



萊蒙國際  
TOPSPRING

TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 03688

INTERIM  
REPORT  
2013  
中期報告

A close-up photograph of hands stacking colorful blocks (yellow, green, orange) to form a structure. The blocks have images of buildings on their sides. The background is a soft, warm-toned bokeh.

QUALITY PROPERTY IS A  
GATEWAY TO QUALITY LIVING  
品質地產 品位生活

**We Believe**  
使命

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

**Our Vision**  
願景

is to build and operate the  
best urban communities  
for China  
力鑄中國最優的城市綜合  
體開發與運營商

**We Value**  
企業價值

joint efforts in creating and  
celebrating success  
共創輝煌，分享成功

**Brand  
Commitment**  
品牌承諾

value proven with time  
時間見證價值

# 目錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 2  |
| 主席報告書        | 4  |
| 管理層討論及分析     | 7  |
| 企業管治報告       | 25 |
| 董事會報告書       | 27 |
| 綜合收益表        | 35 |
| 綜合全面收益表      | 36 |
| 綜合資產負債表      | 37 |
| 綜合權益變動表      | 39 |
| 簡明綜合現金流量表    | 41 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 42 |
| 審閱報告         | 64 |





## 董事會

### 執行董事

黃俊康先生(主席兼行政總裁)

李艷洁女士

李世佳先生

林戰先生(首席財務官)

王天也先生

陳風楊先生(於二零一三年六月一日獲委任)  
(首席運營官)

### 獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas先生

鄭毓和先生

吳泗宗教授

## 公司秘書

陸寶珍女士，執業會計師、英國特許公認會計師

## 授權代表

李世佳先生

陸寶珍女士

## 審核委員會

鄭毓和先生(主席)

BROOKE Charles Nicholas先生

吳泗宗教授

## 薪酬委員會

鄭毓和先生(主席)

黃俊康先生

吳泗宗教授

## 提名委員會

吳泗宗教授(主席)

黃俊康先生

鄭毓和先生

## 企業管治委員會

王天也先生(主席)

李世佳先生

林戰先生

鄭毓和先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 香港法律顧問

霍金路偉律師行

## 合規顧問

天達融資亞洲有限公司

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

## 香港總部及主要營業地點

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

26樓04-08室



### 主要股份過戶登記處

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

### 買賣單位

500股

### 公司網址

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

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 主要往來銀行

平安銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國建設銀行  
興業國際信託有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國農業銀行  
中國銀行  
交通銀行

### 投資者關係

梁家樂先生

### 股份代號

03688



## 業務回顧

於二零一三年上半年，中國物業市場繼續受惠於二零一二年下半年開始之復甦。期內，新建商品物業之成交金額及成交量分別按年(「按年」)大幅增長約43%及29%。

於二零一三年首六個月期間，本集團成功抓緊利好市況，推出三個新項目或項目階段。憑藉優異的產品質素、精確產品定位及強勁的品牌認受性，本集團於二零一三年上半年取得可觀的合同銷售約4,004,500,000港元，相當於按年增長約11.5%，達到二零一三年全年目標約50.1%。尤其是，於深圳及南京新推出之「水榭春天」住宅項目均獲得市場殷切回響，各項目於期內分別向本集團貢獻約1,606,500,000港元及1,404,300,000港元，或相當於合同銷售約40.1%及35.1%。於二零一二年六月收購之水榭春天—南京於二零一三年四月開始預售，亦標誌著本集團致力改善資產周轉率之新策略終告成功。

本集團開拓投資物業組合之長遠策略亦取得穩健進展。期內，本集團取得南昌萊蒙都會投資物業之土地使用權證。該投資物業包括購物商場、零售商店及服務式公寓，可租賃總建築面積(「建築面積」)約為176,000平方米。預期該投資物業於二零一六年至二零一七年期間落成及開業後，將大幅推高本集團之經常性租金收入。此外，本集團於二零一三年八月十六日訂立之買賣協議(「購股協議」)，以收購莎瑪世紀公園，其為一個位於上海已竣工之服務式公寓項目，合共284個住宅單位及240個地下停車位。董事相信此項目確保本集團可提升其於物業市場的地位，從而有利於本集團在中國的業務發展。

就二零一三年首六個月而言，本集團僅完成一期項目工作，涉及可銷售／可租賃總建築面積約92,748平方米。於二零一三年六月三十日，合共可銷售／可租賃總建築面積約795,910平方米之六個項目(共十期)仍處於在建階段。

本集團亦精選土地，分別於二零一三年五月及同年八月在杭州及南京各購入一幅住宅用地，以補充其土地儲備。該兩幅土地均位於兩大城市之核心地區。有關土地收購符合本集團增加土地儲備之策略，將資源優先分配予位於珠江三角洲及長江三角洲一線城市衛星地區及主要二線城市之核心地區。憑藉管理層團隊堅實的執行能力，有關項目預期最快可在二零一四年為本集團帶來合同銷售。



截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團進一步改善經營效率，從而提升本集團之資產周轉及競爭力。本集團在適時完成主要項目節點、成本控制、建築質量及物業管理服務等範疇均有顯著改進。

本集團時刻銘記其作為企業公民之社會責任。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團開展為期三年之捐款計劃，以在香港中文大學成立未來城市研究所。本集團及其僱員亦迅速響應雅安地震救援工作之捐款活動。本集團承襲二零一一年以來之傳統，再次支持英國凱蒂·派珀基金，對需要進行復康護理及疤痕治療之燒傷倖存者作出捐款。為發揮守望相助之精神，本集團亦落實贊助計劃，持續每年向四川省通江縣之中學生提供援助。此外，本集團現正成立慈善基金，將有助本集團日後支持各類慈善活動及加強本集團之企業社會責任。

## 未來展望

除市場普遍預期出台的房產稅外，我們認為近期中央政府對住宅市場推出新的重大調控措施的可能性不大。此外，相信政府將更著重運用市場手段以支持房地產市場的長期發展。因此，我們預期市場交易量增長的強勁勢頭將持續到二零一三年下半年。另外，二零一一年到二零一二年上半年低靡的土地市場行情所帶來的住宅供應短缺(尤其在一線及主要二線城市)仍將繼續。供應短缺因素並將為二零一三年下半年的住宅價格提供強力的支撐。

在良好的市場環境中，本集團有信心在二零一三年下半年擁有充裕的可銷售資源下能達到二零一三年初定下的全年銷售目標8,000,000,000港元。本集團在二零一三年下半年即將推出一系列可銷售項目，主要包括深圳水榭春天六期B(即該項目的最後一期)、南昌萊蒙都會一期、惠州萊蒙水榭灣一期及杭州水榭山二期，總可售資源總值超過4,600,000,000港元。截至二零一三年八月二十四日，本集團已實現合約銷售總額約6,060,200,000港元，或約佔二零一三年全年合約銷售目標的75.8%。

同時，本集團將繼續遵循其反週期性土地收購策略。截至二零一三年六月三十日，本集團土地儲備的淨可銷售／可租賃建築面積約4,764,794平方米，足以滿足其未來三年業務發展的需求。基於全國各大城市土地價格的大幅飆升和近期不斷出現的破紀錄土地成交價格，本集團在二零一三年下半年就土地收購將會變得更為謹慎。此外，考慮到住宅市場如限購令和限貸令等調控措施仍然存在，本集團將把收購土地的重心放在珠江三角洲和長江三角洲地帶的一線及主要二線城市並依靠首次購房者或首次改善性購房者為要買家的項目。



總體而言，本集團堅信，隨著中國城鎮化步伐加快，家庭收入和財富穩步增長，小家庭數目上升及持續的通脹壓力將繼續有助推動位置優越的優質住宅及零售物業需求增長。儘管看好市場長期前景，我們相信要在競爭日益激烈的中國房地產行業裡取得成功，本集團仍然需要持續改善其在企業治理、項目執行力、市場行銷、成本控制、產品設計、產品品質、創新理念、物業管理服務及人力資源管理等方面的工作。

代表董事會  
萊蒙國際集團有限公司

主席  
黃俊康

二零一三年八月二十八日





## 截至二零一三年六月三十日止六個月業務回顧

### (1) 合同銷售

截至二零一三年六月三十日止六個月，已售合同可銷售總建築面積約173,122平方米(截至二零一二年六月三十日止六個月：約219,053平方米)，而合同銷售總額則約4,004,500,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約3,590,700,000港元)。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團合同銷售平均售價(「平均售價」)為每平方米約23,131.1港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：每平方米約16,391.9港元)。整體平均售價增加主要由於有一個新項目(即水榭春天—南京)於二零一三年上半年在南京推出所致，該項目之平均售價更超過每平方米32,000.0港元。自二零一三年一月一日至二零一三年八月二十四日期間，本集團錄得合同銷售約6,060,200,000港元，合同可銷售建築面積約249,739平方米，佔其二零一三年合同銷售目標8,000,000,000港元之約75.8%。

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之合同可銷售總建築面積及合同銷售總額明細載列如下：

| 城市         | 項目／項目階段及類別 | 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   |
| 深圳         | 水榭春天       |           |      |         |         |          |
|            | 二期—住宅      | 164       | 0.1  | 3.9     | 0.1     | 23,780.5 |
|            | 三期—住宅      | 876       | 0.5  | 25.9    | 0.6     | 29,566.2 |
|            | 五期—住宅      | 2,911     | 1.7  | 81.6    | 2.0     | 28,031.6 |
|            | 六期A—住宅     | 56,614    | 32.7 | 1,606.5 | 40.1    | 28,376.4 |
| 小計         |            | 60,565    | 35.0 | 1,717.9 | 42.8    | 28,364.6 |
| 常州         | 常州萊蒙都會     |           |      |         |         |          |
|            | 二期—住宅      | 60        | 0.0  | 0.8     | 0.0     | 13,333.3 |
|            | 三期—住宅      | 155       | 0.1  | 0.7     | 0.0     | 4,516.1  |
|            | 四期—零售      | 2,054     | 1.2  | 80.1    | 2.0     | 38,997.1 |
|            | 四期—住宅      | 13,046    | 7.5  | 187.3   | 4.7     | 14,356.9 |
|            | 常州萊蒙城      |           |      |         |         |          |
|            | 一期(1-A)—零售 | 99        | 0.1  | 2.1     | 0.1     | 21,212.1 |
|            | 三期(1-C)—住宅 | 395       | 0.2  | 5.5     | 0.1     | 13,924.1 |
|            | 四期(3-B)—住宅 | 371       | 0.2  | 3.1     | 0.1     | 8,355.8  |
|            | 五期(1-B)—住宅 | 276       | 0.2  | 2.5     | 0.1     | 9,058.0  |
|            | 七期(4-A)—住宅 | 28,063    | 16.2 | 236.7   | 5.9     | 8,434.6  |
|            | 七期(4-B)—零售 | 86        | 0.0  | 1.6     | 0.0     | 18,604.7 |
|            | 八期(5-B)—住宅 | 10,392    | 6.0  | 88.6    | 2.2     | 8,525.8  |
| 九期(2-B)—住宅 | 5,922      | 3.4       | 50.7 | 1.3     | 8,561.3 |          |
| 小計         |            | 60,919    | 35.1 | 659.7   | 16.5    | 10,829.1 |



| 城市 | 項目／項目階段及類別     | 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   |  |
| 杭州 | 杭州水榭山<br>一期－住宅 | 8,961     | 5.2  | 222.6   | 5.6  | 24,841.0 |  |
| 南京 | 水榭春天－南京<br>－住宅 | 42,677    | 24.7 | 1,404.3 | 35.1 | 32,905.3 |  |
| 總計 |                | 173,122   | 100  | 4,004.5 | 100  | 23,131.1 |  |

## (2) 截至二零一三年六月三十日止六個月竣工、交付及入賬之項目

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團已基本完成興建常州萊蒙都會四期，可銷售總建築面積約92,748平方米。本集團預期於二零一三年下半年向買家交付此項目。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團於深圳、常州及成都之物業發展業務錄得營業額(扣除銷售返還)約1,073,400,000港元，同時約69,997平方米之可銷售建築面積已予以確認，分別較去年同期減少約48.1%及62.9%。截至二零一三年六月三十日止六個月，銷售物業之已確認平均售價為每平方米約15,334.9港元(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)。已確認平均售價上升約40.0%，乃由於本集團於常州平均售價較低之物業之已確認銷售面積對比本集團已入賬可銷售總建築面積之比例大幅下降(截至二零一三年六月三十日止六個月：約8.7%；截至二零一二年六月三十日止六個月：約87.8%)。



本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月已入賬及已確認之物業銷售詳情列示如下：

| 城市         | 項目／項目階段及類別  | 已入賬之<br>可銷售建築面積<br>平方米 | 已確認之<br>物業銷售<br>百萬港元 | 已確認之<br>平均售價<br>港元／平方米 |
|------------|-------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| 深圳         | 深圳水樹山       |                        |                      |                        |
|            | －三期－住宅      | 518                    | 44.2                 | 85,328.2               |
|            | －四期－住宅      | 466                    | 33.6                 | 72,103.0               |
|            | 水樹春天        |                        |                      |                        |
|            | －二期－住宅      | 481                    | 12.4                 | 25,779.6               |
|            | －三期－住宅      | 2,379                  | 64.1                 | 26,944.1               |
|            | －五期－住宅      | 10,339                 | 267.4                | 25,863.2               |
| 小計         |             | 14,183                 | 421.7                | 29,732.8               |
| 常州         | 常州萊蒙都會      |                        |                      |                        |
|            | －三期－住宅      | 60                     | 0.6                  | 10,000.0               |
|            | 常州萊蒙城       |                        |                      |                        |
|            | －三期(1-C)－住宅 | 395                    | 5.2                  | 13,164.6               |
|            | －四期(3-B)－住宅 | 378                    | 2.5                  | 6,613.8                |
|            | －五期(1-B)－住宅 | 280                    | 2.1                  | 7,500.0                |
|            | －九期(2-B)－住宅 | 6,081                  | 46.9                 | 7,712.5                |
| 小計         |             | 7,194                  | 57.3                 | 7,965.0                |
| 成都         | 成都萊蒙都會      |                        |                      |                        |
|            | －辦公室        | 49,721                 | 617.8                | 12,425.3               |
| 小計         |             | 71,098                 | 1,096.8              | 15,426.6               |
| 減：銷售返還(附註) |             |                        |                      |                        |
|            | 常州萊蒙城       |                        |                      |                        |
|            | 一期(1-A)－住宅  | (270)                  | (1.1)                | (4,074.1)              |
|            | 一期(1-A)－零售  | (831)                  | (22.3)               | (26,835.1)             |
| 小計         |             | (1,101)                | (23.4)               | (21,253.4)             |
| 總計         |             | 69,997                 | 1,073.4              | 15,334.9               |

附註：該金額指一個住宅公寓單位及十三個零售商店單位之銷售返還。



### (3) 投資物業

除銷售自身開發之物業外，我們亦出租或計劃出租位於中國之水榭春天、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、成都萊蒙都會及南昌萊蒙都會之投資物業組合(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)。於二零一三年六月三十日，本集團投資物業之總賬面值約5,226,800,000港元，相當於本集團資產總值約17.6%。我們持作出租予第三方之投資物業組合之可租賃總建築面積約405,993平方米，其中已經投入營運之投資物業之可租賃建築面積約208,543平方米，其公允價值約4,267,900,000港元。已竣工但尚待營運之常州萊蒙城九期(2-B)－萊蒙領尚超級市場及於二零一三年六月三十日尚待竣工之南昌萊蒙都會購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓之可租賃建築面積分別為約21,450平方米及176,000平方米，而公允價值則分別為約169,300,000港元及789,600,000港元。截至二零一三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247,500,000港元(扣除遞延稅項)(截至二零一二年六月三十日止六個月：約335,600,000港元)。

本集團會根據項目之整體定位、周邊地區之市場需求、市場租金水平及租戶之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，有助我們提升項目價值。本集團與該等主力租戶(包括多個知名品牌、連鎖影院運營商、大型電玩中心以及餐飲業務之頂級運營商)簽訂較長及更為優惠之租約合同。於二零一三年六月三十日，我們的主力租戶(其租賃建築面積超過單一投資物業可租賃總建築面積10.0%)所租賃之建築面積佔我們已投入營運之投資物業中可租賃總面積約52.0%(於二零一二年十二月三十一日：約47.0%)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，由於可租賃建築面積及平均租金增加，我們產生穩定之經常性租金收入約73,400,000港元，較截至二零一二年六月三十日止六個月約55,500,000港元增加約32.3%。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們運營中之投資物業之月均租金收入約為每平方米78.8港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約為每平方米54.4港元)。我們所有運營中之投資物業於二零一三年六月三十日之出租率約達93.3%(於二零一二年十二月三十一日：約92.9%)。

本集團亦於預租尚未開業之投資物業方面業績理想。截至二零一三年六月三十日，常州萊蒙城九期(2-B)－萊蒙領尚之全部零售資產已落實租賃，預期於二零一四年上半年開業。



本集團於二零一三年六月三十日之投資物業及本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之租金收入詳情載列如下：

| 投資物業                             | 於二零一三年                                | 於二零一三年                 | 截至二零一三年                        | 截至二零一三年                                    | 於二零一三年             |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
|                                  | 六月三十日<br>之可租賃<br>建築面積<br>(附註6)<br>平方米 | 六月三十日<br>之公允價值<br>百萬港元 | 六月三十日<br>止六個月之<br>租金收入<br>百萬港元 | 六月三十日<br>止六個月之<br>每平方呎月<br>均租金收入<br>港元/平方呎 | 六月三十日<br>之出租率<br>% |
| <b>運營中投資物業</b>                   |                                       |                        |                                |  |                    |
| 常州萊蒙都會一期及二期<br>(購物商場及停車位)        | 77,581                                | 1,479.5                | 28.1                           | 62.9                                       | 96                 |
| 東莞萊蒙商業中心<br>(購物商場及停車位)           | 20,172                                | 481.4                  | 10.7                           | 92.1                                       | 96                 |
| 杭州萊蒙商業中心(購物商場)                   | 24,667                                | 367.7                  | 11.2                           | 75.7                                       | 100                |
| 深圳水榭花都(零售資產)                     | 4,992                                 | 195.8                  | 7.3                            | 243.7                                      | 100                |
| 水榭春天一期-萊蒙領尚<br>(零售資產)(附註1)       | 3,355                                 | 185.7                  | 3.0                            | 196.1                                      | 76                 |
| 水榭春天三期-萊蒙領尚<br>(零售資產及停車位)        | 22,393                                | 644.3                  | 8.9                            | 66.2                                       | 100                |
| 常州萊蒙城十一期(零售資產)<br>(附註2)          | 16,858                                | 135.2                  | 0.5                            | 11.0                                       | 45                 |
| 成都萊蒙都會(購物商場及停車位)<br>(附註3)        | 38,525                                | 778.3                  | 3.7                            | 96.0                                       | 100                |
| 小計                               | 208,543                               | 4,267.9                | 73.4                           | 78.8                                       | 93.3               |
| <b>已竣工但未營運之投資物業</b>              |                                       |                        |                                |  |                    |
| 常州萊蒙城九期(2-B)-萊蒙領尚<br>(零售資產)(附註4) | 21,450                                | 169.3                  | -                              |  |                    |
| <b>在建投資物業</b>                    |                                       |                        |                                |  |                    |
| 南昌萊蒙都會(購物商場、零售商<br>店及服務式公寓)(附註5) | 176,000                               | 789.6                  | -                              |  |                    |
| 總計                               | 405,993                               | 5,226.8                | 73.4                           |  |                    |

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

附註2：零售資產指作租賃用途之常州萊蒙城十一期之文體中心。

附註3：成都萊蒙都會購物商場及停車位自二零一三年六月起開業。

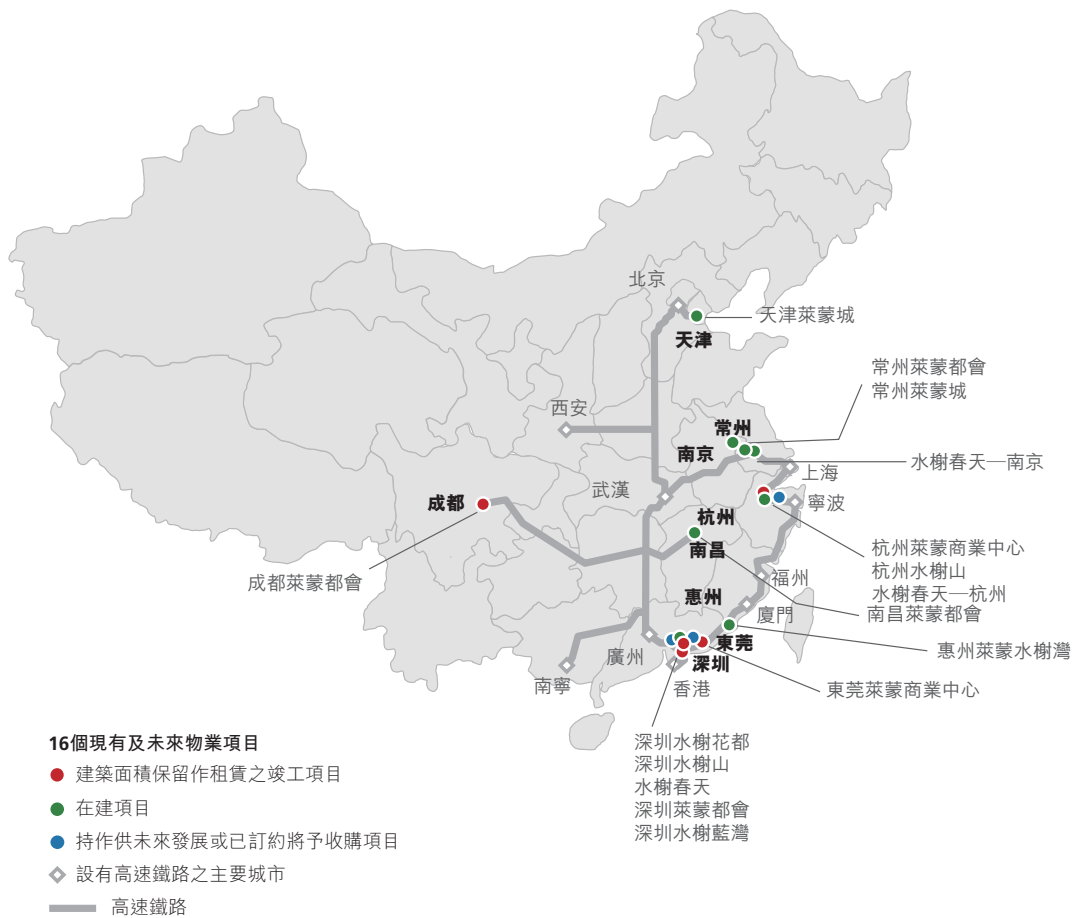


附註4：常州萊蒙城九期(2-B)－萊蒙領尚之零售資產預期將於二零一四年上半年開業。於二零一三年六月三十日，全部可租賃總建築面積已預租予一間超級市場，預期月均租金收入約為每平方米36.5港元。

附註5：於二零一三年六月，獲授南昌萊蒙都會投資物業之土地使用權證。該投資物業預期分別於二零一四年動工及二零一六年竣工。投資物業計劃包括購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓，可租賃建築面積分別約為118,000平方米、38,000平方米及20,000平方米。

附註6：截至二零一三年六月三十日，可租賃建築面積不包括停車位。

#### (4) 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之發展及營運以及住宅物業之發展及銷售。

於二零一三年六月三十日，本集團於9個城市合共擁有16個處於不同發展階段之項目，包括淨可銷售／可租賃建築面積約421,834平方米之已竣工物業發展項目、淨可銷售／可租賃建築面積約795,910平方米之在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約2,307,359平方米之持作供未來發展項目及淨可銷售／可租賃建築面積約1,239,691平方米之已訂約將予收購項目，所有項目之淨可銷售／可租賃建築面積合計約4,764,794平方米。



於二零一三年上半年，本集團在杭州額外購得住宅及商業土地儲備，新增土地儲備總計容建築面積約114,816平方米，平均成本為每平方米約人民幣13,505.4元(相當於每平方米約16,924.1港元)。於二零一三年六月三十日，本集團土地儲備之淨可銷售／可租賃總面積約4,764,794平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣2,643.3元(相當於每平方米約3,339.6港元)。

| 項目<br>編號    | 城市 | 項目                      | 物業類型  | 淨可銷售／<br>可租賃建築面積<br>平方米 | 本集團<br>應佔權益<br>% |
|-------------|----|-------------------------|-------|-------------------------|------------------|
| <b>竣工項目</b> |    |                         |       |                         |                  |
| 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    | 3,773                   | 100              |
| 2           | 深圳 | 水榭春天一期                  | 住宅／商業 | 3,357                   | 100              |
| 2           | 深圳 | 水榭春天二期                  | 住宅    | 134                     | 100              |
| 2           | 深圳 | 水榭春天三期                  | 住宅／商業 | 23,425                  | 100              |
| 2           | 深圳 | 萊蒙水榭春天五期                | 住宅／商業 | 11,774                  | 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 | 32,141                  | 100              |
| 4           | 常州 | 常州萊蒙都會四期                | 住宅／商業 | 92,748                  | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城一期(1-A)            | 住宅／商業 | 1,524                   | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城三期(1-C)            | 住宅    | 3,249                   | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城四期(3-B)            | 住宅／商業 | 1,692                   | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城五期(1-B)            | 住宅／商業 | 1,806                   | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城六期(3-A)            | 住宅    | 7,187                   | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城九期(2-B)            | 住宅／商業 | 48,130                  | 100              |
| 5           | 常州 | 常州萊蒙城十一期<br>(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              |
| 8           | 成都 | 成都萊蒙都會                  | 商業    | 40,394                  | 100              |
| <b>小計</b>   |    |                         |       | <b>421,834</b>          |                  |



| 項目<br>編號    | 城市 | 項目            | 物業類型  | 淨可銷售/<br>可租賃建築面積<br>平方米 | 本集團<br>應佔權益<br>% |
|-------------|----|---------------|-------|-------------------------|------------------|
| <b>在建項目</b> |    |               |       |                         |                  |
| 2           | 深圳 | 萊蒙水榭春天六期A(附註) | 住宅/商業 | 70,009                  | 100              |
| 2           | 深圳 | 萊蒙水榭春天六期B(附註) | 住宅/商業 | 56,900                  | 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 | 常州萊蒙城八期(5-B)  | 住宅    | 98,855                  | 100              |
| 10          | 杭州 | 杭州水榭山一期       | 住宅    | 41,617                  | 100              |
| 10          | 杭州 | 杭州水榭山二期       | 住宅    | 24,107                  | 100              |
| 11          | 天津 | 天津萊蒙城(四號地)一期  | 商業    | 34,204                  | 58               |
| 12          | 惠州 | 惠州萊蒙水榭灣一期(附註) | 住宅    | 136,500                 | 100              |
| 14          | 南京 | 水榭春天-南京       | 住宅/商業 | 144,625                 | 100              |
| <b>小計</b>   |    |               |       | <b>795,910</b>          |                  |





| 項目<br>編號          | 城市 | 項目                                | 物業類型  | 淨可銷售/<br>可租賃建築面積<br>平方米 | 本集團<br>應佔權益<br>% |
|-------------------|----|-----------------------------------|-------|-------------------------|------------------|
| <b>持作供未來發展之項目</b> |    |                                   |       |                         |                  |
| 9                 | 深圳 | 深圳水樹藍灣                            | 住宅    | 15,000                  | 92               |
| 10                | 杭州 | 杭州水樹山三至七期                         | 住宅    | 205,498                 | 100              |
| 5                 | 常州 | 常州萊蒙城十期(5-A)                      | 住宅/商業 | 115,600                 | 100              |
| 11                | 天津 | 天津萊蒙城(四號地)二至五期、<br>(五和七號地)以及(八號地) | 商業    | 696,074                 | 58               |
| 12                | 惠州 | 惠州萊蒙水樹灣二至四期(附註)                   | 住宅/酒店 | 372,810                 | 100              |
| 13                | 南昌 | 南昌萊蒙都會                            | 住宅/商業 | 789,629                 | 70               |
| 15                | 杭州 | 水樹春天—杭州(第16頁附註(1))                | 住宅/商業 | 112,748                 | 100              |
| <b>小計</b>         |    |                                   |       | <b>2,307,359</b>        |                  |
| <b>已訂約將予收購項目</b>  |    |                                   |       |                         |                  |
| 16                | 深圳 | 深圳萊蒙都會                            | 住宅/商業 | 1,239,691               | 100              |
| <b>小計</b>         |    |                                   |       | <b>1,239,691</b>        |                  |
| <b>總計</b>         |    |                                   |       | <b>4,764,794</b>        |                  |

附註：本集團已將萊蒙水樹春天六期(三號地)、萊蒙水樹春天六期(四號地)及惠州萊蒙水樹灣(誠如本公司二零一二年年報所示)分別重新命名為萊蒙水樹春天六期A、萊蒙水樹春天六期B及惠州萊蒙水樹灣。



自二零一三年一月一日起至本報告日期止之收購及出售之土地儲備或項目詳情載列如下：

自二零一三年一月一日起至本報告日期止收購之土地儲備或項目

收購之土地儲備：

| 城市 | 項目                     | 總代價<br>人民幣千元 | 地盤面積<br>平方米 | 計入容積率       | 平均成本<br>每平方米<br>人民幣元 | 本集團       |
|----|------------------------|--------------|-------------|-------------|----------------------|-----------|
|    |                        |              |             | 建築面積<br>平方米 |                      | 應佔權益<br>% |
| 杭州 | 水榭春天－杭州 <sup>(1)</sup> | 1,550,640    | 28,704      | 114,816     | 13,505.4             | 100       |
| 南京 | 將予公佈 <sup>(2)</sup>    | 1,400,000    | 63,328      | 164,653     | 8,502.7              | 100       |
| 總計 |                        | 2,950,640    | 92,032      | 279,469     | 10,558.0             |           |

收購項目：

| 城市 | 項目                    | 總代價<br>人民幣千元 | 總建築面積<br>平方米 | 地下停  | 本集團       |
|----|-----------------------|--------------|--------------|------|-----------|
|    |                       |              |              | 車位數目 | 應佔權益<br>% |
| 上海 | 莎瑪世紀公園 <sup>(3)</sup> | 1,688,000    | 49,357       | 240  | 100       |

附註：

- 於二零一三年五月，本集團於公開拍賣中以代價人民幣1,550,640,000元（相當於約1,943,157,000港元）投得一幅位於杭州之住宅及商業用地，預期該款額將由本集團內部資源撥付並以現金償清。於二零一三年五月，本集團已就該總地盤面積約28,704平方米之土地簽訂土地出讓合同。截至本報告日期止，我們尚未就該幅土地取得土地使用權證。
- 於二零一三年八月，本集團於公開拍賣中以代價人民幣1,400,000,000元（相當於約1,754,386,000港元）投得一幅位於南京之住宅用地，預期該款額將由本集團內部資源撥付並以現金償清。截至本報告日期止，我們尚未就該幅土地訂立土地出讓合同。
- 根據購股協議，本集團有條件同意自一名獨立第三方購買間接擁有莎瑪世紀公園項目（已竣工服務式公寓，目前有284個住宅單位另加240個地下停車位供租賃用途）之SSCP Limited全部已發行股本，代價約為人民幣1,688,000,000元（相當於約2,126,880,000港元），該代價預期透過本集團內部資源及銀行融資一併撥付（須根據購股協議予以調整）。交易將於購股協議之先決條件根據購股協議之條款獲達成或豁免之日後第三個營業日（定義見購股協議）完成。詳情請參閱本公司日期為二零一三年八月十九日之公告。



我們擬繼續憑藉過往之經驗，在有利時機物色具備投資潛力之土地，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之地區收購低成土地。

**自二零一三年一月一日起至本報告日期止出售之土地儲備**

根據日期為二零一三年一月二十三日之買賣協議，本集團有條件同意向獨立第三方出售萊蒙太湖灣(其間接擁有太湖水榭山項目土地)之全部已發行股本及萊蒙太湖灣截至交易完成日期拖欠及結欠Top Spring International (BVI) Limited之貸款，總代價約為685,300,000港元。交易於二零一三年五月三日完成，而此舉產生出售附屬公司之收益淨額約186,600,000港元。於二零一三年五月二日，屬於本集團之太湖水榭山項目之淨可銷售建築面積約為350,001平方米。

**(5) 於二零一三年上半年開始施工及預期於二零一三年下半年開始施工及竣工之項目**

於二零一三年上半年，本集團開始興建淨可銷售／可租賃總建築面積約267,587平方米之三個項目。

於二零一三年上半年開始興建之項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目           | 可銷售／可租賃<br>總建築面積<br>平方米 |
|----|--------------|-------------------------|
| 常州 | 常州萊蒙城八期(5-B) | 98,855                  |
| 杭州 | 杭州水榭山二期      | 24,107                  |
| 南京 | 水榭春天－南京      | 144,625                 |
| 總計 |              | 267,587                 |

於二零一三年下半年，本集團擬開始興建四個項目，淨可銷售／可租賃總建築面積約405,354平方米。

預期於二零一三年下半年開始施工之項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目        | 可銷售／可租賃<br>總建築面積<br>平方米 |
|----|-----------|-------------------------|
| 杭州 | 杭州水榭山三期   | 26,225                  |
| 杭州 | 水榭春天－杭州   | 112,748                 |
| 惠州 | 惠州萊蒙水榭灣二期 | 123,300                 |
| 南昌 | 南昌萊蒙都會一期  | 143,081                 |
| 總計 |           | 405,354                 |



於二零一三年下半年，本集團亦擬完成興建三個項目（共三期），淨可銷售／可租賃總建築面積約215,798平方米。

預期於二零一三年下半年竣工之項目詳情載列如下：

| 城市 | 項目           | 可銷售／可租賃<br>總建築面積<br>平方米 |
|----|--------------|-------------------------|
| 常州 | 常州萊蒙城七期(4-B) | 104,172                 |
| 杭州 | 杭州水榭山一期      | 41,617                  |
| 深圳 | 萊蒙水榭春天六期A    | 70,009                  |
| 總計 |              | 215,798                 |

## 財務回顧

截至二零一三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1,218,900,000港元及221,300,000港元，較二零一二年同期分別減少約44.5%及14.5%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團股本中每股面值0.10港元之普通股（「股份」）之每股基本盈利較二零一二年同期減少約14.7%至約15.75港仙。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」）持有人應佔每股資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為3.2港元（經調整）\*，而於二零一三年六月三十日則約為3.3港元。

## 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產生之收入（已扣除營業稅及其他有關銷售之稅項及折扣）。

截至二零一三年六月三十日止六個月，營業額由截至二零一二年六月三十日止六個月約2,195,100,000港元減少約44.5%至約1,218,900,000港元。營業額減少主要由於物業銷售減少。本集團已確認物業銷售額約1,073,400,000港元，佔總營業額約1,218,900,000港元約88.1%；餘下約11.9%為租金收入、酒店經營收入以及物業管理及相關服務收入。



截至二零一三年六月三十日止六個月之物業銷售營業額相較二零一二年同期減少約48.1%，主要是由於售出並交付之可銷售總建築面積由二零一二年上半年約188,910平方米(含銷售返還但不包括停車位)減至二零一三年上半年約69,997平方米(含銷售返還但不包括停車位)，抵銷已確認平均售價由二零一二年上半年每平方米約10,951.8港元增至二零一三年上半年每平方米約15,334.9港元之影響。租金收入上升主要是由於截至二零一三年六月三十日止六個月已投入營運之投資物業之可租賃建築面積及平均租金均有所增加所致。酒店經營收入下滑主要是由於酒店物業之平均出租率、平均房價及餐飲服務收入下降所致。有關跌幅主要由於兩間著名酒店與我們的酒店物業位處相同地區帶來直接競爭，及於二零一三年初禽流感肆虐對營商環境造成不利影響。由於投資物業之已出租建築面積及住宅物業已售出並交付之建築面積增加，故物業管理及相關服務收入亦相應增加。

### 直接成本

直接成本主要為已售竣工物業之成本，包括土地出讓金、建設及其他發展成本、施工期間資本化之借貸成本、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收入之有關已售竣工物業確認相關物業成本。

直接成本由截至二零一二年六月三十日止六個月約1,335,100,000港元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月約709,700,000港元，直接成本減少主要是因為截至二零一三年六月三十日止六個月已竣工並交付之物業之可銷售建築面積略為減少。

### 毛利

截至二零一三年六月三十日止六個月，毛利由截至二零一二年六月三十日止六個月約860,000,000港元減少約40.8%至約509,200,000港元。本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得毛利率約41.8%，而截至二零一二年六月三十日止六個月則約為39.2%。毛利率增加主要由於毛利率相對較低之常州項目於截至二零一三年六月三十日止六個月所產生已確認銷售相比二零一二年同期之比例較低。

### 其他收入

其他收入由截至二零一二年六月三十日止六個月約62,500,000港元增加約7,200,000港元或約11.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月約69,700,000港元。其他收入增加主要由於二零一三年上半年之銀行利息收入及與投資物業無關之經營租賃之租金收入分別上升約3,600,000港元及2,900,000港元所致。

### 其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額由截至二零一二年六月三十日止六個月之虧損淨額約800,000港元變為截至二零一三年六月三十日止六個月之收益淨額約227,700,000港元。該項轉變主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月出售本集團附屬公司(其間接持有太湖水榭山項目土地100%權益)之收益淨額及提早償還一筆有抵押其他借貸之收益淨額分別產生約186,600,000港元及44,500,000港元。



### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約78,100,000港元增加約11.9%至截至二零一三年六月三十日止六個月約87,400,000港元。銷售及營銷開支增加主要由於二零一三年上半年推出新項目所產生之宣傳開支較二零一二年上半年多。該等成本佔截至二零一三年六月三十日止六個月之合同銷售約2.2%（截至二零一二年六月三十日止六個月：約2.2%）。

### 行政開支

行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約197,200,000港元增加約8.7%至截至二零一三年六月三十日止六個月約214,400,000港元。行政開支增加主要由於本集團行政人員之薪酬及職員總數增加，以配合本集團於二零一三年上半年之業務發展。

### 投資物業之估值收益

投資物業之估值收益由截至二零一二年六月三十日止六個月約447,400,000港元減少約26.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月約330,000,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月，南昌萊蒙都會購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓（其於二零一三年六月三十日之公允價值約為789,600,000港元）貢獻估值收益約222,900,000港元（佔投資物業估值收益總值約67.5%）。水榭春天三期一萊蒙領尚則於二零一二年上半年改為租賃用途，而其中重估收益約389,600,000港元（佔投資物業估值收益總值約87.1%）已於截至二零一二年六月三十日止六個月獲確認。

### 融資成本

融資成本由二零一二年同期約369,600,000港元減少約8.6%至約337,700,000港元。融資成本減少主要是由於與二零一二年同期相比，本集團於二零一三年上半年之離岸借貸之平均未償還結餘減少，其不符合資本化之相關利息開支亦相對減少所致。

### 所得稅

所得稅開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約471,900,000港元減少約50.3%至截至二零一三年六月三十日止六個月約234,300,000港元。所得稅開支減少主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月的已確認物業銷售較截至二零一二年六月三十日止六個月的已確認物業銷售減少，導致毛利下降。因此，企業所得稅及土地增值稅撥備分別減少約49,200,000港元及7,100,000港元。此外，由於二零一三年上半年錄得投資物業估值收益下降及本集團若干中國附屬公司尚未用於扣減企業所得稅之稅項虧損增加，故相關遞延稅項開支及抵免較二零一二年上半年分別減少約29,400,000港元及增加約80,800,000港元。

### 盈利能力

本集團於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月之純利率（即本公司權益股東應佔盈利佔營業額之比率）分別約為18.2%及11.8%。



### 非控股權益

截至二零一三年六月三十日止六個月，非控股權益應佔溢利約為39,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約2,400,000港元)。該變動主要由於一間非全資附屬公司(非控股權益應佔其30%股本權益)持有南昌萊蒙都會一個投資物業於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得估值收益約222,900,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月，新增非控股權益指一名關連人士於南昌萊蒙置業有限公司所持之30%股本權益。

### 流動資金、財務及資金資源

#### 現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款賬面值約為6,903,000,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約6,015,000,000港元)，較二零一二年十二月三十一日增加約14.8%。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之經營業務所用現金淨額約為1,599,100,000港元、投資活動所產生現金淨額約為148,000,000港元以及融資活動所產生現金淨額約為1,479,000,000港元。

#### 借貸及本集團資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團之借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付一名非控股股東款項以及合營企業之貸款)約為11,863,800,000港元，其中約5,167,200,000港元須於一年內償還，約6,020,700,000港元須於一年後但五年內償還，而約675,900,000港元則須於五年後償還。於二零一三年六月三十日，本集團約9,315,600,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約6,771,900,000港元)之銀行貸款以本集團賬面總值約11,765,600,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約9,708,700,000港元)之投資物業、酒店物業、待售發展中物業及待售已竣工物業、其他土地及樓宇以及已抵押存款，以及本集團旗下若干附屬公司之股本權益作出抵押。於二零一三年六月三十日，本集團之其他借貸約為1,014,000,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約1,343,500,000港元)乃由本集團旗下若干附屬公司之股本權益擔保。本集團所有銀行及其他借貸之賬面值均以人民幣(「人民幣」)計值，惟於二零一三年六月三十日總額約948,900,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約788,000,000港元)及約900,600,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約1,308,500,000港元)之若干貸款結餘則分別以港元及美元計值。

於二零一三年六月三十日，本集團銀行貸款約758,100,000港元、來自一間關聯公司之其他借貸約473,800,000港元及來自合營企業貸款約593,900,000港元分別按固定年利率9.85厘、10厘及10.3553厘計息。除上述者外，本集團並無其他按固定利率計息之貸款。

#### 借貸成本

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之全年平均借貸成本(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10.1%(截至二零一二年六月三十日止六個月：約11.6%)。



### 淨負債比率

淨負債比率乃將借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後之總借貸)除以權益總額計算得出。截至二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一二年十二月三十一日止年度之淨負債比率分別約為97.6%及67.5%。截至二零一三年六月三十日止六個月，淨負債比率因於杭州新收購項目之土地收購令資本開支上升及付清南昌萊蒙都會之未償付土地出讓金而有所增加。

### 外匯風險

於二零一三年六月三十日，本集團擁有以人民幣計值之現金結餘約人民幣5,167,400,000元(相當於約6,528,600,000港元)及以美元計值之現金結餘約22,500,000美元(相當於約174,600,000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，以及若干一般及行政開支與借貸以港元或美元結算，故本集團面臨人民幣兌港元或美元匯率波動產生之外匯風險。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之外匯管制規定及條例規限。我們並無制訂外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣之情況及走勢考慮日後採納重大外幣對沖政策。

### 發行紅股

根據本公司於二零一三年五月十五日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已按每持有五股股份獲發兩股新股份(「紅股」)之基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊之股東發行紅股(「發行紅股」)，而該等股東有權選擇接納永久可換股證券，以取代其於發行紅股項下全部或部分紅股配額。

永久可換股證券屬未上市及不可贖回，惟在股東並無選擇永久可換股證券之情況下，可賦予永久可換股證券持有人權利兌換為數等同彼等原應有權根據發行紅股收取之紅股數目之股份。

於二零一三年六月二十日，股份溢價賬之進賬額約15,036,560港元悉數用於支付150,365,600股每股面值0.1港元之股份，並向獲授該等紅股而並無選擇收取永久可換股證券之股東配發及發行該等繳足股份。此外，本公司向選擇收取永久可換股證券之股東發行永久可換股證券為數約25,092,080港元，而同一數額於股份溢價賬獲資本化，作為發行永久可換股證券所產生之儲備。

發行永久可換股證券所產生之儲備於股份溢價賬獲資本化，旨在於轉換永久可換股證券後發行新股份。截至二零一三年六月三十日止六個月，概無永久可換股證券持有人轉換其證券為普通股。

發行紅股完成後，授出購股權之行使價及尚未行使數額乃根據本集團首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃(見第24頁僱員及薪酬政策一節)作出調整。





## 每股資產淨值

本公司於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之每股資產淨值計算如下：

|                                | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經重列) |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)             | <b>4,615,821</b>          | 4,455,385                  |
| 本公司已發行普通股數目(千股)                | <b>1,154,785</b>          | 1,001,868                  |
| 發行紅股之影響(另一選擇為永久可換股證券)(千股)      | -                         | 400,747                    |
| 尚未行使永久可換股證券數目(千股)              | <b>250,921</b>            | -                          |
| 用作計算每股資產淨值之股份數目(千股)            | <b>1,405,706</b>          | 1,402,615                  |
| 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) | <b>3.3</b>                | 3.2*                       |

\* 用作調整二零一三年之發行紅股

## 或然負債

於二零一三年六月三十日，除就授予本集團物業買家之按揭貸款融資而向金融機構提供約2,226,200,000港元(於二零一二年十二月三十一日：約2,824,400,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，銀行要求我們向買家之按揭貸款提供擔保，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買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，我們或須以清償按揭形式購回相關物業。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)索回按揭貸款之任何差額。

## 重大購買及出售資產

除本中期報告所披露者外，於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大購買或出售資產事項。



## 僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團在中國及香港合共僱用1,502名僱員(於二零一二年十二月三十一日：1,369名僱員)。其中，124名歸總部隊伍，440名歸物業開發部，而938名歸零售運營及物業管理部。截至二零一三年六月三十日止六個月所產生之總員工成本約為118,300,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約107,500,000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之形式向僱員支付薪酬。

本公司採納首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。詳情請參閱第31頁董事會報告書項下「股份獎勵及購股權計劃」一節。



## 企業管治常規

董事認為，於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「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報告日期，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。

就守則第A.6.7條守則條文而言，李艷洁女士(執行董事)因其他業務未能出席本公司於二零一三年五月十五日舉行之股東週年大會。

董事致力遵守本公司之企業管治，確保本公司設有正式及具透明度之程序以保障及盡量提高本公司股東之利益。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，董事資料自二零一三年一月一日至此報告刊發日期的變動載列如下：

| 董事姓名                                   | 變動詳情                      |
|--|---------------------------|
| McCABE Kevin Charles博士<br>(「McCABE博士」) | 於二零一三年六月一日辭任非執行董事及審核委員會成員 |
| 譚謙女士                                   | 於二零一三年六月一日辭任McCABE博士的替任董事 |
| 陳風楊先生                                  | 於二零一三年六月一日獲委任為執行董事        |
| 吳泗宗教授                                  | 於二零一三年六月一日獲委任為審核委員會成員     |

## 審核委員會審閱中期報告

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二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報告。董事會審核委員會由三名獨立非執行董事(分別為鄭毓和先生(主席)、BROOKE Charles Nicholas先生及吳泗宗教授)組成。



## 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，彼等於二零一三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。

有可能掌握本公司未公佈價格敏感資料之相關僱員亦須遵守不較標準守則寬鬆之準則。

## 投資者關係

本公司透過多種正式的溝通渠道，確保對其業務及財務表現作出公平而透明的披露。有關本公司的資料將於網站：[www.topspring.com](http://www.topspring.com)公佈，並將在適當時向本公司股東(「股東」)寄發本集團中期及年度報告、通函及通告。本公司網站提供查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等資料，並提供有關本集團業務活動的資料。

本公司股東週年大會乃董事會與股東溝通的良機。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規的規定向股東寄發，並將於聯交所網站刊登。

本集團鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據本公司之組織章程細則第66條，持有本公司於本公司股東大會上有一票之每股繳足股份之任何股東均有法定權力要求召開股東特別大會並提出議程以供股東考慮；股東只須致函往本公司主要營業地點，向董事會或公司秘書提出召開由相關股東正式簽署的此等股東大會的書面要求及說明所建議討論的議程即可，而該大會應於遞交該要求的兩個月內舉行。股東大會上所有實質性決議案均以按股數表決方式進行投票。投票是由公司秘書帶領，並由本公司的香港股份過戶登記處監票。投票結果則於本公司及聯交所網站公佈。本公司網站登載並定期更新本集團財務、業務與其他資料，以供股東及利益相關人士閱覽。

本公司亦將不時與投資界人士舉行會議，回應其對本公司情況的查詢，藉以加強本公司與投資者之間的聯繫與溝通。



董事欣然提呈本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務業績。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團是中國的房地產物業開發商，主要於中國珠三角、長三角、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。於回顧期間，本集團的主要業務性質並無重大變動。

## 中期股息

為維持穩定的股息政策，董事會已向於二零一三年九月二十七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東及永久可換股證券名冊之永久可換股證券持有人(視情況而定)派發截至二零一三年六月三十日止六個月之本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔中期股息每股11港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月：每股15港仙)。中期股息將於二零一三年十月十五日(星期二)派付。

## 暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續

本公司將於二零一三年九月二十五日(星期三)至二零一三年九月二十七日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續，期間概不辦理股份及永久可換股證券過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有股份及永久可換股證券過戶文件連同相關股票或相關永久可換股證券(視情況而定)，最遲必須分別於二零一三年九月二十四日(星期二)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；或，就永久可換股證券而言，送達本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名   | 權益類別   | 持有股份                 | 持有永久                | 持有股份                  | 佔已發行股份<br>概約百分比<br>(%) |                                 |
|--|--------|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|
|  |        | 持有股份數目<br>(股)<br>(a) | 購股權數目<br>(股)<br>(b) | 可換股證券數目<br>(股)<br>(c) |                        | 及相關股份總數<br>(附註1)<br>(a)+(b)+(c) |
| 黃俊康先生(「黃先生」)(附註2)                              | 受控法團權益 | 148,500              | -                   | 59,400                | 207,900股股份 (L)         | 0.02                            |
|  | 信託創立人  | 620,593,500          | -                   | 250,861,400           | 871,454,900股股份 (L)     | 75.46                           |
|  | 實益擁有人  | -                    | 1,400,000           | -                     | 1,400,000股股份 (L)       | 0.12                            |
| 李艷洁女士(「李女士」)(附註3)                              | 實益擁有人  | -                    | 3,120,000           | -                     | 3,120,000股股份 (L)       | 0.27                            |
| 李世佳先生(「李先生」)(附註4)                              | 實益擁有人  | 11,203,400           | 420,000             | -                     | 11,623,400股股份 (L)      | 1.01                            |
| 林戰先生(「林先生」)(附註5)                               | 實益擁有人  | -                    | 8,400,000           | -                     | 8,400,000股股份 (L)       | 0.73                            |
| 王天也先生(「王先生」)(附註6)                              | 實益擁有人  | 168,000              | 2,000,000           | -                     | 2,168,000股股份 (L)       | 0.19                            |
| 陳風揚先生(「陳先生」)(附註7)                              | 實益擁有人  | 720,000              | 7,071,600           | -                     | 7,791,600股股份 (L)       | 0.67                            |
| 鄭毓和先生(「鄭先生」)(附註8)                              | 實益擁有人  | -                    | 420,000             | -                     | 420,000股股份 (L)         | 0.04                            |
| BROOKE Charles Nicholas先生<br>(「BROOKE先生」)(附註9) | 實益擁有人  | -                    | 420,000             | -                     | 420,000股股份 (L)         | 0.04                            |
| 吳泗宗教授(「吳教授」)(附註10)                             | 實益擁有人  | -                    | 420,000             | -                     | 420,000股股份 (L)         | 0.04                            |



附註：

- (1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Kang Jun Limited由黃先生持有100%權益，且根據證券及期貨條例，黃先生被視為於由Kang Jun Limited持有的207,900股股份中擁有權益。Chance Again Limited(「Chance Again」)由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「BVI Co」)持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託有限公司(「滙豐國際信託」)作為Cheung Yuet Memorial Trust的受託人全資擁有。Cheung Yuet Memorial Trust為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員(「黃氏家族信託」)。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的871,454,900股股份(其中250,861,400股股份與於二零一三年六月二十日發行紅股永久可換股證券有關)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,400,000份購股權(第一批)(其中400,000份購股權與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股)的股份好倉中擁有權益。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。
- (3) 李女士擁有的股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)(其中120,000股股份與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股)及2,700,000份根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的購股權(第二批)。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權，(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；及(ii) 2,700,000份購股權可於二零一四年六月二十日至二零一三年六月十九日期間按每股股份4.140港元的認購價行使。
- (4) 李先生擁有的股份好倉包括由其實益擁有的11,203,400股股份及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。
- (5) 林先生擁有的股份好倉包括根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出的7,000,000份購股權及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,400,000份購股權(第一批)，其中2,400,000份購股權與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 7,000,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零一二年十二月二日期間按每股股份1.78港元的認購價行使，及(ii) 1,400,000份購股權可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。
- (6) 王先生擁有的股份好倉包括其實益擁有的168,000股股份(其中48,000股股份與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股)及2,000,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的購股權(第二批)。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一四年六月二十日至二零一三年六月十九日期間按每股股份4.140港元的認購價行使。
- (7) 陳先生擁有的股份好倉包括由其實益擁有的720,000股股份、根據股份獎勵計劃獲本公司授出的1,293,600股股份及根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出的3,234,000份購股權以及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的2,400,000份購股權(其中1,400,000份購股權乃根據首次公開發售後計劃授出的購股權(第一批)(其中400,000份購股權與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股)，而1,000,000份購股權則為根據首次公開發售後計劃授出的購股權(第二批))。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權中，(i) 3,234,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零一二年十二月二日期間按每股股份1.780港元的認購價行使；(ii) 1,400,000份購股權可於二零一二年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使；及(iii) 1,000,000份購股權可於二零一四年六月二十日至二零一三年六月十九日期間按每股股份4.140港元的認購價行使。
- (8) 鄭先生擁有的股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。
- (9) BROOKE先生擁有的股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。
- (10) 吳教授擁有的股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權與購股權調整有關，乃由於本公司於二零一三年六月二十日發行紅股。所有該等於二零一三年六月三十日仍可行使的購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零一二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。



## (ii) 於相聯法團股份之好倉

| 董事姓名     | 相聯法團名稱       | 身份    | 佔相聯法團的<br>證券數目及類別<br>(附註1) | 佔相聯法團<br>權益的百分比<br>(%) |
|----------|--------------|-------|----------------------------|------------------------|
| 黃先生(附註2) | Chance Again | 信託創立人 | 100股普通股 (L)                | 100                    |

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司有關相聯法團股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被列為或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 董事收購股份或債券的權利

除本報告所披露者外，董事或其各自的配偶或未成年子女概無於回顧期間內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事或其各自的配偶或未成年子女可取得任何其他法人團體之該等權利。

## 董事於競爭業務的權益

於回顧期內，除本公司日期為二零一一年三月十一日之招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係」一節所披露者外，按上市規則所界定，概無董事被視作於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。





## 股份獎勵及購股權計劃

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一三年六月三十日止六個月，承授人已行使2,551,500份(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,299,500份)購股權，而合共2,621,666份及100,000份(截至二零一二年六月三十日止六個月：2,954,999份及零份)購股權已分別於若干承授人辭任後註銷及失效。於二零一三年六月二十日發行紅股完成後，首次公開發售前購股權計劃項下購股權數目獲調整，9,478,516份購股權獲額外授予首次公開發售前購股權計劃項下購股權之持有人。因此，31,527,519份(於二零一二年十二月三十一日：27,322,169份)購股權於二零一三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。於截至二零一三年六月三十日止六個月，合共216,000股(截至二零一二年六月三十日止六個月：608,000股)獎勵股份已於若干承授人辭任後註銷，而據董事所知，未經計及持有該等獎勵股份之Marble World Holdings Limited於發行紅股項下所承購之額外股份，5,168,000股(於二零一二年十二月三十一日：5,384,000股)獎勵股份於二零一三年六月三十日尚未根據股份獎勵計劃獲行使。

為表彰及感謝合資格僱員對本集團作出或可能作出之貢獻，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及二零一三年六月二十日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股3.17港元及每股4.14港元之行使價向本集團董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)及14,000,000份購股權(第二批)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，並未根據首次公開發售後購股權計劃獲行使購股權之變動如下：

|     | 於二零一三年<br>一月一日 | 已授出<br>購股權<br>(附註) | 已行使<br>購股權 | 已註銷<br>購股權  | 已失效<br>購股權 | 於二零一三年<br>六月三十日 |
|-----|----------------|--------------------|------------|-------------|------------|-----------------|
| 第一批 | 15,420,000     | 5,808,000          | —          | (1,320,000) | —          | 19,908,000      |
| 第二批 | —              | 14,000,000         | —          | —           | —          | 14,000,000      |
|     | 15,420,000     | 19,808,000         | —          | (1,320,000) | —          | 33,908,000      |

附註：

授予首次公開發售後購股權計劃項下第一批之5,808,000份購股權指於二零一三年六月二十日發行紅股完成後對額外授予第一批持有人之購股權數目作出之調整。



## 重大合約

於回顧期內本公司或其任何附屬公司並無與本公司或任何其附屬公司之控制股東訂立重大合約。

本公司或其任何附屬公司的控股股東概無就向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

## 管理合約

於回顧期內並無訂立或存有任何關乎本公司或其任何附屬公司整體或任何重大部分的業務的管理及行政合約。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一三年六月三十日，據本公司董事或主要行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部項下條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

| 名稱  | 身份     | 持有股份                 | 持有永久                | 持有股份                  | 佔已發行股份<br>概約百分比<br>(%)   |
|---|--------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
|   |        | 持有股份數目<br>(股)<br>(a) | 購股權數目<br>(股)<br>(b) | 可換股證券數目<br>(股)<br>(c) |                          |
| Chance Again(附註2)                               | 實益擁有人  | 620,593,500          | -                   | 250,861,400           | 871,454,900股股份 (L) 75.46 |
| 滙豐國際信託(附註2)                                     | 信託的受託人 | 620,593,500          | -                   | 250,861,400           | 871,454,900股股份 (L) 75.46 |
| BVI Co(附註2)                                     | 受控法團權益 | 620,593,500          | -                   | 250,861,400           | 871,454,900股股份 (L) 75.46 |
| 廖彩蓮女士(「廖女士」)<br>(附註2及3)                         | 配偶權益   | 620,742,000          | 1,400,000           | 250,920,800           | 873,062,800股股份 (L) 75.60 |
| Scarborough International<br>Holdings B.V.(附註4) | 受控法團權益 | 157,500,000          | -                   | -                     | 157,500,000股股份 (L) 13.64 |
| Scarborough Property Company<br>Limited(附註4)    | 受控法團權益 | 157,500,000          | -                   | -                     | 157,500,000股股份 (L) 13.64 |
| Scarborough Overseas Holdings<br>Limited(附註4)   | 受控法團權益 | 157,500,000          | -                   | -                     | 157,500,000股股份 (L) 13.64 |



| 名稱  | 身份     | 持有股份數目      | 持有股份         | 持有永久           | 持有股份               | 佔已發行股份<br>概約百分比<br>(%) |
|---|--------|-------------|--------------|----------------|--------------------|------------------------|
|   |        | (股)         | 購股權數目<br>(股) | 可換股證券數目<br>(股) | 及相關股份總數<br>(附註1)   |                        |
|   |        | (a)         | (b)          | (c)            | (a)+(b)+(c)        |                        |
| Scarborough UK(附註4)                         | 受控法團權益 | 157,500,000 | -            | -              | 157,500,000股股份 (L) | 13.64                  |
| McCABE Kevin Charles博士<br>(「McCABE博士」)(附註5) | 受控法團權益 | 157,500,000 | -            | -              | 157,500,000股股份 (L) | 13.64                  |
|   | 實益擁有人  | 209,000     | -            | -              | 209,000股股份 (L)     | 0.02                   |
| Sandra McCABE夫人<br>(「McCABE夫人」)(附註6)        | 配偶權益   | 157,709,000 | -            | -              | 157,709,000股股份 (L) | 13.66                  |
| APG Algemene Pensioen Groep NV              | 投資經理   | 84,325,500  | -            | -              | 84,325,500股股份 (L)  | 7.30                   |
| Metro Holdings Limited(附註7)                 | 受控法團權益 | 70,559,300  | -            | -              | 70,559,300股股份 (L)  | 6.11                   |
| Ong Hie Koan(附註8)                           | 受控法團權益 | 70,559,300  | -            | -              | 70,559,300股股份 (L)  | 6.11                   |

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的871,454,900股股份中擁有權益，其中250,861,400股股份與於二零一三年六月二十日發行紅股永久可換股證券有關。  
  
該資料乃摘錄自滙豐國際信託及BVI Co各自於二零一三年六月二十日發出並刊登於聯交所網站之法團大股東通知。然而，根據本公司於二零一三年六月三十日之已發行股份總數1,154,785,100股股份，滙豐國際信託及BVI Co於當中擁有權益之已發行股份概約百分比分別為53.74%。
- (3) 廖女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (4) Scarborough International Holdings B.V.為Scarborough Property Company Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Property Company Limited為Scarborough Overseas Holdings Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Overseas Holdings Limited為Scarborough International Group Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough International Group Limited則為Scarborough UK的一間全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Overseas Holdings Limited、Scarborough International Group Limited及Scarborough UK均被視為於Scarborough International Holdings B.V.持有的157,500,000股股份中擁有權益。
- (5) McCABE博士於Scarborough International Holdings B.V.持有的157,500,000股股份及由其實益擁有的209,000股股份中擁有權益。
- (6) McCABE博士於Scarborough International Holdings B.V.持有的157,500,000股股份及由其實益擁有的209,000股股份中擁有權益。McCABE夫人為McCABE博士的配偶。根據證券及期貨條例，McCABE夫人被視為於McCABE博士擁有權益的157,709,000股股份中擁有權益。
- (7) 根據Metro Holdings Limited於二零一三年六月二十一日發出並刊登於聯交所網站之法團大股東通知，70,140,000股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全權控制，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全權控制。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited全權控制。根據證券及期貨條例，Metro Holdings Limited被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之70,140,000股股份及419,300股股份中擁有權益。
- (8) 根據Ong Hie Koan於二零一三年六月二十一日發出並刊登於聯交所網站之個人大股東通知，70,140,000股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全權控制，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全權控制。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited全權控制。根據Metro Holdings Limited日期為二零一三年六月十二日之年報，Ong Hie Koan擁有Metro Holdings Limited之約34.425%之控制權。根據證券及期貨條例，Ong Hie Koan被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之70,140,000股股份及419,300股股份中擁有權益。



除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，除本公司董事或主要行政人員外，並無任何人士在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

## 足夠公眾持股量

誠如本公司日期為二零一三年一月二十八日的公告，本公司之公眾持股量低於本公司之全部已發行股本25%（即根據上市規則第8.08(1)(a)及13.32(1)條規定維持之最低百分比）。本公司於二零一三年一月二十五日（交易時段後）審閱其股權架構時，了解到公眾持股量不足之問題。本公司發現於二零一二年十二月二十日成立本集團聯營公司後，由Metro Holdings Limited持有的5.04%股權不應被視為由公眾人士持有。

於二零一三年三月二十七日，董事會公佈一項實際可行的解決方法，建議按每持有五股股份獲發兩股紅股的基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的合資格股東發行紅股並可選擇收取本公司永久可換股證券代替全部或部分有權收取之本公司紅股，藉此恢復股份的最低公眾持股量。於二零一三年六月二十日發行紅股後，本公司公眾持股量恢復至本公司已發行股本總額的至少25%。詳情請參閱本公司日期為二零一三年六月二十日的公告，標題為「發行紅股完成，因發行紅股而調整購股權及達致公眾持股量規定」。

根據本公司的公開資料及據董事所知，截至本中期報告刊發前的最後可行日期，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

# 綜合收益表



截至二零一三年六月三十日止六個月－未經審核(以港元列示)

|              | 附註    | 截至六月三十日止六個月      |             |
|--------------|-------|------------------|-------------|
|              |       | 二零一三年<br>千元      | 二零一二年<br>千元 |
| 營業額          | 3及4   | <b>1,218,862</b> | 2,195,079   |
| 直接成本         |       | <b>(709,709)</b> | (1,335,131) |
| 毛利           |       | <b>509,153</b>   | 859,948     |
| 投資物業之估值收益    | 10(a) | <b>330,045</b>   | 447,407     |
| 其他收入         | 5     | <b>69,714</b>    | 62,513      |
| 其他收益／(虧損)淨額  | 6     | <b>227,662</b>   | (826)       |
| 銷售及營銷開支      |       | <b>(87,380)</b>  | (78,093)    |
| 行政開支         |       | <b>(214,415)</b> | (197,175)   |
| 經營業務產生之盈利    |       | <b>834,779</b>   | 1,093,774   |
| 融資成本         | 7(a)  | <b>(337,714)</b> | (369,647)   |
| 應佔聯營公司盈利減虧損  |       | –                | 4,210       |
| 應佔合營企業虧損     |       | <b>(2,479)</b>   | –           |
| 除稅前盈利        | 7     | <b>494,586</b>   | 728,337     |
| 所得稅          | 8     | <b>(234,281)</b> | (471,878)   |
| 期內盈利         |       | <b>260,305</b>   | 256,459     |
| 以下人士應佔：      |       |                  |             |
| 本公司權益股東      |       | <b>221,317</b>   | 258,832     |
| 非控股權益        |       | <b>38,988</b>    | (2,373)     |
| 期內盈利         |       | <b>260,305</b>   | 256,459     |
| 每股盈利(港仙)(附註) | 9     |                  |             |
| 基本           |       | <b>15.75</b>     | 18.47       |
| 攤薄           |       | <b>15.59</b>     | 18.47       |

附註：誠如附註17(a)(ii)所闡釋，截至二零一二年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利因受發行紅股(另一選擇為紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」))之影響而重列。

第42至63頁之附註組成此中期財務報告之一部分。應付本公司權益股東股息之詳情載於附註17(c)。

# 綜合全面收益表



截至二零一三年六月三十日止六個月－未經審核(以港元列示)

|                      | 截至六月三十日止六個月 |             |
|----------------------|-------------|-------------|
|                      | 二零一三年<br>千元 | 二零一二年<br>千元 |
| 期內盈利                 | 260,305     | 256,459     |
| 期內其他全面收益(除稅及重新分類調整後) |             |             |
| 其後可重新分類至損益之項目：       |             |             |
| 換算中國附屬公司財務報表時產生之匯兌差額 | 46,382      | (39,244)    |
| 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益   | 2,533       | (864)       |
|                      | 48,915      | (40,108)    |
| 期內全面收益總額             | 309,220     | 216,351     |
| 以下人士應佔：              |             |             |
| 本公司權益股東              | 267,846     | 219,743     |
| 非控股權益                | 41,374      | (3,392)     |
| 期內全面收益總額             | 309,220     | 216,351     |

第42至63頁之附註組成此中期財務報告之一部分。

# 綜合資產負債表



於二零一三年六月三十日—未經審核(以港元列示)

|                    | 附註 | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|--------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                                 |                                  |
| 固定資產               | 10 |                                 |                                  |
| — 投資物業             |    | <b>5,226,785</b>                | 4,230,817                        |
| — 其他物業、廠房及設備       |    | <b>440,942</b>                  | 450,588                          |
| — 以經營租賃持作自用之租賃土地權益 |    | —                               | 28,833                           |
|                    |    | <b>5,667,727</b>                | 4,710,238                        |
| 於合營企業之權益           |    | <b>160,431</b>                  | 160,378                          |
| 其他金融資產             |    | <b>33,063</b>                   | 32,545                           |
| 受限制及已抵押存款          | 13 | <b>151,611</b>                  | 124,363                          |
| 遞延稅項資產             |    | <b>830,498</b>                  | 853,492                          |
|                    |    | <b>6,843,330</b>                | 5,881,016                        |
| <b>流動資產</b>        |    |                                 |                                  |
| 存貨                 | 11 | <b>14,309,732</b>               | 11,628,155                       |
| 其他金融資產             |    | <b>12,634</b>                   | 9,949                            |
| 貿易及其他應收款項          | 12 | <b>1,833,450</b>                | 1,520,168                        |
| 受限制及已抵押存款          | 13 | <b>1,744,021</b>                | 989,365                          |
| 現金及現金等值項目          |    | <b>5,007,410</b>                | 4,901,251                        |
|                    |    | <b>22,907,247</b>               | 19,048,888                       |
| <b>流動負債</b>        |    |                                 |                                  |
| 貿易及其他應付款項          | 14 | <b>8,040,451</b>                | 6,390,764                        |
| 銀行及其他貸款            | 15 | <b>4,965,995</b>                | 3,293,358                        |
| 衍生金融工具             |    | <b>47,544</b>                   | 45,436                           |
| 應付稅項               |    | <b>4,400,705</b>                | 4,512,217                        |
|                    |    | <b>17,454,695</b>               | 14,241,775                       |
| <b>流動資產淨值</b>      |    | <b>5,452,552</b>                | 4,807,113                        |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <b>12,295,882</b>               | 10,688,129                       |

## 綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日－未經審核(以港元列示)



|               | 附註 | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動負債</b>  |    |                                 |                                  |
| 銀行及其他貸款       | 15 | <b>6,102,621</b>                | 5,588,611                        |
| 合營企業之貸款       | 16 | <b>593,949</b>                  | –                                |
| 遞延稅項負債        |    | <b>514,976</b>                  | 520,214                          |
|               |    | <b>7,211,546</b>                | 6,108,825                        |
| <b>資產淨值</b>   |    | <b>5,084,336</b>                | 4,579,304                        |
| <b>資本及儲備</b>  | 17 |                                 |                                  |
| 股本            |    | <b>115,479</b>                  | 100,187                          |
| 儲備            |    | <b>4,500,342</b>                | 4,355,198                        |
| 本公司權益股東應佔權益總額 |    | <b>4,615,821</b>                | 4,455,385                        |
| 非控股權益         |    | <b>468,515</b>                  | 123,919                          |
| <b>權益總額</b>   |    | <b>5,084,336</b>                | 4,579,304                        |

第42至63頁之附註組成此中期財務報告之一部分。



# 綜合權益變動表



截至二零一三年六月三十日止六個月－未經審核(以港元列示)

| 附註                         | 本公司權益股東應佔 |           |          |          |            |            |           |           |           |         | 非控股<br>權益 | 權益<br>總額 |
|----------------------------|-----------|-----------|----------|----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|----------|
|                            | 股本        | 股本<br>溢價  | 資本<br>儲備 | 匯兌<br>儲備 | 中國法定<br>儲備 | 物業重估<br>儲備 | 其他<br>儲備  | 保留<br>盈利  | 總額        | 總額      |           |          |
|                            | 千元        | 千元        | 千元       | 千元       | 千元         | 千元         | 千元        | 千元        | 千元        | 千元      |           |          |
| 於二零一二年一月一日之<br>結餘          | 100,041   | 1,394,202 | 83,380   | 339,020  | 378,123    | 49,843     | (479,841) | 1,555,158 | 3,419,926 | 100,539 | 3,520,465 |          |
| 截至二零一二年六月三十日<br>止六個月之權益變動： |           |           |          |          |            |            |           |           |           |         |           |          |
| 期內盈利                       | -         | -         | -        | -        | -          | -          | -         | 258,832   | 258,832   | (2,373) | 256,459   |          |
| 其他全面收益                     | -         | -         | -        | (39,089) | -          | -          | -         | -         | (39,089)  | (1,019) | (40,108)  |          |
| 期內全面收益總額                   | -         | -         | -        | (39,089) | -          | -          | -         | 258,832   | 219,743   | (3,392) | 216,351   |          |
| 根據首次公開發售前購股權<br>計劃發行新股份    | 130       | 10,435    | (7,329)  | -        | -          | -          | -         | -         | 3,236     | -       | 3,236     |          |
| 權益結算股份支付交易                 | -         | -         | 33,193   | -        | -          | -          | -         | -         | 33,193    | -       | 33,193    |          |
| 沒收購股權及獎勵股份                 | -         | -         | (10,059) | -        | -          | -          | -         | 10,059    | -         | -       | -         |          |
| 向非控股股東收購附屬公司<br>之額外權益      | -         | -         | -        | -        | -          | -          | -         | -         | -         | (1,221) | (1,221)   |          |
| 非控股股東注資                    | -         | -         | -        | -        | -          | -          | -         | -         | -         | 37,005  | 37,005    |          |
| 去年度批准股息                    | 17(c)     | -         | -        | -        | -          | -          | -         | (150,242) | (150,242) | -       | (150,242) |          |
| 於二零一二年六月三十日<br>之結餘         | 100,171   | 1,404,637 | 99,185   | 299,931  | 378,123    | 49,843     | (479,841) | 1,673,807 | 3,525,856 | 132,931 | 3,658,787 |          |

## 綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月一未經審核(以港元列示)



| 附註                                | 本公司權益股東應佔 |           |                             |         |          |            |            |           |           |           |         |           | 非控股<br>權益 | 權益<br>總額 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|---------|----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|----------|
|                                   | 股本        | 股本溢價      | 發行<br>永久可換股<br>證券所<br>產生之儲備 |         | 匯兌<br>儲備 | 中國法定<br>儲備 | 物業重估<br>儲備 | 其他<br>儲備  | 保留<br>盈利  | 總額        | 總額      |           |           |          |
|                                   |           |           | 資本儲備                        | 資本儲備    |          |            |            |           |           |           |         | 千元        |           |          |
| 於二零一三年一月一日之結餘                     | 100,187   | 1,405,884 | -                           | 133,175 | 393,261  | 523,009    | 49,843     | (470,515) | 2,320,541 | 4,455,385 | 123,919 | 4,579,304 |           |          |
| 截至二零一三年六月三十日<br>止六個月之權益變動：        |           |           |                             |         |          |            |            |           |           |           |         |           |           |          |
| 期內盈利                              | -         | -         | -                           | -       | -        | -          | -          | -         | 221,317   | 221,317   | 38,988  | 260,305   |           |          |
| 其他全面收益                            | -         | -         | -                           | -       | 46,529   | -          | -          | -         | -         | 46,529    | 2,386   | 48,915    |           |          |
| 期內全面收益總額                          | -         | -         | -                           | -       | 46,529   | -          | -          | -         | 221,317   | 267,846   | 41,374  | 309,220   |           |          |
| 根據首次公開發售前購股權<br>計劃發行新股份           | 17(a)(i)  | 255       | 18,184                      | -       | (12,789) | -          | -          | -         | -         | 5,650     | -       | 5,650     |           |          |
| 根據發行紅股(另一選擇為<br>永久可換股證券)發行<br>新股份 | 17(a)(ii) | 15,037    | (40,129)                    | 25,092  | -        | -          | -          | -         | -         | -         | -       | -         |           |          |
| 權益結算股份支付交易                        |           | -         | -                           | -       | 37,422   | -          | -          | -         | -         | 37,422    | -       | 37,422    |           |          |
| 沒收購股權及獎勵股份                        |           | -         | -                           | -       | (11,741) | -          | -          | -         | 11,741    | -         | -       | -         |           |          |
| 轉入中國法定儲備                          |           | -         | -                           | -       | -        | 14,643     | -          | -         | (14,643)  | -         | -       | -         |           |          |
| 非控股股東注資                           |           | -         | -                           | -       | -        | -          | -          | -         | -         | -         | 303,222 | 303,222   |           |          |
| 去年度批准股息                           | 17(c)     | -         | -                           | -       | -        | -          | -          | -         | (150,482) | (150,482) | -       | (150,482) |           |          |
| 於二零一三年六月三十日之<br>結餘                |           | 115,479   | 1,383,939                   | 25,092  | 146,067  | 439,790    | 49,843     | (470,515) | 2,388,474 | 4,615,821 | 468,515 | 5,084,336 |           |          |

第42至63頁之附註組成此中期財務報告之一部分。

# 簡明綜合現金流量表



截至二零一三年六月三十日止六個月—未經審核(以港元列示)

|                  | 截至六月三十日止六個月        |             |
|------------------|--------------------|-------------|
|                  | 二零一三年<br>千元        | 二零一二年<br>千元 |
| 經營業務所(動用)/產生現金   | <b>(1,207,123)</b> | 1,018,784   |
| 已付稅項：            |                    |             |
| —已付中國稅項          | <b>(392,018)</b>   | (533,156)   |
| 經營業務所(動用)/產生現金淨額 | <b>(1,599,141)</b> | 485,628     |
| 投資活動所產生/(動用)現金淨額 | <b>148,036</b>     | (353,146)   |
| 融資活動所產生現金淨額      | <b>1,479,011</b>   | 760,683     |
| 現金及現金等值項目增加淨額    | <b>27,906</b>      | 893,165     |
| 於一月一日之現金及現金等值項目  | <b>4,901,251</b>   | 4,660,505   |
| 匯率變動之影響          | <b>78,253</b>      | (56,695)    |
| 於六月三十日之現金及現金等值項目 | <b>5,007,410</b>   | 5,496,975   |

附註：現金及現金等值項目指存於銀行之現金及手頭現金。

第42至63頁之附註組成此中期財務報告之一部分。

# 未經審核中期財務報告附註



(除另有指明外，以港元列示)

## 1 呈報基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「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，並已於二零一三年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一二年年度財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟預期計入二零一三年年度財務報表之會計政策變動除外。該等會計政策變動詳情載於附註2。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及按本年度截至目前為止基準呈列之資產與負債及收益與開支的金額。實際結果或與該等估計存在差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及摘要說明附註。附註載有對瞭解自二零一二年年度財務報表以來，萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況與表現之變動而言屬重大事件及交易之闡釋。本簡明綜合中期財務報表及有關附註並未載列依據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所需之所有資料。

中期財務報告未經審核，惟已獲畢馬威會計師事務所遵照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號*由實體之獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。畢馬威會計師事務所向董事會作出之獨立審閱報告載於第64頁。

中期財務報告所載有關截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之財務資料為早前報告之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處查閱。核數師已於日期為二零一三年三月二十七日之報告內對該等財務報表出具無保留意見。



## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂香港財務報告準則及多個香港財務報告準則修訂本，並於本集團及本公司本會計期間首次生效。於該等準則當中，下列發展與本集團財務報表有關：

- 香港會計準則第1號，*呈列財務報表—呈列其他全面收益項目*之修訂本
- 香港財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 香港財務報告準則第11號，*共同安排*
- 香港財務報告準則第12號，*披露於其他實體之利益*
- 香港財務報告準則第13號，*公允價值計量*

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

### **香港會計準則第1號，*呈列財務報表—呈列其他全面收益項目*之修訂本**

香港會計準則第1號之修訂本要求實體將在若干條件獲達成情況下於未來重新分類至損益之其他全面收益項目與不得重新分類至損益者分開呈列。本集團於該等財務報表呈列其他全面收益項目時將作出相應修改。

### **香港財務報告準則第10號，*綜合財務報表***

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表之香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*之規定以及香港一常務詮釋委員會第12號*合併—特殊目的實體*。此準則引入單一控制模式，以透過關注實體是否有權控制被投資公司而釐定被投資公司是否應予合併，參與被投資公司所獲可變回報之風險或權利及使用其權力影響該等回報金額之數量。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已就釐定其是否對被投資公司擁有控制權改變其會計政策。採納此準則不會改變任何由本集團於二零一三年一月一日參與之其他實體之控制結論。



## 2 會計政策變動(續)

### 香港財務報告準則第11號，共同安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，將共同安排分為合營業務及合營企業。實體須透過考慮有關安排項下權利及責任之結構、法律形式、合約條款及其他事實和情況後釐定安排類型。根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務之共同安排按直線法確認至合營業務之共同經營人權益。根據香港財務報告準則第11號，所有其他共同安排分類為合營企業，並須採用權益法於本集團綜合財務報表入賬。比例合併不再為一項會計政策選擇。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於共同安排之權益改變其會計政策，並重新評估其於共同安排之參與程度。本集團已將其於共同控制實體之投資重新分類為合營企業投資。投資會繼續採用權益法入賬，因此，有關重新分類並不會對本集團財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

### 香港財務報告準則第12號，披露於其他實體之利益

香港財務報告準則第12號將有關一間實體於附屬公司、共同安排、聯營公司及未合併結構性實體之權益之全部披露規定整合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號所規定披露一般較當前各準則所規定者更為寬泛。由於該等披露規定僅應用於完整之財務報表，本集團並無因為採納香港財務報告準則第12號而於本中期財務報告作出額外披露。

### 香港財務報告準則第13號，公允價值計量

香港財務報告準則第13號以單一公允價值計量指引取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包含金融工具及非金融工具公允價值計量之寬泛披露規定。部分披露事項乃特別就金融工具而須於中期財務報告中作出。本集團已於附註18提供該等披露事項。採納香港財務報告準則第13號並不會對本集團之資產及負債之公允價值計量造成任何重大影響。

## 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所提供用於資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舖。
- 物業投資：該分部通過出租商場及會所賺取租金收入並從長遠之物業升值中獲利。目前，本集團之投資物業組合全部位於中華人民共和國(「中國」)。
- 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之自有已開發住宅物業及商場買家與租戶提供物業管理及相關服務。



### 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：

收入及開支根據該等分部產生之收入及開支分配至報告分部。

用於報告分部盈利之計量方法為「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。

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        |             | 物業投資        |             | 酒店經營        |             | 物業管理及相關服務   |             | 總計          |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                | 二零一三年<br>千元 | 二零一二年<br>千元 | 二零一三年<br>千元 | 二零一二年<br>千元 | 二零一三年<br>千元 | 二零一二年<br>千元 | 二零一三年<br>千元 | 二零一二年<br>千元 | 二零一三年<br>千元 | 二零一二年<br>千元 |
| 截至六月三十日<br>止六個月                |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| 來自外界客戶之收入                      | 1,073,378   | 2,068,935   | 73,436      | 55,474      | 27,633      | 35,391      | 44,415      | 35,279      | 1,218,862   | 2,195,079   |
| 分部間收入                          | -           | -           | 12,498      | 15,537      | -           | -           | 40,744      | 23,542      | 53,242      | 39,079      |
| 報告分部收入                         | 1,073,378   | 2,068,935   | 85,934      | 71,011      | 27,633      | 35,391      | 85,159      | 58,821      | 1,272,104   | 2,234,158   |
| 報告分部盈利/<br>(虧損)(經調整<br>EBITDA) | 246,102     | 634,298     | 76,196      | 61,905      | 9,012       | (565)       | (7,794)     | 17,815      | 323,516     | 713,453     |
| 銀行存款利息收入                       | 55,916      | 50,019      | 1,482       | 694         | -           | -           | 1,688       | 612         | 59,086      | 51,325      |
| 融資成本                           | (327,043)   | (368,002)   | (7,766)     | (1,006)     | -           | -           | (906)       | (639)       | (335,715)   | (369,647)   |
| 期內折舊及攤銷                        | (9,821)     | (8,818)     | (253)       | (282)       | (11,566)    | (10,230)    | (515)       | (608)       | (22,155)    | (19,938)    |
| 投資物業之估值收益                      | -           | -           | 330,045     | 447,407     | -           | -           | -           | -           | 330,045     | 447,407     |



### 3 分部報告(續)

#### (b) 報告分部收入及損益之對賬

|                  | 截至六月三十日止六個月      |             |
|------------------|------------------|-------------|
|                  | 二零一三年<br>千元      | 二零一二年<br>千元 |
| <b>收入</b>        |                  |             |
| 報告分部收入           | <b>1,272,104</b> | 2,234,158   |
| 分部間收入抵銷          | <b>(53,242)</b>  | (39,079)    |
| <b>綜合營業額</b>     | <b>1,218,862</b> | 2,195,079   |
| <b>盈利</b>        |                  |             |
| 來自本集團外界客戶之報告分部盈利 | <b>323,516</b>   | 713,453     |
| 應佔聯營公司盈利減虧損      | –                | 4,210       |
| 應佔合營企業虧損         | <b>(2,479)</b>   | –           |
| 其他收入及收益／(虧損)淨額   | <b>297,376</b>   | 61,687      |
| 折舊及攤銷            | <b>(23,672)</b>  | (25,936)    |
| 融資成本             | <b>(337,714)</b> | (369,647)   |
| 投資物業之估值收益        | <b>330,045</b>   | 447,407     |
| 未分配總部及企業開支       | <b>(92,486)</b>  | (102,837)   |
| <b>綜合除稅前盈利</b>   | <b>494,586</b>   | 728,337     |

#### (c) 地區資料

由於本集團之經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。



(除另有指明外，以港元列示)



## 4 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之收入(已扣除營業稅及其他與銷售有關之稅項及折扣)。營業額分析如下：

|             | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 二零一三年<br>千元      | 二零一二年<br>千元      |
| 物業銷售        | 1,073,378        | 2,068,935        |
| 租金收入        | 73,436           | 55,474           |
| 酒店經營        | 27,633           | 35,391           |
| 物業管理及相關服務收入 | 44,415           | 35,279           |
|             | <b>1,218,862</b> | <b>2,195,079</b> |

## 5 其他收入

|                         | 截至六月三十日止六個月   |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
|                         | 二零一三年<br>千元   | 二零一二年<br>千元   |
| 銀行利息收入                  | 61,167        | 57,546        |
| 來自經營租賃(與投資物業有關者除外)之租金收入 | 4,451         | 1,502         |
| 其他                      | 4,096         | 3,465         |
|                         | <b>69,714</b> | <b>62,513</b> |

## 6 其他收益/(虧損)淨額

|                    | 截至六月三十日止六個月    |              |
|--------------------|----------------|--------------|
|                    | 二零一三年<br>千元    | 二零一二年<br>千元  |
| 出售附屬公司之收益淨額(附註)    | 186,640        | -            |
| 提早償還一筆有抵押其他貸款之收益淨額 | 44,530         | -            |
| 匯兌虧損淨額             | (1,618)        | (1,974)      |
| 銷售固定資產之虧損淨額        | (6)            | (329)        |
| 衍生金融工具之公允價值變動      | (2,108)        | 1,523        |
| 其他                 | 224            | (46)         |
|                    | <b>227,662</b> | <b>(826)</b> |

附註：截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團已向一名獨立第三方完成出售本公司全資附屬公司萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(「萊蒙太湖灣」)全部已發行股份及其所結欠之股東貸款，總代價為人民幣550,562,000元(相當於685,253,000元)。此舉產生出售附屬公司之收益淨額186,640,000元。



## 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      |             |
|---------------------|------------------|-------------|
|                     | 二零一三年<br>千元      | 二零一二年<br>千元 |
| <b>(a) 融資成本</b>     |                  |             |
| 須全額償還之銀行及其他借貸利息：    |                  |             |
| — 五年內               | 408,551          | 271,387     |
| — 五年後               | 60,605           | 125,561     |
|                     | <b>469,156</b>   | 396,948     |
| 聯營公司貸款利息            | —                | 13,437      |
| 合營企業貸款利息            | 28,810           | —           |
| 應付一名非控股股東款項利息       | 349              | —           |
| 其他借貸成本              | 31,154           | 43,199      |
|                     | <b>529,469</b>   | 453,584     |
| 減：資本化之數額            | <b>(191,755)</b> | (83,937)    |
|                     | <b>337,714</b>   | 369,647     |
| <b>(b) 員工成本</b>     |                  |             |
| 薪金、工資及其他利益          | 71,534           | 67,488      |
| 向定額供款退休計劃供款         | 9,306            | 6,863       |
| 股權結算股份支付之開支         | 37,422           | 33,193      |
|                     | <b>118,262</b>   | 107,544     |
| <b>(c) 其他項目</b>     |                  |             |
| 折舊及攤銷               | 24,231           | 26,433      |
| 減：資本化之數額            | <b>(559)</b>     | (497)       |
|                     | <b>23,672</b>    | 25,936      |
| 已出售物業之成本            | 624,776          | 1,254,055   |
| 投資物業之租金收入           | <b>(73,436)</b>  | (55,474)    |
| 減：直接支出              | 2,752            | 3,205       |
|                     | <b>(70,684)</b>  | (52,269)    |
| 經營租賃支出：土地及樓宇之最低租賃付款 | <b>6,162</b>     | 4,295       |



## 8 所得稅

|                    | 截至六月三十日止六個月    |             |
|--------------------|----------------|-------------|
|                    | 二零一三年<br>千元    | 二零一二年<br>千元 |
| <b>本期稅項</b>        |                |             |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備 | <b>65,934</b>  | 115,136     |
| 土地增值稅(「土地增值稅」)撥備   | <b>130,647</b> | 137,715     |
| 預扣稅                | <b>14,826</b>  | –           |
|                    | <b>211,407</b> | 252,851     |
| <b>遞延稅項</b>        |                |             |
| 暫時性差異之產生及撥回        | <b>22,874</b>  | 219,027     |
|                    | <b>234,281</b> | 471,878     |

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島之規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島之任何所得稅。

由於本集團之香港附屬公司於截至二零一二年及二零一三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之估計應課稅盈利各自適用之企業所得稅稅率，而該等稅率則根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一三年六月三十日止六個月之適用企業所得稅稅率為25%(二零一二年：25%)。

本集團於中國銷售其所發展之物業須按土地價值增幅以30%至60%之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。

截至二零一三年六月三十日止六個月之預扣稅撥備乃根據期內出售萊蒙太湖灣所產生盈利之適用稅率計算。



## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔盈利221,317,000元(二零一二年：258,832,000元)及期內已發行股份平均加權數1,404,878,000股(二零一二年(已重列)：1,401,114,000股)計算如下：

|                                    | 截至六月三十日止六個月      |                |
|------------------------------------|------------------|----------------|
|                                    | 二零一三年            | 二零一二年<br>(已重列) |
|                                    | 千股               | 千股             |
| 平均加權股數                             |                  |                |
| 已發行普通股                             | <b>1,001,868</b> | 1,000,414      |
| 已行使購股權之影響(附註17(a)(i))              | <b>647</b>       | 382            |
| 發行紅股之影響(另一選擇為永久可換股證券)(附註17(a)(ii)) | <b>402,363</b>   | 400,318        |
| 平均加權股數                             | <b>1,404,878</b> | 1,401,114      |

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔盈利221,317,000元(二零一二年：258,832,000元)及期內已發行股份平均加權數1,419,465,000股(二零一二年(已重列)：1,401,114,000股)計算如下：

|                                      | 截至六月三十日止六個月      |                |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
|                                      | 二零一三年            | 二零一二年<br>(已重列) |
|                                      | 千股               | 千股             |
| 平均加權股數(攤薄)                           |                  |                |
| 平均加權股數                               | <b>1,404,878</b> | 1,401,114      |
| 視作根據本公司購股權計劃以零代價<br>發行股份之影響(附註17(b)) | <b>14,587</b>    | —              |
| 平均加權股數(攤薄)                           | <b>1,419,465</b> | 1,401,114      |



## 10 固定資產

### (a) 投資物業重估

本集團投資物業及在建投資物業於二零一三年六月三十日由獨立測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被估值物業所在位置及所屬類別有近期經驗)進行重估。

本集團投資物業乃按其現況參考可資比較市場交易，以及(如適用)將淨租金收入資本化並考慮復歸收入之可能性後進行估值。本集團在建投資物業之估值以公允價值估算，猶如該等物業按照相關發展計劃竣工，並扣除估計完成建造之成本金額、融資成本及合理利潤。

根據最新資料，有關投資物業之收益淨額330,045,000元(二零一二年：447,407,000元)及相關遞延稅項82,511,000元(二零一二年：111,852,000元)已於期內在損益確認。

(b) 本集團若干投資物業、酒店物業以及其他土地及樓宇已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註15。

## 11 存貨

|               | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 持作發展以供出售之租約土地 | <b>1,968,457</b>                | 2,496,953                        |
| 待售發展中物業       | <b>11,366,306</b>               | 7,534,587                        |
| 待售已竣工物業       | <b>974,969</b>                  | 1,596,615                        |
|               | <b>14,309,732</b>               | 11,628,155                       |

本集團若干待售發展中物業及待售已竣工物業已就銀行貸款作出抵押，有關詳情載於附註15。



## 12 貿易及其他應收款項

|                   | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收賬款、預付款項及按金      | 1,762,896                       | 1,390,396                        |
| 應收一間關聯公司款項(附註(i)) | –                               | 44,450                           |
| 應收非控股股東款項(附註(ii)) | 70,554                          | 85,322                           |
|                   | <b>1,833,450</b>                | <b>1,520,168</b>                 |

附註：

- (i) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。該等結餘並無逾期亦無減值。
- (ii) 於結算日，計入貿易及其他應收款項內之貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

|             | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 未逾期或逾期少於一個月 | 40,776                          | 26,041                           |
| 逾期一個月至三個月   | 975                             | 2,026                            |
| 逾期三個月至六個月   | 627                             | 2,417                            |
| 逾期六個月至一年    | 76                              | 698                              |
| 逾期超過一年      | 1,749                           | 955                              |
|             | <b>44,203</b>                   | <b>32,137</b>                    |

- (iii) 本集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受之信貸風險程度。就來自租賃物業之租金收入而言，本集團擁有充裕的租賃按金應付潛在信貸風險。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之信貸風險降至最低水平。



### 13 受限制及已抵押存款

|                 | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 受限制存款(附註(i))    | 108,225                         | 116,121                          |
| 已抵押存款(附註(ii))   | 1,787,407                       | 997,607                          |
|                 | <b>1,895,632</b>                | 1,113,728                        |
| 減：非流動部分(附註(ii)) | (151,611)                       | (124,363)                        |
| 流動部分            | <b>1,744,021</b>                | 989,365                          |

附註：

- (i) 根據相關建築合約，本集團若干進行物業開發項目之中國附屬公司須於指定銀行賬戶中存放若干金額之存款，防止可能拖欠償還應付建築成本之款項。該等擔保存款將於償還應付建築成本後解除。
- (ii) 已抵押銀行存款指本集團抵押予銀行以獲授銀行融資之存款。存款1,635,796,000元(二零一二年十二月三十一日：873,244,000元)已抵押以取得短期借貸，因此歸類為流動資產。餘下存款151,611,000元(二零一二年十二月三十一日：124,363,000元)已抵押以取得長期借貸及銀行融資，因此歸類為非流動資產。

本集團若干銀行存款已抵押作為以下各項之擔保：

|                    | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 銀行貸款融資             | 1,751,864                       | 983,708                          |
| 銀行授予本集團物業買家之按揭貸款融資 | 35,543                          | 13,899                           |
|                    | <b>1,787,407</b>                | 997,607                          |



## 14 貿易及其他應付款項

|                    | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應付賬款及應計費用          | 2,549,071                       | 2,863,200                        |
| 租金及其他按金            | 73,284                          | 81,734                           |
| 預收款項               | 5,202,333                       | 3,223,223                        |
| 應付一名非控股股東款項(附註(i)) | 201,234                         | 222,607                          |
| 應付一間關聯公司款項(附註(ii)) | 14,529                          | —                                |
|                    | <b>8,040,451</b>                | <b>6,390,764</b>                 |

附註：

- (i) 應付一名非控股股東款項為無抵押、按高於中國人民銀行所釐定的一年期人民幣基準借款利率10厘計息及須於一年內償還。
- (ii) 應付一間關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 於結算日，計入貿易及其他應付款項內之應付貿易賬款賬齡分析如下：

|              | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一個月內到期或應要求償還 | 641,677                         | 1,149,858                        |
| 一個月後但三個月內到期  | 130,062                         | 1,077                            |
| 三個月後但六個月內到期  | 278,983                         | 165,194                          |
| 六個月後但一年內到期   | 540,314                         | 369,494                          |
| 一年後到期        | 295,618                         | 374,632                          |
|              | <b>1,886,654</b>                | <b>2,060,255</b>                 |





## 15 銀行及其他貸款

於二零一三年六月三十日，銀行及其他貸款分析如下：

|       | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| 銀行貸款  |                                 |                                  |
| — 有抵押 | 9,315,572                       | 6,771,863                        |
| — 無抵押 | 25,269                          | 335,779                          |
|       | <b>9,340,841</b>                | <b>7,107,642</b>                 |
| 其他貸款  |                                 |                                  |
| — 有抵押 | 1,013,968                       | 1,343,521                        |
| — 無抵押 | 713,807                         | 430,806                          |
|       | <b>1,727,775</b>                | <b>1,774,327</b>                 |
|       | <b>11,068,616</b>               | <b>8,881,969</b>                 |

於二零一三年六月三十日，銀行及其他貸款之償還情況如下：

|                | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內到期並計入流動負債   | 4,965,995                       | 3,293,358                        |
| 一年後到期並計入非流動負債： |                                 |                                  |
| 一年後但兩年內        | 3,195,482                       | 1,700,738                        |
| 兩年後但五年內        | 2,231,207                       | 1,643,128                        |
| 五年後            | 675,932                         | 2,244,745                        |
|                | <b>6,102,621</b>                | <b>5,588,611</b>                 |
|                | <b>11,068,616</b>               | <b>8,881,969</b>                 |



## 15 銀行及其他貸款(續)

於二零一三年六月三十日，銀行貸款由以下資產作抵押：

|         | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 投資物業    | 3,525,953                       | 3,015,794                        |
| 酒店物業    | 331,965                         | 335,237                          |
| 其他土地及樓宇 | 25,472                          | 18,750                           |
| 待售發展中物業 | 6,200,239                       | 5,355,179                        |
| 待售已竣工物業 | 56,454                          | –                                |
| 已抵押存款   | 1,625,521                       | 983,708                          |
|         | <b>11,765,604</b>               | <b>9,708,668</b>                 |

於二零一三年六月三十日，來自獨立第三方之其他有抵押借貸按介乎年利率17.25厘至23.13厘計息，並由本集團內若干附屬公司之股本權益作抵押。

於二零一三年六月三十日，來自一間關聯公司之貸款人民幣375,000,000元(相當於約473,784,000元)(二零一二年十二月三十一日：人民幣150,000,000元(相當於約186,544,000元))已計入其他無抵押借貸。該筆貸款按年利率10厘計息，並須於二零一六年償還。

於二零一三年六月三十日，來自天津萊蒙天貴股權投資基金合夥企業(有限合夥)有限限制夥伴之注資人民幣189,978,000元(相當於約240,023,000元)(二零一二年十二月三十一日：人民幣196,411,000元(相當於約244,262,000元))已計入其他無抵押借貸。基於合夥協議之條款，本集團有合約責任為該等有限限制夥伴帶來溢利。由於該等注資已根據實際利率法予以確認，故有關分派按應計基準於損益中確認為部分融資成本。該等注資之實際年利率為12.50厘，有關注資預期將於一年內償還。

## 16 合營企業貸款

於二零一三年六月三十日之合營企業貸款指無抵押、按年利率10.3553厘計息並須於二零一五年償還之委託貸款。



## 17 股本、儲備及股息

### (a) 股本

|                                       | 於二零一三年六月三十日<br>(未經審核) |          | 於二零一二年十二月三十一日<br>(經審核) |          |
|---------------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|                                       | 股份數目<br>千股            | 金額<br>千元 | 股份數目<br>千股             | 金額<br>千元 |
| 法定：                                   |                       |          |                        |          |
| 每股面值0.10元之普通股                         | 5,000,000             | 500,000  | 5,000,000              | 500,000  |
| 已發行及繳足之普通股：                           |                       |          |                        |          |
| 於一月一日                                 | 1,001,868             | 100,187  | 1,000,414              | 100,041  |
| 根據首次公開發售前購股權計劃發行新股份<br>(附註(i))        | 2,552                 | 255      | 1,454                  | 146      |
| 根據發行紅股(另一選擇為永久<br>可換股證券)發行新股份(附註(ii)) | 150,365               | 15,037   | —                      | —        |
| 於六月三十日/十二月三十一日                        | 1,154,785             | 115,479  | 1,001,868              | 100,187  |

附註：

- (i) 截至二零一三年六月三十日止六個月，首次公開發售前購股權計劃項下2,551,500份購股權獲行使，以認購2,551,500股本公司普通股，代價為每股2.492元或1.780元(經調整)，其中每股0.10元已計入股本，餘額則計入股份溢價賬。12,789,000元已根據股份支付採納之會計政策自股本儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 根據本公司於二零一三年五月十五日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司按每持有五股股份獲發兩股入賬為繳足新股份之基準向於二零一三年五月二十四日(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東派發紅股，股東有權選擇接受永久可換股證券代替其所有或部分獲發紅股之權利。

永久可換股證券屬非上市及不可贖回，惟附帶換股權，賦予永久可換股證券持有人權利將永久可換股證券兌換為數目相當於倘股東並無選擇永久可換股證券，永久可換股證券持有人於發行紅股下有權獲發之紅股數目。

於二零一三年六月二十日，股份溢價賬之進賬額15,036,550元用於悉數繳付150,365,600股每股面值0.10元之普通股，本公司向有權獲發該等紅股但不選擇接受永久可換股證券之股東配發及發行該等繳足股份。此外，本公司向選擇接受永久可換股證券之股東發行為數25,092,080元之永久可換股證券，同等金額已自股份溢價賬獲資本化為發行永久可換股證券產生之儲備。

本公司已就永久可換股證券獲兌換後發行新股份將發行永久可換股證券產生之儲備自股份溢價賬資本化。該儲備結餘指期末尚未行使永久可換股證券總額。期內，永久可換股證券持有人並無將永久可換股證券兌換為普通股。

於發行紅股後，本公司已就行使價及根據本集團首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃授出尚未行使購股權數目作出調整(見附註17(b)(i)及(iii))。



## 17 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股權結算以股份為基礎之交易

#### (i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司設有首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本集團僱員(包括本集團旗下任何公司之董事)以代價每份購股權1.00元接納購股權，以認購本公司股份。於二零一零年十二月三日，根據首次公開發售前購股權計劃合共授出34,371,667份購股權。購股權於二零一一年三月二十三日(即本公司股份在聯交所上市當日)或(視乎情況而定)有關承授人入職日之首個週年日起計三年後完全歸屬，並可於授出日期起計十年期間內行使。每股行使價為2.492元，即本公司股份首次公開發售價格之40%。每份購股權賦予持有人權利，可認購本公司一股普通股，並以股份全數結算。

購股權數目如下：

|                        | 截至六月三十日止六個月 |         |
|------------------------|-------------|---------|
|                        | 二零一三年       | 二零一二年   |
|                        | 購股權數目       | 購股權數目   |
|                        | 千股          | 千股      |
| 期初尚未行使                 | 27,322      | 31,863  |
| 期內獲行使(附註17(a)(i))      | (2,552)     | (1,299) |
| 期內被沒收                  | (2,721)     | (2,955) |
| 就發行紅股作出調整(附註17(a)(ii)) | 9,479       | -       |
| 期末尚未行使                 | 31,528      | 27,609  |

#### (ii) 首次公開發售前股份獎勵計劃

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，本公司向本集團若干僱員授予合共6,452,000股(資本化發行後)本公司股份，以表彰彼等對本集團早期發展所作出之貢獻以及令彼等之利益與本公司股東利益一致。合資格僱員獲得一項要約，可以零代價獲授獎勵股份，惟須受六個月禁售期所限。獎勵股份將於授出日期起計三年後完全歸屬，且無限期有效及生效，惟發生若干事件導致產生觸發性事件則除外。本公司授出之股份將以股份獎勵信託所持有之股份結算(資本化發行後)。

截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月內，概無股份根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出。總數216,000股(二零一二年：608,000股)獎勵股份於截至二零一三年六月三十日止六個月被註銷，以及5,168,000股(二零一二年十二月三十一日：5,384,000股)獎勵股份於二零一三年六月三十日尚未行使。



## 17 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股權結算以股份為基礎之交易(續)

#### (iii) 首次公開發售後購股權計劃

本公司採納一項首次公開發售後購股權計劃，以確認並表彰僱員及董事已經或可能對本集團作出之貢獻。

首次公開發售後購股權計劃項下之購股權，可根據購股權計劃條款於本公司董事所釐定期間(不超過授出日期後十年)內任何時間行使。

於二零一三年六月二十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃以每份1.00元向本公司僱員授出14,000,000份購股權(截至二零一二年六月三十日止六個月：15,720,000份)。每份購股權均賦予持有人權利認購本公司一股面值0.10元之普通股。此等購股權將於授出日期起計三年後完全歸屬，並可於二零二三年前行使。行使價為4.14元，即本公司普通股於緊接授出前之加權平均收市價。

購股權數目如下：

|                        | 截至六月三十日止六個月          |                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
|                        | 二零一三年<br>購股權數目<br>千股 | 二零一二年<br>購股權數目<br>千股 |
| 期初尚未行使                 | 15,420               | –                    |
| 期內獲授出                  | 14,000               | 15,720               |
| 期內被沒收                  | (1,320)              | –                    |
| 就發行紅股作出調整(附註17(a)(ii)) | 5,808                | –                    |
| 期末尚未行使                 | 33,908               | 15,720               |

截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，並無根據首次公開發售後購股權計劃行使任何購股權。



## 17 股本、儲備及股息(續)

### (c) 股息

#### (i) 中期期間應佔應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人的股息

|   | 截至六月三十日止六個月    |             |
|---|----------------|-------------|
|   | 二零一三年<br>千元    | 二零一二年<br>千元 |
| 中期期間後已宣派並支付之中期股息每股普通股及<br>每份永久可換股證券11仙(二零一二年：15仙) | <b>154,628</b> | 150,257     |

於結算日後宣派之中期股息並無於結算日確認為負債。

#### (ii) 上一個財政年度應佔應付本公司權益股東並於中期期間批准及派付之股息

|  | 截至六月三十日止六個月    |             |
|--|----------------|-------------|
|  | 二零一三年<br>千元    | 二零一二年<br>千元 |
| 上一個財政年度並於中期期間批准及派付末期股息，<br>每股普通股15仙(二零一二年：15仙) | <b>150,482</b> | 150,242     |

就截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息而言，二零一二年年度財務報表中披露之末期股息與於期內批准及派付之金額出現差額202,000元，有關差額指於暫停辦理股份過戶登記手續之日前行使1,348,000份購股權時發行之新股份應佔股息。



## 18 金融工具公允價值計量

### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債

#### (i) 公允價值架構

|                  | 於二零一三年<br>六月三十日之<br>公允價值 | 使用以下各項計量於二零一三年<br>六月三十日之公允價值         |                              |                             |
|------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                  |                          | 活躍市場<br>就同類資產<br>所報價格<br>(第一級)<br>千元 | 其他重大<br>可觀察數據<br>(第二級)<br>千元 | 重大<br>不可觀察數據<br>(第三級)<br>千元 |
| <b>經常性公允價值計量</b> |                          |                                      |                              |                             |
| 金融負債：<br>衍生金融工具  | <b>47,544</b>            | -                                    | <b>47,544</b>                | -                           |

|                  | 於二零一二年<br>十二月<br>三十一日之<br>公允價值 | 使用以下各項計量於二零一二年<br>十二月三十一日之公允價值       |                              |                             |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                  |                                | 活躍市場<br>就同類資產<br>所報價格<br>(第一級)<br>千元 | 其他重大<br>可觀察數據<br>(第二級)<br>千元 | 重大<br>不可觀察數據<br>(第三級)<br>千元 |
| <b>經常性公允價值計量</b> |                                |                                      |                              |                             |
| 金融負債：<br>衍生金融工具  | 45,436                         | -                                    | 45,436                       | -                           |

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出(二零一二年：無)。本集團之政策為於發生之結算日確認各公允價值水平之間之轉撥。

#### (ii) 計量第二級公允價值時所用估值方法及數據

衍生金融工具公允價值乃根據二項式點陣模式計算，計量公允價值時所用重大可觀察數據預期波動不定。所採納波幅率乃按與合約屆滿日相關期間內可資比較公司過往日常波幅平均值及本公司波幅率計算得出。

### (b) 以公允價值以外列賬之金融資產及負債公允價值

本集團綜合資產負債表所呈列之其他財務資產及負債所列賬之金額，與其於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之公允價值並無重大差異。



## 19 未於中期財務報告內撥備之尚未履行資本承擔

|         | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約     | 2,608,212                       | 3,354,396                        |
| 已授權但未訂約 | 3,098,007                       | 2,759,438                        |
|         | <b>5,706,219</b>                | <b>6,113,834</b>                 |

資本承擔主要與本集團發展中物業之發展開支有關。

## 20 或然負債

|                            | 於二零一三年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 向授予本集團物業買家按揭貸款融資之金融機構提供之擔保 | 2,226,236                       | 2,824,395                        |





## 21 重大關聯方交易

除中期財務報告內其他部分披露之交易及結餘外，本集團期內已訂立下列重大關聯方交易：

|                     | 截至六月三十日止六個月   |             |
|---------------------|---------------|-------------|
|                     | 二零一三年<br>千元   | 二零一二年<br>千元 |
| 應付一間聯營公司獎勵費用(附註(i)) | -             | 20,466      |
| 主要管理人員之酬金(附註(ii))   | <b>23,329</b> | 25,294      |

附註：

- (i) 截至二零一二年六月三十日止六個月，應付一間聯營公司獎勵費用乃參考本集團發展之一項物業發展項目中住宅單位每平方米平均售價，以及期內物業發展項目所產生實際可銷售收入之協定百分比釐定。該等交易不屬聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。
- (ii) 有關本公司董事及主要行政人員酬金之關連方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

有關本公司主要管理人員(董事及主要行政人員除外)酬金之關連方交易並不符合上市規則第14A章所界定關連交易或持續關連交易之涵義。

## 22 毋須作出調整之結算日後事項

- (a) 於結算日後，董事宣派中期股息。進一步詳情於附註17(c)披露。
- (b) 於二零一三年七月，本集團按代價人民幣30,625,000元(相當於約38,692,000元)向其合資企業出售其於全資附屬公司惠東縣萊洋天置業有限公司之49%股本權益。
- (c) 於二零一三年八月十六日，本集團訂立一項購股協議(「購股協議」)，自一名獨立第三方購買SSCP Limited(其間接擁有莎瑪世紀公園)之全部已發行股本，代價約為人民幣1,688,000,000元(相當於約2,126,880,000元)(須根據購股協議予以調整)。該交易將於購股協議之先決條件根據購股協議之條款獲達成或豁免之日後第三個營業日(定義見購股協議)完成。



致萊蒙國際集團有限公司董事會之審閱報告  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第35至63頁萊蒙國際集團有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一三年六月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、全面收益表、權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「*獨立核數師對中期財務信息的審閱*」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一三年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一三年八月二十八日



**TOP SPRING**  
**INTERNATIONAL**  
**HOLDINGS LIMITED**  
萊蒙國際集團有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 03688

Concept, design and printing: iOne Financial Press Limited.  
設計與製作: 卓智財經印刷有限公司

Website: [www.ione.com.hk](http://www.ione.com.hk)  
網址: [www.ione.com.hk](http://www.ione.com.hk)