

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)

截至二零一七年六月三十日止六個月的 中期業績公告

摘要

- 截至二零一七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1,410,800,000港元，較二零一六年同期下降約55.3%。本集團錄得物業合同銷售及車位合同銷售合共約1,250,300,000港元，其中物業合同銷售佔約1,146,500,000港元，合同可銷售建築面積約56,196平方米，而車位合同銷售佔約103,800,000港元，合同銷售801個停車位。本集團的物業合同銷售平均售價為約每平方米20,401.8港元，較二零一六年同期下降約8.3%。
- 於二零一七年六月三十日，本集團在13個城市擁有23個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約2,515,267平方米。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約3,494,000,000港元減少約70.9%至約1,017,500,000港元。

- 截至二零一七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119,200,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約151,000,000港元)。於二零一七年六月三十日，投資物業組合(包括分類為持作出售的投資物業)的可租賃建築面積合共約為442,719平方米，公允價值約為7,224,500,000港元，佔本集團資產總值約23.1%。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利率約為27.7%，而二零一六年同期則約為10.7%。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔盈利約為103,500,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：本公司權益股東應佔虧損約47,800,000港元)。
- 截至二零一七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盈利及每股攤薄虧損分別約為0.07港元及0.02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0.03港元及0.19港元)。
- 於二零一七年六月三十日，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4.3港元(於二零一六年十二月三十一日：約4.1港元)。
- 於二零一七年六月三十日，本集團的淨負債比率約為59.2%(於二零一六年十二月三十一日：約43.3%)。
- 並不會就截至二零一七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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績如下：

綜合收益表

截至二零一七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 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	截至六月三十日止三個月 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	3及4	1,017,472	3,494,026	460,465	2,936,214
直接成本		<u>(735,178)</u>	<u>(3,119,155)</u>	<u>(320,126)</u>	<u>(2,790,636)</u>
毛利		282,294	374,871	140,339	145,578
投資物業及分類為持作出售的投 資物業的估值收益		314,048	332,446	100,799	216,832
其他收入	5	77,258	111,305	30,201	58,295
其他收益／(虧損)淨額	6	413,322	153,593	65,895	(43,251)
銷售及營銷開支		(86,489)	(115,003)	(30,446)	(47,122)
行政開支		<u>(272,191)</u>	<u>(309,187)</u>	<u>(142,316)</u>	<u>(155,162)</u>
經營業務產生的盈利		728,242	548,025	164,472	175,170
融資成本	7(a)	(285,065)	(338,166)	(160,527)	(205,762)
應佔聯營公司盈利減虧損		(3,604)	6,711	(2,166)	(2,809)
應佔合營企業虧損		<u>(2,335)</u>	<u>(4,973)</u>	<u>(1,393)</u>	<u>(3,675)</u>
除稅前盈利／(虧損)	7	437,238	211,597	386	(37,076)
所得稅	8	<u>(329,148)</u>	<u>(233,455)</u>	<u>(152,804)</u>	<u>(21,158)</u>
期內盈利／(虧損)		<u>108,090</u>	<u>(21,858)</u>	<u>(152,418)</u>	<u>(58,234)</u>
以下人士應佔：					
本公司權益股東		103,538	(47,833)	(160,352)	(74,999)
非控股權益		<u>4,552</u>	<u>25,975</u>	<u>7,934</u>	<u>16,765</u>
期內盈利／(虧損)		<u>108,090</u>	<u>(21,858)</u>	<u>(152,418)</u>	<u>(58,234)</u>
每股盈利／(虧損)(港元)	9				
基本		<u>0.07</u>	<u>(0.03)</u>	<u>(0.11)</u>	<u>(0.05)</u>
攤薄		<u>(0.02)</u>	<u>(0.19)</u>	<u>(0.15)</u>	<u>(0.19)</u>

綜合全面收益表
截至二零一七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	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
期內盈利／(虧損)	<u>108,090</u>	<u>(21,858)</u>	<u>(152,418)</u>	<u>(58,234)</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	481,726	(233,335)	463,593	(281,441)
應佔聯營公司及合營企業的 其他全面收益	<u>29,400</u>	<u>(5,886)</u>	<u>25,673</u>	<u>(8,267)</u>
	<u>511,126</u>	<u>(239,221)</u>	<u>489,266</u>	<u>(289,708)</u>
期內全面收益總額	<u>619,216</u>	<u>(261,079)</u>	<u>336,848</u>	<u>(347,942)</u>
以下人士應佔：				
本公司權益股東	584,227	(259,952)	309,287	(332,048)
非控股權益	<u>34,989</u>	<u>(1,127)</u>	<u>27,561</u>	<u>(15,894)</u>
期內全面收益總額	<u>619,216</u>	<u>(261,079)</u>	<u>336,848</u>	<u>(347,942)</u>

綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一七年 六月三十日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業		6,670,883	6,046,160
其他物業、廠房及設備		354,032	303,408
以經營租賃持作自用的租約土地權益		3,432	3,391
		<u>7,028,347</u>	<u>6,352,959</u>
於聯營公司的權益		1,320,450	87,718
於合營企業的權益		490,108	225,822
其他金融資產		271,504	246,818
受限制及已抵押存款		114,995	–
遞延稅項資產		443,738	424,444
		<u>9,669,142</u>	<u>7,337,761</u>
流動資產			
存貨		9,435,325	9,019,239
其他金融資產		47,792	47,979
貿易及其他應收款項	11	3,152,559	2,623,876
預付稅項		161,264	133,295
受限制及已抵押存款		3,105,118	2,488,695
現金及現金等值項目		5,195,324	3,713,086
		<u>21,097,382</u>	<u>18,026,170</u>
分類為持作出售的投資物業		553,603	663,104
		<u>21,650,985</u>	<u>18,689,274</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	8,299,402	6,710,457
銀行及其他借貸		3,610,004	3,013,730
應付票據		1,127,661	–
衍生金融工具		36,193	155,273
應付稅項		2,149,200	2,286,283
		<u>15,222,460</u>	<u>12,165,743</u>

綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日－未經審核(續)

	於二零一七年 六月三十日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
流動資產淨值	<u>6,428,525</u>	<u>6,523,531</u>
總資產減流動負債	<u>16,097,667</u>	<u>13,861,292</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	3,138,309	2,152,264
應付票據	-	1,097,035
可換股債券	1,484,212	1,384,699
應付債券	3,077,279	1,275,239
遞延稅項負債	1,183,176	1,116,909
	<u>8,882,976</u>	<u>7,026,146</u>
資產淨值	<u>7,214,691</u>	<u>6,835,146</u>
股本及儲備		
股本	118,383	118,378
儲備	<u>6,063,599</u>	<u>5,780,518</u>
本公司權益股東應佔權益總額	6,181,982	5,898,896
非控股權益	<u>1,032,709</u>	<u>936,250</u>
權益總額	<u>7,214,691</u>	<u>6,835,146</u>

附註：

1 編製基準

本公告所載的中期業績並無構成本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的中期財務報告，惟摘自該財務報告。

中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露編製，包括遵守香港會計師公會(「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。其於二零一七年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一六年年終財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於二零一七年年終財務報表的會計政策變動除外。該等會計政策的任何變動詳情載於附註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於本集團之本會計期間首次生效的數項香港財務報告準則修訂。該等發展並無對本中期財務報告內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，呈列以下五個報告分部。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。
- 醫療及保健服務：該分部為公眾提供醫療及保健服務。

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、非流動資產的減值虧損、投資物業估值變動及分類為持作出售的投資物業的分部資料。

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		醫療及保健服務		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自外界客戶的收入	778,197	3,238,353	119,166	150,996	32,101	28,609	88,008	76,068	-	-	1,017,472	3,494,026
分部間收入	-	-	23,225	20,901	-	-	24,311	81,699	-	-	47,536	102,600
報告分部收入	778,197	3,238,353	142,391	171,897	32,101	28,609	112,319	157,767	-	-	1,065,008	3,596,626
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	(27,448)	10,834	82,976	65,585	906	1,512	(15,743)	(26,599)	(4)	(792)	40,687	50,540
銀行存款利息收入	16,379	24,620	916	1,580	-	-	472	393	2	1	17,769	26,594
利息開支	(276,782)	(320,389)	(3,166)	(17,593)	-	-	(5,117)	(184)	-	-	(285,065)	(338,166)
期內折舊及攤銷	(9,142)	(9,103)	(698)	(1,120)	(7,922)	(11,563)	(487)	(398)	-	-	(18,249)	(22,184)
存貨撥備	(19,496)	(7,908)	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,496)	(7,908)
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	-	-	314,048	332,446	-	-	-	-	-	-	314,048	332,446

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。

截至六月三十日止三個月	物業發展		物業投資		酒店營運		物業管理及相關服務		醫療及保健服務		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自外界客戶的收入	332,271	2,799,647	58,378	80,119	17,713	16,055	52,103	40,393	-	-	460,465	2,936,214
分部間收入	-	-	13,175	10,863	-	-	10,304	53,527	-	-	23,479	64,390
報告分部收入	332,271	2,799,647	71,553	90,982	17,713	16,055	62,407	93,920	-	-	483,944	3,000,604
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	3,590	(38,256)	35,626	33,316	1,295	2,241	(4,189)	(14,105)	(3)	1,223	36,319	(15,581)
銀行存款利息收入	11,645	7,134	370	645	-	-	178	214	2	1	12,195	7,994
利息開支	(156,323)	(193,966)	(1,531)	(11,688)	-	-	(2,673)	(108)	-	-	(160,527)	(205,762)
期內折舊及攤銷	(6,218)	(4,163)	(317)	(662)	(3,974)	(5,760)	(257)	(47)	-	-	(10,766)	(10,632)
存貨撥備撥回	16,067	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,067	-
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	-	-	100,799	216,832	-	-	-	-	-	-	100,799	216,832

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	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入				
報告分部收入	1,065,008	3,596,626	483,944	3,000,604
分部間收入抵銷	(47,536)	(102,600)	(23,479)	(64,390)
綜合收入(附註4)	1,017,472	3,494,026	460,465	2,936,214
盈利/(虧損)				
來自本集團外界客戶的報告				
分部盈利/(虧損)	40,687	50,540	36,319	(15,581)
應佔聯營公司盈利減虧損	(3,604)	6,711	(2,166)	(2,809)
應佔合營企業虧損	(2,335)	(4,973)	(1,393)	(3,675)
其他收入及收入淨額	490,580	264,898	96,096	15,044
折舊及攤銷	(19,522)	(23,206)	(11,577)	(11,144)
融資成本	(285,065)	(338,166)	(160,527)	(205,762)
投資物業及分類為持作出售的				
投資物業的估值收益	314,048	332,446	100,799	216,832
未分配總部及企業開支	(97,551)	(76,653)	(57,165)	(29,981)
綜合除稅前盈利/(虧損)	437,238	211,597	386	(37,076)

(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、提供物業管理及相關服務所得收入以及醫療及保健服務收入(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	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業銷售	778,197	3,238,353	332,271	2,799,647
租金收入	119,166	150,996	58,378	80,119
酒店營運	32,101	28,609	17,713	16,055
物業管理及相關服務收入	88,008	76,068	52,103	40,393
醫療及保健服務收入	-	-	-	-
	<u>1,017,472</u>	<u>3,494,026</u>	<u>460,465</u>	<u>2,936,214</u>

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	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行利息收入	22,073	32,787	14,398	8,065
其他利息收入	15,868	24,127	8,121	11,822
代建管理服務收入	11,981	19,034	-	15,290
來自經營租賃(與投資物業 有關者除外)的租金收入	11,881	9,097	7,547	5,286
其他服務收入	10,246	7,718	-	3,847
其他	5,209	18,542	135	13,985
	<u>77,258</u>	<u>111,305</u>	<u>30,201</u>	<u>58,295</u>

6 其他收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止三個月	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
出售附屬公司的收益淨額	173,127	-	(1,180)	-
失去附屬公司控制權後於 其先前持有權益的收益	82,090	-	-	-
出售合營企業的收益淨額	42,425	-	-	-
匯兌(虧損)／收益淨額	(4,145)	35,615	18,242	25,294
出售投資物業及分類為持作出售的 投資物業的收益／(虧損)淨額	792	(448)	4,023	(1,494)
存貨撥備(撥備)／撥回淨額	(19,496)	73,814	16,067	-
分類為持作出售的出售集團減值虧損	-	(179,217)	-	(179,217)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(37,887)	(29,712)	(19,210)	(18,714)
出售可供出售投資的收益淨額	-	100,397	-	-
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益 淨額	-	(725)	-	63
嵌入可換股債券的轉換購股權的 公允價值變動	121,116	159,688	46,682	130,712
投資收入	25,686	-	-	-
其他	29,614	(5,819)	1,271	105
	413,322	153,593	65,895	(43,251)

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 融資成本				
銀行及其他借貸利息	133,378	291,044	74,859	150,261
應付非控股股東款項的利息	-	5,488	-	2,736
應付票據的利息	60,328	63,184	30,509	31,620
應付債券的利息	51,686	7,210	38,953	7,210
可換股債券利息	96,135	74,187	46,613	47,815
其他借貸成本	11,539	28,129	8,308	17,748
	353,066	469,242	199,242	257,390
減：資本化的數額	(68,001)	(131,076)	(38,715)	(51,628)
	285,065	338,166	160,527	205,762
(b) 員工成本				
薪金、工資及其他利益	117,362	130,020	66,928	64,060
向定額供款退休計劃供款	10,835	13,749	5,672	6,051
股權結算股份支付的開支	11,676	14,769	5,276	6,170
	139,873	158,538	77,876	76,281
(c) 其他項目				
折舊及攤銷	19,759	24,061	11,770	11,775
減：資本化的數額	(237)	(855)	(193)	(631)
	19,522	23,206	11,577	11,144
已出售物業的成本	605,832	2,986,264	250,148	2,720,379
投資物業的租金收入	(119,166)	(150,996)	(58,969)	(80,119)
減：直接支出	17,032	18,322	10,079	9,734
	(102,134)	(132,674)	(48,890)	(70,385)
經營租賃支出：土地及樓宇的 最低租賃付款	12,650	17,358	4,912	8,378

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期稅項				
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	173,652	81,262	124,838	50,836
土地增值稅(「土地增值稅」) 撥備淨額/(撥備撥回)	103,913	(4,825)	9,406	(149,448)
預扣稅	25,907	30,423	5,286	8,392
	303,472	106,860	139,530	(90,220)
遞延稅項				
暫時性差異的產生及撥回	25,676	126,595	13,274	111,378
	329,148	233,455	152,804	21,158

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二零一六年及二零一七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。截至二零一七年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(截至二零一六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及其持有的投資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 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)按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」)持有人應佔盈利／(虧損)103,538,000港元(二零一六年：(47,833,000)港元)及期內已發行平均加權股數1,422,353,000股(二零一六年：1,420,413,000股)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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本公司權益股東應佔盈利／(虧損)	103,538	(47,833)	(160,352)	(74,999)
平均加權股數(千股)	千股	千股	千股	千股
已發行普通股	1,183,776	1,181,433	1,183,805	1,182,054
已行使購股權及已轉讓永久 可換股證券的影響	24	427	8	180
發行紅股(另一選擇為永久 可換股證券)的影響	238,553	238,553	238,553	238,553
平均加權股數	1,422,353	1,420,413	1,422,366	1,420,787

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損按經調整權益股東應佔盈利及普通股平均加權股數(攤薄)計算如下：

(i) 本公司權益股東應佔虧損(攤薄)

	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本公司權益股東應佔 盈利／(虧損)	103,538	(47,833)	(160,352)	(74,999)
可換股債券利息	96,135	74,187	46,613	47,815
嵌入可換股債券的轉換 購股權的公允價值變動	(121,116)	(159,688)	(46,682)	(130,712)
發行可換股債券產生的 未攤銷虧損	(151,135)	(218,633)	(132,458)	(207,635)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	37,887	29,712	19,210	18,714
權益股東應佔虧損(攤薄)	(34,691)	(322,255)	(273,669)	(346,817)

9 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 每股攤薄虧損(續)

(ii) 平均加權股數(攤薄)

	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
平均加權股數	1,422,353	1,420,413	1,422,366	1,420,787
根據本公司購股權計劃以零 代價宣派發行股份的影響	5,062	-	5,222	-
視作轉換可換股債券的影響	411,454	308,168	417,879	404,957
平均加權股數(攤薄)	<u>1,838,869</u>	<u>1,728,581</u>	<u>1,845,467</u>	<u>1,825,744</u>

10 股息

概無就截至二零一七年及二零一六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 二零一七年 六月三十日 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
應收賬款、預付款項及按金	2,759,184	2,250,320
應收非控股股東款項(附註(i))	<u>393,375</u>	<u>373,556</u>
	<u>3,152,559</u>	<u>2,623,876</u>

附註：

- (i) 除應收一名非控股股東款項5,326,000港元(二零一六年十二月三十一日：5,170,000港元)為免息外，所有結餘均為無抵押、按年利率3厘(二零一六年十二月三十一日：3厘)並可應要求收回。該等結餘並無逾期亦無減值。
- (ii) 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：

11 貿易及其他應收款項(續)

	於 二零一七年 六月三十日 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
未逾期或逾期少於一個月	27,016	30,933
逾期超過一個月至不多於三個月	2,099	354
逾期超過三個月至不多於六個月	133	755
逾期超過六個月至不多於一年	4,945	2,676
逾期超過一年	2,451	2,837
	36,644	37,555

(iii) 本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險程度。就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。

(iv) 本集團若干應收租金已抵押以取得銀行貸款。

12 貿易及其他應付款項

	於 二零一七年 六月三十日 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
應付賬款及應計費用(附註(i))	6,870,583	5,173,023
租金及其他按金	118,886	217,890
預收款項	872,488	828,304
應付非控股股東款項(附註(ii))	432,726	489,259
應付關聯公司款項(附註(iii))	4,719	1,981
	8,299,402	6,710,457

附註：

- (i) 本集團所有貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或確認為收入或按要求償還，惟為數4,522,729,000港元(二零一六年：3,426,185,000港元)(包括就未來結算公寓估計將向居民作出補償的4,499,773,000港元(二零一六年：3,372,806,000港元)的應計費用)的金額預期將於一年後結算。
- (ii) 除應付非控股股東款項188,598,000港元(二零一六年十二月三十一日：250,330,000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(二零一六年十二月三十一日：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。

12 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 二零一七年 六月三十日 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
一個月內到期或應要求償還	660,615	696,511
一個月後但三個月內到期	148,216	148,939
三個月後但六個月內到期	45,707	49,078
六個月後但一年內到期	228,313	253,810
一年後到期	22,956	53,379
	<u>1,105,807</u>	<u>1,201,717</u>

13 資本承擔

	於 二零一七年 六月三十日 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
已訂約	1,619,062	2,012,438
已授權但未訂約	2,350,328	2,452,633
	<u>3,969,390</u>	<u>4,465,071</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

截至二零一七年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 合同銷售

本集團於截至二零一七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1,250,300,000港元(其中約1,146,500,000港元來自物業合同銷售)，較二零一六年同期下降約55.7%。本集團的合同可銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為56,196平方米，較截至二零一六年六月三十日止六個月約123,404平方米下降約54.5%。截至二零一七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**」)約為每平方米20,401.8港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約每平方米22,248.9港元)。此外，截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得車位合同銷售約103,800,000港元，合共出售801個車位。

本集團截至二零一七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
		平方米	%	百萬港元	%	港元/ 平方米
上海	上海莎瑪世紀公園 —服務式公寓	5,784	10.3	518.1	45.2	89,574.7
南昌	南昌萊蒙都會					
	—住宅	516	0.9	9.8	0.9	18,992.2
	—零售	6,406	11.4	94.9	8.3	14,814.2
	—辦公室	20,962	37.2	242.0	21.2	11,544.7
小計		27,884	49.5	346.7	30.4	12,433.7
南京	水榭陽光—南京					
	—住宅	2,376	4.2	52.0	4.5	21,885.5
	—零售	1,266	2.3	47.0	4.1	37,124.8
小計		3,642	6.5	99.0	8.6	27,182.9

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	%	
杭州	水榭春天—杭州 —零售	2,331	4.1	54.4	4.7	23,337.6
常州	常州萊蒙都會 —零售	433	0.8	5.3	0.4	12,240.2
常州	常州萊蒙城 —住宅 —零售	438	0.8	4.6	0.4	10,502.3
		539	1.0	8.4	0.7	15,584.4
小計		977	1.8	13.0	1.1	13,306.0
天津	天津萊蒙城 —住宅 —零售	13,579	24.2	93.2	8.1	6,863.5
		1,566	2.8	16.8	1.5	10,728.0
小計		15,145	27.0	110.0	9.6	7,263.1
總計		56,196	100.0	1,146.5	100.0	20,401.8

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	29	3.6	9.4	9.1	324,137.9
南昌	南昌萊蒙都會	86	10.7	14.5	14.0	168,604.7
南京	水榭陽光—南京	324	40.5	44.6	43.0	137,654.3
南京	水榭春天—南京	42	5.2	7.0	6.7	166,666.7
杭州	水榭春天—杭州	66	8.2	15.9	15.3	240,909.1
常州	常州萊蒙城	254	31.8	12.4	11.9	48,818.9
		801	100.0	103.8	100.0	129,588.0

(2) 截至二零一七年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團於南昌、南京、杭州、常州及天津的物業發展業務錄得物業銷售收入(不包括車位銷售)約636,300,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為41,795平方米，較截至二零一六年同期分別減少約80.1%及78.3%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的銷售物業的已確認平均售價約為每平方米15,224.3港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約每平方米16,629.0港元)。已確認平均售價下跌約8.4%主要由於本集團於南昌的零售及辦公室項目已確認物業銷售(不包括車位銷售)所佔比例重大，該項目較二零一六年同期(主要為住宅單位銷售)擁有相對較低的平均售價。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團交付及確認車位銷售約為141,900,000港元，售出1,157個車位。

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月確認的物業銷售詳情列示如下：

城市	項目及項目類別	已入賬	已確認	已確認
		可銷售 建築面積	物業銷售	平均售價
		平方米	百萬港元	港元/ 平方米
南昌	南昌萊蒙都會			
	—住宅	3,823	57.5	15,040.5
	—零售及辦公室	20,007	258.6	12,925.5
小計		<u>23,830</u>	<u>316.1</u>	13,264.8
南京	水榭陽光—南京			
	—住宅	1,650	30.9	18,727.3
	—零售	4,485	151.4	33,757.0
小計		<u>6,135</u>	<u>182.3</u>	29,714.8
杭州	水榭春天—杭州			
	—住宅	177	3.9	22,033.9
	—零售	1,909	50.4	26,401.3
小計		<u>2,086</u>	<u>54.3</u>	26,030.7

城市	項目及項目類別	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
常州	常州萊蒙都會			
	—住宅	110	1.0	9,090.9
	—零售	274	3.4	12,408.8
小計		<u>384</u>	<u>4.4</u>	11,458.3
常州	常州萊蒙城			
	—住宅	4,466	28.7	6,426.3
	—零售	2,048	29.2	14,257.8
小計		<u>6,514</u>	<u>57.9</u>	8,888.5
天津	天津萊蒙城			
	—住宅	2,846	21.3	7,484.2
總計		<u>41,795</u>	<u>636.3</u>	15,224.3
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
南昌	南昌萊蒙都會	581	67.7	116,523.2
南京	水榭陽光—南京	237	42.1	177,637.1
南京	水榭春天—南京	45	7.1	157,777.8
杭州	水榭春天—杭州	48	13.6	283,333.3
常州	常州萊蒙城	246	11.4	46,341.5
總計		<u>1,157</u>	<u>141.9</u>	122,644.8

(3) 投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或預期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杭州水榭春天的投資物業組合(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)。於二零一七年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為7,224,500,000港元，佔本集團資產總值約23.1%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為442,719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243,620平方米，公允價值則約為5,816,900,000港元。於二零一七年六月三十日，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23,099平方米，公允價值則約為188,600,000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(於二零一七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1,219,000,000港元。截至二零一七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約314,000,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約332,400,000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。於二零一七年六月三十日，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39.7%(於二零一六年十二月三十一日：約35.9%)。

截至二零一七年六月三十日止六個月，出租率由二零一六年十二月三十一日約83.4%下跌至二零一七年六月三十日82.0%。由於上海莎瑪世紀公園截至二零一七年六月三十日止六個月的銷售導致本集團的可租賃建築面積減少，截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約500,000港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月約25,500,000港元減少約98.0%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團營運中投資物業的月均租金收入約為每平方米99.4港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約為每平方米120.0港元)。月均租金收入下跌，主要原因為本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的現有營運中投資物業租金下跌，尤其是上海莎瑪世紀公園。

本集團於二零一七年六月三十日仍在建造的投資物業(即南昌萊蒙都會)預期將於二零一九年竣工及開業。

本集團於二零一七年六月三十日的投資物業及本集團截至二零一七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)	於 二零一七年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註4) 平方米	於 二零一七年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	截至 二零一七年 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 二零一七年 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)	78,068	1,476.6	25.5	60.9	89.1
東莞萊蒙商業中心(購物商場及停車位)	20,172	540.5	19.5	161.1	100.0
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	387.5	14.9	100.7	100.0
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	265.6	10.8	367.4	98.1
水榭春天-深圳一期-萊蒙領尚 (零售資產)	3,356	194.3	6.6	341.6	96.0
水榭春天-深圳三期-萊蒙領尚 (零售資產及停車位)	22,393	680.8	12.6	105.8	88.6
水榭春天-深圳五期-萊蒙領尚 (零售資產)	3,521	213.9	8.4	411.5	96.6
水榭春天-深圳六期A-萊蒙領尚 (零售資產)	1,291	70.1	3.6	473.6	98.1
水榭春天-深圳六期B-萊蒙領尚 (零售資產)	2,893	169.0	2.6	161.1	93.0
常州萊蒙城十一期(零售資產)(附註1)	16,858	128.8	0.4	8.7	45.3
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	779.7	12.4	93.4	57.8
上海莎瑪世紀公園 (服務式公寓及停車位)(附註2)	6,778	553.6	0.5	不適用	不適用
杭州水榭春天(辦公室)	20,346	356.5	1.4	11.5	100.0
小計	243,620	5,816.9	119.2	99.4	82.0

投資物業 (包括分類為持作出售的投資物業)	於 二零一七年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註4) 平方米	於 二零一七年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元
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)	23,099	188.6	-
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3)	176,000	1,219.0	-
總計	442,719	7,224.5	119.2

附註1：零售資產指作租賃用途的常州萊蒙城十一期文體中心。

附註2：於二零一七年六月三十日，上海莎瑪世紀公園的可租賃總建築面積49,357平方米中約48,135平方米已出售，且約42,579平方米已交付(截至二零一七年六月三十日止六個月：約2,062平方米已交付)。

附註3：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。該投資物業預期於二零一九年竣工及開業。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4：於二零一七年六月三十日，可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零一七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。

於二零一七年六月三十日，本集團於13個城市合共擁有23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411,452平方米的竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約519,121平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約216,881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1,367,813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2,515,267平方米。

本集團截至二零一七年六月三十日持有的物業項目詳細資料如下：

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	4,014	100
2	深圳	水榭春天-深圳	商業	33,453	100
3	深圳	深圳水榭花都	商業	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會	商業	83,090	100
5	常州	常州萊蒙城	住宅／商業	96,147	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	水榭春天-杭州	商業／辦公室	22,268	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	6,778	70
11	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	28,242	58
12	南昌	南昌萊蒙都會	商業	44,172	70
13	南京	水榭春天-南京	商業	717	100
14	南京	水榭陽光-南京	住宅／商業	2,858	100
小計				411,452	

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 %
在建項目					
12	南昌	南昌萊蒙都會	商業/辦公室	345,959	70
15	深圳	深圳簡上項目	住宅/商業	32,661	49
16	惠州	惠州鳳凰城	住宅	140,501	60
小計				519,121	
持作未來發展的項目					
5	常州	常州萊蒙城	住宅/商業	33,145	100
11	天津	天津萊蒙城	商業	50,850	58
17	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
18	深圳	深圳布吉市場項目	商業	46,349	55
19	悉尼	悉尼St. Leonards項目	住宅	30,537	49
20	南京	南京紅山動物園項目	商業	41,000	100
小計				216,881	
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
18	深圳	深圳布吉市場項目	商業	202,828	55
21	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業/ 辦公室	1,139,280	100
22	香港	香港元朗項目	農業	25,705	100
23	廣州	廣州南沙項目	工業	-	70
小計				1,367,813	
總計				2,515,267	

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	平均 土地成本 ⁽¹⁾ 港元／ 平方米
	平方米	
深圳及周邊區域 (包括東莞，廣州及惠州)	1,639,250	1,540.6
香港	25,705	N/A ⁽²⁾
澳洲悉尼	30,537	N/A ⁽²⁾
上海	6,778	N/A ⁽²⁾
南昌	390,131	2,799.6
南京	44,575	8,571.0
杭州	48,532	7,650.2
常州	212,382	708.0
天津	79,092	799.1
成都	38,285	1,640.4
總計	<u>2,515,267</u>	2,365.0

附註：

(1) 平均土地成本不包括上海莎瑪世紀公園、深圳萊蒙都會、深圳布吉市場項目、深圳簡上項目、悉尼St. Leonards項目及香港元朗項目，並根據本集團其餘估計土地儲備約1,031,129平方米計算。

(2) 「N/A」指不適用。

自二零一七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：

由二零一七年一月一日至本公告日期所收購新項目

國家， 城市／區域	項目	總代價	估計淨	估計	本集團
			可銷售／可租 賃建築面積		
中國南京	南京紅山動物園項目 ⁽¹⁾	人民幣290,000,000元	41,000平方米	325	100
澳洲悉尼	悉尼St. Leonards項目 ⁽²⁾	80,117,946澳元	30,537平方米	413	49
中國惠州	惠州鳳凰城 ⁽³⁾	人民幣77,000,000元	140,501平方米	2,100	60
香港粉嶺	香港粉嶺項目 ⁽⁴⁾	200,000,000港元	9,629平方米	不適用	50
中國上海	上海灣谷項目 ⁽⁵⁾	人民幣2,397,426,430元	97,854平方米	210	100

附註：

- (1) 於二零一七年二月十四日，本集團通過公開拍賣成功投得中國南京的一塊商業土地，代價為人民幣290,000,000元(相當於約323,733,000港元)。於二零一七年三月二日，本集團就總佔地面積約為23,295平方米的土地訂立土地出讓合同。於本公告日期，本集團尚未取得此塊商業土地的土地使用權證。
- (2) 於二零一七年三月十日，本集團間接全資附屬公司Top Spring Australia St Leonards No.1 Pty Ltd(「萊蒙澳洲」)與Silver Pond Investments Pty Ltd(作為名為「Silver Pond Unit Trust」(「信託」)之信託受託人(「受託人」)、New Spring Developments Pty Ltd(作為名為「New Spring家族信託」之全權家族信託之受託人)(「賣方」)、New Spring Developments Pty Ltd(「Silver Pond賣方」)及黃俊康先生訂立買賣協議(經日期為二零一七年四月三日之補充協議修訂及補充)，據此(i)賣方同意出售，而萊蒙澳洲或其代名人同意購買賣方持有的49個信託單位，代價為1,436,074澳元(相當於約8,401,033港元)；及(ii) Silver Pond賣方同意出售且萊蒙澳洲或其代名人同意購買受託人股本中49股普通股，代價為49澳元(相當於約287港元)(「收購事項」)。於二零一七年五月的收購事項完成後，萊蒙澳洲擁有(i)信託單位之49%；及(ii)受託人已發行股份之49%，並於澳洲新南威爾斯悉尼St. Leonards估計淨可售建築面積約30,537平方米的20塊地塊中擁有49%權益。根據上述買賣協議，本集團將於完成收購事項後在切實可行的情況下儘快作出出資額為數78,681,823澳元(相當於約460,288,665港元)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月十日的公告及本公司日期為二零一七年四月七日的通函。
- (3) 於二零一七年六月十三日，本集團訂立兩項買賣協議，據此，本集團同意自獨立第三方購買惠州市騰信房地產開發有限公司60%股權及自兩名獨立第三方購買惠州市承諾實業有限公司60%股權，總代價為人民幣77,000,000元(相當於約88,546,458港元)。該兩間目標公司合共擁有惠州鳳凰城項目。
- (4) 於二零一七年七月十一日，本集團及獨立第三方(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就收購位於香港粉嶺的若干農地訂立臨時買賣協議，總代價為200,000,000港元，該代價將於二零一八年一月償付。
- (5) 於二零一七年七月十一日，本集團(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就收購位於中國上海的三幢辦公室大廈訂立臨時認購協議，總代價約為人民幣2,397,426,430元(相當於約2,756,930,000港元)，該代價將於二零一七年底償付。預期本集團與賣方將於二零一七年九月正式訂立買賣協議。

本集團擬繼續憑藉經驗，在有利時機於中國及／或中國境外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，本集團擬繼續於中國境內及／或中國境外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(包括深圳周邊地區如東莞及惠州等)及上海以及香港及澳洲悉尼)收購新土地或項目。

由二零一七年一月一日至本公告日期同意出售項目

於二零一七年八月十五日，本公司與和昌地產集團有限公司(「和昌」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此(i)本公司(或其指定公司)有條件同意出售，而和昌(或其指定公司)有條件同意購買泰祥信息諮詢(深圳)有限公司、常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司、深圳市水榭花都房地產有限公司及南昌萊蒙置業有限公司(統稱「目標公司」)的股權；及(ii)和昌(或其指定公司)須償付目標公司及／或其附屬公司結欠本集團的公司間貸款。

根據買賣協議，將應付予本集團的代價及公司間貸款的總值為人民幣13,325,903,636元(相當於約15,324,789,000港元)，惟可予調整，包括(i)代價總額為人民幣10,672,084,432元(相當於約12,272,897,000港元)；及(ii)公司間貸款總額為人民幣2,653,819,204元(相當於約3,051,892,000港元)。

目標公司直接或間接於中國六個城市擁有處於不同開發階段的八個物業項目。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月十五日的公告。

(5) 於二零一七年上半年開始施工的項目

於二零一七年上半年，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378,620平方米。

該等項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨可銷售／ 可租賃建築面積 平方米
深圳	深圳簡上項目	32,661
南昌	南昌萊蒙都會	345,959
總計		<u>378,620</u>

(6) 預期於二零一七年下半年開始施工的項目

於二零一七年下半年，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3,337平方米。

該項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨可銷售／ 可租賃建築面積 平方米
香港	香港元朗項目(部分)	<u>3,337</u>

業務回顧

於二零一七年上半年，本集團對6個國內城市共8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14.1億港元(其中來自於認購未簽約銷售額約1.6億港元)，與二零一六年上半年相比，下降約55.3%，主要原因是二零一七年上半年之可售貨源下降所致。不計及已認購未簽約的銷售額，於二零一七年上半年本集團錄得合同銷售總額約12.5億港元(其中約11.5億港元來自物業合同銷售，合同可銷售面積約為56,196平方米，而約1.0億港元來自801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20,401.8港元，較二零一六年同期下降約8.3%。儘管本集團整體平均售價有所下降，但是位於上海浦東新區陸家嘴之上海莎瑪世紀公園之平均售價持續唱高。於二零一七年上半年，上海莎瑪世紀公園錄得合同平均售價更高達每平方米約89,574.7港元，普遍超越(i)同區其他二手房平均售價；以及(ii)二零一六年同期上海莎瑪世紀公園之平均售價。

除本集團於中國的物業銷售外，本集團亦於二零一七年上半年通過出售若干公司股權而取得了合理的投資回報並擁有可觀的現金回籠。稅前收益反映於二零一七年上半年本集團淨其他收益約為4.13億港元。除此之外，於二零一七年八月十五日，本集團與和昌簽訂買賣協議以出售目標公司(直接或間接持有位於中國深圳、南昌、南京、杭州、廣州及常州的8個房地產項目，淨可銷售／租賃面積約為1,970,000平方米)之相關所有股權。此次出售的代價連同支付予本集團的公司間貸款總額估計約為人民幣133.3億元(相當於約153.2億港元)(可予以調整)。本集團認為，此次交易符合本集團及其股東的整體利益。誠如本公司日期為二零一七年八月十五日的公告披露，建議出售將更有效調整其業務策略，並為本集團提供一個理想機會，使其可即時變現其具有長遠發展周期的房地產項目，實現其投資的可觀回報。再者，此交易將提升本公司的資產淨值，從而為本公司股東創造更高價值及，並為其提供最大回報。此外，此交易亦將大大改善本集團的現金狀況，減低本集團整體借貸水平，使本集團可為其營運及日後可能出現之潛在新投資機遇騰出資金。

本集團於二零一七年上半年從投資物業取得之租金收入由二零一六年上半年約1.51億港元下跌至約1.19億港元，跌幅為約21.1%，這主要是源於與二零一六年同期相比，本集團於二零一七年上半年從上海莎瑪世紀公園所得的租金收入較低所致。於二零一七年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率約為82.0%。於二零一七年六月三十日，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二零一六年十二月三十一日的約235,753平方米微升至約243,620平方米。於二零一七年六月三十日，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442,719平方米，其公允價值於二零一七年六月三十日約為72.2億港元，佔本集團資產總值約23.1%。此外，本集團於二零一七年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約521萬平方米(其中包括約51萬平方米之非本集團開發的物業以及約62萬平方米作零售用途)。本集團其中一家物業公司現時在「全國百強物業」排名78，同時榮獲2015至2017連續3年「中國物業服務百強企業」，其物業管理規模正每年擴展。

於二零一七年六月三十日，本集團之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為2,515,267平方米。本集團之土地儲備包括共23個物業項目，包括即將出售予和昌的8個項目。撇除該8個項目，剩下的15個項目之淨可銷售／租賃建築面積約為529,119平方米。本集團之土地儲備策略將主要佈局於中國的第一線城市，如深圳(包括深圳周邊地區如東莞、惠州等)及上海。本集團於二零一七年一月一日起至本公告日期止，繼續物色及收購優質物業項目，於國內分別通過競拍、收購股權及注資以及簽訂認購協議取得或認購位於中國南京、惠州及上海的3個房地產項目(分別包括商業、住宅及辦公樓)，合共約28.5萬可銷售／可租賃建築面積。在海外土地儲備拓展方面，本集團於二零一五年十二月成功收購香港元朗位於大棠路和十八鄉路旁(現劃分為農業用途)土地後，本集團於二零一七年五月透過收購信託的49%權益收購位於澳洲悉尼市的一個住宅項目的發展擁有權的49%權益。本集團認為，由於本項目位於靠近悉尼市中心的極佳位置，交通便利及環境良好，按未來悉尼市人口增長和市政府對公共基建的巨大投資，預期惠及本項目。另外，本集團亦剛於二零一七年七月與一名獨立第三方簽訂臨時買賣協議，以交易代價2億港元收購位於香港粉嶺馬適路(鄰近美景新邨)約10.3萬平方呎的若干農地，預計二零一八年一月正式交割，隨著香港房地產市場之需求日漸俱增，在香港增加土儲可為本集團帶來更佳的協同效應。

最後，本集團於二零一七年上半年對比二零一六年同期轉虧為盈，主要由於(i)本集團上半年通過房地產項目公司股權出讓錄得一次性其他淨收入約2.564億港元；(ii)成本控制以及融資費用的下降；及(iii)本集團二零一六年同期有部份存貨按照香港會計準則作出減值造成虧損。此外，憑借本集團的良好信用，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(「深圳深國投」)於二零一七年四月二十七日完成就非公開發行境內公司債券(「公司債券」)的發行規模為人民幣19億元。發行公司債券有助提升本集團國內公司平台在中國資本市場的融資能力、獲得相對較低之融資成本以及促使本集團國內公司債務架構更具靈活性。詳情請參閱本公告「流動資金、財務及資金資源—人民幣1,900,000,000元於二零二零年到期的境內公司債券」一節。

未來展望

預期中國房地產市場增長會逐漸減慢，二零一七年底或二零一八年上半年或有被低估的資產有待伺機收購

始於二零一七年，中國房地產市場發生了重大的變化，中國政府在二零一七年中央經濟工作會議上指出「房子是用來住的、不是用來炒的」，並要求要加快研究建立符合國情、適應市場規律的基礎性制度和長效機制，預期抑制房地產泡沫，促進房地產市場平穩健康發展，又防止房地產行業的售價出現大起大落。有見及此，中央對未來貨幣政策將進一步寬鬆的空間有限，未來將更強調穩定房地產市場的財政政策。事實上於二零一七年第二季度開始，國內金融市場面臨更難取得融資活動批准、成本更高及所得款項用途限制更大的局面，再加上利率日漸攀升。反之，房地產項目投資的回報呈跌勢。故此，本集團認為，中國物業發展的黃金時代已過，未來對利潤挖掘的空間相對較少，一、二綫城市的房價之增長將會大幅收窄，中、小型規模之房地產開發商將飽受利潤下降、成本增加以及現金流緊張的情況下營運，造成有可能被迫降價出售資產或離開市場的可能，本集團亦預期有不少大型規模的企業進行併購的工作在二零一七年下半年及明年繼續進行，或讓市場佔有率大部份局限於某幾十間的大型房地產企業手上。既然如此，在一、二綫城市利用公開招拍土地的形式而獲取到的高價土地並不適合於本集團，本集團透過預期在本年年底或明年下半年出現的被低估值資產包，讓本集團計劃獲取土地和物業項目。同時，本集團成功通過轉讓若干房地產項目公司股權售予獨立第三方的形式套現大量現金、獲得合理利潤及減低負債，這可能為本集團的新營運模式，這模式被視為較自身開發更簡單、快捷及直接地取得合理的投資回報。

積極轉型為「房地產+大健康生活」企業

隨著國內近二十年的經濟起飛、人均收入不斷增長和人口老化，國內人對健康的重視程度增加，故本集團意識到大健康業務的重要性，未來大健康業務可能是一種潛力無限的商機，亦受資本市場投資者歡迎的業務方向。有鑑於此，本集團繼早自二零一五年年底在健康醫療方面參與了對新華卓越健康投資管理有限公司(由新華人壽保險股份有限公司(股份代號：601336.SH)於二零一一年全資設立的連鎖體檢機構)的擴股增資並於注資後獲取了10%的股本權益，不久將來本集團或將考慮採取更多直接投資的方式，積極探索市場潛在的大健康資源，旨在打造成為中國甚至香港領先的某類大健康資源投資及運營商，並好好利用中國社會及經濟轉型的巨大市場需求，矢志尋求本集團未來多元化的投資及發展方向。以上轉型計劃既望能為本集團培植穩定的利潤增長點，並令本集團可達至未來資本增值的最終目標，打破國內房地產公司在香港資本市場長期被低估的局面。

利潤為首及股東利益最大化：保持及適度增加具有穩定增長的收租物業，擴充海外房地產業務

本集團一直以來堅守「利潤為首及股東利益最大化」的原則，務求對現有及潛在項目必須為各持份者爭取最大利潤化為前提進行銷售及收購或投資，若沒有資金需求和高庫存水平的壓力下，本集團不會肆意實行降價策略速銷其存貨。反而，本集團會不時考慮通過合作或轉讓項目股權的模式實現資產變現，為股東帶來穩定的回報。

展望未來，本集團認為維持穩定上揚的租金收入是非常重要的，現時本集團已擁有約24.0萬平方米之出租物業已經能為本集團帶來每年不低於2億港元的租金收入，並期望在未來透過更多的自持物業讓租金收入有更大的上升空間。

同時，本集團認為中國因往年來的量化寬鬆帶來資產增值及財富累積，中國人都對海外房地產抱有更多投資的想法，鑒於上述轉變，本集團意將就未來投資繼續於西方國家和中國人會有興趣移民及投資的城市：如澳洲、英國和與中國有緊密連繫的香港(尤其受惠於粵港澳大灣區概念)積極拓展投資機遇。本集團認為由於已在香港及澳洲投資房地產項目的相關融資成本及稅務成本，並考慮到房屋需求殷切等各方面都是有利因素且將為本集團帶來不俗的回報，故此，本集團不排除有擴大在海外投資的可能性。

財務回顧

截至二零一七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1,017,500,000港元及778,200,000港元，較二零一六年同期分別減少約70.9%及76.0%。本集團錄得本公司權益股東應佔盈利約103,500,000港元，而二零一六年同期則錄得虧損47,800,000港元。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得每股普通股(「股份」)基本盈利0.07港元，而二零一六年同期則錄得每股基本虧損0.03港元。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二零一七年六月三十日約為4.3港元，而於二零一六年十二月三十一日則約為4.1港元。

收入

收入指物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入及期內因提供物業管理及相關服務以及醫療及保健服務賺取的收入(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二零一六年六月三十日止六個月約3,494,000,000港元下跌約70.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月約1,017,500,000港元。收入減少主要由於本集團物業銷售收入減少。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約778,200,000港元，佔收入約76.5%。餘下約23.5%為租金收入、酒店營運收入、物業管理及相關服務收入。截至二零一七年六月三十日止六個月，概無錄得來自醫療及保健服務的收入。

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的物業銷售收入相較二零一六年同期減少約76.0%，主要是由於本集團出售並交付的可銷售總建築面積(不包括車位銷售)由二零一六年上半年約192,555平方米減少至二零一七年上半年約41,795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，令截至二零一七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二零一六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二零一六年六月三十日止六個月約3,119,200,000港元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月約735,200,000港元。有關減少主要是因為本集團於截至二零一七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減少。

毛利

本集團的毛利由截至二零一六年六月三十日止六個月約374,900,000港元減少約24.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月約282,300,000港元。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得毛利率約27.7%，而於截至二零一六年六月三十日止六個月則約為10.7%。毛利率增加主要是由於佔本集團截至二零一七年六月三十日止六個月(截至二零一六年六月三十日止六個月：約77.2%)物業銷售總收入約28.5%的南京水榭陽所佔已出售並交付的物業比例較低，且擁有的毛利率相對較低。

其他收入

其他收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約111,300,000港元減少約34,000,000港元或約30.6%，至截至二零一七年六月三十日止六個月約77,300,000港元。其他收入減少主要是由於二零一七年上半年代建管理服務收入及銀行及其他利息收入較二零一六年同期分別減少約7,100,000港元及19,000,000港元。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益淨額由截至二零一六年六月三十日止六個月約153,600,000港元大幅增加約169.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月約413,300,000港元，主要由於向相關買方出售本集團其中一間中國附屬公司的若干股權百分比及於一間合營企業(於深圳持有舊改項目)的權益約324,500,000港元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一六年六月三十日止六個月約115,000,000港元減少約24.8%至截至二零一七年六月三十日止六個月約86,500,000港元，主要是由於支付廣告及推廣費減少約37,300,000港元所致。銷售及營銷開支佔截至二零一七年六月三十日止六個月合同銷售總額約7.5%（截至二零一六年六月三十日止六個月：約4.1%）。

行政開支

行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月約309,200,000港元減少約12.0%至截至二零一七年六月三十日止六個月約272,200,000港元。有關減少主要由於截至二零一七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49,700,000港元主要產生的其他稅項減少。

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二零一六年六月三十日止六個月約332,400,000港元輕微減少約5.5%至截至二零一七年六月三十日止六個月約314,000,000港元。截至二零一七年六月三十日止六個月，估值收益總額約314,000,000港元中約174,700,000港元列為來自上海莎瑪世紀公園的公允價值收益。本集團自二零一五年起出售上海莎瑪世紀公園（營運中服務式公寓項目），該公園於截至二零一七年六月三十日止六個月受合同平均售價較高推動而確認相對較高的公允價值收益，而合同平均售價為上海莎瑪世紀公園的估值所採納的其中一個關鍵因素。

融資成本

融資成本由截至二零一六年同期約338,200,000港元減少約15.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月約285,100,000港元。該減少主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月的平均借貸較二零一六年同期有所下降所致。

所得稅

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月約233,500,000港元增加約41.0%至截至二零一七年六月三十日止六個月約329,100,000港元。該開支增加主要由於(i)概無就截至二零一七年六月三十日止六個月撥回二零一六年同期作出的土地增值稅撥備約164,000,000港元，該增加被(ii)上海莎瑪世紀公園項目截至二零一七年六月三十日止六個月的公允價值收益約93,200,000港元產生的遞延稅項減少部分抵銷。

非控股權益

截至二零一七年六月三十日止六個月，非控股權益應佔盈利約為4,600,000港元，而二零一六年同期則約為26,000,000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)的盈利由截至二零一六年六月三十日止六個月約27,800,000港元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月約13,800,000港元。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一七年六月三十日，本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8,415,400,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約6,201,800,000港元)，較二零一六年十二月三十一日增加約35.7%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零一七年六月三十日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、可換股債券、應付債券、應付票據以及應付非控股股東款項)約為12,683,600,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約9,161,900,000港元)，其中約4,983,800,000港元須於一年內償還，約7,189,800,000港元須於一年後但五年內償還及約510,000,000港元須於五年後償還。

於二零一七年六月三十日，本集團約6,339,900,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約4,658,200,000港元)的銀行貸款、應付債券及應付票據以本集團總賬面值約9,450,000,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約9,878,200,000港元)的若干投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)、酒店物業、其他土地及樓宇、待售發展中物業、於一間合營企業的權益、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零一七年六月三十日，本集團的可換股債券乃以本集團若干附屬公司的股權作抵押。於二零一七年六月三十日，本集團的應付票據以一項投資物業作為抵押。

本集團所有銀行及其他借貸、應付債券及應付票據的賬面值均以人民幣(「人民幣」)計值，惟於二零一七年六月三十日總額約3,186,000,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約2,135,600,000港元)、1,484,200,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約1,834,200,000港元)及207,200,000港元(於二零一六年十二月三十一日：零港元)的若干借貸則分別以港元、美元及澳元計值。

於二零一七年六月三十日，本集團的銀行借貸約為1,998,900,000港元，按固定年利率介乎1.2%至7.8%計息。

人民幣990,000,000元於二零一八年到期的非上市票據(「票據」)

票據的本金額為人民幣990,000,000元(相當於約1,247,400,000港元)，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，直到贖回票據當日為止。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。

人民幣800,000,000元於二零二一年到期的首批公司債券(「於二零二一年到期的公司債券」)

深圳深國投已接獲中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)發出的《關於核准深圳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]第1364號)，據此，中國證監會已批准深圳深國投向合資格投資者發行最多人民幣4,000,000,000元的於二零二一年到期的公司債券。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，首批於二零二一年到期的公司債券的總規模為人民幣800,000,000元(由(i)本金額為人民幣500,000,000元的於二零二一年到期的公司債券；及(ii)於行使超額配售權後金額為人民幣300,000,000元的額外於二零二一年到期的公司債券所組成)，以票面年利率5.8%發行。首批於二零二一年到期的公司債券已於二零一六年十一月二十五日在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。

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美元於二零一九年到期的債券。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。

債券按年利率6.0%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兌換權於初始確認後按公允價值列賬。

於二零一七年六月三十日，本集團確認有關兌換權的衍生金融工具及債券的負債部分分別約36,200,000港元及約1,484,200,000港元。

債券可按債券持有人的選擇以每股股份3.8289港元的初步兌換價轉換為本公司已發行繳足股本的繳足普通股，惟根據債券的條款及條件可予調整。倘債券未獲兌換，則其將於二零一九年一月六日就各計算金額(定義見本公司日期為二零一六年二月二十六日的通函)按1,136.04美元贖回，連同截至該日期(但不包括當日)的應計但未付利息(如有)。

根據債券條款及條件所載的兌換價調整規定，初步為每股3.8289港元的兌換價調整至每股3.4910港元，乃由於本公司股東在本公司於二零一七年五月二十三日舉行的股東週年大會上批准就截至二零一六年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股22港仙，自二零一七年六月十日(即緊隨確定有權收取上述末期股息的記錄日期後當天)起生效。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月二十九日的公告。

於二零一七年六月三十日，倘債券獲悉數兌換為股份，則將兌換為444,153,536股股份，相當於本公司於二零一七年六月三十日已發行股本總數約37.5%。

人民幣1,900,000,000元於二零二零年到期的境內公司債券

於二零一七年四月二十七日，深圳深國投完成非公開發行公司債券，發行規模為人民幣1,900,000,000元。公司債券分為兩個品種。品種一為期三年，第二年末深圳深國投有權選擇調整票面利率和投資者有權選擇回售公司債券，票面利率為7.50%，發行規模為人民幣1,650,000,000元。品種二為期三年，第一年末和第二年末深圳深國投有權選擇調整票面利率和投資者有權選擇回售公司債券，票面利率為7.28%，發行規模為人民幣250,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年四月二十七日的公告。

借貸成本

本集團截至二零一七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6.5%(截至二零一六年六月三十日止六個月：約8.1%)。

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。本集團於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的淨負債比率分別約為59.2%及43.3%。淨負債比率上升是主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月償付中國南京及澳洲悉尼新收購土地儲備的土地出讓金所致。

外匯風險

於二零一七年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣6,815,300,000元(相當於約7,837,300,000港元)、以美元計值的現金結餘約19,000,000美元(相當於約148,200,000港元)及以澳元計值的現金結餘約700,000澳元(相當於約4,400,000港元)。

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國進行投資，以及若干行政開支與借貸以港元、美元或澳元結算，故本集團面臨人民幣兌港元、美元或澳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，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

本公司於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	6,181,982	5,898,896
已發行普通股數目(千股)	1,183,829	1,183,776
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)	1,422,381	1,422,329
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)	4.3	4.1

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二零一七年六月三十日及二零一六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

於二零一七年六月三十日，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2,727,900,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約4,508,500,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，相關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

於二零一七年二月二十八日，本公司全資附屬公司深圳市水榭花都房地產有限公司(「深圳水榭花都」)與深圳市宗新實業投資有限公司(「深圳宗新」)、深圳市燕翰實業有限公司(「項目公司」)、深圳珠江均安水泥製品有限公司及深圳市健寧房地產投資有限公司訂立終止協議，以終止由相同訂約方所訂立日期為二零一四年十月二十一日的合作協議(「終止事項」)。深圳宗新因終止事項而於二零一七年二月訂立協議，以於若干條件獲達成後，自深圳水榭花都購回深圳水榭花都收購及擁有項目公司的40%股本權益。股本權益的購回已於二零一七年三月完成。有關終止事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月二十七日的公告。

除上述及本公告另行披露者外，本集團截至二零一七年六月三十日止六個月並無任何重大購買及出售資產。

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團在中國及香港合共僱用1,255名僱員(於二零一六年十二月三十一日：1,499名僱員)。其中，97名歸總部隊伍，308名歸物業開發部，而850名歸零售運營及物業管理部。截至二零一七年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為139,900,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約158,500,000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。於截至二零一七年六月三十日止六個月，承授人已行使23,000份(截至二零一六年六月三十日止六個月：1,021,166份)購股權，而761,400份(截至二零一六年六月三十日止六個月：零份)購股權失效。因此，10,709,696份(於二零一六年十二月三十一日：11,494,096份)購股權於二零一七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、每股3.45港元及每股2.796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)、10,000,000份購股權(第五批)及31,000,000份購股權(第六批)。

截至二零一七年六月三十日止六個月，根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃的尚未行使購股權變動如下：

	行使價 每股港元	於 二零一七年 一月一日	已授出 購股權	已行使 購股權	已註銷 購股權	已失效 購股權	於 二零一七年 六月三十日
首次公開發售前	1.78	11,494,096	-	23,000	-	761,400	10,709,696
首次公開發售後							
第一批	2.264	10,843,500	-	29,500	-	840,000	9,974,000
第二批	4.14	7,850,000	-	-	-	400,000	7,450,000
第三批	3.3	64,860,000	-	-	-	2,660,000	62,200,000
第四批	3.65	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	31,000,000	-	-	-	500,000	30,500,000
小計		126,553,500	-	29,500	-	4,400,000	122,124,000
總計		138,047,596	-	52,500	-	5,161,400	132,833,696

中期報告期末後的重要事項

除本公告所披露者外，於中期報告期末後，概無任何影響本集團的重要事項。

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，董事會議決並不會就截至二零一七年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一六年中期股息：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

董事認為，於截至二零一七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。於截至二零一七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。自陳風揚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，全體董事已出席於二零一七年五月二十三日舉行的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，彼等於截至二零一七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

本公司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二零一七年六月三十日止六個月的中期業績。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事鄭毓和先生(主席)、梁廣才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二零一七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。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一七年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、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。

* 僅供識別