

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)

截至二零一六年九月三十日止九個月的 未經審核業績 及 獨立非執行董事辭任 及審核委員會成員變動

本公告乃萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)作出，及旨在進一步提升企業管治水平及提高其透明度。

財務摘要

	截至九月三十日止九個月		
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	變動
收入	<u>3,826,434</u>	<u>4,108,018</u>	-6.9%
經營業務產生的盈利	<u>1,157,599</u>	<u>1,112,334</u>	4.1%
本公司權益股東應佔盈利	<u>159,327</u>	<u>209,072</u>	-23.8%
	於二零一六年 九月三十日 (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	變動
總資產	<u>30,744,964</u>	<u>33,955,437</u>	-9.5%
總負債	<u>23,993,607</u>	<u>26,652,562</u>	-10.0%
本公司權益股東應佔權益總額	<u>5,781,846</u>	<u>6,225,851</u>	-7.1%

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年九月三十日止九個月的未經審核綜合業績，連同所示去年同期的比較數字載列如下：

綜合收益表

截至二零一六年九月三十日止九個月－未經審核

	截至九月三十日 止九個月		截至九月三十日 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	3,826,434	4,108,018	332,408	2,049,515
直接成本	<u>(3,441,226)</u>	<u>(3,019,434)</u>	<u>(322,071)</u>	<u>(1,383,961)</u>
毛利	385,208	1,088,584	10,337	665,554
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	379,639	411,814	47,193	157,539
其他收入	153,700	142,023	42,395	43,788
其他收益淨額	883,673	13,752	730,080	21,604
銷售及營銷開支	(152,051)	(139,655)	(37,048)	(46,908)
行政開支	<u>(492,570)</u>	<u>(404,184)</u>	<u>(183,383)</u>	<u>(162,049)</u>
經營業務產生的盈利	1,157,599	1,112,334	609,574	679,528
融資成本	(523,271)	(391,235)	(185,105)	(125,586)
應佔聯營公司盈利減虧損	4,313	(25,260)	(2,398)	(2,609)
應佔合營企業虧損	<u>(5,768)</u>	<u>(2,731)</u>	<u>(795)</u>	<u>(1,310)</u>
除稅前盈利	632,873	693,108	421,276	550,023
所得稅	<u>(452,621)</u>	<u>(429,957)</u>	<u>(219,166)</u>	<u>(279,956)</u>
期內盈利	<u>180,252</u>	<u>263,151</u>	<u>202,110</u>	<u>270,067</u>
以下人士應佔：				
本公司權益股東	159,327	209,072	207,160	257,863
非控股權益	<u>20,925</u>	<u>54,079</u>	<u>(5,050)</u>	<u>12,204</u>
期內盈利	<u>180,252</u>	<u>263,151</u>	<u>202,110</u>	<u>270,067</u>

綜合全面收益表

截至二零一六年九月三十日止九個月－未經審核

	截至九月三十日 止九個月		截至九月三十日 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
期內盈利	<u>180,252</u>	263,151	<u>202,110</u>	270,067
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: 換算境外附屬公司的財務報表時 產生的匯兌差額	(335,743)	(339,235)	(102,408)	(288,078)
應佔聯營公司及合營企業的 其他全面收益	<u>(8,433)</u>	<u>(14,231)</u>	<u>(2,547)</u>	<u>(6,323)</u>
	<u>(344,176)</u>	<u>(353,466)</u>	<u>(104,955)</u>	<u>(294,401)</u>
期內全面收益總額	<u>(163,924)</u>	<u>(90,315)</u>	<u>97,155</u>	<u>(24,334)</u>
以下人士應佔:				
本公司權益股東	(153,898)	(105,349)	106,054	(506)
非控股權益	<u>(10,026)</u>	<u>15,034</u>	<u>(8,899)</u>	<u>(23,828)</u>
期內全面收益總額	<u>(163,924)</u>	<u>(90,315)</u>	<u>97,155</u>	<u>(24,334)</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日－未經審核

	於 二零一六年 九月三十日 (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	6,788,530	7,116,034
其他物業、廠房及設備	322,829	362,090
以經營租賃持作自用的租約土地權益	3,596	3,881
	<u>7,114,955</u>	<u>7,482,005</u>
於聯營公司的權益	62,689	21,095
於合營企業的權益	206,670	230,580
其他金融資產	251,280	24,143
受限制及已抵押存款	11,633	11,939
遞延稅項資產	495,619	545,727
	<u>8,142,846</u>	<u>8,315,489</u>
流動資產		
存貨	10,112,526	15,752,308
其他金融資產	33,713	253,701
貿易及其他應收款項	5,031,441	2,496,253
預付稅項	517,548	283,132
受限制及已抵押存款	2,579,819	1,847,879
現金及現金等值項目	3,056,038	3,789,854
	<u>21,331,085</u>	<u>24,423,127</u>
分類為持作出售的投資物業	<u>1,271,033</u>	<u>1,216,821</u>
	<u>22,602,118</u>	<u>25,639,948</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	9,066,364	10,042,749
銀行及其他借貸	3,470,030	6,615,267
衍生金融工具	83,363	—
應付稅項	4,107,898	4,830,203
	<u>16,727,655</u>	<u>21,488,219</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日－未經審核

	於 二零一六年 九月三十日 (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>5,874,463</u>	<u>4,151,729</u>
總資產減流動負債	<u>14,017,309</u>	<u>12,467,218</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	2,312,521	2,938,677
應付票據	1,141,800	1,167,406
應付債券	1,328,409	-
可換股債券	1,362,439	-
遞延稅項負債	<u>1,120,783</u>	<u>1,058,260</u>
	<u>7,265,952</u>	<u>5,164,343</u>
資產淨值	<u>6,751,357</u>	<u>7,302,875</u>
股本及儲備		
股本	118,346	118,143
儲備	<u>5,663,500</u>	<u>6,107,708</u>
本公司權益股東應佔權益總額	5,781,846	6,225,851
非控股權益	<u>969,511</u>	<u>1,077,024</u>
權益總額	<u>6,751,357</u>	<u>7,302,875</u>

財務概覽

截至二零一六年九月三十日止九個月，本集團收入約為3,826,400,000港元，較二零一五年同期減少約6.9%。截至二零一六年九月三十日止九個月，本集團錄得本公司權益股東應佔盈利約159,300,000港元，而二零一五年同期則約為209,100,000港元。

按業務分部劃分之未經審核營運業績

本集團為中華人民共和國(「中國」)一家房地產開發商，於中國珠江三角洲、長江三角洲及華中、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。

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(扣除營業稅及其他有關銷售之稅項及折扣)。

截至二零一六年九月三十日止九個月，本集團已確認物業銷售額約3,434,700,000港元，佔同期的總收入約89.8%。餘下約10.2%為租金收入、酒店營運收入以及物業管理及相關服務所得收入。

與二零一五年同期比較，截至二零一六年九月三十日止九個月各業務分部的未經審核營運業績詳情列示如下：

業務分部	收入		直接成本		毛利率	
	金額 千港元	變動 %	金額 千港元	變動 %	數值 %	變動 百分點
物業銷售	3,434,667	-7.9	3,231,859	13.7	5.9	-17.9
租金收入	219,959	-8.3	32,964	67.5	85.0	-6.8
酒店營運	41,266	5.6	43,812	-0.8	-6.2	6.9
物業管理及相關服務收入	<u>130,542</u>	33.1	<u>132,591</u>	17.9	-1.6	13.1
總計	<u>3,826,434</u>	-6.9	<u>3,441,226</u>	14.0	10.1	-16.4

截至二零一六年九月三十日止九個月的物業銷售收入相較二零一五年同期減少約7.9%。截至二零一六年九月三十日止九個月，售出並交付可銷售總建築面積(「**建築面積**」)(不包括停車位銷售及扣除銷售返還後)及已確認平均售價(「**平均售價**」)分別約為208,234平方米及每平方米約16,175.3港元。同時，於截至二零一六年九月三十日止九個月，本集團交付並確認銷售475個停車位(扣除銷售返還後)，所得銷售總額約為66,400,000港元。

截至二零一六年九月三十日止九個月，本集團確認的物業及停車位銷售詳情列示如下：

城市	項目	已入賬的	百分比	已確認的	百分比	已確認的
		可銷售 建築面積		物業銷售		平均售價
		平方米	%	千港元	%	港元/ 平方米
深圳	深圳水榭山	463	0.2	30,148	0.9	65,114.5
南昌	南昌萊蒙都會	12,670	6.1	225,525	6.7	17,799.9
南京	水榭春天—南京	303	0.1	11,555	0.3	38,135.3
南京	南京水榭陽光	149,435	71.8	2,499,788	74.2	16,728.3
杭州	水榭春天—杭州	7,916	3.8	205,625	6.1	25,975.9
杭州	杭州水榭山	2,869	1.4	60,679	1.8	21,149.9
惠州	惠州萊蒙水榭灣	18,341	8.8	185,060	5.5	10,090.0
常州	常州萊蒙都會	2,295	1.1	27,014	0.8	11,770.8
常州	常州萊蒙城	6,373	3.1	66,819	2.0	10,484.7
天津	天津萊蒙城	8,095	3.9	70,994	2.1	8,770.1
		<u>208,760</u>	<u>100.3</u>	<u>3,383,207</u>	<u>100.4</u>	<u>16,206.2</u>
減：	銷售返還					
南昌	南昌萊蒙都會	(407)	(0.2)	(10,271)	(0.3)	25,235.9
常州	常州萊蒙都會	(119)	(0.1)	(4,688)	(0.1)	39,395.0
		<u>(526)</u>	<u>(0.3)</u>	<u>(14,959)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>28,439.2</u>
總計		<u>208,234</u>	<u>100.0</u>	<u>3,368,248</u>	<u>100.0</u>	<u>16,175.3</u>

城市	項目	已入賬的 停車位 數目 個	百分比 %	已確認的 停車位 銷售 千港元	百分比 %	已確認的 平均售價 港元/個
南京	水榭春天-南京	136	28.6	25,581	38.5	188,095.6
杭州	水榭春天-杭州	153	32.2	31,762	47.8	207,594.8
常州	常州萊蒙城	188	39.6	9,468	14.3	50,361.7
		<u>477</u>	<u>100.4</u>	<u>66,811</u>	<u>100.6</u>	<u>140,065.0</u>
減：	銷售返還	<u>(2)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(392)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>196,000.0</u>
		<u>475</u>	<u>100.0</u>	<u>66,419</u>	<u>100.0</u>	<u>139,829.5</u>

本集團的毛利由截至二零一五年九月三十日止九個月約1,088,600,000港元減少約64.6%至截至二零一六年九月三十日止九個月約385,200,000港元。本集團於截至二零一六年九月三十日止九個月錄得毛利率約10.1%，而二零一五年同期則約為26.5%。毛利率減少主要由於本集團位於南京的項目(即南京水榭陽光)的已確認物業銷售(不包括停車位銷售及扣除銷售返還後)所佔比例較大，於截至二零一六年九月三十日止九個月，其毛利率相對較低且佔本集團物業銷售收入約74.2%。

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美元的債券，債券的到期日為二零一九年一月六日。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。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欠息。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。

於二零一六年九月三十日，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83,400,000港元及約1,362,400,000港元。

出售項目公司

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」)(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(「第二份補充框架協議」)補充)，據此，(i)本公司(或其指定公司)有條件同意出售而融創中國(或其指定公司)有條件同意購買上海環建投資有限公司(「上海環建」)、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」)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；及(ii)融創中國(或其指定公司)須償付目標公司及俊鴻達以及彼等各自附屬公司的公司間貸款。

訂立框架協議後，北京華夏順澤投資集團有限公司(「北京華夏」)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。北京華夏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，故本公司將不會向融創中國轉讓俊鴻達的全部股本權益。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)。本集團須償還其結欠深圳盛碩及其附屬公司的公司間貸款人民幣40,520,000元(相當於約48,218,800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(「三河順澤房地產開發」)各自的全部股本權益。三河順澤房地產開發為北京萊蒙順澤·水榭花城的擁有人。股權轉讓協議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。

根據第二份補充框架協議，框架協議的代價及公司間貸款的總額將調整為人民幣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。

誠如本公司日期為二零一六年五月十九日的公告所披露，倘(a)於框架協議完成日期(「完成日期」)的實際公司間貸款；與(b)框架協議所載的公司間貸款之間有差異，則公司間貸款將相應調整。由於二零一六年八月三十一日(即本集團與融創中國為釐定於完成日期的公司間貸款調整而共同協定的日期)的實際公司間貸款與公司間貸款(經第二份補充框架協議調整)之間有差異，故公司間貸款將進一步調整至人民幣1,782,440,000元(相當於約2,121,103,600港元)。預期框架協議的代價及公司間貸款總值將進一步調整至人民幣3,901,570,000元(相當於約4,642,868,300港元)。於代價及公司間貸款總值中，(i)人民幣137,250,000元(相當於約163,327,500港元)將支付予一名持有上海環建15%股本權益的獨立第三方；及(ii)人民幣3,764,320,000元(相當於約4,479,540,800港元)將支付予本集團。除上述所披露者外，代價及公司間貸款將不會作任何進一步調整。

基於以上交易，本集團於截至二零一六年九月三十日止九個月自出售事項錄得未經審核其他收益淨額(除稅前)合共約682,300,000港元。

人民幣800,000,000元的首批公司債券

本公司於中國成立的間接全資附屬公司深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投」)已接獲中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)《關於核准深國投向合資格投資者公開發售公司債券的批覆函件》(證監許可[2016]1364號)，據此，中國證監會已批准深國投向合資格投資者發行最多人民幣4,000,000,000元的公司債券(「公司債券」)。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年九月九日的公告。

於二零一六年九月十四日，總規模為人民幣800,000,000元的首批公司債券(由(i)本金額為人民幣500,000,000元的公司債券；及(ii)於行使超額配售權後金額為人民幣300,000,000元的額外公司債券所組成)按票面年利率5.8%發行。首批公司債券已於二零一六年十一月二十五日於深圳證券交易所上市。有關詳情請參閱本公司日期分別為二零一六年九月十四日及二零一六年十一月二十二日的公告。

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。淨負債比率由二零一五年十二月三十一日約72.5%減少至二零一六年九月三十日約61.9%，此乃主要由於在截至二零一六年九月三十日止九個月(i)並無計及數筆借款；及(ii)出售本集團若干項目公司取得的部分所得款項致使本集團的淨債務狀況改善所致。

審核委員會審閱截至二零一六年九月三十日止九個月的未經審核業績

本公司審核委員會(「**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九月三十日止九個月的未經審核業績。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(「**BROOKE**先生」)及吳泗宗教授組成。

本公告內的財務資料尚未經審核及摘錄自截至二零一六年九月三十日止九個月的中期財務報告。中期財務報告尚未經審核，惟已獲本公司核數師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。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。如有疑問，建議投資者尋求專業人士或財務顧問的專業意見。

獨立非執行董事辭任及審核委員會成員變動

董事會宣佈，**BROOKE**先生為尋求其他工作機會，將(i)辭任獨立非執行董事；且(ii)不再擔任審核委員會成員，自二零一六年十二月二日起生效。**BROOKE**先生已確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無其他有關彼辭任的事宜須敦請本公司股東垂注。

董事會謹此感謝**BROOKE**先生過往多年來對本公司的寶貴貢獻。

董事會宣佈獨立非執行董事梁廣才先生將獲委任為審核委員會成員，自二零一六年十二月二日起生效，以取代將於二零一六年十二月二日辭任審核委員會成員的**BROOKE**先生。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一六年十二月一日

於本公告日期，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及鄭國杉先生；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：本公告所載若干金額及百分比數字已經湊至整數。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。另外，若干比較數字已重新分類以符合本期間的呈列方式。