



Top Spring International Holdings Limited
萊蒙國際集團有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 3688



QUALITY PROPERTY IS
A GATEWAY TO QUALITY LIVING
品質地產 品位生活

INTERIM
REPORT
2011
中期報告



目 錄

| | |
|--------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 主席報告書 | 4 |
| 管理層討論及分析 | 7 |
| 企業管治報告 | 20 |
| 董事報告書 | 22 |
| 綜合收益表 | 28 |
| 綜合全面收益表 | 29 |
| 綜合資產負債表 | 30 |
| 綜合權益變動表 | 32 |
| 簡明綜合現金流量表 | 33 |
| 未經審核中期財務報表附註 | 34 |
| 審閱報告 | 52 |



公司資料

董事會

執行董事

黃俊康先生(主席兼行政總裁)

李艷洁女士

李世佳先生

林戰先生(首席財務官)

非執行董事

McCABE Kevin Charles 博士

李志正先生

張宜均先生

McCABE Kevin Charles 博士的替任董事

譚謙女士

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas 先生

鄭毓和先生

吳泗宗教授

公司秘書

陸寶珍女士，執業會計師、英國特許公認會計師

授權代表

李世佳先生

陸寶珍女士

審核委員會

鄭毓和先生(主席)

McCABE Kevin Charles 博士

BROOKE Charles Nicholas 先生

薪酬委員會

黃俊康先生(主席)

鄭毓和先生

吳泗宗教授

提名委員會

黃俊康先生(主席)

鄭毓和先生

吳泗宗教授

核數師

畢馬威會計師事務所

香港法律顧問

的近律師行

合規顧問

天達融資亞洲有限公司

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

26樓04-08室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國建設銀行

中國農業銀行

中國工商銀行

中國民生銀行股份有限公司

中國招商銀行

交通銀行

深圳發展銀行

投資者關係

林戰先生

股份代號

3688

買賣單位

500股

公司網址

www.topspring.com

主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表萊蒙國際集團有限公司(「萊蒙」或「本公司」，及連同其附屬公司，統稱「本集團」或「我們」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司的業務回顧及未來展望。

業務回顧

二零一一年上半年度，本集團在嚴峻的市場環境下，在合同銷售、利潤及財務結構方面均取得佳績，印證了集團採納的「品質地產、品位生活」、「中高端住宅+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」戰略成功。

二零一一年上半年度，本集團錄得合同銷售約人民幣2,187,200,000元(相等於約2,599,800,000港元)，與二零一零年同期比較增長約19%；合同銷售面積126,687平方米，與二零一零年同期比較減少約3%。合同銷售均價約每平方米20,521港元，與二零一零年同期比較增長約28%。截至二零一一年八月十九日，本集團已錄得合同銷售約人民幣3,304,500,000元(相等於3,927,900,000港元)及合同銷售面積約198,799平方米。

憑著出色的產品質素、設計創新和口碑，本集團於二零一一年六月十一日開盤預售位於深圳市之水榭春天三期，開盤當日售出了923套，佔整個項目的86%，認購金額接近人民幣20億元，在「限購」政策嚴厲的深圳市場中再創造了另一個奇跡。此外，本集團於二零一一年上半年度，其主要銷售項目所在地—深圳和常州，合同銷售總金額均名列市場前五位。

本集團於本期內已確認物業銷售額約2,985,100,000港元，佔總營業額3,103,100,000港元的96%；餘下4%為投資物業租金、酒店經營、物業管理及其他相關收入。截至二零一一年六月三十日，本集團未結算合同銷售額約2,990,000,000港元，其中約2,330,000,000港元計劃於二零一一年下半年度結算。

投資物業方面，本集團位於常州、東莞、杭州及深圳的已落成營運的投資物業組合(合計可租賃面積約127,412平方米)帶來的租金收入約50,500,000港元，按年增長約28%。增長主要來自優化租客組合所帶動的租金水平上漲及平均出租率上升所致。截至二零一一年六月三十日，本集團所有已落成營運的投資物業出租率均為100%。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團投資物業組合的公允價值(已扣除遞延稅項)增值約30,000,000港元。截至二零一一年六月三十日，本集團投資物業組合之總賬面值約2,329,500,000港元。其中，已落成營運的投資物業之賬面值以公允價值列示為2,227,400,000港元；其餘投資物業因仍處於建設階段並以成本列示之價值約102,100,000港元。

二零一一年上半年度，本集團分別在天津和常州購得商業、物流及住宅用地，新增土地儲備總計容建築面積約1,819,000平方米，平均成本約人民幣354元/平方米。

截至二零一一年六月三十日，本集團在建可銷售／租賃建築面積約627,802平方米，較二零一零年十二月三十一日增加約15%。

二零一一年上半年度，本集團竣工可銷售／租賃建築面積約113,957平方米。本集團二零一一年度全年計劃竣工可銷售／租賃建築面積約449,008平方米，截至二零一一年八月十九日，該計劃竣工可銷售／租賃建築面積已售出約85%。

回顧期內，本公司於二零一一年三月成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，首次公開發售(「首次公開發售」)發行新股份所得的款項淨額(扣減包銷費用及首次公開發售開支後)約1,419,400,000港元。此外，本集團在緊縮的信貸環境中仍然得到境內多家銀行的持續支持。截至二零一一年八月十九日，集團已完成二零一一年度全年境內銀行融資計劃超過70%，鞏固了本集團營運資金實力。截至二零一一年六月三十日，本集團持有現金及銀行結餘總額約7,022,100,000港元，銀行及其他貸款約8,156,900,000港元，淨負債率約39%。

未來展望

展望下半年度，我們預計中國政府將繼續推行積極的財政政策和審慎的貨幣政策。我們認為中國政府早前出台的一系列包括「限購」和「限貸」等針對住宅價格過快增長的調控措施將會持續。同時，「限購」政策的範圍更有可能進一步擴大至一些房價上升相對較快的二三線城市。儘管中國政府對房地產行業的調控政策有常態化的跡象，而歐洲主權債務危機及美國主權評級被調低所造成的環球經濟和金融市場波動也可能對國內房地產市場帶來變化，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繼續受惠於城市化進程、改善性住房需求的強勁增長和居民消費的不斷提升。我們將伺機收購更多優質土地。

二零一一年下半年度，本集團計劃推出銷售的項目包括成都萊蒙都會、杭州水榭山等全新項目、常州萊蒙城的2個新組團，以及深圳水榭山、水榭春天、常州萊蒙城、常州萊蒙都會等尾盤。由於集團二零一一年下半年度的可售項目大部分仍未受到「限購」政策的影響，我們期望這些項目的開售能進一步提升本集團的合同銷售並借此提升集團品牌在各城市的口碑及市場佔有率。

在土地儲備拓展方面，我們認為下半年度將會出現優質的投資機會。在維持穩健財政的前提下，本集團將積極審慎地拓展集團聚焦的中華人民共和國(「中國」)珠江三角洲(「珠三角」)、長江三角洲(「長三角」)、北京、天津(「京津」)及成都、重慶(「成渝」)等地區的優質、高性價比土地儲備，並繼續專注於中高端住宅和城市綜合體的發展、銷售和營運。二零一一年七月份和八月份，本集團在常州和惠州等城市的新增土地儲備可建樓面建築總面積達約535,000平方米，平均成本約人民幣900元／平方米。截至二零一一年八月十九日，本集團土地儲備之總淨可銷售／租賃面積約5,314,000平方米，平均成本每平方米約人民幣1,400元。

主席報告書

下半年度，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影響力。在經營管理方面，本集團將繼續致力充分調動全體員工積極性、提升營運效率和公司治理水平、通過拓寬國內外融資渠道進一步鞏固財務實力，在充滿變化的市場環境中提升本集團自我優勢和競爭力，達到本集團、客戶、股東、合作夥伴以及員工等多方共贏。為了進一步提升本集團的管治能力，本集團從內部高管團隊中委任了一位新的首席營運官，其具有深厚專業基礎和良好的執行能力。此外，本公司董事會從本集團內部委任了一位新的執行董事和從外部增聘了一位非執行董事，以加強董事會在制定本集團發展策略時的穩健性和前瞻性。至此，董事會合共有十位董事及一位替任董事。

致謝

本集團的發展及業績得到客戶、股東及策略夥伴的大力支持，亦有賴於員工全心投入。本人謹代表董事會，藉此機會向諸位致以衷心謝意。

謹代表董事會
萊蒙國際集團有限公司

主席
黃俊康

香港
二零一一年八月二十三日

管理層討論及分析

整體業績

萊蒙乃房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及中高端住宅物業的發展及銷售。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約3,103,100,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加約14倍。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得毛利約2,048,900,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加約52倍。截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利達到約562,700,000港元，而截至二零一零年六月三十日止六個月為虧損約53,400,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月的每股基本盈利約63.35港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：每股虧損約7.13港仙)。

截至二零一一年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 合同銷售

截至二零一一年六月三十日止六個月，已售合同銷售總建築面積為126,687平方米(截至二零一零年六月三十日止六個月：130,550平方米)，而合同銷售總額則約人民幣2,187,200,000元(相等於約2,599,800,000港元)(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣1,832,400,000元(相等於約2,094,400,000港元))。自二零一一年一月一日至二零一一年八月十九日期間，本集團錄得合同銷售約人民幣3,304,500,000元(相等於約3,927,900,000港元)及合同銷售建築面積198,799平方米。

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月的合同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) | 646 | 0.5 | 30.3 | 36.0 | 1.4 |
| | 水榭春天(一期) | 328 | 0.3 | 6.8 | 8.1 | 0.3 |
| | 水榭春天(二期) | 3,320 | 2.6 | 75.4 | 89.7 | 3.5 |
| | 水榭春天(三期) | 74,854 | 59.1 | 1,552.7 | 1,845.5 | 71.0 |
| 常州 | 常州萊蒙都會(三期) | 218 | 0.2 | 2.0 | 2.4 | 0.1 |
| | 常州萊蒙都會(四期) | 6,867 | 5.4 | 99.8 | 118.7 | 4.5 |
| | 常州萊蒙城(一期) | 243 | 0.2 | 1.3 | 1.6 | 0.1 |
| | 常州萊蒙城(二期) | 655 | 0.5 | 3.4 | 4.0 | 0.2 |
| | 常州萊蒙城(三期) | 7,589 | 6.0 | 93.0 | 110.6 | 4.2 |
| | 常州萊蒙城(四期) | 14,658 | 11.6 | 146.9 | 174.6 | 6.7 |
| | 常州萊蒙城(五期) | 13,106 | 10.3 | 106.8 | 126.9 | 4.9 |
| 常州萊蒙城(六期) | 4,203 | 3.3 | 68.8 | 81.7 | 3.1 | |
| 總計 | | 126,687 | 100 | 2,187.2 | 2,599.8 | 100 |

於二零一一年上半年度，本集團於深圳及常州之總合約銷售均排行首五位。

(2) 於截至二零一一年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬的項目

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已完成興建水樹春天(二期)及深圳水樹山(四期)，可銷售／可租賃總建築面積約113,957平方米。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的物業發展業務錄得營業額約2,985,100,000港元，而約110,889平方米的可銷售建築面積已予以確認，較截至二零一零年六月三十日止六個月分別增加約24倍及10倍。此外，本集團的毛利率及毛利分別大幅上升約47個百分點及2,010,500,000港元，主要由於在截至二零一一年六月三十日止六個月已確認銷售的高利潤物業(尤其是我們的深圳水樹山及水樹春天)所佔比例上升。

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月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 |
|------------|--------------|-----------------------|
| 深圳水樹山 | | |
| —一期 | 34.1 | 646 |
| —三期 | 26.5 | 314 |
| —四期 | 691.7 | 9,812 |
| 水樹春天 | | |
| —一期 | 18.6 | 756 |
| —二期 | 2,132.7 | 92,887 |
| 常州萊蒙都會 | 3.5 | 219 |
| 常州萊蒙城 | | |
| —一期 | 1.3 | 210 |
| —二期 | 3.8 | 659 |
| —三期 | 73.4 | 5,386 |
| 深圳水樹花都(附註) | (0.5) | — |
| 總計 | 2,985.1 | 110,889 |

附註：金額為退回一個單位的價值。

(3) 投資物業

除銷售開發物業以外，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都會的零售舖位。於二零一一年六月三十日，我們持作出租予第三方的零售舖位之可租賃建築面積約165,937平方米，其中約127,412平方米已落成營運的投資物業公允價值約2,227,400,000港元。於二零一一年六月三十日，由於佔成本約102,100,000港元及可租賃建築面積約38,525平方米之成都萊蒙都會，因仍處於建設階段而無法可靠計量其公允價值，故並無於綜合財務報表中列示。

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，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。於二零一一年六月三十日，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約28%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的經常性租金收入約50,500,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月的約39,600,000港元，增加約28%。除在建的成都萊蒙都會購物中心外，我們所有投資物業於二零一一年六月三十日的出租率均為100%。

| 投資物業 | 可租賃 建築面積 平方米 | 租金收入 百萬港元 | 於二零一一年 |
|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
| | | | 六月三十日 的出租率 % |
| 常州萊蒙都會(一及二期) | 77,581 | 28.1 | 100 |
| 東莞萊蒙商業中心 | 20,172 | 7.1 | 100 |
| 杭州萊蒙商業中心 | 24,667 | 9.4 | 100 |
| 深圳水榭花都(零售物業) | 4,992 | 5.9 | 100 |
| 成都萊蒙都會(附註) | 38,525 | - | - |
| 總計 | 165,937 | 50.5 | |

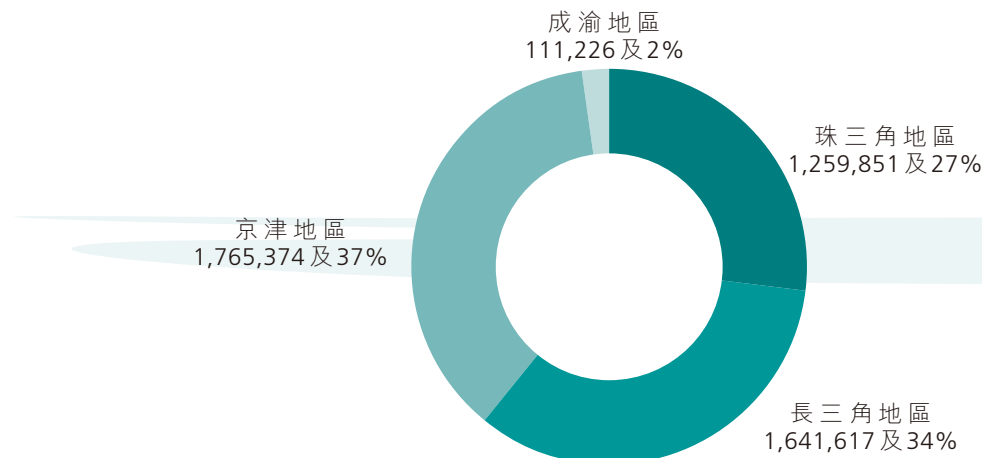
附註：成都萊蒙都會計劃將於二零一二年竣工。

(4) 土地儲備



於二零一一年六月三十日，本集團合共擁有13個處於不同發展階段的項目，包括淨可銷售／租賃建築面積約212,861平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售／租賃建築面積約627,802平方米的在建項目、淨可銷售／租賃建築面積約3,151,597平方米供未來發展項目及淨可銷售／租賃建築面積約785,808平方米的已訂約將予收購項目，所有項目的淨可銷售／租賃建築面積合計約4,778,068平方米。

淨可銷售／租賃建築面積按地區分佈(平方米及百分比)



| 項目 編號 | 城市 | 項目 | 物業類型 | 淨可銷售／ 租賃 建築面積 平方米 | 本集團 應佔權益 % |
|-------------|----|----------------------|-------|----------------------------|------------------|
| 竣工項目 | | | | | |
| 1 | 深圳 | 深圳水樹山(一期) | 住宅 | 2,662 | 100 |
| 1 | 深圳 | 深圳水樹山(二期) | 住宅 | 682 | 100 |
| 1 | 深圳 | 深圳水樹山(三期) | 住宅 | 4,939 | 100 |
| 1 | 深圳 | 深圳水樹山(四期) | 住宅 | 5,049 | 100 |
| 2 | 深圳 | 水樹春天(一期) | 住宅／商業 | 4,893 | 100 |
| 2 | 深圳 | 水樹春天(二期) | 住宅 | 6,208 | 100 |
| 3 | 深圳 | 深圳水樹花都(零售物業) | 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 | 31,663 | 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) | 住宅／商業 | 576 | 100 |
| 5 | 常州 | 常州萊蒙城(二期) | 住宅／商業 | 597 | 100 |
| 5 | 常州 | 常州萊蒙城(三期) | 住宅 | 4,998 | 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 | | | | 212,861 | |

管理層討論及分析

| 項目 編號 | 城市 | 項目 | 物業類型 | 淨可銷售／ 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(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 | 31,098 | 100 |
| 5 | 常州 | 常州萊蒙城(九期) | 住宅／商業 | 85,569 | 100 |
| 8 | 成都 | 成都萊蒙都會 | 商業 | 111,226 | 100 |
| 小計 | | | | 627,802 | |
| 持有並以用作未來發展 | | | | | |
| 2 | 深圳 | 水榭春天(四期) | 住宅／商業 | 70,009 | 100 |
| 2 | 深圳 | 水榭春天(五期) | 住宅／商業 | 56,900 | 100 |
| 2 | 深圳 | 水榭春天(六期) | 住宅／商業 | 143,580 | 100 |
| 9 | 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 | 197,387 | 100 |
| 5 | 常州 | 常州萊蒙城(八期) | 住宅／商業 | 156,453 | 100 |
| 5 | 常州 | 常州萊蒙城(十期) | 住宅／商業 | 115,600 | 100 |
| 10 | 常州 | 太湖水榭山(一期) | 住宅 | 240,002 | 100 |
| 10 | 常州 | 太湖水榭山(二期(部分)) | 住宅 | 53,852 | 100 |
| 11 | 杭州 | 杭州水榭山 | 住宅 | 337,440 | 100 |
| 12 | 天津 | 天津萊蒙城 | 住宅／商業 | 1,765,374 | 40 |
| 小計 | | | | 3,151,597 | |

| 項目 編號 | 城市 | 項目 | 物業類型 | 淨可銷售／ 租賃 建築面積 平方米 | 本集團 應佔權益 % |
|------------------|----|----------------------|--------------|----------------------------|------------------|
| 已簽訂合約將予收購 | | | | | |
| 10 | 常州 | 太湖水榭山 (二期(部分)及三期) | 住宅 | 不適用 | 100 |
| 12 | 天津 | 天津萊蒙城 | 住宅／商業／ 物流 | 不適用 | 40 |
| 13 | 深圳 | 深圳萊蒙都會 | 住宅／商業 | 785,808 | 100 |
| 小計 | | | | 785,808 | |
| 總計 | | | | 4,778,068 | |

於二零一一年一月一日至本報告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報告日期收購的土地儲備

| 城市 | 項目 | 總代價 | 地盤面積 平方米 | 計入容積率 建築面積 | 平均成本 每平方米 人民幣 | 本集團 應佔權益 |
|-----------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------|
| | | 人民幣千元 | | 平方米 | | 平方米 |
| 常州 | 太湖水榭山(二期) ⁽¹⁾ | 97,628 | 66,666 | 79,999 | 1,220.4 | 100 |
| 天津 | 天津萊蒙城 ⁽²⁾ | | | | | |
| | —由天津海吉星農產品物 流有限公司持有 | 175,900 | 711,759 | 1,098,038 | 160.2 | 40 |
| | —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 | 333,668 | 667,336 | 600.3 | 58 |
| 惠州 | 惠州濱海項目 ⁽³⁾ | 453,379 | 254,655 | 509,310 | 890.2 | 100 |
| 總計 | | 1,127,507 | 1,366,748 | 2,354,683 | 478.7 | |

管理層討論及分析

附註：

- (1) 於二零一一年二月，本集團就太湖水榭山(二期)一幅地盤面積44,877平方米的土地訂立土地出讓合同，代價為人民幣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(二期)一幅地盤面積21,789平方米的土地訂立土地出讓合同，代價為人民幣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) 於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，由本集團分別擁有40%股本權益的天津海吉星農產品物流有限公司、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就十幅位於天津總地盤面積為1,045,427平方米的土地訂立土地出讓合同。於本報告日期，我們並無就該等土地獲授土地使用權證。於二零一一年八月，本集團分別以代價約人民幣2,214,000元及人民幣478,000元收購兩間投資控股公司的所有權益。該兩間投資控股公司合共持有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」)各自18%股權。因此，本公司於兩間天津公司的股本權益由40%增加至58%且其成為本集團的附屬公司。
- (3) 於二零一一年八月，本集團訂立一份協議，以按代價人民幣453,379,180元(相當於約553,122,600港元)收購兩間投資控股公司的全部權益，該兩間投資控股公司合共持有位於惠州的四幅土地。進一步資料請參閱本公司日期為二零一一年八月十六日的公佈。

我們將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，我們將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) 預期於二零一一年下半年度施工及竣工的項目

於二零一一年六月三十日，本集團在建中的淨可銷售／租賃建築面積約627,802平方米。於二零一一年下半年度，本集團已施工及擬施工興建三個項目(共三期)，淨可銷售／租賃總建築面積約426,842平方米。

預期於二零一一年下半年度開始施工的項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目 | 淨可銷售／ 租賃建築面積 平方米 |
|----|-------------|------------------------|
| 深圳 | 水榭春天(六期) | 143,580 |
| 常州 | 常州萊蒙城(七期) | 197,387 |
| 杭州 | 杭州水榭山(一及二期) | 85,875 |
| 總計 | | 426,842 |

於二零一一年下半年度，本集團亦擬完成興建兩個項目(共四期)，淨可銷售／租賃總建築面積約335,051平方米。

預期於二零一一年下半年度完成的項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目 | 淨可銷售／ 租賃建築面積 平方米 |
|----|-----------|------------------------|
| 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) | 31,098 |
| 總計 | | 335,051 |

財務回顧

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與銷售有關的稅項及折扣)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月的約204,400,000港元增加約14倍至約3,103,100,000港元。營業額增加主要是因為我們的物業銷售、租金收入、酒店經營收益以及物業管理及相關服務收益增加。

物業銷售營業額增加主要是由於已售出並交付的可銷售總建築面積由截至二零一零年六月三十日止六個月的約9,781平方米(不包括停車位)增加至截至二零一一年六月三十日止六個月的約110,889平方米(不包括停車位)。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六月三十日止六個月深圳項目(即水榭春天及深圳水榭山)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六月三十日止六個月我們投資物業的每平方米租金及平均出租率增加所致。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，物業管理及相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。在特定期間內，我們僅會就已確認銷售並竣工物業收入去確認該期間內其相關成本。

管理層討論及分析

我們的直接成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的約166,000,000港元增加至截至二零一一年六月三十日止六個月的約1,054,200,000港元。直接成本增加主要是因為我們截至二零一一年六月三十日止六個月確認的物業銷售增加。

毛利

於截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月的約38,400,000港元增加約52倍至約2,048,900,000港元。毛利增加主要是因為我們深圳項目(尤其是於二零二零年度預售的深圳水樹山(四期)及水樹春天(二期))的較高平均售價及毛利率。本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得毛利率約66%，而截至二零二零年六月三十日止六個月則約19%。

其他收入

其他收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的約4,400,000港元增加約3.9倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約21,600,000港元。其他收入增加主要是因為銀行利息收入增加約16,200,000港元。

其他(虧損)／收益淨額

其他收益淨額由截至二零二零年六月三十日止六個月的收益淨額約61,900,000港元減少約63,600,000港元至截至二零一一年六月三十日止六個月的虧損淨額1,700,000港元。有關減少主要是由於出售一間附屬公司的一次性收益淨額約64,500,000港元計入截至二零二零年六月三十日止六個月所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約38,400,000港元增加約1.2倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約83,500,000港元。增加主要由於水樹春天(三期)、成都萊蒙都會、常州萊蒙都會(四期)及常州萊蒙城(七及九期)的大規模預售活動。

行政開支

行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約93,800,000港元增加約1.1倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約195,600,000港元。增加主要由於行政人員人數增加(旨在配合我們的業務擴張需要)，導致行政人員薪酬增加所致，以及法律和其他專業費用上升。

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的約14,300,000港元增加約1.8倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約40,000,000港元，主要由於我們投資物業市值的上升。

財務成本

財務成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的約20,500,000港元增加約4.6倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約115,700,000港元，主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月較二零二零年同期我們借款增加及相關借款利息開支不符合資本化資格所致。

除稅前溢利／(虧損)

基於上述原因，除稅前溢利由截至二零一零年六月三十日止六個月的虧損約33,800,000港元增加約1,745,100,000港元至截至二零一一年六月三十日止六個月的約1,711,300,000港元。

所得稅

所得稅由截至二零一零年六月三十日止六個月的約18,200,000港元增加約62倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約1,148,900,000港元。該增加乃主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月的溢利及來自我們於出售物業的毛利率上升，令我們的企業所得稅及土地增值稅撥備分別增加約493,500,000港元及837,000,000港元。

非控股股東權益

非控股股東權益截至二零一一年六月三十日止六個月的應佔溢利由截至二零一零年六月三十日止六個月的約1,500,000港元減少約1,800,000港元至截至二零一一年六月三十日止六個月的應佔虧損約300,000港元。該減少乃主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月的非控股股東權益應佔一間虧損的非全資附屬公司而截至二零一零年六月三十日止六個月則為非控股股東權益應佔一間溢利的非全資附屬公司。於二零一一年六月三十日，非控股股東權益乃於我們的廣州市萊蒙水榭農業生態園有限公司的25%股本權益，該權益由獨立第三方持有。於二零一零年六月三十日，非控股股東權益乃於我們的深圳深國投房地產開發有限公司的權益。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約7,022,100,000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35%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團擁有營運活動所用現金淨額約1,191,100,000港元、投資活動所用現金淨額約23,200,000港元以及融資活動所產生現金淨額約3,015,200,000港元。

借款及本集團資產的押記

本集團於二零一一年六月三十日的借款總額約8,156,900,000港元，其中約2,644,800,000港元須於一年內予以償還，約4,339,700,000港元須於一年後但五年內予以償還，而約1,172,400,000港元則須於五年後予以償還。於二零一一年六月三十日，本集團約5,715,500,000港元的銀行貸款以本集團總賬面值約7,149,200,000港元的投資物業、酒店物業、待售發展中物業及存款作出抵押。於二零一一年六月三十日，本集團的其他貸款約812,900,000港元由本集團內若干附屬公司的股本權益擔保。本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一一年六月三十日總額約1,304,400,000港元的若干貸款結餘則以港元計值。

淨負債比率

淨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。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度的資本負債比率分別約39%及151%。淨負債比率在股份於二零一一年三月二十三日(「上市日」)於聯交所上市後顯著下降。

外匯風險

於二零一一年六月三十日，本集團擁有人民幣計值現金結餘約人民幣4,114,600,000元(相當於約4,953,900,000港元)及美元現金結餘約48,400,000美元(相當於約377,000,000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

於二零一一年六月三十日，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約3,571,200,000港元外，本集團於二零一一年六月三十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。

重大收購及出售資產

於截至二零一一年六月三十日止六個月，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

股份於二零一一年三月二十三日在聯交所開始買賣，而本集團自首次公開發售籌得款項淨額約1,419,400,000港元。於二零一一年六月三十日，本集團已應用所得款項淨額約443,400,000港元收購以供於中國開發的新項目，約11,200,000港元則作一般公司及營運資金用途，其乃符合本公司所刊發日期為二零一一年三月十一日之招股章程(「招股章程」)所披露的所得款項擬定用途。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團在中國及香港總共僱用1,076名僱員(於二零一零年十二月三十一日：939名僱員)。其中，107名歸總部員工，318名歸物業開發部，而651名歸商業運營及物業管理部。截至二零一一年六月三十日止六個月，總員工成本約76,700,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約54,000,000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。

企業管治報告

企業管治常規

董事認為，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「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。於回顧期內及截至本報告日期，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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，董事資料自二零一一年一月一日至此報告日期的變動載列如下：

| 董事姓名 | 變動詳情 |
|-------|--------------------------------|
| 李艷洁女士 | 於二零一一年六月一日辭任首席運營官 |
| 李志正先生 | 於二零一一年七月四日從執行董事及副董事總經理調任為非執行董事 |
| 林戰先生 | 於二零一一年七月四日獲委任為執行董事 |
| 張宜均先生 | 於二零一一年七月四日獲委任為非執行董事 |

審核委員會審閱中期報告

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六月三十日止六個月的中期報告。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。

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，彼等自股份於二零一一年三月二十三日上市起一直遵守標準守則及其行為守則所載的所需標準。

有可能掌握本公司未公佈價格敏感資料之僱員亦須遵守不較標準守則寬鬆之準則。

投資者關係

本公司透過多種正式的溝通渠道，確保對其業務及財務表現作出公平而透明的披露。有關本公司的資料將於網站：www.topspring.com公佈，並將在適當時向本公司股東(「股東」)寄發本集團中期及年度報告、通函及通告。本公司網站提供查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等資料，並提供有關本集團業務活動的資料。

董事報告書

董事謹此提呈本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期財務報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團是中國的房地產物業開發商，主要於中國長三角、珠三角、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及中高端住宅物業的發展及銷售。於回顧期間，本集團的主要業務性質並無重大變動。

中期股息

董事會已就截至二零一一年六月三十日止六個月向於二零一一年九月十九日(星期一)名列本公司股東名冊的股東宣派中期股息每股15港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。中期股息將於二零一一年十月四日(星期二)派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月十五日(星期四)至二零一一年九月十九日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格取得中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲必須於二零一一年九月十四日(星期三)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、出售或贖回本公司上市證券

於上市日至二零一一年六月三十日(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。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所置存的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 證券數目及類別 (附註1) | 佔已發行股份 百分比 (%) |
|---|--------|-------------------|----------------------|
| 黃俊康先生 (「黃先生」)(附註2) | 信託創立人 | 631,048,000股股份(L) | 63.08 |
| McCabe Kevin Charles博士 (「McCabe博士」)(附註3) | 受控法團權益 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| 譚謙女士(附註4) | 實益擁有人 | 1,166,667股股份(L) | 0.12 |

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Chance Again Limited(「Chance Again」)由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「BVI Co」)持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託有限公司(「滙豐國際信託」)作為Cheung Yuet Memorial Trust的受託人全資擁有。Cheung Yuet Memorial Trust為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員(「黃氏家族信託」)。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的631,048,000股股份中擁有權益。
- (3) Sheffield United Realty B.V.(「Sheffield United Realty」)透過McCabe博士於Scarborough Group International Limited(「Scarborough UK」)(Sheffield United Realty的一間間接控股公司)的權益，慣常按McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。
- (4) 譚謙女士擁有的股份好倉包括根據本公司於二零一零年十二月二日採納的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)獲本公司授出的1,166,667份購股權，該等購股權於二零一一年六月三十日尚未獲行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份 | 佔相聯法團的 證券數目及類別 (附註1) | 佔相聯法團 權益的百分比 (%) |
|---------------|-------------------------|--------|----------------------------|------------------------|
| 黃先生(附註2) | Chance Again | 信託創立人 | 100股普通股(L) | 100 |
| 黃先生(附註2) | 萊蒙鵬源集團有限公司 (「TSGHL」) | 信託創立人 | 9,999,901股普通股(L) | 99.999 |
| 黃先生 | TSGHL | 實益擁有人 | 99股普通股(L) | 0.001 |
| 黃先生(附註2) | 萊蒙集團有限公司 (「TSHL」) | 信託創立人 | 100,000股普通股(L) | 85 |
| McCabe博士(附註3) | TSHL | 受控法團權益 | 17,647股普通股(L) | 15 |

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司有關相聯法團股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份及分別於TSGHL及TSHL(均為Chance Again的附屬公司)的9,999,901股股份及100,000股股份中擁有權益。
- (3) Sheffield United Realty透過McCabe博士於Scarborough UK(Sheffield United Realty的一間間接控股公司)的權益，慣常按McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty所持有TSHL(Chance Again的一間附屬公司)的17,647股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所置存的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事收購股份或債券的權利

除本報告所披露者外，董事或其各自的配偶或未成年子女概無於回顧期間內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事或其各自的配偶或未成年子女可取得任何其他法人團體之該等權利。

董事於競爭業務的權益

於回顧期內，除招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係」一節所披露者外，按上市規則所界定，概無董事被視作於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

購股權計劃

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。於二零一一年六月三十日，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，而於若干承擔人辭任後根據首次公開發售前購股權計劃已註銷2,474,999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。於本報告日期，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。

重大合約

於回顧期內本公司或其任何附屬公司並無與本公司或任何其附屬公司之控股股東訂立重大合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一一年六月三十日，本公司董事或主要行政人員以外的人士在本公司的股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉如下：

| 名稱 | 身份 | 證券數目及類別 (附註1) | 佔已發行股份 概約百分比 (%) |
|---|--------|-------------------|------------------------|
| Chance Again(附註2) | 實益擁有人 | 631,048,000股股份(L) | 63.08 |
| 滙豐國際信託(附註2) | 信託的受託人 | 631,048,000股股份(L) | 63.10 |
| BVI Co(附註2) | 受控法團權益 | 631,048,000股股份(L) | 63.10 |
| 廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3) | 配偶權益 | 631,048,000股股份(L) | 63.10 |
| Sheffield United Realty(附註4) | 實益擁有人 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| Scarborough International Holdings B.V.(附註4) | 受控法團權益 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| Scarborough Property Company Limited(附註4) | 受控法團權益 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| Scarborough Group Holdings Limited(附註4) | 受控法團權益 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| Scarborough Group Limited (附註4) | 受控法團權益 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| Scarborough UK(附註4) | 受控法團權益 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| Sandra McCabe夫人 (「McCabe夫人」)(附註5) | 配偶權益 | 112,500,000股股份(L) | 11.25 |
| APG Algemene Pensioen Groep NV | 投資經理 | 51,208,500股股份(L) | 5.12 |

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的631,048,000股股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益的631,048,000股股份中擁有權益。
- (4) Sheffield United Realty為Scarborough International Holdings B.V.的一間全資附屬公司，而Scarborough International Holdings B.V.為Scarborough Property Company Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Property Company Limited為Scarborough Group Holdings Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Group Holdings Limited為Scarborough Group Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Group Limited則為Scarborough UK的一間全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Group Holdings Limited、Scarborough Group Limited及Scarborough UK均被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。
- (5) 由於McCabe博士持有Sheffield United Realty的間接控股公司Scarborough UK的權益，Sheffield United Realty通常根據McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。McCabe夫人為McCabe博士的配偶。根據證券及期貨條例，McCabe夫人被視為於McCabe博士擁有權益的112,500,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，除本公司董事或主要行政人員外，並無任何人士在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|-------|-------------|-------------|
| | | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 |
| 營業額 | 3 & 4 | 3,103,099 | 204,367 |
| 直接成本 | | (1,054,241) | (166,000) |
| 毛利 | | 2,048,858 | 38,367 |
| 投資物業的估值收益 | | 40,042 | 14,310 |
| 其他收入 | 5 | 21,643 | 4,388 |
| 其他(虧損)／收益淨額 | 6 | (1,731) | 61,855 |
| 銷售及營銷開支 | | (83,534) | (38,442) |
| 行政開支 | | (195,602) | (93,768) |
| 經營業務產生的溢利／(虧損) | | 1,829,676 | (13,290) |
| 財務成本 | 7(a) | (115,666) | (20,497) |
| 分佔溢利減聯營公司虧損 | | (2,673) | – |
| 除稅前溢利／(虧損) | 7 | 1,711,337 | (33,787) |
| 所得稅 | 8 | (1,148,875) | (18,179) |
| 期內溢利／(虧損) | | 562,462 | (51,966) |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 562,738 | (53,439) |
| 非控股股東權益 | | (276) | 1,473 |
| 期內溢利／(虧損) | | 562,462 | (51,966) |
| 每股基本盈利／(虧損)(仙) | 9 | 63.35 | (7.13) |

第34至51頁的附註組成該中期財務報告之一部分。應付本公司權益股東股息應佔期內溢利的詳情載於附註17(c)。

綜合全面收益表



截至二零一一年六月三十日止六個月—未經審核（以港元列示）

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|-------------|----------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 期內溢利／(虧損) | 562,462 | (51,966) |
| 期內其他全面收益 | | |
| 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) | 64,693 | 26,988 |
| 分佔聯營公司之其他全面收益 | 1,778 | 796 |
| | 66,471 | 27,784 |
| 期內全面收益總額 | 628,933 | (24,182) |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 629,213 | (30,813) |
| 非控股股東權益 | (280) | 6,631 |
| 期內全面收益總額 | 628,933 | (24,182) |

第34至51頁的附註組成該中期財務報告之一部分。

綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日（以港元列示）

| | 附註 | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|---------------------|----|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 10 | | |
| — 投資物業 | | 2,329,521 | 2,253,221 |
| — 其他物業、廠房及設備 | | 554,114 | 533,740 |
| — 根據經營租賃持作自用的租約土地權益 | | 19,241 | 19,519 |
| | | 2,902,876 | 2,806,480 |
| 於聯營公司之權益 | 11 | 375,525 | 104,170 |
| 其他財務資產 | | 31,396 | 30,981 |
| 已抵押存款 | 14 | 180,600 | 177,563 |
| 遞延稅項資產 | | 546,332 | 295,030 |
| | | 4,036,729 | 3,414,224 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 12 | 7,104,828 | 5,096,696 |
| 其他財務資產 | | — | 94,697 |
| 貿易及其他應收款項 | 13 | 486,975 | 901,230 |
| 已抵押存款 | 14 | 1,661,279 | 1,744,788 |
| 現金及現金等值項目 | | 5,180,190 | 3,291,157 |
| | | 14,433,272 | 11,128,568 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 15 | 4,311,775 | 5,496,927 |
| 銀行貸款 | 16 | 2,644,806 | 2,882,969 |
| 應付稅項 | | 2,863,943 | 1,764,063 |
| | | 9,820,524 | 10,143,959 |
| 流動資產淨額 | | 4,612,748 | 984,609 |
| 總資產減流動負債 | | 8,649,477 | 4,398,833 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他貸款 | 16 | 5,512,102 | 3,482,822 |
| 遞延稅項負債 | | 196,818 | 153,144 |
| | | 5,708,920 | 3,635,966 |
| 資產淨額 | | 2,940,557 | 762,867 |

綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日 (以港元列示)



| | 附註 | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|---------------|----|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 股本及儲備 | 17 | | |
| 股本 | | 100,041 | 24 |
| 儲備 | | 2,825,746 | 762,843 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | | 2,925,787 | 762,867 |
| 非控股股東權益 | | 14,770 | - |
| 權益總額 | | 2,940,557 | 762,867 |

第34至51頁的附註組成該中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月—未經審核（以港元列示）

| 附註 | 股本 千元 | 股份溢價 千元 | 資本儲備 千元 | 匯兌儲備 千元 | 本公司權益股東應佔 中國法定儲備 千元 | 其他儲備 千元 | 保留溢利 千元 | 總額 千元 | 非控股 股東權益 千元 | 權益總額 千元 |
|------------------------------|----------|------------|------------|------------|---------------------------|------------|------------|-----------|-------------------|------------|
| 於二零一零年一月一日的結餘 | 124 | - | - | 78,953 | 14,819 | 256,402 | 547,613 | 897,911 | 500,758 | 1,398,669 |
| 截至二零一零年六月三十日止 六個月的權益變動： | | | | | | | | | | |
| 期內(虧損)/溢利 | - | - | - | - | - | - | (53,439) | (53,439) | 1,473 | (51,966) |
| 其他全面收益 | - | - | - | 22,626 | - | - | - | 22,626 | 5,158 | 27,784 |
| 期內全面收益總額 | - | - | - | 22,626 | - | - | (53,439) | (30,813) | 6,631 | (24,182) |
| 附屬公司向非控股股東宣派及 批准派發的股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | (3,213) | (3,213) |
| 出售一間附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | (82,043) | (82,043) |
| 於二零一零年六月三十日的結餘 | 124 | - | - | 101,579 | 14,819 | 256,402 | 494,174 | 867,098 | 422,133 | 1,289,231 |
| 於二零一零年七月一日的結餘 | 124 | - | - | 101,579 | 14,819 | 256,402 | 494,174 | 867,098 | 422,133 | 1,289,231 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 六個月的權益變動： | | | | | | | | | | |
| 期內溢利/(虧損) | - | - | - | - | - | - | 548,162 | 548,162 | (11,774) | 536,388 |
| 其他全面收益 | - | - | - | 77,790 | - | - | - | 77,790 | 677 | 78,467 |
| 期內全面收益總額 | - | - | - | 77,790 | - | - | 548,162 | 625,952 | (11,097) | 614,855 |
| 向非控股股東收購附屬公司的 額外權益 | - | - | - | - | - | (580,413) | - | (580,413) | (411,500) | (991,913) |
| 股權結算以股份為基礎的交易 | - | - | 6,160 | - | - | - | - | 6,160 | - | 6,160 |
| 非控股股東供款 | - | - | - | - | - | - | - | - | 464 | 464 |
| 重組產生 | (100) | - | - | - | - | (155,830) | - | (155,930) | - | (155,930) |
| 於二零一零年十二月三十一日 的結餘 | 24 | - | 6,160 | 179,369 | 14,819 | (479,841) | 1,042,336 | 762,867 | - | 762,867 |
| 於二零一一年一月一日的結餘 | 24 | - | 6,160 | 179,369 | 14,819 | (479,841) | 1,042,336 | 762,867 | - | 762,867 |
| 截至二零一一年六月三十日止 六個月的權益變動： | | | | | | | | | | |
| 期內溢利/(虧損) | - | - | - | - | - | - | 562,738 | 562,738 | (276) | 562,462 |
| 其他全面收益 | - | - | - | 66,475 | - | - | - | 66,475 | (4) | 66,471 |
| 期內全面收益總額 | - | - | - | 66,475 | - | - | 562,738 | 629,213 | (280) | 628,933 |
| 根據首次公開發售發行新股份， 已扣除發行開支 | 17 | 25,041 | 1,469,178 | - | - | - | - | 1,494,219 | - | 1,494,219 |
| 資本化發行 | 17 | 74,976 | (74,976) | - | - | - | - | - | - | - |
| 非控股股東供款 | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,050 | 15,050 |
| 股權結算以股份為基礎的交易 | - | - | 39,488 | - | - | - | - | 39,488 | - | 39,488 |
| 已撤銷購股權 | - | - | (1,377) | - | - | - | 1,377 | - | - | - |
| 於二零一一年六月三十日的結餘 | 100,041 | 1,394,202 | 44,271 | 245,844 | 14,819 | (479,841) | 1,606,451 | 2,925,787 | 14,770 | 2,940,557 |

第34至51頁的附註組成該中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）



| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|-------------|-----------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 營運活動(所用)／所產生現金 | (904,933) | 434,654 |
| 已付稅項： | | |
| －已付中國稅項 | (286,211) | (133,465) |
| 營運活動(所用)／所產生現金淨額 | (1,191,144) | 301,189 |
| 投資活動(所用)／所產生現金淨額 | (23,214) | 52,878 |
| 融資活動所產生現金淨額 | 3,015,189 | 1,395,893 |
| 現金及現金等值項目增加淨額 | 1,800,831 | 1,749,960 |
| 於一月一日之現金及現金等值項目 | 3,291,157 | 1,282,905 |
| 匯率變動影響 | 88,202 | 31,514 |
| 於六月三十日之現金及現金等值項目 | 5,180,190 | 3,064,379 |

第34至51頁的附註組成該中期財務報告之一部分。

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

1 一般資料及呈報基準

(a) 一般資料

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。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。本集團已編製中期財務報告，猶如目前的集團架構於兩個呈列期間，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。

(b) 編製基準

該中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則之適用披露條文，包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製，其已於二零一一年八月二十三日獲授權刊發。

該中期財務報告已根據二零一零年年度財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟預期計入二零一一年年度財務報表之會計政策變更除外。該等會計政策變更詳情載列於附註2。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及按本年度截至目前為止基準呈列之資產與負債及收益與開支之金額。實際結果或與該等估計存在差異。

該中期財務報告載有簡明綜合財務報表及摘要說明附註。附註載有對了解自二零一零年年度財務報表以來，本集團財務狀況與表現之變動而言屬重大之事件及交易之解釋。本簡明綜合中期財務報表及有關附註並未載列依據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所需之所有資料。



1 一般資料及呈報基準(續)

(b) 編製基準(續)

該中期財務報告乃未經審核，惟已獲畢馬威會計師事務所遵照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第52頁。

該中期財務報告所載有關之前所呈報截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，而是摘錄自該等財務報表。二零一零年之法定財務報表於本公司之註冊辦事處可供查閱。核數師已於二零一一年三月三十日之報告中，就該等財務報表作出無保留意見。

該中期財務報告所披露截至二零一零年六月三十日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表的比較數字以及相關附註乃摘錄自本集團的管理賬目且未經審核或審閱。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈本集團及本公司於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的詮釋。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」
- 香港財務報告準則多項改進(二零一零年)

變動主要關於闡明適用於本集團財務報表的若干披露要求。該等變動對該中期財務報告的內容並無產生任何重大影響。

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。

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

3 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借貸。

用於報告分部溢利之計量方法為「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(如分佔聯營公司溢利減虧損、董事及核數師酬金以及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除取得有關經調整EBITDA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。

(除另有指明外，以港元列示)



3 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

期內，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。

| | 物業發展 | | 物業租賃 | | 酒店營運 | | 物業管理及相關服務 | | 總計 | |
|--|---------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 |
| <i>截至六月三十日止六個月</i> | | | | | | | | | | |
| 來自外界客戶的收入 | 2,985,065 | 119,806 | 50,472 | 39,570 | 43,821 | 31,116 | 23,741 | 13,875 | 3,103,099 | 204,367 |
| 分部間收入 | - | - | 8,029 | 8,386 | - | - | 43,538 | 18,456 | 51,567 | 26,842 |
| 報告分部收入 | 2,985,065 | 119,806 | 58,501 | 47,956 | 43,821 | 31,116 | 67,279 | 32,331 | 3,154,666 | 231,209 |
| 報告分部溢利/(虧損) (經調整EBITDA) | 1,863,584 | (77,823) | 12,630 | 24,110 | 14,972 | 7,363 | (18,146) | (17,363) | 1,873,040 | (63,713) |
| 銀行存款利息收入 | 14,460 | 1,616 | 1,525 | 131 | - | - | 3,206 | 379 | 19,191 | 2,126 |
| 利息開支 | (32,836) | (10,168) | (22,576) | (4,192) | - | - | - | - | (55,412) | (14,360) |
| 期內折舊及攤銷 | (4,925) | (2,390) | (1,577) | (396) | (14,589) | (13,191) | (1,561) | (1,454) | (22,652) | (17,431) |
| 投資物業估值收益 | - | - | 40,042 | 14,310 | - | - | - | - | 40,042 | 14,310 |
| <i>於六月三十日/十二月三十一日</i> | | | | | | | | | | |
| 報告分部資產 | 10,059,067 | 9,108,612 | 5,138,491 | 3,780,224 | 454,073 | 460,964 | 199,995 | 522,935 | 15,851,626 | 13,872,735 |
| 期內/年內新增非流動分部資產 | 2,190 | 29,086 | 3,112 | 28,832 | 12,074 | - | 500 | 500 | 17,876 | 58,418 |
| 報告分部負債 | (10,752,140) | (11,494,396) | (58,560) | (61,329) | - | - | (1,826) | (9,355) | (10,812,526) | (11,565,080) |

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

3 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 |
| 收入 | | |
| 報告分部收入 | 3,154,666 | 231,209 |
| 分部間收入抵銷 | (51,567) | (26,842) |
| 綜合營業額 | 3,103,099 | 204,367 |
| 溢利／(虧損) | | |
| 來自本集團外界客戶的報告分部溢利／(虧損) | 1,873,040 | (63,713) |
| 分佔聯營公司溢利減虧損 | (2,673) | – |
| 其他收入及其他淨(虧損)／收益 | 19,912 | 66,243 |
| 折舊及攤銷 | (23,306) | (17,431) |
| 融資成本 | (115,666) | (20,497) |
| 投資物業估值收益 | 40,042 | 14,310 |
| 未分配總部及企業開支 | (80,012) | (12,699) |
| 綜合除稅前溢利／(虧損) | 1,711,337 | (33,787) |
| | | |
| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
| 資產 | | |
| 報告分部資產 | 15,851,626 | 13,872,735 |
| 於聯營公司之權益 | 375,525 | 104,170 |
| 其他財務資產 | 31,396 | 125,678 |
| 遞延稅項資產 | 546,332 | 295,030 |
| 未分配總部及企業資產 | 1,665,122 | 145,179 |
| 綜合總資產 | 18,470,001 | 14,542,792 |
| 負債 | | |
| 報告分部負債 | (10,812,526) | (11,565,080) |
| 應付稅項 | (2,863,943) | (1,764,063) |
| 遞延稅項負債 | (196,818) | (153,144) |
| 未分配總部及企業負債 | (1,656,157) | (297,638) |
| 綜合總負債 | (15,529,444) | (13,779,925) |

(除另有指明外，以港元列示)



3 分部報告(續)

(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。

4 營業額

本集團主要從事物業發展、物業租賃、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與銷售有關的稅項及折扣)。營業額分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|-------------|---------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 物業銷售 | 2,985,065 | 119,806 |
| 租金收入 | 50,472 | 39,570 |
| 酒店經營 | 43,821 | 31,116 |
| 物業管理及相關服務收入 | 23,741 | 13,875 |
| | 3,103,099 | 204,367 |

5 其他收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|-------------|-------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 銀行利息收入 | 19,191 | 2,982 |
| 其他利息收入 | - | 125 |
| 源於經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入 | 987 | 235 |
| 其他 | 1,465 | 1,046 |
| | 21,643 | 4,388 |

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

6 其他(虧損)／收入淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|-------------|---------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 匯兌虧損淨額 | (1,723) | (2,568) |
| 出售一間附屬公司之收益淨額 | – | 64,457 |
| 出售固定資產之虧損淨額 | – | (26) |
| 其他 | (8) | (8) |
| | (1,731) | 61,855 |

7 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|-------------|-----------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| (a) 財務成本 | | |
| 須全額償還之銀行貸款及其他借貸之利息： | | |
| – 五年內 | 232,509 | 127,715 |
| – 五年後 | 31,934 | – |
| | 264,443 | 127,715 |
| 其他借貸成本 | 9,429 | 8,554 |
| | 273,872 | 136,269 |
| 減：撥作資本之款項 | (158,206) | (115,772) |
| | 115,666 | 20,497 |
| (b) 員工成本 | | |
| 薪金、工資及其他利益 | 32,471 | 51,046 |
| 向定額供款退休計劃供款 | 4,715 | 2,977 |
| 股權結算股份支付的開支 | 39,488 | – |
| | 76,674 | 54,023 |



7 除稅前溢利／(虧損)(續)

除稅前溢利／(虧損)乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：(續)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|-------------|----------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| (c) 其他項目 | | |
| 折舊及攤銷 | 23,343 | 17,508 |
| 減：撥作資本之款項 | (37) | (77) |
| | 23,306 | 17,431 |
| 已出售物業之成本 | 975,333 | 110,924 |
| 投資物業之租金收入 | (50,472) | (39,570) |
| 減：直接支出 | 5,086 | 5,923 |
| | (45,386) | (33,647) |
| 壞賬減值虧損 | 11,881 | 21 |
| 其他租金收入減直接支出 | (987) | (235) |
| 經營租賃支出：土地及樓宇之最低租賃付款 | 4,971 | 2,839 |

8 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|-------------|---------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備 | 519,073 | 25,552 |
| 土地增值稅(「土地增值稅」)撥備 | 833,085 | (3,912) |
| | 1,352,158 | 21,640 |
| 遞延稅項 | | |
| 臨時差額的產生及撥回 | (203,283) | (3,461) |
| | 1,148,875 | 18,179 |

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錄得持續虧損或由以往期間轉結之稅項虧損超過截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

8 所得稅(續)

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溢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定及條例釐定。截至二零一一年六月三十日止六個月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。

9 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據期內本公司權益股東應佔溢利562,738,000元(二零一零年：虧損53,439,000元)及已發行平均加權股數888,297,456股(二零一零年：750,000,000股)計算。

截至二零一一年六月三十日止六個月已發行平均加權股數乃基於假設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。截至二零一零年六月三十日止六個月已發行平均加權股數乃基於假設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期間已發行在外。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|-------------|---------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 平均加權股數 | | |
| 已發行普通股 | 235 | 235 |
| 資本化發行(附註17(a)(i)) | 749,765 | 749,765 |
| 根據首次公開發售發行新股份的影響(附註17(a)(ii)及(iii)) | 138,297 | — |
| 平均加權股數 | 888,297 | 750,000 |

截至二零一一年六月三十日止六個月，期內已發行在外的首次公開發售前購股權對每股盈利並無攤薄影響。截至二零一零年六月三十日止六個月，並不存在任何潛在攤薄普通股份。



10 固定資產

(a) 投資物業重估

本集團之投資物業已於二零一一年六月三十日由獨立測量師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被估值之物業所在位置及所屬類別有近期經驗)進行重估。戴德梁行乃根據物業現況下的市值參考可資比較市場交易，以及(如適用)將淨租金收入資本化並考慮復歸收入的可能性而作出有關估值。

由於董事認為在建投資物業的公允價值因開發項目仍處於初步階段而無法被可靠計量，計入本集團投資物業的在建投資物業按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

(b) 本集團之若干投資物業及酒店物業已作抵押以取得銀行貸款，詳情載於附註16。

11 於聯營公司之權益

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|----------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 應佔資產淨值 | 204,381 | 104,170 |
| 應收聯營公司款項 | 171,144 | - |
| | 375,525 | 104,170 |

應收聯營公司款項為無抵押、免息及並無固定償還期限。預期不會於一年內收回結餘。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已向天津海吉星農產品物流有限公司進一步注資人民幣32,000,000元(相當於約38,528,000元)。此外，本集團分別向天津海吉星建設有限公司及天津海吉星投資發展有限公司注資人民幣20,000,000元(相當於約24,080,000元)及人民幣32,000,000元(相當於約38,528,000元)，相當於聯營公司各自40%股權。兩間聯營公司均主要於中國從事物業發展及投資業務。

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

12 存貨

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 千元 |
|-------------|-------------------------------------|--|
| 持作發展待售之租賃土地 | 366,060 | 494,136 |
| 待售發展中物業 | 5,999,628 | 3,302,992 |
| 待售已完成物業 | 739,140 | 1,299,568 |
| | 7,104,828 | 5,096,696 |

本集團若干發展中代售物業已就銀行貸款作出抵押，詳情載於附註16。

13 貿易及其他應收款項

於二零一零年十二月三十一日，343,262,000元就收購位於中國土地的土地使用權確認為存款。於截至二零一一年六月三十日止六個月，已完成收購若干地塊並取得各自的土地使用權證。因此，餘額轉撥至存貨。

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：

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 未逾期或逾期少於一個月 | 47,739 | 56,664 |
| 逾期一個月至三個月 | 2,054 | 15,104 |
| 逾期三個月至六個月 | 2,461 | 7,826 |
| 逾期六個月至一年 | 1,129 | 5,578 |
| 逾期超過一年 | 6,895 | 8,589 |
| | 60,278 | 93,761 |



13 貿易及其他應收款項(續)

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。

14 已抵押存款

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 流動部分 | 1,661,279 | 1,744,788 |
| 非流動部分 | 180,600 | 177,563 |
| | 1,841,879 | 1,922,351 |

已抵押存款指本集團抵押予銀行以獲授予銀行融資的存款。1,661,279,000元的存款(二零一零年十二月三十一日：1,744,788,000元)已抵押作為短期借款的擔保，因此歸類為流動資產。餘下180,600,000元的存款(二零一零年十二月三十一日：177,563,000元)已抵押作為長期銀行貸款及銀行融資的擔保，因此歸類為非流動資產。

本集團的若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 銀行貸款(附註16) | 1,841,879 | 1,917,483 |
| 銀行授予本集團物業買家之按揭之貸款 | - | 4,868 |
| | 1,841,879 | 1,922,351 |

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

15 貿易及其他應付款項

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|-----------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 應付賬款及應計費用 | 1,272,388 | 1,320,389 |
| 租金及其他按金 | 51,743 | 56,669 |
| 預收款項 | 2,987,644 | 4,074,316 |
| 應付關聯公司款項 | - | 45,553 |
| | 4,311,775 | 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：

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 一個月內到期或按要求償還 | 396,920 | 719,530 |
| 一個月後但三個月內到期 | 9,057 | 2,008 |
| 三個月後但六個月內到期 | 48,583 | 15,195 |
| 六個月後但一年內到期 | 187,633 | 17,094 |
| 一年後到期 | 250,932 | 196,607 |
| | 893,125 | 950,434 |

16 銀行及其他貸款

於二零一一年六月三十日，銀行及其他貸款之分析如下：

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 銀行貸款 | | |
| - 有抵押 | 5,715,479 | 4,457,583 |
| - 無抵押 | 1,628,487 | 1,908,208 |
| | 7,343,966 | 6,365,791 |
| 其他貸款 | | |
| - 有抵押 | 812,942 | - |
| | 8,156,908 | 6,365,791 |

(除另有指明外，以港元列示)



16 銀行及其他貸款(續)

於二零一一年六月三十日，銀行及其他貸款之償還情況如下：

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 一年內到期並計入流動負債 | 2,644,806 | 2,882,969 |
| 一年後到期並計入非流動負債： | | |
| — 一年後但兩年以內 | 2,553,032 | 2,651,982 |
| — 兩年後但五年以內 | 1,786,643 | 830,840 |
| — 五年後 | 1,172,427 | — |
| | 5,512,102 | 3,482,822 |
| | 8,156,908 | 6,365,791 |

於二零一一年六月三十日，抵押作銀行貸款擔保之本集團資產分析如下：

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|---------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 投資物業 | 1,938,766 | 1,727,770 |
| 酒店物業 | 454,073 | 390,678 |
| 待售發展中物業 | 2,914,529 | 650,243 |
| 已抵押存款 | 1,841,879 | 1,917,483 |
| | 7,149,247 | 4,686,174 |

於二零一一年六月三十日，其他貸款由本集團內若干附屬公司的股本權益擔保。

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

17 股本、儲備及股息

(a) 股本

| | 於二零一一年六月三十日 (未經審核) | | 於二零一零年十二月三十一日 (經審核) | |
|---------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | 股份數目 千股 | 金額 千元 | 股份數目 千股 | 金額 千元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.10元的普通股 | 5,000,000 | 500,000 | 5,000,000 | 500,000 |
| 已發行及繳足的普通股： | | | | |
| 於一月一日 | 234 | 24 | 117 | 12 |
| 因重組而產生 | – | – | 117 | 12 |
| 資本化發行(附註(i)) | 749,766 | 74,976 | – | – |
| 根據首次公開發售發行新股 份(附註(ii)及(iii)) | 250,414 | 25,041 | – | – |
| 於六月三十日／ 十二月三十一日 | 1,000,414 | 100,041 | 234 | 24 |

附註：

- (i) 於二零一一年二月二十八日，根據一份股東書面決議案，本公司向本公司的當時股東配發及發行749,764,706股每股面值0.10元的股份。該決議案的條件為股份溢價賬因本公司首次公開發售獲計入，及根據該協議，於股份溢價賬進賬的總額74,976,000元其後用於悉數支付該資本額。
- (ii) 於二零一一年三月二十三日，本公司於完成其首次公開發售250,000,000股每股面值0.10元的股份按每股價格6.23元發行後，成功於聯交所上市。所得款項25,000,000元為面值，已計入本公司股本。餘下所得款項1,466,752,000元(已扣除發行開支65,748,000元)已計入股份溢價賬。
- (iii) 於二零一一年四月十五日，本公司於行使有關首次公開發售的超額配股權後，按每股價格6.23元發行413,500股每股面值0.10元的股份。所得款項41,000元為面值，已計入本公司股本。餘下所得款項2,426,000元(已扣除發行開支109,000元)已計入股份溢價賬。



17 股本、儲備及股息(續)

(b) 權益結算股份支付交易

(i) 首次公開發售前購股權計劃

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，據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本集團的僱員(包括本集團旗下任何公司的董事)以代價每份購股權1.00元接納購股權，以認購本公司股份。於二零一零年十二月三日，合共34,371,667份購股權根據首次公開發售前購股權計劃授出。購股權於上市日或(視乎情況而定)有關承授人入職日之首個週年日起計三年後完全歸屬，並於授出日期起計十年內可予行使。每股行使價為2.49元，即本公司股份首次公開發售價格的40%。每份購股權賦予持有人權利，可認購本公司一股普通股，並以股份全數結算。

截至二零一一年六月三十日止六個月，並無任何購股權根據首次公開發售前購股權計劃獲授出或行使。截至二零一一年六月三十日止六個月，合共2,474,999份(二零一零年十二月三十一日：無)購股權已遭撤銷，而於二零一一年六月三十日，31,896,668份(二零一零年十二月三十一日：34,371,667份)購股權尚未行使。

(ii) 股份獎勵計劃

本公司於二零一零年十二月二日採納股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃，本公司於二零一零年十二月三日向本集團若干僱員授予合共6,452,000股(資本化發行後)本公司股份，以表彰彼等對本集團早期發展所作出的貢獻以及令彼等的利益與本公司股東的利益一致。合資格僱員獲得一項要約，可以零代價獲授予獎勵股份。獎勵股份於授出日期或(視情況而定)有關承授人入職日之首個週年日起計三年後完全歸屬，並無限期有效及生效，惟發生若干事件導致產生觸發性事件則除外。本公司授出的股份將以股份獎勵信託所持有的股份結算(資本化發行後)。

(iii) 購股權計劃

本公司於二零一一年二月二十八日採納購股權計劃，旨在肯定及承認承授人對本集團已作出或可能作出的貢獻。

購股權可根據購股權計劃條款於本公司董事會釐定的期間內隨時行使，而有關期間自授出日期起計不得超過十年。

截至二零一一年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以港元列示)

17 股本、儲備及股息(續)

(c) 股息

中期應付本公司權益股東的股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|-------------|-------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千元 | 千元 |
| 於中期後宣派的中期股息每股15仙 (二零一零年：無) | 150,062 | — |

宣派的中期股息並無於結算日確認為負債。

18 資本承擔

於二零一一年六月三十日未履行及未於中期財務報告內撥備之資本承擔如下：

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|---------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 已訂約 | 1,159,199 | 3,265,516 |
| 已授權但未訂約 | — | 8,303 |
| | 1,159,199 | 3,273,819 |

資本承擔主要與本集團之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。於二零一一年六月三十日，本集團承諾作出之捐款為5,898,000元(二零一零年十二月三十一日：7,102,000元)。



19 或然負債

| | 於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千元 | 於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千元 |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保 | 3,571,171 | 3,229,358 |

20 重大關聯方交易

除中期財務報告其他部分披露之交易外，本集團於該期間已訂立下列重大關聯方交易。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|-------------|-------------|
| | 二零一一年 千元 | 二零一零年 千元 |
| 已收及應收關聯方之其他利息收入 | - | 125 |
| 向主要管理人員出售一項物業 | 2,875 | - |
| 主要管理人員之酬金 | 24,067 | 5,661 |

21 毋須作出調整的結算日後事項

- (a) 於結算日後，董事建議派發中期股息。進一步詳情於附註17(c)披露。
- (b) 於二零一一年八月，本集團訂立一項協議，以收購兩間中國公司(即惠東縣騰宇貿易有限公司及惠東縣寶來貿易有限公司)之全部股權，代價總額約人民幣453,379,000元(相當於約553,123,000元)。該兩間中國公司現時於廣東省惠東縣擁有四塊土地，而本集團將於收購完成後取得該等地塊。直至本中期財務報告日期，該交易仍在進行中。

審閱報告



致萊蒙國際集團有限公司董事會之審閱報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊於第28至51頁萊蒙國際集團有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一一年六月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求須按香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱工作，對中期財務報告提出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一一年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

其他事項

在沒有發出保留審閱結論下，務請留意該中期財務報告所披露截至二零一零年六月三十日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表的比較數字以及中期財務報告中披露的相關附註未按照香港審閱工作準則第2410號進行審閱。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一一年八月二十三日



Top Spring International Holdings Limited
萊 蒙 國 際 集 團 有 限 公 司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 3688

Concept, design and printing: iOne Financial Press Limited.
設計與製作: 卓智財經印刷有限公司

Website: www.ione.com.hk
網址: www.ione.com.hk