

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度的 年度業績公佈

摘要

- 截至二零一一年十二月三十一日止年度營業額由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約2,759,900,000港元增加約1.1倍至約5,861,300,000港元。
- 毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約61.1%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約66.2%。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為1,021,900,000港元，較二零一零年同期增長約1.1倍。截至二零一一年十二月三十一日止年度，核心淨盈利(即本公司股東應佔盈利減投資物業的估值收益(扣除遞延稅項))由截至二零一零年十二月三十一日止年度約438,800,000港元增加約71.3%至約751,700,000港元。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度的每股基本盈利約為1.08港元，較二零一零年同期增長約63.6%。
- 於二零一一年十二月三十一日，平均權益總額的回報率約為47.7%(於二零一零年十二月三十一日：44.8%)。於二零一一年十二月三十一日，每股資產淨值約為3.5港元。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得合同銷售約5,036,200,000港元，合同可銷售建築面積約263,662平方米及合同平均售價為每平方米約19,101.0港元，分別較二零一零年同期減少約16.2%、15.8%及0.4%。

- 本集團於二零一二年總合同銷售目標介乎約5,000,000,000港元與6,000,000,000港元之間，其中合同可銷售建築面積約71,914平方米之合同金額約906,200,000港元已於二零一二年一月一日至二零一二年三月二十五日止期間實現。
- 於二零一一年，本集團購得計入容積率建築面積約1,100,000平方米的額外土地，平均成本為每平方米約人民幣849.6元。
- 於二零一一年十二月三十一日，本集團於七個城市擁有十四個項目，淨可銷售及租賃土地儲備約為3,900,000平方米，平均成本為每平方米約2,311.5港元。
- 本集團預計於二零一二年竣工的可銷售建築面積合共約412,115平方米，其中包括約227,141平方米或55.1%的預計竣工建築面積於二零一二年三月二十五日已獲認購。
- 於二零一一年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率約為34.1%(於二零一零年十二月三十一日：約151.0%)。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會擬派發末期股息每股15港仙(截至二零一零年十二月三十一日止年度：無)。連同二零一一年中期股息每股15港仙，年內宣派之股息合共為每股30港仙。派息比率約為29.4%。

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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度業績如下：

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	5,861,312	2,759,894
直接成本		<u>(1,982,177)</u>	<u>(1,074,302)</u>
毛利		3,879,135	1,685,592
投資物業的估值收益		360,295	82,005
其他收入	4	81,998	12,989
其他收益淨額	5	48,640	60,153
銷售及營銷開支		(173,426)	(123,371)
行政開支		<u>(495,018)</u>	<u>(316,138)</u>
經營業務產生的盈利		3,701,624	1,401,230
融資成本	6(a)	(425,084)	(59,680)
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>(5,113)</u>	<u>—</u>
除稅前盈利	6	3,271,427	1,341,550
所得稅	7	<u>(2,249,825)</u>	<u>(857,128)</u>
年度盈利		<u>1,021,602</u>	<u>484,422</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		1,021,900	494,723
非控股權益		<u>(298)</u>	<u>(10,301)</u>
年度盈利		<u>1,021,602</u>	<u>484,422</u>
每股基本及攤薄盈利(港元)	8	<u>1.08</u>	<u>0.66</u>

綜合全面收益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度盈利	<u>1,021,602</u>	<u>484,422</u>
年度其他全面收益		
其他工地及樓宇之重估盈餘(扣除稅項)	49,843	–
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)	160,245	106,251
應佔聯營公司之其他全面收益(扣除零稅項)	<u>1,917</u>	<u>–</u>
	<u>212,005</u>	<u>106,251</u>
年度全面收益總額	<u>1,233,607</u>	<u>590,673</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,231,394	595,139
非控股權益	<u>2,213</u>	<u>(4,466)</u>
年度全面收益總額	<u>1,233,607</u>	<u>590,673</u>

綜合資產負債表
於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		2,942,217	2,253,221
— 其他物業、廠房及設備		479,542	533,740
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益		29,117	19,519
		<u>3,450,876</u>	<u>2,806,480</u>
聯營公司權益		81,977	104,170
其他金融資產		32,292	30,981
受限制及已抵押存款		345,508	177,563
遞延稅項資產		719,150	295,030
		<u>4,629,803</u>	<u>3,414,224</u>
流動資產			
存貨		9,166,826	5,096,696
其他金融資產		169,052	94,697
貿易及其他應收款項	10	526,822	901,230
受限制及已抵押存款		1,344,771	1,744,788
現金及現金等值項目		4,540,791	3,291,157
		<u>15,748,262</u>	<u>11,128,568</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	5,188,466	5,496,927
銀行及其他貸款		1,720,066	2,882,969
應付稅項		3,879,498	1,764,063
		<u>10,788,030</u>	<u>10,143,959</u>
流動資產淨值		<u>4,960,232</u>	<u>984,609</u>
總資產減流動負債		9,590,035	4,398,833

綜合資產負債表
於二零一一年十二月三十一日(續)

	附註	二零一一年		二零一零年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債					
銀行及其他貸款		5,473,006		3,482,822	
聯營公司貸款		238,738		-	
衍生金融工具		13,641		-	
遞延稅項負債		344,185		153,144	
			<u>6,069,570</u>		<u>3,635,966</u>
資產淨值			<u>3,520,465</u>		<u>762,867</u>
股本及儲備					
股本			100,041		24
儲備			<u>3,319,885</u>		<u>762,843</u>
本公司股東應佔權益總額			3,419,926		762,867
非控股權益			<u>100,539</u>		<u>-</u>
權益總額			<u>3,520,465</u>		<u>762,867</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」)主板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公司。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(「招股章程」)。本公司股份於二零一一年三月二十三日(「上市日」)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二零一一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多項香港財務報告準則的修訂及一項新訂詮釋。其中，以下變動與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，*關連方披露*
- 香港財務報告準則改進(二零一零年)

該等變動之影響載列如下：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對關聯方之定義作出修訂。因此，本集團已重新評估關聯方之識別方法，並認為該修訂定義對集團於本年度及過往年度之關聯方披露並無任何重大影響。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)亦對政府相關實體之披露規定作出修改。由於本集團並非政府相關實體，故該修訂對本集團並無影響。
- 香港財務報告準則改進(二零一零年)綜合準則對香港財務報告準則第7號，*金融工具：披露*之披露規定作出多項修訂。有關本集團於綜合財務報表的金融工具的披露符合經修訂的披露規定。該等修訂對本集團於本年度及過往年度於綜合財務報表內確認金額的分類、確認及計量並無任何重大影響。

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。

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。
- 物業投資：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華人民共和國(「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獨自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經營活動應佔之貿易及其他應付款項，以及分部直接管理之銀行及其他貸款。

收入及開支分別根據該等分部產生收入及該等分部產生之開支分配至報告分部。

用於報告分部盈利之計量方法為「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。

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利息收入及借貸利息開支、折舊及攤銷、投資物業價值變動及分部用於其經營之新增非流動分部資產之分部資料。

2 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

年內，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。

二零二零年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	物業管理 及相關服務 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	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>
報告分部盈利/(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)
投資物業的估值收益	–	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)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

二零一一年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	物業管理 及相關服務 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	5,617,559	104,682	93,696	45,375	5,861,312
分部間收入	–	19,235	–	133,482	152,717
報告分部收入	<u>5,617,559</u>	<u>123,917</u>	<u>93,696</u>	<u>178,857</u>	<u>6,014,029</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>3,335,109</u>	<u>86,302</u>	<u>36,783</u>	<u>(46,782)</u>	<u>3,411,412</u>
銀行存款利息收入	48,282	504	–	345	49,131
利息開支	(416,233)	(8,851)	–	–	(425,084)
年內折舊及攤銷	(11,580)	(60)	(28,757)	(1,751)	(42,148)
投資物業的估值收益	–	360,295	–	–	360,295
報告分部資產	<u>15,539,281</u>	<u>3,287,583</u>	<u>374,807</u>	<u>27,667</u>	<u>19,229,338</u>
年內新增非流動分部資產	<u>55,228</u>	<u>93,935</u>	<u>1,062</u>	<u>5,632</u>	<u>155,857</u>
報告分部負債	<u>(12,106,840)</u>	<u>(441,563)</u>	<u>–</u>	<u>(22,097)</u>	<u>(12,570,500)</u>

2 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
報告分部收入	6,014,029	2,830,998
分部間收入抵銷	(152,717)	(71,104)
	<u>5,861,312</u>	<u>2,759,894</u>
綜合營業額		
	<u>5,861,312</u>	<u>2,759,894</u>
盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	3,411,412	1,376,650
應佔聯營公司盈利減虧損	(5,113)	–
其他收入及其他收益淨額	130,638	73,142
折舊及攤銷	(50,059)	(38,965)
融資成本	(425,084)	(31,339)
投資物業的估值收益	360,295	82,005
未分配總部及企業開支	(150,662)	(119,943)
	<u>3,271,427</u>	<u>1,341,550</u>
綜合除稅前盈利		
	<u>3,271,427</u>	<u>1,341,550</u>
資產		
報告分部資產	19,229,338	13,872,735
聯營公司權益	81,977	104,170
其他金融資產	201,344	125,678
遞延稅項資產	719,150	295,030
未分配總部及企業資產	146,256	145,179
	<u>20,378,065</u>	<u>14,542,792</u>
綜合總資產		
	<u>20,378,065</u>	<u>14,542,792</u>
負債		
報告分部負債	(12,570,500)	(11,565,080)
應付稅項	(3,879,498)	(1,764,063)
遞延稅項負債	(344,185)	(153,144)
衍生金融工具	(13,641)	–
未分配總部及企業負債	(49,776)	(297,638)
	<u>(16,857,600)</u>	<u>(13,779,925)</u>
綜合總負債		
	<u>(16,857,600)</u>	<u>(13,779,925)</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業銷售	5,617,559	2,560,273
租金收入	104,682	92,326
酒店經營	93,696	66,002
物業管理及相關服務收入	45,375	41,293
	<u>5,861,312</u>	<u>2,759,894</u>

4 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	55,857	9,958
其他利息收入	185	263
源於經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	4,807	1,226
政府補助金	19,368	-
其他	1,781	1,542
	<u>81,998</u>	<u>12,989</u>

5 其他收益淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
出售附屬公司之收益淨額	-	64,457
出售聯營公司之收益淨額	5,685	1,722
出售固定資產之收益/(虧損)淨額	116	(26)
匯兌虧損淨額	(14,192)	(6,395)
衍生金融工具之公允價值變動	56,711	-
其他	320	395
	<u>48,640</u>	<u>60,153</u>

6 除稅前盈利

除稅前盈利乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(a) 融資成本		
須於下列期內全部額償還之銀行貸款及其他借貸之利息		
—五年以內	560,193	288,983
—五年以後	77,502	—
	637,695	288,983
須於五年以內全部額償還之聯營公司貸款之利息	577	—
其他借貸成本	57,487	18,049
	695,759	307,032
減：資本化之數額(附註)	(270,675)	(247,352)
	425,084	59,680
附註：於截至二零一一年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎4.86%至11.15%之年利率(二零一零年：4.86%至9.95%)資本化。		
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	195,967	194,058
向定額供款退休計劃供款	10,964	6,395
股權結算股份支付的開支	81,508	6,160
	288,439	206,613
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	50,145	41,128
減：資本化之數額	(86)	(155)
	50,059	40,973
已出售物業之成本	1,813,511	957,281
投資物業之租金收入	(104,682)	(92,326)
減：直接支出	11,927	9,417
	(92,755)	(82,909)
貿易應收款項減值虧損	16,024	182
核數師酬金		
—核數服務	4,512	3,478
—其他服務	1,851	10,671
其他租金收入減直接支出	(4,807)	(1,226)
經營租賃支出：		
—土地及樓宇之最低租賃付款	12,389	14,714

7 所得稅

綜合收益表的所得稅指：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	941,789	371,098
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	1,511,068	627,430
代扣稅款	38,098	—
	2,490,955	998,528
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(241,130)	(141,400)
	2,249,825	857,128

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。

由於本集團之香港附屬公司就繳納稅項而言持續錄得虧損，故於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃基於對本集團中國附屬公司的估計應課稅盈利分別適用的企業所得稅稅率，而該等稅率則根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一一年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率介乎24%至25%之間(二零一零年：22%至25%)。

本集團於中國銷售其所發展的物業須按土地價值增幅以介乎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。

本集團香港附屬公司須就二零零八年一月一日之後自中國附屬公司盈利所產生的分派股息繳納5%的代扣稅款。

8 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔盈利1,021,900,000港元(二零一零年：494,723,000港元)及年內加權平均已發行股數944,816,000股(二零一零年：750,000,000股)計算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度加權平均已發行股數乃基於假設750,000,000股本公司股份為已發行及可予發行(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)，猶如該等股份自二零一一年一月一日起至上市日整個期間已發行在外。250,000,000股股份根據首次公開發售(「首次公開發售」)獲發行，而413,500股股份於行使有關首次公開發售的超額配股權後獲發行。

8 每股基本及攤薄盈利(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度加權平均已發行股數乃基於假設750,000,000股本公司股份為已發行及可予發行(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)，猶如該等股份於整個年度已發行在外。

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
平均加權股數		
已發行普通股	235	235
資本化發行	749,765	749,765
根據首次公開發售發行新股份的影響	194,816	—
平均加權股數	<u>944,816</u>	<u>750,000</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度尚未行使的首次公開發售前購股權對每股盈利並無攤薄影響。去年，根據本公司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，並須於上市後遵守承授人的僱用條件。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。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，並不存在其他潛在攤薄普通股份。

9 股息

年內本公司股東應佔盈利之應付股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已宣派並支付中期股息每股普通股15港仙 (二零一零年：零)	150,062	—
結算日後建議派發之末期股息每股普通股15港仙 (二零一零年：零)	150,062	—
	<u>300,124</u>	<u>—</u>

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

10 貿易及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款、預付款項及按金	526,822	901,230

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未逾期或逾期少於一個月	23,956	56,664
逾期一至三個月	15,343	15,104
逾期三至六個月	1,051	7,826
逾期六個月至一年	1,445	5,578
逾期超過一年	2,201	8,589
	43,996	93,761

11 貿易及其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付賬款及應計費用	1,847,526	1,320,389
租金及其他按金	74,125	56,669
預收款項	3,099,396	4,074,316
應付非控股股東款項	167,419	-
應付關連公司款項	-	45,553
	5,188,466	5,496,927

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內到期或按要求償還	875,490	719,530
一個月後但三個月內到期	1,548	2,008
三個月後但六個月內到期	132,161	15,195
六個月後但一年內到期	330,118	17,094
一年後到期	50,475	196,607
	1,389,792	950,434

12 資本承擔

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約	1,419,165	3,265,516
已授權但未訂約	<u>3,481,418</u>	<u>8,303</u>
	<u>4,900,583</u>	<u>3,273,819</u>

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

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。於二零一一年十二月三十一日，本集團承諾作出之捐款為6,170,000港元(二零一零年：7,102,000港元)。

管理層討論及分析

於二零一一年業務回顧

(1) 合同銷售

於二零一一年，集團錄得合同銷售約5,036,200,000港元，較二零一零年減少約16.2%；合同可銷售建築面積（「建築面積」）約263,662平方米，較二零一零年減少約15.8%。由於中國政府之政策措施旨令物業行業可作長期持續發展。因受到中國物業市場明顯衰退，合同銷售及合同可銷售建築面積均下降。然而本集團合同銷售平均售價並未受到重大影響（二零一一年：約每平方米19,101.0港元及二零一零年：約每平方米19,184.4港元）。自二零一二年一月一日至二零一二年三月二十五日止期間，本集團錄得合同銷售約906,200,000港元及合同可銷售建築面積約71,914平方米。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的合同可銷售建築面積及合同銷售總額明細列示如下：

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	相當於約 百萬元港元	%
深圳	深圳水榭山(一期)	991	0.4	60.6	73.0	1.4
	深圳水榭山(三期)	1,325	0.5	100.7	121.4	2.4
	深圳水榭山(四期)	1,714	0.7	115.0	138.6	2.8
	水榭春天(一期)	613	0.2	13.2	15.9	0.3
	水榭春天(二期)	5,146	2.0	113.1	136.3	2.7
	水榭春天(三期)	111,684	42.4	2,319.1	2,794.8	55.4
常州	常州萊蒙都會(三期)	218	0.1	2.1	2.5	0.1
	常州萊蒙都會(四期)	13,284	5.0	183.4	221.0	4.4
	常州萊蒙城(一期)	1,436	0.5	7.2	8.7	0.2
	常州萊蒙城(三期)	10,270	3.9	125.4	151.1	3.0
	常州萊蒙城(四期)	16,818	6.4	171.6	206.8	4.1
	常州萊蒙城(五期)	15,857	6.0	131.7	158.7	3.2
	常州萊蒙城(六期)	5,315	2.0	88.5	106.7	2.1
	常州萊蒙城(七期)	11,635	4.4	94.5	113.9	2.3
	常州萊蒙城(九期)	20,914	7.9	147.1	177.3	3.5
成都	成都萊蒙都會 (一座)	14,029	5.3	158.4	190.9	3.8
	(二座)	20,627	7.8	228.3	275.1	5.5
	(三座)	11,786	4.5	119.1	143.5	2.8
總計		<u>263,662</u>	<u>100.0</u>	<u>4,179.0</u>	<u>5,036.2</u>	<u>100.0</u>

(2) 於二零一一年竣工、交付及入賬的項目

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已完成興建水榭春天(二期及三期)、深圳水榭山(四期)及常州萊蒙城(六期)，可銷售總建築面積約261,795平方米。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的物業發展業務錄得營業額(扣除銷售返還)約5,617,600,000港元，同時約222,095平方米的可銷售建築面積已予以確認，分別較截至二零一零年十二月三十一日止年度增加約1.2倍及1.1倍。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售物業之平均售價為每平方米約25,293.7港元(截至二零一零年十二月三十一日止年度：每平方米約23,733.7港元)。此外，本集團的毛利率及毛利分別大幅上升約5.1個百分點及2,193,500,000港元，主要由於在二零一一年已確認銷售的高利潤物業(尤其是深圳水榭山及水榭春天)上升。

本集團於二零一一年確認的已竣工項目及物業銷售詳情列示如下：

項目／項目階段	已竣工物業 可銷售 建築面積 平方米	已入賬 可銷售 建築面積 平方米	已確認 物業銷售 百萬港元
銷售			
深圳水榭山			
一期	—	992	69.1
三期	—	931	86.3
四期	14,965	9,811	700.5
水榭春天			
一期	—	1,473	34.6
二期	99,052	95,116	2,210.6
三期	116,202	92,957	2,225.5
常州萊蒙都會	—	218	2.0
常州萊蒙城			
一期(1-A)	—	210	1.4
二期(2-A)	—	659	3.9
三期(1-C)	—	6,292	89.1
六期(3-A)	31,576	14,380	257.8
小計	<u>261,795</u>	<u>223,039</u>	<u>5,680.8</u>
減：銷售返還			
深圳水榭山			
三期	—	(944)	(62.7)
深圳水榭花都(附註)	—	—	(0.5)
小計	<u>—</u>	<u>(944)</u>	<u>(63.2)</u>
總計	<u>261,795</u>	<u>222,095</u>	<u>5,617.6</u>

附註：金額為退回一個車位的價值。

(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水榭春天、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、深圳水榭花都及成都萊蒙都會的零售單位。於二零一一年十二月三十一日，本集團投資物業的總賬面值約為2,942,200,000港元。我們持作出租予第三方的零售單位的可租賃建築面積約208,950平方米，其中約147,625平方米可租賃建築面積之已落成營運的投資物業公允價值約2,625,900,000港元。截至二零一一年十二月三十一日仍在發展中的成都萊蒙都會購物中心的可租賃建築面積及公允價值分別為約38,525平方米及287,500,000港元。於二零一一年十二月三十一日，由於成本約28,800,000港元及可租賃建築面積約22,800平方米的常州萊蒙城(九期)的零售資產的公允價值因其仍處於初步開發階段而無法可靠計量，故並無於綜合財務報表中記錄該項目之公允價值。本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度其投資物業的公允價值收益錄得約270,200,000港元(扣除遞延稅項)。

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。於二零一一年十二月三十一日，我們的主力租戶(單一投資物業租賃建築面積超過可租賃總建築面積10%)所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總面積之約33%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們產生穩定的經常性租金收入約104,700,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度的約92,300,000港元增加約13.4%。除在建的成都萊蒙都會購物中心及常州萊蒙城(九期)的零售資產外，我們所有運營中的投資物業於二零一一年十二月三十一日的出租率均約為92.9%。

本集團於二零一一年十二月三十一日之投資物業及本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的租金收入詳情列示如下：

投資物業	於 二零一一年 十二月 三十一日 的可租賃 建築面積 平方米	於 二零一一年 十二月 三十一日 的公允價值 或成本 百萬港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 租金收入 百萬港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 的出租率 %
運營中投資物業				
常州萊蒙都會 (一及二期)	77,581	1,389.5	53.9	100
東莞萊蒙商業中心	20,172	451.6	16.7	100
杭州萊蒙商業中心	24,667	320.8	20.5	100
深圳水榭花都 (零售資產)	4,992	162.9	12.8	100
水榭春天(一期) (零售資產) (附註1)	3,355	172.8	0.8	66
常州萊蒙城(十一期) (零售資產) (附註2)	16,858	128.3	—	45
小計	<u>147,625</u>	<u>2,625.9</u>	<u>104.7</u>	92.9
發展中投資物業				
成都萊蒙都會(購物 商場)(附註3)	38,525	287.5	—	—
常州萊蒙城(九期) (2-B)(零售資產) (附註4)	22,800	28.8	—	—
小計	<u>61,325</u>	<u>316.3</u>	<u>—</u>	
總計	<u>208,950</u>	<u>2,942.2</u>	<u>104.7</u>	

附註1：水榭春天(一期)的零售資產業務於二零一一年第三季度開始營運。

附註2：常州萊蒙城(十一期)的零售資產為用作租賃用途之文體中心。由於租戶於截至二零一一年十二月三十一日止年度享有免租期以及實際租金收入並不重大，故該零售資產並無確認租金收入。

附註3：成都萊蒙都會計劃將於二零一二年竣工。

附註4：常州萊蒙城(九期)(2-B)的零售資產，其中本集團與一獨立第三方訂立以經營租賃作運營超級市場之用，計劃於二零一四年完成。

(4) 土地儲備



於二零一一年十二月三十一日，本集團合共擁有14個位於7個城市並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273,135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739,624平方米的在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約2,088,092平方米的持有及可供未來發展項目及淨可銷售／可租賃建築面積約865,391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3,966,242平方米。

於二零一一年，本集團分別在天津、惠州和常州額外購得商業及住宅用地，新增土地儲備總計容建築面積約1,120,105平方米，平均成本約為每平方米人民幣849.6元。截至二零一一年十二月三十一日，本集團土地儲備的淨可銷售／可租賃總面積約為3,966,242平方米，平均成本約為每平方米2,311.5港元。

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	996	100
1	深圳	深圳水榭山(二期)	住宅	770	100
1	深圳	深圳水榭山(三期)	住宅	5,266	100
1	深圳	深圳水榭山(四期)	住宅	5,154	100
2	深圳	水榭春天(一期)	住宅/商業	4,176	100
2	深圳	水榭春天(二期)	住宅	3,936	100
2	深圳	水榭春天(三期)	住宅/商業	45,955	100
3	深圳	深圳水榭花都(零售資產)	住宅/商業	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會(一期)	商業	46,627	100
4	常州	常州萊蒙都會(二期)	住宅/商業	32,201	100
4	常州	常州萊蒙都會(三期)	住宅/商業	1,860	100
5	常州	常州萊蒙城(一期)(1-A)	住宅/商業	456	100
5	常州	常州萊蒙城(二期)(2-A)	住宅/商業	154	100
5	常州	常州萊蒙城(三期)(1-C)	住宅	6,281	100
5	常州	常州萊蒙城(六期)(3-A)	住宅	17,196	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				<u>273,135</u>	

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 %
在建項目					
2	深圳	水榭春天(四期)	住宅/商業	143,574	100
4	常州	常州萊蒙都會(四期)	住宅/商業	92,748	100
5	常州	常州萊蒙城(四期)(3-B)	住宅/商業	100,353	100
5	常州	常州萊蒙城(五期)(1-B)	住宅/商業	61,268	100
5	常州	常州萊蒙城(七期)(4-B)	住宅/商業	106,243	100
5	常州	常州萊蒙城(九期)(2-B)	住宅/商業	83,057	100
8	成都	成都萊蒙都會	商業	110,764	100
11	杭州	杭州水榭山(一期)	住宅	41,617	100
小計				<u>739,624</u>	
持有及可供未來發展					
2	深圳	水榭春天(五期)	住宅/商業	70,009	100
2	深圳	水榭春天(六期)	住宅/商業	56,900	100
9	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
11	杭州	杭州水榭山(二至七期)	住宅	259,793	100
5	常州	常州萊蒙城(七期)(4-A)	住宅/商業	93,139	100
5	常州	常州萊蒙城(八期)(5-B)	住宅/商業	117,544	100
5	常州	常州萊蒙城(十期)(5-A)	住宅/商業	115,600	100
10	常州	太湖水榭山	住宅	320,001	100
12	天津	天津萊蒙城	住宅/商業	530,796	58
13	惠州	惠州萊蒙·水榭灣	住宅	509,310	100
小計				<u>2,088,092</u>	

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 %
已訂約將予收購					
14	深圳	深圳萊蒙都會	住宅／商業	<u>865,391</u>	100
小計				<u>865,391</u>	
總計				<u>3,966,242</u>	

於二零一一年一月一日至本公佈日期收購的項目詳情載列如下：

於二零一一年一月一日至本公佈日期收購的土地儲備

城市	項目	總代價 人民幣千元	地盤面積 平方米	計入 容積率 建築面積 平方米	平均成本 每平方米 人民幣元	本集團 應佔權益 %
常州	太湖水榭山 ⁽¹⁾	97,628	66,666	79,999	1,220.4	100
天津	天津萊蒙城 ⁽²⁾ —由天津海吉星投資發展有 限公司及天津海吉星建設 有限公司持有	400,600	333,666	530,796	754.7	58
惠州	惠州萊蒙·水榭灣 ⁽³⁾	<u>453,379</u>	<u>254,655</u>	<u>509,310</u>	890.2	100
總計		<u>951,607</u>	<u>654,987</u>	<u>1,120,105</u>	849.6	

附註：

- (1) 於二零一一年二月，本集團就太湖水榭山一幅約44,877平方米的土地訂立土地出讓合同，代價約人民幣68,200,000元。我們於二零一一年三月已就該幅土地取得土地使用權證。

於二零一一年七月，本集團就太湖水榭山一幅約21,789平方米的土地訂立土地出讓合同，代價約人民幣29,400,000元。我們於二零一一年八月已就該幅土地取得土地使用權證。

- (2) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，由本集團分別擁有58%股本權益的天津海吉星投資發展有限公司及天津海吉星建設有限公司(「兩間天津公司」)就三幅位於天津總地盤面積約333,666平方米的土地訂立土地出讓合同。我們已於二零一一年九月取得該等土地的土地使用權證。
- (3) 於二零一一年八月，本集團訂立一份協議，以代價約人民幣453,400,000元(相當於約553,100,000港元)收購兩間投資控股公司的全部權益及連同該兩間投資控股公司位於惠州的合共四幅土地。

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) 預期於二零一二年開始施工及竣工的項目

於二零一二年，本集團擬開始興建四個項目(共六期)，淨可銷售／可租賃總建築面積約425,383平方米。

預期於二零一二年開始施工的項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／ 可租賃 總建築面積 平方米
深圳	水榭春天(五期及六期)	126,909
常州	常州萊蒙城(七期)(4-A)	93,139
天津	天津萊蒙城(一期及二期)	55,335
惠州	惠州萊蒙·水榭灣(一期)	150,000
總計		<u>425,383</u>

於二零一二年，本集團亦擬完成興建三個項目(共五期)，淨可銷售／可租賃總建築面積約499,016平方米。

預期於二零一二年完成的項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／ 可租賃 總建築面積 平方米
深圳	水榭春天(四期)	143,574
常州	常州萊蒙城(四期)(3-B)	100,353
常州	常州萊蒙城(五期)(1-B)	61,268
常州	常州萊蒙城(九期)(2-B)	83,057
成都	成都萊蒙都會	110,764
總計		<u>499,016</u>

業務回顧

於二零一一年，在嚴峻的市場環境下，本集團的營業額、毛利率、結算利潤及財務架構改善方面均創佳績，印證了集團「品質地產、品位生活」、「中高端住宅及城市綜合體複合地產模式」以及「低成本、高增長潛力土地儲備擴張」戰略的成功。

特別是憑著出眾的產品品質、設計創新及品牌口碑，本集團於二零一一年六月十一日開盤推售位於深圳市的水榭春天三期，於開盤當日獲客戶認購923套，佔項目總套數約86%，認購金額接近人民幣2,000,000,000元，在「限價」及「限購」政策嚴厲的深圳市場中創造輝煌佳績。此外，本集團於深圳及常州的總合同銷售金額於開發商中分別名列二零一一年市場第二位及第五位。

回顧去年，本公司之股份在二零一一年三月成功於聯交所上市，及其首次公開發售所得款項淨額(扣除包銷費用及本公司應付首次公開發售開支後)約為1,419,400,000港元。我們相信本公司的股份成功上市標誌着本公司的新里程碑。上市不僅加強本公司的財務狀況，亦可使本公司進一步改善其企業管理準則，聘任及挽留於中國物業市場具能力員工，同時改善本公司的品牌權益及提升客戶對其了解。

未來展望

展望未來，由於歐洲主權債務危機持續，我們預期全球經濟前景將仍然不明朗。我們預期，有可能於二零一二年期間，中國政府將逐步解除以往積極的財政政策及審慎的貨幣政策。

我們認為中國政府之前出台的一系列包括「限價」、「限購」和「限貸」等政策針對住宅價格過快增長的調控措施也將會持續。就最近期支持首次置業人士的政策，包括按揭利率優惠及增加給銀行就按揭借貸的信貸配額，我們預期於二零一二年的交易數量較二零一一年有輕微增長。另一方面，由於存貨水平上升，以及中國物業開發商整體強烈渴望改善流動資金狀況，我們預期於二零一二年的住宅平均銷售價較二零一一年下半年將受到進一步的下調壓力。最後，儘管現時市場情況嚴峻，但我們對中國房地產市場的中長期發展仍充滿信心，因我們深信中國的住宅和商業物業市場將受惠於中國居民收入增長和城市人口增長的疊加效應。

本集團計劃於二零一二年推出的銷售項目主要包括水榭春天(四期)、杭州水榭山(一期)、天津萊蒙城(一期)、常州萊蒙城(七期(4-A))等新項目，以及水榭春天(一至三期)、深圳水榭山(一至四期)、成都萊蒙都會、常州萊蒙城(一期、二期、三期、六期及七期(4-B))及常州萊蒙都會(四期)等住宅、辦公室及零售單位，估計市值合共約9,000,000,000港元。除中國市場不可預見的重大改革外，本集團預期合同銷售於二零一二年約介乎5,000,000,000港元與6,000,000,000港元之間。直至二零一二年三月二十五日，本集團於本年度截至目前為止已取得合同銷售約906,200,000港元及合同可銷售建築面積約為71,914平方米。

在補充土地儲備拓展方面，我們認為二零一二年下半年將可能出現優質的投資機會。在維持穩健財政狀況的原則下，本集團將繼續以嚴緊的原則收購位於珠三角、長三角、京津及成渝地區的優質、合乎成本效益及具龐大升值潛力的土地儲備，以及繼續專注於中高端住宅發展和城市綜合體的營運並適度發展多元化產品。

展望未來，本集團將秉承「品質地產、品位生活」的企業使命，持續提高產品品質和品牌知名度。在經營及管理方面，本集團將繼續激發僱員的熱忱精神、提升營運效率，加強企業管治水平並通過拓寬國內外融資渠道進一步鞏固其財務實力，以在充滿挑戰的市場環境中提升集團自我優勢及競爭力，達致集團、客戶、股東、合作夥伴以及員工等多方共贏的景像。

二零一一年期間，為進一步提升本集團的管治能力，本集團從內部委任一名高級管理團隊成員為新任首席營運官，其具有專業知識基礎及優秀的執行能力。同時，本公司亦從內部委任一名名新任執行董事及從外部增聘一名非執行董事，以鞏固本集團，並在其制定業務策略時更具視野。本公司現時總共有十名董事於其董事會。

財務回顧

於二零一一年，本集團綜合營業額及本公司股東應佔盈利分別約為5,861,300,000港元及1,021,900,000港元，較二零一零年同期分別上升約1.1倍及1.1倍。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之每股盈利較二零一零年同期增加約63.6%至約1.08港元，而於二零一一年十二月三十一日之每股資產淨值約為3.5港元。

本集團已確認物業銷售額約5,617,600,000港元，佔總營業額約5,861,300,000港元約95.8%；其餘約4.2%為租金收入、酒店經營收入、物業管理及有關服務收入。本集團之毛利率截至二零一一年十二月三十一日止年度約為66.2%（截至二零一零年十二月三十一日止年度：約61.1%）。

董事會擬派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股15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，連同二零一一年中期股息每股15港仙，二零一一年年度股息為每股30港仙，以及二零一一年派息比率約為29.4%（截至二零一零年十二月三十一日止年度：無）。

營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於期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有關銷售的稅項及折扣）。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的營業額由截至二零一零年十二月三十一日止年度約2,759,900,000港元增加超過1.1倍至約5,861,300,000港元。營業額增加主要是因為我們的物業銷售、租金收入、酒店經營收入以及物業管理及有關服務收入增加所致。

物業銷售營業額增加主要是來自於已售出並交付的可銷售總建築面積由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約107,876平方米(不包括停車位及銷售返還)增加至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約222,095平方米(不包括停車位及銷售返還)。已售出並交付的可銷售總建築面積增加主要由於截至二零一一年十二月三十一日止年度水榭春天項目(二零一一年：合共189,546平方米及二零一零年：合共44,673平方米)已預售物業之計劃交付增加所致。租金收入增加主要是由於截至二零一一年十二月三十一日止年度租金增加所致。酒店經營收入增加主要是由於我們酒店物業的平均房費及餐飲分部的收益均上升所致。由於我們投資物業的租賃建築面積及我們住宅物業已售出並交付的建築面積增加，物業管理及有關服務收益亦有增加。

直接成本

直接成本主要為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、建設及其他發展成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本、酒店經營成本以及物業管理及有關服務成本。我們僅會就特定期間內已確認的有關已售竣工物業的已確認收益而確認該等物業的成本。

我們的直接成本由截至二零一零年十二月三十一日止年度約1,074,300,000港元增加至截至二零一一年十二月三十一日止年度約1,982,200,000港元。直接成本增加主要是因為我們截至二零一一年十二月三十一日止年度確認的物業銷售增加。

毛利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的毛利由截至二零一零年十二月三十一日止年度約1,685,600,000港元增加約1.3倍至約3,879,100,000港元。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得毛利率約66.2%，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則約61.1%。毛利增加主要是因為本集團有較高毛利率的深圳項目(尤其是深圳水榭山(四期)及水榭春天(二期及三期)確認銷售增加。

其他收入

其他收入由二零一零年約13,000,000港元增加約69,000,000港元至二零一一年約82,000,000港元，增加約5.3倍。該增加主要由於銀行利息收入增加約45,900,000港元及本集團於二零一一年確認政府補助金約19,400,000港元。

其他收益淨額

其他收益淨額由二零一零年的收益淨額約60,200,000港元減少約11,600,000港元至二零一一年的約48,600,000港元。該降幅主要由於計入二零一零年的出售一間附屬公司收益淨額約64,500,000港元超出截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得的其他貸款面值400,000,000港元而產生的衍生金融工具之公允價值變動收益約56,700,000港元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約123,400,000港元增加約40.5%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約173,400,000港元。增加主要由於較高的銷售佣金費用，及於二零一一年推出新項目所產生的開支較二零一零年增加。

行政開支

行政開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約316,100,000港元增加約56.6%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約495,000,000港元。增加主要由於股權結算股份支付的開支及於二零一一年所產生法律和專業費用較二零一零年增加。

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度約82,000,000港元增加約3.4倍至截至二零一一年十二月三十一日止年度約360,300,000港元，一方面來自我們投資物業組合的一項添置，即成都萊蒙都會，其公允價值於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得超出其成本約137,500,000港元。另一方面，截至二零一一年十二月三十一日止年度，水榭春天(一期)的若干面積已擬作租賃用途。截至二零一一年十二月三十一日，該零售資產的公允價值約為172,800,000港元，而重估收益約142,500,000港元已於二零一一年獲確認。

融資成本

金融成本由截至二零一零年十二月三十一日止年度約59,700,000港元增加約6.1倍至截至二零一一年十二月三十一日止年度約425,100,000港元，主要由於比較二零一零年，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的離岸實體貸款增加及相關貸款利息開支不符合資本化資格所致。

所得稅

所得稅開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度約857,100,000港元增加約1.6倍，至截至二零一一年十二月三十一日止年度約2,249,800,000港元，主要由於截至二零一一年十二月三十一日止年度我們於出售物業的盈利毛利率較高，令我們的企業所得稅及土地增值稅撥備分別增加約570,700,000港元及883,600,000港元。

盈利能力

本集團於二零一零年的純利率(即本公司股東應佔盈利佔營業額的比率)為17.9%，而二零一一年則為17.4%。

非控股權益

截至二零一一年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔虧損由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約10,300,000港元減少約10,000,000港元，至截至二零一一年十二月三十一日止年度約300,000港元。該減少主要由於二零一零年一間具規模的非全資附屬公司的較大虧損導致，其中本集團於二零一零年八月全數收購該非控股權益。於二零一一年十二月三十一日，非控股權益主要為一名獨立第三方於廣州市萊蒙水榭農業生態園有限公司所持的25%股本權益，以及一名獨立第三方於兩間天津公司所持的42%股本權益。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為6,231,100,000港元(於二零一零年十二月三十一日：約5,213,500,000港元)，較二零一零年十二月三十一日增加約19.5%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的營運活動現金支出淨額約為413,600,000港元、投資活動現金支出淨額約為277,700,000港元以及融資活動所產生現金淨額約為1,772,500,000港元。

借款及本集團資產的抵押

本集團於二零一一年十二月三十一日的貸款總額(包括銀行及其他貸款以及聯營公司貸款)約為7,431,800,000港元，其中約1,720,100,000港元須於一年內償還，約4,261,800,000港元須於一年後但五年內償還，而約1,449,900,000港元則須於五年後予以償還。於二零一一年十二月三十一日，本集團約5,001,600,000港元的銀

行貸款已以本集團總賬面值約5,537,200,000港元的投資物業、待售發展中物業及已抵押存款作出抵押，並由本集團內若干附屬公司的股本權益作為擔保。於二零一一年十二月三十一日，本集團的其他貸款約1,249,800,000港元乃由本集團內若干附屬公司的股本權益作為擔保。本集團所有銀行及其他貸款的賬面值均以人民幣(「人民幣」)計值，惟於二零一一年十二月三十一日總額約545,900,000港元及848,900,000港元的若干貸款結餘則分別以港元及美元計值。

淨負債比率

淨負債比率乃將我們的借貸淨額(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總借貸)除以權益總額計算得出。我們於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日的淨負債比率分別約為34.1%及151.0%。淨負債比率在本公司股份於二零一一年三月二十三日於聯交所上市後及因於二零一一年十二月三十一日之本公司保留盈利增加而顯著下降。

外匯風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有以人民幣計值的現金結餘約人民幣4,640,500,000元(相當於約5,726,200,000港元)及以美元計值的現金結餘約51,500,000美元(相當於約399,600,000港元)。

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。由於本集團於中國的投資，以及若干行政開支及其他貸款均以港元或美元結算，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因而考慮日後採納重大的外幣對沖政策。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，除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約4,441,900,000港元外，本集團於二零一一年十二月三十一日並無其他重大或然負債(於二零一零年十二月三十一日：約3,229,400,000港元)。

根據按揭合同，銀行要求我們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)索回按揭貸款之未償還金額。

重大收購及出售資產

除本業績公佈披露外，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購或出售資產事項。

首次公開發售所得款項用途

本集團股份於二零一一年三月二十三日在聯交所開始買賣，本集團自首次公開發售籌集款項淨額約1,419,400,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本集團已用所得款項淨額約878,900,000港元收購以供於中國開發的新項目，約71,300,000港元則作一般公司及營運資金用途，其乃符合於招股章程所披露的所得款項擬定用途。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團在中國及香港總共僱用1,119名僱員(於二零一零年十二月三十一日：939名僱員)。其中，115名歸總部隊伍，352名歸物業開發部，而652名歸零售運營及物業管理部。截至二零一一年十二月三十一日止年度，產生的總員工成本約288,400,000港元(截至二零一零年十二月三十一日止年度：約206,600,000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，本公司分別向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於二零一一年十二月三十一日，若干承授人辭任後根據股份獎勵計劃已註銷460,000股獎勵股份。於二零一一年十二月三十一日，承授人概無根據首次公開發售前購股權計劃行使任何購股權，而於若干承授人辭任後根據首次公開發售前購股權計劃已註銷2,508,332份購股權。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

本公司謹訂於二零一二年五月二十三日(星期三)舉行股東週年大會(「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

董事會擬向於二零一二年五月三十一日(星期四)名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股15港仙(截至二零一零年十二月三十一日止年度：無)。於二零一二年股東週年大會獲股東批准後，末期股息將於二零一二年六月十四日(星期四)前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記手續將於以下期間暫停辦理：

- (i) 於二零一二年五月二十一日(星期一)至二零一二年五月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一二年股東週年大會並於會上投票之權利。為符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一二年五月十八日(星期五)下午四時三十分前寄交香港股份過戶登記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，以辦理登記手續；及
- (ii) 於二零一二年五月二十九日(星期二)至二零一二年五月三十一日(星期四)(包括首尾兩日)，以確定股東獲發擬派股息之權利。為確立獲發擬派股息之權利，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一二年五月二十八日(星期一)下午四時三十分前寄交香港股份過戶登記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，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日至二零一一年十二月三十一日(包括該日)期間，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

董事認為，本公司已遵守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。自本公司於上市日期直至及包括二零一一年十二月三十一日起，本公司一直遵守守則，惟以下偏離者除外：

根據守則第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。於上市日期直至及包括二零一一年十二月三十一日，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載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，彼等自本公司於上市日期直至及包括二零一一年十二月三十一日起一直遵守標準守則及其行為守則所載的所需標準。

審核委員會審閱年度業績

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二零一一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先生及一名非執行董事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)，已就本集團截至二零一一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綜合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。年度報告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，二零一二年三月二十九日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生及林戰先生；本公司的非執行董事為McCABE Kevin Charles博士(McCABE Kevin Charles博士的替任董事為譚謙女士)、李志正先生及張宜均先生；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。