

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的內容概不負責，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的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)

截至二零一六年六月三十日止六個月的 中期業績公告 及非執行董事辭任

摘要

- 截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售及認購未簽約銷售約3,154,900,000港元，較二零一五年同期下降約16.4%。本集團錄得物業合同銷售及車位合同銷售合共約2,819,500,000港元，其中物業合同銷售佔約2,745,600,000港元，合同可銷售建築面積約123,404平方米，而車位合同銷售佔約73,900,000港元，合同銷售392個停車位。本集團的物業合同銷售平均售價為約每平方米22,248.9港元，較二零一五年同期下降約2.8%。
- 於二零一六年六月三十日，本集團在12個城市擁有26個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約3,850,894平方米，撇除上海莎瑪世紀公園及上海浦建雅居(均為營運中服務式公寓項目)、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(全部為重建項目)以及香港元朗項目(農地)後，本集團於二零一六年六月三十日其餘估計土地儲備約2,208,713平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,754.7元(相當於每平方米約3,220.0港元)。

- 本集團擬於二零一六年下半年竣工的估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約為193,642平方米，其中約103,780平方米或53.6%的預計竣工可銷售建築面積已於二零一六年六月三十日經預售獲得鎖定。
- 截至二零一六年六月三十日止六個月的收入由截至二零一五年六月三十日止六個月約2,058,500,000港元增加約69.7%至約3,494,000,000港元。
- 截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團自其投資物業(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)產生經常性租金收入約151,000,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約167,800,000港元)。於二零一六年六月三十日，投資物業組合(包括分類為持作出售的投資物業及出售集團資產)的可租賃建築面積合共約為468,998平方米，公允價值約為9,075,400,000港元，佔本集團資產總值約24.0%。
- 截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利率約為10.7%，而二零一五年同期則約為20.6%。
- 截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔虧損約為47,800,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約48,800,000港元)。
- 截至二零一六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及攤薄虧損分別約為0.03港元及0.19港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：分別約0.03港元及0.03港元)。
- 於二零一六年六月三十日，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4.0港元(於二零一五年十二月三十一日：約4.4港元)。
- 於二零一六年六月三十日，本集團的淨負債比率約為71.7%(於二零一五年十二月三十一日：約72.5%)。
- 將不會就截至二零一六年六月三十日止六個月宣派中期股息。

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績如下：

綜合收益表

截至二零一六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 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	截至六月三十日止三個月 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3及4	3,494,026	2,058,503	2,936,214	981,835
直接成本		<u>(3,119,155)</u>	<u>(1,635,473)</u>	<u>(2,790,636)</u>	<u>(798,073)</u>
毛利		374,871	423,030	145,578	183,762
投資物業及分類為持作出售的投 資物業的估值收益		332,446	254,275	216,832	207,571
其他收入	5	111,305	98,235	58,295	34,964
其他收益／(虧損)淨額	6	153,593	(7,852)	(43,251)	(110,859)
銷售及營銷開支		(115,003)	(92,747)	(47,122)	(46,463)
行政開支		<u>(309,187)</u>	<u>(242,135)</u>	<u>(155,162)</u>	<u>(127,869)</u>
經營業務產生的盈利		548,025	432,806	175,170	141,106
融資成本	7(a)	(338,166)	(265,649)	(205,762)	(86,370)
應佔聯營公司盈利減虧損		6,711	(22,651)	(2,809)	(23,650)
應佔合營企業虧損		<u>(4,973)</u>	<u>(1,421)</u>	<u>(3,675)</u>	<u>(1,059)</u>
除稅前盈利／(虧損)	7	211,597	143,085	(37,076)	30,027
所得稅	8	<u>(233,455)</u>	<u>(150,001)</u>	<u>(21,158)</u>	<u>(11,005)</u>
期內(虧損)／盈利		<u>(21,858)</u>	<u>(6,916)</u>	<u>(58,234)</u>	<u>19,022</u>
以下人士應佔：					
本公司權益股東		(47,833)	(48,791)	(74,999)	(29,012)
非控股權益		<u>25,975</u>	<u>41,875</u>	<u>16,765</u>	<u>48,034</u>
期內(虧損)／盈利		<u>(21,858)</u>	<u>(6,916)</u>	<u>(58,234)</u>	<u>19,022</u>
每股虧損(港元)	9				
基本		<u>(0.03)</u>	<u>(0.03)</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(0.02)</u>
攤薄		<u>(0.19)</u>	<u>(0.03)</u>	<u>(0.19)</u>	<u>(0.02)</u>

綜合全面收益表

截至二零一六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		截至六月三十日止三個月	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
期內(虧損)/盈利	<u>(21,858)</u>	<u>(6,916)</u>	<u>(58,234)</u>	<u>19,022</u>
期內其他全面收益 (除稅及重新分類調整後):				
日後可能重新分類至損益的項目:				
換算海外附屬公司的財務報表時 產生的匯兌差額	(233,335)	(51,157)	(281,441)	(42,098)
應佔聯營公司及合營企業的 其他全面收益	<u>(5,886)</u>	<u>(7,908)</u>	<u>(8,267)</u>	<u>(500)</u>
	<u>(239,221)</u>	<u>(59,065)</u>	<u>(289,708)</u>	<u>(42,598)</u>
期內全面收益總額	<u>(261,079)</u>	<u>(65,981)</u>	<u>(347,942)</u>	<u>(23,576)</u>
以下人士應佔:				
本公司權益股東	(259,952)	(104,843)	(332,048)	(70,224)
非控股權益	<u>(1,127)</u>	<u>38,862</u>	<u>(15,894)</u>	<u>46,648</u>
期內全面收益總額	<u>(261,079)</u>	<u>(65,981)</u>	<u>(347,942)</u>	<u>(23,576)</u>

綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		6,769,316	7,116,034
其他物業、廠房及設備		328,264	362,090
以經營租賃持作自用的租約土地權益		3,719	3,881
		<u>7,101,299</u>	<u>7,482,005</u>
於聯營公司的權益		45,612	21,095
於合營企業的權益		203,401	230,580
其他金融資產		252,485	24,143
受限制及已抵押存款		11,689	11,939
遞延稅項資產		484,719	545,727
		<u>8,099,205</u>	<u>8,315,489</u>
流動資產			
存貨		9,298,837	15,752,308
其他金融資產		36,318	253,701
貿易及其他應收款項	11	1,841,655	2,496,253
預付稅項		236,488	283,132
受限制及已抵押存款		2,407,128	1,847,879
現金及現金等值項目		4,281,220	3,789,854
		<u>18,101,646</u>	<u>24,423,127</u>
分類為持作出售的投資物業		1,351,081	1,216,821
分類為持作出售的出售集團資產	12	10,217,847	–
		<u>29,670,574</u>	<u>25,639,948</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	9,718,427	10,042,749
銀行及其他借貸		3,861,749	6,615,267
衍生金融工具		145,189	–
應付稅項		4,333,065	4,830,203
		<u>18,058,430</u>	<u>21,488,219</u>
與分類為持作出售的出售集團直接有關的負債	12	5,919,612	–
		<u>23,978,042</u>	<u>21,488,219</u>

綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日－未經審核(續)

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	<u>5,692,532</u>	<u>4,151,729</u>
總資產減流動負債	<u>13,791,737</u>	<u>12,467,218</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	3,073,627	2,938,677
應付票據	1,145,831	1,167,406
應付債券	409,117	—
可換股債券	1,293,528	—
遞延稅項負債	1,119,381	1,058,260
	<u>7,041,484</u>	<u>5,164,343</u>
資產淨值	<u>6,750,253</u>	<u>7,302,875</u>
股本及儲備		
股本	118,309	118,143
儲備	<u>5,552,959</u>	<u>6,107,708</u>
本公司權益股東應佔權益總額	5,671,268	6,225,851
非控股權益	<u>1,078,985</u>	<u>1,077,024</u>
權益總額	<u>6,750,253</u>	<u>7,302,875</u>

附註

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二零一六年六月三十日止六個月的中期財務報告，惟有關資料摘錄自該財務報告。

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」)的適用披露條文，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，並已於二零一六年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一五年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期計入二零一六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。

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。

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(「香港財務報告準則」)修訂本：

- 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
- 香港財務報告準則第11號的修訂，收購聯合營運權益的會計處理
- 香港會計準則第1號的修訂，呈列財務報表：披露計劃
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂，可接受折舊及攤銷方法的澄清

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報告用於資源配置及表現評估的內部資料的方式，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的買家及租戶提供物業管理及相關服務，以及為集團公司提供裝修服務。

(a) 分部業績

就評估分部表現及各分部間資源配置而言，本集團的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。

報告分部盈利所用的計量方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」，而「折舊及攤銷」則視作包括非流動資產的減值虧損。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屬於個別分部的項目(如分佔盈利減聯營公司及合營企業的虧損、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、出售集團的非流動資產及資產的減值虧損及投資物業估值變動以及分類為持作出售的投資物業的分部資料。

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。

截至六月三十日 止六個月	物業發展		物業投資		酒店營運		物業管理及相關服務		總計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	3,238,353	1,801,440	150,996	167,828	28,609	25,353	76,068	63,882	3,494,026	2,058,503
分部間收入	-	-	20,901	11,517	-	-	81,699	70,031	102,600	81,548
報告分部收入	<u>3,238,353</u>	<u>1,801,440</u>	<u>171,897</u>	<u>179,345</u>	<u>28,609</u>	<u>25,353</u>	<u>157,767</u>	<u>133,913</u>	<u>3,596,626</u>	<u>2,140,051</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>10,834</u>	<u>90,109</u>	<u>65,585</u>	<u>120,037</u>	<u>1,512</u>	<u>(756)</u>	<u>(26,599)</u>	<u>(38,436)</u>	<u>51,332</u>	<u>170,954</u>
銀行存款利息收入	24,620	33,725	1,580	894	-	-	393	856	26,593	35,475
利息開支	(320,389)	(244,862)	(17,593)	(20,783)	-	-	(184)	(4)	(338,166)	(265,649)
期內折舊及攤銷	(9,103)	(14,684)	(1,120)	(1,129)	(11,563)	(12,208)	(398)	(839)	(22,184)	(28,860)
存貨撥備	(7,908)	(106,991)	-	-	-	-	-	-	(7,908)	(106,991)
存貨撥備撥回	81,722	-	-	-	-	-	-	-	81,722	-
分類為持作出售的 出售集團減值虧損	(179,217)	-	-	-	-	-	-	-	(179,217)	-
投資物業及分類為持作 出售的投資物業的 估值收益	-	-	332,446	254,275	-	-	-	-	332,446	254,275

3 分部報告(續)

(a) 分部業績(續)

截至六月三十日 止三個月	物業發展		物業投資		酒店營運		物業管理及相關服務		總計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	2,799,647	854,799	80,119	83,850	16,055	14,455	40,393	28,731	2,936,214	981,835
分部間收入	-	-	10,863	3,380	-	-	53,527	39,315	64,390	42,695
報告分部收入	2,799,647	854,799	90,982	87,230	16,055	14,455	93,920	68,046	3,000,604	1,024,530
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	(38,256)	7,007	33,316	63,544	2,241	898	(14,105)	(22,010)	(16,804)	49,439
銀行存款利息收入	7,134	2,915	645	577	-	-	214	675	7,993	4,167
利息開支	(193,966)	(75,990)	(11,688)	(10,379)	-	-	(108)	(1)	(205,762)	(86,370)
期內折舊及攤銷	(4,163)	(5,294)	(662)	(964)	(5,760)	(6,112)	(47)	(438)	(10,632)	(12,808)
存貨撥備	-	(75,740)	-	-	-	-	-	-	-	(75,740)
分類為持作出售的出售集團減值虧損	(179,217)	-	-	-	-	-	-	-	(179,217)	-
投資物業及分類為持作出售的投資物業估值收益	-	-	216,832	207,571	-	-	-	-	216,832	207,571

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		截至六月三十日止三個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入				
報告分部收入	3,596,626	2,140,051	3,000,604	1,024,530
分部間收入抵銷	(102,600)	(81,548)	(64,390)	(42,695)
綜合收入(附註4)	3,494,026	2,058,503	2,936,214	981,835
盈利/(虧損)				
來自本集團外界客戶的報告				
分部盈利/(虧損)	51,332	170,954	(16,804)	49,439
應佔聯營公司盈利減虧損	6,711	(22,651)	(2,809)	(23,650)
應佔合營企業虧損	(4,973)	(1,421)	(3,675)	(1,059)
其他收入及收入/(虧損)淨額	264,898	90,383	15,044	(75,895)
折舊及攤銷	(23,206)	(30,125)	(11,144)	(13,432)
融資成本	(338,166)	(265,649)	(205,762)	(86,370)
投資物業及分類為持作出售的				
投資物業的估值收益	332,446	254,275	216,832	207,571
未分配總部及企業開支	(77,445)	(52,681)	(28,758)	(26,577)
綜合除稅前盈利/(虧損)	211,597	143,085	(37,076)	30,027

(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		截至六月三十日 止三個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業銷售	3,238,353	1,801,440	2,799,647	854,799
租金收入	150,996	167,828	80,119	83,850
酒店營運	28,609	25,353	16,055	14,455
物業管理及相關服務收入	76,068	63,882	40,393	28,731
	3,494,026	2,058,503	2,936,214	981,835

5 其他收入

	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止三個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息收入	32,787	46,497	8,065	4,367
其他利息收入	24,127	30,391	11,822	16,492
代建管理服務收入	19,034	6,477	15,290	2,619
擔保費收入	7,718	-	3,847	-
來自經營租賃(與投資物業 有關者除外)的租金收入	9,097	6,384	5,286	3,688
其他	18,542	8,486	13,985	7,798
	111,305	98,235	58,295	34,964

6 其他收益/(虧損)淨額

	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止三個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售一間聯營公司部分權益的虧損淨額	-	(35)	-	(35)
出售可供出售投資的收益淨額	100,397	109,247	-	1,241
匯兌收益/(虧損)淨額	35,615	(7,060)	25,294	1,393
出售物業、廠房及設備的 (虧損)/收益淨額	(725)	19	63	(17)
出售投資物業及分類為持作出售的投資 物業的(虧損)/收益淨額	(448)	35,320	(1,494)	428
嵌入可換股債券的轉換購股權 的公允價值變動	159,688	-	130,712	-
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(29,712)	-	(18,714)	-
存貨撥備	(7,908)	(106,991)	-	(75,740)
存貨撥備撥回	81,722	-	-	-
分類為持作出售的出售集團減值虧損	(179,217)	-	(179,217)	-
可供出售投資的減值虧損	-	(36,814)	-	(36,814)
其他	(5,819)	(1,538)	105	(1,315)
	153,593	(7,852)	(43,251)	(110,859)

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		截至六月三十日 止三個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(a) 融資成本				
銀行及其他借貸利息	291,044	466,672	150,261	243,784
可換股債券利息	74,187	–	47,815	–
應付非控股股東款項的利息	5,488	7,442	2,736	3,869
應付債券的利息	7,210	–	7,210	–
應付票據的利息	63,184	5,819	31,620	5,819
其他借貸成本	28,129	41,638	17,748	28,617
	469,242	521,571	257,390	282,089
減：資本化的數額	(131,076)	(255,922)	(51,628)	(195,719)
	338,166	265,649	205,762	86,370
(b) 員工成本				
薪金、工資及其他利益	130,020	122,309	64,060	58,625
向定額供款退休計劃供款	13,749	13,040	6,051	6,179
股權結算股份支付的開支	14,769	7,487	6,170	6,154
	158,538	142,836	76,281	70,958
(c) 其他項目				
折舊及攤銷	24,061	30,682	11,775	13,556
減：資本化的數額	(855)	(557)	(631)	(124)
	23,206	30,125	11,144	13,432
已出售物業的成本	2,986,264	1,512,041	2,720,379	740,542
投資物業的租金收入	(150,996)	(167,828)	(80,119)	(83,850)
減：直接支出	18,322	13,549	9,734	6,044
	(132,674)	(154,279)	(70,385)	(77,806)
經營租賃支出：土地及樓宇的 最低租賃付款	17,358	16,398	8,378	9,118

8 所得稅

	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止三個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項				
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)撥備	81,262	130,755	50,836	71,127
土地增值稅(「 土地增值稅 」) (撥備撥回)/撥備淨額	(4,825)	124,506	(149,448)	65,654
預扣稅	30,423	5,624	8,392	2,739
	106,860	260,885	(90,220)	139,520
遞延稅項				
暫時性差異的產生及撥回	126,595	(110,884)	111,378	(128,515)
	233,455	150,001	21,158	11,005

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二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅的應課稅盈利，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內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。截至二零一六年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(截至二零一五年六月三十日止六個月：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。截至二零一六年六月三十日止六個月，於獲得相關當地稅務機關批准後已撥回過往年度計提的土地增值稅撥備163,970,000港元。

本集團須就二零零八年一月一日之後因本集團內中國附屬公司盈利產生的股息分派、由香港一間附屬公司於中國賺取的租金收入及銷售投資物業的所得款項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

每股基本虧損按本公司權益股東應佔虧損及期內已發行普通股平均加權股數計算如下：

	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止三個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司權益股東應佔虧損	<u>(47,833)</u>	<u>(48,791)</u>	<u>(74,999)</u>	<u>(29,012)</u>
平均加權股數	千股	千股	千股	千股
已發行普通股	1,181,433	1,160,734	1,182,054	1,160,734
已行使購股權及已轉讓紅股 永久次級可換股證券 (「永久可換股證券」)的影響	427	743	180	1,477
發行紅股(另一選擇為永久 可換股證券)的影響	<u>238,553</u>	<u>248,201</u>	<u>238,553</u>	<u>248,201</u>
平均加權股數	<u>1,420,413</u>	<u>1,409,678</u>	<u>1,420,787</u>	<u>1,410,412</u>

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損按經調整本公司權益股東應佔虧損及於二零一六年發行的可換股債券調整後的普通股平均加權股數計算如下：

(i) 本公司權益股東應佔虧損(攤薄)

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止三個月 千港元
本公司權益股東應佔虧損	(47,833)	(74,999)
可換股債券利息	74,187	47,815
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	(159,688)	(130,712)
發行可換股債券產生的未攤銷虧損	(218,633)	(207,635)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	<u>29,712</u>	<u>18,714</u>
權益股東應佔虧損(攤薄)	<u>(322,255)</u>	<u>(346,817)</u>

9 每股虧損(續)

(b) 每股攤薄虧損(續)

(ii) 平均加權股數(攤薄)

	千股	千股
平均加權股數	1,420,413	1,420,787
視作轉換可換股債券的影響	308,168	404,957
平均加權股數(攤薄)	<u>1,728,581</u>	<u>1,825,744</u>

截至二零一六年及二零一五年止六個月，尚未行使購股權具有反攤薄影響。

10 股息

概無就截至二零一六年及二零一五年六月三十日止中期期間宣派中期股息。

11 貿易及其他應收款項

	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款、預付款項及按金	1,432,662	1,887,497
應收一間聯營公司款項(附註(i))	23,254	5,842
應收一間合營企業款項(附註(ii))	-	47,756
應收非控股股東款項(附註(iii))	385,739	555,158
	<u>1,841,655</u>	<u>2,496,253</u>

附註：

- (i) 該結餘為無抵押、免息並可應要求收回。該結餘並無逾期亦無減值。
- (ii) 該結餘為無抵押、按年利率12.5厘計息並可於一年內收回。
- (iii) 於二零一六年六月三十日，結餘為無抵押、按年利率3厘計息並可應要求收回。就二零一五年十二月三十一日的結餘而言，除應收一名非控股股東款項2,388,000港元為免息外，所有結餘均為無抵押、按年利率3厘或12.5厘計息並可應要求或於一年內收回。該等結餘並無逾期亦無減值。

11 貿易及其他應收款項(續)

- (iv) 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)根據到期日的賬齡分析如下：

	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
未逾期或逾期少於一個月	37,414	41,299
逾期超過一個月至不多於三個月	2,748	617
逾期超過三個月至不多於六個月	4,473	212
逾期超過六個月至不多於一年	623	2,111
逾期超過一年	3,186	3,258
	48,444	47,497

- (v) 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。就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的任何信貸風險降至最低水平。
- (vi) 本集團若干應收租金已抵押以取得銀行貸款。

12 分類為持作出售的出售集團資產及負債

於二零一六年五月十九日，本集團與融創中國控股有限公司(「融創中國」)訂立框架協議(「框架協議」)，據此，

- (i) 本集團有條件同意出售而融創中國有條件同意購買上海環建投資有限公司、上海利特曼置業有限公司、南京萊蒙都會房地產開發有限公司、深圳市磐業科技開發有限公司、惠東縣萊洋天置業有限公司、惠東縣萊海天置業有限公司及萊蒙置業(富陽)有限公司(統稱「目標公司」)的全部股本權益，以及俊鴻達信息諮詢(深圳)有限公司(「俊鴻達」)的全部股本權益；及
- (ii) 融創中國須向本集團償付目標公司及俊鴻達以及其各自的附屬公司各自欠付的貸款。

三河市學者之家投資有限公司(「三河學者之家」)由深圳市盛碩投資管理有限公司(「深圳盛碩」)(俊鴻達全資擁有的附屬公司)擁有51%股本權益，以及由北京華夏順澤投資集團有限公司(「北京華夏」)擁有49%股本權益。訂立框架協議後，北京華夏通過收購深圳盛碩的全部股本權益，行使其對三河學者之家51%股本權益的優先購買權，故本公司將不會向融創中國轉讓俊鴻達的全部股本權益。

12. 分類為持作出售的出售集團資產及負債(續)

根據本集團與融創中國於二零一六年七月二十二日所訂立的第二份補充框架協議，就出售目標公司股本權益向本集團支付的總代價將為人民幣2,114,410,000元(相當於約2,516,148,000港元)，以及融創中國向本集團償付目標公司欠付的貸款金額將為人民幣1,973,570,000元(相當於約2,348,548,000港元)。

此外，根據俊鴻達及北京華夏所訂立日期為二零一六年七月八日的股份轉讓協議，出售深圳盛碩股本權益的代價將為人民幣445,770,000元(相當於約530,466,000港元)，而本集團須償還欠付深圳盛碩及其附屬公司的貸款人民幣40,520,000元(相當於約48,218,000港元)。

經參考組成目標公司的各間公司及深圳盛碩所持有的相關資產賬面值以及其公允價值減銷售成本，已計提179,217,000港元的減值虧損撥備，而該金額已計入「其他收益／(虧損)淨額」(見附註6)。

於二零一六年六月三十日，目標公司及深圳盛碩應佔資產及負債已重新分類至分類為持作出售的出售集團，詳情如下：

	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
投資物業	954,997
其他物業、廠房及設備	8,696
商譽	52,191
遞延稅項資產	10,273
存貨	7,624,016
其他金融資產	46,756
貿易及其他應收款項	657,690
應付稅項	67,290
受限制及已抵押存款	216,449
現金及現金等值項目	579,489
	<hr/>
分類為持作出售的出售集團總資產	10,217,847
	<hr/>
貿易及其他應付款項	3,518,705
銀行及其他借貸	2,337,592
遞延稅項負債	63,315
	<hr/>
與分類為持作出售的出售集團直接有關的總負債	5,919,612
	<hr/>

12 分類為持作出售的出售集團資產及負債(續)

於二零一六年六月三十日，出售集團銀行貸款及其他借貸以下列資產作出抵押：

	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
投資物業	954,997
存貨	4,489,217
貿易及其他應收款	5,099
受限制及已抵押存款	51,509
	<u>5,500,822</u>

出售集團的若干銀行貸款以投資物業384,571,000港元及其他物業、廠房及設備13,561,000港元作為抵押，惟並無計入出售集團。

此外，於二零一六年六月三十日，根據總押記協議及若干押記協議，本集團已將若干目標公司的全部股本權益抵押予融創中國(或其指定公司)。

13 貿易及其他應付款項

	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款及應計費用	4,400,420	4,322,821
租金及其他按金(附註(i))	2,460,720	133,729
預收款項	2,244,746	4,953,225
應付非控股股東款項(附註(ii))	568,525	587,960
應付關聯公司款項(附註(iii))	44,016	45,014
	<u>9,718,427</u>	<u>10,042,749</u>

附註：

- (i) 計入租金及其他按金包括向融創中國就目標公司的建議出售事項收取的金額2,337,814,000港元(二零一五年十二月三十一日：無)。
- (ii) 除應付非控股股東款項353,282,000港元(二零一五年十二月三十一日：368,118,000港元)為免息外，所有結餘均為無抵押、按高於中國人民銀行所釐定的一年期人民幣基準借貸年利率20厘(二零一五年十二月三十一日：20厘)計息並須於一年內或應要求償還。
- (iii) 該等結餘為無抵押、免息並須應要求償還。

13 貿易及其他應付款項(續)

- (iv) 於報告期間結算日，計入貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款根據到期日的賬齡分析如下：

	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
一個月內到期或應要求償還	1,222,588	1,640,249
一個月後但三個月內到期	163,162	213,409
三個月後但六個月內到期	39,199	8,319
六個月後但一年內到期	107,363	133,632
一年後到期	65,970	15,400
	<u>1,598,282</u>	<u>2,011,009</u>

14 資本承擔

	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
已訂約	2,873,139	2,632,406
已授權但未訂約	<u>2,535,926</u>	<u>2,183,670</u>
	<u>5,409,065</u>	<u>4,816,076</u>

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

截至二零一六年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 合同銷售

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得物業合同銷售及車位合同銷售合共約2,819,500,000港元(其中約2,745,600,000港元來自物業合同銷售)，較二零一五年同期下降約7.4%。本集團的合同可銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為123,404平方米，較截至二零一五年六月三十日止六個月約128,581平方米下降約4.0%。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團物業合同銷售平均售價(「**平均售價**」)為每平方米約22,248.9港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：每平方米約22,881.3港元)。此外，截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得車位合同銷售約73,900,000港元，合共出售392個車位。

本集團截至二零一六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 港元/ 平方米
		平方米	%	百萬港元	%	
深圳	深圳水榭山 -住宅	463	0.4	32.1	1.2	69,330.5
上海	上海莎瑪世紀公園 -服務式公寓	13,380	10.8	1,087.0	39.6	81,240.7
南昌	南昌萊蒙都會 -住宅	8,236	6.7	158.3	5.8	19,220.5
	-零售	4,502	3.6	115.7	4.2	25,699.7
	-辦公室	15,021	12.2	171.5	6.2	11,417.3
小計		27,759	22.5	445.5	16.2	16,048.8
南京	水榭陽光-南京 -住宅	13,834	11.2	278.1	10.1	20,102.6
	-零售	1,894	1.5	51.0	1.9	26,927.1
小計		15,728	12.7	329.1	12.0	20,924.5
南京	南京萊蒙都會 -住宅	1,938	1.6	35.1	1.3	18,111.5
	-零售	3,673	3.0	128.3	4.7	34,930.6
小計		5,611	4.6	163.4	6.0	29,121.4

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 港元/ 平方米
		平方米	%	百萬港元	%	
三河	北京萊蒙順澤•水榭花城 —住宅	12,137	9.7	208.6	7.6	17,187.1
杭州	水榭春天—杭州 —零售	827	0.7	23.0	0.8	27,811.4
杭州	杭州水榭山 —住宅	2,335	1.9	42.3	1.5	18,115.6
惠州	惠州萊蒙水榭灣 —住宅	20,946	17.0	236.7	8.6	11,300.5
常州	常州萊蒙都會 —住宅	121	0.1	0.6	0.0	4,958.7
常州	常州萊蒙城 —住宅 —零售	20,610	16.7	142.3	5.2	6,904.4
		731	0.6	10.5	0.4	14,363.9
小計		21,341	17.3	152.8	5.6	7,159.9
天津	天津萊蒙城 —住宅 —零售	2,688	2.2	23.8	0.9	8,854.2
		68	0.1	0.7	0.0	10,294.1
小計		2,756	2.3	24.5	0.9	8,889.7
總計		123,404	100.0	2,745.6	100.0	22,248.9

城市	項目	車位合同 銷售數目		合同銷售		合同 平均售價 港元/個
		個	%	百萬港元	%	
上海	上海莎瑪世紀公園	42	10.7	13.9	18.8	330,952.4
南昌	南昌萊蒙都會	161	41.0	31.1	42.1	193,167.7
南京	水榭春天—南京	16	4.1	4.9	6.6	306,250.0
杭州	水榭春天—杭州	85	21.7	19.2	26.0	225,882.4
常州	常州萊蒙城	88	22.5	4.8	6.5	54,545.5
		392	100.0	73.9	100.0	188,520.4

(2) 截至二零一六年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬的項目

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團於深圳、南昌、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3,202,000,000港元，同時約192,555平方米的可銷售建築面積已確認，較截至二零一五年同期分別增長約80.7%及30.6%。截至二零一六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16,629.0港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：每平方米約12,012.9港元)。已確認平均售價增加約38.4%，乃由於本集團於惠州及常州平均售價較低物業的已確認銷售收入佔本集團的已確認物業銷售總收入(扣除銷售返還後)的比例下降所致(截至二零一六年六月三十日止六個月：約7.2%；截至二零一五年六月三十日止六個月：約61.3%)。

截至二零一六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236個車位，銷售額約為36,400,000港元。

本集團於截至二零一六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	已入賬	已確認	已確認
		物業 可銷售 建築面積	可銷售 建築面積	物業銷售	平均售價
		平方米	平方米	百萬港元	港元/ 平方米
深圳	深圳水榭山 -住宅	-	463	30.2	65,226.8
南昌	南昌萊蒙都會 -住宅	-	12,670	225.5	17,797.9
南京	水榭春天-南京 -住宅	-	216	6.6	30,555.6
	-零售	-	86	5.0	58,139.5
小計		-	302	11.6	38,410.6
南京	水榭陽光-南京 -住宅	149,067	142,581	2,350.0	16,481.9
	-零售	8,398	4,464	122.3	27,397.0
小計		157,465	147,045	2,472.3	16,813.2

城市	項目及項目類別	已竣工	已入賬	已確認	已確認
		物業 可銷售 建築面積	可銷售 建築面積	物業銷售	平均售價
		平方米	平方米	百萬港元	港元／ 平方米
杭州	杭州水榭山 —住宅	—	2,869	60.9	21,226.9
杭州	水榭春天—杭州				
	—住宅	—	1,416	35.2	24,858.8
	—零售	—	4,989	135.4	27,139.7
		—	6,405	170.6	26,635.4
惠州	惠州萊蒙水榭灣 —住宅	56,541	18,341	186.1	10,146.7
常州	常州萊蒙都會 —住宅	—	207	3.4	16,425.1
常州	常州萊蒙城				
	—住宅	—	2,805	20.0	7,130.1
	—零售	—	1,448	21.4	14,779.0
小計		—	4,253	41.4	9,734.3
總計		214,006	192,555	3,202.0	16,629.0

城市	項目	已入賬	已確認	已確認
		車位數目	車位銷售	平均售價
		個	百萬港元	港元／個
南京	水榭春天—南京	16	4.6	287,500.0
杭州	水榭春天—杭州	128	27.1	211,718.8
常州	常州萊蒙城	92	4.7	51,087.0
總計		236	36.4	154,237.3

(3) 投資物業(包括分類為持作出售的投資物業及出售集團的資產)

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或計劃出租其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、上海莎瑪世紀公園及上海浦建雅居的投資物業組合(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)。於二零一六年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為9,075,400,000港元，佔本集團資產總值約24.0%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為468,998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271,548平方米，公允價值則約為7,872,600,000港元。於二零一六年六月三十日，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，公允價值則約為185,900,000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(於二零一六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1,016,900,000港元。截至二零一六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189,300,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約156,500,000港元)。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金及租戶發展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)簽訂長期及更為優惠的租約合同。於二零一六年六月三十日，該等知名主力租戶(其已租賃建築面積佔單一投資物業可租賃總建築面積超過10.0%)所租賃的建築面積佔本集團運營中的投資物業的可租賃總建築面積約36.2%(於二零一五年十二月三十一日：約35.8%)。

儘管租金收入由截至二零一五年六月三十日止六個月約167,800,000港元減少至截至二零一六年六月三十日止六個月約151,000,000港元乃主要由於上海莎瑪世紀公園銷售令本集團的可租賃建築面積減少，但由於二零一六年三月收購上海浦建雅居，本集團運營中的投資物業於截至二零一六年六月三十日止六個月的月均租金收入及於二零一六年六月三十日的出租率仍分別增至每平方米約120.0港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：每平方米約117.4港元)及約85.4%(於二零一五年十二月三十一日：約81.9%)。

至於本集團於二零一六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。

本集團於二零一六年六月三十日的投資物業及本集團截至二零一六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 (包括分類為持作出售的 投資物業及出售集團的資產)	於 二零一六年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註6) 平方米	於 二零一六年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	截至 二零一六年 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 二零一六年 六月三十日 的出租率 %
運營中的投資物業					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	77,581	1,475.2	29.9	67.0	95.8
東莞萊蒙商業中心(購物商場及 停車位)	20,172	529.5	18.0	151.0	98.5
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	384.6	17.0	116.1	98.9
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	250.1	11.4	380.6	100.0
水榭春天-深圳一期-萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,356	183.5	6.8	343.5	98.3
水榭春天-深圳三期-萊蒙領尚 (零售資產及停車位)	22,393	648.7	11.9	89.5	99.0
水榭春天-深圳五期-萊蒙領尚 (零售資產)	3,521	195.2	6.7	349.7	89.3
水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚 (零售資產)	1,291	66.6	3.5	451.8	100.0
水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚 (零售資產)	2,893	147.3	2.4	141.7	97.5
常州萊蒙城十一期(零售資產) (附註2)	16,858	133.3	0.5	10.6	37.2
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	778.5	8.2	196.6	18.2
上海莎瑪世紀公園 (服務式公寓及停車位) (附註3)	29,578	2,125.1	25.5	265.2	54.2
上海浦建雅居(服務式公寓、 辦公室單位、零售單位及停車位) (附註4)	25,961	955.0	9.2	127.1	92.9
小計	271,548	7,872.6	151.0	120.0	85.4

投資物業 (包括分類為持作出售的 投資物業及出售集團的資產)	於 二零一六年 六月三十日 的可租賃 建築面積	於 二零一六年 六月三十日 的公允價值	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 的租金收入	截至 二零一六年 六月三十日 的每平方 米月均租 金收入	於 二零一六年 六月三十日 的出租率
	(附註6) 平方米	百萬港元	百萬港元	港元/平方米	%
已竣工但未營運的投資物業					
常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚 (零售資產)	21,450	185.9			
仍在建造的投資物業					
南昌萊蒙都會(購物商場、零售商店 及服務式公寓)(附註5)	176,000	1,016.9	-		
總計	468,998	9,075.4	151.0		

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： 零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期文體中心。

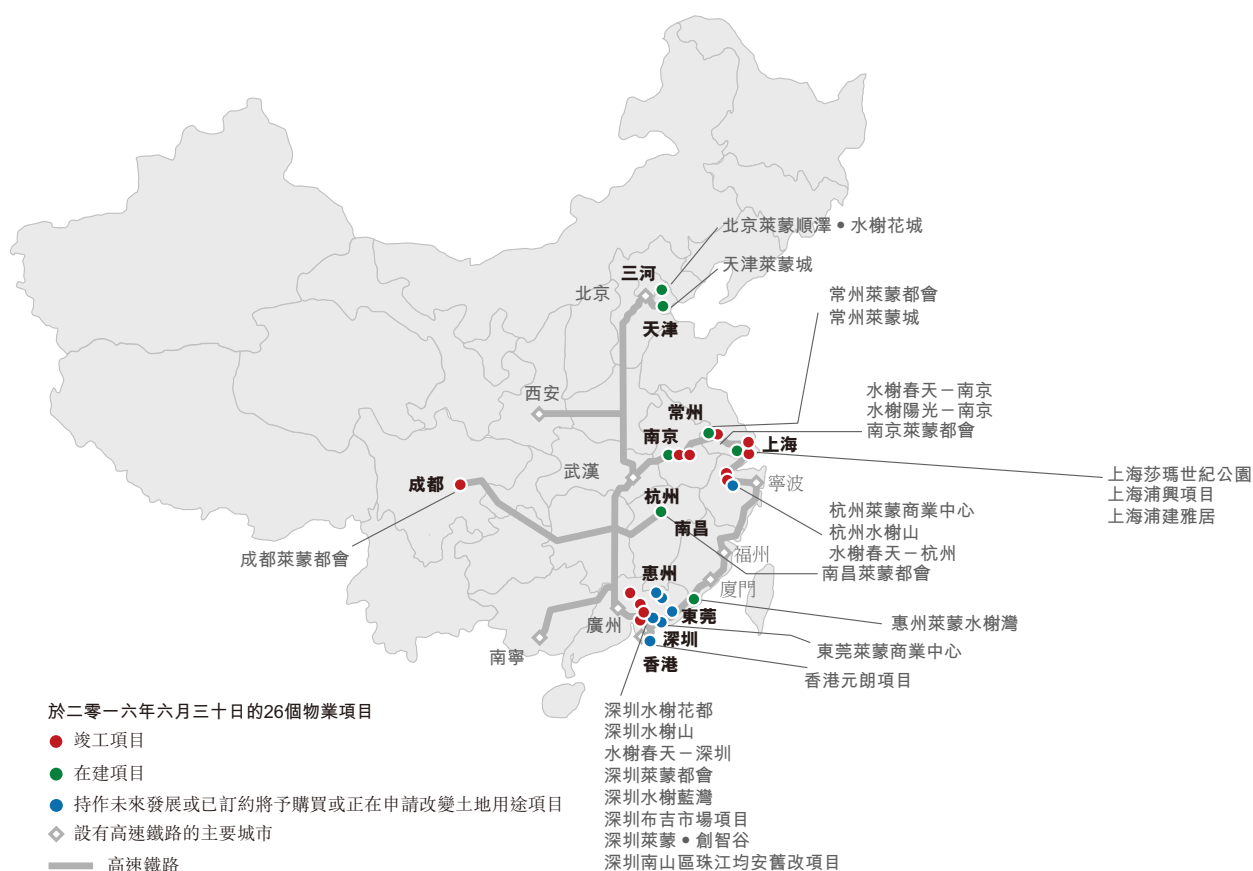
附註3： 於二零一六年六月三十日，上海莎瑪世紀公園的可租賃建築面積約38,673平方米已出售，且約19,779平方米已交付(截至二零一六年六月三十日止六個月：約4,597平方米已交付)。

附註4： 上海浦建雅居於一九九八年竣工，作住宅、商業及辦公室用途，現主要作為供租賃用途的服務式公寓營運。該物業包括合共120個住宅單位、四個租賃單位、四個辦公室單位以及43個停車位。上海浦建雅居於二零一六年三月三十日被本集團收購，因此，本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得為期92日的租金收入，金額約為9,200,000港元。

附註5： 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的服務式公寓，可租賃建築面積分別約為118,000平方米、38,000平方米及20,000平方米。

附註6： 於二零一六年六月三十日，可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零一六年六月三十日的土地儲備



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。

於二零一六年六月三十日，本集團於12個城市合共擁有26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562,360平方米的竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約819,686平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約1,116,362平方米的持作未來發展項目及估計淨可銷售／可租賃建築面積約1,352,486平方米的已訂約將予購買或正在申請改變土地用途項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為3,850,894平方米。

於二零一六年六月三十日，撇除上海莎瑪世紀公園及上海浦建雅居(均為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)以及香港元朗項目(農地)，本集團其餘估計土地儲備約2,208,713平方米的平均土地成本為每平方米約人民幣2,754.7元(相當於每平方米約3,220.0港元)。

項目 編號	城市	項目	物業類型/ 土地用途	估計淨可 銷售／可租 賃建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	4,513	100
2	深圳	水榭春天-深圳	住宅／商業	33,592	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	84,725	100
5	常州	常州萊蒙城	住宅／商業	92,915	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	27,704	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	29,578	70
11	上海	上海浦建雅居	服務式公寓/ 商業／辦公室	25,961	100
12	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	15,281	58
13	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅／商業	88,173	100
14	南昌	南昌萊蒙都會	住宅／商業	30,722	70

項目 編號	城市	項目	物業類型/ 土地用途	估計淨可 銷售/可租 賃建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
15	南京	水榭春天-南京	住宅/商業	717	100
16	南京	南京水榭陽光	住宅/商業	10,420	100
17	杭州	水榭春天-杭州	住宅/商業/ 辦公室	28,346	100
小計				562,360	
在建項目					
5	常州	常州萊蒙城	住宅	54,583	100
12	天津	天津萊蒙城	商業	33,839	58
14	南昌	南昌萊蒙都會	住宅/商業	121,458	70
18	南京	南京萊蒙都會	住宅/商業	42,895	100
19	三河	北京萊蒙順澤•水榭花城	住宅/商業	321,751	51
20	上海	上海浦興項目	住宅/商業	57,353	85
21	深圳	深圳萊蒙•創智谷	工業/商業	104,507	100
22	深圳	深圳南山區珠江均安 舊改項目	工業	83,300	40
小計				819,686	
持作未來發展的項目					
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
12	天津	天津萊蒙城	商業	51,115	58
13	惠州	惠州萊蒙水榭灣	住宅	318,102	100
14	南昌	南昌萊蒙都會	商業/辦公室	345,959	70
23	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
24	深圳	深圳布吉市場項目	商業	46,349	55
小計				1,116,362	

項目 編號	城市	項目	物業類型/ 土地用途	估計淨可 銷售/可租 賃建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
24	深圳	深圳布吉市場項目	商業	202,828	55
25	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業/ 辦公室	1,139,280	100
26	香港	香港元朗項目	農地	10,378	100
小計				<u>1,352,486</u>	
總計				<u>3,850,894</u>	

於主要城市的土地儲備詳細資料載列如下：

區域	估計淨可 銷售/可租 賃建築面積 平方米	平均 土地成本 ⁽¹⁾ 港元/ 平方米
深圳及周邊區域 (包括東莞及惠州)	2,060,808	1,187.0
上海	112,892	18,049.2
南昌	498,139	2,845.8
南京	54,032	7,295.1
三河	321,751	2,603.8
杭州	361,217	6,936.6
常州	293,157	686.4
天津	100,235	812.3
成都	38,285	1,667.4
香港	10,378	N/A ⁽²⁾
總計	<u>3,850,894</u>	3,220.0 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 平均土地成本不包括上海莎瑪世紀公園、上海浦建雅居、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及香港元朗項目，並根據本集團其餘估計土地儲備約2,208,713平方米計算。
- (2) N/A指不適用。

自二零一六年一月一日起至本公告日期止所收購新項目及同意出售現有項目的權益詳情載列如下：

自二零一六年一月一日起至本公告日期止所收購新項目

所收購新項目：

國家，城市	項目	總代價	估計淨 可銷售/可租 賃建築面積	估計 停車位數目	本集團 應佔權益
中國上海	上海浦興項目 ⁽¹⁾	人民幣752,751,900.76元	57,353平方米	315	85
中國上海	上海浦建雅居 ⁽²⁾	88,086,976.14美元	25,961平方米	43	100

附註：

- (1) 於二零一六年三月四日，本集團訂立買賣協議，據此，本集團同意以總代價人民幣752,751,900.76元(相當於約893,591,781.39港元)向一名獨立第三方買入上海環建投資有限公司的85%股本權益及向另一名獨立第三方(擁有上海浦興項目)買入上海環唐文化傳播有限公司的0.85%股本權益。交易於二零一六年三月十六日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月七日的公告。
- (2) 於二零一六年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，據此，本集團同意分別買入宇興國際有限公司(「宇興」)(間接擁有上海浦建雅居)的全部已發行股本並承擔由宇興欠付的股東貸款。代價合共為88,086,976.14美元(相當於約683,554,935港元)，其中包括(i)股份代價33,036,976.14美元(相當於約256,366,935港元)(包括營運資金825,465.37美元(相當於約6,405,611港元))；及(ii)股東貸款代價55,050,000美元(相當於約427,188,000港元)。交易於二零一六年三月三十日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十五日的公告。

本集團擬繼續憑藉經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並收購會或將會與交通及基礎設施發展緊密連繫的土地儲備。此外，本集團擬繼續於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區(尤其是中國深圳、上海、南京、杭州及南昌)收購新土地或項目。

同意出售土地儲備：

於二零一六年一月十二日，本集團與天津市靜海區人民政府（「靜海政府」）訂立補充合作協議，據此，本集團須向靜海政府交還本集團天津萊蒙城的三塊土地（「土地」），而靜海政府須根據由本集團、靜海區土地資源分局及天津靜海區土地整理中心訂立的土地交還協議就土地交還向本集團作出補償，補償總金額為人民幣316,047,700元（相當於約376,096,763港元）。於二零一六年一月十二日，土地總佔地面積約為369,057平方米。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月十二日的公告。

同意出售項目：

- (1) 於二零一六年五月十九日，本公司與融創中國訂立框架協議（經日期均為二零一六年七月二十二日的補充框架協議及第二份補充框架協議補充），據此，(i)本公司（或其指定公司）有條件同意出售，且融創中國（或其指定公司）有條件同意購買各間目標公司及俊鴻達的全部股本權益；以及(ii)融創中國（或其指定公司）須償付目標公司及俊鴻達及彼等各自附屬公司的公司間貸款。訂立框架協議後，北京華夏通過收購深圳盛碩的全部股本權益，行使其對三河學者之家51%股本權益的優先購買權，故本公司將不會向融創中國轉讓俊鴻達的全部股本權益。根據日期為二零一六年七月二十二日的第二份補充框架協議，代價及公司間貸款的總額為人民幣4,225,230,000元（相當於約5,028,023,700港元）。代價及公司間貸款總額當中，(i)人民幣137,250,000元（相當於約163,327,500港元）將支付予一名獨立第三方（持有上海環建投資有限公司的15%股本權益）；及(ii)人民幣4,087,980,000元（相當於約4,864,696,200港元）將支付予本集團。目標公司直接或間接擁有本集團的六個物業項目。有關詳情請參閱本公司日期分別為二零一六年五月十九日、二零一六年七月二十五日及二零一六年七月二十六日的公告、進一步公告及通函。
- (2) 於二零一六年七月八日，本集團與北京華夏訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售而北京華夏同意購買深圳盛碩的全部股本權益，代價為人民幣445,770,000元（相當於約530,466,300港元）。於股份轉讓協議日期，深圳盛碩持有三河學者之家的51%股本權益。三河學者之家持有三河市順澤物業服務有限公司及三河市順澤房地產開發有限公司各自的全部股本權益。三河市順澤房地產開發有限公司為北京萊蒙順澤·水榭花城的擁有人。股權轉讓已於二零一六年八月十九日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月八日的公告。

(5) 於二零一六年上半年開始施工的項目

於二零一六年上半年，本集團開始興建兩個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為168,565平方米。

於二零一六年上半年開始興建的項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
上海	上海浦興項目	57,353
三河	北京萊蒙順澤·水榭花城一部分	111,212
總計		<u>168,565</u>

預期於二零一六年下半年開始施工的項目

於二零一六年下半年，本集團計劃開始興建一個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為124,936平方米。

預期於二零一六年下半年開始施工的項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
南昌	南昌萊蒙都會一部分	<u>124,936</u>

預期於二零一六年下半年竣工的項目

於二零一六年下半年，本集團擬完成興建三個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為193,642平方米。

預期於二零一六年下半年竣工的項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
南昌	南昌萊蒙都會一部分	114,945
常州	常州萊蒙城一部分	52,276
天津	天津萊蒙城一部分	26,421
總計		<u>193,642</u>

業務回顧

於二零一六年上半年，本集團於九個國內城市對共12個項目進行了推盤，共錄得物業及車位合同銷售加上認購未簽約銷售額共約3,154,900,000港元(其中來自於認購未簽約銷售額約335,400,000港元)，與二零一五年上半年相比，下降約16.4%。不計及已認購未簽約的銷售額，於二零一六年上半年本集團錄得合同銷售總額約2,819,500,000港元(其中約2,745,600,000港元來自物業合同銷售，合同可銷售面積約為123,404平方米，而約73,900,000港元來自392個車位的合同銷售)。本集團的物業合同銷售之平均售價約為每平方米22,248.9港元，較二零一五年同期下降約2.8%。儘管本集團整體平均售價有所下調，但是位於上海浦東新區陸家嘴之上海莎瑪世紀公園銷售持續反應熱烈。於二零一六年上半年，上海莎瑪世紀公園錄得超過1,000,000,000港元之合同銷售額，合同平均售價更高達每平方米約81,240.7港元，普遍超越(i)同區其他二手房平均售價；以及(ii)二零一五年同期上海莎瑪世紀公園的銷售均價。

除本集團於中國的物業銷售外，本集團亦於二零一六年上半年通過若干出售事項而取得了合理的投資回報並擁有或將擁有龐大的現金回籠。於二零一六年五月十九日，本集團與融創中國簽訂框架協議，向融創中國出售包括本集團位於三河燕郊、上海、南京、杭州、深圳及惠州等七間項目公司(直接或間接持有七個物業項目)之所有股權。三河燕郊項目最終未納入交易範圍，原因是該項目的少數股東行使其優先購買權，故出售該項目公司的股本權益給融創中國(或其指定公司)之交易將不會進行。此次出售的代價連同支付予本集團的公司間貸款總額約為人民幣4,088,000,000元。本集團認為，此次交易符合本集團及其股東的整體利益，出售的主要目的是通過這次出讓，出售了一個營運非常艱辛的虧損項目即杭州水榭山，令本集團達到輕裝上陣的效果。此外，於二零一六年七月八日，本集團與北京華夏訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意間接出售持有的三河燕郊項目(即北京萊蒙順澤·水榭花城)之51%股本權益予北京華夏。通過以上兩次的交易，估計本集團自出售事項將會錄得未經審核其他收入淨額(除稅前)合共約336,000,000港元(此金額並沒有反映在本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合中期業績。預期出售事項的收入將於本集團截至二零一六年十二月三十一日止的綜合年度業績中反映)。出售事項將會減輕本集團的負債，優化本集團的資產結構，以及實現本集團區域再聚焦與產品再精煉的策略，為日後可能出現的新投資機遇預留充沛的資金。

本集團於二零一六年上半年從投資性物業取得之租金收入由二零一五年上半年約167,800,000港元下跌至二零一六年上半年約151,000,000港元，跌幅達約10.0%，這主要是源於本集團於二零一六年上半年正在出售上海莎瑪世紀公園導致了少量租客流失，於二零一六年六月三十日，本集團的投資性物業整體出租率約為85.4%。於二零一六年六月三十日，本集團正在營運中之投資物業組合的總可租賃面積由二零一五年十二月三十一日的約251,041平方米微升至約271,548平方米。於二零一六年六月三十日，經考慮已經竣工但未開始營運或於未來一至兩年內施工的項目，本集團投資物業組合的估計總可租賃面積將達到約468,998平方米，其公允價值於二零一六年六月三十日約為9,080,000,000港元，佔本集團總資產總值約24.0%。

於二零一六年六月三十日，本集團之土地儲備(即淨可銷售／租賃面積)約為3,850,894平方米(本集團之土地儲備包括共26個項目，包括即將出售給融創中國和北京華夏的合共七個項目，倘撇除該七個項目，剩下的19個項目之淨可銷售／租賃面積約為2,502,245平方米)，本集團之土地儲備策略是主要佈局於中國的第一、二線城市，如深圳、上海、南京、杭州以及江西省單核城市如南昌等地區，項目都位於就業人口增長中的城市，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或擁有雄厚經濟增長潛力的城市。本集團始終貫徹以謹慎的方針尋求土地和收購新項目，本集團現有之土地儲備(撇除即將出售給融創中國和北京華夏的合共七個項目)已足夠未來五至八年的開發及營運。故此，本集團於二零一六年一月一日起至本公告日期止，除本集團於二零一六年上半年收購並於其後根據框架協議同意出售予融創中國(或其指定公司)的上海浦興項目及上海浦建雅居外，僅通過訂立合作協議，從而獲得了一個位於東莞市(位屬深圳週邊)的舊改項目，該舊改項目的建築面積約10萬平方米。於二零一六年六月三十日，由於項目仍在申請重建當中，故該項目預計的可銷售面積並未納入本集團土地儲備當中。在海外土地儲備拓展方面，繼去年本集團於香港元朗區通過收購多間公司的全部股本取得預計可建築面積約達13萬呎合共三塊土地(現為農業用途，位於大堂路和十八鄉路旁)之後，於二零一六年六月三十日，本集團跟獨立第三方簽署臨時買賣協議，以取得一幅預計可建築面積約達93,000呎的地塊(現為農業用途，位於本集團於香港元朗所持有的三幅地塊旁)。本集團有意於不久的將來合併該等農地並同時積極尋找週邊地塊的收購機會。本集團將進行補地價從而改變土地為住宅用途作進一步開發。

於二零一六年上半年，本集團新開工建設兩個項目，其淨可銷售／租賃總面積約168,565平方米，與二零一五年同期相比增加約108.4%。於二零一六年六月三十日，本集團完成一個項目及一個項目的第一期，其估計淨可銷售／租賃總面積約214,006平方米，與二零一五年同期相比增加約337.0%。於二零一六年六月三十日，集團在建的項目共八個，其總估計淨可銷售／租賃面積約819,686平方米，與二零一五年同期相比減少約11.8%。

最後，雖然本集團於二零一六年上半年與二零一五年同期一樣錄得綜合虧損，於二零一六年上半年的綜合虧損主要由於(i)本集團上半年交付物業的毛利率偏低、(ii)融資費用的上升以及(iii)本集團有部份存貨按照香港會計準則作出減值造成虧損。除非有不可預見之情況，否則本集團預期，鑒於向融創中國及北京華夏進行的出售事項相繼完成及現有物業項目之交付時間表，本集團於二零一六年下半年將確認之收益及收入很大可能將超過二零一六年上半年。此外，本集團憑借自身的良好信用，分別於二零一六年一月六日以及三月二十一日完成了首批及次批本金額合共2億美元之三年期可換股債券的發行(年利率為6%)，此次債券之成功發行，增強了本集團資金調動的靈活性，並優化了本集團之長、短債務的結構。

未來展望

二零一六年下半年：預期中央會適度增加總需求，繼續實施穩健的貨幣政策抑制房產市場泡沫。去庫存仍是開發商二零一六年下半年的關鍵任務

於二零一六年七月二十六日，中央政治局舉行了就下半年宏觀經濟政策定調的會議，會議分析當前經濟形勢，部署下半年經濟政策。對於會議會上重申「防範金融風險隱患」、「鼓勵社會資金更多投向實體經濟」等提出要抑制資產泡沫的原則。有見及此，中央對未來貨幣政策將進一步寬鬆的空間有限，下半年穩健經濟增長將更倚重穩健的財政政策，事實上，部分熱點城市已於二零一六年下半年開始收緊房貸政策，故去庫存仍是開發商本年下半年的關鍵任務。

雖然如此，本集團認為未來中國房地產市場仍然充滿活力，城市化向大都市圈化進一步深化，一、二線城市以及城市更新仍然存在著大量市場機會，私人財富增加所帶來的更多對資產配置需求的市場機會，故此，本集團將會繼續尋找優質的房地產項目或土地作未來發展需要。同時，本集團認為由於內地近年來的量化寬鬆令資產增值、人民幣對美元持續貶值及國內市民的財富滾存，投資者的投資取向從中國的物業市場轉移至海外市場。鑒於上述轉變，本集團積極開拓該等西方國家及中國市民會有興趣移民及投資的城市的投資機遇：如澳洲、英國及美國等以及與內地有著緊密連繫的香港等地區作為未來的投資。

利潤為首：深耕深圳及加強臨深片區的投資，適度投資上海、南京、南昌及杭州

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。本集團二零一六年下半年的可售資源將會是人民幣103億元(相當於約129億港元，及約639,589平方米總可銷售面積)，其中新推項目可售資源價值約為人民幣46億元(相等於約57億港元，約394,423平方米總可銷售面積)，該等銷售資源結合了住宅、服務式公寓、商鋪、寫字樓及車位等不同類型，預期於二零一六年下半年進行銷售，可售資源不足將會為本集團達到全年銷售目標即港幣83億帶來艱巨的挑戰於二零一六年上半年本集團已經完成合同銷售和認購未簽約銷售額合共約31.5億港元。因此，故本集團會不時考慮通過項目合作或股權轉讓的模式實現資產變現。

展望未來，本集團認為中國的一、二線城市的房地產市場，特別是深圳(一個充滿活力和富有大量有經濟能力的移民人口的城市)及臨深片區包括東莞和惠州、上海、南京、杭州及江西省單核城市如南昌等地區，仍然會在未來數年釋放出更多的住房需求及對國內的房價有支撐作用。故此，本集團相信藉著以往一直深耕深圳，多年來已經建立的出色品牌形象、與金融機構的緊密融資關係以及經驗豐富的優秀團隊，將為本集團於未來增添更多深圳或臨深片區的土地儲備和舊改項目，達成其業務目標。

逐漸轉型「輕資產」業務模式，成為「房地產＋國際化的健康生活服務商」

本集團將繼續稟承「房地產＋國際化的健康生活服務商」理念發展。本集團基於對房地產行業和市場狀況的深刻洞察以及對本集團目前業務模式的全面剖析，提出本集團的轉型戰略：「本集團將積極擁抱金融創新，並將推動已有的地產開發業務逐漸向「輕資產」業務模式轉型以及優化其現有物業開發業務。同時，本集團致力成為領先的休閒文旅運營商及國際化的健康生活服務商。」。

對於房地產開發方面：本集團盼望於二零一六年下半年能於本集團深耕的城市取得更多優質項目，同時尋求通過結合廠商企業合作的資源，如通過設立項目基金介入以深圳為主的舊改項目、積極參與小股操盤及代建業務或以合作開發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。

對於成為領先的休閒文旅運營商及國際化的健康生活服務商方面：本集團正在探尋直接投資或與文旅基金合作的機遇，或與雲南城投集團在轉型業務方面進行全面合作。本集團將積極發展大健康產業，矢志達成本集團未來業務多元化的發展策略。本集團寄望以上輕資產業務模式能為本集團培植穩定的利潤增長點，並達至未來資本增值的最終目標。

擔當・簡單・創新・共享之企業價值觀

本集團之現有價值觀為擔當・簡單・創新・共享，擔當代表權責一致，勇於擔當；簡單代表流程和關係均簡單，不作簡單複雜化；創新代表業務和管理均創新；共用代表成就和利益均共用。本集團會讓同事就價值觀方面加強企業文化的學習，並貫徹落實。

財務回顧

截至二零一六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3,494,000,000港元及3,238,400,000港元，較二零一五年同期分別增加約69.7%及79.8%。本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約47,800,000港元，而二零一五年同期則錄得約48,800,000港元。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得每股普通股(「股份」)基本虧損0.03港元，與二零一五年同期相同。本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股股份資產淨值於二零一六年六月三十日約為4.0港元，而於二零一五年十二月三十一日則約為4.4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)。

本集團的收入由截至二零一五年六月三十日止六個月約2,058,500,000港元增加約69.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月約3,494,000,000港元。收入增加主要由於本集團物業銷售收入增加。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約3,238,400,000港元，佔收入約92.7%。餘下約7.3%為租金收入、酒店營運收入、物業管理及相關服務收入。

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的物業銷售收入相較二零一五年同期增加約79.8%，主要是由於本集團售出並交付的可銷售總建築面積(不包括停車位銷售)經扣除銷售返還後由二零一五年上半年約147,491平方米增加至二零一六年上半年約192,555平方米。本集團的租金收入減少主要是由於出售及交付上海莎瑪世紀公園，令截至二零一六年六月三十日止六個月已投入營運的本集團投資物業的租金收入減少所致。本集團酒店營運的收入與二零一五年同期比較維持穩定。由於本集團管理的物業建築面積增加，來自物業管理及相關服務的收入有所上升。

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。本集團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。

本集團的直接成本由截至二零一五年六月三十日止六個月約1,635,500,000港元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月約3,119,200,000港元。直接成本增加主要是因為本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月已竣工並交付的物業可銷售建築面積及相關建築成本增加。

毛利

本集團的毛利由截至二零一五年六月三十日止六個月約423,000,000港元減少約11.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月約374,900,000港元。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得毛利率約10.7%，而於截至二零一五年六月三十日止六個月則約為20.6%。毛利率下降主要是由於毛利率相對較低的南京水榭陽光(佔本集團物業銷售總收入約77.2%)於截至二零一六年六月三十日止六個月所佔已售出並交付的物業比例上升。

其他收入

其他收入由截至二零一五年六月三十日止六個月約98,200,000港元增加約13,100,000港元或約13.3%，至截至二零一六年六月三十日止六個月約111,300,000港元。其他收入增加主要是由於二零一六年上半年建築管理服務的收入較二零一五年同期增加約12,500,000港元。

其他收益／(虧損)淨額

截至二零一五年六月三十日止六個月錄得其他虧損淨額約7,900,000港元，而截至二零一六年六月三十日止六個月則錄得其他收益淨額約153,600,000港元。該變動主要是由於截至二零一六年六月三十日止六個月確認嵌入可換股債券轉換購股權公允價值變動約159,700,000港元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一五年六月三十日止六個月約92,700,000港元增加約24.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月約115,000,000港元，主要是由於支付佣金增加約17,000,000港元。銷售及營銷開支佔截至二零一六年六月三十日止六個月合同銷售約4.1%(截至二零一五年六月三十日止六個月：約3.0%)。

行政開支

行政開支由截至二零一五年六月三十日止六個月約242,100,000港元增加約27.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月約309,200,000港元。升幅主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月確認交付分類為持作出售的投資物業約45,000,000港元產生的其他稅項增加。

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益由截至二零一五年六月三十日止六個月約254,300,000港元增加約30.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月約332,400,000港元。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的估值收益來自出售上海莎瑪世紀公園，該項目為營運中服務式公寓，其於二零一六年六月三十日的公允價值約為2,125,100,000港元，受合同平均售價(此乃上海莎瑪世紀公園於二零一六年六月三十日的估值所採納的關鍵因素之一)上升所推動而增加約289,700,000港元。

融資成本

融資成本由截至二零一五年六月三十日止六個月約265,600,000港元增加約27.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月約338,200,000港元。該增加主要歸因於符合資本化的利息開支比例由截至二零一五年六月三十日止六個月約49.1%大幅下降至截至二零一六年六月三十日止六個月約27.9%。

所得稅

所得稅開支由截至二零一五年六月三十日止六個月約150,000,000港元增加約55.6%至截至二零一六年六月三十日止六個月約233,500,000港元。該增加主要歸因於(i)投資物業及分類為持作出售的投資物業的土地增值稅撥備及重估盈餘的暫時性差異產生的遞延稅項增加約117,500,000港元；(ii)截至二零一六年六月三十日止六個月因出售上海莎瑪世紀公園所確認預扣稅增加約22,000,000港元；(iii)截至二零一六年六月三十日止六個月概無撥回二零一五年同期的遞延稅項負債約110,900,000港元；及(iv)被撥回過往年度計提之土地增值稅撥備164,000,000港元所抵銷。

非控股權益

截至二零一六年六月三十日止六個月，非控股權益應佔盈利約為26,000,000港元，而二零一五年同期則約為41,900,000港元。該減少主要是由於非控股權益應佔一間非全資附屬公司(該附屬公司持有上海莎瑪世紀公園)的盈利由截至二零一五年六月三十日止六個月約65,200,000港元減少至截至二零一六年六月三十日止六個月約27,800,000港元。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團(包括出售集團)的現金及銀行存款賬面值(包括受限制及已抵押存款)約為7,496,000,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約5,649,700,000港元)，較二零一五年十二月三十一日增加約32.7%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零一六年六月三十日，本集團(包括出售集團)的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付債券、應付票據、可換股債券以及應付非控股股東款項)約為12,336,700,000港元，其中約5,369,200,000港元須於一年內償還、約6,476,000,000港元須於一年後但五年內償還及約491,500,000港元則須於五年後償還。於二零一六年六月三十日，本集團約7,749,300,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約7,620,400,000港元)的銀行貸款、應付債券及應付票據以本集團賬面總值約17,218,300,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約18,145,500,000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。於二零一六年六月三十日，本集團的應付票據由本集團若干待售發展中物業擔保。此外，於二零一六年六月三十日，本集團以賬面值約43,000,000港元於合營企業的權益作出抵押，作為授予合營企業的銀行貸款的擔保。此外，於二零一六年六月三十日，根據總押記協議及若干押記協議，本集團將若干目標公司的全部股本權益抵押予融創中國(或其指定公司)。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(「人民幣」)計值，惟於二零一六年六月三十日的若干貸款結餘總額約2,162,900,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約2,254,500,000港元)及約1,686,100,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約932,100,000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(「票據」)

本金額為人民幣990,000,000元(相當於約1,247,400,000港元)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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月二十九日的公告。

200,000,000美元於二零一九年到期的可換股債券(「債券」)

於二零一五年十二月二十八日，本公司與Lord Business Holding IV Limited、長城環亞國際投資有限公司、中國東方增強收入基金及彩雲國際投資有限公司(統稱「投資者」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，根據認購協議的條款及受其條件所規限，本公司已同意發行，而投資者已同意認購及支付本金總額為200,000,000美元到期日為二零一九年一月六日的債券。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告。

本金總額各為100,000,000美元的債券分別於二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日發行予相關投資者。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日的公告。債券將按年利率6.00%計息，並於每年一月六日及七月六日須每半年支付一次。債券的負債部分按攤銷成本列賬及轉換購股權於初始確認後按公允價值列賬。

債券所得款項淨額總額為約1,526,800,000港元(經扣除費用及開支)。於截至二零一六年六月三十日止六個月，該所得款項淨額已按與本公司日期為二零一六年二月二十六日通函所載者一致的方式予以應用。

於二零一六年六月三十日，本集團已確認有關轉換購股權的衍生金融工具及債券的負債部分分別約145,200,000港元及約1,293,500,000港元。

於二零一六年六月三十日，本集團有銀行借貸約1,910,500,000港元、其他借貸約1,324,900,000港元及應付票據約1,145,800,000港元，分別按固定年利率介乎1.55%至12.00%計息。

借貸成本

本集團截至二零一六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8.1%(截至二零一五年六月三十日止六個月：約7.4%)。

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。本集團於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的淨負債比率分別約為71.7%及72.5%。於二零一六年六月三十日，淨負債比率下跌是由於出售若干項目公司所收取的按金令本集團的現金狀況改善。

外匯風險

於二零一六年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣6,042,600,000元(相當於約7,063,300,000港元)及以美元計值的現金結餘約11,200,000美元(相當於約86,800,000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引發的外匯風險。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。本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察本集團的外匯風險，並可能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

本公司於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	5,671,268	6,225,851
已發行普通股數目(千股)	1,183,094	1,181,433
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	238,553	238,553
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,421,647	1,419,986
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)	4.0	4.4

附註：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按永久可換股證券持有人於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日已轉換永久可換股證券為股份計算。

或然負債

於二零一六年六月三十日，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4,259,200,000港元(於二零一五年十二月三十一日：約3,876,500,000港元)擔保以及銀行授予合營企業的貸款而向銀行提供人民幣1,500,000,000元(相當於約1,753,400,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，銀行要求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

- (a) 於二零一六年一月十五日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意以代價人民幣106,953,000元(相當於約127,274,070港元)出售上海楓丹麗舍房地產開發有限公司3.0558%股本權益(包括股東貸款)。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得產生自出售的未經審核收益(除稅前)約100,807,000港元。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一六年一月十五日的公告。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本集團與北京陽光順澤投資有限公司(「北京順澤」)訂立終止協議以終止本集團與北京順澤訂立的日期為二零一四年九月十五日的合作協議(「終止事項」)。鑒於終止事項，北京順澤將以代價人民幣4,000,000元(相當於約4,760,000港元)轉讓深圳市萊蒙都會投資發展有限公司(「深圳萊蒙」，本集團於終止事項前已持有60%股本權益的合營公司)40%股本權益予本集團，而深圳萊蒙應向北京順澤償還未償還股東貸款人民幣36,000,000元(相當於約42,840,000港元)(不計利息)。終止事項已於二零一六年七月十五日完成。因此，本集團持有深圳萊蒙全部股本權益並將獨自進行深圳萊蒙都會的發展項目。有關終止事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月三十日的公告。

除上文及本公告其他部分所披露者外，於截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，本集團在中國及香港合共僱用1,654名僱員(於二零一五年十二月三十一日：1,711名僱員)。其中，106名歸總部隊伍，386名歸物業開發部，而1,162名歸零售運營及物業管理部。截至二零一六年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為158,500,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約142,800,000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的形式向僱員支付薪酬。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一六年六月三十日止六個月，承授人已行使1,021,166份(截至二零一五年六月三十日止六個月：4,024,333份)購股權，而零份(截至二零一五年六月三十日止六個月：266份)購股權失效。因此，11,990,428份(於二零一五年十二月三十一日：13,011,594份)購股權於二零一六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的貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日、二零一三年六月二十日、二零一五年四月二十八日、二零一五年九月八日及二零一五年十月二十三日，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)、每股4.14港元、每股3.3港元、每股3.65港元及每股3.45港元的行使價向本集團若干董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)、14,000,000份購股權(第二批)、82,650,000份購股權(第三批)、3,000,000份購股權(第四批)及10,000,000份購股權(第五批)。

截至二零一六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的變動如下：

	於二零一六年 一月一日	已行使 購股權	已失效 購股權	於二零一六年 六月三十日
第一批	12,103,500	640,000	–	11,463,500
第二批	8,150,000	–	–	8,150,000
第三批	69,650,000	–	3,400,000	66,250,000
第四批	2,700,000	–	500,000	2,200,000
第五批	10,000,000	–	–	10,000,000
	<u>102,603,500</u>	<u>640,000</u>	<u>3,900,000</u>	<u>98,063,500</u>

於二零一六年五月二十三日舉行的本公司股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)，本公司股東通過一項普通決議案，以更新首次公開發售後購股權計劃的計劃授權限額至於二零一六年股東週年大會當日已發行股份的10%。因此，根據經更新計劃授權限額可能授出的所有購股權行使後可能發行的最高股份數目為118,220,459股股份。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年四月十八日的通函及本公司日期為二零一六年五月二十三日的公告。

中期報告期間後事項

於二零一六年七月十二日，本集團與東莞市海隆達興房地產開發有限公司(「海隆達興」)訂立貸款協議，據此，本集團同意向海隆達興提供貸款人民幣298,000,000元(相當於約354,620,000港元)，自提取日期起為期三年，年利率為6%。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月十二日的公告。

除上文及本公告其他部分所披露者外，本集團概無任何中期報告期間後事項。

中期股息

董事會將僅於其會上經批准全年業績後考慮宣派股息。因此，截至二零一六年六月三十日止六個月並無宣派中期股息(二零一五年中期股息：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六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。

企業管治常規

董事認為，於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)的守則條文，並(如適用)採納企管守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企管守則守則條文第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。於截至二零一六年六月三十日止六個月，黃俊康先生履行作為本公司主席兼聯席行政總裁的職務。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士擔任主席兼聯席行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。自陳風楊先生獲委任為聯席行政總裁以來，由各聯席行政總裁分擔責任，故聯席行政總裁的權力及職權並無集中情況。董事會將繼續不時檢討現行管理架構，並於適當時候作出更改及就此知會本公司投資者。

就企管守則的守則條文第E.1.2條，企業管治委員會主席李艷洁女士及提名委員會主席吳泗宗教授因參與其他業務未能出席二零一六年股東週年大會。然而，其他委員會成員出席二零一六年股東週年大會並解答疑問以確保與本公司股東的有效溝通。

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，彼等於截至二零一六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。

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二零一六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。

本公告的財務資料未經審核及摘錄自截至二零一六年六月三十日止六個月中期財務報告。中期財務報告未經審核，惟已獲本公司核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。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，所以不能保證核數師會注意到在審核中可能會發現的所有重大事項。因此，畢馬威會計師事務所不會發表任何審核意見。

因此，所披露數據僅供投資者參考。投資者於買賣本公司證券時務須謹慎行事，不應過度依賴該等資料。如有任何疑問，建議投資者尋求專業人士或財務顧問的專業意見。

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。

非執行董事辭任

董事會宣佈，李世佳先生(「李先生」)因追求其他事業機會將辭任本公司非執行董事，由二零一六年九月一日起生效。李先生已確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無任何有關其辭任的事宜須敦請本公司股東垂注。

董事會謹此對李先生於過往年間對本公司作出的寶貴貢獻致以衷心感謝。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一六年八月三十一日

於本公告刊發日期，執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、陳風楊先生及王天也先生；非執行董事為許雷先生、鄭國杉先生及李世佳先生；及獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生、吳泗宗教授及梁廣才先生。

附註：

- (1) 本公告所載若干金額及百分比數字已經湊至整數。因此，若干圖表總金額一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。
- (2) 本集團的土地儲備亦包括本集團聯營公司的土地儲備。

* 僅供識別