

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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：3688)

截至二零一一年六月三十日止六個月的 中期業績公佈

摘要

- 截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售約人民幣2,187,200,000元(相等於約2,599,800,000港元)及合同銷售建築面積約126,687平方米，分別較二零一零年同期增加約19%及減少約3%。自二零一一年一月一日至二零一一年八月十九日期間，本集團錄得合同銷售約人民幣3,304,500,000元(相等於約3,927,900,000港元)及合同銷售建築面積198,799平方米。
- 截至二零一一年六月三十日止六個月之營業額由二零一零年同期的約204,400,000港元增加約14倍至約3,103,100,000港元。
- 截至二零一一年六月三十日止六個月之毛利率由截至二零一零年同期的約19%上升至約66%。截至二零一一年六月三十日止六個月的毛利約2,048,900,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月增長約52倍。
- 於截至二零一一年六月三十日止六個月內，來自投資物業的租金收入約50,500,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月的39,600,000港元增長約28%。於二零一一年六月三十日，我們運營中投資物業的出租率為100%。截至二零一一年六月三十日，該等物業的公允價值約2,227,400,000港元，而期內的重估收益(已扣除遞延稅項)約30,000,000港元。
- 截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約562,700,000港元。
- 截至二零一一年六月三十日止六個月的每股基本盈利約63.35港仙。
- 董事會宣派中期股息每股15港仙(二零一零年六月三十日：無)。

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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績如下：

綜合收益表

截至二零一一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 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3 & 4	3,103,099	204,367
直接成本		<u>(1,054,241)</u>	<u>(166,000)</u>
毛利		2,048,858	38,367
投資物業的估值收益		40,042	14,310
其他收入	5	21,643	4,388
其他(虧損)/收益淨額	6	(1,731)	61,855
銷售及營銷開支		(83,534)	(38,442)
行政開支		<u>(195,602)</u>	<u>(93,768)</u>
經營業務產生的溢利/(虧損)		1,829,676	(13,290)
財務成本	7(a)	(115,666)	(20,497)
分佔溢利減聯營公司虧損		<u>(2,673)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利/(虧損)	7	1,711,337	(33,787)
所得稅	8	<u>(1,148,875)</u>	<u>(18,179)</u>
期內溢利/(虧損)		<u>562,462</u>	<u>(51,966)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		562,738	(53,439)
非控股股東權益		<u>(276)</u>	<u>1,473</u>
期內溢利/(虧損)		<u>562,462</u>	<u>(51,966)</u>
每股基本盈利/(虧損)(港仙)	9	<u>63.35</u>	<u>(7.13)</u>

綜合全面收益表
截至二零一一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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
期內溢利／(虧損)	<u>562,462</u>	<u>(51,966)</u>
期內其他全面收益		
換算中國附屬公司之財務報表時產生之匯兌差額 (扣除零稅項後)	64,693	26,988
分佔聯營公司之其他全面收益	<u>1,778</u>	<u>796</u>
	<u>66,471</u>	<u>27,784</u>
期內全面收益總額	<u>628,933</u>	<u>(24,182)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	629,213	(30,813)
非控股股東權益	<u>(280)</u>	<u>6,631</u>
期內全面收益總額	<u>628,933</u>	<u>(24,182)</u>

於二零一一年六月三十日之綜合資產負債表

		於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		2,329,521	2,253,221
— 其他物業、廠房及設備		554,114	533,740
— 根據經營租賃持作自用的租約土地權益		19,241	19,519
		<u>2,902,876</u>	<u>2,806,480</u>
於聯營公司之權益		375,525	104,170
其他財務資產		31,396	30,981
已抵押存款		180,600	177,563
遞延稅項資產		546,332	295,030
		<u>4,036,729</u>	<u>3,414,224</u>
流動資產			
存貨		7,104,828	5,096,696
其他財務資產		—	94,697
貿易及其他應收款項	10	486,975	901,230
已抵押存款		1,661,279	1,744,788
現金及現金等值項目		5,180,190	3,291,157
		<u>14,433,272</u>	<u>11,128,568</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	4,311,775	5,496,927
銀行貸款		2,644,806	2,882,969
應付稅項		2,863,943	1,764,063
		<u>9,820,524</u>	<u>10,143,959</u>

於二零一一年六月三十日之綜合資產負債表(續)

		於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額		<u>4,612,748</u>	<u>984,609</u>
總資產減流動負債		<u>8,649,477</u>	<u>4,398,833</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		5,512,102	3,482,822
遞延稅項負債		<u>196,818</u>	<u>153,144</u>
		<u>5,708,920</u>	<u>3,635,966</u>
資產淨額		<u>2,940,557</u>	<u>762,867</u>
股本及儲備			
股本	12	100,041	24
儲備		<u>2,825,746</u>	<u>762,843</u>
本公司權益股東應佔權益總額		2,925,787	762,867
非控股股東權益		<u>14,770</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>2,940,557</u>	<u>762,867</u>

附註：

1 一般資料及呈報基準

本公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)於二零零九年八月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。

根據本集團於二零一零年十二月三日完成以為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而精簡集團架構的重組(「重組」)，本公司成為現時組成本集團的各附屬公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日的招股章程(「招股章程」)。本公司股份於二零一一年三月二十三日(「上市日」)在聯交所上市。

本集團被視為共同控制下因重組而產生的持續經營實體，並按合併會計法的基準入賬。本集團已編製中期財務報告，猶如目前的集團架構於兩個呈列期間，或自集團公司各自的註冊成立或成立日期以來一直存在，而並非自本公司根據重組成為本集團控股公司的日期起計。

本公佈所載中期業績並不構成本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之中期財務報告，惟乃摘錄自該等財務報表。

該中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則之適用披露條文，包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。

該中期財務報告已根據二零一零年年度財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟預期計入二零一一年年度財務報表之會計政策變更除外。該等會計政策變更詳情載列於附註2。

該中期財務報告乃未經審核，惟已獲畢馬威會計師事務所遵照香港會計師公會頒佈之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。

該中期財務報告所披露截至二零一零年六月三十日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表的比較數字以及相關附註乃摘錄自本集團的管理賬目且未經審核或審閱。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈本集團及本公司於本會計期間首次生效的多項香港財務報告準則的修訂及一項新訂的詮釋。其中，以下變動與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，*關連方披露*
- 香港財務報告準則多項改進(二零一零年)

變動主要關於闡明適用於本集團財務報表的若干披露要求。該等變動對該中期財務報告的內容並無產生任何重大影響。

本集團並無應用本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)劃分之分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於资源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下四個報告分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租商場及會所賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時本集團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自有的已開發住宅物業及商場的買家及租戶提供物業管理及相關服務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間资源配置而言，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司之權益、財務資產投資、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部進行的施工活動應佔之應付貿易賬款、應計費用及應付票據，以及分部直接管理之銀行借貸。

用於報告分部溢利之計量方法為「經調整EBITDA」，即「未計利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」。在計算經調整EBITDA時，本集團之盈利會就並無明確歸於個別分部之項目(如分佔聯營公司溢利減虧損、董事及核數師酬金以及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

3 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

除取得有關經調整EBITDA之分部資料外，管理層會獲提供有關收入(包括分部間銷售)、來自分部直接管理之現金結餘之利息收入及借貸之利息開支、折舊、攤銷及分部用於其經營之新增非流動分部資產之分部資料。

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之資料載列如下。

	物業發展		物業租賃		酒店營運		物業管理及相關服務		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
截至六月三十日止六個月										
來自外界客戶的收入	2,985,065	119,806	50,472	39,570	43,821	31,116	23,741	13,875	3,103,099	204,367
分部間收入	-	-	8,029	8,386	-	-	43,538	18,456	51,567	26,842
報告分部收入	<u>2,985,065</u>	<u>119,806</u>	<u>58,501</u>	<u>47,956</u>	<u>43,821</u>	<u>31,116</u>	<u>67,279</u>	<u>32,331</u>	<u>3,154,666</u>	<u>231,209</u>
報告分部溢利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>1,863,584</u>	<u>(77,823)</u>	<u>12,630</u>	<u>24,110</u>	<u>14,972</u>	<u>7,363</u>	<u>(18,146)</u>	<u>(17,363)</u>	<u>1,873,040</u>	<u>(63,713)</u>
銀行存款利息收入	14,460	1,616	1,525	131	-	-	3,206	379	19,191	2,126
利息開支	(32,836)	(10,168)	(22,576)	(4,192)	-	-	-	-	(55,412)	(14,360)
期內折舊及攤銷	(4,925)	(2,390)	(1,577)	(396)	(14,589)	(13,191)	(1,561)	(1,454)	(22,652)	(17,431)
投資物業估值收益	-	-	40,042	14,310	-	-	-	-	40,042	14,310
於六月三十日/ 十二月三十一日										
報告分部資產	<u>10,059,067</u>	<u>9,108,612</u>	<u>5,138,491</u>	<u>3,780,224</u>	<u>454,073</u>	<u>460,964</u>	<u>199,995</u>	<u>522,935</u>	<u>15,851,626</u>	<u>13,872,735</u>
期內/年內新增 非流動分部資產	<u>2,190</u>	<u>29,086</u>	<u>3,112</u>	<u>28,832</u>	<u>12,074</u>	<u>-</u>	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>17,876</u>	<u>58,418</u>
報告分部負債	<u>(10,752,140)</u>	<u>(11,494,396)</u>	<u>(58,560)</u>	<u>(61,329)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,826)</u>	<u>(9,355)</u>	<u>(10,812,526)</u>	<u>(11,565,080)</u>

3 分部報告(續)

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	截至六月三十日止六個月 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
報告分部收入	3,154,666	231,209
分部間收入抵銷	(51,567)	(26,842)
綜合營業額	<u>3,103,099</u>	<u>204,367</u>
溢利/(虧損)		
來自本集團外界客戶的報告分部溢利/(虧損)	1,873,040	(63,713)
分佔聯營公司溢利減虧損	(2,673)	-
其他收入及其他淨(虧損)/收益	19,912	66,243
折舊及攤銷	(23,306)	(17,431)
融資成本	(115,666)	(20,497)
投資物業估值收益	40,042	14,310
未分配總部及企業開支	(80,012)	(12,699)
綜合除稅前溢利/(虧損)	<u>1,711,337</u>	<u>(33,787)</u>
	於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產		
報告分部資產	15,851,626	13,872,735
於聯營公司之權益	375,525	104,170
其他財務資產	31,396	125,678
遞延稅項資產	546,332	295,030
未分配總部及企業資產	1,665,122	145,179
綜合總資產	<u>18,470,001</u>	<u>14,542,792</u>
負債		
報告分部負債	(10,812,526)	(11,565,080)
應付稅項	(2,863,943)	(1,764,063)
遞延稅項負債	(196,818)	(153,144)
未分配總部及企業負債	(1,656,157)	(297,638)
綜合總負債	<u>(15,529,444)</u>	<u>(13,779,925)</u>

(c) 地區資料

由於本集團經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

4 營業額

本集團主要從事物業發展、物業租賃、酒店經營以及提供物業管理及相關服務業務。

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於期內因提供物業管理及相關服務而賺取的收入(已扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣)。營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業銷售	2,985,065	119,806
租金收入	50,472	39,570
酒店經營	43,821	31,116
物業管理及相關服務收入	23,741	13,875
	<u>3,103,099</u>	<u>204,367</u>

5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	19,191	2,982
其他利息收入	—	125
源於經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	987	235
其他	1,465	1,046
	<u>21,643</u>	<u>4,388</u>

6 其他(虧損)/收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
匯兌虧損淨額	(1,723)	(2,568)
出售一間附屬公司之收益淨額	—	64,457
出售固定資產之虧損淨額	—	(26)
其他	(8)	(8)
	<u>(1,731)</u>	<u>61,855</u>

7 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
(a) 財務成本		
須全額償還之銀行貸款及其他借貸之利息：		
—五年內	232,509	127,715
—五年後	31,934	—
	<u>264,443</u>	<u>127,715</u>
其他借貸成本	9,429	8,554
	<u>273,872</u>	<u>136,269</u>
減：撥作資本之款項	(158,206)	(115,772)
	<u>115,666</u>	<u>20,497</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	32,471	51,046
向定額供款退休計劃供款	4,715	2,977
股權結算股份支付的開支	39,488	—
	<u>76,674</u>	<u>54,023</u>
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	23,343	17,508
減：撥作資本之款項	(37)	(77)
	<u>23,306</u>	<u>17,431</u>
已出售物業之成本	975,333	110,924
投資物業之租金收入	(50,472)	(39,570)
減：直接支出	5,086	5,923
	<u>(45,386)</u>	<u>(33,647)</u>
壞賬減值虧損	11,881	21
其他租金收入減直接支出	(987)	(235)
經營租賃支出：土地及樓宇之最低租賃付款	4,971	2,839
	<u>4,971</u>	<u>2,839</u>

8 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	519,073	25,552
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	833,085	(3,912)
	1,352,158	21,640
遞延稅項		
臨時差額的產生及撥回	(203,283)	(3,461)
	1,148,875	18,179

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。

由於本集團之香港附屬公司就繳納稅項而言錄得持續虧損或由以往年度轉結之稅項虧損超過截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃基於對本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利分別適用的企業所得稅稅率，而該等稅率則根據中國相關所得稅規定及條例釐定。截至二零一一年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率介乎24%至25%之間(二零一零年：22%至25%)。

本集團於中國銷售其所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，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。

9 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據期內本公司權益股東應佔溢利562,738,000港元(二零一零年：虧損53,439,000港元)及已發行平均加權股數888,297,456股(二零一零年：750,000,000股)計算。

截至二零一一年六月三十日止六個月已發行平均加權股數乃基於假設750,000,000股本公司股份為已發行及可予發行(包括235,294股已發行股份及根據資本化發行將予發行的749,764,706股股份)，猶如該等股份於自二零一一年一月一日起至上市日整個期間已發行在外。250,000,000股股份根據首次公開發售(「首次公開發售」)獲發行，而413,500股股份於行使有關首次公開發售的超額配股權後獲發行。截至二零一零年六月三十日止六個月已發行平均加權股數乃基於假設750,000,000股本公司股份為已發行及可予發行(包括235,294股已發行股份及根據資本化發行將予發行的749,764,706股股份)，猶如該等股份於整個期間已發行在外。

9 每股基本盈利／(虧損)(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千股	二零一零年 千股
平均加權股數		
已發行普通股	235	235
資本化發行(附註12(i))	749,765	749,765
根據首次公開發售發行新股份的影響(附註12(ii)及(iii))	138,297	—
	<u>888,297</u>	<u>750,000</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月，期內已發行在外的首次公開發售前購股權對每股盈利並無攤薄影響。截至二零一零年六月三十日止六個月，並不存在任何潛在攤薄普通股股份。

10 貿易及其他應收款項

於結算日，包括在貿易及其他應收款項內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
未逾期或逾期少於一個月	47,739	56,664
逾期一個月至三個月	2,054	15,104
逾期三個月至六個月	2,461	7,826
逾期六個月至一年	1,129	5,578
逾期超過一年	6,895	8,589
	<u>60,278</u>	<u>93,761</u>

本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險程度。就來自物業租賃的租金收入而言，本集團擁有充裕的租賃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之賬齡分析，以將有關該等應收款項的任何信貸風險降至最低水平。

11 貿易及其他應付款項

	於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款及應計費用	1,272,388	1,320,389
租金及其他按金	51,743	56,669
預收款項	2,987,644	4,074,316
應付關聯公司款項	—	45,553
	<u>4,311,775</u>	<u>5,496,927</u>

於結算日，包括在貿易及其他應付款項內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內到期或按要求償還	396,920	719,530
一個月後但三個月內到期	9,057	2,008
三個月後但六個月內到期	48,583	15,195
六個月後但一年內到期	187,633	17,094
一年後到期	250,932	196,607
	<u>893,125</u>	<u>950,434</u>

12 股本

	於二零一一年 六月三十日 (未經審核)		於二零一零年 十二月三十一日 (經審核)	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	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	234	24	117	12
因重組而產生	-	-	117	12
資本化發行(附註(i))	749,766	74,976	-	-
根據首次公開發售發行新股份(附註(ii)及(iii))	250,414	25,041	-	-
於六月三十日/十二月三十一日	1,000,414	100,041	234	24

附註：

- (i) 於二零一一年二月二十八日，根據一份股東書面決議案，本公司向本公司的當時股東配發及發行749,764,706股每股面值0.10港元的股份。該決議案的條件為股份溢價賬因本公司首次公開發售獲計入，及根據該協議，於股份溢價賬進賬的總額74,976,000港元其後用於悉數支付該資本額。
- (ii) 於二零一一年三月二十三日，本公司於完成其首次公開發售250,000,000股每股面值0.10港元的股份按每股價格6.23港元發行後，成功於聯交所上市。所得款項25,000,000港元為面值，已計入本公司股本。餘下所得款項1,466,752,000港元(已扣除發行開支65,748,000港元)已計入股份溢價賬。
- (iii) 於二零一一年四月十五日，本公司於行使有關首次公開發售的超額配股權後，按每股價格6.23港元發行413,500股每股面值0.10港元的股份。所得款項41,000港元為面值，已計入本公司股本。餘下所得款項2,426,000港元(已扣除發行開支109,000港元)已計入股份溢價賬。

13 資本承擔

	於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約	1,159,199	3,265,516
已授權但未訂約	—	8,303
	<u>1,159,199</u>	<u>3,273,819</u>

資本承擔主要與本集團之發展中物業的發展開支有關。

此外，本集團承諾向一間慈善機構每年捐款人民幣1,000,000元，直至二零一六年。於二零一一年六月三十日，本集團承諾作出之捐款為5,898,000港元(二零一零年十二月三十一日：7,102,000港元)。

管理層討論及分析

整體業績

本集團主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及中高端住宅物業的發展及銷售。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約3,103,100,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加約14倍。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得毛利約2,048,900,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月增加約52倍。截至二零一一年六月三十日止六個月的本公司權益股東應佔溢利達到約562,700,000港元，而截至二零一零年六月三十日止六個月為虧損約53,400,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月的每股基本盈利約63.35港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：每股虧損約7.13港仙)。

截至二零一一年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 合同銷售

截至二零一一年六月三十日止六個月，已售合同銷售總建築面積為126,687平方米(截至二零一零年六月三十日止六個月：130,550平方米)，而合同銷售總額則約人民幣2,187,200,000元(相等於約2,599,800,000港元)(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣1,832,400,000元(相等於約2,094,400,000港元))。自二零一一年一月一日至二零一一年八月十九日期間，本集團錄得合同銷售約人民幣3,304,500,000元(相等於約3,927,900,000港元)及合同銷售建築面積198,799平方米。

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月的合同銷售總建築面積及合同銷售總額明細載列如下：

城市	項目/項目階段	合同銷售 建築面積		合同銷售		
		平方米	%	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元	%
深圳	深圳水榭山(一期)	646	0.5	30.3	36.0	1.4
	水榭春天(一期)	328	0.3	6.8	8.1	0.3
	水榭春天(二期)	3,320	2.6	75.4	89.7	3.5
	水榭春天(三期)	74,854	59.1	1,552.7	1,845.5	71.0
常州	常州萊蒙都會(三期)	218	0.2	2.0	2.4	0.1
	常州萊蒙都會(四期)	6,867	5.4	99.8	118.7	4.5
	常州萊蒙城(一期)	243	0.2	1.3	1.6	0.1
	常州萊蒙城(二期)	655	0.5	3.4	4.0	0.2
	常州萊蒙城(三期)	7,589	6.0	93.0	110.6	4.2
	常州萊蒙城(四期)	14,658	11.6	146.9	174.6	6.7
	常州萊蒙城(五期)	13,106	10.3	106.8	126.9	4.9
	常州萊蒙城(六期)	4,203	3.3	68.8	81.7	3.1
總計		<u>126,687</u>	<u>100</u>	<u>2,187.2</u>	<u>2,599.8</u>	<u>100</u>

(2) 於截至二零一一年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬的項目

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已完成興建水榭春天(二期)及深圳水榭山(四期)，可銷售／可租賃總建築面積約113,957平方米。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的物業發展業務錄得營業額約2,985,100,000港元，而約110,889平方米的可銷售建築面積已予以確認，分別較截至二零一零年六月三十日止六個月增加約24倍及10倍。此外，本集團的毛利率及毛利分別大幅上升約47個百分點及2,010,500,000港元，主要由於在截至二零一一年六月三十日止六個月已確認銷售的高利潤物業(尤其是我們的深圳水榭山及水榭春天)所佔比例上升。

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月已確認的項目及物業銷售詳情列示如下：

項目／項目階段	物業銷售 百萬港元	已確認可 銷售 建築面積 平方米
深圳水榭山		
—一期	34.1	646
—三期	26.5	314
—四期	691.7	9,812
水榭春天		
—一期	18.6	756
—二期	2,132.7	92,887
常州萊蒙都會	3.5	219
常州萊蒙城		
—一期	1.3	210
—二期	3.8	659
—三期	73.4	5,386
深圳水榭花都(附註)	(0.5)	—
總計	<u>2,985.1</u>	<u>110,889</u>

附註：金額為退回一個車位的價值。

(3) 投資物業

除銷售自身開發的物業以外，我們亦出租或計劃出租於中國常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都及成都萊蒙都會的零售單位。於二零一一年六月三十日，我們持作出租予第三方的零售單位可租賃建築面積約165,937平方米，其中127,412可租賃建築面積之已落成營運的投資物業公允價值約2,227,400,000港元。於二零一一年六月三十日，由於成本約102,100,000港元及可租賃建築面積約38,525平方米之成都萊蒙都會的公允價值因其仍處於初步階段而無法可靠計量，故並無於綜合財務報表記錄該項目之公允價值。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶的發展需求等因素精心規劃和挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，利用該等租戶實現提升項目的價值。本集團會與多個知名品牌、連鎖影院運營商、大型電玩中心以及餐飲業務的頂級運營商簽訂較長及更為優惠的租約。於二零一一年六月三十日，我們的主力租戶所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總建築面積之約28%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，我們產生穩定的經常性收入約50,500,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月的約39,600,000港元增加約28%。除在建的成都萊蒙都會購物中心外，我們所有投資物業於二零一一年六月三十日的出租率均為100%。

投資物業	可租賃 建築面積 平方米	租金收入 百萬港元	於二零一一年
			六月三十日 的出租率 %
常州萊蒙都會(一及二期)	77,581	28.1	100
東莞萊蒙商業中心	20,172	7.1	100
杭州萊蒙商業中心	24,667	9.4	100
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	5.9	100
成都萊蒙都會(附註)	38,525	—	—
總計	<u>165,937</u>	<u>50.5</u>	

附註： 成都萊蒙都會計劃將於二零一二年竣工。

(4) 土地儲備



於二零一一年六月三十日，本集團合共擁有13個處於不同發展階段的項目，包括淨可銷售／租賃建築面積約212,861平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售／租賃建築面積約627,802平方米的在建項目、淨可銷售／租賃建築面積約3,151,597平方米的持作供未來發展項目及淨可銷售／租賃建築面積約785,808平方米的已訂約將予收購項目，所有項目的淨可銷售／租賃建築面積合計約4,778,068平方米。

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售/ 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(一期)	住宅	2,662	100
1	深圳	深圳水榭山(二期)	住宅	682	100
1	深圳	深圳水榭山(三期)	住宅	4,939	100
1	深圳	深圳水榭山(四期)	住宅	5,049	100
2	深圳	水榭春天(一期)	住宅/商業	4,893	100
2	深圳	水榭春天(二期)	住宅	6,208	100
3	深圳	深圳水榭花都(零售資產)	商業	4,992	100
4	常州	常州萊蒙都會(一期)	商業	46,627	100
4	常州	常州萊蒙都會(二期)	住宅/商業	31,663	100
4	常州	常州萊蒙都會(三期)	住宅/商業	1,860	100
5	常州	常州萊蒙城(一期)	住宅/商業	576	100
5	常州	常州萊蒙城(二期)	住宅/商業	597	100
5	常州	常州萊蒙城(三期)	住宅	4,998	100
5	常州	常州萊蒙城(十一期) (假日酒店)	商業/酒店	50,716	100
6	東莞	東莞萊蒙商業中心	住宅/商業	20,217	100
7	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,182	100
小計				212,861	

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售/ 租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
在建項目					
2	深圳	水榭春天(三期)	住宅/商業	138,912	100
4	常州	常州萊蒙都會(四期)	住宅/商業	95,956	100
5	常州	常州萊蒙城(四期)	住宅/商業	103,921	100
5	常州	常州萊蒙城(五期)	住宅/商業	61,120	100
5	常州	常州萊蒙城(六期)	住宅	31,098	100
5	常州	常州萊蒙城(九期)	住宅/商業	85,569	100
8	成都	成都萊蒙都會	商業	111,226	100
小計				<u>627,802</u>	
持作供未來發展					
2	深圳	水榭春天(四期)	住宅/商業	70,009	100
2	深圳	水榭春天(五期)	住宅/商業	56,900	100
2	深圳	水榭春天(六期)	住宅/商業	143,580	100
9	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
5	常州	常州萊蒙城(七期)	住宅/商業	197,387	100
5	常州	常州萊蒙城(八期)	住宅/商業	156,453	100
5	常州	常州萊蒙城(十期)	住宅/商業	115,600	100
10	常州	太湖水榭山(一期)	住宅	240,002	100
10	常州	太湖水榭山(二期(部分))	住宅	53,852	100
11	杭州	杭州水榭山	住宅	337,440	100
12	天津	天津萊蒙城	住宅/商業	1,765,374	40
小計				<u>3,151,597</u>	

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售/ 租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
已訂約將予收購					
10	常州	太湖水榭山(二期)及三期)	住宅	不適用	100
12	天津	天津萊蒙城	住宅/商業/ 物流	不適用	40
13	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業	<u>785,808</u>	100
小計				<u>785,808</u>	
總計				<u>4,778,068</u>	

於二零一一年一月一日至本公佈日期收購的項目詳情載列如下：

於二零一一年一月一日至本公佈日期收購的土地儲備

城市	項目	總代價	計入容積率		平均成本 每平方米 人民幣	本集團 應佔權益 %
			地盤面積	建築面積		
		人民幣千元	平方米	平方米		
常州	太湖水榭山(二期) ⁽¹⁾	97,628	66,666	79,999	1,220.4	100
天津	天津萊蒙城 ⁽²⁾					
	—由天津海吉星農產品物流有限公司持有	175,900	711,759	1,098,038	160.2	40
	—由天津海吉星投資發展有限公司及天津海吉星建設有限公司持有	400,600	333,668	667,336	600.3	58
惠州	惠州濱海項目 ⁽³⁾	<u>453,379</u>	<u>254,655</u>	<u>509,310</u>	890.2	100
總計		<u>1,127,507</u>	<u>1,366,748</u>	<u>2,354,683</u>	478.7	

附註：

- (1) 於二零一一年二月，本集團就太湖水榭山(二期)一幅地盤面積44,877平方米的土地訂立土地出讓合同，代價為人民幣68,200,000元。我們於二零一一年三月已就該幅土地取得土地使用權證。

於二零一一年七月，本集團就太湖水榭山(二期)一幅地盤面積21,789平方米的土地訂立土地出讓合同，代價為人民幣29,400,000元。我們於二零一一年八月已就該幅土地取得土地使用權證。

- (2) 於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，由本集團分別擁有40%股本權益的天津海吉星農產品物流有限公司、天津海吉星投資發展有限公司及天津海吉星建設有限公司就十幅位於天津總地盤面積為1,045,427平方米的土地訂立土地出讓合同。於本公佈日期，我們並無就該等土地獲授土地使用權證。於二零一一年八月，本集團分別以代價約人民幣2,214,000元及人民幣478,000元收購兩間投資控股公司的所有權益。該兩間投資控股公司合共持有天津海吉星投資發展有限公司及天津海吉星建設有限公司(「兩間天津公司」)各自18%股權。因此，本公司於兩間天津公司的股本權益由40%增加至58%且其成為本集團的附屬公司。
- (3) 於二零一一年八月，本集團訂立一份協議，以按代價人民幣453,379,180元(相當於約553,122,600港元)收購兩間投資控股公司的全部權益，該兩間投資控股公司合共全資擁有位於惠州的四幅土地。進一步資料請參閱本公司日期為二零一一年八月十六日的公佈。

我們擬繼續憑藉過往的成功經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並以較低成本收購土地儲備。此外，我們擬繼續於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購低成本土地。

(5) 預期於二零一一年下半年開始施工及竣工的項目

於二零一一年六月三十日，本集團在建中的淨可銷售／租賃建築面積約627,801平方米。於二零一一年下半年，本集團已開始及擬開始興建三個項目(共三期)，可銷售／租賃總建築面積約426,842平方米。

預期於二零一一年下半年開始施工的項目詳情載列如下：

城市	項目	淨可銷售／ 租賃 建築面積 平方米
深圳	水榭春天(六期)	143,580
常州	常州萊蒙城(七期)	197,387
杭州	杭州水榭山	85,875
總計		<u>426,842</u>

於二零一一年下半年，本集團亦擬完成興建兩個項目(共四期)，淨可銷售／租賃總建築面積約335,051平方米。

預期於二零一一年下半年完成的項目詳情載列如下：

城市	項目	淨可銷售／ 租賃 建築面積 平方米
深圳	水榭春天(三期)	138,912
常州	常州萊蒙城(四期)	103,921
常州	常州萊蒙城(五期)	61,120
常州	常州萊蒙城(六期)	31,098
總計		<u>335,051</u>

業務回顧

上半年，集團在嚴峻的市場環境下在合同銷售、結算利潤及改善財務結構方面均取得佳績，印證了集團「品質地產、品位生活」、「中高端住宅+城市綜合體複合地產模式」以及「低成本、高增長潛力土地儲備擴張」戰略的成功。

上半年集團錄得合同銷售約人民幣2,187,200,000元(相等於約2,599,800,000港元)，與去年同期比較增長約19%；合同銷售面積126,687平方米，與去年同期比較減少約3%。合同銷售均價約每平方米20,521港元，與去年同期比較增長約28%。截至2011年8月19日，集團已錄得合同銷售約人民幣3,304,500,000元(相等於3,927,900,000港元)及合同銷售面積198,799平方米。

特別值得一提的是，憑著出眾的產品品質、設計創新和品牌口碑，集團於本年6月11日開盤推售的位於深圳市之水榭春天三期，開盤當日認購923套，佔項目總套數86%，認購金額接近人民幣20億元，在「限購」政策嚴厲的深圳市場中又創造了另一個奇跡。另集團上半年於其主要在售項目所在的深圳和常州的總合同銷售金額均名列市場前五位。

集團於本期內已確認物業銷售額為2,985,100,000港元，佔總營業額3,103,100,000港元的96%；其餘4%為投資物業租金、酒店經營、物業管理及其他相關收入。截至2011年6月30日，集團未結算合同銷售額約2,990,000,000港元，其中約2,330,000,000港元計劃於2011年下半年結算。

投資物業方面，上半年集團位於常州、東莞、杭州及深圳的已落成營運的投資物業組合(合計可租賃面積127,412平方米)帶來的租金收入按年增長約28%至約50,500,000港元。增長主要由於因租客組合的優化所帶動的租金水平上漲及平均出租率上升所致。截至2011年6月30日，集團所有已落成營運的投資物業出租率均達100%。期內集團投資物業組合的公允價值增值(已扣除遞延稅項)約30,000,000港元。截至2011年6月30日，集團投資物業組合之總賬面值為2,329,500,000港元。其中，已落成營運的投資物業之賬面值以公允價值列示為2,227,400,000港元；其餘投資物業因仍處於初步階段並以成本列示之價值約102,100,000港元。

上半年集團分別在天津和常州購得商業、物流及住宅用地，新增土地儲備總計容建築面積約1,819,000平方米，平均成本約人民幣354元/平方米。

截至2011年6月30日，集團在建可銷售/租賃建築面積約627,802平方米，較2010年12月31日增加約15%。

上半年集團竣工可銷售/租賃建築面積約113,957平方米。2011年全年計劃竣工可銷售/租賃建築面積約449,008平方米。截至2011年8月19日，集團2011年全年計劃竣工可銷售/租賃建築面積已售出85%。

回顧期內，本公司於2011年3月成功於聯交所主板上市，首次公開發售發行新股份所得的款項淨額(扣減包銷費用及本公司應付首次公開發售開支後)約1,419,400,000港元。同時，集團在緊縮的信貸環境中仍然得到境內多家銀行的持續支持。截至2011年8月19日，已完成2011年全年境內銀行融資計劃的超過70%，鞏固了集團營運資金基礎。截至2011年6月30日，集團持有現金及銀行結餘總額約7,022,100,000港元，銀行及其他貸款約8,156,900,000港元，淨負債率僅約39%。

業務展望

展望下半年，我們預計中國政府將繼續推行積極的財政政策和審慎的貨幣政策。我們認為中國政府之前出台的一系列包括「限購」和「限貸」等針對住宅價格過快增長的調控措施也將會持續。同時，「限購」政策的範圍更有可能進一步擴大至一些房價上升相對較快的二三線城市。儘管中國政府對房地產行業的調控政策有常態化的跡象，歐洲主權債務危機及美國主權評級被調低所造成的環球經濟和金融市場波動也可能對國內房地產市場帶來變化，但我們對中國房地產市場的中長期發展仍充滿信心，因我們深信中國的住宅和商業物業市場將受惠於城市化進程、改善性住房需求的強勁增長和居民消費的不斷提升。我們將伺機收購更多優質土地。

下半年集團計劃推出銷售的項目包括成都萊蒙都會、杭州水榭山等全新項目，常州萊蒙城的2個新組團，以及深圳水榭山、水榭春天、常州萊蒙城、常州萊蒙都會等尾盤。由於集團下半年的可售項目大部分目前並沒有受到「限購」政策的影響，我們期望這些項目的開售能進一步提升集團的合同銷售並借此提升集團品牌在各城市的口碑及市場佔有率。

在土地儲備拓展方面，我們認為下半年將會出現優質的投資機會。在維持穩健財政的前提下，集團將審慎積極地拓展在集團聚焦的珠三角、長三角、京津及成渝等地區的優質、高性價比土地儲備，並繼續專注於中高端住宅和城市綜合體的發展、銷售和營運。2011年7月份和8月份集團在常州和惠州等城市的新增土地儲備計容建築面積達約535,000平方米，平均成本約人民幣900元/平方米。截至2011年8月19日，集團土地儲備之總可銷售/租賃面積約5,314,000平方米，平均成本約人民幣1,400元/平方米。

下半年集團將秉承「品質地產、品位生活」的企業使命，持續提高產品品質和品牌影響力。在經營管理方面，集團將繼續致力充分調動全體員工積極性，提升營運效率，提升公司治理水平、通過拓寬國內外融資渠道進一步鞏固財務實力，以在充滿變化的市場環境中提升集團自我優勢和競爭力，達到集團、客戶、股東、合作夥伴以及員工等多方共贏。為了進一步提升集團的管治能力，集團從內部高管團隊中委任了1名新的首席營運官，其具有深厚專業基礎和良好的執行能力。同時，公司也從內部委任了1名新的執行董事和從外部增聘了1名非執行董事，以加強董事會在制定集團發展策略時的穩健性和前瞻性。至此，公司的董事會成員增至10人。

財務回顧

營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於期內因提供物業管理及相關服務而賺取的收入(已扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月的約204,400,000港元增加約14倍至約3,103,100,000港元。營業額增加主要是因為我們的物業銷售、租金收入、酒店經營收益以及物業管理及相關服務收益增加。

物業銷售營業額增加主要是由於已售出並交付的可銷售總建築面積由截至二零一零年六月三十日止六個月的約9,781平方米(不包括停車位)增加至截至二零一一年六月三十日止六個月的約110,889平方米(不包括停車位)。已售出並交付的可銷售總建築面積增加主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月深圳項目(即水榭春天及深圳水榭山)已預售物業之計劃交付增加所致。租金收入增加主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月我們投資物業的每平方米租金及平均出租率增加所致。酒店經營收入增加主要是由於我們酒店物業的平均房費及餐飲分部的收益均上升所致。由於我們投資物業的租賃建築面積及我們住宅物業已售出並交付的建築面積增加，物業管理及相關服務收益亦有增加。

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、建設及其他開發成本、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。我們僅會就特定期間內已確認的有關已售並竣工物業收入確認該期間內相關物業成本。

我們的直接成本由截至二零一零年六月三十日止六個月的約166,000,000港元增加至截至二零一一年六月三十日止六個月的約1,054,200,000港元。直接成本增加主要是因為我們截至二零一一年六月三十日止六個月確認的物業銷售增加。

毛利

於截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的毛利由截至二零一零年六月三十日止六個月的約38,400,000港元增加約52倍至約2,048,900,000港元。毛利增加主要是因為我們深圳項目(尤其是於二零一零年預售的深圳水榭山(四期)及水榭春天(二期))的較高平均售價及毛利率。本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得毛利率約66%，而截至二零一零年六月三十日止六個月則約19%。

其他收入

其他收入由截至二零一零年六月三十日止六個月的約4,400,000港元增加約3.9倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約21,600,000港元。其他收入增加主要是因為銀行利息收入增加約16,200,000港元。

其他(虧損)/收益淨額

其他收益淨額由截至二零一零年六月三十日止六個月的收益淨額約61,900,000港元減少約63,600,000港元至截至二零一一年六月三十日止六個月的虧損淨額1,700,000港元。有關降幅主要是由於出售一間附屬公司的一次性收益淨額約64,500,000港元計入截至二零一零年六月三十日止六個月所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一零年六月三十日止六個月的約38,400,000港元增加約1.2倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約83,500,000港元。增加主要由於水榭春天(三期)、成都萊蒙都會、常州萊蒙都會(四期)及常州萊蒙城(七及九期)的大規模預售活動。

行政開支

行政開支由截至二零一零年六月三十日止六個月的約93,800,000港元增加約1.1倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約195,600,000港元。增加主要由於行政人員人數增加(旨在配合我們的業務擴張需要)，導致行政人員薪酬增加所致，以及法律和其他專業費用上升。

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一零年六月三十日止六個月的約14,300,000港元增加約1.8倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約40,000,000港元，主要由於我們投資物業市值的上升。

財務成本

財務成本由截至二零一零年六月三十日止六個月的約20,500,000港元增加約4.6倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約115,700,000港元，主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月較二零一零年同期我們借款增加及相關借款利息開支不符合資本化資格所致。

除稅前溢利／(虧損)

基於上述原因，除稅前溢利由截至二零一零年六月三十日止六個月的虧損約33,800,000港元增加約1,745,100,000港元至截至二零一一年六月三十日止六個月的約1,711,300,000港元。

所得稅

所得稅由截至二零一零年六月三十日止六個月的約18,200,000港元增加約62倍至截至二零一一年六月三十日止六個月的約1,148,900,000港元。該增加乃主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月的溢利及來自我們於出售物業的毛利率上升，令我們的企業所得稅及土地增值稅撥備分別增加約493,500,000港元及837,000,000港元。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔截至二零一一年六月三十日止六個月的溢利由截至二零一零年六月三十日止六個月的非控股股東權益應佔溢利約1,500,000港元減少約1,800,000港元至截至二零一一年六月三十日止六個月的非控股股東權益應佔虧損約300,000港元。該減少乃主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月的非控股股東權益應佔一間非全資附屬公司招致的虧損而截至二零一零年六月三十日止六個月則為非控股股東權益應佔一間非全資附屬公司的溢利。於二零一一年六月三十日，非控股股東權益為於我們的廣州市萊蒙水榭農業生態園有限公司的25%股本權益，該權益由獨立第三方持有。於二零一零年六月三十日，非控股股東權益為非控股股東於我們的深圳深國投房地產開發有限公司持有的權益。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約7,022,100,000港元(於二零一零年十二月三十一日：約5,213,500,000港元)，較二零一零年十二月三十一日增加約35%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團擁有營運活動所用現金淨額約1,191,100,000港元、投資活動所用現金淨額約23,200,000港元以及融資活動所產生現金淨額約3,015,200,000港元。

借款及本集團資產的押記

本集團於二零一一年六月三十日的借款總額約8,156,900,000港元，其中約2,644,800,000港元須於一年內予以償還，約4,339,700,000港元須於一年後但五年內予以償還，而約1,172,400,000港元則須於五年後予以償還。於二零一一年六月三十日，本集團約5,715,500,000港元的銀行貸款已以本集團總賬面值約7,149,200,000港元的投資物業、酒店物業、待售發展中物業及已抵押存款作出抵押。於二零一一年六月三十日，本集團的其他貸款約812,900,000港元由本集團內若干附屬公司的股本權益擔保。本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一一年六月三十日總額約1,304,400,000港元的若干貸款結餘則以港元計值。

淨負債比率

淨負債比率乃將我們的借款淨額(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總借貸)除以權益總額計算得出。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度的資本負債比率分別約39%及151%。淨負債比率在本公司股份於二零一一年三月二十三日於聯交所上市後顯著下降。

外匯風險

於二零一一年六月三十日，本集團擁有人民幣計值現金結餘約人民幣4,114,600,000元(相當於約4,953,900,000港元)及美元現金結餘約48,400,000美元(相當於約377,000,000港元)。

本集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故本集團面臨人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。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定及條例規限。我們並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大的外幣對沖政策。

或然負債

於二零一一年六月三十日，除就已給予本集團物業買家的按揭貸款而向金融機構提供的擔保約3,571,200,000港元外，本集團於二零一一年六月三十日並無其他重大或然負債(於二零一零年十二月三十一日：約3,229,400,000港元)。

根據按揭合同，銀行要求我們向客戶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之其他權益證書交付予我們的買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們(作為擔保人)收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

重大收購及出售資產

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購或出售資產事項。

首次公開發售所得款項用途

本集團股份於二零一一年三月二十三日在聯交所開始買賣，而本集團自首次公開發售籌得所得款項淨額約1,419,400,000港元。於二零一一年六月三十日，本集團已應用所得款項淨額約443,400,000港元收購以供於中國開發的新項目，約11,200,000港元則作一般公司及營運資金用途，其乃符合招股章程所披露的所得款項擬定用途。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團在中國及香港總共僱用1,076名僱員(於二零一零年十二月三十一日：939名僱員)。其中，107名歸總部隊伍，318名歸物業開發部，而651名歸商業運營及物業管理部。截至二零一一年六月三十日止六個月，產生的總員工成本約76,700,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約54,000,000港元)。僱員的薪酬乃根據其表現、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，本公司分別向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於二零一一年六月三十日，承授人概無根據首次公開發售前購股權計劃行使任何購股權，而於若干承擔人辭任後根據首次公開發售前購股權計劃已註銷2,474,999份購股權。為表彰及感謝合資格僱員向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。於本公佈日期，本公司並無根據首次公開發售後購股權計劃授出任何購股權。

中期股息

董事會已就截至二零一一年六月三十日止六個月向於二零一一年九月十九日(星期一)名列本公司股東名冊的股東宣派中期股息每股15港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。中期股息將於二零一一年十月四日(星期二)派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月十五日(星期四)至二零一一年九月十九日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格取得中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲必須於二零一一年九月十四日(星期三)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日至二零一一年六月三十日(包括該日)期間，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。

企業管治常規守則

董事認為，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文。自本公司於二零一一年三月二十三日在聯交所上市起，本公司一直遵守守則，惟以下偏離者除外：

根據守則第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。於回顧期內及截至本公佈日期，黃俊康先生擔任本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士擔任主席及行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。董事會將繼續不時檢討現行管理架構，並(如適用)作出更改及就此知會本公司的投資者。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之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，彼等自本公司於二零一一年三月二十三日起一直遵守標準守則及其行為守則所載的所需標準。

審核委員會審閱中期業績

董事會審核委員會已審核本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績。董事會審核委員會由兩名獨立非執行董事(分別為鄭毓和先生(主席)及Brooke Charles Nicholas先生)及一名非執行董事McCabe Kevin Charles博士組成。

業績公佈及中期報告之刊載

本公佈刊載於聯交所網站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。

致謝

集團的發展和業績全賴客戶、股東、合作夥伴的大力支持以及萊蒙員工的辛勤奉獻。本人謹代表董事會借此機會對大家表示衷心感謝。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一一年八月二十三日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生及林戰先生；本公司的非執行董事為McCABE Kevin Charles博士(McCABE Kevin Charles博士的候補董事為譚謙女士)、李志正先生及張宜均先生；及本公司的獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。