

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部份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：3688)

截至二零一零年十二月三十一日止年度的 年度業績公佈

摘要

- 於二零一零年，本集團錄得合同銷售人民幣5,074,800,000元(相等於約6,007,100,000港元)及合同可銷售建築面積313,124平方米，分別較去年增加220%及202%，其中合同銷售人民幣2,728,400,000元(相等於約3,229,600,000港元)及合同可銷售建築面積118,229平方米有待於二零一一年確認。
- 年度毛利率為61.1%，較二零零九年的34.6%上升26.5個百分點。截至二零一零年十二月三十一日止年度的毛利為1,685,600,000港元，較二零零九年增長50.9%。
- 年內，本集團將部分物業列作長期租賃以產生收益。二零一零年來自該等物業的租金收入為92,300,000港元，較二零零九年增長54.4%。於二零一零年十二月三十一日，該等物業的公允價值約為2,253,200,000港元，而因重估收益所產生的遞延所得稅約為193,100,000港元。
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔溢利為494,700,000港元，較去年增加31.4%。
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為65.96港仙，較二零零九年增加31.4%。

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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度業績如下：

綜合收益表 截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	2,759,894	3,228,072
直接成本		<u>(1,074,302)</u>	<u>(2,110,780)</u>
毛利		1,685,592	1,117,292
投資物業的估值收益		82,005	179,978
其他收入	4	12,989	14,550
其他收益／(虧損)淨額	5	60,153	(2,582)
銷售及營銷開支		(123,371)	(70,721)
行政開支		<u>(316,138)</u>	<u>(207,288)</u>
經營業務產生的溢利		1,401,230	1,031,229
財務成本	6(a)	<u>(59,680)</u>	<u>(6,375)</u>
除稅前溢利	6	1,341,550	1,024,854
所得稅	7	<u>(857,128)</u>	<u>(501,362)</u>
年度溢利		<u>484,422</u>	<u>523,492</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		494,723	376,586
非控股股東權益		<u>(10,301)</u>	<u>146,906</u>
年度溢利		<u>484,422</u>	<u>523,492</u>
每股基本盈利(港元)	8	<u>65.96仙</u>	<u>50.21仙</u>

綜合全面收益表
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度溢利	484,422	523,492
年度其他全面收益		
換算中國附屬公司之 財務報表時產生之 匯兌差額(扣除零稅項後)	<u>106,251</u>	<u>2,191</u>
年度全面收益總額	<u>590,673</u>	<u>525,683</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	595,139	376,957
非控股股東權益	<u>(4,466)</u>	<u>148,726</u>
年度全面收益總額	<u>590,673</u>	<u>525,683</u>

綜合資產負債表
於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		2,253,221	1,981,606
— 其他物業、廠房及設備		533,740	517,735
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益		19,519	5,142
		<u>2,806,480</u>	<u>2,504,483</u>
於聯營公司之權益		104,170	65,058
其他財務資產		30,981	—
受限制及已抵押存款		177,563	—
遞延稅項資產		295,030	111,538
		<u>3,414,224</u>	<u>2,681,079</u>
流動資產			
存貨		5,096,696	3,057,999
其他財務資產		94,697	—
貿易及其他應收款項	10	901,230	1,500,229
受限制及已抵押存款		1,744,788	1,314,860
現金及現金等值項目		3,291,157	1,282,905
		<u>11,128,568</u>	<u>7,155,993</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	5,496,927	3,560,819
銀行貸款		2,882,969	571,580
應付稅項		1,764,063	944,981
		<u>10,143,959</u>	<u>5,077,380</u>
流動資產淨額		<u>984,609</u>	<u>2,078,613</u>
總資產減流動負債		4,398,833	4,759,692

綜合資產負債表(續)
於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年		二零零九年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債				
銀行貸款	3,482,822		3,247,411	
遞延稅項負債	<u>153,144</u>		<u>113,612</u>	
		<u>3,635,966</u>		<u>3,361,023</u>
資產淨額		<u>762,867</u>		<u>1,398,669</u>
股本及儲備				
股本		24		124
儲備		<u>762,843</u>		<u>897,787</u>
本公司權益股東應佔 權益總額		762,867		897,911
非控股股東權益		<u>—</u>		<u>500,758</u>
權益總額		<u>762,867</u>		<u>1,398,669</u>

附註：

1 一般資料及呈報基準

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

根據本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於二零一零年十二月三日完成以為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市而精簡集團架構的重組(「重組」)，本公司成為現時組成本集團的各附屬公司的控股股東。重組詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日的招股章程。本公司股份於二零一一年三月二十三日在聯交所上市。

本集團被視為共同控制下因重組而產生的持續經營實體，並按合併會計法的基準入賬。本集團已編製綜合財務報表，猶如目前的集團架構於兩個呈列年度，或自集團公司各自的註冊成立或成立日期以來一直存在，而並非自本公司根據重組成為本集團控股公司的日期起計。

本公佈所載的年度業績並不構成本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的一部分，但均摘錄自該等財務報表。

本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)、香港公認的會計原則及香港公司條例的披露要求編製。本財務報表亦遵守聯交所證券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兩項經修訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及兩項新訂的詮釋。其中，以下變動與本集團的財務報表有關：

- 香港財務報告準則第3號(二零零八年修訂)，*業務合併*
- 香港會計準則第27號的修訂，*綜合及獨立財務報表*
- 二零零九年香港財務報告準則之改進
- 香港(詮釋)第5號，*財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類*

本集團並無應用本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

1 一般資料及呈報基準(續)

香港會計準則第27號的修訂及香港(詮釋)第5號的頒佈並無對本集團財務報表構成重大影響，乃由於修訂及詮釋的結論與本集團已採納的政策一致。其他變動導致會計政策產生變動，惟該等政策變動對本期或比較期間概無構成重大影響，原因如下：

- 對香港財務報告準則第3號的大部分修訂尚未對本集團的財務報表構成重大影響，乃由於該等變動將於本集團訂立有關交易時首次生效，且毋須重列該等過往交易所錄得的金額。
- 二零零九年香港財務報告準則之改進提出有關香港會計準則第17號租賃的綜合標準之修訂，對本集團的租約土地權益的分類並無造成變動。

2 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)劃分之分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下四個報告分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租商場及會所賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時本集團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自有的已開發住宅物業及商場的買家及租戶提供物業管理及相關服務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間資源配置而言，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、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，惟於聯營公司之權益、財務資產投資、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部進行的施工活動應佔之應付貿易賬款、應計費用及應付票據，以及分部直接管理之銀行貸款。

用於報告分部溢利之表示方法為「經調整EBITDA」，即「未計利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」。在計算「經調整EBITDA」時，本集團之盈利會就並無明確歸於個別分部之項目(如董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

2 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

除取得有關經調整EBITDA之分部資料外，管理層會獲提供有關收入(包括分部間銷售)、來自分部直接管理之現金結餘之利息收入及借貸之利息開支、折舊、攤銷及分部用於其經營之新增非流動分部資產之分部資料。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年，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之資料載列如下。

二零零九年

	物業發展 千港元	物業租賃 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	3,105,943	59,797	45,940	16,392	3,228,072
分部間收入	—	8,064	—	34,488	42,552
報告分部收入	3,105,943	67,861	45,940	50,880	3,270,624
報告分部溢利/(虧損) (經調整EBITDA)	937,796	22,206	(1,905)	(33,747)	924,350
銀行存款利息收入	5,558	111	—	837	6,506
利息開支	—	(4,507)	—	(1,072)	(5,579)
年內折舊及攤銷	(6,890)	(477)	(21,849)	(2,192)	(31,408)
投資物業公允價值增加	—	179,978	—	—	179,978
報告分部資產	6,577,830	2,221,303	390,740	52,604	9,242,477
年內新增非流動 分部資產	16,869	232,870	—	2,365	252,104
報告分部負債	(6,447,356)	(66,224)	(54,391)	(115,929)	(6,683,900)

2 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一零年

	物業發展 千港元	物業租賃 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	2,560,273	92,326	66,002	41,293	2,759,894
分部間收入	—	17,985	—	53,119	71,104
報告分部收入	<u>2,560,273</u>	<u>110,311</u>	<u>66,002</u>	<u>94,412</u>	<u>2,830,998</u>
報告分部溢利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>1,353,030</u>	<u>32,084</u>	<u>17,254</u>	<u>(25,718)</u>	<u>1,376,650</u>
銀行存款利息收入	5,897	892	—	3,169	9,958
利息開支	(18,292)	(13,047)	—	—	(31,339)
年內折舊及攤銷	(8,201)	(811)	(26,808)	(3,145)	(38,965)
投資物業公允價值增加	—	82,005	—	—	82,005
報告分部資產	<u>9,108,612</u>	<u>3,780,224</u>	<u>460,964</u>	<u>522,935</u>	<u>13,872,735</u>
年內新增非流動 分部資產	<u>29,086</u>	<u>28,832</u>	<u>—</u>	<u>500</u>	<u>58,418</u>
報告分部負債	<u>(11,494,396)</u>	<u>(61,329)</u>	<u>—</u>	<u>(9,355)</u>	<u>(11,565,080)</u>

2 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
報告分部收入	2,830,998	3,270,624
分部間收入抵銷	(71,104)	(42,552)
	<u>2,759,894</u>	<u>3,228,072</u>
溢利		
來自本集團外界客戶的報告分部溢利	1,376,650	924,350
其他收入及其他淨收益	73,142	11,968
折舊及攤銷	(38,965)	(31,408)
融資成本	(31,339)	(5,579)
投資物業公允價值增加	82,005	179,978
未分配總部及企業開支	(119,943)	(54,455)
	<u>1,341,550</u>	<u>1,024,854</u>
資產		
報告分部資產	13,872,735	9,242,477
於聯營公司之權益	104,170	65,058
其他財務資產	125,678	—
遞延稅項資產	295,030	111,538
未分配總部及企業資產	145,179	417,999
	<u>14,542,792</u>	<u>9,837,072</u>
負債		
報告分部負債	(11,565,080)	(6,683,900)
應付稅項	(1,764,063)	(944,981)
遞延稅項負債	(153,144)	(113,612)
未分配總部及企業負債	(297,638)	(695,910)
	<u>(13,779,925)</u>	<u>(8,438,403)</u>

(c) 地區資料

由於本集團經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

3 營業額

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店經營以及提供物業管理及相關服務業務。

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於年內因提供物業管理及相關服務而賺取的收入(已扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣)。營業額分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	2,560,273	3,105,943
租金收入	92,326	59,797
酒店經營	66,002	45,940
物業管理及相關服務收入	41,293	16,392
	<u>2,759,894</u>	<u>3,228,072</u>

4 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	9,958	6,506
其他利息收入	263	5,722
源於經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	1,226	1,104
其他	1,542	1,218
	<u>12,989</u>	<u>14,550</u>

5 其他收入／(虧損)淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售一間附屬公司之收益淨額	64,457	—
出售一間聯營公司之收益淨額	1,722	—
出售固定資產之虧損淨額	(26)	(660)
匯兌(虧損)／收益淨額	(6,395)	12
其他財務資產減值	—	(2,823)
其他	395	889
	<u>60,153</u>	<u>(2,582)</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 財務成本：		
須於五年內全額償還之銀行貸款及其他借貸 之利息	288,983	172,708
其他借貸成本	18,049	15,823
	<u>307,032</u>	<u>188,531</u>
減：撥作資本之款項	(247,352)	(182,156)
	<u>59,680</u>	<u>6,375</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	194,058	121,702
向定額供款退休計劃供款	6,395	5,860
股權結算股份支付的開支	6,160	—
	<u>206,613</u>	<u>127,562</u>
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	41,128	31,598
減：撥作資本之款項	(155)	(190)
	<u>40,973</u>	<u>31,408</u>
已出售物業之成本	957,281	1,983,563
投資物業之租金收入	(92,326)	(59,797)
減：直接支出	9,417	17,657
	<u>(82,909)</u>	<u>(42,140)</u>
壞賬減值虧損	182	11,091
存貨撇減	—	26,220
核數師酬金		
—核數服務	3,478	629
—其他服務	10,671	—
其他租金收入減直接支出	(1,226)	(1,104)
經營租賃支出：		
—土地及樓宇之最低租賃付款	14,714	19,944
	<u>14,714</u>	<u>19,944</u>

7 所得稅

綜合收益表的所得稅指：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	371,098	176,772
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	627,430	309,896
	998,528	486,668
遞延稅項		
臨時差額的產生及撥回	(141,400)	14,694
	857,128	501,362

- (i) 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。
- (ii) 由於本集團之香港附屬公司就繳納稅項而言錄得虧損或由以往年度轉結之稅項虧損超過截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，將所有企業的法定所得稅稅率統一為25%。新稅法自二零零八年一月一日起開始生效。根據新稅法、其實施規定以及國務院頒佈之國發[2007]第39號《實施企業所得稅法過渡優惠政策之通知》之規定，二零零七年三月十六日前成立之企業自二零零八年一月一日起之五年過渡期內根據當時已生效的稅法及規例享有15%的優惠所得稅稅率。於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年以後之過渡稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。
- 本集團的中國附屬公司於二零一零年的適用企業所得稅稅率介乎22%至25%之間(二零零九年：20%至25%)。
- (iv) 本集團於中國銷售其所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，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(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

8 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年本公司權益股東應佔溢利及假設本公司已發行及可予發行股份為750,000,000股(包括235,294股已發行股份及根據資本化發行將予發行的749,764,706股股份)計算，猶如該等股份於整個年度已發行在外。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權，須待本公司股份成功於聯交所上市後方可作實，並須於上市後遵守備用條件。於本公司股份上市前，該等購股權不會被考慮用作計算每股攤薄盈利，因此，本公司並無呈列每股攤薄盈利。截至二零零九年十二月三十一日止年度，並沒有存在任何潛在攤薄普通股。

9 股息

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無宣派或批准派付任何股息。

10 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款、預付款項及按金	901,230	941,133
應收非控股股東款項	—	5,729
給予非控股股東之貸款	—	79,527
應收一間聯營公司款項	—	17,535
應收關聯公司款項	—	456,305
	901,230	1,500,229

於結算日，包括在貿易及其他應收款項內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	56,664	32,700
逾期一至三個月	15,104	7,851
逾期三至六月	7,826	23,907
逾期六個月至一年	5,578	8,556
逾期超過一年	8,589	6,330
	93,761	79,344

本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險程度。就來自物業租賃的租金收入而言，本集團擁有充裕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之賬齡分析，以將有關該等應收款項的任何信貸風險降至最低水平。

11 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬款及應計費用	1,320,389	1,278,366
應付票據	—	1,275
租金及其他按金	56,669	59,311
預收款項	4,074,316	960,213
一間關聯公司提供之貸款	—	528,294
應付一名非控股股東款項	—	2,155
應付關聯公司款項	45,553	731,205
	<u>5,496,927</u>	<u>3,560,819</u>

於結算日，包括在貿易及其他應付款項內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內到期或按要求償還	719,530	824,142
一個月後但三個月內到期	2,008	30,716
三個月後但六個月內到期	15,195	9,545
六個月後但一年內到期	17,094	16,390
一年後到期	196,607	57,618
	<u>950,434</u>	<u>938,411</u>

12 資本承擔

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約	3,265,516	2,978,269
已授權但未訂約	8,303	-
	<u>3,273,819</u>	<u>2,978,269</u>

資本承擔主要與本集團之發展中物業的發展開支以及未來投資及物業發展開支有關。

此外，本集團承諾向一間慈善機構每年捐款人民幣1,000,000元，直至二零一六年。於二零一零年十二月三十一日，本集團承諾作出之捐款為7,102,000港元(二零零九年：7,953,000港元)。

13 毋須作出調整的結算日後事項

於二零一一年三月二十三日，本公司於完成其按每股價格6.23港元首次公開發售250,000,000股每股面值0.10港元的普通股後，成功於聯交所上市。代表面值的所得款項25,000,000港元已計入本公司股本。餘下所得款項1,532,500,000港元(未扣除發行開支前)已計入股份溢價賬。

管理層討論及分析

整體業績

本集團主要於中國長江三角洲及珠江三角洲地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及高檔住宅物業的發展及銷售。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利1,685,600,000港元，較二零零九年年度增加50.9%。截至二零一零年十二月三十一日止年度的本公司權益股東應佔溢利，較二零零九年年度增加31.4%。截至二零一零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為65.96港仙(二零零九年：50.21港仙)。

二零一零年業務回顧

(1) 合同銷售

於二零一零年，已售合同可銷售總建築面積為313,124平方米(二零零九年：103,751平方米)，而合同銷售總額則約為人民幣5,074,800,000元(相等於約6,007,100,000港元)(二零零九年：約人民幣1,585,600,000元(相等於約1,801,400,000港元))。本集團於二零一零年年度的合同可銷售總建築面積及合同銷售總額明細載列如下：

城市	項目/項目階段	合同可銷售 建築面積		合同銷售		
		平方米	%	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元	%
深圳	深圳水榭山(一期)	223	-	7.5	8.9	-
	深圳水榭山(三期)	5,692	2	374.6	443.4	7
	深圳水榭山(四期)	9,811	3	614.2	727.0	12
	深圳水榭春天(一期) (附註)	45,731	15	828.4	980.6	16
	深圳水榭春天(二期) (附註)	90,654	29	1,840.0	2,178.0	37

城市	項目／項目階段	合同可銷售 建築面積		合同銷售 相等於約		
		平方米	%	人民幣 百萬元	百萬港元	%
常州	常州萊蒙都會 (二期)	335	-	18.3	21.6	-
	常州萊蒙都會 (三期)	8,423	3	89.3	105.8	2
	常州萊蒙都會 (四期)	14,678	5	217.1	257.0	4
	常州萊蒙城(一期)	743	-	3.2	3.8	-
	常州萊蒙城(二期)	265	-	1.8	2.1	-
	常州萊蒙城(三期)	13,848	4	151.1	178.9	3
	常州萊蒙城(四期)	63,529	20	364.7	431.7	7
	常州萊蒙城(五期)	41,427	13	290.4	343.8	6
	常州萊蒙城(六期)	17,765	6	274.2	324.5	6
總計		<u>313,124</u>	<u>100</u>	<u>5,074.8</u>	<u>6,007.1</u>	<u>100</u>

附註: 根據深圳房地產資訊網, 在已售單位數目及合同銷售面積方面, 深圳水榭春天(包括一期及二期)位列二零一零年上半年及全年深圳的最暢銷項目。

(2) 於二零一零年竣工、交付及入帳的項目

於二零一零年, 本集團已完成興建深圳水榭春天(一期)、深圳水榭山(三期)及常州萊蒙城(三期), 可銷售/可租賃總建築面積約為124,556平方米。

於二零一零年, 本集團的物業發展業務錄得營業額2,560,300,000港元, 而107,876平方米的可銷售建築面積已予以確認, 分別較去年減少17.6%及64.3%。儘管營業額減少, 本集團的毛利率及毛利分別大幅上升26.5個百分點及50.9%, 主要由於已在二零一零年確認的高利潤項目所佔比例上升。

本集團於二零一零年已確認的項目及物業銷售詳情列示如下：

項目／項目階段	物業銷售 百萬港元	已確認 可銷售 建築面積 平方米
深圳水榭山(一期)	8.3	223
深圳水榭山(三期)	1,214.6	17,868
深圳水榭春天(一期)	885.6	44,673
常州萊蒙都會	178.4	18,588
常州萊蒙城	270.0	26,433
其他	3.4	91
總計	<u>2,560.3</u>	<u>107,876</u>

(3) 投資物業

除銷售自身開發的物業以外，我們亦出租或計劃出租於中國常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都及成都萊蒙置地廣場的零售單位。於二零一零年十二月三十一日，我們持作出租予第三方的零售單位可租賃建築面積為165,937平方米，即公允價值約2,253,200,000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和挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，利用該等租戶實現提升項目的價值。本集團會與多個知名品牌、連鎖影院運營商、大型電玩中心以及餐飲業務的頂級運營商簽訂較長及更為優惠的租約。於二零一零年十二月三十一日，我們的主力租戶所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總建築面積之37%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們產生穩定的經常性收入約92,300,000港元，較二零零九年十二月三十一日止年度的約59,800,000港元增加54.4%。除成都萊蒙置地廣場開發中的購物中心外，我們投資物業於二零一零年十二月三十一日的租用率平均為99%。

投資物業	可租賃 建築面積 平方米	租金收入 百萬港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 的租用率 %
常州萊蒙都會(一期及二期)	77,581	53.6	99
東莞萊蒙商業中心	20,172	11.8	100
杭州萊蒙商業中心	24,667	15.9	100
深圳水榭花都	4,992	11.0	100
成都萊蒙置地廣場(附註)	38,525	—	—
總計	<u>165,937</u>	<u>92.3</u>	

附註：成都萊蒙置地廣場計劃將於二零一三年竣工。

(4) 土地儲備

於二零一零年十二月三十一日，我們合共擁有13個處於不同發展階段的項目，包括淨可銷售/可租賃建築面積約211,982平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售/可租賃建築面積約545,046平方米的在建項目、淨可銷售/可租賃建築面積約1,580,890平方米的持作供未來發展項目及淨可銷售/可租賃建築面積約為770,400平方米的已訂約將予收購項目，所有項目的淨可銷售/可租賃建築面積合計約3,108,318平方米。

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山(一期)	住宅	3,308	100
1	深圳	深圳水榭山(二期)	住宅	682	100
1	深圳	深圳水榭山(三期)	住宅	5,253	100
2	深圳	深圳水榭春天(一期)	住宅/商業	5,649	100
3	深圳	深圳水榭花都	住宅	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會(一期)	商業	46,627	100

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
4	常州	常州萊蒙都會(二期)	住宅/商業	31,663	100
4	常州	常州萊蒙都會(三期)	住宅/商業	2,078	100
5	常州	常州萊蒙城(一期)	住宅/商業	786	100
5	常州	常州萊蒙城(二期)	住宅/商業	1,256	100
5	常州	常州萊蒙城(三期)	住宅	12,573	100
5	常州	常州萊蒙城(十一期) (假日酒店)	商業/酒店	50,716	100
6	東莞	東莞萊蒙商業中心	住宅/商業	20,217	100
7	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,182	100
小計				211,982	
在建項目					
1	深圳	深圳水榭山(四期)	住宅	14,861	100
2	深圳	深圳水榭春天(二期)	住宅	99,096	100
2	深圳	深圳水榭春天(三期)	住宅/商業	138,912	100
4	常州	常州萊蒙都會(四期)	住宅/商業	95,956	100
5	常州	常州萊蒙城(四期)	住宅/商業	103,921	100
5	常州	常州萊蒙城(五期)	住宅/商業	61,120	100
5	常州	常州萊蒙城(六期)	住宅	31,180	100
小計				545,046	

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
持作供未來發展					
2	深圳	深圳水榭春天(四期)	住宅/商業	70,009	100
2	深圳	深圳水榭春天(五期)	住宅/商業	56,900	100
2	深圳	深圳水榭春天(六期)	住宅/商業	143,580	100
8	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
5	常州	常州萊蒙城(七期)	住宅/商業	232,572	100
5	常州	常州萊蒙城(八期)	住宅/商業	244,879	100
5	常州	常州萊蒙城(九期)	住宅/商業	86,894	100
5	常州	常州萊蒙城(十期)	住宅/商業	42,390	100
9	成都	成都萊蒙置地廣場	商業	111,226	100
10	常州	太湖水榭山(一期)	住宅	240,000	100
11	杭州	杭州水榭山	住宅	337,440	100
小計				<u>1,580,890</u>	
已訂約將予收購					
10	常州	太湖水榭山(二及三期)	住宅	不適用	100
12	深圳	深圳水榭明天	住宅/商業	770,400	100
13	天津	天津萊蒙城	住宅/商業	不適用	40
小計				<u>770,400</u>	
總計				<u>3,108,318</u>	

於二零一零年及二零一一年一月一日至二零一一年三月二十九日收購的項目詳情載列如下：

於二零一零年收購的土地儲備

城市	項目	總代價 人民幣千元	淨可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
深圳	深圳水榭明天 ⁽¹⁾	不適用	<u>770,400</u>	100
總計			<u>770,400</u>	

於二零一一年一月一日至三月二十九日收購的土地儲備

城市	項目	總代價 人民幣千元	地盤面積 平方米	本集團 應佔權益 %
常州	太湖水榭山(二期) ⁽²⁾	68,213	44,877	100
天津	天津萊蒙城 ⁽³⁾	<u>36,500</u>	<u>30,400</u>	40
總計		<u>104,713</u>	<u>75,277</u>	

附註：

- (1) 於二零一零年，本集團已收購一個位於深圳市龍崗區的舊村改造項目深圳水榭明天。有關此項目的詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月十一日的招股章程。根據我們目前的估計及項目計劃，深圳水榭明天將發展成為淨可銷售/可租賃建築面積770,400平方米的大規模城市多功能綜合體。於本公佈日期，我們並無就該項目訂立任何土地出讓合同。
- (2) 本集團於二零一一年二月就太湖水榭山(二期)一幅地盤面積44,877平方米的土地訂立土地出讓合同。我們於二零一一年三月已就太湖水榭山(二期)的該幅土地取得土地使用權證。
- (3) 於二零一一年一月，由本集團擁有40%應佔權益的天津海吉星農產品物流有限公司就一幅位於天津總地盤面積為30,400平方米的土地訂立土地出讓合同。於本公佈日期，我們並無就該幅位於天津的土地取得土地使用權證。

我們擬繼續憑藉過往的成功經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並以較低成本收購土地儲備。此外，我們擬繼續於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購低成本土地。

(5) 預期於二零一一年開始施工及竣工的項目

於二零一零年十二月三十一日，本集團在建中的淨可銷售／可租賃建築面積約為545,046平方米。於二零一一年，本集團擬開始興建四個項目(共七期)，可銷售／可租賃總建築面積為1,038,621平方米。

於二零一一年，本集團亦擬完成興建三個項目(共六期)，淨可銷售／可租賃總建築面積為449,090平方米。

預期於二零一一年完成的項目詳情載列如下：

城市	項目	淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
深圳	深圳水榭山(四期)	14,861
深圳	深圳水榭春天(二期)	99,096
深圳	深圳水榭春天(三期)	138,912
常州	常州萊蒙城(四期)	103,921
常州	常州萊蒙城(五期)	61,120
常州	常州萊蒙城(六期)	31,180
總計		<u>449,090</u>

(6) 結算日後之重大事項

於截至二零一零年十二月三十一日止年度後，本公司股份於二零一一年三月二十三日在聯交所主板上市，實現本集團一個重要的里程碑。

財務回顧

營業額

營業額指物業銷售的所得款項(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)、租金收入、獲得的酒店經營及物業管理收入以及相關服務收入。

於二零一零年，我們的營業額由二零零九年的約3,228,100,000港元減少約468,200,000港元(或14.5%)至約2,759,900,000港元。營業額減少主要是因為我們的物業銷售減少，部分經租金收入及酒店經營收益增加所抵銷。

物業銷售營業額減少主要是由於已售出並交付的可銷售總建築面積由二零零九年的302,003平方米(不包括停車位)減少至二零一零年的107,876平方米(不包括停車位)。已售出並交付的可銷售總建築面積減少主要由於截至二零一零年十二月三十一日止年度常州項目(即常州萊蒙都會及常州萊蒙城)預售物業之計劃交付減少所致,符合我們的交付時間表。我們的常州項目的交付時間表主要按該等項目的開發計劃及施工進度釐定,與近期中國政府針對住房市場出台的宏觀調控措施無關。租金收入增加主要是由於二零一零年常州萊蒙都會的租賃建築面積增加所致。酒店經營收入增加是由於我們酒店物業的租用率上升所致。

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、建設及其他開發成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本、酒店經營成本以及物業管理及相關服務成本。我們僅會就特定期間內已確認的有關物業收入確認該期間內已售竣工物業成本。

我們的直接成本由二零零九年的約2,110,800,000港元減少至二零一零年的約1,074,300,000港元。直接成本減少主要是因為我們二零一零年的物業銷售減少。

毛利

於二零一零年,我們的毛利由二零零九年的約1,117,300,000港元增加約568,300,000港元(或50.9%)至約1,685,600,000港元。毛利增加主要是因為我們於二零一零年出售的深圳項目(即深圳水榭山(三期)及深圳水榭春天(一期))的平均售價及毛利率上升。本集團於二零一零年錄得毛利率61.1%,而二零零九年則為34.6%。

其他收入

其他收入由二零零九年的約14,600,000港元減少約1,600,000港元(或10.7%)至二零一零年的約13,000,000港元。其他收入減少主要是因為提供予非控股股東的貸款所產生的其他利息收入減少約5,500,000港元,抵銷銀行利息收入的增幅約3,500,000港元。

其他收益/(虧損)淨額

其他收益淨額由二零零九年的虧損淨額2,600,000港元增加約62,700,000港元至二零一零年的收益淨額60,200,000港元。有關增幅主要是由於出售一間附屬公司的收益淨額約64,500,000港元計入二零一零年所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零零九年的約70,700,000港元增加約52,700,000港元(或74.4%)至二零一零年的約123,400,000港元。增加主要由於來自深圳水榭春天、深圳水榭山及常州萊蒙城的銷售及營銷開支上升所致。銷售及營銷開支增長與深圳水榭春天(一期及二期)、深圳水榭山(三期及四期)及常州萊蒙城(三期)的大規模預售活動有關，並與二零一零年的合同銷售增幅一致。

行政開支

行政開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的207,300,000港元增加約108,900,000港元(或52.5%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約316,100,000港元。我們的行政開支增加主要由於行政人員人數增加及行政人員薪酬增加所致，而增加行政人員人數乃旨在配合我們的業務擴張需要。

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度的約180,000,000港元減少約98,000,000港元(或54.4%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約82,000,000港元，主要由於多變的市場狀況所致。二零零九年樓價快速飆升，但到了二零一零年增速則大幅放緩，原因是期內中國政府實施了旨在控制快速上漲的物業價格的新法規。

財務成本

財務成本由截至二零零九年十二月三十一日止年度的6,400,000港元增加53,300,000港元(或836.2%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的59,700,000港元，主要由於我們借款增加及該利息開支不符合資本化資格所致。

除稅前溢利

基於上述原因，除稅前溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度的約1,024,900,000港元增加約316,700,000港元(或30.9%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約1,341,600,000港元。

所得稅

所得稅由二零零九年的約501,400,000港元增加約355,700,000港元(或71.0%)至二零一零年的約857,100,000港元，主要由於來自我們於二零一零年出售物業的毛利率有所上升，令我們的土地增值稅撥備增加約317,500,000港元。

年度溢利

由於所得稅開支的增幅抵銷除稅前溢利的增幅，我們的年度溢利由二零零九年的約523,500,000港元減少約39,100,000港元(或7.5%)至二零一零年的約484,400,000港元。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔年度溢利由二零零九年的非控股股東權益應佔溢利約146,900,000港元減少約157,200,000港元(或107.0%)至二零一零年的非控股股東權益應佔年度虧損約10,300,000港元。有關下降主要由於非全資附屬公司產生虧損及本集團於二零一零年八月三十一日收購華潤股份有限公司(「華潤公司」)於深圳深國投房地產開發有限公司的49%非控股股東權益所致。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為5,213,500,000港元(於二零零九年十二月三十一日：約2,597,800,000港元)，較二零零九年十二月三十一日增加100.7%。

借款及本集團資產的押記

本集團於二零一零年十二月三十一日的借款總額約為6,365,800,000港元，其中約2,883,000,000港元將於一年內予以償還，而約3,482,800,000港元則將於一年後但五年內予以償還。於二零一零年十二月三十一日，本集團約4,457,600,000港元的銀行貸款已以本集團總賬面值約4,686,200,000港元的投資物業、酒店物業、待售發展中物業及已抵押存款作出抵押。本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一零年十二月三十一日總額約1,105,400,000港元的若干貸款結餘則以港元計值。

於二零一零年十二月三十一日，本集團亦於若干銀行存放部分現金作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零一零年十二月三十一日，以上擔保存款的總額約為4,900,000港元(於二零零九年十二月三十一日：約4,500,000港元)。

資本負債比率

資本負債比率乃將我們的借款淨額(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總借貸)除以權益總額計算得出。我們於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的資本負債比率分別為125.1%及151.0%。我們預期資本負債比率將在本公司於二零一一年三月二十三日上市後顯著下降。

外匯風險

本集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故本集團面臨人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。我們並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大的外幣對沖政策。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，除就已給予本集團物業買家的按揭貸款而向金融機構提供的擔保3,229,400,000港元外，本集團於二零一零年十二月三十一日並無其他重大或然負債(於二零零九年十二月三十一日：1,588,000,000港元)。

根據按揭合同，銀行要求我們向客戶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之其他權益證書交付予我們的買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們(作為擔保人)收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團在中國及香港總共僱用939名僱員(於二零零九年十二月三十一日：638名僱員)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，產生的總員工成本約為206,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：127,600,000港元)。僱員的薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金、現金花紅及權益結算股份支付的形式向僱員支付薪酬。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司分別向合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於二零一零年十二月三十一日，承授人概無根據首次公開發售前購股權計劃行使或本公司概無根據首次公開發售前購股權計劃註銷任何購股權。為表彰及感謝合資格僱員向本集團作出或可能作出的貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於本公佈日期，本公司並無根據首次公開發售後購股權計劃授出任何購股權。

股東週年大會

本公司謹訂於二零一一年五月二十六日(星期四)舉行股東週年大會，有關通告將根據本公司章程細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，於實際可行情況下盡快刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付任何股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年五月二十四日(星期二)至二零一一年五月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格參與於二零一一年五月二十六日(星期四)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲必須於二零一一年五月二十三日(星期一)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

購買、出售或贖回上市證券

由於本公司於二零一零年尚未在聯交所上市，於截至二零一零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。

企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文。由於本公司於二零一零年尚未在聯交所上市，守則於回顧年度內並不適用於本公司。自本公司於二零一一年三月二十三日在聯交所上市起，本公司一直遵守守則，惟以下偏離者除外：

根據上市規則附錄十四第A.2.1條，主席與行政總裁的角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。於回顧期內及截至本公佈日期，黃俊康先生擔任本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士擔任主席及行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。董事會將繼續不時檢討現行管理架構，並(如適用)作出更改及就此知會本公司的投資者。

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之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。經本公司向全體董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等自本公司於二零一一年三月二十三日起一直遵守標準守則及其行為守則所載的所需標準。

財務報表之審閱

董事會審核委員會已審核本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度業績。董事會審核委員會由兩名獨立非執行董事(分別為鄭毓和先生(主席)及Brooke Charles Nicholas先生)及非執行董事McCabe Kevin Charles博士組成。

審閱範圍

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的初步業績公佈的數字與本集團本年度的財務報表初稿內的數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面的意見。

業績公佈及年報之刊載

本公佈刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.topspring.com。年報將寄發予本公司股東，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，二零一一年三月三十日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為黃俊康先生、李志正先生、李艷洁女士及李世佳先生，本公司的非執行董事為McCABE Kevin Charles博士(McCABE Kevin Charles博士的候補董事為譚謙女士)，及本公司的獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。