零一八年五月十七日(星期四)至二零一八年五月二十三日(星期三)(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二零一八年五月十六日(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、簽立並須不遲於二零一八年五月九日(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二零一八年五月二十三日(星期三)。

- (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：

本公司將於二零一八年六月一日(星期五)至二零一八年六月六日(星期三)(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二零一八年五月三十一日(星期四)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二零一八年五月二十四日(星期四)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二零一八年六月六日(星期三)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七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，於截至二零一七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。截至二零一七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。自於二零一五年十月一日委任陳風楊先生為聯席行政總裁(陳風楊先生其後於二零一八年三月一日辭任董事兼聯席行政總裁)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。

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本公司股東利益。

有關本公司企業管治常規的詳情將載於本公司二零一七年年報。

## 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，彼等於截至二零一七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(「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二零一七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)、吳泗宗教授及陳儀先生組成。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本公告的財務數字與本集團截至二零一七年十二月三十一日止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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.topspring.com](http://www.topspring.com)。二零一七年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，二零一八年三月十四日

於本公告刊發日期，執行董事為黃俊康先生、袁志偉先生、陳志香先生及林美家女士；非執行董事為許雷先生及葉康文先生；及獨立非執行董事為鄭毓和先生、吳泗宗教授及陳儀先生。

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。