

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

### 截至二零一三年六月三十日止六個月之 中期業績公告

#### 摘要

- 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售約4,004,500,000港元、合同可銷售建築面積約173,122平方米及合同平均售價約每平方米23,131.1港元，分別較二零一二年同期上升約11.5%、下降約21.0%及增加約41.1%。自二零一三年一月一日起至二零一三年八月二十四日止期間，本集團實現合同銷售約6,060,200,000港元(自二零一二年一月一日起至二零一二年八月二十四日止期間：約4,807,100,000港元)、合同可銷售建築面積約249,739平方米(自二零一二年一月一日起至二零一二年八月二十四日止期間：約279,351平方米)及合同平均售價約每平方米24,266.1港元(自二零一二年一月一日起至二零一二年八月二十四日止期間：約每平方米17,208.1港元)，分別較二零一二年同期上升約26.1%、下降約10.6%以及上升約41.0%，相當於二零一三年合同銷售目標8,000,000,000港元之約75.8%。
- 自二零一三年一月一日起至本公告日期止，本集團已於杭州及南京購入兩塊額外土地，總計容積率建築面積分別約114,816平方米及164,653平方米，平均成本分別為每平方米約人民幣13,505.4元(相當於每平方米約16,924.1港元)及每平方米人民幣8,502.7元(相當於每平方米約10,655.0港元)。於二零一三年八月十六日，本集團訂立一項購股協議，自一名獨立第三方購買SSCP Limited之全部已發行股本，其間接擁有上海莎瑪世紀公園(已竣工服務式公寓項目)，代價約為人民幣1,688,000,000元(相當於約2,126,900,000港元)(須根據購股協議予以調整)。

- 於二零一三年六月三十日，本集團在9個城市擁有16個項目，淨可銷售／可租賃土地儲備合共約4,764,794平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣2,643.3元(相當於每平方米約3,339.6港元)。
- 本集團預計於二零一三年竣工之可銷售／可租賃建築面積合共約308,546平方米，其中約266,124平方米或86.3%之預計竣工可銷售建築面積已於二零一三年八月二十四日經預售獲得鎖定。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月之營業額由截至二零一二年六月三十日止六個月約2,195,100,000港元減少約44.5%至約1,218,900,000港元。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團於其投資物業產生經常性租金收入約73,400,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約55,500,000港元)，該等投資物業主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店及停車位。於二零一三年六月三十日，投資物業組合的可租賃總建築面積約為405,993平方米，其公允價值約為5,226,800,000港元，相當於本集團資產總值約17.6%。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月之毛利率約為41.8%，而二零一二年同期則約為39.2%。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔盈利約為221,300,000港元，較二零一二年同期減少約14.5%。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月之每股基本盈利約為15.75港仙，較二零一二年同期下跌約14.7%。
- 於二零一三年六月三十日，本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券持有人應佔每股資產淨值約為3.3港元(於二零一二年十二月三十一日(經調整)：約3.2港元)。
- 於二零一三年六月三十日，本集團之淨負債比率約為97.6%(於二零一二年十二月三十一日：約67.5%)。
- 為維持穩定的股息政策，於截至二零一三年六月三十日止六個月，董事會宣派本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券持有人應佔中期股息每股11港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月：每股15港仙)。

## 中期業績

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」)截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績如下：

### 綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月－未經審核

		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
	附註	千港元	千港元
營業額	3及4	1,218,862	2,195,079
直接成本		<u>(709,709)</u>	<u>(1,335,131)</u>
毛利		509,153	859,948
投資物業之估值收益		330,045	447,407
其他收入	5	69,714	62,513
其他收益／(虧損)淨額	6	227,662	(826)
銷售及營銷開支		(87,380)	(78,093)
行政開支		<u>(214,415)</u>	<u>(197,175)</u>
經營業務產生之盈利		834,779	1,093,774
融資成本	7(a)	(337,714)	(369,647)
應佔聯營公司盈利減虧損		–	4,210
應佔合營企業虧損		<u>(2,479)</u>	<u>–</u>
除稅前盈利	7	494,586	728,337
所得稅	8	<u>(234,281)</u>	<u>(471,878)</u>
期內盈利		<u>260,305</u>	<u>256,459</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		221,317	258,832
非控股權益		<u>38,988</u>	<u>(2,373)</u>
期內盈利		<u>260,305</u>	<u>256,459</u>
每股盈利(港仙)(附註)	9		
基本		<u>15.75</u>	<u>18.47</u>
攤薄		<u>15.59</u>	<u>18.47</u>

附註：截至二零一二年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利因受發行紅股(另一選擇為紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」))之影響而重列。

綜合全面收益表  
截至二零一三年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內盈利	260,305	256,459
期內其他全面收益 (除稅及重新分類調整後)		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算中國附屬公司財務報表時產生之 匯兌差額	46,382	(39,244)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	2,533	(864)
	<u>48,915</u>	<u>(40,108)</u>
期內全面收益總額	<u>309,220</u>	<u>216,351</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	267,846	219,743
非控股權益	41,374	(3,392)
期內全面收益總額	<u>309,220</u>	<u>216,351</u>

綜合資產負債表  
於二零一三年六月三十日－未經審核

	附註	於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
－投資物業		5,226,785	4,230,817
－其他物業、廠房及設備		440,942	450,588
－以經營租賃持作自用之 租賃土地權益		—	28,833
		<u>5,667,727</u>	<u>4,710,238</u>
於合營企業之權益		160,431	160,378
其他金融資產		33,063	32,545
受限制及已抵押存款		151,611	124,363
遞延稅項資產		830,498	853,492
		<u>6,843,330</u>	<u>5,881,016</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		14,309,732	11,628,155
其他金融資產		12,634	9,949
貿易及其他應收款項	10	1,833,450	1,520,168
受限制及已抵押存款		1,744,021	989,365
現金及現金等值項目		5,007,410	4,901,251
		<u>22,907,247</u>	<u>19,048,888</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	8,040,451	6,390,764
銀行及其他貸款		4,965,995	3,293,358
衍生金融工具		47,544	45,436
應付稅項		4,400,705	4,512,217
		<u>17,454,695</u>	<u>14,241,775</u>

綜合資產負債表(續)  
於二零一三年六月三十日－未經審核

	於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	<u>5,452,552</u>	<u>4,807,113</u>
總資產減流動負債	<u>12,295,882</u>	<u>10,688,129</u>
非流動負債		
銀行及其他貸款	6,102,621	5,588,611
合營企業之貸款	593,949	—
遞延稅項負債	514,976	520,214
	<u>7,211,546</u>	<u>6,108,825</u>
資產淨值	<u>5,084,336</u>	<u>4,579,304</u>
資本及儲備		
股本	115,479	100,187
儲備	4,500,342	4,355,198
本公司權益股東應佔權益總額	4,615,821	4,455,385
非控股權益	468,515	123,919
權益總額	<u>5,084,336</u>	<u>4,579,304</u>

附註

## 附註：

### 1 呈報基準

本公告所載中期業績並不構成本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報告，惟均摘錄自該財務報告。

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「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，並已於二零一三年八月二十八日獲授權刊發。

該中期財務報告乃根據二零一二年年度財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟預期計入二零一三年年度財務報表之會計政策變動除外。該等會計政策變動詳情載於附註2。

該中期財務報告未經審核，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委聘準則第2410號*由實體之獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。

該中期財務報告所載有關截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之財務資料為早前報告之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處查閱。核數師已於日期為二零一三年三月二十七日之報告內對該等財務報表出具無保留意見。

### 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及多個香港財務報告準則修訂本，並於本集團及本公司本會計期間首次生效。於該等準則當中，下列發展與本集團財務報表有關：

- 香港會計準則第1號，*呈列財務報表—呈列其他全面收益項目*之修訂本
- 香港財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 香港財務報告準則第11號，*共同安排*
- 香港財務報告準則第12號，*披露於其他實體之利益*
- 香港財務報告準則第13號，*公允價值計量*

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

#### **香港會計準則第1號，*呈列財務報表—呈列其他全面收益項目*之修訂本**

香港會計準則第1號之修訂本要求實體將在若干條件獲達成情況下於未來重新分類至損益之其他全面收益項目與不得重新分類至損益者分開呈列。本集團於該等財務報表呈列其他全面收益項目時將作出相應修改。

## **香港財務報告準則第10號，綜合財務報表**

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表之香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*之規定以及香港-常務詮釋委員會第12號*合併-特殊目的實體*。此準則引入單一控制模式，以透過關注實體是否有權控制被投資公司而釐定被投資公司是否應予合併，參與被投資公司所獲可變回報之風險或權利及使用其權力影響該等回報金額之數量。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已就釐定其是否對被投資公司擁有控制權改變其會計政策。採納此準則不會改變任何由本集團於二零一三年一月一日參與之其他實體之控制結論。

## **香港財務報告準則第11號，共同安排**

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號*於合營企業之權益*，將共同安排分為合營業務及合營企業。實體須透過考慮有關安排項下權利及責任之結構、法律形式、合約條款及其他事實和情況後釐定安排類型。根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務之共同安排按直線法確認至合營業務之共同經營人權益。根據香港財務報告準則第11號，所有其他共同安排分類為合營企業，並須採用權益法於本集團綜合財務報表入賬。比例合併不再為一項會計政策選擇。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於共同安排之權益改變其會計政策，並重新評估其於共同安排之參與程度。本集團已將其於共同控制實體之投資重新分類為合營企業投資。投資會繼續採用權益法入賬，因此，有關重新分類並不會對本集團財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

## **香港財務報告準則第12號，披露於其他實體之利益**

香港財務報告準則第12號將有關一間實體於附屬公司、共同安排、聯營公司及未合併結構性實體之權益之全部披露規定整合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號所規定披露一般較當前各準則所規定者更為寬泛。由於該等披露規定僅應用於完整之財務報表，本集團並無因為採納香港財務報告準則第12號而於中期財務報告作出額外披露。

## **香港財務報告準則第13號，公允價值計量**

香港財務報告準則第13號以單一公允價值計量指引取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包含金融工具及非金融工具公允價值計量之寬泛披露規定。部分披露事項乃特別就金融工具而須於中期財務報告中作出。本集團已於中期財務報告提供該等披露事項。採納香港財務報告準則第13號並不會對本集團之資產及負債之公允價值計量造成任何重大影響。



### 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所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之物業升值中獲利。目前，本集團之投資物業組合全部位於中華人民共和國(「中國」)。
- 酒店經營：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之自有已開發住宅物業及商場買家與租戶提供物業管理及相關服務。

#### (a) 分部業績

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：

收入及開支根據該等分部產生之收入及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利息收入及借貸利息開支、折舊及攤銷以及投資物業估值變動。

### 3 分部報告(續)

#### (a) 分部業績(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		物業投資		酒店經營		物業管理及相關服務		總計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
截至六月三十日止六個月										
來自外界客戶之收入	1,073,378	2,068,935	73,436	55,474	27,633	35,391	44,415	35,279	1,218,862	2,195,079
分部間收入	-	-	12,498	15,537	-	-	40,744	23,542	53,242	39,079
報告分部收入	<u>1,073,378</u>	<u>2,068,935</u>	<u>85,934</u>	<u>71,011</u>	<u>27,633</u>	<u>35,391</u>	<u>85,159</u>	<u>58,821</u>	<u>1,272,104</u>	<u>2,234,158</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>246,102</u>	<u>634,298</u>	<u>76,196</u>	<u>61,905</u>	<u>9,012</u>	<u>(565)</u>	<u>(7,794)</u>	<u>17,815</u>	<u>323,516</u>	<u>713,453</u>
銀行存款利息收入	55,916	50,019	1,482	694	-	-	1,688	612	59,086	51,325
融資成本	(327,043)	(368,002)	(7,766)	(1,006)	-	-	(906)	(639)	(335,715)	(369,647)
期內折舊及攤銷	(9,821)	(8,818)	(253)	(282)	(11,566)	(10,230)	(515)	(608)	(22,155)	(19,938)
投資物業之估值收益	-	-	330,045	447,407	-	-	-	-	330,045	447,407

### 3 分部報告(續)

#### (b) 報告分部收入及損益之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
報告分部收入	1,272,104	2,234,158
分部間收入抵銷	(53,242)	(39,079)
綜合營業額	<u>1,218,862</u>	<u>2,195,079</u>
盈利		
來自本集團外界客戶之報告分部盈利	323,516	713,453
應佔聯營公司盈利減虧損	-	4,210
應佔合營企業虧損	(2,479)	-
其他收入及收益／(虧損)淨額	297,376	61,687
折舊及攤銷	(23,672)	(25,936)
融資成本	(337,714)	(369,647)
投資物業之估值收益	330,045	447,407
未分配總部及企業開支	(92,486)	(102,837)
綜合除稅前盈利	<u>494,586</u>	<u>728,337</u>

#### (c) 地區資料

由於本集團之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

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售	1,073,378	2,068,935
租金收入	73,436	55,474
酒店經營	27,633	35,391
物業管理及相關服務收入	44,415	35,279
	<u>1,218,862</u>	<u>2,195,079</u>

#### 5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	61,167	57,546
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)之租金收入	4,451	1,502
其他	4,096	3,465
	<u>69,714</u>	<u>62,513</u>

#### 6 其他收益/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售附屬公司之收益淨額(附註)	186,640	-
提早償還一筆有抵押其他貸款之收益淨額	44,530	-
匯兌虧損淨額	(1,618)	(1,974)
銷售固定資產之虧損淨額	(6)	(329)
衍生金融工具之公允價值變動	(2,108)	1,523
其他	224	(46)
	<u>227,662</u>	<u>(826)</u>

附註：

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團已向一名獨立第三方完成出售本公司全資附屬公司萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(「萊蒙太湖灣」)全部已發行股份及其所結欠之股東貸款，總代價為人民幣550,562,000元(相當於685,253,000港元)。此舉產生出售附屬公司之收益淨額186,640,000港元。

## 7 除稅前盈利

除稅前盈利乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
須全額償還之銀行及其他借貸利息：		
—五年內	408,551	271,387
—五年後	60,605	125,561
	<u>469,156</u>	<u>396,948</u>
聯營公司貸款利息	—	13,437
合營企業貸款利息	28,810	—
應付一名非控股股東款項利息	349	—
其他借貸成本	31,154	43,199
	<u>529,469</u>	<u>453,584</u>
減：資本化之數額	(191,755)	(83,937)
	<u>337,714</u>	<u>369,647</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他利益	71,534	67,488
向定額供款退休計劃供款	9,306	6,863
股權結算股份支付之開支	37,422	33,193
	<u>118,262</u>	<u>107,544</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	24,231	26,433
減：資本化之數額	(559)	(497)
	<u>23,672</u>	<u>25,936</u>
已出售物業之成本	624,776	1,254,055
投資物業之租金收入	(73,436)	(55,474)
減：直接支出	2,752	3,205
	<u>(70,684)</u>	<u>(52,269)</u>
經營租賃支出：土地及樓宇之最低租賃付款	6,162	4,295

## 8 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	65,934	115,136
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	130,647	137,715
預扣稅	14,826	—
	<b>211,407</b>	252,851
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	22,874	219,027
	<b>234,281</b>	471,878

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島之規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島之任何所得稅。

由於本集團之香港附屬公司於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月並無賺取任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃基於對本集團中國附屬公司之估計應課稅盈利各自適用之企業所得稅稅率，而該等稅率則根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一三年六月三十日止六個月之適用企業所得稅稅率為25%(二零一二年：25%)。

本集團於中國銷售其所發展之物業須按土地價值增幅以30%至60%之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。

截至二零一三年六月三十日止六個月之預扣稅撥備乃根據期內出售萊蒙太湖灣所產生盈利之適用稅率計算。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔盈利221,317,000港元(二零一二年：258,832,000港元)及期內已發行股份平均加權數1,404,878,000股(二零一二年(已重列)：1,401,114,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千股	(已重列) 千股
<b>平均加權股數</b>		
已發行普通股	1,001,868	1,000,414
已行使購股權之影響	647	382
發行紅股之影響(另一選擇為永久可換股證券)	402,363	400,318
	<b>1,404,878</b>	1,401,114

## 9 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔盈利221,317,000港元(二零一二年：258,832,000港元)及期內已發行股份平均加權數1,419,465,000股(二零一二年(已重列)：1,401,114,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千股	二零一二年 (已重列) 千股
平均加權股數(攤薄)		
平均加權股數	1,404,878	1,401,114
視作根據本公司購股權計劃以零代價 發行股份之影響	14,587	-
平均加權股數(攤薄)	<u>1,419,465</u>	<u>1,401,114</u>

## 10 貿易及其他應收款項

	於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款、預付款項及按金	1,762,896	1,390,396
應收一間關聯公司款項(附註(i))	-	44,450
應收非控股股東款項(附註(i))	70,554	85,322
	<u>1,833,450</u>	<u>1,520,168</u>

附註：

- (i) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。該等結餘並無逾期亦無減值。
- (ii) 於結算日，計入貿易及其他應收款項內之貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
未逾期或逾期少於一個月	40,776	26,041
逾期一個月至三個月	975	2,026
逾期三個月至六個月	627	2,417
逾期六個月至一年	76	698
逾期超過一年	1,749	955
	<u>44,203</u>	<u>32,137</u>

- (iii) 本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受之信貸風險程度。就來自租賃物業之租金收入而言，本集團擁有充裕的租賃按金應付潛在信貸風險。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之信貸風險降至最低水平。

## 11 貿易及其他應付款項

	於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款及應計費用	2,549,071	2,863,200
租金及其他按金	73,284	81,734
預收款項	5,202,333	3,223,223
應付一名非控股股東款項(附註(i))	201,234	222,607
應付一間關聯公司款項(附註(ii))	14,529	-
	<b>8,040,451</b>	<b>6,390,764</b>

附註：

- (i) 應付一名非控股股東款項為無抵押、按高於中國人民銀行所釐定的一年期人民幣基準借款利率10厘計息及須於一年內償還。
- (ii) 應付一間關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 於結算日，計入貿易及其他應付款項內之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內到期或應要求償還	641,677	1,149,858
一個月後但三個月內到期	130,062	1,077
三個月後但六個月內到期	278,983	165,194
六個月後但一年內到期	540,314	369,494
一年後到期	295,618	374,632
	<b>1,886,654</b>	<b>2,060,255</b>

## 12 資本承擔

	於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約	2,608,212	3,354,396
已授權但未訂約	3,098,007	2,759,438
	<b>5,706,219</b>	<b>6,113,834</b>

資本承擔主要與本集團發展中物業之發展開支有關。



## 管理層討論及分析

### 截至二零一三年六月三十日止六個月業務回顧

#### (1) 合同銷售

截至二零一三年六月三十日止六個月，已售合同可銷售總建築面積(「建築面積」)約173,122平方米(截至二零一二年六月三十日止六個月：約219,053平方米)，而合同銷售總額則約4,004,500,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約3,590,700,000港元)。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團合同銷售平均售價(「平均售價」)為每平方米約23,131.1港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：每平方米約16,391.9港元)。整體平均售價增加主要由於有一個新項目(即水榭春天—南京)於二零一三年上半年在南京推出所致，該項目之平均售價更超過每平方米32,000.0港元。自二零一三年一月一日至二零一三年八月二十四日期間，本集團錄得合同銷售約6,060,200,000港元，合同可銷售建築面積約249,739平方米，佔其二零一三年合同銷售目標8,000,000,000港元之約75.8%。

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之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/項目階段及類別	合同可銷售		合同銷售		合同
		建築面積	%	合同銷售	%	平均售價
		平方米		百萬港元		港元/平方米
深圳	水榭春天					
	二期—住宅	164	0.1	3.9	0.1	23,780.5
	三期—住宅	876	0.5	25.9	0.6	29,566.2
	五期—住宅	2,911	1.7	81.6	2.0	28,031.6
	六期A—住宅	56,614	32.7	1,606.5	40.1	28,376.4
小計		60,565	35.0	1,717.9	42.8	28,364.6
常州	常州萊蒙都會					
	二期—住宅	60	0.0	0.8	0.0	13,333.3
	三期—住宅	155	0.1	0.7	0.0	4,516.1
	四期—零售	2,054	1.2	80.1	2.0	38,997.1
	四期—住宅	13,046	7.5	187.3	4.7	14,356.9

城市	項目／項目階段及類別	合同可銷售		合同銷售		合同
		建築面積	%	百萬港元	%	平均售價
		平方米		百萬元		港元／平方米
	常州萊蒙城					
	一期(1-A)－零售	99	0.1	2.1	0.1	21,212.1
	三期(1-C)－住宅	395	0.2	5.5	0.1	13,924.1
	四期(3-B)－住宅	371	0.2	3.1	0.1	8,355.8
	五期(1-B)－住宅	276	0.2	2.5	0.1	9,058.0
	七期(4-A)－住宅	28,063	16.2	236.7	5.9	8,434.6
	七期(4-B)－零售	86	0.0	1.6	0.0	18,604.7
	八期(5-B)－住宅	10,392	6.0	88.6	2.2	8,525.8
	九期(2-B)－住宅	5,922	3.4	50.7	1.3	8,561.3
	小計	60,919	35.1	659.7	16.5	10,829.1
杭州	杭州水榭山					
	一期－住宅	8,961	5.2	222.6	5.6	24,841.0
南京	水榭春天－南京					
	－住宅	42,677	24.7	1,404.3	35.1	32,905.3
	總計	173,122	100	4,004.5	100	23,131.1

(2) 截至二零一三年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬之項目

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團已基本完成興建常州萊蒙都會四期，可銷售總建築面積約92,748平方米。本集團預期於二零一三年下半年向買家交付此項目。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團於深圳、常州及成都之物業發展業務錄得營業額(扣除銷售返還)約1,073,400,000港元，同時約69,997平方米之可銷售建築面積已予以確認，分別較去年同期減少約48.1%及62.9%。截至二零一三年六月三十日止六個月，銷售物業之已確認平均售價為每平方米約15,334.9港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：每平方米約10,951.8港元)。已確認平均售價上升約40.0%，乃由於本集團於常州平均售價較低之物業之已確認銷售面積對比本集團已入賬可銷售總建築面積之比例大幅下降(截至二零一三年六月三十日止六個月：約8.7%；截至二零一二年六月三十日止六個月：約87.8%)。

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月已入賬及已確認之物業銷售詳情列示如下：

城市	項目／項目階段及類別	已入賬之 可銷售 建築面積 平方米	已確認之 物業銷售 百萬港元	已確認之 平均售價 港元／平方米
深圳	深圳水榭山			
	－三期－住宅	518	44.2	85,328.2
	－四期－住宅	466	33.6	72,103.0
	水榭春天			
	－二期－住宅	481	12.4	25,779.6
	－三期－住宅	2,379	64.1	26,944.1
	－五期－住宅	10,339	267.4	25,863.2
小計		14,183	421.7	29,732.8
常州	常州萊蒙都會			
	－三期－住宅	60	0.6	10,000.0
	常州萊蒙城			
	－三期(1-C)－住宅	395	5.2	13,164.6
	－四期(3-B)－住宅	378	2.5	6,613.8
	－五期(1-B)－住宅	280	2.1	7,500.0
	－九期(2-B)－住宅	6,081	46.9	7,712.5
小計		7,194	57.3	7,965.0
成都	成都萊蒙都會			
	－辦公室	49,721	617.8	12,425.3
小計		71,098	1,096.8	15,426.6
減：銷售返還(附註)				
	常州萊蒙城			
	一期(1-A)－住宅	(270)	(1.1)	(4,074.1)
	一期(1-A)－零售	(831)	(22.3)	(26,835.1)
小計		(1,101)	(23.4)	(21,253.4)
總計		69,997	1,073.4	15,334.9

附註： 該金額指一個住宅公寓單位及十三個零售商店單位之銷售返還。

### (3) 投資物業

除銷售自身開發之物業外，我們亦出租或計劃出租位於中國之水榭春天、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、成都萊蒙都會及南昌萊蒙都會之投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位)。於二零一三年六月三十日，本集團投資物業之總賬面值約5,226,800,000港元，相當於本集團資產總值約17.6%。我們持作出租予第三方之投資物業組合之可租賃總建築面積約405,993平方米，其中已經投入營運之投資物業之可租賃建築面積約208,543平方米，其公允價值約4,267,900,000港元。已竣工但尚待營運之常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚超級市場及於二零一三年六月三十日尚待竣工之南昌萊蒙都會購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓之可租賃建築面積分別為約21,450平方米及176,000平方米，而公允價值則分別為約169,300,000港元及789,600,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值收益約247,500,000港元(扣除遞延稅項)(截至二零一二年六月三十日止六個月：約335,600,000港元)。

本集團會根據項目之整體定位、周邊地區之市場需求、市場租金水平及租戶之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，有助我們提升項目價值。本集團與該等主力租戶(包括多個知名品牌、連鎖影院運營商、大型電玩中心以及餐飲業務之頂級運營商)簽訂較長及更為優惠之租約合同。於二零一三年六月三十日，我們的主力租戶(其租賃建築面積超過單一投資物業可租賃總建築面積10.0%)所租賃之建築面積佔我們已投入營運之投資物業中可租賃總面積約52.0%(於二零一二年十二月三十一日：約47.0%)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，由於可租賃建築面積及平均租金增加，我們產生穩定之經常性租金收入約73,400,000港元，較截至二零一二年六月三十日止六個月約55,500,000港元增加約32.3%。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們運營中之投資物業之月均租金收入約為每平方米78.8港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約為每平方米54.4港元)。我們所有運營中之投資物業於二零一三年六月三十日之出租率約達93.3%(於二零一二年十二月三十一日：約92.9%)。

本集團亦於預租尚未開業之投資物業方面業績理想。截至二零一三年六月三十日，常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚之全部零售資產已落實租賃，預期於二零一四年上半年開業。

本集團於二零一三年六月三十日之投資物業及本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之租金收入詳情載列如下：

投資物業	於	於	截至	截至	於
	二零一三年 六月三十日 之可租賃 建築面積 (附註6) 平方米	二零一三年 六月三十日 之公允價值 百萬港元	二零一三年 六月三十日 止六個月之 租金收入 百萬港元	二零一三年 六月三十日 止六個月之 每平方米月 均租金收入 港元/平方米	二零一三年 六月三十日 之出租率 %
<b>運營中投資物業</b>					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	77,581	1,479.5	28.1	62.9	96
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	481.4	10.7	92.1	96
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	367.7	11.2	75.7	100
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	195.8	7.3	243.7	100
水榭春天一期-萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,355	185.7	3.0	196.1	76
水榭春天三期-萊蒙領尚 (零售資產及停車位)	22,393	644.3	8.9	66.2	100
常州萊蒙城十一期(零售資產) (附註2)	16,858	135.2	0.5	11.0	45
成都萊蒙都會(購物商場及停車位) (附註3)	38,525	778.3	3.7	96.0	100
小計	208,543	4,267.9	73.4	78.8	93.3
<b>已竣工但未營運之投資物業</b>					
常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚 (零售資產)(附註4)	21,450	169.3	-	-	-
<b>在建投資物業</b>					
南昌萊蒙都會(購物商場、零售商店 及服務式公寓)(附註5)	176,000	789.6	-	-	-
總計	405,993	5,226.8	73.4	-	-

附註1：水榭春天一期-萊蒙領尚零售資產之未出租區域主要指水榭春天可租賃建築面積約791平方米之展銷中心，本集團計劃於日後將其出租。

附註2：零售資產指作租賃用途之常州萊蒙城十一期之文體中心。

附註3：成都萊蒙都會購物商場及停車位自二零一三年六月起開業。

附註4：常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚之零售資產預期將於二零一四年上半年開業。於二零一三年六月三十日，全部可租賃總建築面積已預租予一間超級市場，預期月均租金收入約為每平方米36.5港元。

附註5：於二零一三年六月，獲授南昌項目投資物業之土地使用權證。該投資物業預期分別於二零一四年動工及二零一六年竣工。投資物業計劃包括購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓，可租賃建築面積分別約為118,000平方米、38,000平方米及20,000平方米。

附註6：截至二零一三年六月三十日，可租賃建築面積不包括停車位。

#### (4) 土地儲備



本集團於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市綜合體之發展及營運以及住宅物業之發展及銷售。

於二零一三年六月三十日，本集團於9個城市合共擁有16個處於不同發展階段之項目，包括淨可銷售／可租賃建築面積約421,834平方米之已竣工物業發展項目、淨可銷售／可租賃建築面積約795,910平方米之在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約2,307,359平方米之持作供未來發展項目及淨可銷售／可租賃建築面積約1,239,691平方米之已訂約將予收購項目，所有項目之淨可銷售／可租賃建築面積合計約4,764,794平方米。

於二零一三年上半年，本集團在杭州額外購得住宅及商業土地儲備，新增土地儲備總計容建築面積約114,816平方米，平均成本為每平方米約人民幣13,505.4元(相當於每平方米約16,924.1港元)。於二零一三年六月三十日，本集團土地儲備之淨可銷售／可租賃總面積約4,764,794平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣2,643.3元(相當於每平方米約3,339.6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 %
<b>竣工項目</b>					
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	3,773	100
2	深圳	水榭春天一期	住宅／商業	3,357	100
2	深圳	水榭春天二期	住宅	134	100
2	深圳	水榭春天三期	住宅／商業	23,425	100
2	深圳	萊蒙水榭春天五期	住宅／商業	11,774	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	32,141	100
4	常州	常州萊蒙都會四期	住宅／商業	92,748	100
5	常州	常州萊蒙城一期(1-A)	住宅／商業	1,524	100
5	常州	常州萊蒙城三期(1-C)	住宅	3,249	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 %
5	常州	常州萊蒙城四期(3-B)	住宅/商業	1,692	100
5	常州	常州萊蒙城五期(1-B)	住宅/商業	1,806	100
5	常州	常州萊蒙城六期(3-A)	住宅	7,187	100
5	常州	常州萊蒙城九期(2-B)	住宅/商業	48,130	100
5	常州	常州萊蒙城十一期 (零售資產及假日酒店)	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
8	成都	成都萊蒙都會	商業	40,394	100
小計				<b>421,834</b>	
<b>在建項目</b>					
2	深圳	萊蒙水榭春天六期A(附註)	住宅/商業	70,009	100
2	深圳	萊蒙水榭春天六期B(附註)	住宅/商業	56,900	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-A)	住宅/商業	84,921	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-B)	住宅/商業	104,172	100
5	常州	常州萊蒙城八期(5-B)	住宅	98,855	100
10	杭州	杭州水榭山一期	住宅	41,617	100
10	杭州	杭州水榭山二期	住宅	24,107	100
11	天津	天津萊蒙城(四號地)一期	商業	34,204	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣一期(附註)	住宅	136,500	100
14	南京	水榭春天-南京	住宅/商業	144,625	100
小計				<b>795,910</b>	



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 %
<b>持作供未來發展之項目</b>					
9	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
10	杭州	杭州水榭山三至七期	住宅	205,498	100
5	常州	常州萊蒙城十期(5-A)	住宅/商業	115,600	100
11	天津	天津萊蒙城(四號地)二至五 期、(五和七號地)以及 (八號地)	商業	696,074	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣二至四期 (附註)	住宅/酒店	372,810	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	789,629	70
15	杭州	水榭春天-杭州 (第26頁附註(1))	住宅/商業	112,748	100
<b>小計</b>				<b><u>2,307,359</u></b>	
<b>已訂約將予收購項目</b>					
16	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業	<u>1,239,691</u>	100
<b>小計</b>				<b><u>1,239,691</u></b>	
<b>總計</b>				<b><u>4,764,794</u></b>	

附註：本集團已將萊蒙水榭春天六期(三號地)、萊蒙水榭春天六期(四號地)及惠州萊蒙水榭灣(誠如本公司二零一二年年報所示)分別重新命名為萊蒙水榭春天六期A、萊蒙水榭春天六期B及惠州萊蒙水榭灣。

自二零一三年一月一日起至本公告日期止之收購及出售之土地儲備或項目詳情載列如下：

自二零一三年一月一日起至本公告日期止收購之土地儲備或項目

收購之土地儲備：

城市	項目	總代價 人民幣千元	地盤面積 平方米	計入容積率		平均成本 每平方米 人民幣元	本集團 應佔權益 %
				建築面積 平方米			
杭州	水榭春天-杭州 <sup>(1)</sup>	1,550,640	28,704	114,816		13,505.4	100
南京	將予公佈 <sup>(2)</sup>	1,400,000	63,328	164,653		8,502.7	100
總計		<u>2,950,640</u>	<u>92,032</u>	<u>279,469</u>		10,558.0	

收購項目：

城市	項目	總代價 人民幣千元	總建築面積 平方米	地下停 車位數目	本集團 應佔權益 %

附註：

- (1) 於二零一三年五月，本集團於公開拍賣中以代價人民幣1,550,640,000元(相當於約1,943,157,000港元)投得一幅位於杭州之住宅及商業用地。於二零一三年五月，本集團已就該總地盤面積約28,704平方米之土地簽訂土地出讓合同。截至本公告日期，我們尚未就該幅土地取得土地使用權證。
- (2) 於二零一三年八月，本集團於公開拍賣中以代價人民幣1,400,000,000元(相當於約1,754,386,000港元)投得一幅位於南京之住宅用地。截至本公告日期止，我們尚未就該幅土地訂立土地出讓合同。
- (3) 根據日期為二零一三年八月十六日之購股協議(「購股協議」)，本集團有條件同意自一名獨立第三方購買間接擁有莎瑪世紀公園項目(已竣工服務式公寓，目前有284個住宅單位另加240個地下停車位供租賃用途)之SSCP Limited全部已發行股本，代價約為人民幣1,688,000,000元(相當於約2,126,880,000港元)(須根據購股協議予以調整)。交易將於購股協議之先決條件根據購股協議之條款獲達成或豁免之日後第三個營業日(定義見購股協議)完成。詳情請參閱本公司日期為二零一三年八月十九日之公告。

我們擬繼續憑藉過往之經驗，在有利時機物色具備投資潛力之土地，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之地區收購低成本土地。

## 自二零一三年一月一日起至本公告日期止出售之土地儲備

根據日期為二零一三年一月二十三日之買賣協議，本集團有條件同意向獨立第三方出售萊蒙太湖灣(其間接擁有太湖水榭山項目土地)之全部已發行股本及萊蒙太湖灣截至交易完成日期拖欠及結欠Top Spring International (BVI) Limited之貸款，總代價約為685,300,000港元。交易於二零一三年五月三日完成，而此舉產生出售附屬公司之收益淨額約186,600,000港元。於二零一三年五月二日，屬於本集團之太湖水榭山項目之淨可銷售建築面積約為350,001平方米。

### (5) 於二零一三年上半年開始施工及預期於二零一三年下半年開始施工及竣工之項目

於二零一三年上半年，本集團開始興建淨可銷售／可租賃總建築面積約267,587平方米之三個項目。

於二零一三年上半年開始興建之項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／ 可租賃 總建築面積 平方米
常州	常州萊蒙城八期(5-B)	98,855
杭州	杭州水榭山二期	24,107
南京	水榭春天—南京	144,625
總計		<u>267,587</u>

於二零一三年下半年，本集團擬開始興建四個項目，淨可銷售／可租賃總建築面積約405,354平方米。

預期於二零一三年下半年開始施工之項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／ 可租賃 總建築面積 平方米
杭州	杭州水榭山三期	26,225
杭州	水榭春天－杭州	112,748
惠州	惠州萊蒙水榭灣二期	123,300
南昌	南昌萊蒙都會一期	143,081
		<hr/>
總計		405,354

於二零一三年下半年，本集團亦擬完成興建三個項目(共三期)，淨可銷售／可租賃總建築面積約215,798平方米。

預期於二零一三年下半年竣工之項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／ 可租賃 總建築面積 平方米
常州	常州萊蒙城七期(4-B)	104,172
杭州	杭州水榭山一期	41,617
深圳	萊蒙水榭春天六期A	70,009
		<hr/>
總計		215,798

## 業務回顧

於二零一三年上半年，中國物業市場繼續受惠於二零一二年下半年開始之復甦。期內，新建商品物業之成交金額及成交量分別按年(「按年」)大幅增長約43%及29%。

於二零一三年首六個月期間，本集團成功抓緊利好市況，推出三個新項目或項目階段。憑藉優異的產品質素、精確產品定位及強勁的品牌認受性，本集團於二零一三年上半年取得可觀的合同銷售約4,004,500,000港元，相當於按年增長約11.5%，達到二零一三年全年目標約50.1%。尤其是，於深圳及南京新推出之「水榭春天」住宅項目均獲得市場殷切回響，各項目於期內分別向本集團貢獻約1,606,500,000港元及1,404,300,000港元，或相當於合同銷售約40.1%及35.1%。於二零一二年六月收購之水榭春天—南京於二零一三年四月開始預售，亦標誌著本集團致力改善資產周轉率之新策略終告成功。

本集團開拓投資物業組合之長遠策略亦取得穩健進展。期內，本集團取得南昌萊蒙都會投資物業之土地使用權證。該投資物業包括購物商場、零售商店及服務式公寓，可租賃總建築面積約為176,000平方米。預期該投資物業於二零一六年至二零一七年期間落成及開業後，將大幅推高本集團之經常性租金收入。此外，本集團於二零一三年八月訂立買賣協議，以收購莎瑪世紀公園，其為一個位於上海已竣工之服務式公寓項目，合共284個住宅單位及240個地下停車位。董事相信此項目確保本集團可提升其於物業市場的地位，從而有利於本集團在中國的業務發展。

就二零一三年首六個月而言，本集團僅完成一期項目工作，涉及可銷售／可租賃總建築面積約92,748平方米。於二零一三年六月三十日，合共可銷售／可租賃總建築面積約795,910平方米之六個項目(共十期)仍處於在建階段。

本集團亦精選土地，分別於二零一三年五月及同年八月在杭州及南京各購入一幅住宅用地，以補充其土地儲備。該兩幅土地均位於兩大城市之核心地區。有關土地收購符合本集團增加土地儲備之策略，將資源優先分配予位於珠江三角洲及長江三角洲一線城市衛星地區及主要二線城市之核心地區。憑藉管理層團隊堅實的執行能力，有關項目預期最快可在二零一四年為本集團帶來合同銷售。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團進一步改善經營效率，從而提升本集團之資產周轉及競爭力。本集團在適時完成主要項目節點、成本控制、建築質量及物業管理服務等範疇均有顯著改進。

本集團時刻銘記其作為企業公民之社會責任。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團開展為期三年之捐款計劃，以在香港中文大學成立未來城市研究所。本集團及其僱員亦迅速響應雅安地震救援工作之捐款活動。本集團承襲二零一一年以來之傳統，再次支持英國凱蒂·派珀基金，對需要進行復康護理及疤痕治療之燒傷倖存者作出捐款。為發揮守望相助之精神，本集團亦落實贊助計劃，持續每年向四川省通江縣之中學生提供援助。此外，本集團現正成立慈善基金，將有助本集團日後支持各類慈善活動及加強本集團之企業社會責任。

## 未來展望

除市場普遍預期出台的房產稅外，我們認為近期中央政府對住宅市場推出新的重大調控措施的可能性不大。此外，相信政府將更著重運用市場手段以支持房地產市場的長期發展。因此，我們預期市場交易量增長的強勁勢頭將持續到二零一三年下半年。另外，二零一一年到二零一二年上半年低靡的土地市場行情所帶來的住宅供應短缺(尤其在一線及主要二線城市)仍將繼續。供應短缺因素並將為二零一三年下半年的住宅價格提供強力的支撐。

在良好的市場環境中，本集團有信心在二零一三年下半年擁有充裕的可銷售資源下能達到二零一三年初定下的全年銷售目標8,000,000,000港元。本集團在二零一三年下半年即將推出一系列可銷售專案，主要包括深圳水榭春天六期A(即該項目的最後一期)、南昌萊蒙都會一期、惠州萊蒙水榭灣一期及杭州水榭山二期，總可售資源總值超過4,600,000,000港元。截至二零一三年八月二十四日，本集團已實現合約銷售總額約6,060,200,000港元，或約佔二零一三年全年合約銷售目標的75.8%。

同時，本集團將繼續遵循其反週期性土地收購策略。截至二零一三年六月三十日，本集團土地儲備的淨可銷售/可租賃建築面積約4,764,794平方米，足以滿足其未來三年業務發展的需求。基於全國各大城市土地價格的大幅飆升和近期不斷出現的破紀錄土地成交價格，本集團在二零一三年下半年就土地收購將會變得更為謹慎。此外，考慮到住宅市場如限購令和限貸令等調控措施仍然存在，本集團將把收購土地的重心放在珠江三角洲和長江三角洲地帶的一線及主要二線城市並依靠首次購房者或首次改善性購房者為要買家的項目。

總體而言，本集團堅信，隨著中國城鎮化步伐加快，家庭收入和財富穩步增長，小家庭數目上升及持續的通脹壓力將繼續有助推動位置優越的優質住宅及零售物業需求增長。儘管看好市場長期前景，我們相信要在競爭日益激烈的中國房地產行業裡取得成功，本集團仍然需要持續改善其在企業治理、項目執行力、市場行銷、成本控制、產品設計、產品品質、創新理念、物業管理服務及人力資源管理等方面的工作。

## 財務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團綜合營業額及本公司權益股東應佔盈利分別約為1,218,900,000港元及221,300,000港元，較二零一二年同期分別減少約44.5%及14.5%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團股本中每股面值0.10港元之普通股(「股份」)之每股基本盈利較二零一二年同期減少約14.7%至約15.75港仙。本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為3.2港元(經調整)\*，而於二零一三年六月三十日則約為3.3港元。

## 營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及期內因提供物業管理及相關服務而產生之收入(已扣除營業稅及其他有關銷售之稅項及折扣)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，營業額由截至二零一二年六月三十日止六個月約2,195,100,000港元減少約44.5%至約1,218,900,000港元。營業額減少主要由於物業銷售減少。本集團已確認物業銷售額約1,073,400,000港元，佔總營業額約1,218,900,000港元約88.1%；餘下約11.9%為租金收入、酒店經營收入以及物業管理及相關服務收入。

截至二零一三年六月三十日止六個月之物業銷售營業額相較二零一二年同期減少約48.1%，主要是由於售出並交付之可銷售總建築面積由二零一二年上半年約188,910平方米(含銷售返還但不包括停車位)減至二零一三年上半年約69,997平方米(含銷售返還但不包括停車位)，抵銷已確認平均售價由二零一二年上半年每平方米約10,951.8港元增至二零一三年上半年每平方米約15,334.9港元之影響。租金收入上升主要是由於截至二零一三年六月三十日止六個月已投入營運之投資物業之可租賃建築面積及平均租金均有所增加所致。酒店經營收入下滑主要是由於酒店物業之平均出租率、平均房價及餐飲服務收入下降所致。

\* 請參閱下文「每股資產淨值」一段

有關跌幅主要由於兩間著名酒店與我們的酒店物業位處相同地區帶來直接競爭，及於二零一三年初禽流感肆虐對營商環境造成不利影響。由於投資物業之已出租建築面積及住宅物業已售出並交付之建築面積增加，故物業管理及相關服務收入亦相應增加。

## 直接成本

直接成本主要為已售竣工物業之成本，包括土地出讓金、建設及其他發展成本、施工期間資本化之借貸成本、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收入之有關已售竣工物業確認相關物業成本。

直接成本由截至二零一二年六月三十日止六個月約1,335,100,000港元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月約709,700,000港元，直接成本減少主要是因為截至二零一三年六月三十日止六個月已竣工並交付之物業之可銷售建築面積略為減少。

## 毛利

截至二零一三年六月三十日止六個月，毛利由截至二零一二年六月三十日止六個月約860,000,000港元減少約40.8%至約509,200,000港元。本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得毛利率約41.8%，而截至二零一二年六月三十日止六個月則約為39.2%。毛利率增加主要由於毛利率相對較低之常州項目於截至二零一三年六月三十日止六個月所產生已確認銷售相比二零一二年同期之比例較低。

## 其他收入

其他收入由截至二零一二年六月三十日止六個月約62,500,000港元增加約7,200,000港元或約11.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月約69,700,000港元。其他收入增加主要由於二零一三年上半年之銀行利息收入及與投資物業無關之經營租賃之租金收入分別上升約3,600,000港元及2,900,000港元所致。

## 其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額由截至二零一二年六月三十日止六個月之虧損淨額約800,000港元變為截至二零一三年六月三十日止六個月之收益淨額約227,700,000港元。該項轉變主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月出售本集團附屬公司(其間接持有太湖水榭山項目土地100%權益)之收益淨額及提早償還一筆有抵押其他借貸之收益淨額分別產生約186,600,000港元及44,500,000港元。



## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約78,100,000港元增加約11.9%至截至二零一三年六月三十日止六個月約87,400,000港元。銷售及營銷開支增加主要由於二零一三年上半年推出新項目所產生之宣傳開支較二零一二年上半年多。該等成本佔截至二零一三年六月三十日止六個月之合同銷售約2.2% (截至二零一二年六月三十日止六個月：約2.2%)。

## 行政開支

行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約197,200,000港元增加約8.7%至截至二零一三年六月三十日止六個月約214,400,000港元。行政開支增加主要由於本集團行政人員之薪酬及職員總數增加，以配合本集團於二零一三年上半年之業務發展。

## 投資物業之估值收益

投資物業之估值收益由截至二零一二年六月三十日止六個月約447,400,000港元減少約26.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月約330,000,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月，南昌萊蒙都會購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓(其於二零一三年六月三十日之公允價值約為789,600,000港元)貢獻估值收益約222,900,000港元(佔投資物業估值收益總值約67.5%)。水榭春天三期-萊蒙領尚則於二零一二年上半年改為租賃用途，而其中重估收益約389,600,000港元(佔投資物業估值收益總值約87.1%)已於截至二零一二年六月三十日止六個月獲確認。

## 融資成本

融資成本由二零一二年同期約369,600,000港元減少約8.6%至約337,700,000港元。融資成本減少主要是由於與二零一二年同期相比，本集團於二零一三年上半年之離岸借貸之平均未償還結餘減少，其不符合資本化之相關利息開支亦相對減少所致。

## 所得稅

所得稅開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約471,900,000港元減少約50.3%至截至二零一三年六月三十日止六個月約234,300,000港元。所得稅開支減少主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月的已確認物業銷售較截至二零一二年六月三十日止六個月的已確認物業銷售減少，導致毛利下降。因此，企業所得稅及土地增值稅撥備分別減少約49,200,000港元及7,100,000港元。此外，由於二零一三年上半年錄得投資物業估值收益下降及本集團若干中國附屬公司尚未用於扣減企業所得稅之稅項虧損增加，故相關遞延稅項開支及抵免較二零一二年上半年分別減少約29,400,000港元及增加約80,800,000港元。

## 盈利能力

本集團於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月之純利率(即本公司權益股東應佔盈利佔營業額之比率)分別約為18.2%及11.8%。

## 非控股權益

截至二零一三年六月三十日止六個月，非控股權益應佔溢利約為39,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約2,400,000港元)。該變動主要由於一間非全資附屬公司(非控股權益應佔其30%股本權益)持有南昌萊蒙都會一個投資物業於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得估值收益約222,900,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月，新增非控股權益指一名關連人士於南昌萊蒙置業有限公司所持之30%股本權益。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款賬面值約為6,903,000,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約6,015,000,000港元)，較二零一二年十二月三十一日增加約14.8%。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之經營業務所用現金淨額約為1,599,100,000港元、投資活動所產生現金淨額約為148,000,000港元以及融資活動所產生現金淨額約為1,479,000,000港元。

### 借貸及本集團資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團之借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付一名非控股股東款項以及合營企業之貸款)約為11,863,800,000港元，其中約5,167,200,000港元須於一年內償還，約6,020,700,000港元須於一年後但五年內償還，而約675,900,000港元則須於五年後償還。於二零一三年六月三十日，本集團約9,315,600,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約6,771,900,000港元)之銀行貸款以本集團賬面總值約11,765,600,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約9,708,700,000港元)之投資物業、酒店物業、待售發展中物業及待售已竣工物業、其他土地及樓宇以及已抵押存款，以及本集團旗下若干附屬公司之股本權益作出抵押。於二零一三年六月三十日，本集團之其他借貸約為1,014,000,000港

元(於二零一二年十二月三十一日：約1,343,500,000港元)乃由本集團旗下若干附屬公司之股本權益擔保。本集團所有銀行及其他借貸之賬面值均以人民幣(「人民幣」)計值，惟於二零一三年六月三十日總額約948,900,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約788,000,000港元)及約900,600,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約1,308,500,000港元)之若干貸款結餘則分別以港元及美元計值。

於二零一三年六月三十日，本集團來自一間關聯公司之其他借貸約473,800,000港元及來自合營企業貸款約593,900,000港元分別按固定年利率10厘及10.3553厘計息。

### 借貸成本

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之全年平均借貸成本(按已支銷及已資本化利息開支總額除以期內平均借貸計算)約為10.1%(截至二零一二年六月三十日止六個月：約11.6%)。

### 淨負債比率

淨負債比率乃將借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後之總借貸)除以權益總額計算得出。截至二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一二年十二月三十一日止年度之淨負債比率分別約為97.6%及67.5%。截至二零一三年六月三十日止六個月，淨負債比率因於杭州新收購項目之土地收購令資本開支上升及付清南昌萊蒙都會之未償付土地出讓金而有所增加。

### 外匯風險

於二零一三年六月三十日，本集團擁有以人民幣計值之現金結餘約人民幣5,167,400,000元(相當於約6,528,600,000港元)及以美元計值之現金結餘約22,500,000美元(相當於約174,600,000港元)。

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國進行投資，以及若干一般及行政開支與借貸以港元或美元結算，故本集團面臨人民幣兌港元或美元匯率波動產生之外匯風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外匯管制規定及條例規限。我們並無制訂外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣之情況及走勢考慮日後採納重大外幣對沖政策。

## 發行紅股

根據本公司於二零一三年五月十五日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已按每持有五股股份獲發兩股新股份(「紅股」)之基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊之股東發行紅股(「發行紅股」)，而該等股東有權選擇接納永久可換股證券，以取代其於發行紅股項下全部或部分紅股配額。

永久可換股證券屬未上市及不可贖回，惟在股東並無選擇永久可換股證券之情況下，可賦予永久可換股證券持有人權利兌換為數等同彼等原應有權根據發行紅股收取之紅股數目之股份。

於二零一三年六月二十日，股份溢價賬之進賬額約15,036,560港元悉數用於支付150,365,600股每股面值0.1港元之股份，並向獲授該等紅股而並無選擇收取永久可換股證券之股東配發及發行該等繳足股份。此外，本公司向選擇收取永久可換股證券之股東發行永久可換股證券為數約25,092,080港元，而同一數額於股份溢價賬獲資本化，作為發行永久可換股證券所產生之儲備。

發行永久可換股證券所產生之儲備於股份溢價賬獲資本化，旨在於轉換永久可換股證券後發行新股份。截至二零一三年六月三十日止六個月，概無永久可換股證券持有人轉換其證券為普通股。

發行紅股完成後，授出購股權之行使價及尚未行使數額乃根據本集團首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃(見下文僱員及薪酬政策一節)作出調整。

## 每股資產淨值

本公司於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之每股資產淨值計算如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 (經重列)
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	4,615,821	4,455,385
本公司已發行普通股數目(千股)	1,154,785	1,001,868
發行紅股之影響(另一選擇為永久可換股證券)(千股)	-	400,747
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	250,921	-
用作計算每股資產淨值之股份數目(千股)	1,405,706	1,402,615
本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值(港元)	3.3	3.2*

\* 用作調整二零一三年之發行紅股。

## 或然負債

於二零一三年六月三十日，除就授予本集團物業買家之按揭貸款融資而向金融機構提供約2,226,200,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約2,824,400,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，銀行要求我們向買家之按揭貸款提供擔保，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買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，我們或須以清償按揭形式購回相關物業。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)索回按揭貸款之任何差額。

## 重大購買及出售資產

除本業績公告所披露者外，於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大購買或出售資產事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團在中國及香港合共僱用1,502名僱員(於二零一二年十二月三十一日：1,369名僱員)。其中，124名歸總部隊伍，440名歸物業開發部，而938名歸零售運營及物業管理部。截至二零一三年六月三十日止六個月所產生之總員工成本約為118,300,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約107,500,000港元)。僱員薪酬乃根據其表現、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之形式向僱員支付薪酬。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一三年六月三十日止六個月，承授人已行使2,551,500份(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,299,500份)購股權，而合共2,621,666份及100,000份(截至二零一二年六月三十日止六個月：2,954,999份及零份)購股權已分別於若干承授人辭任後註銷及失效。於二零一三年六月二十日發行紅股完成後，首次公開發售前購股權計劃項下購股權數目獲調整，9,478,516份購股權獲額外授予首次公開發售前購股權計劃項下購股權之持有人。因此，31,527,519份(於二零一二年十二月三十一日：27,322,169份)購股權於二零一三年六月三十日尚未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。於截至二零一三年六月三十日止六個月，合共216,000股(截至二零一二年六月三十日止六個月：608,000股)獎勵股份已於若干承授人辭任後註銷，而據董事所知，未經計及持有該等獎勵股份之Marble World Holdings Limited於發行紅股項下所承購之額外股份，5,168,000股(於二零一二年十二月三十一日：5,384,000股)獎勵股份於二零一三年六月三十日尚未根據股份獎勵計劃獲行使。

為表彰及感謝合資格僱員對本集團作出或可能作出之貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日及二零一三年六月二十日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股3.17港元及每股4.14港元之行使價向本集團董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)及14,000,000份購股權(第二批)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，並未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使購股權之變動如下：

	於二零一三年 一月一日	已授出 購股權 (附註)	已行使 購股權	已註銷 購股權	已失效 購股權	於二零一三年 六月三十日
第一批	15,420,000	5,808,000	-	(1,320,000)	-	19,908,000
第二批	-	14,000,000	-	-	-	14,000,000
	<u>15,420,000</u>	<u>19,808,000</u>	<u>-</u>	<u>(1,320,000)</u>	<u>-</u>	<u>33,908,000</u>

附註：

授予首次公開發售後購股權計劃項下第一批之5,808,000份購股權指於二零一三年六月二十日發行紅股完成後對額外授予第一批持有人之購股權數目作出之調整。

## 中期股息

為維持穩定的股息政策，董事會已向於二零一三年九月二十七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東及永久次級可換股證券名冊之永久次級可換股證券持有人(視情況而定)派發截至二零一三年六月三十日止六個月之本公司股東及永久次級可換股證券持有人應佔中期股息每股11港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月：每股15港仙)。中期股息將於二零一三年十月十五日(星期二)派付。

## 暫停辦理股份過戶登記及永久次級可換股證券持有人登記手續

本公司將於二零一三年九月二十五日(星期三)至二零一三年九月二十七日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記及永久次級可換股證券持有人登記手續，期間概不辦理股份及永久次級可換股證券過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有股份及永久次級可換股證券過戶文件連同相關股票或相關永久次級可換股證券(視情況而定)，最遲必須分別於二零一三年九月二十四日(星期二)下午四時三十分前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；或，就永久次級可換股證券而言，送達本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月，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

董事認為，於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「守則」)及(如適用)採納守則所載之建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據守則第A.2.1條，主席與行政總裁之角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。於回顧期內及截至本公告日期，黃俊康先生擔任本公司主席及行政總裁職務。董事會相信，於業務快速發展之階段，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，並於適當時作出變動及就此知會本公司投資者。

就守則第A.6.7條守則條文而言，李艷洁女士(執行董事)因其他業務未能出席本公司於二零一三年五月十五日舉行之股東週年大會。

董事致力遵守本公司之企業管治，確認本公司設有正式及具透明度之程序以保障及盡量提高本公司股東之利益。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司向全體董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及其行為守則所載之規定標準。

## 審核委員會審閱中期業績

董事會審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績。董事會審核委員會由三名獨立非執行董事鄭毓和先生(主席)、BROOKE Charles Nicholas先生及吳泗宗教授組成。

## 刊載業績公告及中期報告

本公告刊載於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.topspring.com](http://www.topspring.com)。中期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，二零一三年八月二十九日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生、林戰先生、王天也先生及陳風楊先生；及本公司獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。