



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



*Quality  
Property*

*is a Gateway to Quality Living*

品質  
地產  
品質  
生活



## WE BELIEVE 使命

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

## OUR VISION 願景

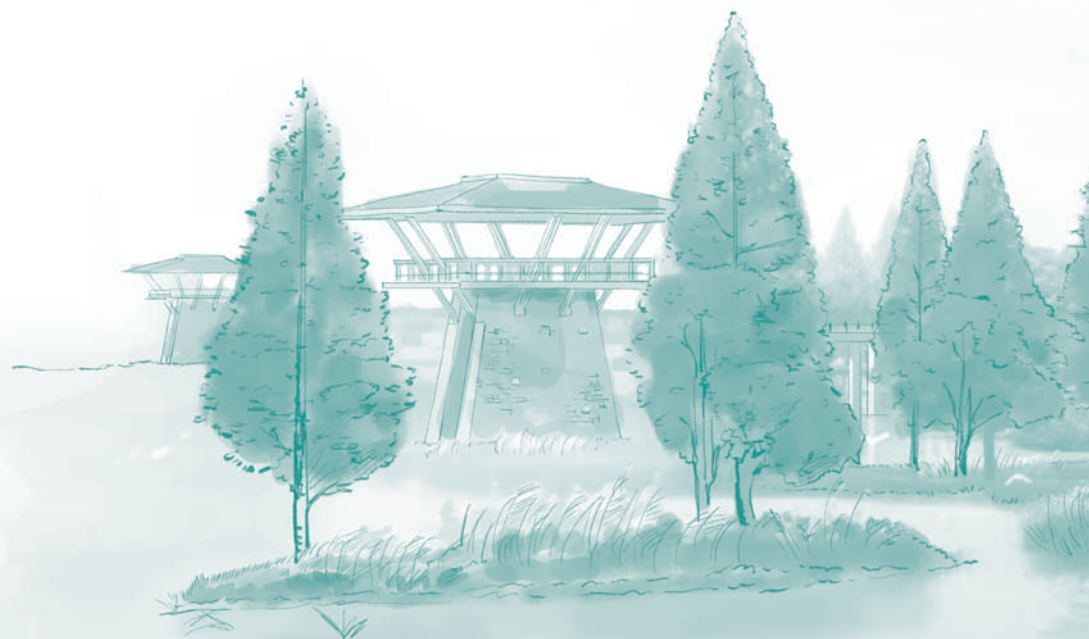
Service provider engages in  
property + international healthcare sector  
地產 + 國際化的健康生活服務商

## WE VALUE 企業價值

Duty • Simplicity  
• Innovation • Sharing  
擔當 • 簡單 • 創新 • 共享

## BRAND COMMITMENT 品牌承諾

Value proven with time  
時間見證價值



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	9
企業管治報告	30
董事報告書	33
綜合收益表	42
綜合全面收益表	43
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	46
簡明綜合現金流量表	48
未經審核中期財務報告附註	49
審閱報告	77



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

黃俊康先生(主席兼聯席行政總裁)

李艷洁女士

陳風揚先生(聯席行政總裁)

王天也先生

### 非執行董事

許雷先生(副主席)

鄭國杉先生

李世佳先生(自二零一六年九月一日起辭任)

### 獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas先生

鄭毓和先生

吳泗宗教授

梁廣才先生

## 公司秘書

何鏗文先生，執業會計師

## 授權代表

王天也先生

何鏗文先生

## 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

李艷洁女士(主席)

鄭國杉先生

鄭毓和先生

梁廣才先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

## 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

## 主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
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  
星展銀行  
中國工商銀行(澳門)股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
廣發銀行

## 投資者關係

陳競德先生

## 股份代號

03688

## 買賣單位

500股

## 公司網址

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

# 主席報告書

## 業務回顧

於二零一六年上半年，萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)內的九個城市對共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，合同可銷售建築面積(「建築面積」)約為123,404平方米(「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(「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平均售價。

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，本集團與融創中國控股有限公司(「融創中國」)簽訂框架協議(「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，本集團與北京華夏順澤投資集團有限公司(「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可租賃總建築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可租賃總建築面積將達到約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／租賃建築面積)約為3,850,894平方米(本集團之土地儲備共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／租賃建築面積約為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報告日期止，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(位屬深圳周邊)的舊改項目，該舊改項目的建築面積約100,000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建築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130,000平方呎合共三塊土地(現為農業用途，位於大棠路和十八鄉路旁)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平方呎的地塊(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周邊地塊的收購機會。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／租賃總建築面積約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／租賃總建築面積約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，其估計淨可銷售／租賃總建築面積約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(「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兩億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、短期的債務結構。

## 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地產市場泡沫。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二零一六年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(「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，及可銷售總建築面積約639,589平方米)，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，可銷售總建築面積約為394,423平方米)，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，本集團將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、杭州及江西省核心城市如南昌等地區，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於深圳深耕物業發展，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」

本集團將繼續秉承「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，或與雲南省城市建設投資集團有限公司(「雲南城市建設投資」)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；共享代表成就和利益均共享。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。

# 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
		平方米	%	百萬港元	%	平均售價 港元/平方米
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

城市	項目及項目類別	合同可銷售建築面積		合同銷售		合同
		平方米	%	百萬港元	%	平均售價 港元/平方米
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
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	20,610	16.7	142.3	5.2	6,904.4
	—零售	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	2,688	2.2	23.8	0.9	8,854.2
	—零售	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	已竣工物業 可銷售 建築面積 平方米	已入賬 可銷售 建築面積 平方米	已確認 物業銷售 百萬港元	已確認 平均售價 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
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 車位數目 個	已確認 車位銷售 百萬港元	已確認 平均售價 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%)。

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  %
<b>運營中的投資物業</b>					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	77,581	1,475.2	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	於	截至	截至	於
	二零一六年 六月三十日 的可租賃 建築面積	二零一六年 六月三十日 的公允價值	二零一六年 六月三十日 止六個月 的租金收入	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	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。

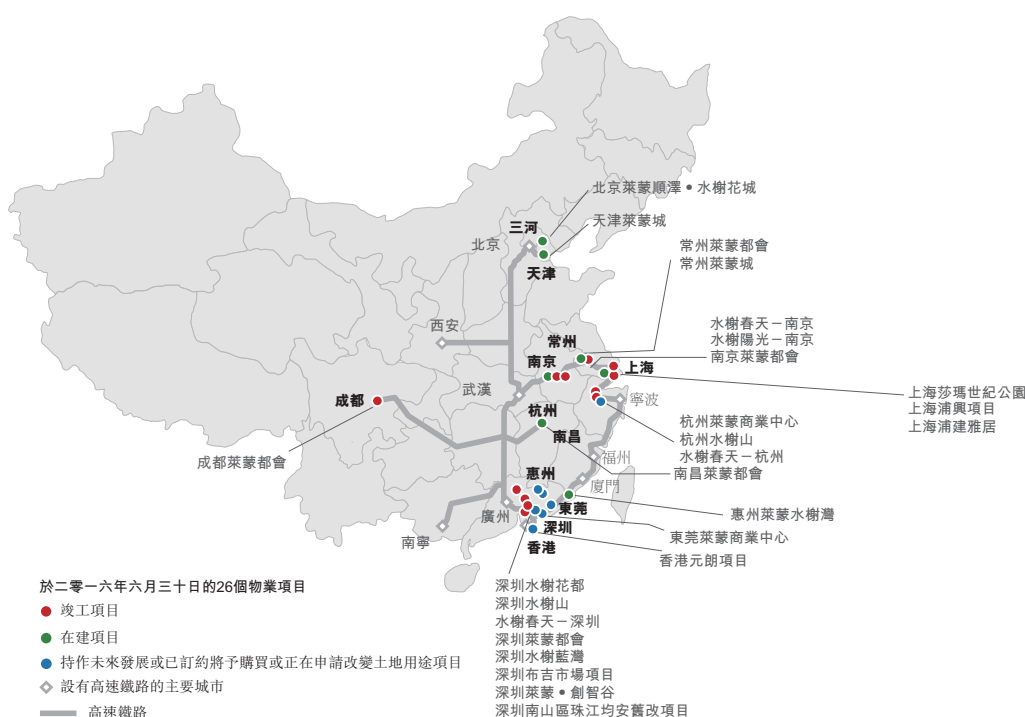
附註3：於二零一六年六月三十日，上海莎瑪世紀公園的可租賃建築面積約38,673平方米已出售，且約19,779平方米已交付(截至二零一六年六月三十日止六個月：約4,597平方米已交付)。

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项目，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 %
<b>竣工項目</b>					
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
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
<b>小計</b>				<b>562,360</b>	

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 %
<b>在建項目</b>					
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•水樹花城	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				<b>819,686</b>	
<b>持作未來發展的項目</b>					
5	常州	常州萊蒙城	住宅/商業	60,934	100
8	杭州	杭州水樹山	住宅	278,903	100
12	天津	天津萊蒙城	商業	51,115	58
13	惠州	惠州萊蒙水樹灣	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	深圳水樹藍灣	住宅	15,000	92
24	深圳	深圳布吉市場項目	商業	46,349	55
小計				<b>1,116,362</b>	

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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup>
總計	<u>3,850,894</u>	3,220.0 <sup>(1)</sup>

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報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報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		本集團 應佔權益
			可銷售／可租 賃建築面積	估計 停車位數目	
中國上海	上海浦興項目 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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、深圳市營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、萊蒙置業（富陽）有限公司（統稱「**目標公司**」）各自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市盛碩投資管理有限公司（「**深圳盛碩**」）的全部股本權益，行使其對三河市學者之家投資有限公司（「**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**

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>

**(6) 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>



### (7) 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		193,642

### 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。本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券(「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（「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如下：

- 所得款項淨額約7.0%或107,700,000港元用於一般企業用途，包括行政及經營開支，例如薪金及專業費用，以及其他辦公室開支；
- 所得款項淨額約61.4%或937,500,000港元用於債務再融資，包括償還本集團以年利率介乎6.9%至9.0%計息的借貸；及
- 所得款項淨額約31.6%或482,300,000港元用於業務發展，包括向獨立第三方取得用作上海浦建雅居購買價格的融資部分。

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，各本公司董事(「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。

除上文及本報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。

本公司已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」)、首次公開發售前股份獎勵計劃(「首次公開發售前股份獎勵計劃」)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。有關詳情請參閱第37頁董事報告書「股份獎勵及購股權計劃」一節。

# 企業管治報告

## 企業管治原則及常規

董事認為，本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月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」)附錄十四企業管治守則(「企管守則」)載列的條文以及採納企管守則載列的建議最佳常規(如適用)，惟以下偏離者除外：

根據企管守則的守則條文第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(「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。自委任陳風楊先生為聯席行政總裁以來，由兩名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本公司於二零一六年五月二十三日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，其他委員會成員均已出席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。

董事致力維持本公司企業管治水平，確保實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的利益。

## 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。經向全體董事作出具體查詢後，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。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意向通知，並須獲得企業管治委員會主席或董事會指定人員的批准，方可買賣本公司證券。

有可能掌握本公司內幕消息的相關僱員亦須遵守不較標準守則寬鬆的準則。



## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，自二零一六年一月一日起直至本報告寄發日期的董事資料變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
李世佳先生	辭任非執行董事， 自二零一六年九月一日起生效

## 董事的履歷詳情變更

經本公司作出具體查詢後並根據董事發出的確認書，除以上所述外，自本公司二零一五年年報以來，概無董事的資料變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 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。

## 投資者關係及股東權利

本公司透過多種正式的溝通管道，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公佈，並向本公司股東寄發本集團的中期報告及年報、通函及通告。本公司網站提供電郵地址、通訊地址及電話號碼等資料以供查詢，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)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及本公司組織章程細則(「章程細則」)的規定向股東寄發，並於本公司及聯交所各自的網站刊登。

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交易召開股東特別大會，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的人士參選董事，根據章程細則第85條，合資格出席及於股東大會中投票的本公司股東(被提名人除外)應以書面通知，並由本公司股東妥為簽署，表明其擬推舉該人士參選並由候選人簽署表明其被提名的意願。該等通知應寄發予本公司總部或本公司的香港股份過戶登記分處辦事處(「香港股份過戶登記處」)。寄發該等通知期間應自該股東大會通知寄發日期起至該股東大會日期前不少於七天為止。股東大會上所有實質性決議案均以按股數表決方式進行投票。投票由公司秘書帶領，並由本公司的香港股份過戶登記處監票。投票結果於本公司及聯交所各自的網站公佈。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，藉以加強本公司與其投資者之間的聯繫與溝通。

# 董事報告書

董事呈列本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期財務業績。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團為中國的房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。此外，本集團現正於中國積極開拓國際醫療領域，並將於日後成為本集團主要業務的一部分。於回顧期內，本集團的主要業務性質並無重大變動。

## 中期股息

截至二零一六年六月三十日止六個月，概無宣派中期股息(二零一五年中期股息：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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券。

## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份的權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(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(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；或(iii)根據上市規則所載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的好倉

董事姓名	權益類別	持有股份 數目(股) (a)	持有購股權 數目(股) (b)	持有永久 可換股證券數目 (股) (c)	持有股份及 相關股份總數 (附註1) (a)+(b)+(c)	佔已發行股份的 概約百分比 (%)
黃俊康先生(「黃先生」) (附註2)	受控法團權益	148,500	-	-	148,500股股份(L)	0.01
	信託創立人 實益擁有人	295,593,500 -	- 1,400,000	238,552,800 -	534,146,300股股份(L) 1,400,000股股份(L)	45.15 0.12
李艷洁女士(「李女士」) (附註3)	實益擁有人	-	13,120,000	-	13,120,000股股份(L)	1.11
陳風揚先生(「陳先生」) (附註4)	實益擁有人	2,805,600	15,634,000	-	18,439,600股股份(L)	1.56
王天也先生(「王先生」) (附註5)	實益擁有人	110,000	10,000,000	-	10,110,000股股份(L)	0.85
鄭國杉先生(「鄭先生」) (附註6)	實益擁有人	1,890,000	1,000,000	-	2,890,000股股份(L)	0.24
李世佳先生(「李先生」) (附註7)	實益擁有人	20,331,900	420,000	-	20,751,900股股份(L)	1.75
鄭毓和先生(「鄭先生」) (附註8)	實益擁有人	-	1,420,000	-	1,420,000股股份(L)	0.12
BROOKE Charles Nicholas先生 (「BROOKE先生」)(附註9)	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」) (附註10)	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的好倉。
- (2) Kang Jun Limited由黃先生全資擁有，且根據證券及期貨條例，黃先生被視為為由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的全部已發行股本則由滙豐國際信託有限公司(「滙豐國際信託」)作為Cheung Yuet Memorial Trust(由黃先生成立的酌情家族信託(「黃氏家族信託」))的受託人全資擁有，其受益人包括黃先生的家族成員。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，黃先生被視為為由Chance Again持有的295,593,500股股份及由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。所有該等於二零一六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(i)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)，(ii)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(iii)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)。所有該等於二零一六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) 陳先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)彼實益擁有的1,512,000股股份，(ii)根據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(iv)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(a)根據首次公開發售後購股權計劃授出的1,400,000份購股權(第一批)，(b)根據首次公開發售後購股權計劃授出的1,000,000份購股權(第二批)，及(c)根據首次公開發售後購股權計劃授出的10,000,000份購股權(第三批)。所有該等於二零一六年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 3,234,000份購股權(首次公開發售前)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。
- (5) 王先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)彼實益擁有的110,000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10,000,000份購股權(第五批)。所有該等於二零一六年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一六年十月二十三日至二零二五年十月二十二日期間按每股股份3.45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)彼實益擁有的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)。所有該等於二零一六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) 李先生擁有的股份及相關股份好倉包括(i)彼實益擁有的20,311,900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420,000份購股權(第一批)。所有該等於二零一六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。
- (8) 鄭先生擁有的相關股份好倉包括(i)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(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)。所有該等於二零一六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) 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) BROOKE先生擁有的相關股份好倉包括(i)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(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)。所有該等於二零一六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) 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。
- (10) 吳教授擁有的相關股份好倉包括(i)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(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)。所有該等於二零一六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) 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) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	於相聯法團的 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的好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co全資擁有。BVI Co的全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託受託人全資擁有。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，於二零一六年六月三十日，董事或本公司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、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(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；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事收購股份(或債券)的權利

除本報告所披露者外，董事或其各自的配偶或未成年子女概無於回顧期內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益的權利，且彼等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的該等權利。

## 董事於競爭業務的權益

截至二零一六年六月三十日止六個月，根據上市規則第8.10條須予披露董事於被視為直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有的權益如下：

非執行董事許雷先生(「許先生」)為雲南城投資業股份有限公司(「雲南城投」)董事會主席，該公司於上海證券交易所上市並於中國從事房地產開發，故於被視為直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。據董事所深知，雲南城投主要於中國中西部包括雲南省、四川省及陝西省營運。

董事會認為，雲南城投的業務並不會對本集團構成重大競爭威脅，原因如下：

1. 由於本集團的業務集中於中國的珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區，故董事認為，雲南城投與本集團的業務目標位處中國不同地區。
2. 董事會獨立於雲南城投的董事會，且許雷先生於董事會並無控制權。本集團能夠公正地獨立於雲南城投的業務並繼續從事其本身業務。

各董事知悉其作為董事所需的受信義務，其中包括其為本公司的利益及須符合本公司的最大利益行事，並避免其董事的職務與其個人利益產生衝突。

於本報告日期，除上文披露者外，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的業務中擁有上市規則所界定的權益。

## 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。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)購股權已告失效。因此，於二零一六年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的11,990,428份購股權(於二零一五年十二月三十一日：13,011,594份)尚未獲行使。

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，旨在表彰及感謝合資格僱員對本集團已作出或可能作出的貢獻。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，根據首次公開發售後購股權計劃的尚未行使購股權變動如下：

	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	–	11,463,000
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
	102,603,500	640,000	3,900,000	98,063,500

於股東週年大會，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。

## 管理合約

回顧期內，除僱傭合約外，概無訂立或存在任何有關本公司或其任何附屬公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。



## 主要股東於本公司(及其相聯法團)股份及相關股份的權益

於二零一六年六月三十日，據本公司任何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其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值5%或以上的權益：

名稱/姓名	身份	持有 股份數目 (股) (a)	持有 購股權數目 (股) (b)	持有 永久可換 股證券數目 (股) (c)	持有 可換股 債券數目 (股) (d)	持有股份及 相關股份總數 (附註1) (a)+(b)+(c)+(d) 股(L)	佔已發行 股份概約百分比 (%)
Chance Again (附註2)	實益擁有人	295,593,500	-	238,552,800	-	534,146,300股股份 (L)	45.15
BVI Co (附註2)	受控法團權益	295,593,500	-	238,552,800	-	534,146,300股股份 (L)	45.15
滙豐國際信託(附註2)	信託受託人	295,593,500	-	238,552,800	-	534,146,300股股份 (L)	45.15
廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	295,742,000	1,400,000	238,552,800	-	535,694,800股股份 (L)	45.28
彩雲國際投資有限公司 (「彩雲」)(附註4)	實益擁有人	327,599,500	-	-	101,239,259	428,838,759股股份 (L)	36.25
雲南城市建設投資(附註4)	受控法團權益	327,599,500	-	-	101,239,259	428,838,759股股份 (L)	36.25
APG Algemene Pensioen Groep NV	投資經理	80,856,500	-	-	-	80,856,500股股份 (L)	6.83
Metro Holdings Limited (「Metro」)(附註5)	受控法團權益	228,390,110	-	-	-	228,390,110股股份 (L)	19.30
ONG Ching Ping女士(附註6)	受控法團權益	228,390,110	-	-	-	228,390,110股股份 (L)	19.30

名稱／姓名	身份	持有 股份數目 (股) (a)	持有 購股權數目 (股) (b)	持有 永久可換 股證券數目 (股) (c)	持有 可換股 債券數目 (股) (d)	持有股份及 相關股份總數 (附註1) (a)+(b)+(c)+(d) 股(L)	佔已發行 股份概約百分比 (%)
ONG Jenn先生(附註6)	受控法團權益	228,390,110	-	-	-	228,390,110股股份 (L)	19.30
ONG Ling Ling女士(附註6)	受控法團權益	228,390,110	-	-	-	228,390,110股股份 (L)	19.30
ONG Sek Hian先生(附註6)	受控法團權益	228,390,110	-	-	-	228,390,110股股份 (L)	19.30
Lord Business Holding IV Limited(「Lord Business」) (附註7)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.98
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P. (附註7)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.98
Pacific Alliance Group Asset Management Limited (附註7)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.98
Pacific Alliance Group Limited (附註7)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.98
Pacific Alliance Investment Management Limited (附註7)	受控法團權益	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.98
PAG Holdings Limited (附註7)	實益擁有人	-	-	-	141,734,963	141,734,963股股份 (L)	11.98
中國長城資產管理公司 (附註8)	實益擁有人	-	-	-	101,239,259	101,239,259股股份 (L)	8.56
長城環亞國際投資有限公司 (「長城環亞」)(附註8)	受控法團權益	-	-	-	101,239,259	101,239,259股股份 (L)	8.56
中國東方資產管理公司 (附註9)	實益擁有人	-	-	-	60,743,555	60,743,555股股份 (L)	5.13

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份或相關股份的好倉。
- (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持有的295,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關的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) 327,599,500股股份及有關第二批債券的101,239,259股相關股份由彩雲(由雲南城市建設投資全資擁有)持有。因此，雲南城市建設投資被視為於彩雲所持有的所有股份及相關股份中擁有權益。
- (5) 227,970,810股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全資擁有，Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro全資擁有。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro全資擁有。根據證券及期貨條例，Metro被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有的227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。
- (6) ONG Ching Ping女士、ONG Jenn先生、ONG Ling Ling女士及ONG Sek Hian先生為ONG Hie Koan先生的遺產執行人。Metro由ONG Hie Koan先生控制34.43%權益。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持有的227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。
- (7) 有關首批債券的141,734,963股相關股份由PAG Holdings Limited持有。PAG Holdings Limited擁有Pacific Alliance Group Limited 99.17%權益。Pacific Alliance Group Limited擁有Pacific Alliance Investment Management Limited 90%權益。Pacific Alliance Investment Management Limited擁有Pacific Alliance Group Asset Management Limited全部權益。Pacific Alliance Group Asset Management Limited為Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.的一般合夥人。Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.擁有Lord Business全部權益。因此，Lord Business被視為於PAG Holdings Limited擁有權益的全部相關股份中擁有權益。
- (8) 有關首批債券的101,239,259股相關股份由中國長城資產管理公司持有，而中國長城資產管理公司由長城環亞擁有99.99%權益。長城環亞被視為於中國長城資產管理公司擁有權益的99.99%相關股份中擁有權益。
- (9) 有關首批債券的60,743,555股相關股份由中國東方資產管理公司持有。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)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條規定存置的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的任何權益或淡倉。

附註：

- (1) 本報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

# 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(以港元列示)

	附註	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 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
收入	3及4	<b>3,494,026</b>	2,058,503	<b>2,936,214</b>	981,835
直接成本		<b>(3,119,155)</b>	(1,635,473)	<b>(2,790,636)</b>	(798,073)
<b>毛利</b>		<b>374,871</b>	423,030	<b>145,578</b>	183,762
投資物業及分類為持作出售的					
投資物業的估值收益	10及15	<b>332,446</b>	254,275	<b>216,832</b>	207,571
其他收入	5	<b>111,305</b>	98,235	<b>58,295</b>	34,964
其他收益／(虧損)淨額	6	<b>153,593</b>	(7,852)	<b>(43,251)</b>	(110,859)
銷售及營銷開支		<b>(115,003)</b>	(92,747)	<b>(47,122)</b>	(46,463)
行政開支		<b>(309,187)</b>	(242,135)	<b>(155,162)</b>	(127,869)
<b>經營業務產生的盈利</b>		<b>548,025</b>	432,806	<b>175,170</b>	141,106
融資成本	7(a)	<b>(338,166)</b>	(265,649)	<b>(205,762)</b>	(86,370)
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>6,711</b>	(22,651)	<b>(2,809)</b>	(23,650)
應佔合營企業虧損		<b>(4,973)</b>	(1,421)	<b>(3,675)</b>	(1,059)
<b>除稅前盈利／(虧損)</b>	7	<b>211,597</b>	143,085	<b>(37,076)</b>	30,027
所得稅	8	<b>(233,455)</b>	(150,001)	<b>(21,158)</b>	(11,005)
<b>期內(虧損)／盈利</b>		<b>(21,858)</b>	(6,916)	<b>(58,234)</b>	19,022
以下人士應佔：					
本公司權益股東		<b>(47,833)</b>	(48,791)	<b>(74,999)</b>	(29,012)
非控股權益		<b>25,975</b>	41,875	<b>16,765</b>	48,034
<b>期內(虧損)／盈利</b>		<b>(21,858)</b>	(6,916)	<b>(58,234)</b>	19,022
<b>每股虧損</b>	9				
基本		<b>(0.03)</b>	(0.03)	<b>(0.05)</b>	(0.02)
攤薄		<b>(0.19)</b>	(0.03)	<b>(0.19)</b>	(0.02)

第49至76頁的附註組成本中期財務報告一部分。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」)持有人股息的詳情載於附註21(c)。

# 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(以港元列示)

	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 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
期內(虧損)/盈利	<b>(21,858)</b>	(6,916)	<b>(58,234)</b>	19,022
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	<b>(233,335)</b>	(51,157)	<b>(281,441)</b>	(42,098)
應佔聯營公司及合營企業的 其他全面收益	<b>(5,886)</b>	(7,908)	<b>(8,267)</b>	(500)
	<b>(239,221)</b>	(59,065)	<b>(289,708)</b>	(42,598)
期內全面收益總額	<b>(261,079)</b>	(65,981)	<b>(347,942)</b>	(23,576)
以下人士應佔:				
本公司權益股東	<b>(259,952)</b>	(104,843)	<b>(332,048)</b>	(70,224)
非控股權益	<b>(1,127)</b>	38,862	<b>(15,894)</b>	46,648
期內全面收益總額	<b>(261,079)</b>	(65,981)	<b>(347,942)</b>	(23,576)

第49至76頁的附註組成本中期財務報告一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日—未經審核(以港元列示)

	附註	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>6,769,316</b>	7,116,034
其他物業、廠房及設備	10	<b>328,264</b>	362,090
以經營租賃持作自用的租約土地權益		<b>3,719</b>	3,881
		<b>7,101,299</b>	7,482,005
於聯營公司的權益		<b>45,612</b>	21,095
於合營企業的權益		<b>203,401</b>	230,580
其他金融資產		<b>252,485</b>	24,143
受限制及已抵押存款	13	<b>11,689</b>	11,939
遞延稅項資產		<b>484,719</b>	545,727
		<b>8,099,205</b>	8,315,489
<b>流動資產</b>			
存貨	11	<b>9,298,837</b>	15,752,308
其他金融資產		<b>36,318</b>	253,701
貿易及其他應收款項	12	<b>1,841,655</b>	2,496,253
預付稅項		<b>236,488</b>	283,132
受限制及已抵押存款	13	<b>2,407,128</b>	1,847,879
現金及現金等值項目		<b>4,281,220</b>	3,789,854
		<b>18,101,646</b>	24,423,127
分類為持作出售的出售集團資產	14	<b>10,217,847</b>	—
分類為持作出售的投資物業	15	<b>1,351,081</b>	1,216,821
		<b>29,670,574</b>	25,639,948
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	<b>9,718,427</b>	10,042,749
衍生金融工具	20	<b>145,189</b>	—
銀行及其他借貸	17	<b>3,861,749</b>	6,615,267
應付稅項		<b>4,333,065</b>	4,830,203
		<b>18,058,430</b>	21,488,219
與分類為持作出售的出售集團直接有關的負債	14	<b>5,919,612</b>	—
		<b>23,978,042</b>	21,488,219
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>5,692,532</b>	4,151,729

## 綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日－未經審核(以港元列示)

	附註	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,791,737</b>	12,467,218
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	17	<b>3,073,627</b>	2,938,677
應付票據	18	<b>1,145,831</b>	1,167,406
應付債券	19	<b>409,117</b>	–
可換股債券	20	<b>1,293,528</b>	–
遞延稅項負債		<b>1,119,381</b>	1,058,260
		<b>7,041,484</b>	5,164,343
<b>資產淨值</b>		<b>6,750,253</b>	7,302,875
<b>股本及儲備</b>	21		
股本		<b>118,309</b>	118,143
儲備		<b>5,552,959</b>	6,107,708
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>5,671,268</b>	6,225,851
<b>非控股權益</b>		<b>1,078,985</b>	1,077,024
<b>權益總額</b>		<b>6,750,253</b>	7,302,875

第49至76頁的附註組成本中期財務報告一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一六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 權益	權益總額
	股本	股份溢價	發行永久 可換股 證券產生		匯兌儲備	法定儲備	中國		物業		保留溢利	總額		
			資本儲備	的儲備			重估儲備	其他儲備						
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	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														
售後購股權計劃發行新股份	21(a)(i)	635	29,681	-	(17,902)	-	-	-	-	-	12,414	-	12,414	
根據兌換永久可換股證券發行														
新股份	21(a)(ii)	965	-	(965)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
股權結算以股份為基礎的交易	7(b)	-	-	-	7,487	-	-	-	-	-	7,487	-	7,487	
已沒收購股權		-	-	-	(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)	
上年度批准的股息	21(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	5,846,950	895,896	6,742,846	



## 綜合權益變動表

截至二零一六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 權益	權益總額 千元	
	股本 千元	股份溢價 千元	發行永久 可換股 證券產生 的儲備 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	中國 法定儲備 千元	物業 重估儲備 千元	其他儲備 千元	保留溢利 千元	總額 千元			
於二零一六年一月一日的結餘	118,143	1,494,618	23,855	90,684	(130,472)	775,992	49,843	(535,531)	4,338,719	6,225,851	1,077,024	7,302,875	
截至二零一六年六月三十日止 六個月權益變動：													
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,833)	(47,833)	25,975	(21,858)	
其他全面收益	-	-	-	-	(212,119)	-	-	-	-	(212,119)	(27,102)	(239,221)	
全面收益總額	-	-	-	-	(212,119)	-	-	-	(47,833)	(259,952)	(1,127)	(261,079)	
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	21(a)(i)	166	7,681	-	(4,580)	-	-	-	-	3,267	-	3,267	
股權結算以股份為基礎的交易	7(b)	-	-	-	14,769	-	-	-	-	14,769	-	14,769	
已沒收購股權		-	-	-	(1,274)	-	-	-	1,274	-	-	-	
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,088	3,088	
上年度批准的股息	21(c)	-	-	-	-	-	-	-	(312,667)	(312,667)	-	(312,667)	
於二零一六年六月三十日 的結餘		118,309	1,502,299	23,855	99,599	(342,591)	775,992	49,843	(535,531)	3,979,493	5,671,268	1,078,985	6,750,253

第49至76頁的附註組成本中期財務報告一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六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	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
<b>經營業務</b>		
經營業務(所動用)／所產生現金	(20,298)	210,770
已付稅項：		
－已付中國稅項	(587,464)	(557,366)
<b>經營業務所動用現金淨額</b>	<b>(607,762)</b>	<b>(346,596)</b>
<b>投資活動</b>		
出售可供出售投資所得款項淨額	75,623	167,104
購買可供出售投資付款	(42,745)	－
收購附屬公司所得現金流出淨額	(1,540,074)	(34,343)
出售附屬公司所收取按金	2,337,814	－
出售分類為持作出售的投資物業所收取按金	838,091	325,101
向合營企業注資	(166,746)	－
投資活動產生的其他現金流量	210,030	(139,305)
<b>投資活動所產生現金淨額</b>	<b>1,711,993</b>	<b>318,557</b>
<b>融資活動</b>		
可換股債券發行所得款項	1,538,054	－
債券發行所得款項	409,117	－
票據發行所得款項	－	1,217,264
新增銀行及其他借款所得款項	1,535,309	1,404,544
償還銀行及其他借貸	(1,922,677)	(5,291,498)
受限制及已抵押存款(增加)／減少	(744,145)	1,791,943
已付利息及其他借貸成本	(454,132)	(524,035)
已付股息	(312,667)	(155,624)
融資活動產生的其他現金流量	(1,989)	(23,222)
<b>融資活動所產生／(所動用)現金淨額</b>	<b>46,870</b>	<b>(1,580,628)</b>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>	<b>1,151,101</b>	<b>(1,608,667)</b>
於一月一日的現金及現金等值項目	3,789,854	6,374,760
<b>匯率變動的影響</b>	<b>(80,246)</b>	<b>(13,191)</b>
<b>於六月三十日的現金及現金等值項目</b>	<b>4,860,709</b>	<b>4,752,902</b>

附註：現金及現金等值項目指銀行存款及手持現金。於二零一六年六月三十日的現金及現金等值項目亦包括計入分類為持作出售的出售集團的金額 579,489,000元(二零一五年六月三十日：無)(附註14)。

第49至76頁的附註組成本中期財務報告一部分。

# 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發行。

中期財務報告乃根據二零一五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。附註載有對瞭解自二零一五年度財務報表以來，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的闡釋。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76頁。

中期財務報告所載有關截至二零一五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年度綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零一五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。核數師已於日期為二零一六年三月二十二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。

### 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。

	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
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
<i>截至六月三十日止六個月</i>										
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
<b>報告分部收入</b>	<b>3,238,353</b>	<b>1,801,440</b>	<b>171,897</b>	<b>179,345</b>	<b>28,609</b>	<b>25,353</b>	<b>157,767</b>	<b>133,913</b>	<b>3,596,626</b>	<b>2,140,051</b>
<b>報告分部盈利/(虧損)</b> (經調整EBITDA)	<b>10,834</b>	<b>90,109</b>	<b>65,585</b>	<b>120,037</b>	<b>1,512</b>	<b>(756)</b>	<b>(26,599)</b>	<b>(38,436)</b>	<b>51,332</b>	<b>170,954</b>
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)

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
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
<i>截至六月三十日止三個月</i>										
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
<b>報告分部收入</b>	<b>2,799,647</b>	<b>854,799</b>	<b>90,982</b>	<b>87,230</b>	<b>16,055</b>	<b>14,455</b>	<b>93,920</b>	<b>68,046</b>	<b>3,000,604</b>	<b>1,024,530</b>
<b>報告分部(虧損)/盈利</b> <b>(經調整EBITDA)</b>	<b>(38,256)</b>	<b>7,007</b>	<b>33,316</b>	<b>63,544</b>	<b>2,241</b>	<b>898</b>	<b>(14,105)</b>	<b>(22,010)</b>	<b>(16,804)</b>	<b>49,439</b>
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 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
收入				
報告分部收入	<b>3,596,626</b>	2,140,051	<b>3,000,604</b>	1,024,530
分部間收入抵銷	<b>(102,600)</b>	(81,548)	<b>(64,390)</b>	(42,695)
綜合收入(附註4)	<b>3,494,026</b>	2,058,503	<b>2,936,214</b>	981,835
盈利/(虧損)				
來自本集團外界客戶的報告				
分部盈利/(虧損)	<b>51,332</b>	170,954	<b>(16,804)</b>	49,439
應佔聯營公司盈利減虧損	<b>6,711</b>	(22,651)	<b>(2,809)</b>	(23,650)
應佔合營企業虧損	<b>(4,973)</b>	(1,421)	<b>(3,675)</b>	(1,059)
其他收入及收益/(虧損)淨額	<b>264,898</b>	90,383	<b>15,044</b>	(75,895)
折舊及攤銷	<b>(23,206)</b>	(30,125)	<b>(11,144)</b>	(13,432)
融資成本	<b>(338,166)</b>	(265,649)	<b>(205,762)</b>	(86,370)
投資物業及分類為持作出售的				
投資物業的估值收益	<b>332,446</b>	254,275	<b>216,832</b>	207,571
未分配總部及企業開支	<b>(77,445)</b>	(52,681)	<b>(28,758)</b>	(26,577)
綜合除稅前盈利/(虧損)	<b>211,597</b>	143,085	<b>(37,076)</b>	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)，並分析如下：

	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 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
物業銷售	<b>3,238,353</b>	1,801,440	<b>2,799,647</b>	854,799
租金收入	<b>150,996</b>	167,828	<b>80,119</b>	83,850
酒店營運	<b>28,609</b>	25,353	<b>16,055</b>	14,455
物業管理及相關服務收入	<b>76,068</b>	63,882	<b>40,393</b>	28,731
	<b>3,494,026</b>	2,058,503	<b>2,936,214</b>	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 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
銀行利息收入	<b>32,787</b>	46,497	<b>8,065</b>	4,367
其他利息收入	<b>24,127</b>	30,391	<b>11,822</b>	16,492
代建管理服務收入	<b>19,034</b>	6,477	<b>15,290</b>	2,619
來自經營租賃(與投資物業 有關者除外)的租金收入	<b>9,097</b>	6,384	<b>5,286</b>	3,688
擔保費收入	<b>7,718</b>	–	<b>3,847</b>	–
其他	<b>18,542</b>	8,486	<b>13,985</b>	7,798
	<b>111,305</b>	98,235	<b>58,295</b>	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 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
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(附註(i))	<b>100,397</b>	109,247	-	1,241
匯兌收益／(虧損)淨額	<b>35,615</b>	(7,060)	<b>25,294</b>	1,393
出售物業、廠房及設備的 (虧損)／收益淨額	<b>(725)</b>	19	<b>63</b>	(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	<b>(448)</b>	35,320	<b>(1,494)</b>	428
存貨撥備	<b>(7,908)</b>	(106,991)	-	(75,740)
存貨撥備撥回	<b>81,722</b>	-	-	-
分類為持作出售的出售集團減值虧損 (附註14)	<b>(179,217)</b>	-	<b>(179,217)</b>	-
攤銷發行可換股債券產生的虧損(附註20)	<b>(29,712)</b>	-	<b>(18,714)</b>	-
嵌入可換股債券的轉換購股權的 公允價值變動(附註20)	<b>159,688</b>	-	<b>130,712</b>	-
可供出售投資的減值虧損	-	(36,814)	-	(36,814)
其他	<b>(5,819)</b>	(1,538)	<b>105</b>	(1,315)
	<b>153,593</b>	(7,852)	<b>(43,251)</b>	(110,859)

附註：

- (i) 於截至二零一六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其於上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(本集團的非上市可供出售投資)的3.0558%實益股本權益，總代價為人民幣106,953,000元(相當於約127,274,000元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣106,953,000元(相當於約133,691,000元))，故產生出售可供出售投資收益淨額100,397,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：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		截至六月三十日止三個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
<b>(a) 融資成本</b>				
銀行及其他借貸利息	291,044	466,672	150,261	243,784
應付非控股股東款項的利息	5,488	7,442	2,736	3,869
應付票據的利息	63,184	5,819	31,620	5,819
應付債券的利息	7,210	–	7,210	–
可換股債券利息	74,187	–	47,815	–
其他借貸成本	28,129	41,638	17,748	28,617
	<b>469,242</b>	521,571	<b>257,390</b>	282,089
減：資本化的數額	<b>(131,076)</b>	(255,922)	<b>(51,628)</b>	(195,719)
	<b>338,166</b>	265,649	<b>205,762</b>	86,370
<b>(b) 員工成本</b>				
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
	<b>158,538</b>	142,836	<b>76,281</b>	70,958
<b>(c) 其他項目</b>				
折舊及攤銷	24,061	30,682	11,775	13,556
減：資本化的數額	<b>(855)</b>	(557)	<b>(631)</b>	(124)
	<b>23,206</b>	30,125	<b>11,144</b>	13,432
已出售物業的成本	2,986,264	1,512,041	2,720,379	740,542
投資物業產生的租金收入	<b>(150,996)</b>	(167,828)	<b>(80,119)</b>	(83,850)
減：直接支出	<b>18,322</b>	13,549	<b>9,734</b>	6,044
	<b>(132,674)</b>	(154,279)	<b>(70,385)</b>	(77,806)
經營租賃支出：土地及樓宇的 最低租賃付款	<b>17,358</b>	16,398	<b>8,378</b>	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	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千元	千元	千元	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>81,262</b>	130,755	<b>50,836</b>	71,127
土地增值稅(「 <b>土地增值稅</b> 」) (撥備撥回)/撥備淨額	<b>(4,825)</b>	124,506	<b>(149,448)</b>	65,654
預扣稅	<b>30,423</b>	5,624	<b>8,392</b>	2,739
	<b>106,860</b>	260,885	<b>(90,220)</b>	139,520
<b>遞延稅項</b>				
暫時性差異的產生及撥回	<b>126,595</b>	(110,884)	<b>111,378</b>	(128,515)
	<b>233,455</b>	150,001	<b>21,158</b>	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加權平均股數計算如下：

	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 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
本公司權益股東應佔虧損	<b>(47,833)</b>	(48,791)	<b>(74,999)</b>	(29,012)
加權平均股數				
	千股	千股	千股	千股
已發行普通股	<b>1,181,433</b>	1,160,734	<b>1,182,054</b>	1,160,734
已行使購股權及轉換永久 可換股證券的影響(附註21(a)(i)及(ii))	<b>427</b>	743	<b>180</b>	1,477
發行紅股(另一選擇為永久 可換股證券)的影響	<b>238,553</b>	248,201	<b>238,553</b>	248,201
加權平均股數	<b>1,420,413</b>	1,409,678	<b>1,420,787</b>	1,410,412

## 9 每股虧損(續)

### (b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損按經調整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加權平均股數計算如下：

#### (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 千元	截至 二零一六年 六月三十日 止三個月 千元
本公司權益股東應佔虧損	<b>(47,833)</b>	(74,999)
可換股債券利息	<b>74,187</b>	47,815
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	<b>(159,688)</b>	(130,712)
發行可換股債券產生的未攤銷虧損	<b>(218,633)</b>	(207,635)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	<b>29,712</b>	18,714
<b>權益股東應佔虧損(攤薄)</b>	<b>(322,255)</b>	(346,817)

#### (ii) 加權平均股數(攤薄)

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

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 投資物業、其他物業、廠房及設備

### (a) 估值

按公允價值入賬的投資物業及分類為持作出售投資物業(附註15)於二零一六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二零一五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(包括計入分類為持作出售的出售集團(附註14))及分類為持作出售投資物業(附註15)收益淨額332,446,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：254,275,000元)以及其遞延稅項143,104,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：97,824,000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抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註17。

## 11 存貨

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
<b>物業發展</b>		
持作發展以供出售的租約土地	<b>1,042,390</b>	549,041
持作出售／待售發展中物業	<b>5,992,514</b>	12,098,115
待售已完工物業	<b>2,262,988</b>	3,104,278
	<b>9,297,892</b>	15,751,434
<b>其他業務</b>		
低價值消費品及供應品	<b>945</b>	874
	<b>9,298,837</b>	15,752,308

本集團若干持作發展以供出售的租約土地、待售發展中物業及待售已完工物業已抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註17。

## 12 貿易及其他應收款項

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
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
	<b>1,841,655</b>	<b>2,496,253</b>

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，該結餘為無抵押、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。
- (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) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
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
	<b>48,444</b>	<b>47,497</b>

- (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，有關詳情載於附註17。



### 13 受限制及已抵押存款

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
受限制存款(附註(i))	95,567	65,110
已抵押存款(附註(ii))	2,323,250	1,794,708
	<b>2,418,817</b>	1,859,818
減：非流動部分(附註(ii))	<b>(11,689)</b>	(11,939)
流動部分	<b>2,407,128</b>	1,847,879

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2,289,300,000元(二零一五年十二月三十一日：1,680,143,000元)已抵押以取得短期借貸，因此歸類為流動資產。餘下存款11,689,000元(二零一五年十二月三十一日：11,939,000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：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
銀行貸款	2,300,989	1,692,082
銀行授予本集團物業買家的按揭貸款	22,261	102,626
	<b>2,323,250</b>	1,794,708

## 14 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、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。

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，出售目標公司股本權益的總代價將為人民幣2,114,410,000元(相當於約2,516,148,000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後，已計提179,217,000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)。

## 14 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，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
預付稅項	67,290
受限制及已抵押存款	216,449
現金及現金等值項目	579,489
<b>分類為持作出售的出售集團總資產</b>	<b>10,217,847</b>
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
<b>與分類為持作出售的出售集團直接有關的總負債</b>	<b>5,919,612</b>

於二零一六年六月三十日，出售集團的銀行貸款及其他借貸以下列資產作抵押：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元
投資物業	954,997
存貨	4,489,217
貿易及其他應收款項	5,099
受限制及已抵押存款	51,509
	<b>5,500,822</b>

## 14 分類為持作出售的出售集團資產及負債(續)

出售集團的若干銀行貸款以公允價值為384,571,000元的投資物業及賬面值為13,561,000元的其他物業、廠房及設備作為抵押，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)。

## 15 分類為持作出售的投資物業

截至二零一六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，並就銷售若干此等投資物業與買方訂立具約束力協議。因此，該等物業的估值收益183,676,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：零元)已於期內損益確認。

## 16 貿易及其他應付款項

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
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
	<b>9,718,427</b>	<b>10,042,749</b>

附註：

- (i) 誠如附註14所載，計入租金及其他按金包括向融創中國就建議出售目標公司收取的金額為2,337,814,000元(二零一五年十二月三十一日：零元)。
- (ii) 除應付非控股股東款項353,282,000元(二零一五年十二月三十一日：368,118,000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。

## 16 貿易及其他應付款項(續)

附註：(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) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
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
	<b>1,598,282</b>	<b>2,011,009</b>

## 17 銀行及其他借貸

於二零一六年六月三十日，銀行及其他借貸分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
銀行貸款		
— 有抵押	5,411,719	7,620,354
— 無抵押	198,714	59,693
	<b>5,610,433</b>	<b>7,680,047</b>
其他借貸		
— 有抵押	—	823,897
— 無抵押	1,324,943	1,050,000
	<b>6,935,376</b>	<b>9,553,944</b>

## 17 銀行及其他借貸(續)

於二零一六年六月三十日，銀行及其他借貸的還款情況如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
一年內到期並計入流動負債	<b>3,861,749</b>	6,615,267
一年後到期並計入非流動負債：		
一年後但兩年內	<b>908,227</b>	1,085,764
兩年後但五年內	<b>1,673,875</b>	1,443,410
五年後	<b>491,525</b>	409,503
	<b>3,073,627</b>	2,938,677
	<b>6,935,376</b>	9,553,944

於二零一六年六月三十日，銀行貸款及其他借貸由以下資產作抵押：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
投資物業	<b>4,308,591</b>	6,110,781
酒店物業	<b>241,832</b>	258,235
其他土地及樓宇	–	14,445
持作待售發展中租賃土地	–	450,041
待售發展中物業	<b>1,476,395</b>	7,193,278
待售已完工物業	<b>227,627</b>	1,205,063
已抵押存款	<b>2,300,989</b>	1,692,082
應收租金	<b>8,582</b>	4,796
分類為持作出售的投資物業	–	1,216,821
	<b>8,564,016</b>	18,145,542

於二零一五年十二月三十一日，其他有抵押借貸來自一名獨立第三方，按年利率10.94%計息，並由本集團投資物業、待售發展中物業及本集團旗下一間附屬公司的股本權益作抵押。該結餘已於期內償還。

於二零一六年六月三十日，其他無抵押借貸來自本公司的一名股東及一間關聯公司，按年利率9%至12%計息且須於二零一七年償還(二零一五年十二月三十一日：年利率6.9%至9%且須於一年內償還)。

## 18 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%計息，按季度支付所欠利息。該票據由包括分類為持作出售的出售組別中賬面值為1,811,954,000元（二零一五年十二月三十一日：2,029,800,000元）的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。

## 19 應付債券

於二零一六年四月二十七日，本集團發行本金額為人民幣350,000,000元於二零一九年到期的第一批債券。該債券按年利率6.25%計息，按每半年支付所欠利息。該債券由本集團賬面值為943,390,000元（二零一五年十二月三十一日：零元）的若干待售發展中租賃土地及本集團一間附屬公司的股本權益作抵押。

## 20 可換股債券

於二零一六年一月六日及三月二十一日，本公司分別發行本金額個別為100百萬美元於二零一九年到期的兩批可換股債券，其中50百萬美元的可換股債券發行予本公司一名股東。該等債券按年利率6.00%計息，按每半年支付所欠利息，且可兌換的初步兌換價為每股3.8289港元。該等債券由本集團若干附屬公司的股本權益作抵押，並由本集團若干附屬公司作擔保。

可換股債券的實際年利率為12.29%至13.98%。於發行可換股債券時，218,633,000元的虧損由可換股債券的負債部分抵銷，並將於可換股債券期間作攤銷。

嵌入於可換股債券的兌換權利為持有人兌換債券的公允價值，並列賬為衍生金融工具（附註22(a)(ii)）。

## 21 股本、儲備及股息

### (a) 股本

	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)	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.10元的普通股	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及繳足的普通股：				
於一月一日	1,181,433	118,143	1,160,734	116,073
根據首次公開發售前購股權計劃及 首次公開發售後購股權計劃 發行新股份(附註(i))	1,661	166	11,051	1,105
於兌換永久可換股證券後發行 新股份(附註(ii))	—	—	9,648	965
於六月三十日/十二月三十一日	1,183,094	118,309	1,181,433	118,143

附註：

(i) 截至二零一六年六月三十日止六個月，首次公開發售前購股權計劃項下1,021,166份(截至二零一五年六月三十日止六個月：4,024,333份)購股權及首次公開發售後購股權計劃項下640,000份(截至二零一五年六月三十日止六個月：2,319,000份)購股權獲行使，以認購本公司總數1,661,166股(截至二零一五年六月三十日止六個月：6,343,333股)普通股，代價分別為每股1.780元及2.264元(截至二零一五年六月三十日止六個月：1.780元及2.264元)，其中每股0.10元已計入股本，餘額則計入股份溢價賬。4,580,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：17,902,000元)已根據所採用以股份為基礎付款的會計政策自股本儲備轉移至股份溢價賬。

(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列作繳足新股份的基準向於二零一三年五月二十四日(記錄日期)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收取永久可換股證券，以取代其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，其所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彼等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。

紅股發行完成後，已對根據本集團首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃授出購股權的行使價及尚未行使數額以及根據首次公開發售前股份獎勵計劃所授出的獎勵股份作出調整(見附註21(b)(i)、(ii)及(iii))。

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，旨在於兌換永久可換股證券後發行新股份。該儲備結餘指於期終尚未行使的永久可換股證券總金額。截至二零一六年六月三十日止六個月，概無永久可換股證券的持有人將永久可換股證券(截至二零一五年十二月三十一日止年度：9,648,000份)兌換為普通股(截至二零一五年十二月三十一日止年度：9,648,000股)。



## 21 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的董事)以代價每份購股權1.00元接納購股權，以認購本公司股份。於二零一零年十二月三日，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。購股權將於二零一一年三月二十三日(為本公司股份於聯交所上市日期)起或(視乎情況而定)有關承授人入職日的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的40%。發行紅股完成後(見附註21(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。

截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，概無根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。

購股權數目如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 購股權數目 千股	二零一五年 購股權數目 千股
於期初尚未行使	13,012	20,584
於期內行使(附註21(a)(i))	(1,021)	(4,024)
於期終尚未行使	11,991	16,560
於期終可予行使	11,991	16,560

## 21 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21(a)(ii))，已調整合共2,067,000股獎勵股份。

截至二零一五年及二零一六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。全部尚未行使獎勵股份均於截至二零一五年十二月三十一日止年度已完全歸屬。

#### (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的購股權，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21(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已調整至2.264元。

截至二零一六年六月三十日止六個月，概無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。

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。

## 21 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股權結算以股份為基礎的交易(續)

#### (iii) 首次公開發售後購股權計劃(續)

購股權的數目如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 購股權數目 千份	二零一五年 購股權數目 千份
期初尚未行使	102,603	26,910
期內獲授出	–	82,650
期內獲行使(附註21(a)(i))	(640)	(2,319)
期內被註銷	(3,900)	(3,228)
期末尚未行使	98,063	104,013
期末可予行使	39,067	17,250

### (c) 股息

(i) 概無宣派截至二零一六年及二零一五年六月三十日止中期期間的中期股息。

(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期內批准及派付的股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
於期內批准及派付的上一個財政年度末期股息 每股普通股22仙(二零一五年：11仙)	312,667	155,624

就截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息而言，二零一五年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270,000元，指於暫停辦理股份過戶登記手續日期前及1,227,000份購股權獲行使後，發行新股份的應佔股息。

## 22 金融工具公允價值計量

### (a) 以公允價值計量的金融資產及負債

#### (i) 公允價值等級

香港財務報告準則第13號公平值計量規定本集團金融工具的公允價值於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號所定義的第三級公允價值等級。將公允價值計量分類的等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據(即同類資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)計量的公平值
- 第2級估值：使用第2級輸入數據(即未能達到第1級的可觀察輸入數據)且並非使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

於二零一六年六月三十日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為嵌入可換股債券之兌換權(見附註20)，其被歸類為上述公允價值等級的第2級。本集團於二零一五年十二月三十一日並無持有金融工具。

截至二零一六年六月三十日止六個月，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。本集團的政策為確認報告期末公允價值等級所產生的各級之間的轉撥。

#### (ii) 第2級公允價值計量所使用的估值方法及輸入數據

經計及相關股份價格及潛在尚未轉換股份後，兌換權的公允價值為本集團於報告期末將收取或需支付以終止該兌換權的估計金額。

### (b) 非按公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的公允價值並無重大差異。

## 23 未於中期財務報告內撥備的尚未履行資本承擔

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千元
已訂約	<b>2,873,139</b>	2,632,406
已授權但未訂約	<b>2,535,926</b>	2,183,670
	<b>5,409,065</b>	4,816,076

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

## 24 或然負債

(a)	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 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>4,259,208</b>	3,876,469

- (b) 於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團以銀行為收益人訂立新擔保協議(「新擔保協議」)，據此，本集團同意就銀行批出金額為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,753,000,000元)的貸款向深圳市燕翰實業有限公司(「深圳燕翰」)提供連帶責任擔保，以及以銀行為收益人就本集團於深圳燕翰的40%權益訂立新押記(「新押記」)。

## 25 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		截至六月三十日止三個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
主要管理人員的酬金	<b>20,840</b>	22,152	<b>7,963</b>	11,076
應收一間聯營公司利息收入(附註(i))	–	788	–	394
應收合營企業利息收入(附註(ii))	<b>15,715</b>	29,264	<b>7,766</b>	17,974
應收非控股股東利息收入(附註(iii))	<b>14,551</b>	11,908	<b>7,510</b>	5,954
應收合營企業擔保費收入	<b>7,718</b>	–	<b>3,847</b>	–
應收合營企業建造管理服務收入	<b>11,589</b>	–	<b>11,589</b>	–
應付股東利息開支(附註(iv))	<b>45,149</b>	–	<b>35,806</b>	–
應付一間關聯公司利息開支(附註(v))	<b>23,800</b>	–	<b>18,421</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。
- (iv) 應付股東利息開支以固定利率每年6.9%、9%或12.29%計息。
- (v) 應付一間關聯公司利息開支以固定利率每年12%計息。

## 26 報告期間後的未經調整事項

- (a) 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)，為期三年。
- (b) 誠如附註14所載，本集團與融創中國就出售目標公司訂立框架協議及若干補充協議。出售事項已分別於融創中國及本公司日期為二零一六年八月十六日及二零一六年八月十八日的股東特別大會上獲批。

# 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42至76頁萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一六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、綜合權益變動表及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。

我們的責任為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，使我們相信於二零一六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

二零一六年八月三十一日



# 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)