

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佈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：3688)

截至二零一二年六月三十日止六個月的 中期業績公佈

摘要

- 截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售金額約3,590,700,000港元，合同銷售面積約219,053平方米及合同銷售平均售價約每平方米16,391.9港元，分別較二零一一年同期增加約38.1%、72.9%及減少約20.1%。於二零一二年一月一日至二零一二年八月十九日期間，本集團實現合同銷售金額約4,670,200,000港元(二零一一年一月一日至二零一一年八月十九日期間：約3,927,900,000港元)，合同銷售面積約267,317平方米(二零一一年一月一日至二零一一年八月十九日期間：約198,799平方米)及合同平均銷售價格約每平方米17,470.6港元(於二零一一年一月一日至二零一一年八月十九日期間：約每平方米19,758.1港元)，分別較二零一一年同期增加約18.9%、34.5%，及下降約11.6%，及分別實現二零一二年介乎5,000,000,000至6,000,000,000港元合同銷售目標的約77.8%至93.4%。
- 於二零一二年上半年，本集團購入位於常州、天津及南京的額外土地總計容建築面積約375,462平方米，平均成本為每平方米約人民幣4,686.2元(相當於每平方米約5,754.2港元)。
- 於二零一二年六月三十日，本集團在八個城市擁有十五個項目，淨可銷售/租賃土地儲備合共約4,142,082平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣2,077.0元(相當於每平方米約2,536.6港元)。

- 本集團預計於二零一二年竣工的可銷售建築面積合共約439,041平方米，其中約359,910平方米或82.0%的預計竣工可銷售建築面積已於二零一二年八月十九日經預售獲得鎖定。於二零一二年下半年，本集團計劃竣工之商舖，其可租賃總建築面積約59,975平方米，其中可租賃總建築面積約57,331平方米或95.6%已成功簽訂租約。
- 截至二零一二年六月三十日止六個月的營業額由截至二零一一年六月三十日止六個月的營業額約3,103,100,000港元減少約29.3%至約2,195,100,000港元。
- 截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率約為39.2%，二零一一年同期則約為66.0%。
- 截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔盈利約258,800,000港元，較二零一一年同期減少約54.0%。
- 截至二零一二年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄盈利約為25.86港仙，較二零一一年同期減少約59.2%。
- 於二零一二年六月三十日，每股資產淨值約為3.7港元(於二零一一年十二月三十一日：約3.5港元)。
- 於二零一二年六月三十日，本集團的淨負債比率約為33.0%(於二零一一年十二月三十一日：約34.1%)。
- 為維持穩定的股息政策，截至二零一二年六月三十日止六個月，董事會宣派發中期股息每股15港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月：每股15港仙)。

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」)截至二零一二年六月三十日止六個月的中期業績如下：

綜合收益表

截至二零一二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 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3及4	2,195,079	3,103,099
直接成本		<u>(1,335,131)</u>	<u>(1,054,241)</u>
毛利		859,948	2,048,858
投資物業的估值收益		447,407	40,042
其他收入	5	62,513	21,643
其他虧損淨額	6	(826)	(1,731)
銷售及營銷開支		(78,093)	(83,534)
行政開支		<u>(197,175)</u>	<u>(195,602)</u>
經營業務產生的盈利		1,093,774	1,829,676
融資成本	7(a)	(369,647)	(115,666)
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>4,210</u>	<u>(2,673)</u>
除稅前盈利	7	728,337	1,711,337
所得稅	8	<u>(471,878)</u>	<u>(1,148,875)</u>
期內盈利		<u>256,459</u>	<u>562,462</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		258,832	562,738
非控股權益		<u>(2,373)</u>	<u>(276)</u>
期內盈利		<u>256,459</u>	<u>562,462</u>
每股基本及攤薄盈利(港仙)	9	<u>25.86</u>	<u>63.35</u>

綜合全面收益表
截至二零一二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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期內盈利	256,459	562,462
期內其他全面收益		
換算中國附屬公司財務報表時產生的 匯兌差額(扣除零稅項)	(39,244)	64,693
應佔聯營公司的其他全面收益(扣除零稅項)	(864)	1,778
	<u>(40,108)</u>	<u>66,471</u>
期內全面收益總額	<u>216,351</u>	<u>628,933</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	219,743	629,213
非控股權益	(3,392)	(280)
期內全面收益總額	<u>216,351</u>	<u>628,933</u>

綜合資產負債表
於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		3,610,161	2,942,217
— 其他物業、廠房及設備		438,484	479,542
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益		28,567	29,117
		<u>4,077,212</u>	<u>3,450,876</u>
聯營公司權益		85,323	81,977
其他金融資產		31,961	32,292
受限制及已抵押存款		488,520	345,508
遞延稅項資產		642,901	719,150
		<u>5,325,917</u>	<u>4,629,803</u>
流動資產			
存貨		8,779,459	9,166,826
其他金融資產		78,163	169,052
貿易及其他應收款項	10	923,776	526,822
受限制及已抵押存款		1,537,892	1,344,771
現金及現金等值項目		5,496,975	4,540,791
		<u>16,816,265</u>	<u>15,748,262</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	5,689,787	5,188,466
銀行貸款		2,743,965	1,720,066
應付稅項		3,561,112	3,879,498
		<u>11,994,864</u>	<u>10,788,030</u>

綜合資產負債表(續)
於二零一二年六月三十日

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	<u>4,821,401</u>	<u>4,960,232</u>
總資產減流動負債	<u>10,147,318</u>	<u>9,590,035</u>
非流動負債		
銀行及其他貸款	5,750,492	5,473,006
聯營公司貸款	236,288	238,738
衍生金融工具	12,118	13,641
遞延稅項負債	489,633	344,185
	<u>6,488,531</u>	<u>6,069,570</u>
資產淨值	<u>3,658,787</u>	<u>3,520,465</u>
股本及儲備		
股本	100,171	100,041
儲備	3,425,685	3,319,885
本公司權益股東應佔權益總額	3,525,856	3,419,926
非控股權益	132,931	100,539
權益總額	<u>3,658,787</u>	<u>3,520,465</u>

附註：

1 呈報基準

本公佈所載中期業績並不構成本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的中期財務報告，惟均摘錄自該等財務報告。

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則的適用披露條文，包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*而編製，已於二零一二年八月二十八日獲授權刊發。

該中期財務報告已根據二零一一年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期計入二零一二年年度財務報表的會計政策變動除外。該等會計政策變動詳情載於附註2。

該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。

該中期財務報告內所載有關截至二零一一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，並不構成本公司該財政年度的法定財務報表，惟該資料乃摘錄自該等財務報表。二零一一年法定財務報表可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已於二零一二年三月二十九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

香港會計師公會已就香港財務報告準則頒佈數項修訂，包括香港會計準則第12號，*所得稅—遞延稅項：收回相關資產*的修訂，該項修訂首次於本集團及本公司本會計期間生效。由於經修訂的香港會計準則第12號與本公司已採納的政策相符，因此採納香港會計準則第12號的修訂本對本中期財務報告並無構成重大影響。概無其他發展與本集團財務報表有關，而本集團並無於本會計期間應用任何新標準或詮釋。

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提供用於資源配置及評估表現的內部資料匯報的方式，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。
- 物業投資：該分部通過出租商場賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。
- 酒店經營：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，商場買家及租戶提供物業管理及相關服務。

(a) 分部業績

就評估分部表現及各分部間資源配置而言，本集團的高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔的業績：

收益及開支根據該等分部產生的收入及開支分配至報告分部。

用於報告分部盈利的計量方法為「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，本集團盈利會就並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師薪酬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，管理層會獲提供有關收入(包括分部間銷售)、來自分部直接管理的現金結餘利息收入及借貸利息開支、折舊及攤銷以及投資物業估值變動。

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		酒店經營		物業管理及相關服務		總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
截至六月三十日止六個月										
來自外界客戶的收入	2,068,935	2,985,065	55,474	50,472	35,391	43,821	35,279	23,741	2,195,079	3,103,099
分部間收入	-	-	15,537	8,029	-	-	23,542	43,538	39,079	51,567
報告分部收入	<u>2,068,935</u>	<u>2,985,065</u>	<u>71,011</u>	<u>58,501</u>	<u>35,391</u>	<u>43,821</u>	<u>58,821</u>	<u>67,279</u>	<u>2,234,158</u>	<u>3,154,666</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>634,298</u>	<u>1,863,584</u>	<u>61,905</u>	<u>12,630</u>	<u>(565)</u>	<u>14,972</u>	<u>17,815</u>	<u>(18,146)</u>	<u>713,453</u>	<u>1,873,040</u>
銀行存款利息收入	50,019	14,460	694	1,525	-	-	612	3,206	51,325	19,191
融資成本	(368,002)	(32,836)	(1,006)	(22,576)	-	-	(639)	-	(369,647)	(55,412)
期內折舊及攤銷	(8,818)	(4,925)	(282)	(1,577)	(10,230)	(14,589)	(608)	(1,561)	(19,938)	(22,652)
投資物業的估值收益	-	-	447,407	40,042	-	-	-	-	447,407	40,042

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
報告分部收入	2,234,158	3,154,666
分部間收入抵銷	(39,079)	(51,567)
綜合營業額	<u>2,195,079</u>	<u>3,103,099</u>
盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	713,453	1,873,040
應佔聯營公司盈利減虧損	4,210	(2,673)
其他收入及其他虧損淨額	61,687	19,912
折舊及攤銷	(25,936)	(23,306)
融資成本	(369,647)	(115,666)
投資物業的估值收益	447,407	40,042
未分配總部及企業開支	(102,837)	(80,012)
綜合除稅前盈利	<u>728,337</u>	<u>1,711,337</u>

(c) 地區資料

由於本集團的經營活動大部分於中華人民共和國(「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、物業投資、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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業銷售	2,068,935	2,985,065
租金收入	55,474	50,472
酒店經營	35,391	43,821
物業管理及相關服務收入	35,279	23,741
	<u>2,195,079</u>	<u>3,103,099</u>

5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	57,546	19,191
來自經營租賃(與投資物業 有關者除外)的租金收入	1,502	987
其他	3,465	1,465
	<u>62,513</u>	<u>21,643</u>

6 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
匯兌虧損淨額	(1,974)	(1,723)
出售固定資產的虧損淨額	(329)	-
衍生金融工具的公允價值變動	1,523	-
其他	(46)	(8)
	<u>(826)</u>	<u>(1,731)</u>

7 除稅前盈利

除稅前盈利乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(a) 融資成本		
須全額償還的銀行貸款及其他借貸利息：		
—五年內	271,387	232,509
—五年後	125,561	31,934
	<u>396,948</u>	<u>264,443</u>
須於五年內全額償還的聯營公司貸款利息	13,437	—
其他借貸成本	43,199	9,429
	<u>453,584</u>	<u>273,872</u>
減：資本化之數額	(83,937)	(158,206)
	<u>369,647</u>	<u>115,666</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	67,488	32,471
向定額供款退休計劃供款	6,863	4,715
股權結算股份支付的開支	33,193	39,488
	<u>107,544</u>	<u>76,674</u>
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	26,433	23,343
減：資本化之數額	(497)	(37)
	<u>25,936</u>	<u>23,306</u>
已出售物業的成本	1,254,055	975,333
投資物業的租金收入	(55,474)	(50,472)
減：直接支出	3,205	5,086
	<u>(52,269)</u>	<u>(45,386)</u>
應收貿易款項減值虧損	—	11,881
其他租金收入減直接支出	(1,502)	(987)
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	4,295	4,971
	<u>4,295</u>	<u>4,971</u>

8 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
本期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	115,136	519,073
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	137,715	833,085
	252,851	1,352,158
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	219,027	(203,283)
	471,878	1,148,875

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二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月並無賺取任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅撥備乃基於對本集團中國附屬公司的估計應課稅盈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則及規例釐定。截至二零一二年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(二零一一年：24%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 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司權益股東應佔盈利258,832,000港元(二零一一年：562,738,000港元)及期內已發行平均加權數1,000,796,000股(二零一一年：888,297,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千股	千股
平均加權股數		
已發行普通股	1,000,414	235
資本化發行	-	749,765
根據首次公開發售發行新股份的影響	-	138,297
已行使購股權的影響	382	-
	1,000,796	888,297

9 每股基本及攤薄盈利(續)

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二零一一年三月二十三日日本公司股份於聯交所上市日整個期間已發行在外。根據首次公開發售(「首次公開發售」)已發行250,000,000股股份，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。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，尚未行使的首次公開發售購股權對每股盈利並無攤薄影響。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，並不存在任何潛在攤薄普通股。

10 貿易及其他應收款項

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款，預付款項及按金	923,776	526,822

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

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
未逾期或逾期少於一個月	28,777	23,956
逾期一個月至三個月	7,093	15,343
逾期三個月至六個月	1,403	1,051
逾期六個月至一年	77	1,445
逾期超過一年	2,096	2,201
	39,446	43,996

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。

11 貿易及其他應付款項

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款及應計費用	1,260,328	1,847,526
租金及其他按金	69,204	74,125
預收款項	4,151,638	3,099,396
應付非控股股東款項	208,617	167,419
	<u>5,689,787</u>	<u>5,188,466</u>

於結算日，包括在貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 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	788,423	875,490
一個月後但三個月內到期	1,356	1,548
三個月後但六個月內到期	164,580	132,161
六個月後但一年內到期	29,139	330,118
一年後到期	142,714	50,475
	<u>1,126,212</u>	<u>1,389,792</u>

12 資本承擔

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約	1,526,594	1,419,165
已授權但未訂約	5,630,978	3,481,418
	<u>7,157,572</u>	<u>4,900,583</u>

資本承擔主要與本集團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，而於二零一二年六月三十日作出的捐款為4,912,000港元(二零一一年十二月三十一日：6,170,000港元)。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一二年上半年，中國物業市場成交量及成交價值均告下跌，主要是由於政府持續嚴厲的調控措施以及國內及全球經濟前景不明朗所造成。然而，中國貨幣政策逐漸放寬，包括銀行存款法定準備金率下降、基準利率下調及適用於首次置業買家的按揭利率優惠等措施均讓成交量自二零一二年五月起穩步上升。市場流動性增加，加上發展商以量主導的定價政策，令主要由首次置業及首次升級買家組成的自住性剛性需求上升。

二零一二年上半年，本集團把握機會推出符合市場需求的項目，積極推廣其產品銷售。因此，截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售金額約3,590,700,000港元，較二零一一年同期顯著增長約38.1%，且佔其二零一二年合同銷售目標的5,000,000,000至6,000,000,000港元約59.8%至71.8%。直至二零一二年八月十九日，本集團合同銷售金額達約4,670,200,000港元，相當於較二零一一年同期增加約18.9%，及實現二零一二年合同銷售目標約77.8%至93.4%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團於深圳、常州、成都及杭州的新項目均取得令人滿意的銷售表現。尤其是，憑藉著名的品牌、出色的產品質素及創新的產品設計，深圳的萊蒙水榭春天五期於二零一二年六月十日預售起至二零一二年六月三十日止錄得強勁合同銷售金額約1,500,000,000港元。該項目亦獲頒深圳市二零一二年上半年開盤當日銷售冠軍及二零一二年上半年單月樓盤銷售冠軍。

截至二零一二年六月三十日止六個月，已確認營業額按年減少約29.3%至約2,195,100,000港元，毛利則按年減少約58.0%至約859,900,000港元，主要歸因於產品組合之變化所致，期內入賬可銷售總建築面積（「建築面積」）的約87.4%屬較低毛利率項目常州萊蒙城，而去年同期入賬可銷售總建築面積的約94.2%屬較高毛利率項目深圳水榭山及水榭春天。

在排除不可預見的情況下，本集團預期應可達到本公司二零一一年年報所披露的二零一二年計劃物業竣工時間表的進度，當中包括萊蒙水榭春天五期。此外，於二零一二年八月十九日，在二零一二年計劃竣工的可銷售建築面積約439,041平方米中約82.0%已通過預售鎖定，較二零一一年竣工的可銷售建築面積約261,795平方米增加約67.7%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團產生穩定的經常性租金收入約55,500,000港元，較去年同期錄得約50,500,000港元增加約9.9%。於二零一二年六月三十日，水榭春天三期—萊蒙領尚零售物業落成後，本集團運營中投資物業的可租賃建築面積合共約為170,018平方米，較二零一一年年底約147,625平方米增加約15.2%。預期成都萊蒙都會購物商場及常州萊蒙城九期(2-B)零售資產分別於二零一三年五月及二零一三年十月投入營運，將合共進一步增加本集團運營中投資物業的可租賃建築面積約35.3%至約229,993平方米。儘管整體零售增長放緩，該兩個項目的出租進度樂觀，至今，成都萊蒙都會購物商場可租賃建築面積約93.1%及常州萊蒙城九期(2-B)零售資產可租賃建築面積100%已成功簽訂租約。

於二零一二年上半年，本集團精選土地充實土地儲備，同時維持穩健財務狀況。期內，本集團收購三幅位於天津、常州及南京的土地，相當於總計容建築面積約375,462平方米及平均土地成本約每平方米人民幣4,686.2元(相當於約每平方米5,754.2港元)。於二零一二年六月三十日，本集團土地儲備包括總共15個項目，覆蓋8個城市，淨可銷售／可租賃總建築面積約4,142,082平方米。本集團素來強調在擴充其土地儲備的同時，維持審慎財務管理。於二零一二年六月三十日，本集團淨負債比率約為33.0%，二零一一年年底則約為34.1%。

未來展望

我們相信中央政府為支持經濟發展，將繼續鼓勵首次置業買家或首次升級買家置業。另一方面，調控措施在中短期內仍將繼續實行，以防樓市出現過度投機。再者，發展商存貨量仍相對地高，意味住房價格顯著增長情況難以出現。本集團將堅定不移地貫徹執行以「中高端住宅+城市綜合體」為核心的雙輪驅動業務模式。因我們深信高品質、位置優越的住宅物業將長期受惠於中國居民收入增長和城市人口增長的疊加效應。該業務模式亦將促使本集團穩步增加其投資物業組合的同時能維持穩健的財務及現金流量狀況。

於二零一二年下半年，為更好地應對市場變化及增加回報，我們將加大推廣“以量為先”的物業銷售策略；加強我們的項目執行能力；透過優化設計規劃節約成本；促進各部門合作的協同效益；強化成本控制；為員工推出更好的激勵機制等。我們向來知悉品牌是我們最重要的資產。為加強我們的品牌實力及市場競爭力，我們將致力透過提升產品質素，進一步改善集團的品牌效應，該等提升不但限於產品硬實力，而且包括客戶服務、客戶滿意度及物業管理服務等軟服務。

本集團現時財務狀況穩健，於二零一二年六月三十日，其淨負債比率相對較低，約為33.0%，現金儲備則約為7,500,000,000港元。本集團將於二零一二年下半年繼續收購優質及合乎成本效益且升值潛力高的土地儲備。按照本集團策略，其將於未來土地收購中在為滿足剛需客戶需求與投資物業佔一定比例之城市綜合體項目之間取得平衡。其亦將在地理位置(一線及二線城市為核心，輔以三線及四線城市上提前做好短中長期項目的布局。最後，本集團將透過多種渠道收購土地，務求控制收購風險及提高回報。

截至二零一二年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 合同銷售

截至二零一二年六月三十日止六個月，已售合同可銷售建築面積約219,053平方米(截至二零一一年六月三十日止六個月：約126,687平方米)，而合同銷售總額則約3,590,700,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約2,599,800,000港元)。自二零一二年一月一日至二零一二年八月十九日期間，本集團錄得合同銷售約4,670,200,000港元，合同可銷售建築面積約267,317平方米。

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月的合同可銷售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	合同可銷售 建築面積		合同銷售		
		平方米	%	人民幣 百萬元	相等於約 百萬元	%
深圳	深圳水榭山					
	一期	227	0.1	14.1	17.3	0.5
	二期	780	0.3	58.5	71.8	2.0
	三期	3,110	1.4	202.2	248.3	6.9
	水榭春天					
	一期	238	0.1	4.6	5.6	0.1
	二期	1,942	0.9	42.5	52.2	1.4
	三期	786	0.3	15.9	19.5	0.5
	五期	62,825	28.7	1,253.2	1,538.8	42.9
	常州	常州萊蒙都會				
三期-零售部分		4,465	2.0	28.4	34.9	1.0
三期-住宅部分		453	0.2	3.0	3.7	0.1
四期-零售部分		3,027	1.4	177.4	217.8	6.1
四期-住宅部分		8,996	4.1	98.6	121.1	3.4
常州萊蒙城						
一期(1-A)		33	0.0	0.6	0.7	0.0
三期(1-C)		356	0.2	4.5	5.5	0.1
四期(3-B)		3,011	1.4	17.5	21.5	0.6
五期(1-B)		1,280	0.6	10.4	12.8	0.4
六期(3-A)		1,798	0.8	34.1	41.9	1.2
七期(4-B)		83,888	38.3	487.0	598.0	16.6
九期(2-B)		8,464	3.9	52.4	64.3	1.8

城市	項目／項目階段	合同可銷售 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	%
成都	成都萊蒙都會					
	一 座	5,618	2.6	59.3	72.8	2.0
	二 座	400	0.2	3.3	4.1	0.1
	三 座	3,049	1.4	31.5	38.7	1.1
	四 座	14,118	6.4	142.2	174.6	4.9
杭州	杭州水榭山 一期	10,189	4.7	183.1	224.8	6.3
總計		<u>219,053</u>	<u>100</u>	<u>2,924.3</u>	<u>3,590.7</u>	<u>100</u>

(2) 於截至二零一二年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬的項目

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團落成常州萊蒙城四期及五期，可銷售建築面積合共為約161,621平方米。

截至二零一二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2,068,900,000港元，而約188,910平方米的可銷售建築面積已予以確認，分別較截至二零一一年六月三十日止六個月減少約30.7%及增加約70.4%。於截至二零一二年六月三十日止六個月，物業銷售減少及已交付可銷售建築面積的增加，主要是因為已確認之平均售價由截至二零一一年六月三十日止六個月每平方米約26,919.7港元減至截至二零一二年六月三十日止六個月每平方米約10,951.8港元所致。此外，本集團的毛利率及毛利分別減少約26.8個百分點及1,188,900,000港元，主要由於在截至二零一二年六月三十日止六個月於常州的低利潤物業(尤其是我們的常州萊蒙城，其佔已入賬可銷售建築總面積約87.4%)所佔比例大幅上升。另一方面，位於深圳的高利潤物業(即深圳水榭山及水榭春天)合共佔已入賬可銷售建築總面積約94.2%，已於截至二零一一年六月三十日止六個月確認。

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月已確認的竣工項目及物業銷售詳情列示如下：

項目／項目階段	已竣工物業 的可銷售 建築面積 平方米	已入賬 的可銷售 建築面積 平方米	物業銷售 百萬港元
深圳水樹山			
—三期	—	234	15.7
—四期	—	2,503	186.4
水樹春天			
—一期	—	355	8.8
—二期	—	1,062	26.9
—三期	—	18,848	430.9
常州萊蒙都會			
—三期	—	775	2.6
常州萊蒙城			
—二期(2-A)	—	596	2.9
—三期(1-C)	—	2,280	29.9
—四期(3-B)	100,353	95,750	703.1
—五期(1-B)	61,268	57,359	493.0
—六期(3-A)	—	9,148	168.7
總計	<u>161,621</u>	<u>188,910</u>	<u>2,068.9</u>

(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位於中國的深圳水樹春天—萊蒙領尚、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、深圳水樹花都及成都萊蒙都會的零售資產。於二零一二年六月三十日，本集團投資物業的總賬面值約3,610,200,000港元。我們持作出租予第三方的零售物業的可租賃建築面積約229,993平方米，其中可租賃建築面積約170,018平方米已落成營運的投資物業公允價值約3,213,300,000港元。截至二零一二年六月三十日仍在發展中的成都萊蒙都會購物商場的可租賃建築面積及公允價值分別為約38,525平方米及345,600,000港元。於二零一二年六月三十日，常州萊蒙城九期零售資產的可租賃建築面積約為21,450平方米，以及公允價值約為51,300,000港元。截至二零一二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335,600,000港元(扣除遞延稅項)。

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，以協助我們提升項目的價值。本集團與多個知名品牌、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合同。於二零一二年六月三十日，我們的主力租戶(單一投資物業租賃建築面積超過總可租賃建築面積10%)所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總面積約38.8%(於二零一一年十二月三十一日：約33.3%)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們產生穩定的經常性租金收入約55,500,000港元，較截至二零一一年六月三十日止六個月約50,500,000港元增加約9.9%。除在建的成都萊蒙都會購物商場及常州萊蒙城九期的零售資產外，我們所有運營中的投資物業於二零一二年六月三十日的出租率約達93.7%(於二零一一年十二月三十一日：約92.9%)。

本集團於二零一二年六月三十日的投資物業及本集團截至二零一二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	於	於	於截至	於
	二零一二年 六月三十日 的可租賃 建築面積 平方米	二零一二年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	二零一二年 六月三十日 止六個月的 租金收入 百萬港元	二零一二年 六月三十日 的出租率 %
運營中投資物業				
常州萊蒙都會一及二期	77,581	1,403.3	23.2	100
東莞萊蒙商業中心	20,172	453.1	9.1	100
杭州萊蒙商業中心	24,667	323.7	11.0	100
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	173.4	7.1	100
水榭春天一期-萊蒙領尚 (零售資產)(附註1)	3,355	171.0	2.8	69
水榭春天三期-萊蒙領尚 (零售資產)(附註2)	22,393	558.1	1.5	98
常州萊蒙城十一期 (零售資產)(附註3)	16,858	130.7	0.8	45
小計	<u>170,018</u>	<u>3,213.3</u>	<u>55.5</u>	93.7

投資物業	於 二零一二年 六月三十日 的可租賃 建築面積 平方米	於 二零一二年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	於截至 二零一二年 六月三十日 止六個月的 租金收入 百萬港元	於 二零一二年 六月三十日 的出租率 %
發展中投資物業				
成都萊蒙都會(購物商場) (附註4)	38,525	345.6	-	-
常州萊蒙城九期(2-B) (零售資產)(附註5)	21,450	51.3	-	-
小計	59,975	396.9	-	
總計	229,993	3,610.2	55.5	

附註1：水榭春天一期-萊蒙領尚零售資產的未出租區域主要指水榭春天可租賃建築面積約791平方米的展銷中心，本集團計劃於日後將其出租。

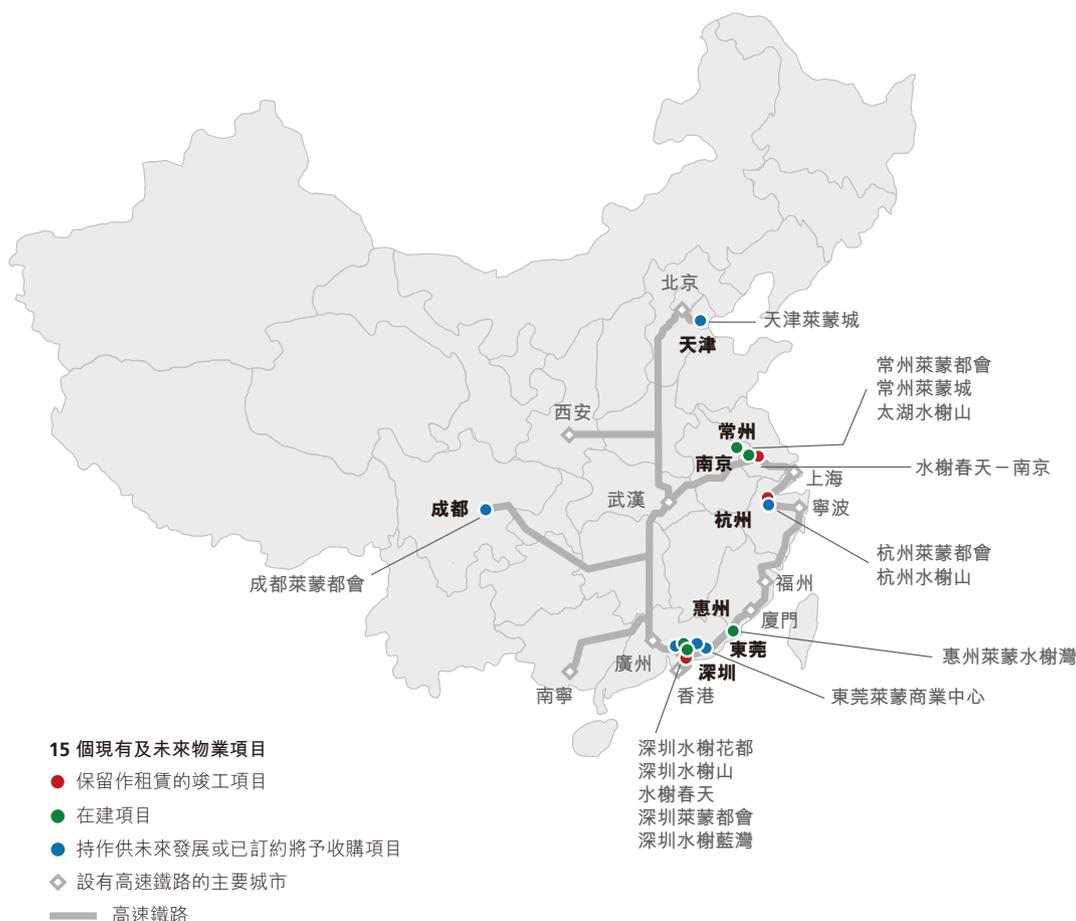
附註2：水榭春天三期-萊蒙領尚的大部分零售資產租賃於二零一二年六月開始。

附註3：零售資產指鄰近假日酒店作租賃用途的常州萊蒙城十一期的文體中心。

附註4：成都萊蒙都會計劃將於本年底竣工。

附註5：常州萊蒙城九期(2-B)的零售資產，由本集團與一獨立第三方訂立經營租賃以作運營超級市場業務之用，計劃於本年底竣工。

(4) 土地儲備



本集團於中國的珠江三角洲、長江三角洲、北京-天津及成都-重慶地區從事城市綜合體的發展及營運以及中高檔住宅物業的發展及銷售。

於二零一二年六月三十日，本集團於8個城市合共擁有15個處於不同發展階段的項目，包括淨可銷售/可租賃建築面積約245,423平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售/可租賃建築面積約695,057平方米的在建項目、淨可銷售/可租賃建築面積約1,990,749平方米的持作供未來發展項目及淨可銷售/可租賃建築面積約1,210,853平方米的已訂約將予收購項目，所有項目的淨可銷售/可租賃建築面積合計約4,142,082平方米。

於二零一二年上半年，本集團分別在常州、天津及南京額外購得商業及住宅用地，新增土地儲備總計容建築面積約375,462平方米，平均成本為每平方米約人民幣4,686.2元(相當於每平方米約5,754.2港元)。於二零一二年六月三十日，本集團土地儲備的淨可供銷售/可供租賃總面積約4,142,082平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣2,077.0元(相當於每平方米約2,536.6港元)。

項目 編號	城市	項目	物業類型	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	深圳水榭山一期	住宅	996	100
1	深圳	深圳水榭山二期	住宅	770	100
1	深圳	深圳水榭山三期	住宅	5,032	100
1	深圳	深圳水榭山四期	住宅	2,651	100
2	深圳	水榭春天一期	住宅/商業	3,821	100
2	深圳	水榭春天二期	住宅	2,874	100
2	深圳	水榭春天三期	住宅/商業	26,692	100
3	深圳	深圳水榭花都(零售資產)	住宅/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	32,201	100
4	常州	常州萊蒙都會三期	住宅/商業	635	100
5	常州	常州萊蒙城一期(1-A)	住宅/商業	456	100
5	常州	常州萊蒙城三期(1-C)	住宅	4,001	100
5	常州	常州萊蒙城四期(3-B)	住宅/商業	4,603	100
5	常州	常州萊蒙城五期(1-B)	住宅/商業	3,909	100
5	常州	常州萊蒙城六期(3-A)	住宅	8,048	100
5	常州	常州萊蒙城十一期 (零售資產及假日酒店)	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				245,423	

項目 編號	城市	項目	物業類型	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					
2	深圳	萊蒙水榭春天五期(附註)	住宅/商業	143,574	100
4	常州	常州萊蒙都會四期	住宅/商業	92,748	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-A)	住宅/商業	84,921	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-B)	住宅/商業	104,172	100
5	常州	常州萊蒙城九期(2-B)	住宅/商業	83,057	100
8	成都	成都萊蒙都會	商業	110,764	100
11	杭州	杭州水榭山一期	住宅	41,617	100
12	天津	天津萊蒙城(四號地)一期	商業	34,204	58
小計				695,057	
持作供未來發展的項目					
2	深圳	萊蒙水榭春天六期(附註)	住宅/商業	70,009	100
2	深圳	萊蒙水榭春天七期(附註)	住宅/商業	56,900	100
9	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
11	杭州	杭州水榭山二至七期	住宅	259,793	100
5	常州	常州萊蒙城八期(5-B)	住宅/商業	117,544	100
5	常州	常州萊蒙城十期(5-A)	住宅/商業	115,600	100
10	常州	太湖水榭山	住宅	350,001	100
12	天津	天津萊蒙城(四號地)二至五期 以及(五和七號地)	商業	496,592	58
13	惠州	惠州萊蒙·水榭灣	住宅	509,310	100
小計				1,990,749	

附註：截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團已將本公司二零一一年年報所示水榭春天四期重新命名為萊蒙水榭春天五期。因此，本公司二零一一年年報所示水榭春天五期及六期已分別獲重新命名為萊蒙水榭春天六期及七期。

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
已訂約將予收購項目					
12	天津	天津萊蒙城(八號地) (見本頁底附註(2))	商業	199,482	58
14	深圳	深圳萊蒙都會	住宅/商業	865,391	100
15	南京	水榭春天-南京 (見本頁底附註(3))	住宅	145,980	100
小計				1,210,853	
總計				4,142,082	

自二零一二年一月一日起至本公佈日期止的收購項目詳情載列如下：

自二零一二年一月一日起至本公佈日期止收購的土地儲備

城市	項目	總代價	計入容積率		平均成本 每平方米 人民幣元	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 ⁽¹⁾	60,000	40,000	30,000	2,000.0	100
天津	天津萊蒙城 ⁽²⁾ (八號地) -由天津津俊投資發展 有限公司持有	199,500	132,988	199,482	1,000.1	58
南京	水榭春天-南京 ⁽³⁾	1,500,000	60,825	145,980	10,275.4	100
總計		1,759,500	233,813	375,462	4,686.2	

附註：

- (1) 於二零一二年五月，本集團就太湖水榭山一幅地盤面積約40,000平方米的住宅用地訂立土地出讓合同，代價約人民幣60,000,000元(相當於約73,300,000港元)。我們於二零一二年五月已就該幅土地取得土地使用權證。
- (2) 於二零一二年六月，由本集團擁有58%股本權益的天津津俊投資發展有限公司以代價約人民幣199,500,000元(相當於約243,600,000港元)成功投得一幅位於天津總地盤面積為約132,988平方米的商業用地，並於二零一二年七月簽訂土地出讓合同。截至本公佈日期止，我們尚未就該幅土地取得土地使用權證。

- (3) 於二零一二年六月，本集團於公開拍賣中以代價人民幣1,500,000,000元(相當於約1,800,000,000港元)投得一幅位於南京的住宅用地。於二零一二年七月，本集團已就該總地盤面積約60,825平方米的土地簽署土地出讓合同。截至本公佈日期止，我們尚未就該幅土地取得土地使用權證。

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) 預期於二零一二年下半年開始施工及竣工的項目

於二零一二年下半年，本集團擬開始興建三個項目(共四期)，淨可銷售／可租賃總建築面積約288,744平方米。

預期於二零一二年下半年開始施工的項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／可租賃 總建築面積 平方米
惠州	惠州萊蒙·水榭灣一期	136,500
深圳	萊蒙水榭春天六期及七期	126,909
天津	天津萊蒙城(四號地)二期	25,335
總計		<u>288,744</u>

於二零一二下半年，本集團亦擬完成興建兩個項目(共兩期)及由四幢辦公大樓及一個多層商場組成的成都項目，淨可銷售／可租賃總建築面積約337,395平方米。

預期於二零一二年下半年完成的項目詳情載列如下：

城市	項目	可銷售／可租賃 總建築面積 平方米
常州	常州萊蒙城九期(2-B)	83,057
成都	成都萊蒙都會	110,764
深圳	萊蒙水榭春天五期	143,574
總計		<u>337,395</u>

財務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團綜合營業額及本公司權益股東應佔盈利分別約為2,195,100,000港元及258,800,000港元，較二零一一年同期分別減少約29.3%及54.0%。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之每股基本及攤薄盈利較二零一一年同期減少約59.2%至約25.86港仙，而於二零一二年六月三十日之每股資產淨值約為3.7港元(二零一一年十二月三十一日：3.5港元每股)。

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有關銷售的稅項及折扣)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的營業額由截至二零一一年六月三十日止六個月約3,103,100,000港元減少約29.3%至約2,195,100,000港元。營業額減少主要由於我們的物業銷售於截至二零一二年六月三十日止六個月大幅減少所致。

物業銷售營業額減少，主要由於已確認平均售價由截至二零一一年六月三十日止六個月每平方米約26,919.7港元減少至截至二零一二年六月三十日止六個月每平方米約10,951.8港元。然而，已售出並交付的可銷售總建築面積增加，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月，尤其是我們的常州項目常州萊蒙城已售物業之計劃交付增加所致。租金收入增加，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月投資物業可租賃建築面積增加所致。酒店經營收入減少，主要由於一間位於我們酒店物業相同地區、聲譽良好的酒店於二零一二年上半年開始營業，帶來直接競爭，以致我們酒店物業的平均出租率、平均房費及餐飲分部收入均減少。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入亦有增加。

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竣工物業收入確認該期間內該等物業成本。

我們的直接成本由截至二零一一年六月三十日止六個月約1,335,100,000港元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月約1,054,200,000港元。直接成本增加，主要是因為我們截至二零一二年六月三十日止六個月向買家交付的可銷售總建築面積增加。

毛利

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月約2,048,900,000港元減少約58.0%至約859,900,000港元。毛利減少主要是因為常州項目(尤其是二零一二年上半年確認收入的常州萊蒙城)的平均售價及毛利率減少。於二零一一年上半年確認的深圳項目(尤其是深圳水榭山四期及水榭春天二期)的平均售價及毛利率均較高。本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得毛利率約39.2%，而截至二零一一年六月三十日止六個月則約66.0%。

其他收入

其他收入由截至二零一一年六月三十日止六個月約21,600,000港元增加約1.9倍至截至二零一二年六月三十日止六個月約62,500,000港元。其他收入增加主要是因為銀行利息收入增加約38,400,000港元。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由截至二零一一年六月三十日止六個月約1,700,000港元減少約900,000港元至截至二零一二年六月三十日止六個月約800,000港元。減少主要是由於衍生金融工具公允價值收益淨額約1,500,000港元計入截至二零一二年六月三十日止六個月的賬目所致，抵銷匯兌虧損淨額約300,000港元的增幅。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一一年六月三十日止六個月約83,500,000港元減少約5,400,000港元至截至二零一二年六月三十日止六個月約78,100,000港元。截至二零一二年六月三十日止六個月，銷售及營銷開支減少主要是由於已出售並交付的物業產生的銷售佣金開支減少，該減少部分被期內的推廣費用增加所抵銷。

行政開支

行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月約195,600,000港元增加約1,600,000港元至截至二零一二年六月三十日止六個月約197,200,000港元。增加主要由於行政人員薪金上升抵銷法律和專業費用減少而導致。

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益由截至二零一一年六月三十日止六個月約40,000,000港元增加約10.2倍至截至二零一二年六月三十日止六個月約447,400,000港元。增加主要是由於水榭春天三期-萊蒙領尚若干面積已於截至二零一二年六月三十日止六個月內更改作擬租賃用途。於二零一二年六月三十日，該零售資產的公允價值約為558,100,000港元，其重估收益約389,600,000港元已於截至二零一二年六月三十日止六個月內確認。

融資成本

融資成本由截至二零一一年六月三十日止六個月約115,700,000港元增加約2.2倍至截至二零一二年六月三十日止六個月約369,600,000港元。增加主要是由於借貸增加，尤其是截至二零一二年六月三十日止六個月的海外貸款較二零一一年同期增加，相關利息開支不符合資本化資格所致。

除稅前盈利

基於上述原因，除稅前盈利由截至二零一一年六月三十日止六個月約1,711,300,000港元減少約983,000,000港元至截至二零一二年六月三十日止六個月約728,300,000港元。

所得稅

所得稅開支由截至二零一一年六月三十日止六個月約1,148,900,000港元減少約58.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月約471,900,000港元。減少主要是由於截至二零一二年六月三十日止六個月的盈利及已出售並交付物業的毛利率下降，令我們的企業所得稅及土地增值稅撥備分別減少約403,900,000港元及695,400,000港元，其較抵銷遞延稅項的開支增加約422,300,000港元為多。

非控股權益

截至二零一二年六月三十日止六個月，非控股權益應佔的虧損由截至二零一一年六月三十日止六個月約300,000港元增加約2,100,000港元至截至二零一二年六月三十日止六個月約2,400,000港元。增加主要是由於截至二零一二年六月三十日止六個月的非控股權益應佔非全資附屬公司產生的虧損較截至二零一一年六月三十日止六個月增加。於二零一二年六月三十日，非控股權益為由獨立第三方持有廣州市萊蒙水榭農業生態園有限公司的25%股本權益、由獨立第三方

持有廣州市澤基房地產有限公司的30%股本權益、由獨立第三方持有深圳市信祥投資發展有限公司的45%股本權益及由獨立第三方持有天津四間附屬公司的42%股本權益。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約7,523,400,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約6,231,100,000港元)，較二零一一年十二月三十一日增加約20.7%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團自經營活動所得現金淨額約485,600,000港元、投資活動所用現金淨額約233,400,000港元以及融資活動所產生現金淨額約760,700,000港元。

借貸及本集團資產的抵押

本集團於二零一二年六月三十日的借貸總額(包括銀行及其他貸款以及聯營公司貸款)約8,730,700,000港元，其中約2,744,000,000港元須於一年內償還，約4,028,100,000港元須於一年後但五年內償還，而約1,958,600,000港元則須於五年後償還。於二零一二年六月三十日，本集團約7,028,600,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約5,001,600,000港元)的銀行貸款已以本集團總賬面值約8,436,500,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約5,537,200,000港元)的投資物業、酒店物業、待售發展中物業、其他土地及樓宇及已抵押存款以及本集團旗下若干附屬公司的股本權益作出抵押。於二零一二年六月三十日，本集團的其他貸款約1,296,500,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約1,249,800,000港元)由本集團內若干附屬公司的股本權益擔保。本集團大部份銀行及其他貸款的賬面值均以人民幣(「人民幣」)計值，惟於二零一二年六月三十日總額約847,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約545,900,000港元)及約1,028,800,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約848,900,000港元)的若干貸款結餘則分別以港元及美元計值。

淨負債比率

淨負債比率乃將我們的借貸淨額(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總借貸)除以權益總額計算得出。我們於截至二零一二年六月三十日止六個月及截至二零一一年十二月三十一日止年度的淨負債比率分別約33.0%及34.1%。淨負債比率輕微下降乃由於本集團於二零一二年六月三十日的保留盈利增加所致。

外匯風險

於二零一二年六月三十日，本集團擁有人民幣計值的現金結餘約人民幣5,822,100,000元(相當於約7,110,500,000港元)及以美元計值的現金結餘約10,600,000美元(相當於約82,500,000港元)。

本集團幾乎所有經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團在中國的投資，以及若干行政開支及借貸均以港元或美元結算，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

於二零一二年六月三十日，除就給予本集團物業買家的按揭貸款而向金融機構提供約2,655,500,000港元(於二零一一年十二月三十一日：約4,441,900,000港元)的擔保外，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未償還金額。

重大收購及出售資產

於截至二零一二年六月三十日止六個月，除本業績公佈所披露外，本集團並無任何重大收購或出售資產事項。

首次公開招股所得款項用途

本公司股份於二零一一年三月二十三日開始於聯交所買賣，本集團自首次公開招股所得款項淨額為約1,419,400,000港元。於二零一二年六月三十日，本集團已動用所得款項淨額約1,277,500,000港元收購中國新項目進行發展，而約117,200,000港元則作為一般公司及營運資金用途，該用途乃遵照本公司招股章程披露的所得款項擬定用途。

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團在中國及香港總共僱用1,234名僱員(於二零一一年十二月三十一日：1,119名僱員)。其中，111名歸總部隊伍，371名歸物業開發部，而752名歸零售運營及物業管理部。截至二零一二年六月三十日止六個月，產生的總員工成本約107,500,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約76,700,000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、購股權及股份獎勵向僱員支付薪酬。

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。於截至二零一二年六月三十日止六個月，獲授人已行使1,299,500份(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)購股權及合共2,954,999份(截至二零一一年六月三十日止六個月：2,474,999份)購股權已於若干獲授人辭任後註銷，而27,608,836份(於二零一一年十二月三十一日：31,863,335份)購股權於二零一二年六月三十日並未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。於截至二零一二年六月三十日止六個月，合共608,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)獎勵股份已於若干獲授人辭任後註銷及5,384,000股(於二零一一年十二月三十一日：5,992,000股)獎勵股份於二零一二年六月三十日根據首次公開發售前的股份獎勵計劃仍然生效。

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。於二零一二年六月二十六日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃以每股3.17港元的行使價向本集團董事、高級管理層及入選僱員授出15,720,000份購股權。

中期股息

為維持穩定股息政策，董事會已向於二零一二年九月二十一日(星期五)名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息每股15港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月：每股15港仙)。中期股息將於二零一二年九月二十八日(星期五)派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年九月十八日(星期二)至二零一二年九月二十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不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，最遲必須於二零一二年九月十七日(星期一)下午四時三十分前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

於截至二零一二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，於截至二零一二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的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文，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投資者。

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，彼等於截至二零一二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二零一二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。

刊載業績公佈及中期報告

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。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一二年八月二十八日

於本公佈日期，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 博士的替任董事為譚謙女士)、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。