

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)

### 截至二零一四年六月三十日止六個月的 中期業績公告

#### 摘要

- 截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售約3,107,300,000港元、合同可銷售建築面積約165,418平方米及合同平均售價約每平方米18,784.5港元，分別較二零一三年同期下降約22.4%、4.5%及18.8%。自二零一四年一月一日起至二零一四年八月二十四日止期間，本集團實現合同銷售約4,610,000,000港元(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：約6,060,200,000港元)、合同可銷售建築面積約255,262平方米(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：約249,739平方米)及合同平均售價約每平方米18,059.9港元(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：約每平方米24,266.1港元)，分別較二零一三年同期減少約23.9%、增加約2.2%及減少約25.6%，相當於二零一四年合同銷售目標13,000,000,000港元約35.5%。
- 截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團於河北省三河市收購了一項新項目51%實際權益，估計總可銷售建築面積約為405,870平方米，總代價約為人民幣365,500,000元(相當於約464,200,000港元)。

- 於二零一四年六月三十日，本集團在11個城市擁有21個項目，淨可銷售／可租賃土地儲備合共約5,520,037平方米，撇除一項營運中服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會及深圳布吉市場項目(兩者均為重建項目)後，本集團其餘土地儲備約3,872,989平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,768.7元(相當於每平方米約3,451.4港元)。
- 本集團預計於二零一四年下半年竣工的可銷售／可租賃建築面積合共約418,257平方米，其中約272,392平方米或65.1%的預計竣工可銷售建築面積已於二零一四年八月二十四日經預售獲得鎖定。
- 截至二零一四年六月三十日止六個月的營業額由截至二零一三年六月三十日止六個月約1,218,900,000港元減少約25.3%至約910,100,000港元。
- 截至二零一四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154,300,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約73,400,000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、服務式公寓及停車位。於二零一四年六月三十日，投資物業組合的可租賃總建築面積約為466,305平方米，其公允價值約為9,164,800,000港元，相當於本集團資產總值約22.5%。
- 截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利率約為41.0%，而二零一三年同期則約為41.8%。
- 截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔虧損約為274,000,000港元，而二零一三年同期則錄得本公司權益股東應佔盈利約221,300,000港元。
- 截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本虧損約為0.19港元，相較二零一三年同期，則錄得本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本盈利0.16港元。
- 於二零一四年六月三十日，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值約為3.6港元(於二零一三年十二月三十一日：約4.0港元)。
- 於二零一四年六月三十日，本集團的淨負債比率約為119.8%(於二零一三年十二月三十一日：約100.6%)。
- 為維持穩定的股息政策，於截至二零一四年六月三十日止六個月，董事會宣派本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔中期股息每股11港仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：每股11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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績如下：

### 綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3及4	910,094	1,218,862
直接成本		<u>(537,045)</u>	<u>(709,709)</u>
毛利		373,049	509,153
投資物業的估值收益		99,061	330,045
其他收入	5	92,484	69,714
其他(虧損)/收益淨額	6	(37,675)	227,662
銷售及營銷開支		(109,724)	(87,380)
行政開支		<u>(230,916)</u>	<u>(214,415)</u>
經營業務產生的盈利		186,279	834,779
融資成本	7(a)	(352,597)	(337,714)
應佔一間聯營公司虧損		(4,421)	–
應佔合營企業虧損		<u>(586)</u>	<u>(2,479)</u>
除稅前(虧損)/盈利	7	(171,325)	494,586
所得稅	8	<u>(114,439)</u>	<u>(234,281)</u>
期內(虧損)/盈利		<u>(285,764)</u>	<u>260,305</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(274,003)	221,317
非控股權益		<u>(11,761)</u>	<u>38,988</u>
期內(虧損)/盈利		<u>(285,764)</u>	<u>260,305</u>
每股(虧損)/盈利(港元)	9		
基本		<u>(0.19)</u>	<u>0.16</u>
攤薄		<u>(0.19)</u>	<u>0.16</u>

綜合全面收益表  
截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
期內(虧損)/盈利	(285,764)	260,305
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的項目：		
換算海外附屬公司財務報表時產生的 匯兌差額	(207,511)	46,382
應佔一間聯營公司及合營企業的其他 全面收益	(4,000)	2,533
	(211,511)	48,915
期內全面收益總額	(497,275)	309,220
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(453,106)	267,846
非控股權益	(44,169)	41,374
期內全面收益總額	(497,275)	309,220

綜合資產負債表  
於二零一四年六月三十日－未經審核

		於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 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		9,164,797	9,295,306
－其他物業、廠房及設備		438,641	474,355
－以經營租賃持作自用的 租賃土地權益		4,449	4,701
		<b>9,607,887</b>	9,774,362
於一間聯營公司的權益	6	65,491	–
於合營企業的權益	6	–	166,238
其他金融資產	6	181,175	33,469
受限制及已抵押存款		149,589	1,407,161
遞延稅項資產		623,879	620,734
		<b>10,628,021</b>	12,001,964
<b>流動資產</b>			
存貨		19,224,047	15,877,394
貿易及其他應收款項	11	1,088,714	2,059,293
預付稅項		180,083	43,929
受限制及已抵押存款		4,023,992	3,170,483
現金及現金等值項目		5,671,734	5,606,262
		<b>30,188,570</b>	26,757,361
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	12,627,588	10,026,262
銀行及其他借貸		9,769,267	9,070,702
應付稅項		4,560,880	4,872,872
		<b>26,957,735</b>	23,969,836

綜合資產負債表(續)  
於二零一四年六月三十日－未經審核

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	<u>3,230,835</u>	<u>2,787,525</u>
總資產減流動負債	<u>13,858,856</u>	<u>14,789,489</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	6,787,542	5,989,594
合營企業貸款	–	1,223,687
遞延稅項負債	<u>1,287,478</u>	<u>1,301,124</u>
	<u>8,075,020</u>	<u>8,514,405</u>
資產淨值	<u>5,783,836</u>	<u>6,275,084</u>
資本及儲備		
股本	115,945	115,530
儲備	<u>4,931,294</u>	<u>5,530,466</u>
本公司權益股東應佔權益總額	5,047,239	5,645,996
非控股權益	<u>736,597</u>	<u>629,088</u>
權益總額	<u>5,783,836</u>	<u>6,275,084</u>

## 附註：

### 1 編製基準

本公告所載中期業績並不構成本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的中期財務報告，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證券上市規則(「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」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製，並已於二零一四年八月二十六日獲授權刊發。

該中期財務報告乃根據二零一三年年度財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟預期計入二零一四年年度財務報表的會計政策變動除外。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的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。

該中期財務報告所載有關截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之財務資料為早前報告的資料，並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司之註冊辦事處查閱。核數師已於日期為二零一四年三月二十四日的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下列於本集團及本公司現時會計期間內首次生效的香港財務報告準則修訂本及一項新詮釋：

- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號，*投資實體*的修訂本
- 香港會計準則第32號，*抵銷金融資產及金融負債*的修訂本
- 香港會計準則第36號，*非金融資產可收回金額披露*的修訂本
- 香港會計準則第39號，*衍生工具的更替及對沖會計法的延續*的修訂本
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號，*徵稅*

此等發展並無對本集團綜合財務報表構成任何重大影響。

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 3 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)劃分的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員所提供用於資源配置及評估表現的內部資料匯報方式，呈列以下四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部：

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店鋪。
- 物業投資：該分部通過出租商場、會所、服務式公寓及停車位賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲益。本集團現時的投資物業組合全部位於中華人民共和國(「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的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，本集團高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔的業績：

收入及開支根據該等分部產生的收入及開支分配至報告分部。

用於報告分部盈利的計量方法為「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，本集團的盈利會就並無明確歸於個別分部的項目(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的分部資料外，管理層會獲提供有關收入(包括分部間銷售)、分部直接管理的現金結餘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的資料載列如下。

	物業發展		物業投資		酒店營運		物業管理及相關服務		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
截至六月三十日止六個月										
來自外界客戶的收入	660,003	1,073,378	154,258	73,436	28,642	27,633	67,191	44,415	910,094	1,218,862
分部間收入	-	-	13,724	12,498	-	-	90,694	40,744	104,418	53,242
報告分部收入	<b>660,003</b>	<b>1,073,378</b>	<b>167,982</b>	<b>85,934</b>	<b>28,642</b>	<b>27,633</b>	<b>157,885</b>	<b>85,159</b>	<b>1,014,512</b>	<b>1,272,104</b>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<b>55,707</b>	<b>246,102</b>	<b>116,305</b>	<b>76,196</b>	<b>11,441</b>	<b>9,012</b>	<b>(30,280)</b>	<b>(7,794)</b>	<b>153,173</b>	<b>323,516</b>
銀行存款利息收入	57,921	55,916	1,326	1,482	-	-	1,090	1,688	60,337	59,086
利息開支	(318,830)	(327,043)	(20,120)	(7,766)	-	-	(6,900)	(906)	(345,850)	(335,715)
期內折舊及攤銷	(9,939)	(9,821)	(329)	(253)	(12,710)	(11,566)	(859)	(515)	(23,837)	(22,155)
投資物業的估值收益	-	-	99,061	330,045	-	-	-	-	99,061	330,045

### 3 分部報告(續)

#### (b) 報告分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入		
報告分部收入	1,014,512	1,272,104
分部間收入抵銷	(104,418)	(53,242)
綜合營業額(附註4)	<b>910,094</b>	<b>1,218,862</b>
(虧損)/盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	153,173	323,516
應佔一間聯營公司虧損	(4,421)	-
應佔合營企業虧損	(586)	(2,479)
其他收入及虧損/(收益)淨額	54,809	297,376
折舊及攤銷	(25,275)	(23,672)
融資成本	(352,597)	(337,714)
投資物業的估值收益	99,061	330,045
未分配總部及企業開支	(95,489)	(92,486)
綜合除稅前(虧損)/盈利	<b>(171,325)</b>	<b>494,586</b>

#### (c) 地區資料

由於本集團的經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

### 4 營業額

營業額指期內賺取的物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入以及因提供物業管理及相關服務所得收入(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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業銷售	660,003	1,073,378
租金收入	154,258	73,436
酒店營運	28,642	27,633
物業管理及相關服務收入	67,191	44,415
	<b>910,094</b>	<b>1,218,862</b>

## 5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	80,076	61,167
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	5,265	4,451
政府補助金	2,248	-
其他	4,895	4,096
	<u>92,484</u>	<u>69,714</u>

## 6 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售一間附屬公司的收益淨額(附註)	12,710	186,640
提早償還一筆有抵押其他借貸的收益淨額	-	44,530
匯兌虧損淨額	(55,905)	(1,618)
銷售固定資產的虧損淨額	(414)	(6)
衍生金融工具的公允價值變動	-	(2,108)
其他	5,934	224
	<u>(37,675)</u>	<u>227,662</u>

### 附註：

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團已完成向一名獨立第三方出售本公司非全資附屬公司深圳新萊源投資基金管理有限公司(「新萊源基金」)15%股本權益，總代價為人民幣1,500,000元(相當於約1,873,000港元)，產生出售一間附屬公司所得收益淨額12,710,000港元。出售完成後，本集團保留新萊源基金45%股本權益。本集團失去對新萊源基金的控制權，但對其有重大影響力。因此，於二零一四年六月三十日，新萊源基金入賬列作本集團的一間聯營公司。

此外，鑒於上文所述出售新萊源基金部份權益，深圳萊蒙滙達投資合伙企業(有限合伙)(本集團透過新萊源基金投資)以及深圳萊蒙滙餘投資合伙企業(有限合伙)、深圳萊蒙滙利投資合伙企業(有限合伙)、深圳萊蒙滙富投資合伙企業(有限合伙)及深圳萊蒙滙盈投資合伙企業(有限合伙)(統稱「四間合伙企業」，本集團透過新萊源基金及本公司一間全資附屬公司投資)，不再為本集團的合營企業。於二零一四年六月三十日，本集團於四間合夥企業的間接權益入賬列作「其他金融資產」項下可供出售投資。

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萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(於出售前為本公司全資附屬公司)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)。此舉於截至二零一三年六月三十日止六個月產生出售一間附屬公司的收益淨額186,640,000港元。

## 7 除稅前(虧損)/盈利

除稅前(虧損)/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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
須全額償還的銀行及其他借貸利息：		
– 五年內	519,001	408,551
– 五年後	94,883	60,605
	<u>613,884</u>	<u>469,156</u>
合營企業貸款利息	15,340	28,810
應付一名非控股股東款項利息	5,980	349
其他借貸成本	47,597	31,154
	<u>682,801</u>	<u>529,469</u>
減：資本化的數額	(330,204)	(191,755)
	<u>352,597</u>	<u>337,714</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他利益	105,184	71,534
向定額供款退休計劃供款	11,928	9,306
股權結算股份支付的開支	6,176	37,422
	<u>123,288</u>	<u>118,262</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	25,766	24,231
減：資本化的數額	(491)	(559)
	<u>25,275</u>	<u>23,672</u>
已出售物業的成本	427,442	624,776
投資物業的租金收入	(154,258)	(73,436)
減：直接支出	12,188	2,752
	<u>(142,070)</u>	<u>(70,684)</u>
存貨撥備	3,577	–
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	15,798	6,162
	<u>15,798</u>	<u>6,162</u>

## 8 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	<b>34,693</b>	65,934
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	<b>73,423</b>	130,647
預扣稅	<b>5,893</b>	14,826
	<b>114,009</b>	211,407
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	<b>430</b>	22,874
	<b>114,439</b>	234,281

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

由於本集團的香港附屬公司於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月並無因賺取任何應課稅盈利而須繳納香港利得稅，故並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃按本集團中國附屬公司的估計應課稅盈利的相關適用企業所得稅稅率計算，而該等稅率乃根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一四年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(二零一三年：25%)。

本集團於中國銷售其所發展的物業須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

本集團須就二零零八年一月一日之後因本集團中國附屬公司盈利而賺取的分派股息、由香港附屬公司於中國賺取的租金收入及出售一間附屬公司所產生的盈利按適用稅率繳納預扣所得稅款。

## 9 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司權益股東應佔虧損274,003,000港元(二零一三年：本公司權益股東應佔盈利：221,317,000港元)，及期內已發行股份平均加權數1,406,557,000股(二零一三年：1,404,878,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
平均加權股數		
已發行普通股	1,155,303	1,001,868
已行使購股權的影響	1,250	647
發行紅股的影響(另一選擇為紅利永久次級 可換股證券(「永久可換股證券」))	250,004	402,363
平均加權股數	<u>1,406,557</u>	<u>1,404,878</u>

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零一四年六月三十日止六個月，由於期內尚未行使的購股權對每股基本虧損造成反攤薄影響，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至二零一三年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔盈利221,317,000港元及期內已發行股份平均加權股數1,419,465,000股計算如下：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千股
平均加權股數(攤薄)	
平均加權股數	1,404,878
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份的影響	<u>14,587</u>
平均加權股數(攤薄)	<u>1,419,465</u>

## 10 股息

中期期間應佔應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人的股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
於中期期間後宣派並派付的中期股息 每股普通股及每張永久可換股證券11港仙 (二零一三年：11港仙)	<b>154,841</b>	154,628

於結算日後宣派的中期股息並無於結算日確認為負債。

## 11 貿易及其他應收款項

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款、預付款項及按金	1,066,240	2,059,288
應收一間聯營公司款項(附註(i))	17,036	–
應收一名非控股股東款項(附註(i))	5,438	5
	<b>1,088,714</b>	2,059,293

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的應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
未逾期或逾期少於一個月	80,681	62,172
逾期一個月至三個月	–	485
逾期三個月至六個月	124	226
逾期六個月至一年	269	289
逾期超過一年	472	6,355
	<b>81,546</b>	69,527

- (iii) 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。就來自租賃物業的租金收入而言，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的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。
- (iv) 本集團若干應收租金已予抵押作為一項銀行貸款的擔保。

## 12 貿易及其他應付款項

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款及應計費用	2,460,691	3,188,183
租金及其他按金	139,140	124,820
預收款項	9,333,828	6,183,858
應付非控股股東款項(附註(i))	679,593	514,693
應付一間關聯公司款項(附註(ii))	14,336	14,708
	<b>12,627,588</b>	<b>10,026,262</b>

附註：

- (i) 除應付一名非控股股東款項215,965,000港元(二零一三年十二月三十一日：215,489,000港元)按中國人民銀行所釐定一年期人民幣貸款基準利率上浮10%計息外，全部結餘為無抵押、免息及須於一年內償還。
- (ii) 該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 於結算日，計入貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內到期或按要求償還	847,489	726,454
一個月後但三個月內到期	2,246	58,894
三個月後但六個月內到期	248,676	797,439
六個月後但一年內到期	219,235	275,850
一年後到期	651,248	461,121
	<b>1,968,894</b>	<b>2,319,758</b>

## 13 資本承擔

	於 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約	3,300,034	3,683,846
已授權但未訂約	3,141,559	2,538,894
	<b>6,441,593</b>	<b>6,222,740</b>

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

## 管理層討論及分析

### 截至二零一四年六月三十日止六個月業務回顧

#### (1) 合同銷售

截至二零一四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165,418平方米（截至二零一三年六月三十日止六個月：約173,122平方米），而合同銷售總額則約3,107,300,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：約4,004,500,000港元）。截至二零一四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18,784.5港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：每平方米約23,131.1港元）。合同銷售及合同平均售價下降，乃由於水榭春天—深圳的合同銷售大幅減少所致（水榭春天—深圳於截至二零一三年六月三十日止六個月為合同銷售總額貢獻約42.8%，合同平均售價約為每平方米28,364.6港元）。此外，本集團於二零一四年大部份可銷售建築面積已計劃於二零一四年下半年開始投入市場。自二零一四年一月一日至二零一四年八月二十四日期間，本集團錄得合同銷售約4,610,000,000港元，合同可銷售建築面積約255,262平方米，佔其二零一四年合同銷售目標13,000,000,000港元約35.5%。

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的合同可銷售總建築面積及合同銷售總額明細載列如下：

城市	項目／項目階段及類別	合同可銷售 建築面積		合同銷售		合同 平均售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元／平方米
深圳	水榭春天—深圳					
	五期—住宅	776	0.5	26.2	0.8	33,762.9
	六期A—住宅	648	0.4	18.0	0.6	27,777.8
	六期B—住宅	658	0.4	18.8	0.6	28,571.4
小計		2,082	1.3	63.0	2.0	30,259.4
南京	水榭春天—南京					
	高層住宅	23,547	14.2	763.5	24.6	32,424.5
	零售	1,201	0.7	58.8	1.9	48,959.2
小計		24,748	14.9	822.3	26.5	33,226.9
南昌	南昌萊蒙都會					
	低層公寓	16,444	9.9	331.8	10.7	20,177.6
	高層住宅	47,815	28.9	730.9	23.5	15,286.0
	零售	1,128	0.7	47.9	1.5	42,464.5
小計		65,387	39.5	1,110.6	35.7	16,985.0

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 平方米	%	百萬港元	%	平均售價 港元/平方米
惠州	惠州萊蒙水榭灣 一期-住宅	6,175	3.7	69.2	2.2	11,206.5
杭州	水榭春天-杭州 住宅	25,684	15.5	702.7	22.6	27,359.4
	杭州水榭山 一期-住宅	1,161	0.7	32.4	1.0	27,907.0
	二期-住宅	1,571	1.0	29.3	1.0	18,650.5
小計		28,416	17.2	764.4	24.6	26,900.3
常州	常州萊蒙都會 四期-住宅	6,520	4.0	68.6	2.2	10,521.5
	四期-停車位	7,171	4.3	16.2	0.5	2,259.1
	常州萊蒙城 四期(3-B)-零售	85	0.1	1.7	0.1	20,000.0
	七期(4-A)-住宅	1,856	1.1	12.3	0.4	6,627.2
	七期(4-B)-住宅	211	0.1	3.2	0.1	15,165.9
	八期(5-B)-住宅	19,083	11.6	145.0	4.7	7,598.4
	九期(2-B)-住宅	868	0.5	7.2	0.2	8,294.9
小計		35,794	21.7	254.2	8.2	7,101.7
天津	天津萊蒙城 一期-零售	2,816	1.7	23.6	0.8	8,380.7
總計		165,418	100.0	3,107.3	100.0	18,784.5

(2) 截至二零一四年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬的項目

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團於深圳、杭州、常州及成都的物業發展業務錄得營業額(扣除銷售返還後)約660,000,000港元，同時約59,361平方米的可銷售建築面積已予確認，分別較二零一三年同期減少約38.5%及15.2%。截至二零一四年六月三十日止六個月，銷售物業的已確認平均售價為每平方米約11,118.4港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：每平方米約15,334.9港元)。已確認平均售價減少約27.5%，乃由於本集團於常州平均售價較低物業的已確認銷售面積(扣除銷售返還後)對比本集團已入賬可銷售總建築面積的比例大幅上升(截至二零一四年六月三十日止六個月：約87.4%；截至二零一三年六月三十日止六個月：約8.7%)。

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月已確認的竣工物業及物業銷售詳情列示如下：

城市	項目/項目階段及類別	已竣工物業 的可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	已入賬的 可銷售 建築面積 平方米	已確認的 物業銷售 百萬港元	已確認的 平均售價 港元/平方米
深圳	水榭春天-深圳				
	-五期-住宅	-	3,984	136.8	34,337.3
	-六期A-住宅	-	1,952	51.1	26,178.3
小計		-	5,936	187.9	31,654.3
杭州	杭州水榭山				
	一期-住宅	-	1,476	32.6	22,086.7
常州	常州萊蒙都會				
	二期-住宅	-	205	1.7	8,292.7
	四期-住宅	-	6,421	79.7	12,412.4
	四期-零售	-	22	2.4	109,090.9
	常州萊蒙城				
	三期(1-C)-住宅	-	722	9.8	13,573.4
	四期(3-B)-住宅	-	131	1.2	9,160.3
	四期(3-B)-零售	-	85	1.6	18,823.5
	七期(4-A)-住宅	84,598	43,300	331.1	7,646.7
	七期(4-B)-零售	-	309	4.5	14,563.1
	九期(2-B)-住宅	-	1,132	9.2	8,127.2
小計		84,598	52,327	441.2	8,431.6
成都	成都萊蒙都會				
	辦公室	-	60	0.8	13,333.3
減：銷售返還(附註)					
常州	常州萊蒙城				
	二期(2-A)-住宅	-	(204)	(0.9)	4,411.8
	五期(1-B)-住宅	-	(148)	(1.1)	7,432.4
	七期(4-B)-住宅	-	(86)	(0.5)	5,814.0
小計		-	(438)	(2.5)	5,707.8
總計		84,598	59,361	660.0	11,118.4

附註：該筆款項約2,500,000港元指常州萊蒙城3套住宅單位的銷售返還。

### (3) 投資物業

除銷售自身開發的物業外，我們亦出租或計劃出租位於中國的水榭春天—深圳、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、南昌萊蒙都會及上海莎瑪世紀公園的投資物業組合(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)。於二零一四年六月三十日，本集團投資物業的總賬面值約9,164,800,000港元，相當於本集團資產總值約22.5%。我們持作出租予第三方之投資物業組合的可租賃總建築面積約466,305平方米，其中已經投入營運的投資物業可租賃總建築面積約為261,395平方米，公允價值則約為7,556,800,000港元。於二零一四年六月三十日，常州萊蒙城九期(2-B)—萊蒙領尚的超級市場以及水榭春天—深圳六期A—萊蒙領尚的零售資產已竣工但尚待營運，其可租賃建築面積分別約為21,450平方米及4,500平方米，公允價值則分別約168,300,000港元及205,700,000港元。水榭春天—深圳六期B—萊蒙領尚的零售資產以及南昌萊蒙都會包括購物商場、零售商店及服務式公寓的投資物業於截至二零一四年六月三十日仍處在建階段，其可租賃建築面積分別約為2,960平方米及176,000平方米，公允價值則分別約為149,500,000港元及1,084,500,000港元。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業的估值收益(扣除遞延稅項)約77,300,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約247,500,000港元)。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶需求等因素精心規劃及挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，有助我們提升項目價值。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的頂級運營商)簽訂較長及更為優惠的租約合同。於二零一四年六月三十日，我們的主力租戶(單一投資物業租賃建築面積佔可租賃總建築面積超過10.0%)所租賃的建築面積佔我們運營中投資物業的可租賃總面積約40.1%(於二零一三年十二月三十一日：約48.6%)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，儘管估值收益(扣除遞延稅項)減少約68.8%，由於運營中投資物業(特別是我們於二零一三年下半年收購的上海莎瑪世紀公園)的可租賃建築面積及平均租金增加，我們產生穩定的經常性租金收入約154,300,000港元，較截至二零一三年六月三十日止六個月約73,400,000港元上升約110.1%。截至二零一四年六月三十日止六個月，我們運營中投資物業的月均租金收入約為每平方米106.0港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約為每平方米78.8港元)。我們所有運營中投資物業於二零一四年六月三十日的出租率約達92.8%(於二零一三年十二月三十一日：約93.5%)。

本集團亦於預租尚未開業投資物業方面錄得理想業績。截至二零一四年六月三十日，常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的全部零售資產已落實租賃。就水榭春天-深圳六期A的已落實預租租賃而言，平均月租金約為每平方米154.9港元。本集團目前預期將於二零一四年下半年為水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚招租。

至於本集團截至二零一四年六月三十日仍然在建的投資物業(即水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚及南昌萊蒙都會)預期分別將於二零一四年年底及二零一八年竣工。

本集團於二零一四年六月三十日的投資物業及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的租金收入詳情載列如下：

投資物業	於	於	截至	截至	於
	二零一四年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註7) 平方米	二零一四年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	二零一四年 六月三十日 止六個月的 租金收入 百萬港元	二零一四年 六月三十日 止六個月的 每平方米月 均租金收入 港元/平方米	二零一四年 六月三十日 的出租率 %
<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	1,480.9	31.8	73.2	93.3
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	507.4	11.4	95.4	98.7
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	385.2	13.1	88.5	100.0
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	224.4	7.9	280.6	94.0
水榭春天-深圳一期-萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,355	187.0	3.5	233.1	74.6
水榭春天-深圳三期-萊蒙領尚 (零售資產及停車位)	22,393	655.7	10.5	78.4	99.7

投資物業	於 二零一四年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註7) 平方米	於 二零一四年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月的 租金收入 百萬港元	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月的 每平方米月 均租金收入 港元/平方米	於 二零一四年 六月三十日 的出租率 %
水榭春天-深圳五期-萊蒙領尚 (零售資產)(附註2)	3,495	193.2	2.5	193.5	61.6
常州萊蒙城十一期(零售資產) (附註3)	16,858	133.4	0.9	15.8	56.3
成都萊蒙都會(購物商場及 停車位)	38,525	792.8	18.2	78.7	100.0
上海莎瑪世紀公園(服務式 公寓及停車位)	49,357	2,996.8	54.5	197.7	93.1
小計	261,395	7,556.8	154.3	106.0	92.8
<b>已竣工但未營運的投資物業</b>					
常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚 (零售資產)(附註4)	21,450	168.3	-		
水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚 (零售資產)(附註5)	4,500	205.7	-		
小計	25,950	374.0	-		
<b>在建投資物業</b>					
水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚 (零售資產)(附註5)	2,960	149.5	-		
南昌萊蒙都會(購物商場、 零售商店及服務式公寓) (附註6)	176,000	1,084.5	-		
小計	178,960	1,234.0	-		
總計	466,305	9,164.8	154.3		

**附註1：**水榭春天-深圳一期-萊蒙領尚零售資產的未出租區域主要指水榭春天-深圳可租賃建築面積約791平方米的展銷中心，本集團計劃於日後將其出租。

**附註2：**水榭春天-深圳五期-萊蒙領尚的零售資產自二零一四年一月起已投入運營。

附註3：零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期文體中心。

附註4：常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的零售資產預期將於二零一五年下半年開業。於二零一四年六月三十日，全部可租賃總建築面積已預租予一間超級市場，預期月均租金約為每平方米36.5港元。

附註5：截至二零一四年六月三十日，水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚的零售資產已竣工，惟尚未投入營運，而水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚的零售資產則處於興建階段，本集團擬於日後將其出租。

附註6：於二零一三年六月，已獲授南昌萊蒙都會投資物業部分的土地使用權證。該等投資物業預期分別於二零一五年上半年動工及二零一八年年底竣工。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7：截至二零一四年六月三十日，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的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。

於二零一四年六月三十日，本集團於11個城市合共擁有21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443,739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1,144,970平方米的在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約2,349,592平方米的持作供未來發展項目及淨可銷售／可租賃建築面積約1,581,736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5,520,037平方米。

於二零一四年上半年，本集團在河北省三河市額外購得土地儲備，新增土地儲備總計容建築面積約405,870平方米。於二零一四年六月三十日，本集團土地儲備的淨可銷售／可租賃總面積約5,520,037平方米。撇除一項營運中服務式公寓項目上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會及深圳布吉市場項目(兩者均為重建項目)後，本集團其餘土地儲備約3,872,989平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,768.7元(相當於每平方米約3,451.4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	724	100
1	深圳	深圳水榭山三期	住宅	3,297	100
2	深圳	水榭春天—深圳一期	住宅／商業	3,355	100
2	深圳	水榭春天—深圳三期	住宅／商業	22,972	100
2	深圳	水榭春天—深圳五期	住宅／商業	4,982	100
2	深圳	水榭春天—深圳六期A	住宅／商業	5,420	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	31,894	100
4	常州	常州萊蒙都會四期	住宅／商業	16,608	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	常州萊蒙城一期(1-A)	住宅/商業	1,549	100
5	常州	常州萊蒙城二期(2-A)	商業	246	100
5	常州	常州萊蒙城三期(1-C)	住宅	2,940	100
5	常州	常州萊蒙城四期(3-B)	住宅/商業	1,070	100
5	常州	常州萊蒙城五期(1-B)	住宅/商業	1,593	100
5	常州	常州萊蒙城六期(3-A)	住宅	521	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-A)	住宅/商業	41,298	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-B)	住宅/商業	6,080	100
5	常州	常州萊蒙城九期(2-B)	住宅/商業	40,069	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	杭州	杭州水榭山一期	住宅	21,509	100
9	成都	成都萊蒙都會	商業	38,525	100
10	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公 寓/停車位	49,357	70
小計				<b>443,739</b>	
在建項目					
2	深圳	水榭春天-深圳六期B	住宅/商業	56,900	100
5	常州	常州萊蒙城八期(5-B)	住宅	96,123	100
8	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	住宅	132,750	51
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣二期	住宅	56,541	51
13	南昌	南昌萊蒙都會(北地塊及南地塊)	住宅/商業	323,770	70
14	南京	水榭春天-南京	住宅/商業	147,099	100
15	南京	南京水榭陽光	住宅	160,958	100
16	杭州	水榭春天-杭州	住宅/商業	112,518	100
小計				<b>1,144,970</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>持作供未來發展的項目</b>					
5	常州	常州萊蒙城十期(5-A)	住宅/商業	68,616	100
5	常州	常州萊蒙城十一期-擴展區域	住宅/商業	69,847	100
8	杭州	杭州水榭山三至九期	住宅	247,978	100
11	天津	天津萊蒙城(四號地)二至五期、 (五及七號地)及(八號地)	商業	696,074	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣三至五期	住宅	315,460	51
13	南昌	南昌萊蒙都會(B8、B12及 B14號地)	住宅/商業	471,897	70
17	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
18	深圳	深圳布吉市場項目-冷庫	商業	15,955	55
19	南京	南京北廣場項目	商業	42,895	100
20	三河	河北三河燕郊項目	住宅	405,870	51
<b>小計</b>				<b><u>2,349,592</u></b>	
<b>已訂約將予收購的項目</b>					
18	深圳	深圳布吉市場項目-不包括 冷庫	商業	342,045	55
21	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業	<u>1,239,691</u>	100
<b>小計</b>				<b><u>1,581,736</u></b>	
<b>總計</b>				<b><u>5,520,037</u></b>	

自二零一四年一月一日起至本公告日期止所收購新項目或所收購現有項目的額外權益詳情載列如下：

自二零一四年一月一日起至本公告日期止所收購新項目或所收購現有項目的額外權益

所收購新項目或所收購現有項目的額外權益：

城市／國家	項目	總代價 或總估計 最高代價	估計 可銷售／ 可租賃 建築面積／ 地盤面積	估計 停車位 數目	本集團 應佔權益 %
中國三河	河北三河燕郊項目 <sup>(1)</sup>	人民幣 365,527,755元	405,870 平方米	不適用	51
中國南京	南京北廣場項目 <sup>(2)</sup>	人民幣 26,660,000元	44,256 平方米	300	100
英國(「英國」) 曼徹斯特	Middlewood Locks物業／ Milliners Wharf物業 <sup>(3)</sup>	10,000,000 英鎊	23.6英畝／ 1.06英畝	待定／ 135	25

附註：

- (1) 於二零一四年一月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立注資協議。根據注資協議，本集團同意向擁有河北三河燕郊項目的三河市學者之家投資有限公司注資總金額人民幣228,140,000元(相當於約289,737,800港元)，並向三河市學者之家投資有限公司提供一筆金額為人民幣137,387,755元的股東貸款(相當於約174,482,449港元)。自該項交易完成日期二零一四年三月二十七日起，本集團擁有河北三河燕郊項目51%權益。詳情請參閱本公司日期為二零一四年一月二十三日的公告。
- (2) 於二零一四年五月六日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，本集團同意按代價人民幣26,600,000元(相當於約33,446,000港元)收購華潤交通設施投資(南京)有限公司(「華潤(南京)」)10%股本權益，該公司擁有南京北廣場項目。該項交易於二零一四年六月六日完成。因此，計及本集團於二零一四年一月二日所收購華潤(南京)的90%權益，本集團擁有南京北廣場項目100%權益。有關收購華潤(南京)90%股權的詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十二月三十一日的公告。
- (3) 於二零一四年七月二日，本集團與一名獨立第三方訂立購股協議。根據購股協議，本集團有條件同意購買於此項交易完成日期(即二零一四年八月一日)非直接擁有位於英國曼徹斯特Middlewood Locks物業及Milliners Wharf物業的Scarborough Real Estate Limited全部已發行股份的25%，代價為5,700,000英鎊(相當於約75,753,000港元)，並提供不多於4,300,000英鎊(相當於約57,147,000港元)的股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月二日的公告。

(5) 於二零一四年上半年開始施工的項目及預期於二零一四年下半年開始施工及竣工的項目

於二零一四年上半年，本集團開始興建淨可銷售／可租賃總建築面積約505,790平方米的四個項目。

於二零一四年上半年開始興建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
南昌	南昌萊蒙都會(北地塊)	175,773
惠州	惠州萊蒙水榭灣二期	56,541
南京	南京水榭陽光	160,958
杭州	水榭春天—杭州	<u>112,518</u>
總計		<u>505,790</u>

於二零一四年下半年，本集團及其聯營公司擬開始興建三個項目，淨可銷售／可租賃總建築面積約170,711平方米。

預期於二零一四年下半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
南京	南京北廣場項目—部分	38,517
南昌	南昌萊蒙都會(B十四號地)	120,526
曼徹斯特	Milliners Wharf物業—二期	<u>11,668</u>
總計		<u>170,711</u>

於二零一四年下半年，本集團亦擬完成興建七個項目，淨可銷售／可租賃總建築面積約418,257平方米。

預期於二零一四年下半年竣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—深圳六期B	56,900
南京	水榭春天—南京—部分	81,506
南昌	南昌萊蒙都會(南地塊)—低層住宅—部分	39,362
杭州	杭州萊蒙水榭山二期	24,107
惠州	惠州萊蒙水榭灣一期	132,750
常州	常州萊蒙城八期(5-B)—部分	49,428
天津	天津萊蒙城(四號地)一期	34,204
總計		<u>418,257</u>

## 業務回顧

二零一四年上半年，國內房地產市場隨著金融機構之緊縮融資政策以及若干城市出現供求失衡現象而進入調整期，整體量價均有所回落。根據中國國家統計局資料顯示，二零一四年一至七月份中國的商品房銷售面積約為5.65億平方米而銷售額約為人民幣36,315億元，分別按同期下跌約7.6%和約8.2%。根據國家發改委統計，二零一四年一至七月份，全國房地產開發企業土地購置面積同比下降4.8%，因此，市場上的住宅供應量預期將逐漸減少。

集團在二零一四年上半年進行了九次推盤，總可銷售貨源價值雖僅為約人民幣63.7億元(相當於約79.7億港元)但憑著銷售團隊合作和執行方面的經驗和努力，仍取得了約31.1億港元的合同銷售金額。雖然這與二零一三年上半年相比有約22.4%的跌幅並且只完成了二零一四年年度銷售目標130億港元的約23.9%，但這是由於集團可銷售貨源中新項目計劃推出時間被戰略性的大量集中在二零一四年下半年進行所造成。在二零一四年上半年，集團有5個開盤住宅項目的首日去化率平均達到了約76.6%，其中南昌萊蒙都會的平均去化率更達到了驚人的約84%。良好的銷售表現來源於集團自二零一二年下半年以來對市場時機的判斷，包括土地收購及卓越的產品組合，其中約70%的產品介於90-144平方

米之間，並且運用現代化佈局及內部設計來吸引新一代首次置業者及首次改善性住房買家群體。

儘管面臨著越來越激烈的市場競爭以及市場逆向情緒，集團在二零一四年上半年各新推盤項目的表現仍十分搶眼。例如，集團所推出的南昌萊蒙都會項目造就了空前的購買需求並且取得了二零一四年第二季度銷售金額排名第一、銷售面積排名第二的好成績，並榮獲二零一四年中國最具影響力風尚項目獎。另一項目南京水榭陽光亦透過全新智慧「恒氧恒淨系統」以鮮氧住宅概念獲評中國環保節能典範樓盤，而杭州水榭春天則在區域內的銷售金額及面積指標均排名靠前。

雖然，集團於二零一四年上半年錄得本公司權益股東應佔綜合虧損，主要原因是集團上半年交付物業面積偏少造成，但是倘撇除不可預見之情況，本集團預期，根據計劃竣工及交付時間表，本集團於二零一四年下半年將確認之物業銷售很可能超過二零一四年上半年及二零一三年下半年錄得之收益。

二零一四年上半年，集團的租金收入對比同期有極速增長，達到約154,300,000港元，與二零一三年同期相比增幅達約110.1%，這主要來源於我們的物業組合整體租金水平的提升及於二零一三年下半年新收購之上海莎瑪世紀公園讓集團總可租賃面積增加所致。截至二零一四年六月三十日，集團投資物業組合的總可租賃面積與二零一三年十二月三十一日的約257,900平方米相比，增至約261,395平方米。加上已竣工但未營運的常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚(零售資產)、水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚(零售資產)及在建中的水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚以及南昌萊蒙都會，未來集團投資物業組合的總可租賃面積將達到約466,305平方米，其公允價值於二零一四年六月三十日約為9,164,800,000港元，佔集團資產總值約22.5%。

二零一四年上半年，集團開工建設4個項目，其可銷售／租賃面積約為505,790平方米，與二零一三年同期相比上升約89.0%。截至二零一四年六月三十日，集團完成1個項目，其可銷售／租賃面積約84,598平方米，與二零一三年同期相比下跌約8.8%。

自二零一二年下半年以來，集團繼續按謹慎及反週期性土地收購策略尋求新項目以及土地收購機會。於二零一四年上半年，集團以人民幣約365,527,755元(約港幣464,220,249元)收購了河北省三河市燕郊項目51%的權益，該土地估計之總可銷售面積為約405,870平方米。此外，集團於二零一四年七月份首次成功開拓國外房地產市場，通過與英國思嘉伯集團和新加坡上市企業美羅控股有限公司共同成立合營企業並開發英國曼徹斯特市的2個住宅項目，項目分別名為Middlewood Locks及Milliners Wharf。Middlewood Locks項目是一個約250,000平方米

的綜合社區，將會是曼徹斯特市最大的綜合社區之一，預計於二零一五年開始施工。Milliners Wharf項目則是一個規模較小的住宅項目，項目共分2期，第1期大部分單位已經出售和出租，而第2期共有144個住宅單位及約4000平方呎商業配套，並預計於二零一四年下半年推售。集團對以上2個曼徹斯特市項目各持有25%權益，總投資額不多於10,000,000英鎊(即約132,900,000港元)。

在不斷的發展中，集團始終把重點聚焦在工作效率、執行能力和銷售策略的提升上，進而在日益激烈的市場競爭中脫穎而出。而產品標準化管理、文明施工的執行幫助集團在面對激烈競爭者的同時保持高標準。自執行產品標準化體系以來所實施新的項目，如水榭春天—杭州及南京水榭陽光，從拿地到開盤分別僅花費了約8個月及約12個月的時間，這充分證明集團擁有著以高周轉開發模式之發展能力。此外，不斷提高施工執行力度也有助於集團加強其資產收益。最後，由於集團在未來將更多的聚焦於主要由購物中心、社區商場、街鋪零售以及停車場所組成的城市綜合體運營，集團將致力於建立物業管理團隊為未來投資物業的擴張打下良好基礎。

## 未來展望

二零一四年下半年開始，地方政府紛紛救市，多個城市相繼出台了放鬆、取消限購的政策，在我們有業務運作的城市中，杭州、南昌、天津已實施取消限購的政策。同時，深圳、北京等城市已經開始出現首套房貸利率下降的情況，我們預計下半年信貸政策將會逐步放鬆。伴隨著更多行政政策和信貸政策的鬆綁，預示二零一四年下半年的經營環境可能會好於二零一四年上半年，我們認為購買者的觀望情緒將會在二零一四年下半年開始有所好轉。

二零一四年下半年，集團的策略是將住宅項目、部分商鋪及車位等更多銷售資源投入銷售，共計可售資源價值約人民幣103億(相當於約128.4億港元)，其中新推項目可售資源價值64億(相當於約79.8億港元)。我們堅持市場主流定位，集團銷售貨源中有約70%的產品是面向首次置業者以及首次改善住房買家。二零一四年下半年集團的目標是大力提高去化率的同時爭取快速回款，致力完

成130億港元的二零一四年度銷售目標。隨著經營環境的轉好，以及公司下半年充足的可售資源，集團預計未來幾個月內的銷售勢頭將會回升，我們對二零一四年全年業績達成充滿信心。

集團維持以穩打穩紮的經營理念發展，不過份追求快速規模擴張，反而放眼於整體毛利率。二零一四年下半年，集團將陸續有7個項目結轉，其中包括深圳萊蒙水榭春天、南京水榭春天、南昌萊蒙都會3個結轉項目均為高毛利項目。故此，我們認為集團的毛利率在未來的一段時期內，仍將維持這種高於行業平均毛利水平的狀態。至於二零一四年下半年的銷售物業收入鎖定方面，截至二零一四年八月二十四日止，我們將於二零一四年下半年竣工並結算的可銷售總建築面積通過合同銷售已鎖定了約65.1%，撇除不可預見之情況，我們預計全年銷售結轉之收入對比去年會有所提升。在我們積極及多元化的銷售策略以及大力回款的舉措下，撇除不可預見之情況，我們預計到二零一四年年末，集團的淨負債率將會有所下降，並積極把其控制至80%以下。屆時，我們的財務表現將會有所改善。

在土地儲備策略上，集團將維持穩健的項目擴張政策並且主要集中在具有競爭優勢的商業區域。我們認為，在新型城鎮化帶動下，房地產企業需要樹立城市群戰略。因此，集團將視野放在了1)由大都市和衛星城市所組成的都市圈型區域，例如深圳和惠州；北京和燕郊；2)由中心城市所形成的城市帶型區域，例如南京；3)交通、人口、資源、配套聚集進而輻射全國的單核城市，例如南昌。在藍海方面，集團亦正在追求新的商業機會與利潤模式，並已在今年成立新業務發展中心。我們將重點探索大健康產業。

為進一步激發經營管理團隊的工作熱情和創造力的同時最大化股東利益，集團將致力加強企業管理，強化經營管理團隊與股東之間利益共享、風險共擔的關係。公司計劃逐步推行事業合夥人機制使他們超越目標，高效完成各項任務，下半年開始將在金融業務板塊、商業物業板塊等業務板塊開始實施，並擬在集團範圍內全面推廣。另一方面，公司也將加強核心人才的培養以及經營管理團隊的年輕化建設。在核心人才的培養上，將加強項目總經理以及集團管理人才的培養，以滿足我們快速增長的需要。公司未來將逐步提拔一批年青骨幹人才充實到各級經營、管理團隊中，以完善現有的人事架構。

## 財務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團營業額及物業銷售額分別約為910,100,000港元及660,000,000港元，較二零一三年同期減少分別約25.3%及38.5%。本集團另錄得本公司權益股東應佔虧損274,000,000港元，而二零一三年同期則錄得本公司權益股東應佔盈利約221,300,000港元。倘撇除不可預見情況，根據本集團擬定項目完工及交付時間表，本集團預期，於二零一四年下半年確認的物業銷售額將可能多於二零一四年上半年及二零一三年下半年。本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得每股股份基本虧損0.19港元，而二零一三年同期則錄得每股普通股（「股份」）基本盈利0.16港元。本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值於二零一四年六月三十日約為3.6港元，而於二零一三年十二月三十一日則約為4.0港元。

## 營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入以及期內因提供物業管理及相關服務而產生的收入（已扣除營業稅及其他有關銷售的稅項及折扣）。

截至二零一四年六月三十日止六個月，營業額由截至二零一三年六月三十日止六個月約1,218,900,000港元減少約25.3%至約910,100,000港元。營業額減少主要由於銷售物業所得收入減少。本集團已確認物業銷售額約660,000,000港元，佔截至二零一四年六月三十日止六個月的總營業額約72.5%；餘下約27.5%為租金收入、酒店營運收入以及物業管理及相關服務收入。

截至二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售營業額相較二零一三年同期減少約38.5%，主要是由於售出並交付的可銷售總建築面積由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）減至二零一四年上半年約59,361平方米（含銷售返還但不包括停車位）。租金收入上升主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月已投入營運的投資物業的可租賃建築面積（尤其是於二零一三年下半年收購的上海莎瑪世紀公園）及平均租金均有所增加所致。酒店營運收入增加主要是由於來自酒店物業的餐飲部收入上升，抵銷了位處相同地區的酒店業務帶來劇烈競爭以致平均房價及入住率下降的影響。由於我們投資物業的租賃建築面積及我們住宅物業累計已售出並交付的建築面積增加，物業管理及相關服務收入亦有所攀升。

## 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相關服務成本。我們僅會就特定期間內已確認收入的有關已售竣工物業確認相關物業成本。

直接成本由截至二零一三年六月三十日止六個月約709,700,000港元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月約537,000,000港元，直接成本減少主要是因為截至二零一四年六月三十日止六個月已竣工並交付的物業的可銷售建築面積減少。

## 毛利

截至二零一四年六月三十日止六個月，毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月約509,200,000港元減少約26.7%至約373,000,000港元。本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得毛利率約41.0%，而截至二零一三年六月三十日止六個月則約為41.8%。毛利減少主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月的已確認物業銷售較二零一三年同期減少。

## 其他收入

其他收入由截至二零一三年六月三十日止六個月約69,700,000港元增加約22,800,000港元或約32.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月約92,500,000港元。其他收入增加主要由於二零一四年上半年的銀行利息收入及政府補助分別增加約18,900,000港元及2,200,000港元所致。

## 其他(虧損)／收益淨額

其他(虧損)／收益淨額由截至二零一三年六月三十日止六個月的收益淨額約227,700,000港元轉變為截至二零一四年六月三十日止六個月的虧損淨額約37,700,000港元。該項轉變主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月出售本集團附屬公司的收益淨額減少約173,900,000港元、提早償還有抵押其他借貸的收益淨額減少44,500,000港元及匯兌虧損淨額增加約54,300,000港元所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約87,400,000港元增加約25.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月約109,700,000港元。銷售及營銷開支增加主要由於二零一四年上半年在南昌、南京、杭州及惠州預售新項目或現有項目新期數所產生宣傳開支較二零一三年上半年多。該等成本佔截至二零一四年六月三十日止六個月的合同銷售約3.5%(截至二零一三年六月三十日止六個月：約2.2%)。

## 行政開支

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約214,400,000港元增加約7.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月約230,900,000港元。行政開支增加主要由於本集團行政人員的薪酬及職員總數增加，以配合本集團業務發展。

## 投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一三年六月三十日止六個月約330,000,000港元減少約70.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月約99,100,000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的服務式公寓貢獻估值收益約222,900,000港元，而南昌萊蒙都會於截至二零一四年六月三十日止六個月的估值並無變動。

## 融資成本

融資成本由二零一三年同期約337,700,000港元上升約4.4%至截至二零一四年六月三十日止六個月約352,600,000港元。融資成本增加主要是由於與二零一三年同期相比，本集團於二零一四年上半年的銀行及其他借貸平均未償還結餘增加，而其部分利息開支亦不合資格進行資本化。

## 所得稅

所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約234,300,000港元減少約51.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月約114,400,000港元。所得稅開支減少主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月的已確認物業銷售較二零一三年同期有所減少，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31,200,000港元及57,200,000港元。此外，由於二零一四年上半年錄得的投資物業估值收益下降與因土地增值稅撥備所產生的暫時差異減少相互抵銷，故相關遞延稅項開支及抵免較二零一三年上半年分別減少約60,700,000港元及42,600,000港元。

## 非控股權益

截至二零一四年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為11,800,000港元，而於二零一三年同期則為盈利約39,000,000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，而截至二零一四年六月三十日止六個月則並無錄得該估值收益所致。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行存款(包括受限制及已抵押存款)賬面值約為9,845,300,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約10,183,900,000港元)，較二零一三年十二月三十一日減少約3.3%。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的經營業務所產生現金淨額(不包括受限制及已抵押存款)約為589,600,000元、投資活動所用現金淨額約為403,300,000港元以及融資活動所產生現金淨額約為12,300,000港元。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸以及應付一名非控股股東款項)約為16,772,800,000港元，其中約9,985,200,000港元須於一年內償還；約5,771,600,000港元須於一年後但五年內償還；約1,016,000,000港元則須於五年後償還。於二零一四年六月三十日，本集團約13,881,800,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約13,920,400,000港元)的銀行貸款以本集團賬面總值約21,949,900,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約21,800,800,000港元)的若干投資物業、酒店物業、其他土地及樓宇、待售發展中物業、待售已竣工物業、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零一四年六月三十日，本集團的其他借貸約2,512,900,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約463,300,000港元)以本集團若干待售發展中物業或本集團旗下若干附屬公司的股本權益作為抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一四年六月三十日結餘總額約2,410,000,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約1,789,400,000港元)及約2,102,400,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約2,512,300,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一四年六月三十日，本集團有兩筆銀行貸款分別約值747,900,000港元及997,300,000港元，以及三筆其他借貸分別約值586,000,000港元、608,600,000港元及854,300,000港元，乃分別按固定年利率9.85%、7.995%、10.3553%、9.0535%及10.94%計息。

## 借貸成本

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的全年平均借貸成本(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8.2%(截至二零一三年六月三十日止六個月：約10.1%)。

## 淨負債比率

淨負債比率乃按我們的借貸淨額(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借貸總額)除以權益總額計算。我們於截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一三年十二月三十一日止年度的淨負債比率分別約為119.8%及100.6%。截至二零一四年六月三十日止六個月，受到就河北省三河市新購項目收購土地產生資本開支、支付南京北廣場項目的未付收購成本及南京水榭陽光的未付土地款以及因錄得虧損以致權益總額減少的共同影響，致使淨負債比率上升。

## 外匯風險

於二零一四年六月三十日，本集團擁有以人民幣計值的現金結餘約人民幣7,660,800,000元(相當於約9,549,700,000港元)及以美元計值的現金結餘約28,400,000美元(相當於約220,400,000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。

## 每股資產淨值

本公司於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	5,047,239	5,645,996
本公司已發行普通股數目(千股)	1,159,448	1,155,303
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	248,201	250,921
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,407,649	1,406,224
本公司權益股東及永久可換股證券持有人 應佔每股資產淨值(港元)(附註)	<u>3.6</u>	<u>4.0</u>

附註：

已計算本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值，猶如永久可換股證券持有人已於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日把永久可換股證券換作股份。

## 或然負債

於二零一四年六月三十日，除就授予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供約4,983,300,000港元(於二零一三年十二月三十一日：約4,190,000,000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的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及房地產權證及與相關物業有關的其他權益證書交付予買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，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，於截至二零一四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

於二零一四年六月三十日，本集團在中國及香港合共僱用1,751名僱員(於二零一三年十二月三十一日：1,697名僱員)。其中，145名歸總部隊伍，452名歸物業開發部，而1,154名歸零售運營及物業管理部。截至二零一四年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為123,300,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約118,300,000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。於截至二零一四年六月三十日止六個月，承授人已行使1,012,500份(截至二零一三年六月三十日止六個月：2,551,500份)購股權，而合共177,333份及46,166份(截至二零一三年六月三十日止六個月：2,621,666份及100,000份)購股權已分別於若干承授人辭任後註銷及失效。因此，29,225,190份(於二零一三年十二月三十一日：30,461,189份)購股權於二零一四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。於截至二零一四年六月三十日止六個月，概無(截至二零一三年六月三十日止六個月：216,000股)獎勵股份註銷。因此，據董事所知，7,123,200股(於二零一三年十二月三十一日：7,123,200股)獎勵股份於二零一四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2.264港元(經調整)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)。

截至二零一四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 二零一四年 一月一日	已授出 購股權	已行使 購股權	已註銷 購股權	已失效 購股權	於 二零一四年 六月三十日
第一批	19,740,000	-	412,000	623,000	-	18,705,000
第二批	11,700,000	-	-	500,000	-	11,200,000
	<u>31,440,000</u>	<u>-</u>	<u>412,000</u>	<u>1,123,000</u>	<u>-</u>	<u>29,905,000</u>

## 中期股息

為維持穩定的股息政策，董事會已向於二零一四年九月二十六日(星期五)名列本公司股東名冊的股東或永久可換股證券名冊的永久可換股證券持有人(視情況而定)派發截至二零一四年六月三十日止六個月的本公司股東及永久可換股證券持有人應佔中期股息每股11港仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：每股11港仙)。中期股息將於二零一四年十月十五日(星期三)派付。

## 暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續

本公司將於二零一四年九月二十四日(星期三)至二零一四年九月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續，期間概不辦理股份及永久可換股證券過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，(a)就股份而言，所有股份過戶文件及其相關股票須不遲於二零一四年九月二十三日(星期二)下午四時三十分送交本公司的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183號合和中心22樓；及(b)就永久可換股證券而言，所有永久可換股證券轉換通知連同永久可換股證券的相關股票須不遲於二零一四年九月二十三日(星期二)下午四時三十分送達本公司，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

於截至二零一四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，於截至二零一四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常規守則(「守則」)的守則條文，並(如適用)採納守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據守則第A.2.1條，主席與行政總裁的角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。於截至二零一四年六月三十日止六個月，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投資者。

董事將致力維持本公司的企業管治，確保執行正規及具透明度的程序，從而保障及盡力提升股東利益。

## 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，彼等於截至二零一四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的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績。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及本公司網站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，二零一四年八月二十七日

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、李世佳先生及陳風楊先生；本公司非執行董事為鄭國杉先生；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。

\* 僅供識別