

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

**截至二零一九年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得物業及停車位預售額共約75,800,000港元，較二零一八年同期下降約89.7%，其中約67,900,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為5,073平方米以及約7,900,000港元來自55個停車位的預售額。本集團的物業預售額平均售價為每平方米約13,384.6港元，較二零一八年同期增加約85.7%。
- 於二零一九年六月三十日，本集團在10個城市擁有19個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約504,534平方米。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約308,900,000港元減少約9.1%至約280,700,00港元。

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團自其投資物業(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位)產生經常性租金收入約135,300,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約131,100,000港元)。於二零一九年六月三十日，投資物業組合(包括分類為持作出售的投資物業)的可租賃建築面積合共約為220,780平方米，公允價值約為5,851,800,000港元，佔本集團資產總值約22.3%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利率約為60.4%，而二零一八年同期則約為48.2%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔虧損約為168,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約30,300,000港元)。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本虧損及每股攤薄虧損分別約為0.11港元及0.11港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：0.02港元及0.12港元)。
- 於二零一九年六月三十日，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值約為6.7港元(於二零一八年十二月三十一日：約6.9港元)。
- 於二零一九年六月三十日，本集團的淨負債比率約為49.3%(於二零一八年十二月三十一日：約29.5%)。
- 並不會就截至二零一九年六月三十日止六個月宣派中期股息。

中期業績

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明中期業績如下：

綜合損益表

截至二零一九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 二零一九年	二零一八年 (附註)
	附註	千港元	千港元
收入	3	280,717	308,855
直接成本		<u>(111,241)</u>	<u>(159,955)</u>
毛利		169,476	148,900
投資物業及分類為持作出售的投資物業 的估值收益		58,758	181,996
其他收入	4	88,633	340,855
其他收益淨額	5	19,148	247,675
銷售及營銷開支		(8,965)	(16,381)
行政開支		(208,516)	(252,967)
貿易及其他應收款項的減值虧損		<u>(14,923)</u>	<u>(377,604)</u>
經營業務產生的盈利		103,611	272,474
融資成本	6(a)	(180,529)	(271,363)
應佔聯營公司虧損		(648)	(8,245)
應佔合營企業虧損		<u>(13,274)</u>	<u>(444)</u>
除稅前虧損	6	(90,840)	(7,578)
所得稅	7	<u>(68,284)</u>	<u>(28,176)</u>
期內虧損		<u><u>(159,124)</u></u>	<u><u>(35,754)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(168,012)	(30,322)
非控股權益		8,888	(5,432)
期內虧損		<u><u>(159,124)</u></u>	<u><u>(35,754)</u></u>
每股虧損(港元)	8		
基本		<u><u>(0.11)</u></u>	<u><u>(0.02)</u></u>
攤薄		<u><u>(0.11)</u></u>	<u><u>(0.12)</u></u>

附註：本集團已使用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千港元	千港元
期內虧損	(159,124)	(35,754)
期內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
日後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外附屬公司的財務報 表時產生的匯兌差額	(18,113)	(104,860)
應佔聯營公司及合營企業 的其他全面收益	(4,403)	(22,559)
	<u>(22,516)</u>	<u>(127,419)</u>
期內全面收益總額	<u>(181,640)</u>	<u>(163,173)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(187,606)	(155,835)
非控股權益	<u>5,966</u>	<u>(7,338)</u>
期內全面收益總額	<u>(181,640)</u>	<u>(163,173)</u>

附註：本集團已使用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 – 未經審核

		於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日 (附註)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
投資物業		5,758,100	5,704,379
其他物業、廠房及設備		217,596	154,094
		5,975,696	5,858,473
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		10,910	11,558
於合營企業的權益		481,048	479,290
其他金融資產	10	1,473,111	1,487,235
遞延稅項資產		80,159	224,170
		8,065,429	8,105,231
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	10,952,815	10,040,990
貿易及其他應收款項	12	1,944,563	1,849,598
預付稅項		23,496	23,171
其他金融資產	10	881,331	341,497
受限制及已抵押存款		1,826,148	2,565,681
現金及現金等值項目		2,491,334	5,488,739
		18,119,687	20,309,676
分類為持作出售的投資物業		93,721	104,539
		18,213,408	20,414,215
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	4,550,438	4,117,258
合約負債		179,746	155,479
銀行及其他借貸		3,305,294	3,322,635
租賃負債		38,365	–
可換股債券		–	1,461,691
應付稅項		835,435	1,516,734
應付債券		781,350	783,150
撥備		–	24,408
		9,690,628	11,381,355

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審核(續)

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日 (附註)
	千港元	千港元
流動資產淨值	<u>8,522,780</u>	<u>9,032,860</u>
總資產減流動負債	<u>16,588,209</u>	<u>17,138,091</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	5,042,174	5,403,679
租賃負債	59,133	–
遞延稅項負債	1,056,528	1,023,450
撥備	–	14,906
	<u>6,157,835</u>	<u>6,442,035</u>
資產淨值	<u>10,430,374</u>	<u>10,696,056</u>
股本及儲備		
股本	141,274	138,558
儲備	<u>10,169,790</u>	<u>10,443,721</u>
本公司權益股東應佔權益總額	10,311,064	10,582,279
非控股權益	<u>119,310</u>	<u>113,777</u>
權益總額	<u>10,430,374</u>	<u>10,696,056</u>

附註：本集團已使用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2。

附註：

1 編製基準

本公告所載的中期業績並無構成本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務報告，惟摘自該財務報告。

中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露編製，包括遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告。其於二零一九年八月二十九日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一八年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於二零一九年年度財務報表的會計政策變動除外。該等會計政策的任何變動詳情載於附註2。

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的資產與負債及收益與開支金額。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。附註載有對瞭解萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自二零一八年年度財務報表以來的財務狀況與表現變動而言屬重大的事件及交易的闡釋。本簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所需的所有資料。

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的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈新的香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號租賃及若干香港財務報告準則的修訂，並於本集團的本會計期間首次生效。

除香港財務報告準則第16號租賃外，概無任何發展對本集團於本中期財務資料中編製或呈列本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況有重大影響。本集團尚未應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或解釋。

香港財務報告準則第16號，租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號確定安排是否包含租賃，香港(準則詮釋委員會)第15號經營租賃—獎勵和香港(準則詮釋委員會)第27號評估涉及租賃法律形式的交易的實質。它為承租人引入單一會計模式，要求承租人確認所有租賃的使用權資產和租賃負債，但租賃期限為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃除外。出租人會計要求乃根據香港會計準則第17號，大致維持不變。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團選擇使用經修訂追溯法，對於二零一九年一月一日的期內結餘並無影響。比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。

3 收入及分部報告

本集團按根據混合業務系列(產品及服務)及地理劃分的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員報告用於資源配置及表現評估的內部資料的方式，識別四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部：

(a) 分類收入

按主要產品或服務系列劃分的客戶合約收入如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於香港財務報告準則第15號規定下的客戶合約收入		
—出售物業	14,985	63,383
—物業管理及相關服務收入	111,119	100,723
—教育相關服務收入	19,314	13,681
	<u>145,418</u>	<u>177,787</u>
其他來源收入		
租金	<u>135,299</u>	<u>131,068</u>
	<u>280,717</u>	<u>308,855</u>
按地理位置分類的客戶		
—中國大陸	258,513	291,400
—香港	22,204	17,455
	<u>280,717</u>	<u>308,855</u>

按分部劃分的客戶合約收入及其他來源收入於附註3(b)披露。

3 收入及分部報告(續)

(b) 損益、資產及負債資料

期內，提供予本集團最高層行政管理人員以供進行資源分配及評估分部表現的客戶合約收入分拆、其他來源收入及有關本集團報告分部的資料載於下文。

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理及 相關服務 千港元	教育相關 服務 千港元	總計 千港元
截至二零一九年至六月三十日 止六個月					
來自外界客戶的收入	14,985	135,299	111,119	19,314	280,717
分部間收入	-	28,194	32,475	-	60,669
報告分部收入	<u>14,985</u>	<u>163,493</u>	<u>143,594</u>	<u>19,314</u>	<u>341,386</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(80,274)</u>	<u>96,377</u>	<u>9,243</u>	<u>(2,570)</u>	<u>22,776</u>
銀行存款利息收入	32,697	352	833	-	33,882
利息開支	(169,699)	(8,893)	(1,584)	(353)	(180,529)
期內折舊及攤銷	(1,976)	(11,118)	(318)	(190)	(13,602)
貿易及其他應收款項減值虧損	(6,808)	(2,870)	(3,827)	-	(13,505)
投資物業及分類為持作出售 的投資物業的估值收益	-	58,758	-	-	58,758
報告分部資產	<u>18,281,332</u>	<u>5,868,699</u>	<u>423,842</u>	<u>187,700</u>	<u>24,761,573</u>
報告分部負債	<u>12,549,118</u>	<u>748,980</u>	<u>173,650</u>	<u>32,549</u>	<u>13,504,297</u>

3 收入及分部報告(續)

(b) 損益、資產及負債資料(續)

	物業發展 (附註) 千港元	物業投資 (附註) 千港元	物業管理及 相關服務 (附註) 千港元	教育相關 服務 (附註) 千港元	總計 (附註) 千港元
截至二零一八年六月三十日 止六個月					
來自外界客戶的收入	63,383	131,068	100,723	13,681	308,855
分部間收入	—	28,861	28,932	—	57,793
報告分部收入	63,383	159,929	129,655	13,681	366,648
報告分部(虧損)/盈利(經調整 EBITDA)	(96,222)	83,773	(11,762)	(5,429)	(29,640)
銀行存款利息收入	25,998	436	668	1	27,103
利息開支	(258,062)	(5,835)	(7,158)	(308)	(271,363)
期內折舊及攤銷	(909)	(613)	(564)	(249)	(2,335)
貿易及其他應收款項減值虧損	(366,610)	—	—	—	(366,610)
投資物業及分類為持作出售 的投資物業的估值收益	—	181,996	—	—	181,996
報告分部資產	20,940,696	5,712,863	483,647	208,597	27,345,803
報告分部負債	13,707,368	970,705	297,787	59,303	15,035,163

附註：本集團已使用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2。

報告分部盈利所用的計量方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」，其中「折舊及攤銷」被視為已包括非流動資產的減值虧損。在計算經調整EBITDA時，本集團的盈利會就非經常性或並無明確歸屬於個別分部的項目(例如分佔聯營公司及合營企業盈利減虧損、其他收入及收益淨額、投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益、貿易及其他應收款項減值虧損以及其他總部或企業開支)作進一步調整。

3 收入及分部報告(續)

(c) 報告分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
收入		
報告分部收入	341,386	366,648
分部間收入抵銷	(60,669)	(57,793)
綜合收入	<u>280,717</u>	<u>308,855</u>
損益		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利/(虧損)	22,776	(29,640)
應佔聯營公司虧損	(648)	(8,245)
應佔合營企業虧損	(13,274)	(444)
其他收入及收益淨額	107,781	588,530
貿易及其他應收款項減值虧損	(14,923)	(377,604)
折舊及攤銷	(16,517)	(3,721)
融資成本	(180,529)	(271,363)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的 估值收益	58,758	181,996
未分配總部及企業開支	(54,264)	(87,087)
綜合除稅前虧損	<u>(90,840)</u>	<u>(7,578)</u>

附註：本集團已使用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2。

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
銀行利息收入	37,826	28,844
其他利息收入	24,286	300,393
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	62,112	329,237
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	19,880	8,109
其他服務收入	3,881	2,956
其他	2,760	553
	<u>88,633</u>	<u>340,855</u>

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售附屬公司的收益淨額	-	6,336
匯兌收益淨額	3,901	32,426
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業的 收益/(虧損)淨額	1,189	(487)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(1,858)	(32,440)
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	-	237,688
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益/(虧損)	15,002	(2,124)
其他	914	6,276
	19,148	247,675

6 除稅前虧損

除稅前虧損於扣除/(計入)以下各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 (附註) 千港元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	281,133	142,483
租賃負債的利息	2,815	-
應付非控股股東款項的利息	5,181	1,375
應付票據的利息	-	62,185
應付債券的利息	45,079	42,577
可換股債券利息	7,610	80,609
其他借貸成本	6,267	8,271
	348,085	337,500
減：資本化的數額	(167,556)	(66,137)
	180,529	271,363
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	118,440	132,489
向定額供款退休計劃供款	5,853	6,441
股權結算股份支付的開支	1,436	5,783
	125,729	144,713
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
— 廠房及設備	2,443	2,497
— 使用權資產	14,074	1,224
	16,517	3,721
已出售物業的成本	8,895	46,110
投資物業的租金收入	(135,299)	(131,068)
減：直接支出	10,232	16,290
	(125,067)	(114,778)

附註：本集團已使用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2。

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
本期稅項		
中華人民共和國企業所得稅(「 企業所得稅 」)(撥備撥回)／ 撥備淨額(「 中國 」)	(120,340)	14,757
土地增值稅(「 土地增值稅 」)撥備／(撥備撥回)淨額	7,580	(9,280)
預扣稅	1,275	881
	(111,485)	6,358
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	179,769	21,818
	68,284	28,176

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二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅的應課稅盈利，惟於二零一八年收購的香港附屬公司除外，香港利得稅撥備按16.5%計算。

企業所得稅撥備乃按本集團內中國附屬公司的估計應課稅盈利的相關適用企業所得稅稅率計算，而該等稅率乃根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零一九年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)。

本集團於中國銷售其所發展的物業及其持有的投資物業須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

本集團須就二零零八年一月一日之後因本集團內中國附屬公司盈利產生的股息分派、由香港一間附屬公司於中國賺取的租金收入及銷售投資物業的所得款項按適用稅率繳納預扣所得稅款。

期內，鑑於相關稅務局清算一間附屬公司結付的土地增值稅，上年度的土地增值稅款項570,196,000港元被視為可扣減企業所得稅。因此，企業所得稅撥備142,549,000港元及相同金額的相關遞延稅項資產被撥回。

8 每股虧損

(a) 每股基本虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月的每股基本虧損按本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損168,012,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：30,322,000港元)及期內已發行加權平均股數1,529,258,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,528,168,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司權益股東應佔虧損	<u>(168,012)</u>	<u>(30,322)</u>
加權平均股數(千股)	千股	千股
已發行普通股	1,385,576	1,383,439
已行使購股權的影響	129	1,176
轉換永久可換股證券的影響	9,099	-
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	<u>134,454</u>	<u>143,553</u>
加權平均股數	<u>1,529,258</u>	<u>1,528,168</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損按經調整權益股東應佔虧損及普通股加權平均股數(攤薄)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司權益股東應佔虧損	(168,012)	(30,322)
可換股債券利息	-	80,609
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	-	(237,688)
發行可換股債券產生的未攤銷虧損	-	(62,898)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	-	32,440
權益股東應佔虧損(攤薄)	<u>(168,012)</u>	<u>(217,859)</u>

8 每股虧損(續)

(b) 每股攤薄虧損(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千股	千股
加權平均股數	1,529,258	1,528,168
視作轉換可換股債券的影響	—	366,052
加權平均股數(攤薄)	1,529,258	1,894,220

9 股息

概無就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止中期期間宣派中期股息。

10 其他金融資產

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
非即期		
非持作買賣的非上市股本證券	102,770	101,410
私募證券投資基金單位	56,397	44,135
交易證券	37,762	42,084
應收第三者款項(附註)	1,276,182	1,299,606
	1,473,111	1,487,235
即期		
應收第三者款項(附註)	327,156	340,358
理財產品	554,175	1,139
	881,331	341,497

附註：上述並無指定結算日期償付的應收第三者款項分類為公允價值等級中的第3級金融工具。該等金融資產的估值乃源自大量輸入數據及假設的估值模型，且該等輸入數據及假設大部分無法自市場數據獲取，對整體計量而言屬重大。期內，透過損益按公允價值入賬計量的金融資產時產生公允價值收益為2,171,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)。

11 存貨及其他合約成本

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
物業發展		
待售發展中租賃土地	724,078	707,332
持作出售／待售發展中物業	7,625,474	6,722,466
待售已竣工物業	2,594,816	2,603,370
	10,944,368	10,033,168
其他業務		
低價值消耗品及供應品	8,447	7,822
	10,952,815	10,040,990

12 貿易及其他應收款項

於報告期末，應收貿易賬款(計入貿易及其他應收款項)根據到期日及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
未逾期或逾期少於一個月	39,303	40,253
逾期超過一個月至不多於三個月	23,849	16,266
逾期超過三個月至不多於六個月	16,103	15,084
逾期超過六個月至不多於一年	10,812	10,517
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	90,067	82,120
其他應收款項(扣除虧損撥備)(附註(i))	729,587	647,073
按攤銷成本計量的金融資產	819,654	729,193
按金及預付款項(附註(ii))	1,124,909	1,120,405
	1,944,563	1,849,598

12 貿易及其他應收款項(續)

附註：

(i) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
向第三方提供貸款(a)	434,471	252,567
其他	295,116	394,506
	<u>729,587</u>	<u>647,073</u>

(a) 於二零一九年六月三十日，向第三方提供的貸款按年利率3.45%至18%計息，並可於一年內收回。

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
收購土地使用權的預付款項	773,241	715,148
收購物業的預付款項	146,306	146,422
其他	205,362	258,835
	<u>1,124,909</u>	<u>1,120,405</u>

13 貿易及其他應付款項

於報告期末，應付貿易賬款(計入貿易及其他應付款項)根據到期日的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
應付貿易賬款(附註(i))	144,477	184,408
其他應付賬款及應計費用(附註(ii))	3,106,585	2,667,301
應付非控股股東款項(附註(iii))	1,162,430	1,157,996
	<u>4,413,492</u>	<u>4,009,705</u>
按攤銷成本計量的金融負債	4,413,492	4,009,705
租金及其他按金	81,801	79,150
預收款項	55,145	28,403
	<u>4,550,438</u>	<u>4,117,258</u>

13 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (i) 於報告期間結算日，計入貿易及其他應付款項內的應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
一個月內到期或應要求償還	57,709	67,462
一個月後但三個月內到期	25,161	37,526
三個月後但六個月內到期	23,004	31,262
六個月後但一年內到期	21,485	16,937
一年後到期	17,118	31,221
	<u>144,477</u>	<u>184,408</u>

- (ii) 款項2,622,683,000元(二零一八年：2,134,391,000元)指將賠償予居民的未來安置物業的估計價值，而該等物業預期將於超過一年後安置。

- (iii) 除應付非控股股東款項924,072,000港元(二零一八年十二月三十一日：924,554,000港元)為免息及應要求償還外，所有結餘均為無抵押、按4.35%(二零一八年十二月三十一日：4.35%)計息並於一年內或應要求償還。

14 承擔

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
已訂約	3,263,313	3,331,063
已授權但未訂約	1,408,362	1,188,948
	<u>4,671,675</u>	<u>4,520,011</u>

資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

管理層討論及分析

截至二零一九年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得物業及停車位預售額共約75,800,000港元(其中約67,900,000港元來自物業預售額)，較二零一八年同期下降約89.7%。本集團總預售建築面積(「**建築面積**」)約為5,073平方米，較截至二零一八年六月三十日止六個月約100,397平方米減少約94.9%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團物業預售額平均售價(「**平均售價**」)為每平方米約13,384.6港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：每平方米約7,206.4港元)。此外，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為7,900,000港元，合共出售55個停車位。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的預售總額明細載列如下：

城市	項目及項目類別	已預售建築面積		預售		預售平均 售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元/ 平方米
常州	常州萊蒙都會 －零售	43	0.8	0.4	0.6	9,302.3
天津	天津萊蒙城 －住宅	<u>5,030</u>	<u>99.2</u>	<u>67.5</u>	<u>99.4</u>	13,419.5
總計		<u><u>5,073</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>67.9</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	13,384.6

城市	項目	已預售停車位數目		預售		預售平均 售價
		個	%	百萬港元	%	港元/個
南京	水榭陽光－南京	51	92.7	7.3	92.4	143,137.3
南京	水榭春天－南京	<u>4</u>	<u>7.3</u>	<u>0.6</u>	<u>7.6</u>	150,000.0
		<u><u>55</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>7.9</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	143,636.4

(2) 截至二零一九年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於天津的物業發展業務錄得物業銷售收入(不包括停車位銷售)約7,400,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為1,023平方米，較二零一八年同期分別減少約86.9%及73.0%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的銷售物業的已確認平均售價約為每平方米7,233.6港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約每平方米14,922.2港元)。已確認平均售價下跌約51.5%主要由於本集團於天津的零售及住宅項目已確認物業銷售(不包括停車位銷售)所佔比例重大，該項目較二零一八年同期其他項目擁有相對較低的平均售價。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團交付及確認停車位銷售約為7,500,000港元，售出63個停車位。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認的物業銷售詳情列示如下：

城市	項目及項目類別	已入賬	已確認物業 銷售	已確認平均 售價 港元/ 平方米
		可銷售 建築面積 平方米		
天津	天津萊蒙城			
	– 住宅	94	0.7	7,446.8
	– 零售	929	6.7	7,212.1
		<u>1,023</u>	<u>7.4</u>	7,233.6

城市	項目	已入賬 停車位數目 個	已確認 停車位銷售 百萬港元	已確認平均 售價 港元/個
南京	水榭陽光－南京	58	6.8	117,241.4
南京	水榭春天－南京	5	0.7	140,000.0
總計		<u>63</u>	<u>7.5</u>	119,047.6

(3) 投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或預期出租其位於中國的水榭春天－深圳、常州萊蒙都會、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、上海莎瑪世紀公園及上海灣谷和位於香港的香港九龍塘啟思幼稚園校舍項目的投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位)。於二零一九年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為5,851,800,000港元，佔本集團資產總值約22.3%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為220,780平方米。截至二零一九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58,800,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約182,000,000港元)。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金及租戶發展需求等因素精心規劃及挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，有助本集團提升項目價值。本集團與該等知名主力租戶(包括多個知名品牌、連鎖影院運營商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級運營商)簽訂長期及更為優惠的租約合同。於二零一九年六月三十日，該等知名主力租戶(其已租賃建築面積佔單一投資物業可租賃總建築面積超過10.0%)所租賃的建築面積佔本集團運營中的投資物業的可租賃總建築面積約41.0%(於二零一八年十二月三十一日：約46.4%)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，出租率由二零一八年十二月三十一日約89.0%減少至二零一九年六月三十日86.2%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約135,300,000港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月約131,100,000港元增加約3.2%。截至二零一九年六月三十

日止六個月，本集團營運中投資物業的月均租金收入約為每平方米118.5港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約為每平方米140.2港元)。月均租金收入減少主要由於本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的現有營運中投資物業租金下降，尤其是成都萊蒙都會及杭州萊蒙商業中心。

本集團於二零一九年六月三十日的投資物業及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的租金收入詳情載列如下：

投資物業 (包括分類為持作出售的 投資物業)	於	於	截至	截至	於
	二零一九年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註1) 平方米	二零一九年 六月三十日 的公允價值 百萬元	二零一九年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬元	二零一九年 六月三十日 止六個月的 每平方米 月均租金收入 港元/平方米	二零一九年 六月三十日 的出租率 %
經營中的投資物業					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	78,068	1,544.1	26.1	77.6	71.8
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	563.1	17.8	147.1	100
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	394.8	13.8	95.9	97.9
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	281.0	13.3	463.1	95.9
水榭春天－深圳一期 －萊蒙領尚(零售資產)	3,356	199.1	9.1	478.6	93.4
水榭春天－深圳三期 －萊蒙領尚(零售資產及停車位)	22,393	675.8	14.9	126.6	87.6
水榭春天－深圳五期 －萊蒙領尚(零售資產)	3,521	216.2	8.4	464.7	85.6
水榭春天－深圳六期A －萊蒙領尚(零售資產)	1,291	70.5	4.5	591.9	98.1
水榭春天－深圳六期B －萊蒙領尚(零售資產)	2,893	176.3	4.3	247.7	100
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	733.8	10.4	49.3	92.7
上海莎瑪世紀公園(服務式公寓 及停車位)	1,525	93.7	–	不適用	不適用
上海灣谷	19,043	573.4	9.4	82.3	100
香港九龍塘啟思幼稚園校舍項目	574	330.0	3.3	957.7	100
總計	<u>220,780</u>	<u>5,851.8</u>	<u>135.3</u>	118.5	86.2

附註1：於二零一九年六月三十日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一九年六月三十日的土地儲備



本集團於中國粵港澳大灣區、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。

於二零一九年六月三十日，本集團於10個城市擁有合共19個處於不同發展階段的項目，包括估計淨可銷售／可租賃建築面積約318,361平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約132,642平方米的在建項目、估

計淨可銷售／可租賃建築面積約30,494平方米的持作供未來發展項目及估計淨可銷售／可租賃建築面積約23,037平方米的已訂約將予購買或就更改土地用途正提出申請的項目，所有項目的估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為504,534平方米，有關詳情如下：

項目 編號	城市	項目	物業類型	估計 淨可銷售／ 可租賃建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	4,015	100.0
2	深圳	水榭春天－深圳	商業	33,453	100.0
3	深圳	深圳水榭花都	商業	4,992	100.0
4	常州	常州萊蒙都會	商業	82,845	100.0
5	東莞	東莞萊蒙商業中心	商業	20,172	100.0
6	杭州	杭州萊蒙商業中心	商業	26,264	100.0
7	成都	成都萊蒙都會	商業	38,285	100.0
8	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公寓	1,526	70.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	7,664	58.0
10	南京	水榭陽光－南京	商業	717	100.0
11	上海	上海灣谷項目	商業	97,854	70.0
12	香港	香港九龍塘啟思幼稚園 校舍項目	校舍	574	100.0
小計				318,361	
在建項目					
9	天津	天津萊蒙城	商業	34,465	58.0
13	深圳	深圳龍華上塘地鐵站項目	住宅／商業	91,250	100.0
14	香港	香港九龍塘窩打老道項目	住宅	6,927	60.0
小計				132,642	

項目 編號	城市	項目	物業類型	估計 淨可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
持作供未來發展的項目					
15	澳洲悉尼	悉尼St. Leonards項目	住宅	<u>30,494</u>	49.0
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
16	香港	香港元朗十八鄉路項目	農業	20,050	100.0
17	香港	香港元朗大棠路項目	農業	2,987	100.0
18	香港	香港元朗唐人新村項目 ⁽¹⁾	農業	不適用	100.0
19	香港	香港上水馬適路項目 ⁽²⁾	農業	<u>不適用</u>	50.0
小計				<u><u>23,037</u></u>	
總計				<u><u>504,534</u></u>	

附註：

(1) 香港元朗唐人新村項目發展計劃正在制定中。佔地面積約為11,123平方米。

(2) 香港上水馬適路項目發展計劃正在制定中。佔地面積約為9,629平方米。

於主要城市的土地儲備詳情載列如下：

區域／城市	估計 淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
深圳及周邊區域(包括東莞)	153,882
上海	99,380
南京	717
成都	38,285
杭州	26,264
天津	42,129
常州	82,845
香港	30,538
澳洲悉尼	30,494
總計	<u>504,534</u>

本集團擬繼續憑藉經驗，在有利時機於中國境內及／或中國境外物色具備投資潛力的土地，並收購會或將會與交通及基礎設施發展緊密連繫的土地儲備。此外，本集團擬繼續於中國境內及／或中國境外充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購新土地或項目，尤其是粵港澳大灣區(包括香港、深圳及東莞)、上海及澳洲悉尼。

(5) 預期於二零一九年下半年開始的項目

於二零一九年下半年，本集團計劃開始興建三個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為81,301平方米。

有關項目詳情載列如下：

城市	項目	估計 淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
香港	香港元朗十八鄉路項目	20,050
香港	香港元朗大棠路項目	2,987
深圳	深圳龍華上塘地鐵站項目	58,264
		<u>81,301</u>

業務回顧

於二零一九年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約0.76億港元(二零一八年同期：7.32億港元)、已預售可銷售建築面積5,073平方米(二零一八年同期：100,397平方米)及已確認銷售毛利率40.6%(二零一八年同期：27.3%)。

本集團於二零一九年上半年從投資物業取得之租金收入約為1.35億港元(二零一八年同期：1.32億港元)，漲幅為約3.1%。於二零一九年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率約為86.2%。於二零一九年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積約220,780平方米。於二零一九年六月三十日，經考慮已經竣工但未開始營運或將於未來一至兩年內施工／改造的項目，本集團投資物業組合的估計可租賃總建築面積將達到約299,591平方米，其公允價值於二零一九年六月三十日約為83.1億港元，佔本集團資產總值約31.6%。此外，本集團於二零一九年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約1,298萬平方米，其中約817萬平方米為非本集團開發的物業及約550,000平方米為商業物管項目。

於二零一九年六月三十日，本集團19個項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為504,534平方米。本集團之土地儲備策略將主要佈局於中國的粵港澳大灣區及一線城市，如深圳、上海及香港。

未來展望

堅定聚焦粵港澳大灣區發展機會

粵港澳大灣區是中國乃至全球經濟活力最強的區域之一，二零一八年GDP總值超10萬億元，總人口約7000萬人。二零一九年上半年，中央、國務院《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，廣東省政府《關於貫徹落實〈粵港澳大灣區發展規劃綱要〉的實施意見》以及《廣東省推進粵港澳大灣區建設三年行動計畫(二零一八年至二零二零年)》等重要文件紛紛出台，粵港澳大灣區建設加速推進。據已公佈的統計數據，粵港澳大灣區人口持續增長，二零一八年人口增長約150萬人，且深圳、廣州、佛山等三個粵港澳大灣區城市在全國人口淨增長前十大城市中，名列第一、第二、第八名。政策層面、經濟層面、人口層面的優勢疊加，粵港澳大灣區蘊含巨大發展潛力，必將成為國際一流灣區和世界級城市群。

本集團將緊密把握粵港澳大灣區建設的歷史性機遇，聚焦大灣區重點城市，尤其是香港、深圳、廣州等核心城市，精選優質的土地和項目進行開發銷售或持有運營，同時亦會嘗試參與戰略性新興產業、科創產業相關的優質產業地產項目，全面分享大灣區建設帶來的紅利。

保持及適度增加具有穩定增長的收租物業

本集團認為維持穩定上揚的租金收入是非常重要的，本集團期望在未來透過持有更多優質的自持物業讓租金收入有更大的上升空間。同時，本集團也將積極拓展物業包租的輕資產運營模式，即精選具有潛力的優質物業，通過較低的固定價格整體包租，接入本集團的優質商業運營資源後以較高價格對外出租，通過輕資產運作、管理增值的方式撬動較高的利潤回報。

財務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團總收入及物業銷售收入分別約為280,700,000港元及14,900,000港元，較二零一八年同期分別減少約9.1%及76.3%。本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約168,000,000港元，而二零一八年同期則錄得虧損30,300,000港元。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得每股普通股(「股份」)基本虧損0.11港元，而二零一八年同期則錄得虧損0.02港元。本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」)持有人應佔每股股份資產淨值於二零一九年六月三十日約為6.7港元，而於二零一八年十二月三十一日則約為6.9港元。

收入

收入指物業銷售收入、租金收入、期內因提供物業管理及相關服務以及提供教育相關服務賺取的收入(扣除增值稅及其他有關銷售稅項及折扣)。

本集團的收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約308,900,000港元下跌約9.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月約280,700,000港元。收入減少主要由於本集團物業銷售收入減少。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約14,900,000港元，佔收入約5.3%。餘下約94.7%為租金收入、物業管理及相關服務收入以及教育相關服務及產品收入。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的物業銷售收入相較二零一八年同期減少約76.3%，主要是由於本集團出售並交付的可銷售總建築面積(不包括停車位銷售)由二零一八年上半年約3,793平方米減少至二零一九年上半年約1,023平方米。由於本集團管理的物業建築面積增加，來自物業管理及相關服務的收入有所上升。

直接成本

直接成本主要為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、建設及其他發展成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本以及物業管理及相關服務成本以及教育相關服務成本。本集團僅會就特定期間內已確認收入的有關已售竣工物業確認相關物業成本。

本集團的直接成本由截至二零一八年六月三十日止六個月約160,000,000港元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月約111,200,000港元。有關減少主要是因為本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月已竣工並交付的物業可銷售建築面積及相關建築成本減少。

毛利

本集團的毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月約148,900,000港元增加約13.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月約169,500,000港元。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得毛利率約60.4%，而於截至二零一八年六月三十日止六個月則約為48.2%。毛利率增加主要是由於租金收入整體比例增加及教育相關服務及產品貢獻較高的毛利率。

其他收入

其他收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約340,900,000港元減少約252,300,000港元或約74.0%，至截至二零一九年六月三十日止六個月約88,600,000港元。有關減少主要是由於同期並無按攤銷成本計量的金融資產利息收入。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月約247,700,000港元大幅減少約92.3%至截至二零一九年六月三十日止六個月約19,100,000港元，主要由於目前並無嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月約16,400,000港元減少約45.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月約9,000,000港元，主要是由於減少支付推廣及佣金開支所致。銷售及營銷開支佔截至二零一九年六月三十日止六個月合同銷售總額約11.9%（截至二零一八年六月三十日止六個月：約2.2%）。

行政開支

行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月約253,000,000港元減少約17.6%至截至二零一九年六月三十日止六個月約208,500,000港元。有關減少主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月產生的專業費用及員工成本減少。

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益由截至二零一八年六月三十日止六個月約182,000,000港元大幅減少約67.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月約58,800,000港元。有關減少乃主要由於二零一九年上半年平均市場租金的緩慢增長所致。

融資成本

融資成本由截至二零一八年同期約271,400,000港元減少約33.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月約180,500,000港元。有關減少主要由於符合資本化的利息開支比例由約19.6%上升至48.1%。

所得稅

所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月約28,200,000港元增加約142.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月約68,300,000港元。該增加主要由於本期間利息開支資本化的時間差異所致。

非控股權益

截至二零一九年六月三十日止六個月，非控股權益應佔盈利約為8,900,000港元，而二零一八年同期非控股權益應佔虧損則約為5,400,000港元。該增加主要是由於非控股權益應佔一間非全資附屬公司(該附屬公司持有物業管理服務)的盈利於同期增加約9,100,000港元的利潤。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為4,317,500,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約8,054,400,000港元)減少約46.4%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零一九年六月三十日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付債券、租賃負債以及應付非控股股東款項)約為9,459,600,000港元，其中約4,358,300,000港元須於一年內償還，約3,808,200,000港元須於一年後但五年內償還及約1,293,100,000港元須於五年後償還。

於二零一九年六月三十日，本集團約7,309,900,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約7,114,500,000港元)的銀行貸款及應付債券以本集團總賬面值約10,708,300,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約11,093,700,000港元)的若干投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)、其他土地及樓宇、待售發展中租賃土地、待售發展中物業、待售已竣工物業、已抵押存款及應收租金作為抵押。

本集團所有銀行及其他借貸及應付債券的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一九年六月三十日總額約3,326,500,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約3,400,400,000港元)及1,719,000,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約3,262,900,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行借貸約為665,500,000港元，按固定年利率介乎6.4至7.0%計息。

200,000,000美元於二零一九年到期的可換股債券(「債券」)

於二零一五年十二月二十八日，本公司與Lord Business Holding IV Limited、長城環亞國際投資有限公司、中國東方增強收入基金及彩雲國際投資有限公司(統稱「投資者」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，根據認購協議的條款及受其條件所規限，本公司已同意發行，而投資者已同意認購及支付本金總額為200,000,000美元於二零一九年到期的債券。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告。

本金總額各為100,000,000美元的債券分別於二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日發行予相關投資者。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日的公告。

本公司於二零一九年一月七日贖回全部債券。

借貸成本

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的全年平均借貸成本(按已支銷及已資本化利息開支總額除以期內平均借貸計算)約為6.7%(截至二零一八年六月三十日止六個月：約7.2%)。

淨負債比率

淨負債比率按本集團的借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後的借貸總額)除以權益總額計算。本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的淨負債比率分別約為49.3%及29.5%。淨負債比率上升是主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月償付中國土地增值稅及投資金融產品所致。

外匯風險

於二零一九年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣3,500,200,000元(相當於約3,982,000,000港元)、以美元計值的現金結餘約1,000,000美元(相當於約7,800,000港元)及以澳元計值的現金結餘約9,800,000澳元(相當於約54,000,000港元)。

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國進行投資，以及若干行政開支與借貸以港元、美元或澳元結算，故本集團面臨人民幣兌港元、美元或澳元匯率波動引發的外匯風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及條例規限。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事密切監察本集團的外匯風險，並可能視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大外幣對沖政策。

每股資產淨值

本公司於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	10,311,064	10,582,279
已發行普通股數目(千股)	1,412,733	1,385,576
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	116,553	143,553
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,529,286	1,529,129
本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔 每股資產淨值(港元)(附註)	6.7	6.9

附註：本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股資產淨值按永久可換股證券持有人於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日已轉換永久可換股證券為股份計算。

或然負債

於二零一九年六月三十日，除就授予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供約559,700,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約592,100,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，相關銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及房地產權證及與相關物業有關的其他權益證書交付予買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，本集團可能須以清償按揭形式購回相關物業。倘本集團無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向本集團(作為擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

重大購買及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公告披露者外，本集團自二零一九年一月一日截至本公告日期並無任何重大購買或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團在中國內地、香港及澳洲合共僱用約879名僱員(於二零一八年十二月三十一日：約930名僱員)。其中，約163名歸總部隊伍，約13名歸物業開發部，而684名歸零售運營及物業管理部，約6名歸教育部及約13名歸基金部。截至二零一九年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為125,700,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約144,700,000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、現金花紅及權益結算股份支付的形式向僱員支付薪酬。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃(「**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。股份獎勵計劃於本公司股東在二零一九年五月二十三日舉行的本公司股東週年大會上通過決議案後終止。於截至二零一九年六月三十日止六個月，承授人已行使157,000份(截至二零一八年六月三十日止六個月：455,000份)購股權，而400份(截至二零一八年六月三十日止六個月：零份)購股權失效。因此，1,523,631份(於二零一八年十二月三十一日：1,681,031份)購股權於二零一九年六月三十日尚未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。

為表彰及感謝合資格僱員對本集團作出或可能作出的貢獻，本公司亦已於二零一一年二月二十八日採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日、二零一三年六月二十日、二零一五年四月二十八日、二零一五年九月八日及二零一五年十月二十三日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股2.264港元(經調整)、每股4.14港元、每股3.3港元、每股3.65港元、每股3.45港元及每股2.796港元的行使價向本集團若干董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)、14,000,000份購股權(第二批)、82,650,000份購股權(第三批)、3,000,000份購股權(第四批)、10,000,000份購股權(第五批)及31,000,000份購股權(第六批)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃的尚未行使購股權變動如下：

	於二零一九年 行使價 每股港元	於二零一九年 一月一日	已授出 購股權	已行使 購股權	已註銷 購股權	已失效 購股權	於二零一九年 六月三十日
首次公開發售前	1.78	1,681,031	-	157,000	-	400	1,523,631
首次公開發售後							
第一批	2.264	3,451,500	-	-	-	-	3,451,500
第二批	4.14	6,716,000	-	-	-	-	6,716,000
第三批	3.3	49,698,000	-	-	-	380,000	49,318,000
第四批	3.65	1,067,500	-	-	-	300,000	767,500
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	30,124,500	-	-	-	3,000,000	27,124,500
小計		101,057,500	-	-	-	3,680,000	97,377,500
總計		102,738,531	-	157,000	-	3,680,400	98,901,131

中期報告期末後的重要事項

除本公告所披露者外，於中期報告期末後，概無任何影響本集團的重要事項。

中期股息

董事會將僅於其會上經批准全年業績後考慮宣派股息。因此，董事會議決並不會就截至二零一九年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一八年中期股息：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九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，於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)的守則條文，並(如適用)採納企管守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企管守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。黃俊康先生擔任公司董事長兼行政總裁，自二零一八年三月一日起生效。董事會認為由同一人兼任董事長及行政總裁角色會確保本集團內一致的領導力，且規劃長期策略及實施商業計劃可更有效率及見效。董事會亦相信本董事會的營運及監管已適當確保權力及權利之平衡，董事會由有經驗及高水準的個人組成，超過一半以上的董事會成員為非執行或獨立非執行董事。本公司將適時檢討現有架構。

董事將致力維持本公司的企業管治，確保執行正規及具透明度的程序，從而保障及盡力提升本公司股東利益。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司向全體董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及其行為守則所載規定標準。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事鄭毓和先生(主席)、吳泗宗教授及陳儀先生組成。

本公告的財務資料未經審核及摘錄自截至二零一九年六月三十日止六個月中
期財務報告。中期財務報告未經審核，惟已獲本公司核數師畢馬威會計師事務
所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號由實體的獨立核數
師審閱中期財務資料進行審閱。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行
審核的範圍為小，所以不能保證核數師會注意到在審核中可能會發現的所有
重大事項。因此，畢馬威會計師事務所不會發表任何審核意見。

因此，所披露數據僅供投資者參考。投資者於買賣本公司證券時務須謹慎行
事，不應過度依賴該等資料。如有任何疑問，建議投資者尋求專業人士或財務
顧問的專業意見。

刊載業績公告及中期報告

本公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站 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，二零一九年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、袁志偉先生、林美家女士及梁瑞池先
生；非執行董事為許雷先生及葉康文先生；及獨立非執行董事為鄭毓和先生、
吳泗宗教授及陳儀先生。

附註： 本公告所載若干金額及百分比數字已經湊至整數。因此，若干圖表總金額一欄所示的
數字或與數字相加計算所得總數略有出入。

* 僅供識別