



QUALITY  
PROPERTY  
IS A GATEWAY TO QUALITY LIVING

品質地產  
品位生活

To strengthen **EXISTING BUSINESSES** and  
to develop **NEW BUSINESSES**  
強化紅海，拓展藍海

## OUR VISION 願景

is to build and operate the best urban  
communities for China  
力鑄中國最優的城市綜合體開發與運營商

## WE BELIEVE 使命

quality property is a gateway  
to quality living  
品質地產，品位生活

## BRAND COMMITMENT 品牌承諾

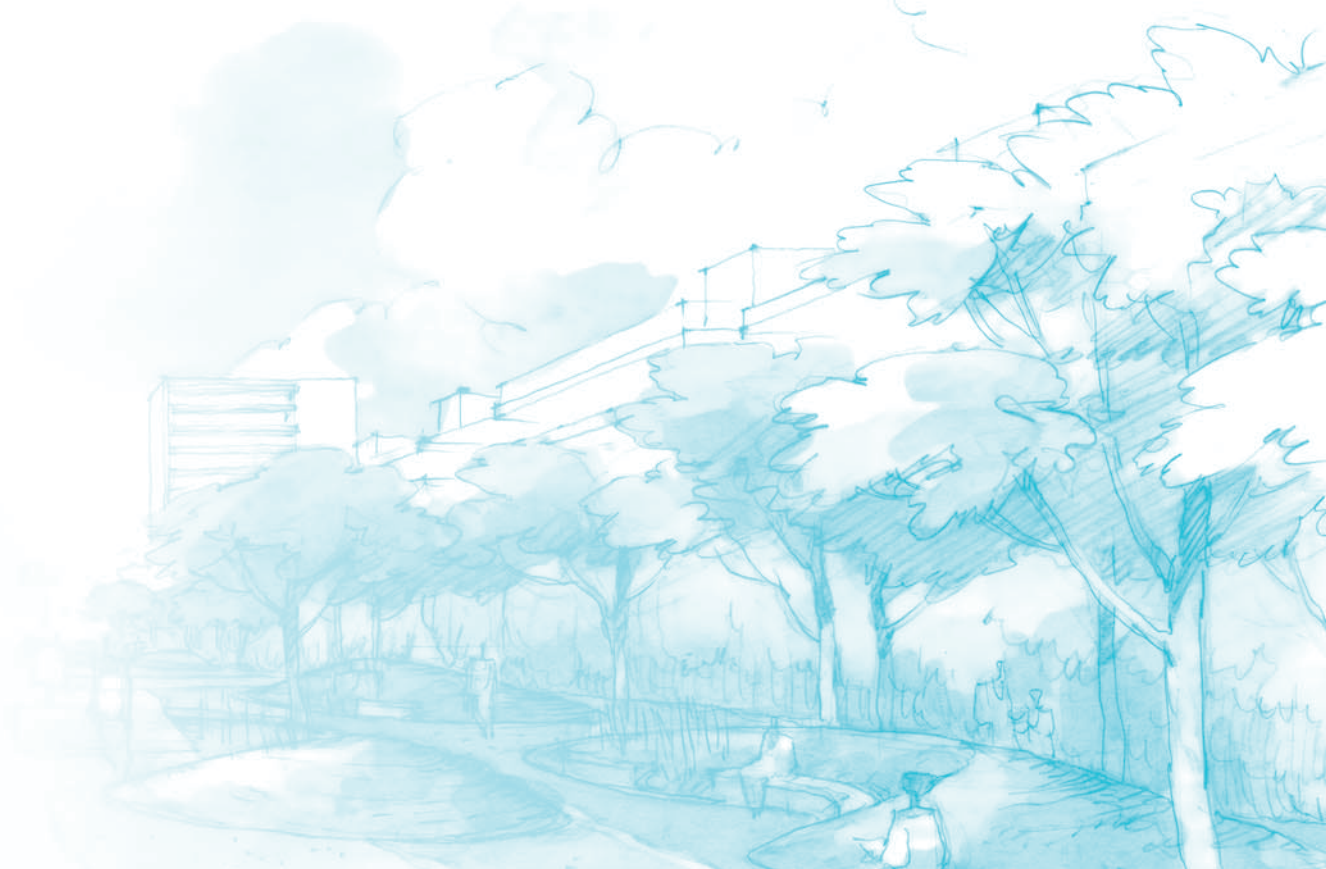
value proven with time  
時間見證價值

## WE VALUE 企業價值

joint efforts in creating and  
celebrating success  
共創輝煌，分享成功

# 目錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 2  |
| 主席報告書        | 4  |
| 管理層討論及分析     | 8  |
| 企業管治報告       | 26 |
| 董事會報告書       | 28 |
| 綜合收益表        | 34 |
| 綜合全面收益表      | 35 |
| 綜合財務狀況表      | 36 |
| 綜合權益變動表      | 38 |
| 簡明綜合現金流量表    | 40 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 41 |
| 審閱報告         | 62 |



# 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(獲重新委任為非執行董事，自二零一五年九月一日起生效)

陳風楊先生(首席運營官)

### 非執行董事

鄭國杉先生

李世佳先生(自二零一五年九月一日起生效)

### 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)

BROOKE Charles Nicholas先生

吳泗宗教授

## 薪酬委員會

鄭毓和先生(主席)

黃俊康先生

吳泗宗教授

## 提名委員會

吳泗宗教授(主席)

黃俊康先生

鄭毓和先生

## 企業管治委員會

李世佳先生(主席)

鄭國杉先生

鄭毓和先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 香港法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

## 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

## 公司資料

### 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

### 買賣單位

500股

### 公司網址

[www.topspring.com](http://www.topspring.com)

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

平安銀行股份有限公司  
中國農業銀行  
中國民生銀行股份有限公司  
南昌銀行股份有限公司  
交通銀行  
中國建設銀行  
星展銀行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 投資者關係

梁尚賢先生

### 股份代號

03688



## 業務回顧

二零一五年上半年，中華人民共和國（「中國」）政府為刺激實體經濟，從宏觀層面上採用適度的寬鬆貨幣與監管政策。自二零一四年十一月份第一次降息開始，至二零一五年六月三十日的短短八個月，中國人民銀行已進行了四次降息合共1個百分點之力度。而於二零一五年上半年，中國人民銀行亦進行了兩次降存款基準利率（分別於二零一五年二月及四月降準0.5及1個百分點），第一次降準釋放的流動性在人民幣6,000億元以上，第二次降準釋放的流動性更達人民幣1.5萬億元左右，這毫無疑問會增強國內消費者購買房屋的意欲和需求，亦解釋為何二零一五年上半年國內房地產市場能做到回暖的其中一個主要原因。再者，於二零一五年三月三十日由中國人民銀行、住房城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會三方共同發布之《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，目的是為進一步完善個人住房信貸政策，支持居民自住和改善性住房需求，以及促進房地產市場平穩健康發展，達至穩增長與控風險並舉的作用。

二零一五年上半年，萊蒙國際集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）於8個國內城市共11個項目進行了推盤，錄得物業及車位合同銷售加上認購未簽約銷售額共約37.752億港元（其中來自於認購未簽約銷售額為約7.319億港元），與二零一四年上半年相比，上升約2.5%。受惠於上海浦東新區陸家嘴之上海莎碼世紀公園於本年四月份首次推出市場進行銷售並反應熱烈，這項目之住宅推出銷售部份於二零一五年上半年錄得合同銷售額已近8億港元，平均售價（「平均售價」）高達約每平方米68,283.1港元，超越同區其他二手房價格。因此，本集團於二零一五年上半年之整體物業合同銷售平均售價對比去年同期有大幅提升。

本集團於二零一五年上半年從投資性物業取得之租金收入對比二零一四年上半年有所增長，由二零一四年上半年約1.543億港元穩定升至二零一五年上半年約1.678億港元，增幅達約8.7%，這主要是源於我們的已營運投資性物業組合整體租金坪效的提升所致。本集團的投資性物業整體出租率雖然有所下調，原因歸咎於本集團於二零一五年上半年正在出售上海莎碼世紀公寓導致少量租客流失，但整體出租率亦維持相當高之水平，於二零一五年六月三十日，整體出租率為約89.8%。截止二零一五年六月三十日，集團正在營運中之投資物業組合的總可租賃總建築面積（「建築面積」）與二零一四年十二月三十一日的約262,711平方米相比，略增至為約265,612平方米。於二零一五年六月三十日，加上已經竣工但未正式開始營運或於未來1-3年內施工的項目，未來本集團投資物業組合的總可租賃建築面積將達到約463,062平方米，其公允價值於二零一五年六月三十日約為95億港元，佔本集團資產總值約23.6%。

本集團於二零一五年上半年錄得本公司權益股東應佔綜合虧損，主要原因是(i)本集團上半年交付物業的毛利偏低；以及(ii)本集團有部份存貨按照香港會計準則作出減值造成虧損，但是隨著投資性物業錄得重估收益，本集團於二零一五年上半年之綜合虧損已經比去年同期收窄。

於二零一五年六月三十日，本集團之土地儲備(即淨可銷售／可租賃建築面積)約為5,403,405平方米，土地儲備策略是主要深耕於中國經濟發展潛力巨大的第一、二綫城市，如深圳、上海和南京以及江西省單核城市如南昌，這些項目都布局於建設中或已營運中的高鐵、地鐵網絡和高速公路等交通完善之位置。一如以往，本集團繼續以謹慎的方針尋求土地和收購新項目，由於本集團現有之土地儲備足夠未來5至8年開發和營運，故此，本集團於二零一五年上半年只有通過收購一家位於深圳市的公司60%股權，從而間接獲得一幅位於深圳市龍崗區用作拆除重建之深圳市城市更新項目的土地，該項目之用地面積約為88,764平方米，由於該項目正在進行實施主體申報過程中，故其預計可銷售建築面積並未納入本集團於二零一五年六月三十日之土地儲備當中。此外，本集團之深圳萊蒙都會項目之專項規劃取得重大突破，於二零一五年八月通過深圳市規劃和國土資源委員會之審批(其估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約為1,139,280平方米)，為本集團未來打造深圳為其首要戰略基地打下一支強心針。

二零一五年上半年，本集團新開工建設兩個項目，其淨可銷售／可租賃建築面積約80,875平方米，與二零一四年同期相比減少其總估計約84.0%。截至二零一五年六月三十日，本集團完成一個項目，其淨可銷售／可租賃建築面積約48,976平方米，與二零一四年同期相比減少約42.1%。截至二零一五年六月三十日，集團在建的項目共九個，其總估計淨可銷售／可租賃建築面積約928,880平方米，與二零一四年同期相比減少約18.9%。

總結在二零一五年上半年，本集團除在房地產銷售、租金收入以及綜合財務結果都比去年同期略有改善外，本集團花下更多工夫在提升管理執行能力(特別是精簡人員、優化經營架構、工程質量和各項費用控制等方面)、產品創新設計和銷售策略與模式上，再配合互聯網新思維，進而令本集團之產品創造更高價值和持續增強了客戶滿意度。此外，本集團憑借自身的財務實力和良好信用，於首次發行人民幣9.9億元(相等於約12.5億港元)以人民幣計值的三年期未上市票據(「票據」)。票據按年息率10.595%計息，按季度支付，直至票據贖回日期為止。這次成功發行，意味著增強本集團就資金調用的靈活性，既可優化公司債務結構，達致短債換長債的效果，又可為本集團未來獲取優質的土地增添提供了配備。

## 未來展望

我們預期二零一五年下半年國內房地產市場發展漸趨平穩，中央與地方政府支持房地產這支柱產業，從中央政府近期多次的放寬貨幣政策以及暫不再有對房地產市場進行打壓的基石下，中國經濟可望保持健康發展一段時間，市民將受惠於連續降息政策讓其供房的成本逐漸下降，進而購入房屋自住或投資，然而部份開發商亦因融資成本下降或加大及加速投資物業項目。

可是部份開發商仍面對著日久積壓的高庫存、實體經濟持續放緩、物業項目開發利潤逐漸被攤薄以及高負債帶來的營運壓力，促使中小型國內房企就未來發展計劃繼續持謹慎的態度以及考慮適度轉變營運模式。再者，於二零一五年上半年，中國股票市場曾經歷過大起大跌的現象，我們相信會有部分投資者會伺機把投資轉至較穩定和透明度較高的一綫房地產市場，我們估計未來中國的一綫城市，特別在深圳市（一個市民創富能力很強而土地供應比較平衡的城市），將會為未來數年釋放更多的住房需求及對深圳市房價有支撐的作用，本集團藉著以往一直深耕深圳，多年來已經建立了良好的品牌形象、企業融資關係和經驗豐富的優秀團隊，相信本集團將有望於未來增添更多深圳土地儲備，發揮最大效應。

本集團訂立以「利潤為首」的原則，務求對現有及潛在項目必須為股東爭取最大利潤化為前提進行銷售，若沒有資金和高庫存的壓力下，本集團不會肆意降價速銷。本集團二零一五年下半年的可售資源將會是人民幣103億元（相等於129億港元，約639,589平方米可銷售建築面積），其中新推項目可售資源價值為人民幣46億元（相等於57億港元，約394,423平方米可銷售建築面積），這銷售資源將結合住宅、商舖、寫字樓及車位等不同類型預期於這個下半年進行銷售，將會為本集團達到全年銷售目標帶來艱巨的挑戰。

本集團將繼續秉承「強化紅海，拓展藍海」理念：紅海方面，本集團盼望二零一五年下半年能於本集團深耕的城市取得數個優質項目，同時尋求通過結合第三方企業的資源，（如通過聯手投地、合作開發或以小股權投資操盤）等形式去增加本集團之優質土地儲備及項目，為本集團中長期的可持續發展取得良好的契機。藍海方面，本集團緊緊把握中國社會及經濟轉型的巨大市場需求，將積極發展大健康產業，矢志尋求本集團未來多元化的發展方向。首先，本集團和北京華夏順澤投資集團有限公司成立之合資公司已於二零一四年底與康奈爾大學醫學院簽署框架協議，致力於打造中國一流的醫療大健康綜合性投資與經營平台，第一個醫療中心將落幕於深圳市，目前正在設計與籌備階段，預計最快將於二零一六年下半年開始營業，這項目有利於提升地區醫療服務水準。再者，本集團去年投資之深圳市中央大廚房物流配送有限公司，成為其第一大股東，搭建了一個運營健康產業平台的服務管理者，為深圳市多個社區提供一站式健康及安全食品供應。此外，深圳市中央大廚房物流配送有限公司與本集團於二零一五年四月份分別直接或間接共同成立了深圳市綠膳谷農業創新發展有限公司，商業模式為中端客戶提供主題式、體驗式的商業形態，以透明、科學、健康的線下體驗（如通過籌辦美食節及展覽會）驅動線上宅配（如通過手機下訂單），這項目現正在籌劃階段，計劃於本年底或明年初開業。以上新業務項目既望能為本集團之房地產開項目提供綜合配套和增值，並培植新的利潤增長點，達至未來資本增值的最終目標。



於二零一五年七月二十七日，本公司控股股東Chance Again Limited轉讓325,000,000股本公司普通股股份(「股份」)予彩雲國際股份有限公司(其為國有企業雲南省城市建設投資集團有限公司(簡稱「雲南城投集團」)之全資附屬公司)，相當於本公司已發行股本約27.62%，成為本公司之第一大股東(假設在紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」)之持有者未有悉數行使其永久可換股證券)。雲南城投集團成立於2005年4月，是經雲南省人民政府批准組建的現代大型國有企業。雲南城投集團以「政府引導、市場機制、企業運作」為指導思想，經過十年的發展，雲南城投集團的總資產已逾人民幣1,000億元，擁有20多個控股子公司，業務涵蓋城市開發、城鎮水務、文化旅遊會展、醫療、生物醫藥、金融、教育、保險、酒店等多領域的發展戰略格局。雲南城投集團正在推進「二加二加二」的發展戰略，即做強城市開發和城鎮水務兩個主業；推動大健康和大休閒兩個轉型；搭建金融和互聯網兩個平台。本集團相信，透過今次控股股東出讓部分股份而引入國企雲南城投集團成為本公司之第一大股東(假設在永久換股證券之持有者未有悉數行使其永久可換股證券)，期望日後能藉助新股東的各方面資源優勢，讓本集團於大健康領域及海外業務發展更上一層樓。

最後，本集團將繼續以審慎的財務和經營政策，充分利用雲南城投集團帶來的資源和既有融資渠道的優勢，為本集團未來提供更具規模和更便宜的融資額度，隨著近期人民幣(「人民幣」)貶值對金融市場帶來一定的衝擊，本集團會更加積極尋求國內融資，以減低匯率風險以及降低整體融資成本。此外，本集團將繼續會在中國及海外固有房地產市場上增強競爭力和探索新的業務務式，並以股東利益最大化為大前提，同時旨在通過新業務板塊為本集團創造更高的價值及回報。

# 管理層 討論及分析

## 截至二零一五年六月三十日止六個月業務回顧

### (1) 合同銷售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得物業合同銷售及車位合同銷售合共約3,043,300,000港元(其中約2,942,100,000港元來自物業合同銷售)，較二零一四年同期下降約2.1%。本集團總合同可銷售建築面積約128,581平方米，較截至二零一四年六月三十日止六個月約165,418平方米下降約22.3%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團物業合同銷售平均售價為每平方米約22,881.3港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：每平方米約18,784.5港元)。本集團的合同平均售價上升約21.8%乃主要由於上海莎瑪世紀公園開始預售所致，有關預售佔本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的物業合同銷售總額約27.2%，且平均售價相對較高，為每平方米約68,283.1港元。此外，截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得車位合同銷售約101,200,000港元，合共出售856個車位。

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的合同銷售總額明細載列如下：

| 城市 | 項目及項目類別            | 合同可銷售建築面積 |      | 合同銷售  |      | 合同平均售價<br>港元/平方米 |
|----|--------------------|-----------|------|-------|------|------------------|
|    |                    | 平方米       | %    | 百萬港元  | %    |                  |
| 深圳 | 水榭春天—深圳            |           |      |       |      |                  |
|    | —住宅                | 792       | 0.6  | 25.6  | 0.9  | 32,323.2         |
|    | —零售                | 238       | 0.2  | 32.0  | 1.1  | 134,453.8        |
| 小計 |                    | 1,030     | 0.8  | 57.6  | 2.0  | 55,922.3         |
| 上海 | 上海莎瑪世紀公園<br>—服務式公寓 | 11,713    | 9.1  | 799.8 | 27.2 | 68,283.1         |
| 南昌 | 南昌萊蒙都會             |           |      |       |      |                  |
|    | —住宅                | 14,912    | 11.6 | 235.3 | 8.0  | 15,779.2         |
|    | —零售                | 12,840    | 10.0 | 341.6 | 11.6 | 26,604.4         |
|    | —辦公室               | 7,585     | 5.9  | 160.7 | 5.5  | 21,186.6         |
| 小計 |                    | 35,337    | 27.5 | 737.6 | 25.1 | 20,873.3         |
| 南京 | 水榭春天—南京            |           |      |       |      |                  |
|    | —住宅                | 1,257     | 1.0  | 33.9  | 1.2  | 26,969.0         |
|    | —零售                | 154       | 0.1  | 9.9   | 0.3  | 64,285.7         |
| 小計 |                    | 1,411     | 1.1  | 43.8  | 1.5  | 31,041.8         |

| 城市 | 項目及項目類別        | 合同可銷售建築面積 |       | 合同銷售    |       | 合同平均售價<br>港元/平方米 |
|----|----------------|-----------|-------|---------|-------|------------------|
|    |                | 平方米       | %     | 百萬港元    | %     |                  |
| 南京 | 南京水榭陽光<br>—住宅  | 36,707    | 28.5  | 651.7   | 22.2  | 17,754.1         |
| 杭州 | 水榭春天—杭州        |           |       |         |       |                  |
|    | —住宅            | 9,442     | 7.3   | 256.6   | 8.7   | 27,176.4         |
|    | —零售            | 952       | 0.7   | 30.8    | 1.0   | 32,352.9         |
| 小計 |                | 10,394    | 8.0   | 287.4   | 9.7   | 27,650.6         |
| 杭州 | 杭州水榭山<br>—住宅   | 4,923     | 3.8   | 85.4    | 2.9   | 17,347.1         |
| 惠州 | 惠州萊蒙水榭灣<br>—住宅 | 16,791    | 13.1  | 176.2   | 6.0   | 10,493.7         |
| 常州 | 常州萊蒙都會         |           |       |         |       |                  |
|    | —住宅            | 1,073     | 0.9   | 10.7    | 0.3   | 9,972.0          |
|    | —零售            | 61        | 0.0   | 2.0     | 0.1   | 32,786.9         |
| 小計 |                | 1,134     | 0.9   | 12.7    | 0.4   | 11,199.3         |
| 常州 | 常州萊蒙城          |           |       |         |       |                  |
|    | —住宅            | 973       | 0.8   | 7.0     | 0.2   | 7,194.2          |
|    | —零售            | 3,452     | 2.7   | 40.0    | 1.3   | 11,587.5         |
| 小計 |                | 4,425     | 3.5   | 47.0    | 1.5   | 10,621.5         |
| 天津 | 天津萊蒙城<br>—零售   | 4,716     | 3.7   | 42.9    | 1.5   | 9,096.7          |
| 總計 |                | 128,581   | 100.0 | 2,942.1 | 100.0 | 22,881.3         |

| 城市 | 項目       | 車位合同銷售數目 |       | 合同銷售  |       | 合同平均售價<br>港元/個 |
|----|----------|----------|-------|-------|-------|----------------|
|    |          | 個        | %     | 百萬港元  | %     |                |
| 深圳 | 水榭春天－深圳  | 3        | 0.3   | 0.5   | 0.5   | 166,666.7      |
| 上海 | 上海莎瑪世紀公園 | 64       | 7.5   | 15.6  | 15.4  | 243,750.0      |
| 南昌 | 南昌萊蒙都會   | 204      | 23.8  | 39.6  | 39.1  | 194,117.6      |
| 南京 | 水榭春天－南京  | 11       | 1.3   | 2.0   | 2.0   | 181,818.2      |
| 杭州 | 水榭春天－杭州  | 61       | 7.1   | 13.9  | 13.7  | 227,868.9      |
| 常州 | 常州萊蒙都會   | 9        | 1.1   | 1.0   | 1.0   | 111,111.1      |
| 常州 | 常州萊蒙城    | 504      | 58.9  | 28.6  | 28.3  | 56,746.0       |
|    |          | 856      | 100.0 | 101.2 | 100.0 | 118,224.3      |

## (2) 截至二零一五年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬的項目

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團於深圳、南京、杭州、惠州及常州的物業發展業務錄得物業銷售收入(扣除車位銷售)約1,771,800,000港元，同時約147,491平方米的可銷售建築面積已入賬，較截至二零一四年同期分別增長約168.5%及148.5%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的銷售物業的已入賬平均售價為每平方米約12,012.9港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：每平方米約11,118.4港元)。已入賬平均售價增加約8.0%，乃由於本集團於常州平均售價較低物業的已入賬銷售收入佔本集團的已入賬物業銷售總收入(扣除銷售返還後)的比例下降所致(截至二零一五年六月三十日止六個月：約27.0%；截至二零一四年六月三十日止六個月：約66.5%)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團交付及確認車位銷售(扣除銷售返還後)，共售出561個車位，銷售額約為29,600,000港元。

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的竣工項目及已確認物業銷售詳情列示如下：

| 城市 | 項目及項目類別        | 已竣工物業<br>可銷售<br>建築面積<br>平方米 | 已入賬可銷售<br>建築面積<br>平方米 | 已確認<br>物業銷售<br>百萬港元 | 已確認<br>平均售價<br>港元/平方米 |
|----|----------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 深圳 | 水榭春天—深圳<br>—住宅 | —                           | 571                   | 16.4                | 28,721.5              |
| 南京 | 水榭春天—南京<br>—住宅 | —                           | 11,721                | 393.7               | 33,589.3              |
|    | —零售            | —                           | 2,389                 | 121.2               | 50,732.5              |
| 小計 |                | —                           | 14,110                | 514.9               | 36,491.8              |
| 杭州 | 杭州水榭山<br>—住宅   | —                           | 8,402                 | 155.0               | 18,448.0              |
| 惠州 | 惠州萊蒙水榭灣<br>—住宅 | —                           | 59,774                | 607.5               | 10,163.3              |
| 常州 | 常州萊蒙都會<br>—住宅  | —                           | 1,903                 | 19.0                | 9,984.2               |
|    | —零售            | —                           | 63                    | 1.3                 | 20,634.9              |
| 小計 |                | —                           | 1,966                 | 20.3                | 10,325.5              |
| 常州 | 常州萊蒙城<br>—住宅   | 48,976                      | 58,607                | 409.6               | 6,988.9               |
|    | —零售            | —                           | 4,061                 | 48.1                | 11,844.4              |
| 小計 |                | 48,976                      | 62,668                | 457.7               | 7,303.6               |
| 總計 |                | 48,976                      | 147,491               | 1,771.8             | 12,012.9              |



| 城市 | 項目      | 已入賬<br>車位數目<br>個 | 已確認<br>車位銷售<br>百萬港元 | 已確認<br>平均售價<br>港元／個 |
|----|---------|------------------|---------------------|---------------------|
| 常州 | 常州萊蒙城   | 563              | 29.9                | 53,108.3            |
|    | 減：銷售返還  |                  |                     |                     |
| 深圳 | 水樹春天－深圳 | (2)              | (0.3)               | 150,000.0           |
| 總計 |         | 561              | 29.6                | 52,762.9            |

### (3) 投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或計劃出租位於中國的水樹春天－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、深圳水樹花都、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)。於二零一五年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為9,521,900,000港元，佔本集團資產總值約23.6%。本集團的可租賃建築面積約463,062平方米，其中已經投入營運的投資物業可租賃建築面積約為265,612平方米，公允價值則約為8,244,900,000港元。於二零一五年六月三十日，常州萊蒙城九期(2-B)－萊蒙領尚的超級市場已竣工但尚待營運，其可租賃建築面積約為21,450平方米，公允價值則約191,000,000港元。投資物業包括南昌萊蒙都會的購物商場、零售商店及服務式公寓(於二零一五年六月三十日仍在建造階段)可租賃建築面積約為176,000平方米，公允價值約為1,086,000,000港元。截至二零一五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(扣除遞延稅項)約156,500,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約77,300,000港元)。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶的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，有助本集團提升項目價值。本集團與該等知名主力租戶(包括多個知名品牌、連鎖影院運營商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級運營商)簽訂較長期及更為優惠的租約合同。截至二零一五年六月三十日，本集團的知名主力租戶(單一投資物業租賃建築面積佔可租賃建築面積超過10.0%)所租賃的建築面積佔本集團運營中的投資物業的總可租賃建築面積約41.6%(於二零一四年十二月三十一日：約45.4%)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，儘管上海莎瑪世紀公園於二零一五年四月開展預售導致出租率由二零一四年十二月三十一日約94.0%減少至二零一五年六月三十日約89.8%，本集團依然產生穩定的經常性租金收入約167,800,000港元，較截至二零一四年六月三十日止六個月約154,300,000港元增加約8.7%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團運營中的投資物業的月均租金收入約為每平方米117.4港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約為每平方米106.0港元)。

此外，本集團於二零一五年六月三十日已竣工但尚未開業的預租投資物業方面的業績理想。於二零一五年六月三十日，常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的零售資產全部已落實租賃，並預期於二零一六年開業。

至於本集團截至二零一五年六月三十日仍在建造的投資物業(即南昌萊蒙都會)預期將於二零一八年竣工及開業。

本集團於二零一五年六月三十日的投資物業及本集團截至二零一五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<br>(包括分類為持作出售的<br>投資物業) | 於二零一五年<br>六月三十日      |                                  | 截至<br>二零一五年<br>六月三十日                          |   | 於二零一五年<br>六月三十日<br>的出租率<br>% |
|------------------------------|----------------------|----------------------------------|---|---|------------------------------|
|                              | 建築面積<br>(附註8)<br>平方米 | 於二零一五年<br>六月三十日<br>的公允價值<br>百萬港元 | 截至<br>二零一五年<br>六月三十日<br>止六個月的<br>租金收入<br>百萬港元 | 截至<br>二零一五年<br>六月三十日<br>止六個月的<br>每平方<br>米月均租金收入<br>港元/平方米 |                              |

**運營中投資物業**

|                                |        |         |      |       |       |
|--------------------------------|--------|---------|------|-------|-------|
| 常州萊蒙都會一期及二期<br>(購物商場及停車位)      | 77,581 | 1,525.4 | 33.7 | 73.7  | 98.3  |
| 東莞萊蒙商業中心<br>(購物商場及停車位)         | 20,172 | 554.2   | 16.6 | 137.2 | 100.0 |
| 杭州萊蒙商業中心(購物商場)                 | 24,667 | 402.0   | 16.4 | 112.1 | 98.8  |
| 深圳水樹花都(零售資產)                   | 4,992  | 259.6   | 9.5  | 343.4 | 92.4  |
| 水樹春天-深圳一期-萊蒙領尚<br>(零售資產)(附註1)  | 3,356  | 192.2   | 5.5  | 357.4 | 76.4  |
| 水樹春天-深圳三期-萊蒙領尚<br>(零售資產及停車位)   | 22,393 | 680.3   | 11.0 | 82.4  | 99.4  |
| 水樹春天-深圳五期-萊蒙領尚<br>(零售資產)       | 3,521  | 202.2   | 4.4  | 287.7 | 72.4  |
| 水樹春天-深圳六期A-萊蒙領尚<br>(零售資產)(附註2) | 1,537  | 93.6    | 3.0  | 394.7 | 98.1  |
| 水樹春天-深圳六期B-萊蒙領尚<br>(零售資產)(附註3) | 2,893  | 157.3   | 0.5  | 54.4  | 53.0  |

| 投資物業<br>(包括分類為持作出售的<br>投資物業)         | 於二零一五年<br>六月三十日              |                                  | 截至<br>二零一五年<br>六月三十日<br>止六個月的 |                          | 截至<br>二零一五年<br>六月三十日         |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                                      | 的可租賃<br>建築面積<br>(附註8)<br>平方米 | 於二零一五年<br>六月三十日<br>的公允價值<br>百萬港元 | 租金收入<br>百萬港元                  | 每平方<br>米月均租金收入<br>港元/平方米 | 於二零一五年<br>六月三十日<br>的出租率<br>% |
| 常州萊蒙城十一期(零售資產)<br>(附註4)              | 16,858                       | 133.6                            | 0.4                           | 15.1                     | 26.2                         |
| 成都萊蒙都會(購物商場及停車位)                     | 38,285                       | 857.6                            | 15.2                          | 66.2                     | 100.0                        |
| 上海莎瑪世紀公園(服務式公寓及<br>停車位)(附註5)         | 49,357                       | 3,186.9                          | 51.6                          | 215.5                    | 80.8                         |
| 小計                                   | 265,612                      | 8,244.9                          | 167.8                         | 117.4                    | 89.8                         |
| <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<br>(零售資產)(附註6)     | 21,450                       | 191.0                            |                               |                          |                              |
| <b>發展中的投資物業</b>                      |                              |                                  |                               |                          |                              |
| 南昌萊蒙都會(購物商場、<br>零售商店及服務式公寓)<br>(附註7) | 176,000                      | 1,086.0                          |                               |                          |                              |
| 總計                                   | 463,062                      | 9,521.9                          | 167.8                         |                          |                              |

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：於二零一五年六月三十日，水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚的可租賃建築面積約為246平方米已透過預售出售但尚未交付。

附註3：水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚的零售資產自二零一五年上半年起已投入運營。

附註4：零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期文體中心。

附註5：於二零一五年六月三十日，上海莎瑪世紀公園的可租賃建築面積約為11,713平方米已透過預售出售但尚未交付。

附註6：常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚的零售資產預期將於二零一六年開業。於二零一五年六月三十日，全部可租賃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7：於二零一三年六月，獲授南昌萊蒙都會投資物業的土地使用權證。該等投資物業預期於二零一八年竣工及開業。該投資物業擬定包括購物商場、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8：截至二零一五年六月三十日，可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一五年六月三十日的土地儲備(附註)

中國



英國



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。

於二零一五年六月三十日，本集團於12個城市合共擁有25個處於不同發展階段的項目，包括估計淨可銷售／可租賃建築面積約503,357平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約928,880平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約2,437,463平方米的特作供未來發展項目及估計淨可銷售／可租賃建築面積約1,533,705平方米的已訂約將予購買的項目，所有項目的估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為5,403,405平方米。

撇除上海莎瑪世紀公園(一項營運中的服務式公寓項目)、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳萊蒙·創智谷及深圳南山區珠江均安舊改項目(均為重建項目)及Middlewood Locks物業及The Hat Box(均為海外項目)後，於二零一五年六月三十日，本集團其餘估計土地儲備約3,512,326平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,692.2元(相當於每平方米約3,360.6港元)。

附註：本集團之土地儲備包括本集團聯營公司之土地儲備

| 項目<br>編號    | 城市 | 項目       | 物業類型  | 估計淨可<br>銷售／可租賃<br>建築面積<br>平方米 | 本集團<br>應佔權益<br>% |
|-------------|----|----------|-------|-------------------------------|------------------|
| <b>竣工項目</b> |    |          |       |                               |                  |
| 1           | 深圳 | 深圳水榭山    | 住宅    | 4,976                         | 100              |
| 2           | 深圳 | 水榭春天－深圳  | 住宅／商業 | 34,148                        | 100              |
| 3           | 深圳 | 深圳水榭花都   | 商業    | 4,992                         | 100              |
| 4           | 常州 | 常州萊蒙都會   | 住宅／商業 | 86,768                        | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城    | 住宅／商業 | 105,736                       | 100              |
| 6           | 東莞 | 東莞萊蒙商業中心 | 商業    | 20,172                        | 100              |
| 7           | 杭州 | 杭州萊蒙商業中心 | 商業    | 26,264                        | 100              |
| 8           | 杭州 | 杭州水榭山    | 住宅    | 35,323                        | 100              |
| 9           | 成都 | 成都萊蒙都會   | 商業    | 38,285                        | 100              |
| 10          | 上海 | 上海莎瑪世紀公園 | 服務式公寓 | 49,357                        | 70               |
| 11          | 天津 | 天津萊蒙城    | 商業    | 20,096                        | 58               |
| 12          | 惠州 | 惠州萊蒙水榭灣  | 住宅／商業 | 72,991                        | 100              |
| 13          | 南昌 | 南昌萊蒙都會   | 住宅／商業 | 487                           | 70               |
| 14          | 南京 | 水榭春天－南京  | 住宅／商業 | 3,762                         | 100              |
| <b>小計</b>   |    |          |       | <b>503,357</b>                |                  |



| 項目<br>編號          | 城市   | 項目                 | 物業類型      | 估計淨可<br>銷售／可租賃<br>建築面積<br>平方米 | 本集團<br>應佔權益<br>% |
|-------------------|------|--------------------|-----------|-------------------------------|------------------|
| <b>在建項目</b>       |      |                    |           |                               |                  |
| 5                 | 常州   | 常州萊蒙城              | 住宅／商業     | 54,583                        | 100              |
| 11                | 天津   | 天津萊蒙城              | 商業        | 33,839                        | 58               |
| 12                | 惠州   | 惠州萊蒙水榭灣            | 住宅        | 56,541                        | 100              |
| 13                | 南昌   | 南昌萊蒙都會             | 住宅／商業     | 405,031                       | 70               |
| 14                | 南京   | 水榭春天－南京            | 住宅／商業     | 51,653                        | 100              |
| 15                | 南京   | 南京水榭陽光             | 住宅／商業     | 160,501                       | 100              |
| 16                | 南京   | 南京萊蒙都會             | 商業        | 42,895                        | 100              |
| 17                | 杭州   | 水榭春天－杭州            | 住宅／商業／辦公室 | 112,169                       | 100              |
| 18                | 曼徹斯特 | The Hat Box        | 住宅        | 11,668                        | 25               |
| <b>小計</b>         |      |                    |           | <b>928,880</b>                |                  |
| <b>持作供未來發展的項目</b> |      |                    |           |                               |                  |
| 5                 | 常州   | 常州萊蒙城              | 住宅／商業     | 60,934                        | 100              |
| 8                 | 杭州   | 杭州水榭山              | 住宅        | 278,903                       | 100              |
| 11                | 天津   | 天津萊蒙城              | 商業        | 800,465                       | 58               |
| 12                | 惠州   | 惠州萊蒙水榭灣            | 住宅        | 318,102                       | 100              |
| 13                | 南昌   | 南昌萊蒙都會             | 商業／辦公室    | 345,959                       | 70               |
| 19                | 深圳   | 深圳水榭藍灣             | 住宅        | 15,000                        | 92               |
| 20                | 深圳   | 深圳布吉市場項目           | 商業        | 46,349                        | 55               |
| 21                | 三河   | 北京萊蒙順澤·水榭花城        | 住宅／商業     | 321,751                       | 51               |
| 22                | 曼徹斯特 | Middlewood Locks物業 | 住宅／商業     | 250,000                       | 25               |
| <b>小計</b>         |      |                    |           | <b>2,437,463</b>              |                  |

| 項目編號              | 城市 | 項目            | 物業類型      | 估計淨可銷售／可租賃建築面積<br>平方米 | 本集團應佔權益<br>% |
|-------------------|----|---------------|-----------|-----------------------|--------------|
| <b>已訂約將予購買的項目</b> |    |               |           |                       |              |
| 20                | 深圳 | 深圳布吉市場項目      | 商業        | 202,828               | 55           |
| 23                | 深圳 | 深圳萊蒙都會        | 住宅／商業／辦公室 | 1,139,280             | 100          |
| 24                | 深圳 | 深圳萊蒙·創智谷      | 工業／商業     | 104,507               | 100          |
| 25                | 深圳 | 深圳南山區珠江均安舊改項目 | 工業        | 87,090                | 40           |
| <b>小計</b>         |    |               |           | <b>1,533,705</b>      |              |
| <b>總計</b>         |    |               |           | <b>5,403,405</b>      |              |

於主要城市的土地儲備詳細資料載列如下：

| 城市               | 估計淨可銷售／可租賃建築面積<br>平方米 | 就計算平均土地成本的估計淨可銷售／可租賃建築面積<br>平方米 | 平均土地成本 <sup>(1)</sup><br>港元／平方米 |
|------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 深圳及周邊城市(包括東莞及惠州) | 2,106,976             | 526,922                         | 1,256.9                         |
| 南京               | 258,811               | 258,811                         | 10,633.6                        |
| 南昌               | 751,477               | 751,477                         | 3,039.0                         |
| 上海               | 49,357                | N/A <sup>(2)</sup>              | N/A <sup>(2)</sup>              |
| 三河               | 321,751               | 321,751                         | 2,780.6                         |
| 杭州               | 452,659               | 452,659                         | 9,226.5                         |
| 常州               | 308,021               | 308,021                         | 730.5                           |
| 成都               | 38,285                | 38,285                          | 1,780.6                         |
| 天津               | 854,400               | 854,400                         | 867.4                           |
| 曼徹斯特             | 261,668               | N/A <sup>(2)</sup>              | N/A <sup>(2)</sup>              |
| <b>總計</b>        | <b>5,403,405</b>      | <b>3,512,326</b>                | <b>3,360.6</b>                  |

附註1：平均土地成本不包括上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳萊蒙•創智谷、深圳南山區珠江均安舊改項目、Middlewood Locks物業及The Hat Box。

附註2：N/A指不適用。

**(5) 於二零一五年上半年開始施工的項目及預期於二零一五年下半年開始施工及竣工的項目**

於二零一五年上半年，本集團開始興建估計淨可銷售／可租賃建築面積約80,875平方米的兩個項目。

於二零一五年上半年開始興建的項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目            | 估計淨<br>可銷售／可租賃<br>建築面積<br>平方米 |
|----|---------------|-------------------------------|
| 常州 | 常州萊蒙城十期(5-A)  | 54,583                        |
| 天津 | 天津萊蒙城(四號地)三A期 | 26,292                        |
| 總計 |               | 80,875                        |

於二零一五年下半年，本集團計劃開始興建三個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積約為238,179平方米。

預期於二零一五年下半年開始施工的項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目               | 估計淨<br>可銷售／可租賃<br>建築面積<br>平方米 |
|----|------------------|-------------------------------|
| 深圳 | 深圳萊蒙•創智谷一部分      | 63,959                        |
| 深圳 | 深圳南山區珠江均安舊改項目一部分 | 83,300                        |
| 三河 | 北京萊蒙順澤•水榭花城一部分   | 90,920                        |
| 總計 |                  | 238,179                       |

於二零一五年下半年，本集團亦擬完成興建三個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積約為442,924平方米。

預期於二零一五年下半年竣工的項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目           | 估計淨<br>可銷售／可租賃<br>建築面積<br>平方米 |
|----|--------------|-------------------------------|
| 南京 | 水榭春天－南京－餘下部分 | 49,395                        |
| 南昌 | 南昌萊蒙都－部分     | 281,360                       |
| 杭州 | 水榭春天－杭州      | 112,169                       |
| 總計 |              | 442,924                       |

## 財務回顧

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團總收入及物業銷售收入分別約為2,058,500,000港元及1,801,400,000港元，較二零一四年同期分別增加約126.2%及172.9%。本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約48,800,000港元，而二零一四年同期則錄得約274,000,000港元。本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得每股股份基本虧損0.03港元，二零一四年同期則錄得每股股份基本虧損0.19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二零一五年六月三十日約為4.1港元，而於二零一四年十二月三十一日則約為4.3港元。

## 收入

收入指物業銷售收入、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賺取的收入(已扣除營業稅及其他有關銷售稅項及折扣)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的收入由截至二零一四年六月三十日止六個月約910,100,000港元增加約126.2%至約2,058,500,000港元。營業額增加主要由於本集團銷售物業所得收入增加。本集團已確認物業銷售額約1,801,400,000港元，相當於截至二零一五年六月三十日止六個月的收入約87.5%，餘下約12.5%為租金收入、酒店營運收入以及物業管理及相關服務收入。

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的物業銷售收入相較二零一四年同期增加約172.9%，主要是由於本集團售出並交付的可銷售建築面積(不包括停車位銷售)經扣除銷售返還後由二零一四年上半年約59,361平方米增至二零一五年上半年約147,491平方米。本集團的租金收入上升主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月已投入營運的本集團投資物業可租賃建築面積及平均租金均有所增加所致。酒店營運收入下降主要是由於來自本集團酒店物業的餐飲部收入減少，抵銷了入住率增幅。本集團的物業管理及相關服務收入與二零一四年同期比較仍保持穩定。

### 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。本集團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。

本集團的直接成本由截至二零一四年六月三十日止六個月約537,000,000港元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月約1,635,500,000港元，直接成本上升主要是因為截至二零一五年六月三十日止六個月本集團已竣工並交付的物業可銷售建築面積增加。

### 毛利

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月約373,000,000港元增加約13.4%至約423,000,000港元。然而，本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得毛利率約20.6%，而截至二零一四年六月三十日止六個月則約為41.0%。毛利率減少主要受於截至二零一五年六月三十日止六個月內出售及交付杭州水榭山、惠州萊蒙水榭灣及常州萊蒙城的物業比例較多，因其毛利率相對較低以致物業銷售毛利率有所下降。

### 其他收入

其他收入由截至二零一四年六月三十日止六個月約92,500,000港元增加約5,700,000港元或約6.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月約98,200,000港元。其他收入增加主要由於二零一五年上半年確認代建管理服務收入約6,500,000港元所致。

### 其他虧損淨額

其他虧損淨額由截至二零一四年六月三十日止六個月的約41,300,000港元下降至截至二零一五年六月三十日止六個月錄得約7,900,000港元。出現有關下降主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月存貨撥備約107,000,000港元與確認出售本集團可供出售投資一半權益收益淨額及銷售投資物業收益淨額分別約108,000,000港元及約35,300,000港元相互抵銷所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一四年六月三十日止六個月約109,700,000港元減少約15.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月約92,700,000港元。銷售及營銷開支減少主要由於在二零一五年上半年宣傳開支及設立示範單位成本較二零一四年上半年下降。銷售及營銷開支佔截至二零一五年六月三十日止六個月的合同銷售約3.0%（截至二零一四年六月三十日止六個月：約3.5%）。

### 行政開支

行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月約227,300,000港元增加約6.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月約242,100,000港元。



### 投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一四年六月三十日止六個月約99,100,000港元大幅增加約156.6%至截至二零一五年六月三十日止六個月約254,300,000港元。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團推出上海莎瑪世紀公園的銷售，該項目為營運中服務式公寓項目，於二零一五年六月三十日的公允價值為約3,186,900,000港元，相當於在取得較高合同平均售價(此乃於二零一五年六月三十日上海莎瑪世紀公園估值所採納的關鍵因素之一)的推動下增加約146,900,000港元。

### 融資成本

融資成本由二零一四年同期約352,600,000港元減少約24.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月約265,600,000港元。融資成本減少主要是由於與二零一四年同期相比，本集團於二零一五年上半年的銀行及其他借貸平均未償還結餘及平均借貸成本減少。

### 所得稅

所得稅開支由截至二零一四年六月三十日止六個月約114,400,000港元增加約31.1%至截至二零一五年六月三十日止六個月約150,000,000港元。所得稅開支增加主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月的已確認物業銷售及毛利較二零一四年同期有所增加，帶動應課稅盈利上升。因此，企業所得稅及土地增值稅撥備分別增加約96,100,000港元及51,100,000港元。然而，截至二零一五年六月三十日止六個月由暫時性差異撥回引起的遞延所得稅約為110,900,000港元。

### 非控股權益

截至二零一五年六月三十日止六個月，非控股權益應佔溢利約為41,900,000港元，二零一四年同期的非控股權益應佔虧損則約11,800,000港元。出現有關變動主要由於非控股權益應佔非全資附屬公司(該附屬公司持有上海莎瑪世紀公園)之盈利，由截至二零一四年六月三十日止六個月約3,800,000港元增長至於截至二零一五年六月三十日止六個月約65,200,000港元。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一五年六月三十日，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6,385,000,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約9,703,000,000港元)，較二零一四年十二月三十一日減少約34.2%。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的經營業務所用現金淨額約為346,600,000元、投資活動所產生現金淨額約為318,600,000港元以及融資活動所用現金淨額約為1,580,600,000港元。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零一五年六月三十日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付票據以及應付非控股股東款項)約為12,675,500,000港元，其中約5,754,600,000港元須於一年內償還、約6,376,600,000港元須於一年後但五年內償還及約544,300,000港元則須於五年後償還。於二零一五年六月三十日，本集團約9,293,600,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約12,214,000,000港元)的銀行貸款以本集團賬面總值約17,948,300,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約21,213,100,000港元)的若干投資物業(包括分類為持作出售之投資物業)、酒店物業、其他土地及樓宇、持作發展以供出售的租約土地、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。於二零一五年六月三十日，本集團的其他借貸約1,473,300,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約2,522,500,000港元)以本集團若干待售發展中物業作為抵押。於二零一五年六月三十日，本集團的應付票據由本集團若干待售發展中物業擔保。本集團所有銀行及其他借貸及應付票據的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一五年六月三十日的若干貸款結餘總額約1,333,300,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約1,333,000,000港元)及約1,711,600,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約2,969,400,000港元)則分別以港元及美元計值。

### 人民幣990,000,000元於二零一八年到期的非上市票據

於二零一五年五月二十九日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行，而認購人有條件同意認購本金額為人民幣990,000,000元(相當於約1,247,400,000港元)票據。票據自二零一五年六月十五日(即票據發行日期)起(包括該日)計年息10.595%，按季度支付所欠利息，直到票據贖回當日為止。詳情請參閱本公司日期為二零一五年五月二十九日之公告。

於二零一五年六月三十日，本集團有銀行借貸約1,927,000,000港元、其他借貸約1,473,300,000港元及應付票據約1,217,500,000港元，分別按固定年利率介乎2.6厘至12.0厘計息。

### 借貸成本

本集團截至二零一五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7.4%(截至二零一四年六月三十日止六個月：約8.2%)。

### 淨負債比率

淨負債比率按本集團的借貸淨額(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。本集團於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的淨負債比率分別約為93.3%及81.6%。截至二零一五年六月三十日止六個月，淨負債比率上升是由於結算未付建築成本產生資本開支總額及權益總額減少，致使淨負債比率上升。

## 外匯風險

於二零一五年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣5,020,600,000元(相當於約6,267,100,000港元)及以美元計值的現金結餘約1,200,000美元(相當於約9,400,000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的外匯風險。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的外匯管制規則及條例規限。本集團並無制訂外幣對沖政策。然而，本公司各董事(「董事」)密切監察本集團的外匯風險，並視乎外幣的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

本公司於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

|  | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核) |
|--|---------------------------|----------------------------|
| 本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)                     | <b>5,846,950</b>          | 6,116,535                  |
| 已發行普通股數目(千股)                           | <b>1,176,725</b>          | 1,160,734                  |
| 尚未行使永久可換股證券數目(千股)                      | <b>238,553</b>            | 248,201                    |
| 用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)                    | <b>1,415,278</b>          | 1,408,935                  |
| 本公司權益股東及永久可換股證券持有人<br>應佔每股資產淨值(港元)(附註) | <b>4.1</b>                | 4.3                        |

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二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日把永久可換股證券換作股份。

## 或然負債

於二零一五年六月三十日，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4,800,700,000港元(於二零一四年十二月三十一日：約4,101,200,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，銀行要求本集團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，本集團可能須以清償按揭形式購回相關物業。倘本集團無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向本集團(作為擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

## 重大購買及出售資產

除本報告所披露者外，於截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，本集團在中國及香港合共僱用1,671名僱員(於二零一四年十二月三十一日：1,800名僱員)。其中，117名歸總部隊伍，444名歸物業開發部及1,110名歸零售運營及物業管理部。截至二零一五年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為142,800,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約123,300,000港元)。僱員薪酬會根據表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金、現金花紅及權益結算股份支付的形式向僱員支付薪酬。

本公司採納首次公開發售前購股權計劃(「**首次公開發售前購股權計劃**」)、股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)及首次公開發售後購股權計劃(「**首次公開發售後購股權計劃**」)，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。有關詳情，請參與第31頁董事會報告書「**股份獎勵及購股權計劃**」。

# 企業管治報告

## 企業管治原則及常規

董事認為，截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)的條文，並(如適用)採納企業管治守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則第A.2.1條守則條文，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。於截至二零一五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(「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。

就企業管治守則第E.1.2條守則條文而言，董事會主席黃俊康先生因其他事務無法出席本公司於二零一五年五月二十二日舉行的股東週年大會。

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本公司股東利益。

## 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，彼等於截至二零一五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規定標準。為確保遵守標準守則，於回顧期內，全體董事須就買賣本公司證券向企業管治委員會主席發出通知，並須獲得企業管治委員會主席或董事會指定人員的批准。

有可能掌握本公司內幕資料之相關僱員亦須遵守不較標準守則寬鬆之準則。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，自二零一五年一月一日截至本報告寄發日期之董事資料變動載列如下：

| 董事名稱  | 變動詳情                      |
|-------|---------------------------|
| 李世佳先生 | 獲重新委任為非執行董事，自二零一五年九月一日起生效 |

## 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二零一五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。

## 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。有關本公司的資料於其網站 [www.topspring.com](http://www.topspring.com) 公佈，並會向本公司股東寄發公司通訊、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、通訊地址及電話號碼，並提供有關本集團業務活動的資料。本公司股東可隨時透過電郵 ([IR@topspring.com](mailto:IR@topspring.com)) 或直接以書面郵件形式向本公司的香港主要營業地點寄發彼等的諮詢及意見，以便公司秘書向董事會傳達有關諮詢及意見。

本公司股東週年大會乃董事會與股東溝通的良機。股東週年大會通告及相關文件根據上市規則的規定及本公司組織章程細則(「章程細則」)向股東寄發，並於本公司及聯交所網站刊登。

本集團鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據章程細則第58條，持有本公司不少於十分之一附帶本公司股東大會投票權的繳足股本的股東，有權隨時向董事會或公司秘書提交書面要求，要求董事會就有關書面要求所指任何業務事項召開股東特別大會，而本公司將於接獲有關要求後兩個月內舉行股東大會。倘本公司股東欲於股東大會中提名一名退任董事以外人士參選董事，根據章程細則第85條，正式合資格出席並於股東大會中投票之本公司股東(被提名人除外)須以書面通知，並由本公司股東簽妥，表明其擬推舉該人士參選並由候選人簽署表明其願意被提名。該等通知須向本公司總部或本公司股份過戶登記分處辦事處遞交。遞交該等通知期間須為該股東大會通知寄發翌日至不遲於該股東大會日期前七天止。股東大會上所有實質性決議案均以按股數投票方式進行表決。投票是由公司秘書帶領，並由本公司的香港股份過戶登記處監票。投票結果則於本公司及聯交所網站公佈。本公司網站登載並定期更新本集團財務、業務與其他資料以供股東及投資者閱覽。

本公司亦不時與投資界人士舉行會議，回應其對本公司情況的查詢，藉以加強本公司與投資者之間的聯繫與溝通。

# 董事會報告書



董事提呈本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期財務業績。

## 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，專門於中國珠三角、長三角、華中、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

董事會決議由二零一五年起，董事會將僅於其會上經批准全年業績後考慮宣派股息，而於年內並不宣派中期股息。因此，截至二零一五年六月三十日止六個月並無宣派股息(二零一四年中期股息：每股普通股及每張永久可換股證券11港仙)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五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。



## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，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）的股份及相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊的權益及淡倉；或(iii)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   | 權益類別   | 持有股份數目<br>(股)<br>(a) | 持有<br>購股權數目<br>(股)<br>(b) | 持有永久<br>可換股證券數目<br>(股)<br>(c) | 持有股份<br>及相關股份總數<br>(附註1)<br>(a)+(b)+(c) | 佔<br>已發行股份<br>概約百分比<br>(%) |
|--|--------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|----------------------------|
| 黃俊康先生(「黃先生」)<br>(附註2)                              | 受控法團權益 | 148,500              | -                         | -                             | 148,500股股份 (L)                          | 0.01                       |
|  | 信託創立人  | 620,593,500          | -                         | 238,552,800                   | 859,146,300股股份 (L)                      | 73.01                      |
|  | 實益擁有人  | -                    | 1,400,000                 | -                             | 1,400,000股股份 (L)                        | 0.12                       |
| 李艷洁女士(「李女士」)<br>(附註3)                              | 實益擁有人  | -                    | 13,120,000                | -                             | 13,120,000股股份 (L)                       | 1.11                       |
| 李世佳先生(「李先生」)<br>(附註4)                              | 實益擁有人  | 20,203,400           | 10,420,000                | -                             | 30,623,400股股份 (L)                       | 2.60                       |
| 陳風揚先生(「陳先生」)<br>(附註5)                              | 實益擁有人  | 2,805,600            | 15,634,000                | -                             | 18,439,600股股份 (L)                       | 1.57                       |
| 鄭國杉先生(「鄭先生」)<br>(附註6)                              | 實益擁有人  | 1,890,000            | 1,000,000                 | -                             | 2,890,000股股份 (L)                        | 0.25                       |
| 鄭毓和先生(「鄭毓和先生」)<br>(附註7)                            | 實益擁有人  | -                    | 1,420,000                 | -                             | 1,420,000股股份 (L)                        | 0.12                       |
| BROOKE Charles Nicholas<br>先生(「BROOKE先生」)<br>(附註8) | 實益擁有人  | -                    | 1,420,000                 | -                             | 1,420,000股股份 (L)                        | 0.12                       |
| 吳泗宗教授(「吳教授」)<br>(附註9)                              | 實益擁有人  | -                    | 1,420,000                 | -                             | 1,420,000股股份 (L)                        | 0.12                       |

附註：

- (1) 「L」指董事於股份或相關股份之好倉。
- (2) Kang Jun Limited由黃先生全資擁有，且根據證券及期貨條例，黃先生被視為於由Kang Jun Limited持有的148,500股股份中擁有權益。Chance Again Limited(「**Chance Again**」)由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「**BVI Co**」)全資擁有。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(「**黃氏家族信託**」)，其受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的620,593,500股股份、與Chance Again持有的永久可換股證券有關的238,552,800股相關股份，以及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,400,000份購股權(第一批)好倉中擁有權益。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。
- (3) 李女士擁有的相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的13,120,000份購股權，其中包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)、根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的2,700,000份購股權(第二批)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的10,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；(ii) 2,700,000份購股權(第二批)可於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股股份4.140港元的認購價行使；及(iii) 10,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (4) 李先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)由其實益擁有的20,203,400股股份及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的10,420,000份購股權，其中包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)，及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的10,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；及(ii) 10,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (5) 陳先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)由其實益擁有的1,512,000股股份、(ii)根據首次公開發售前股份獎勵計劃獲本公司授出的1,293,600股股份、(iii)根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出的3,234,000份購股權；及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的12,400,000份購股權，其中包括(i)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,400,000份購股權(第一批)，(ii)乃根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第二批)，(iii)根據首次公開發售後購股權獲本公司授出的10,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 3,234,000份於首次公開發售前的購股權可於二零一二年三月二十三日至二零二零年十二月二日期間按每股股份1.780港元的認購價行使；(ii) 1,400,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；(iii) 1,000,000份購股權(第二批)可於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股股份4.140港元的認購價行使；及(iv) 10,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (6) 鄭先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)由其實益擁有的1,890,000股股份及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (7) 鄭毓和先生擁有的相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,420,000份購股權，其中包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；而(ii) 1,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (8) BROOKE先生擁有的相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,420,000份購股權，其中包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；而(ii) 1,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (9) 吳教授擁有的相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,420,000份購股權，其中包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一五年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；而(ii) 1,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。

(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             |

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全資擁有。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及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)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，除本公司日期為二零一一年三月十一日之招股章程「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。

## 股份獎勵及購股權計劃

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首次公開發售前股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一五年六月三十日止六個月，承授人已行使4,024,333份(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,012,500份)購股權，而266份(截至二零一四年六月三十日止六個月：223,499份)購股權已失效。因此，16,559,926份(於二零一四年十二月三十一日：20,584,525份)購股權於二零一五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。

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。於二零一五年四月二十八日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股股份3.3港元之行使價向本集團若干董事、高級管理層及入選僱員授出82,650,000份購股權(第三批)。

截至二零一五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：

|     | 於二零一五年<br>一月一日 | 已授出<br>購股權 | 已行使<br>購股權  | 已失效<br>購股權  | 於二零一五年<br>六月三十日 |
|-----|----------------|------------|-------------|-------------|-----------------|
| 第一批 | 16,310,000     | –          | (2,319,000) | (728,000)   | 13,263,000      |
| 第二批 | 10,600,000     | –          | –           | (1,300,000) | 9,300,000       |
| 第三批 | –              | 82,650,000 | –           | (1,200,000) | 81,450,000      |
|     | 26,910,000     | 82,650,000 | (2,319,000) | (3,228,000) | 104,013,000     |

## 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當時控股股東訂立重大合約。

回顧期內，本公司或其任何附屬公司的當時控股股東概無就向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

## 管理合約

於回顧期內，除僱用合約外，並無訂立或存有任何關乎本公司或其任何附屬公司整體或任何重大部分業務的管理及行政事宜的合約。

## 主要股東於本公司及其相聯法團股份及相關股份的權益

於二零一五年六月三十日，據本公司董事或主要行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於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須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

| 名稱/姓名                             | 身份     | 持有股份數目      | 持有           | 持有永久           | 持有股份               | 佔已發行股份<br>概約百分比<br>(%) |
|-----------------------------------|--------|-------------|--------------|----------------|--------------------|------------------------|
|                                   |        | (股)         | 購股權數目<br>(股) | 可換股證券數目<br>(股) | 及相關股份總數<br>(附註1)   |                        |
|                                   |        | (a)         | (b)          | (c)            | (a)+(b)+(c)        |                        |
| Chance Again(附註2)                 | 實益擁有人  | 620,593,500 | -            | 238,552,800    | 859,146,300股股份 (L) | 73.01                  |
| BVI Co(附註2)                       | 受控法團權益 | 620,593,500 | -            | 238,552,800    | 859,146,300股股份 (L) | 73.01                  |
| 滙豐國際信託(附註2)                       | 信託的受託人 | 620,593,500 | -            | 238,552,800    | 859,146,300股股份 (L) | 73.01                  |
| 廖彩蓮女士(「廖女士」)<br>(附註2及3)           | 配偶權益   | 620,742,000 | 1,400,000    | 238,552,800    | 860,694,800股股份 (L) | 73.14                  |
| APG Algemene Pensioen<br>Groep NV | 投資經理   | 80,856,500  | -            | -              | 80,856,500股股份 (L)  | 6.87                   |
| Metro Holdings Limited<br>(附註4)   | 受控法團權益 | 228,390,110 | -            | -              | 228,390,110股股份 (L) | 19.41                  |
| ONG Hie Koan(附註5)                 | 受控法團權益 | 228,390,110 | -            | -              | 228,390,110股股份 (L) | 19.41                  |

附註：

- (1) 「L」指有關人士於股份之好倉。
- (2) Chance Again 由BVI Co全資擁有。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託之受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之620,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關之238,552,800股相關股份中擁有權益。
- (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所有股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 227,970,810股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全權控制，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全權控制。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited完全控制。根據證券及期貨條例，Metro Holdings Limited被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。
- (5) ONG Hie Koan先生擁有Metro Holdings Limited34.425%控制權。根據證券及期貨條例，ONG Hie Koan先生被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)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條規定存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

# 綜合收益表

截至二零一五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        |             |
|-------------|-------|--------------------|-------------|
|             |       | 二零一五年<br>千元        | 二零一四年<br>千元 |
| 收入          | 3 & 4 | <b>2,058,503</b>   | 910,094     |
| 直接成本        |       | <b>(1,635,473)</b> | (537,045)   |
| 毛利          |       | <b>423,030</b>     | 373,049     |
| 投資物業的估值收益   | 10(a) | <b>254,275</b>     | 99,061      |
| 其他收入        | 5     | <b>98,235</b>      | 92,484      |
| 其他虧損淨額      | 6     | <b>(7,852)</b>     | (41,252)    |
| 銷售及營銷開支     |       | <b>(92,747)</b>    | (109,724)   |
| 行政開支        |       | <b>(242,135)</b>   | (227,339)   |
| 經營業務產生的盈利   |       | <b>432,806</b>     | 186,279     |
| 融資成本        | 7(a)  | <b>(265,649)</b>   | (352,597)   |
| 應佔聯營公司盈利減虧損 |       | <b>(22,651)</b>    | (4,421)     |
| 應佔合營企業虧損    |       | <b>(1,421)</b>     | (586)       |
| 除稅前盈利／(虧損)  | 7     | <b>143,085</b>     | (171,325)   |
| 所得稅         | 8     | <b>(150,001)</b>   | (114,439)   |
| 期內虧損        |       | <b>(6,916)</b>     | (285,764)   |
| 以下人士應佔：     |       |                    |             |
| 本公司權益股東     |       | <b>(48,791)</b>    | (274,003)   |
| 非控股權益       |       | <b>41,875</b>      | (11,761)    |
| 期內虧損        |       | <b>(6,916)</b>     | (285,764)   |
| 每股虧損        | 9     |                    |             |
| 基本及攤薄       |       | <b>(0.03)港元</b>    | (0.19)港元    |

第41頁至第61頁的附註組成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」)持有人的股息詳情載列於附註18(c)。



# 綜合全面收益表

截至二零一五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      |             |
|---------------------------|------------------|-------------|
|                           | 二零一五年<br>千元      | 二零一四年<br>千元 |
| 期內虧損                      | <b>(6,916)</b>   | (285,764)   |
| 期內其他全面收益<br>(除稅及重新分類調整後)： |                  |             |
| 日後可能重新分類至損益之項目：           |                  |             |
| 換算境外附屬公司的財務報表時產生的匯兌差額     | <b>(51,157)</b>  | (207,511)   |
| 應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益        | <b>(7,908)</b>   | (4,000)     |
|                           | <b>(59,065)</b>  | (211,511)   |
| 期內全面收益總額                  | <b>(65,981)</b>  | (497,275)   |
| 以下人士應佔：                   |                  |             |
| 本公司權益股東                   | <b>(104,843)</b> | (453,106)   |
| 非控股權益                     | <b>38,862</b>    | (44,169)    |
| 期內全面收益總額                  | <b>(65,981)</b>  | (497,275)   |

第41頁至第61頁的附註組成本中期財務報告的一部分。



# 綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日－未經審核(以港元列示)

|                  | 附註 | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                 |                                  |
| 投資物業             | 10 | <b>8,057,671</b>                | 9,298,671                        |
| 其他物業、廠房及設備       | 10 | <b>399,287</b>                  | 425,138                          |
| 以經營租賃持作自用的租賃土地權益 |    | <b>4,190</b>                    | 4,330                            |
|                  |    | <b>8,461,148</b>                | 9,728,139                        |
| 於聯營公司的權益         |    | <b>197,517</b>                  | 163,030                          |
| 於合營企業的權益         |    | <b>392,619</b>                  | 350,067                          |
| 其他金融資產           |    | <b>43,702</b>                   | 194,246                          |
| 受限制及已抵押存款        | 13 | <b>31,207</b>                   | 194,955                          |
| 遞延稅項資產           |    | <b>604,089</b>                  | 501,953                          |
|                  |    | <b>9,730,282</b>                | 11,132,390                       |
| <b>流動資產</b>      |    |                                 |                                  |
| 存貨               | 11 | <b>20,020,764</b>               | 20,336,578                       |
| 其他金融資產           |    | <b>164,274</b>                  | 125,047                          |
| 貿易及其他應收款項        | 12 | <b>2,286,732</b>                | 1,720,448                        |
| 預付稅項             |    | <b>280,755</b>                  | 48,951                           |
| 受限制及已抵押存款        | 13 | <b>1,600,917</b>                | 3,133,318                        |
| 現金及現金等值項目        |    | <b>4,752,902</b>                | 6,374,760                        |
|                  |    | <b>29,106,344</b>               | 31,739,102                       |
| 分類為持作出售的投資物業     | 14 | <b>1,464,237</b>                | –                                |
|                  |    | <b>30,570,581</b>               | 31,739,102                       |
| <b>流動負債</b>      |    |                                 |                                  |
| 貿易及其他應付款項        | 15 | <b>15,476,896</b>               | 15,106,242                       |
| 銀行及其他借貸          | 16 | <b>5,525,538</b>                | 8,487,467                        |
| 應付稅項             |    | <b>4,267,456</b>                | 4,288,902                        |
|                  |    | <b>25,269,890</b>               | 27,882,611                       |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>5,300,691</b>                | 3,856,491                        |
| <b>總資產減流動負債</b>  |    | <b>15,030,973</b>               | 14,988,881                       |

## 綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日－未經審核(以港元列示)

|                      | 附註 | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|----------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動負債</b>         |    |                                 |                                  |
| 銀行及其他借貸              | 16 | <b>5,703,353</b>                | 6,653,577                        |
| 應付票據                 | 17 | <b>1,217,517</b>                | –                                |
| 遞延稅項負債               |    | <b>1,367,257</b>                | 1,377,701                        |
|                      |    | <b>8,288,127</b>                | 8,031,278                        |
| <b>資產淨值</b>          |    |                                 |                                  |
|                      |    | <b>6,742,846</b>                | 6,957,603                        |
| <b>股本及儲備</b>         |    |                                 |                                  |
|                      | 18 |                                 |                                  |
| 股本                   |    | <b>117,673</b>                  | 116,073                          |
| 儲備                   |    | <b>5,729,277</b>                | 6,000,462                        |
| <b>本公司權益股東應佔權益總額</b> |    |                                 |                                  |
|                      |    | <b>5,846,950</b>                | 6,116,535                        |
| <b>非控股權益</b>         |    |                                 |                                  |
|                      |    | <b>895,896</b>                  | 841,068                          |
| <b>權益總額</b>          |    |                                 |                                  |
|                      |    | <b>6,742,846</b>                | 6,957,603                        |

第41頁至第61頁的附註組成本中期財務報告的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核(以港元列示)

| 附註                        | 本公司權益股東應佔 |            |                              |            |            |                  |                  |            |            |           |          | 非控股<br>權益 | 權益總額<br>千元 |
|---------------------------|-----------|------------|------------------------------|------------|------------|------------------|------------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|
|                           | 股本<br>千元  | 股份溢價<br>千元 | 發行永久<br>可換股證券<br>產生的儲備<br>千元 | 資本儲備<br>千元 | 匯兌儲備<br>千元 | 中國<br>法定儲備<br>千元 | 物業<br>重估儲備<br>千元 | 其他儲備<br>千元 | 保留盈利<br>千元 | 總額<br>千元  |          |           |            |
| 於二零一四年一月一日                |           |            |                              |            |            |                  |                  |            |            |           |          |           |            |
| 的結餘                       | 115,530   | 1,386,897  | 25,092                       | 147,836    | 555,399    | 593,044          | 49,843           | (471,321)  | 3,243,676  | 5,645,996 | 629,088  | 6,275,084 |            |
| 截至二零一四年六月三十日              |           |            |                              |            |            |                  |                  |            |            |           |          |           |            |
| 止六個月權益變動：                 |           |            |                              |            |            |                  |                  |            |            |           |          |           |            |
| 期內虧損                      | -         | -          | -                            | -          | -          | -                | -                | -          | (274,003)  | (274,003) | (11,761) | (285,764) |            |
| 其他全面收益                    | -         | -          | -                            | -          | (179,103)  | -                | -                | -          | -          | (179,103) | (32,408) | (211,511) |            |
| 全面收益總額                    | -         | -          | -                            | -          | (179,103)  | -                | -                | -          | (274,003)  | (453,106) | (44,169) | (497,275) |            |
| 根據首次公開發售前及<br>首次公開發售後購股權  |           |            |                              |            |            |                  |                  |            |            |           |          |           |            |
| 計劃發行新股份                   | 18(a)(i)  | 143        | 6,748                        | -          | (4,156)    | -                | -                | -          | -          | 2,735     | -        | 2,735     |            |
| 因兌換永久可換股證券<br>發行新股份       | 18(a)(ii) | 272        | -                            | (272)      | -          | -                | -                | -          | -          | -         | -        | -         |            |
| 權益結算股份支付交易                | -         | -          | -                            | 6,176      | -          | -                | -                | -          | -          | 6,176     | -        | 6,176     |            |
| 註銷購股權及獎勵股份                | -         | -          | -                            | (1,235)    | -          | -                | -                | -          | 1,235      | -         | -        | -         |            |
| 轉入中國法定儲備                  | -         | -          | -                            | -          | -          | 7,267            | -                | -          | (7,267)    | -         | -        | -         |            |
| 收購附屬公司                    | -         | -          | -                            | -          | -          | -                | -                | -          | -          | -         | 177,658  | 177,658   |            |
| 出售於一間附屬公司的<br>部分權益        | -         | -          | -                            | -          | -          | -                | -                | (9,325)    | 9,325      | -         | 7,225    | 7,225     |            |
| 向一名非控股股東收購<br>一間附屬公司的額外權益 | -         | -          | -                            | -          | -          | -                | -                | 194        | -          | 194       | (33,205) | (33,011)  |            |
| 上年度批准股息                   | 18(c)     | -          | -                            | -          | -          | -                | -                | -          | (154,756)  | (154,756) | -        | (154,756) |            |
| 於二零一四年六月三十日               |           |            |                              |            |            |                  |                  |            |            |           |          |           |            |
| 的結餘                       | 115,945   | 1,393,645  | 24,820                       | 148,621    | 376,296    | 600,311          | 49,843           | (480,452)  | 2,818,210  | 5,047,239 | 736,597  | 5,783,836 |            |

## 綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核(以港元列示)

| 附註                          | 本公司權益股東應佔 |            |               |            |            |                  |                  |            |            |           |         | 非控股<br>權益 | 權益總額 |
|-----------------------------|-----------|------------|---------------|------------|------------|------------------|------------------|------------|------------|-----------|---------|-----------|------|
|                             | 股本<br>千元  | 股份溢價<br>千元 | 發行永久<br>可換股證券 |            | 匯兌儲備<br>千元 | 中國<br>法定儲備<br>千元 | 物業<br>重估儲備<br>千元 | 其他儲備<br>千元 | 保留盈利<br>千元 | 總額<br>千元  |         |           |      |
|                             |           |            | 產生的儲備<br>千元   | 資本儲備<br>千元 |            |                  |                  |            |            |           |         |           |      |
| 於二零一五年一月一日的結餘               | 116,073   | 1,441,328  | 24,820        | 79,577     | 393,821    | 666,204          | 49,843           | (480,452)  | 3,825,321  | 6,116,535 | 841,068 | 6,957,603 |      |
| 截至二零一五年六月三十日止六個月權益變動：       |           |            |               |            |            |                  |                  |            |            |           |         |           |      |
| 期內虧損                        | -         | -          | -             | -          | -          | -                | -                | -          | (48,791)   | (48,791)  | 41,875  | (6,916)   |      |
| 其他全面收益                      | -         | -          | -             | -          | (56,052)   | -                | -                | -          | -          | (56,052)  | (3,013) | (59,065)  |      |
| 全面收益總額                      | -         | -          | -             | -          | (56,052)   | -                | -                | -          | (48,791)   | (104,843) | 38,862  | (65,981)  |      |
| 根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃發行新股份 | 18(a)(i)  | 635        | 29,681        | -          | (17,902)   | -                | -                | -          | -          | 12,414    | -       | 12,414    |      |
| 因兌換永久可換股證券發行新股份             | 18(a)(ii) | 965        | -             | (965)      | -          | -                | -                | -          | -          | -         | -       | -         |      |
| 權益結算股份支付交易                  |           | -          | -             | -          | 7,487      | -                | -                | -          | -          | 7,487     | -       | 7,487     |      |
| 註銷購股權                       |           | -          | -             | -          | (1,930)    | -                | -                | -          | 1,930      | -         | -       | -         |      |
| 轉入中國法定儲備                    |           | -          | -             | -          | -          | 1,518            | -                | -          | (1,518)    | -         | -       | -         |      |
| 收購附屬公司                      |           | -          | -             | -          | -          | -                | -                | -          | -          | -         | 24,826  | 24,826    |      |
| 向一名非控股股東收購一間附屬公司的額外權益       |           | -          | -             | -          | 26,060     | -                | -                | (55,079)   | -          | (29,019)  | (8,860) | (37,879)  |      |
| 去年度批准股息                     | 18(c)     | -          | -             | -          | -          | -                | -                | -          | (155,624)  | (155,624) | -       | (155,624) |      |
| 於二零一五年六月三十日的結餘              |           | 117,673    | 1,471,009     | 23,855     | 93,292     | 337,769          | 667,722          | 49,843     | (535,531)  | 3,621,318 | 895,896 | 6,742,846 |      |

第41頁至第61頁的附註為本中期財務報告的一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一五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        |             |
|---------------------------|--------------------|-------------|
|                           | 二零一五年<br>千元        | 二零一四年<br>千元 |
| <b>經營業務</b>               |                    |             |
| 經營業務所產生現金                 | 210,770            | 1,034,846   |
| 已付稅項：                     |                    |             |
| －已付中國稅項                   | (557,366)          | (445,219)   |
| <b>經營業務(所動用)／所產生現金淨額</b>  | <b>(346,596)</b>   | 589,627     |
| <b>投資活動</b>               |                    |             |
| 出售可供出售投資所得款項淨額            | 167,104            | －           |
| 收購附屬公司所得現金流出淨額            | (34,343)           | (411,877)   |
| 出售投資物業所得存款                | 325,101            | －           |
| 投資活動所產生之其他現金流量            | (139,305)          | 8,598       |
| <b>投資活動所產生／(所動用)現金淨額</b>  | <b>318,557</b>     | (403,279)   |
| <b>融資活動</b>               |                    |             |
| 票據發行所得款項                  | 1,217,264          | －           |
| 新增銀行及其他借貸所得款項             | 1,404,544          | 3,463,438   |
| 償還銀行及其他借貸                 | (5,291,498)        | (2,881,458) |
| 受限制及已抵押存款減少               | 1,791,943          | 322,197     |
| 已付利息及其他借貸成本               | (524,035)          | (679,779)   |
| 已付股息                      | (155,624)          | (154,756)   |
| 融資活動所產生之其他現金流量            | (23,222)           | (57,353)    |
| <b>融資活動(所動用)／所產生現金淨額</b>  | <b>(1,580,628)</b> | 12,289      |
| <b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b> | <b>(1,608,667)</b> | 198,637     |
| 於一月一日的現金及現金等值項目           | 6,374,760          | 5,606,262   |
| <b>匯率變動的影響</b>            | <b>(13,191)</b>    | (133,165)   |
| <b>於六月三十日的現金及現金等值項目</b>   | <b>4,752,902</b>   | 5,671,734   |

附註：現金及現金等值項目指存於銀行的現金及手頭現金。

第41至61頁的附註組成本中期財務報告的一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以港元列示)

## 1 編製基準

本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，並已於二零一五年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一四年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期計入二零一五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。

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應用以及按本年度截至目前為止基準呈列的資產與負債及收益與開支金額。實際結果或與該等估計存在差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及摘要說明附註。附註載有對瞭解自二零一四年度財務報表以來，萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況與表現的變動而言屬重大事件及交易之闡釋。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的所有資料。

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。畢馬威會計師事務所向董事會作出的獨立審閱報告載於第62頁。

中期財務報告所載有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的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。截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處查閱。核數師已於日期為二零一五年三月二十六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：

- 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

該等發展並無對本集團於本期間或過往期間已編製或呈報的業績及財務狀況造成重大影響。

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提供用於資源配置及表現評估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及零售物業。
- 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及零售物業之買家及租戶提供物業管理及相關服務。



### 3 分部報告(續)

#### (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「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」，其中「折舊及攤銷」被視為已包括非流動資產中減值虧損。在計算「經調整EBITDA」時，本集團的盈利會就非經常性或並無明確歸於個別分部的項物(如應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損、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及借貸的利息收入及開支、折舊及攤銷、存貨撥備以及投資物業估值變動。

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          |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                | 二零一五年<br>千元 | 二零一四年<br>千元 | 二零一五年<br>千元 | 二零一四年<br>千元 | 二零一五年<br>千元 | 二零一四年<br>千元 | 二零一五年<br>千元 | 二零一四年<br>千元 | 二零一五年<br>千元 | 二零一四年<br>千元 |
| 截至六月三十日止<br>六個月                |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| 來自外界客戶的<br>收入                  | 1,801,440   | 660,003     | 167,828     | 154,258     | 25,353      | 28,642      | 63,882      | 67,191      | 2,058,503   | 910,094     |
| 分部間收入                          | -           | -           | 11,517      | 13,724      | -           | -           | 70,031      | 90,694      | 81,548      | 104,418     |
| 報告分部收入                         | 1,801,440   | 660,003     | 179,345     | 167,982     | 25,353      | 28,642      | 133,913     | 157,885     | 2,140,051   | 1,014,512   |
| 報告分部盈利/<br>(虧損)<br>(經調整EBITDA) | 90,109      | 59,284      | 120,037     | 116,305     | (756)       | 11,441      | (38,436)    | (30,280)    | 170,954     | 156,750     |
| 銀行存款利息收入                       | 33,725      | 57,921      | 894         | 1,326       | -           | -           | 856         | 1,090       | 35,475      | 60,337      |
| 利息開支                           | (244,862)   | (318,830)   | (20,783)    | (20,120)    | -           | -           | (4)         | (6,900)     | (265,649)   | (345,850)   |
| 期內折舊及攤銷                        | (14,684)    | (9,939)     | (1,129)     | (329)       | (12,208)    | (12,710)    | (839)       | (859)       | (28,860)    | (23,837)    |
| 存貨撥備                           | (106,991)   | (3,577)     | -           | -           | -           | -           | -           | -           | (106,991)   | (3,577)     |
| 投資物業的估值<br>收益                  | -           | -           | 254,275     | 99,061      | -           | -           | -           | -           | 254,275     | 99,061      |

### 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      |             |
|------------------|------------------|-------------|
|                  | 二零一五年<br>千元      | 二零一四年<br>千元 |
| 收入               |                  |             |
| 報告分部收入           | <b>2,140,051</b> | 1,014,512   |
| 分部間收入抵銷          | <b>(81,548)</b>  | (104,418)   |
| 綜合收入(附註4)        | <b>2,058,503</b> | 910,094     |
| 盈利/(虧損)          |                  |             |
| 來自本集團外界客戶的報告分部盈利 | <b>170,954</b>   | 156,750     |
| 應佔聯營公司盈利減虧損      | <b>(22,651)</b>  | (4,421)     |
| 應佔合營企業虧損         | <b>(1,421)</b>   | (586)       |
| 其他收入及虧損淨額        | <b>90,383</b>    | 51,232      |
| 折舊及攤銷            | <b>(30,125)</b>  | (25,275)    |
| 融資成本             | <b>(265,649)</b> | (352,597)   |
| 投資物業的估值收益        | <b>254,275</b>   | 99,061      |
| 未分配總部及企業開支       | <b>(52,681)</b>  | (95,489)    |
| 綜合除稅前盈利/(虧損)     | <b>143,085</b>   | (171,325)   |

#### (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 收入

收入指期內賺取的物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入以及提供物業管理及相關服務所得收入(扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣)，收入分析如下：

|             | 截至六月三十日止六個月      |             |
|-------------|------------------|-------------|
|             | 二零一五年<br>千元      | 二零一四年<br>千元 |
| 物業銷售        | <b>1,801,440</b> | 660,003     |
| 租金收入        | <b>167,828</b>   | 154,258     |
| 酒店營運        | <b>25,353</b>    | 28,642      |
| 物業管理及相關服務收入 | <b>63,882</b>    | 67,191      |
|             | <b>2,058,503</b> | 910,094     |

## 5 其他收入

|                         | 截至六月三十日止六個月   |             |
|-------------------------|---------------|-------------|
|                         | 二零一五年<br>千元   | 二零一四年<br>千元 |
| 銀行利息收入                  | <b>46,497</b> | 80,076      |
| 其他利息收入                  | <b>30,391</b> | –           |
| 代建管理服務收入                | <b>6,477</b>  | –           |
| 來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入 | <b>6,384</b>  | 5,265       |
| 政府補助金                   | –             | 2,248       |
| 其他                      | <b>8,486</b>  | 4,895       |
|                         | <b>98,235</b> | 92,484      |

## 6 其他虧損淨額

|                       | 截至六月三十日止六個月    |                 |
|-----------------------|----------------|-----------------|
|                       | 二零一五年<br>千元    | 二零一四年<br>千元     |
| 出售一間附屬公司的收益淨額(附註(i))  | -              | 12,710          |
| 出售一間聯營公司部分權益的虧損淨額     | (35)           | -               |
| 出售可供出售投資的收益淨額(附註(ii)) | 109,247        | -               |
| 匯兌虧損淨額                | (7,060)        | (55,905)        |
| 出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額  | 19             | (414)           |
| 出售投資物業的收益淨額           | 35,320         | -               |
| 存貨撥備                  | (106,991)      | (3,577)         |
| 可供出售投資之減值虧損           | (36,814)       | -               |
| 其他                    | (1,538)        | 5,934           |
|                       | <b>(7,852)</b> | <b>(41,252)</b> |

附註：

- (i) 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元)，產生出售一間附屬公司收益淨額12,710,000元。出售後，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，新萊源基金此後入賬列作本集團的聯營公司。
- (ii) 截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團完成向一名獨立第三方出售本集團非上市可供出售投資上海楓丹麗舍房地產開發有限公司3.0558%實益股本權益，總代價為人民幣106,953,000元(相當於約133,691,000元)，產生出售可供出售投資收益淨額108,006,000元。

## 7 除稅前盈利／(虧損)

除稅前盈利／(虧損)於扣除／(計入)以下各項後列賬：

|                     | 截至六月三十日止六個月      |             |
|---------------------|------------------|-------------|
|                     | 二零一五年<br>千元      | 二零一四年<br>千元 |
| <b>(a) 融資成本</b>     |                  |             |
| 銀行及其他借貸利息           | <b>466,672</b>   | 613,884     |
| 合營企業的貸款利息           | –                | 15,340      |
| 應付一名非控股股東款項的利息      | <b>7,442</b>     | 5,980       |
| 應付票據的利息             | <b>5,819</b>     | –           |
| 其他借貸成本              | <b>41,638</b>    | 47,597      |
|                     | <b>521,571</b>   | 682,801     |
| 減：資本化的數額            | <b>(255,922)</b> | (330,204)   |
|                     | <b>265,649</b>   | 352,597     |
| <b>(b) 員工成本</b>     |                  |             |
| 薪金、工資及其他利益          | <b>122,309</b>   | 105,184     |
| 向定額供款退休計劃供款         | <b>13,040</b>    | 11,928      |
| 股權結算股份支付的開支         | <b>7,487</b>     | 6,176       |
|                     | <b>142,836</b>   | 123,288     |
| <b>(c) 其他項目</b>     |                  |             |
| 折舊及攤銷               | <b>30,682</b>    | 25,766      |
| 減：資本化的數額            | <b>(557)</b>     | (491)       |
|                     | <b>30,125</b>    | 25,275      |
| 已出售物業的成本            | <b>1,512,041</b> | 427,442     |
| 投資物業的租金收入           | <b>(167,828)</b> | (154,258)   |
| 減：直接支出              | <b>13,549</b>    | 12,188      |
|                     | <b>(154,279)</b> | (142,070)   |
| 經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款 | <b>16,398</b>    | 15,798      |

## 8 所得稅

|                             | 截至六月三十日止六個月      |             |
|-----------------------------|------------------|-------------|
|                             | 二零一五年<br>千元      | 二零一四年<br>千元 |
| <b>本期稅項</b>                 |                  |             |
| 中國企業所得稅(「 <b>企業所得稅</b> 」)撥備 | <b>130,755</b>   | 34,693      |
| 土地增值稅(「 <b>土地增值稅</b> 」)撥備   | <b>124,506</b>   | 73,423      |
| 預扣稅                         | <b>5,624</b>     | 5,893       |
|                             | <b>260,885</b>   | 114,009     |
| <b>遞延稅項</b>                 |                  |             |
| 暫時性差異的產生及撥回                 | <b>(110,884)</b> | 430         |
|                             | <b>150,001</b>   | 114,439     |

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二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅之應課稅盈利，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。截至二零一五年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(二零一四年：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，而根據適用規例，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及由香港附屬公司於中國賺取的租金收入按適用稅率繳納預扣所得稅款。

## 9 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司權益股東應佔虧損48,791,000元(二零一四年：274,003,000元)，及期內已發行股份平均加權股數1,409,678,000股(二零一四年：1,406,557,000股)計算如下：

|   | 截至六月三十日止六個月      |             |
|---|------------------|-------------|
|   | 二零一五年<br>千股      | 二零一四年<br>千股 |
| 平均加權股數                                    |                  |             |
| 已發行普通股                                    | <b>1,160,734</b> | 1,155,303   |
| 已行使購股權的影響(附註18(a)(i))                     | <b>743</b>       | 1,250       |
| 發行紅股的影響(另一選擇為紅利永久次級可換股證券<br>(附註18(a)(ii)) | <b>248,201</b>   | 250,004     |
| 平均加權股數                                    | <b>1,409,678</b> | 1,406,557   |

### (b) 每股攤薄虧損

截至二零一五年及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。

## 10 投資物業及其他物業、廠房及設備

### (a) 物業估值

按公允價值入賬的投資物業及在建投資物業於二零一五年六月三十日的估值由獨立測量師行戴德梁行有限公司更新。該測量師行的員工中有香港測量師學會會員，其近期的估值經驗包括與所估值投資物業屬於同一地點和類別的物業。而此估值師所用之估值方法與其於二零一四年十二月進行的估值所用之方法相同。

是次更新產生的投資物業收益淨額約254,275,000元(二零一四年：99,061,000元)及其遞延稅項97,824,000元(二零一四年：21,783,000元)已於期內損益確認。

### (b) 本集團若干投資物業、酒店物業以及其他土地及樓宇已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註16。



## 11 存貨

|               | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>物業發展</b>   |                                 |                                  |
| 持作發展以供出售的租約土地 | 491,732                         | 668,562                          |
| 持作待售／待售發展中物業  | 16,966,827                      | 16,329,105                       |
| 待售已竣工物業       | 2,561,053                       | 3,337,882                        |
|               | <b>20,019,612</b>               | 20,335,549                       |
| <b>其他業務</b>   |                                 |                                  |
| 低價值消費品及供應品    | 1,152                           | 1,029                            |
|               | <b>20,020,764</b>               | 20,336,578                       |

本集團若干持作發展以供出售的租約土地、待售發展中物業及已完工物業已作抵押以取得銀行貸款及應付票據，有關詳情載於附註16及17。

## 12 貿易及其他應收款項

|                   | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收賬款、預付款項及按金      | 1,510,111                       | 1,331,169                        |
| 應收一間聯營公司款項(附註(i)) | 14,116                          | 14,133                           |
| 應收非控股股東款項(附註(ii)) | 762,505                         | 375,146                          |
|                   | <b>2,286,732</b>                | 1,720,448                        |

## 12 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (i) 該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘並無逾期亦無減值。
- (ii) 除應收一名非控股股東款項1,052,000元(二零一四年十二月三十一日：5,000元)為免息外，所有結餘為無抵押，按每年3%或12.5%(二零一四年十二月三十一日：3%)計息並於需要時或一年內可收回。結餘並未到期或減值。
- (iii) 於報告期間結算日，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：

|             | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 未逾期或逾期少於一個月 | 65,407                          | 66,378                           |
| 逾期一個月至三個月   | 1,260                           | 16                               |
| 逾期三個月至六個月   | 213                             | 7,519                            |
| 逾期六個月至一年    | 712                             | 129                              |
| 逾期超過一年      | 2,882                           | 3,126                            |
|             | <b>70,474</b>                   | <b>77,168</b>                    |

- (iv) 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。
- (v) 本集團若干應收租金已予抵押作為銀行貸款的擔保，詳情載於附註16。

## 13 受限制及已抵押存款

|                 | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 受限制存款(附註(i))    | 118,346                         | 14,076                           |
| 已抵押存款(附註(ii))   | 1,513,778                       | 3,314,197                        |
|                 | <b>1,632,124</b>                | <b>3,328,273</b>                 |
| 減：非流動部分(附註(ii)) | (31,207)                        | (194,955)                        |
| 流動部分            | <b>1,600,917</b>                | <b>3,133,318</b>                 |

### 13 受限制及已抵押存款(續)

附註：

- (i) 根據相關建築合約，本集團若干進行物業開發項目的中國附屬公司須於指定銀行賬戶中存放若干金額的存款，防止可能拖欠償還應付建築成本的款項。該等擔保存款僅會於償還應付建築成本後解除。
- (ii) 已抵押存款指本集團抵押予銀行以獲授銀行融資的存款。存款1,466,865,000元(二零一四年十二月三十一日：3,060,707,000元)已抵押以取得短期借貸，因此歸類為流動資產。餘下存款31,207,000元(二零一四年十二月三十一日：194,955,000元)已抵押以取得長期借貸及銀行融資，因此歸類為非流動資產。

本集團若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

|                  | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 銀行貸款             | <b>1,498,072</b>                | 3,255,662                        |
| 銀行授予本集團物業買家的按揭貸款 | <b>15,706</b>                   | 58,535                           |
|                  | <b>1,513,778</b>                | 3,314,197                        |

### 14 分類為持作出售的投資物業

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團將若干投資物業投放市場銷售並就若干此等投資物業與買方訂立具約束力協議。

據此，此等投資物業中賬面值1,464,237,000元於二零一五年六月三十日已自「投資物業」重新分類為「分類為持作出售的投資物業」。

若干此等投資物業已作抵押以取得銀行貸款，詳情載於附註16。

## 15 貿易及其他應付款項

|                  | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應付賬款及應計費用        | <b>4,377,028</b>                | 4,965,273                        |
| 租金及其他按金          | <b>148,183</b>                  | 127,830                          |
| 預收款項             | <b>10,164,303</b>               | 9,248,237                        |
| 應付非控股股東款項(附註(i)) | <b>767,910</b>                  | 750,522                          |
| 應付關聯公司款項(附註(ii)) | <b>19,472</b>                   | 14,380                           |
|                  | <b>15,476,896</b>               | 15,106,242                       |

附註：

- (i) 除應付非控股股東款項538,800,000元(二零一四年十二月三十一日：510,340,000元)為免息外，所有結餘為無抵押，按中國人民銀行釐定1年期人民幣貸款基準利率高20%(二零一四年十二月三十一日：20%)計息並於一年內或需要時應付。
- (ii) 該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 於報告期間結算日後，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：

|              | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內到期或按要求償還 | <b>1,588,847</b>                 | 1,891,230                         |
| 一個月後但三個月內到期  | <b>104,890</b>                   | 5,806                             |
| 三個月後但六個月內到期  | <b>11,264</b>                    | 370,738                           |
| 六個月後但一年內到期   | <b>248,047</b>                   | 96,453                            |
| 一年後到期        | <b>107,463</b>                   | 149,336                           |
|              | <b>2,060,511</b>                 | 2,513,563                         |

## 16 銀行及其他借貸

於二零一五年六月三十日，銀行及其他借貸分析如下：

|      | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四<br>年十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|------|---------------------------------|----------------------------------|
| 銀行貸款 |                                 |                                  |
| -有抵押 | <b>9,293,633</b>                | 12,214,022                       |
| -無抵押 | <b>461,995</b>                  | 404,527                          |
| 其他借貸 |                                 |                                  |
| -有抵押 | <b>1,473,263</b>                | 2,522,495                        |
|      | <b>11,228,891</b>               | 15,141,044                       |

於二零一五年六月三十日，銀行及其他借貸的還款情況如下：

|                | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四<br>年十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內到期並計入流動負債   | <b>5,525,538</b>                | 8,487,467                        |
| 一年後到期並計入非流動負債： |                                 |                                  |
| 一年後但兩年內        | <b>3,509,207</b>                | 4,290,528                        |
| 兩年後但五年內        | <b>1,649,894</b>                | 1,772,827                        |
| 五年後            | <b>544,252</b>                  | 590,222                          |
|                | <b>5,703,353</b>                | 6,653,577                        |
|                | <b>11,228,891</b>               | 15,141,044                       |

## 16 銀行及其他借貸(續)

於二零一五年六月三十日，銀行貸款由以下資產作抵押：

|               | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 投資物業          | <b>7,688,179</b>                | 9,113,602                        |
| 酒店物業          | <b>282,182</b>                  | 294,801                          |
| 其他土地及樓宇       | <b>29,182</b>                   | 30,155                           |
| 持作發展以供出售的租約土地 | <b>491,732</b>                  | 668,562                          |
| 待售發展中物業       | <b>6,316,732</b>                | 6,256,339                        |
| 待售已竣工物業       | <b>70,145</b>                   | 1,462,240                        |
| 財富管理產品        | <b>124,828</b>                  | 125,047                          |
| 已抵押存款         | <b>1,498,072</b>                | 3,255,662                        |
| 應收租金          | <b>6,740</b>                    | 6,708                            |
| 分類為持作出售的投資物業  | <b>1,440,519</b>                | –                                |
|               | <b>17,948,311</b>               | 21,213,116                       |

於二零一五年六月三十日，來自獨立第三方的其他有抵押借貸按年利率介乎9.0535厘至10.94厘計息，並由本集團若干待售發展中物業作抵押。

## 17 應付票據

於二零一五年六月十五日，本公司發行本金額為人民幣990,000,000元於二零一八年到期的票據。該票據按年利率10.595厘計息，按季度支付所欠利息。該票據由本集團若干待售發展中物業作抵押並由本集團若干附屬公司作擔保。

## 18 股本、儲備及股息

### (a) 股本

|   | 於二零一五年六月三十日<br>(未經審核) |          | 於二零一四年十二月三十一日<br>(經審核) |          |
|---|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|   | 股份數目<br>千股            | 金額<br>千元 | 股份數目<br>千股             | 金額<br>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   | 1,160,734             | 116,073  | 1,155,303              | 115,530  |
| 根據首次公開發售前購股權計劃及<br>首次公開發售後購股權計劃發行新股份<br>(附註(i)) | 6,343                 | 635      | 2,711                  | 271      |
| 兌換永久可換股證券時發行新股份(附註(ii))                         | 9,648                 | 965      | 2,720                  | 272      |
| 於六月三十日/十二月三十一日                                  | 1,176,725             | 117,673  | 1,160,734              | 116,073  |

附註：

(i) 截至二零一五年六月三十日止六個月，首次公開發售前購股權計劃項下4,024,333份(二零一四年：1,012,500份)購股權及首次公開發售後購股權計劃項下2,319,000份(二零一四年：412,000份)購股權獲行使，以認購本公司合共6,343,333股(二零一四年：1,424,500股)普通股，代價分別為每股1.780元及2.264元，其中每股0.10元計入股本，餘額則計入股份溢價賬。17,902,000元(二零一四年：4,156,000元)已根據就股份支付採納的會計政策由資本儲備轉撥至股份溢價賬。

(ii) 根據本公司於二零一三年五月十五日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司已按每持有五股股份獲發兩股新股份的基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東發行紅股，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。

永久可換股證券為非上市及不可贖回，但附帶兌換權利讓永久可換股證券持有人有權將永久可換股證券兌換為數等同股東在並無選擇永久可換股證券的情況下原應有權根據發行紅股收取的紅股數目的股份。

於二零一三年六月二十日，股份溢價賬的進賬額約15,036,560元獲悉數用於支付150,365,600股每股面值0.10元的普通股股款，並向有權獲授該等紅股而並無選擇收取永久可換股證券的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的股東發行價值25,092,080元的永久可換股證券，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的儲備。

發行紅股完成後，已對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以及首次公開發售前股份獎勵計劃所授出購股權及獎勵股份的行使價及尚未行使數額(見附註18(b)(i)、(ii)及(iii))作出調整。

發行永久可換股證券所產生的儲備於股份溢價賬獲資本化，以用作於轉換永久可換股證券時發行新股份。該儲備結餘指於期末尚未行使的永久可換股證券總金額。截至二零一五年六月三十日止六個月，9,648,000份(截至二零一四年十二月三十一日止年度：2,720,000份)永久可換股證券獲永久可換股證券持有人兌換成9,648,000股(截至二零一四年十二月三十一日止年度：2,720,000股)普通股。



## 18 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股權結算以股份為基礎的交易

#### (i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司設有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僱員(包括本集團旗下任何公司之董事)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，根據首次公開發售前購股權計劃合共授出34,371,667份購股權。購股權於二零一一年三月二十三日(即本公司股份在聯交所上市當日)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，其後可於授出日期起計十年期間內行使。每股行使價為2.492元，即本公司股份首次公開發售價格之40%。發行紅股完成後(見附註18(a)(ii))，每股行使價調整至1.780元。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。

截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，並無根據首次公開發售前購股計劃授出任何購股權。

購股權數目如下：

|                   | 截至六月三十日止六個月          |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
|                   | 二零一五年<br>購股權數目<br>千份 | 二零一四年<br>購股權數目<br>千份 |
| 期初尚未行使            | 20,584               | 30,461               |
| 期內獲行使(附註18(a)(i)) | (4,024)              | (1,013)              |
| 期內被沒收             | —                    | (223)                |
| 期末尚未行使            | 16,560               | 29,225               |
| 期末可予行使            | 16,560               | 29,225               |

## 18 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股權結算以股份為基礎的交易(續)

#### (ii) 首次公開發售前股份獎勵計劃

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，本公司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利益一致。合資格僱員獲得一項要約，可以零代價獲授獎勵股份，惟須受六個月禁售期所限。獎勵股份將於授出日期起計三年後完全歸屬，且無限期有效及生效，惟發生若干事件導致產生觸發性事件則除外。本公司授出的獎勵股份將以股份獎勵信託所持有的股份結算(資本化發行後)。發行紅股完成後(見附註18(a)(ii))，合共2,067,000股獎勵股份已予調整。

截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出獎勵股份。所有發行在外獎勵股份於截至二零一四年十二月三十一日止年度已予歸屬。

#### (iii) 首次公開發售後購股權計劃

本公司採納一項首次公開發售後購股權計劃，以確認並且表彰僱員及董事已經或可能對本集團作出的貢獻。

首次公開發售後購股權計劃項下之購股權，可根據購股權計劃條款於本公司董事所選定期間(不得超過授出日期後十年)內任何時間行使。

發行紅股完成後(見附註18(a)(ii))，於二零一二年授出的首次公開發售後購股權的行使價調整至2.264元。

於二零一五年四月二十八日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃以每份1.00元的代價向本公司僱員授出82,650,000份購股權。每份購股權均賦予持有人權利認購本公司一股面值0.10元的普通股。此等購股權將於授出日期起計三年後完全歸屬，其後可於二零二五年前行使。行使價為3.30元，即本公司普通股於緊接授出前的加權平均收市價。截至二零一四年六月三十日止六個月，並無根據首次公開發售後購股計劃授出任何購股權。

## 18 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股權結算以股份為基礎的交易(續)

#### (iii) 首次公開發售後股份獎勵計劃(續)

購股權的數目如下：

|                   | 截至六月三十日止六個月          |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
|                   | 二零一五年<br>購股權數目<br>千份 | 二零一四年<br>購股權數目<br>千份 |
| 期初尚未行使            | 26,910               | 31,440               |
| 期內獲授出             | 82,650               | -                    |
| 期內獲行使(附註18(a)(i)) | (2,319)              | (412)                |
| 期內被註銷             | (3,228)              | (1,123)              |
| 期末尚未行使            | 104,013              | 29,905               |
| 期末可予行使            | 17,250               | 14,541               |

### (c) 股息

#### (i) 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 |             |
|--|-------------|-------------|
|  | 二零一五年<br>千元 | 二零一四年<br>千元 |
| 本期間不派發中期股息<br>(二零一四年：每股普通股及每張永久可換股證券11仙) | -           | 154,841     |

於報告期後宣派的二零一四年中期股息於報告期末尚未確認為負債。

## 18 股本、儲備及股息(續)

### (c) 股息(續)

(ii) 上一個財政年度應佔應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人並於中期期間批准及派付的股息

|   | 截至六月三十日止六個月    |             |
|---|----------------|-------------|
|   | 二零一五年<br>千元    | 二零一四年<br>千元 |
| 於中期期間批准及派付的上一個財政年度末期股息<br>每股普通股及每張永久可換股證券11仙(二零一四年：11仙) | <b>155,624</b> | 154,756     |

就截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息而言，二零一四年度財務報表中披露的末期股息與於期內批准及已付的金額之間的差額641,000元，指於暫停辦理股份過戶登記手續日期前及5,827,000份購股權獲行使後，發行新股份的應佔股息。

## 19 金融工具公允價值計量

### 以公允價值以外列賬的金融資產及負債公允價值

本集團以成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值，與其於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的公允價值並無重大差異。

## 20 未於中期財務報告內撥備的尚未履行資本承擔

|         | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約     | <b>4,526,369</b>                | 4,656,726                        |
| 已授權但未訂約 | <b>2,584,400</b>                | 3,304,346                        |
|         | <b>7,110,769</b>                | 7,961,072                        |

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以港元列示)

### 21 或然負債

|                            | 於二零一五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 授予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保 | <b>4,800,689</b>                | 4,101,224                        |

### 22 重大關聯方交易

除中期財務報告內其他章節披露的交易及結餘外，本集團期內已訂立下列重大關聯方交易：

|                      | 截至六月三十日止六個月   |             |
|----------------------|---------------|-------------|
|                      | 二零一五年<br>千元   | 二零一四年<br>千元 |
| 主要管理人員的薪金            | <b>22,152</b> | 17,722      |
| 應收一間聯營公司利息收入(附註(i))  | <b>788</b>    | —           |
| 應收合營企業利息收入(附註(ii))   | <b>29,264</b> | —           |
| 應收非控股股東利息收入(附註(iii)) | <b>11,908</b> | —           |

附註：

- (i) 應收一間聯營公司利息收入已參考Abbey National Treasure Services plc.基本借貸利率的浮動利率計算。
- (ii) 應收合營企業利息收入以固定利率每年12.5%或16.5%計息。
- (iii) 應收非控股股東利息收入以固定利率每年3%或12.5%計息。

### 23 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間的呈列方式。

# 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

我們已審閱列載於第34至61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二零一五年六月三十日的綜合財務狀況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、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《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號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，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法律責任。

## 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「*獨立核數師對中期財務信息的審閱*」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，我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一五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。

### 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

二零一五年八月三十一日



# 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 : 03688

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](http://www.ione.com.hk)

網址 : [www.ione.com.hk](http://www.ione.com.hk)