

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



## TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

#### 摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業及停車位預售額合共約104,300,000港元。物業預售額約95,200,000港元，已預售建築面積約8,172平方米，而平均售價約每平方米11,649.5港元，較二零一八年分別下降約89.0%、92.7%及上升約51.1%。
- 於二零一九年十二月三十一日，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，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約512,588平方米。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約619,700,000港元增加約16.1%至約719,200,000港元。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，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、辦公室及停車位)產生經常性租金收入約272,000,000港元(二零一八年：約245,400,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，投資物業組合(包括分類為持作出售的投資物業)的可租賃總建築面積約為240,834平方米，公允價值則約為6,362,200,000港元，佔本集團資產總值約25.4%。

- 毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度約54.9%增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約59.5%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔虧損約為582,900,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：本公司權益股東應佔盈利約為102,600,000港元)。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本及攤薄虧損分別約為0.38港元及0.38港元，分別較二零一八年減少約642.9%及2,000%。
- 於二零一九年十二月三十一日，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6.3港元(於二零一八年十二月三十一日：約6.9港元)。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨負債比率由二零一八年十二月三十一日約29.5%增加至約50.0%。
- 董事會已建議向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股2港仙(截至二零一八年十二月三十一日止年度：每股6港仙)。

## 綜合年度業績

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合年度業績如下：

### 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 (附註) 千港元
收入	3	719,246	619,712
直接成本		<u>(291,238)</u>	<u>(279,768)</u>
毛利		428,008	339,944
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益		197,409	292,344
其他收入	4	153,819	710,087
其他(虧損)/收益淨額	5	(380,640)	256,948
銷售及營銷開支		(51,619)	(30,373)
行政開支		(421,149)	(320,462)
貿易及其他應收款項的減值虧損		(28,462)	(104,078)
終止確認按攤銷成本計量金融資產 產生的虧損		<u>-</u>	<u>(116,529)</u>
經營業務產生的(虧損)/盈利		(102,634)	1,027,881
融資成本	6(a)	(323,353)	(533,574)
分佔聯營公司虧損		(2,621)	(76,317)
分佔合營企業虧損		<u>(15,781)</u>	<u>(7,839)</u>
除稅前(虧損)/盈利	6	(444,389)	410,151
所得稅	7	<u>(85,539)</u>	<u>(282,352)</u>
年度(虧損)/盈利		<u><u>(529,928)</u></u>	<u><u>127,799</u></u>

		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	(附註) 千港元
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(582,939)	102,610
非控股權益		<u>53,011</u>	<u>25,189</u>
年度(虧損)／盈利		<u>(529,928)</u>	<u>127,799</u>
每股(虧損)／盈利(港元)	8		
基本		<u>(0.38)</u>	<u>0.07</u>
攤薄		<u>(0.38)</u>	<u>0.02</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千港元	千港元
年度(虧損)/盈利	<u>(529,928)</u>	<u>127,799</u>
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
日後可能重新分類至損益的項目：		
換算匯兌差額：		
－ 境外附屬公司的財務報表	(236,178)	(530,189)
－ 出售附屬公司後重新分類至損益	<u>(6)</u>	<u>(2,450)</u>
	(236,184)	(532,639)
分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>(6,851)</u>	<u>(48,071)</u>
	<u>(243,035)</u>	<u>(580,710)</u>
年度全面收益總額	<u><u>(772,963)</u></u>	<u><u>(452,911)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(815,551)	(470,179)
非控股權益	<u>42,588</u>	<u>17,268</u>
年度全面收益總額	<u><u>(772,963)</u></u>	<u><u>(452,911)</u></u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步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

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 (附註) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>6,297,551</b>	5,704,379
其他物業、廠房及設備		<b>199,049</b>	154,094
		<b>6,496,600</b>	5,858,473
無形資產		<b>3,769</b>	3,769
商譽		<b>40,736</b>	40,736
於聯營公司的權益		<b>8,739</b>	11,558
於合營企業的權益		<b>423,597</b>	479,290
其他金融資產		<b>1,338,322</b>	1,487,235
其他應收款項	10	<b>210,027</b>	–
遞延稅項資產		<b>75,212</b>	224,170
		<b>8,597,002</b>	8,105,231
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		<b>9,921,176</b>	10,040,990
其他金融資產		<b>130,470</b>	341,497
貿易及其他應收款項	10	<b>1,553,629</b>	1,849,598
預付稅項		<b>20,891</b>	23,171
受限制及已抵押存款		<b>2,612,642</b>	2,565,681
現金及現金等值項目		<b>2,115,129</b>	5,488,739
		<b>16,353,937</b>	20,309,676
分類為持作出售的投資物業		<b>64,683</b>	104,539
		<b>16,418,620</b>	20,414,215

		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	(附註) 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	3,646,717	4,117,258
合約負債		58,577	155,479
銀行及其他借貸		3,947,660	3,322,635
租賃負債		31,604	–
可換股債券		–	1,461,691
應付債券		500,355	783,150
應付稅項		716,509	1,516,734
撥備		–	24,408
		<u>8,901,422</u>	<u>11,381,355</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,517,198</u>	<u>9,032,860</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>16,114,200</u>	<u>17,138,091</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		5,119,614	5,403,679
租賃負債		48,613	–
遞延稅項負債		1,105,800	1,023,450
撥備		–	14,906
		<u>6,274,027</u>	<u>6,442,035</u>
<b>資產淨值</b>		<u>9,840,173</u>	<u>10,696,056</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		141,273	138,558
儲備		9,542,968	10,443,721
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<u>9,684,241</u>	<u>10,582,279</u>
<b>非控股權益</b>		<u>155,932</u>	<u>113,777</u>
<b>權益總額</b>		<u>9,840,173</u>	<u>10,696,056</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步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 一般資料及呈報基準

本公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)於二零零九年八月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司股份(「股份」)於二零一一年三月二十三日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司主要從事投資控股，而本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理及相關服務以及教育相關服務業務。

本公告所載綜合年度業績並不構成本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟均摘錄自該等財務報表。

該等財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

### 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財務資料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詮釋。

#### 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權益期初結餘並無影響。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

#### (a) 收入

收入指物業銷售收入、租金收入、年內因提供物業管理及相關服務的收入以及因提供教育相關服務賺取的收入(已扣除增值稅及其他有關銷售稅項及獲允許的折扣)。

#### 收入分拆

與客戶訂約的收入根據主要產品或服務系列分拆如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 (附註) 千港元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的 與客戶訂約的收入</b>		
— 物業銷售	162,348	97,782
— 物業管理及相關服務收入	237,217	231,024
— 教育相關服務收入	47,696	45,458
	<u>447,261</u>	<u>374,264</u>
<b>其他來源的收入</b>		
來自投資物業的租金總額		
— 固定或取決於利率的租賃付款	255,846	229,964
— 不取決於指數或利率的可變租賃付款	16,139	15,484
	<u>271,985</u>	<u>245,448</u>
	<u><b>719,246</b></u>	<u><b>619,712</b></u>

#### (b) 分部報告

本集團根據結合兩個業務系列(產品及服務)及地區劃分的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員報告用於資源配置及表現評估的內部資料的方式，呈列以下四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅及零售物業。
- 物業投資：該分部通過出租商場、會所、服務式公寓及停車位賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲益。本集團現時的投資物業組合全部位於中國內地及香港。
- 物業管理及相關服務：該分部主要為本集團的自有已開發住宅及零售物業的買家及租戶提供物業管理及相關服務，以及為集團公司提供裝修服務。

– 教育相關服務：該分部主要向學生提供教育相關服務及產品。

**(i) 分部業績、資產及負債**

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

分部資產包括全部有形資產、無形資產、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司及合營企業的權益、不包括來自第三方的應收款項的其他金融資產、預付稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部的營運活動應佔的貿易及其他應付款項及租賃負債以及分部直接管理的銀行及其他借貸。

收入及開支根據該等分部產生的收入及開支分配至報告分部。

報告分部盈利所用的計量方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」，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變動、終止確認按攤銷成本計量金融資產產生的虧損、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。

除取得有關經調整EBITDA的分部資料外，管理層獲提供有關分部間銷售、各分部直接管理的現金結餘及借貸的利息收入及開支、折舊及攤銷、投資物業及分類為持作出售投資物業的估值變動、終止確認按攤銷成本計量金融資產產生的虧損、貿易及其他應收款項減值虧損及分部用於其營運的新增非流動分部資產的分部資料。分部間的銷售乃參考就類似訂單向外界人士收取的價格而定價。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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與客戶訂約的收入分拆、其他來源的收入及有關本集團報告分部的資料載於下文。

## 二零一九年

	物業管理及			教育	總計
	物業發展	物業投資	相關服務	相關服務	
	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	162,348	271,985	237,217	47,696	719,246
分部間收入	-	63,660	80,293	-	143,953
報告分部收入	<u>162,348</u>	<u>335,645</u>	<u>317,510</u>	<u>47,696</u>	<u>863,199</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(126,863)</u>	<u>187,639</u>	<u>24,015</u>	<u>2,574</u>	<u>87,365</u>
銀行存款利息收入	48,424	984	1,275	-	50,683
利息開支	(288,971)	(31,035)	(2,994)	(353)	(323,353)
折舊及攤銷	(15,642)	(3,637)	(1,295)	(854)	(21,428)
貿易及其他應收款項的 減值虧損	(7,117)	(6,864)	(5,062)	(580)	(19,623)
透過損益按公允價值入賬計量 金融資產的公允價值虧損	(418,281)	-	-	(19,507)	(437,788)
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	-	197,409	-	-	197,409
報告分部資產	<u>17,135,356</u>	<u>6,240,364</u>	<u>481,049</u>	<u>153,594</u>	<u>24,010,363</u>
年內新增非流動分部資產	<u>857</u>	<u>971</u>	<u>2,117</u>	<u>2,111</u>	<u>6,056</u>
報告分部負債	<u>(11,791,688)</u>	<u>(954,291)</u>	<u>(290,833)</u>	<u>(59,297)</u>	<u>(13,096,109)</u>

二零一八年

	物業發展		物業管理及 相關服務		教育	總計 二零一八年 (附註) 千港元
	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
來自外界客戶的收入	97,782	245,448	231,024	45,458		619,712
分部間收入	—	55,976	89,764	—		145,740
<b>報告分部收入</b>	<b>97,782</b>	<b>301,424</b>	<b>320,788</b>	<b>45,458</b>		<b>765,452</b>
<b>報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)</b>	<b>(87,114)</b>	<b>156,205</b>	<b>29,034</b>	<b>1,145</b>		<b>99,270</b>
銀行存款利息收入	56,250	1,172	932	1		58,355
利息開支	(492,392)	(25,588)	(15,042)	(552)		(533,574)
折舊及攤銷	(4,631)	(3,723)	(1,302)	(484)		(10,140)
貿易及其他應收款項的減值虧損	(90,506)	—	(13,572)	—		(104,078)
終止確認按攤銷成本計量 金融資產產生的虧損	(116,529)	—	—	—		(116,529)
透過損益按公允價值入賬計量 金融資產的公允價值虧損	(169,649)	—	—	—		(169,649)
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	—	292,344	—	—		292,344
<b>報告分部資產</b>	<b>20,940,696</b>	<b>5,712,863</b>	<b>483,647</b>	<b>208,597</b>		<b>27,345,803</b>
年內新增非流動分部資產	584	320,144	1,674	88		322,490
<b>報告分部負債</b>	<b>(13,707,368)</b>	<b>(970,705)</b>	<b>(297,787)</b>	<b>(59,303)</b>		<b>(15,035,163)</b>

附註：本集團已採用經修訂追溯法初步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。

(ii) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一九年 千港元	二零一八年 (附註) 千港元
<b>收入</b>		
報告分部收入	863,199	765,452
分部間收入抵銷	(143,953)	(145,740)
綜合收入	<u>719,246</u>	<u>619,712</u>
<b>盈利</b>		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	87,365	99,270
分佔聯營公司虧損	(2,621)	(76,317)
分佔合營企業虧損	(15,781)	(7,839)
其他收入及收益淨額	(226,821)	967,035
貿易及其他應收款項的減值虧損	(28,462)	(104,078)
終止確認按攤銷成本計量金融資產產生的虧損	-	(116,529)
折舊及攤銷	(38,447)	(12,563)
融資成本	(323,353)	(533,574)
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	197,409	292,344
未分配總部及企業開支	(93,678)	(97,598)
綜合除稅前(虧損)/盈利	<u>(444,389)</u>	<u>410,151</u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	24,010,363	27,345,803
於聯營公司的權益	8,739	11,558
於合營企業的權益	423,597	479,290
其他金融資產	301,849	188,768
預付稅項	20,891	23,171
遞延稅項資產	75,212	224,170
未分配總部及企業資產	174,971	246,686
綜合總資產	<u>25,015,622</u>	<u>28,519,446</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	13,096,109	15,035,163
應付稅項	716,509	1,516,734
遞延稅項負債	1,105,800	1,023,450
未分配總部及企業負債	257,031	248,043
綜合總負債	<u>15,175,449</u>	<u>17,823,390</u>

附註：

本集團已採用經修訂追溯法初步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。

### (iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶的收入及(ii)本集團的投資物業、其他物業、廠房及設備、無形資產、商譽及於聯營公司、合營企業的權益、應收第三方款項及其他應收款項(「指定非流動資產」)的地理位置資料。客戶的地理位置乃根據提供服務或交付貨物的位置。指定非流動資產的地理位置乃根據資產實際所在(倘為投資物業及其他物業、廠房及設備)、經營所用(倘為無形資產、商譽及其他非流動應收款項)及經營所在(倘為於聯營公司及合營企業的權益)地點劃分。

	來自外部客戶的收入		指定非流動資產	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千港元	千港元	千港元	千港元
中國內地(居住地)	664,369	567,083	7,532,118	6,882,137
香港	54,877	52,629	448,146	401,581
澳洲	—	—	355,233	409,714
	<u>719,246</u>	<u>619,712</u>	<u>8,335,497</u>	<u>7,693,432</u>

附註：本集團已採用經修訂追溯法初步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

	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
銀行利息收入	56,083	62,263
其他利息收入	55,206	603,411
按攤銷成本計量金融資產的利息收入	111,289	665,674
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	30,403	36,558
代建管理服務收入	1,208	3,241
其他服務收入	3,341	2,093
其他	7,578	2,521
	<u>153,819</u>	<u>710,087</u>

## 5 其他(虧損)/收益淨額

	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	565	20,030
透過損益按公允價值入賬計量金融資產的 公允價值虧損	(390,904)	(179,304)
匯兌收益淨額	8,287	5,963
出售分類為持作出售的投資物業收益/(虧損)淨額	1,611	(450)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	487	730
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(1,858)	(62,898)
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	-	243,220
退回預付投資成本的補償收入	-	229,657
其他	1,172	-
	<b>(380,640)</b>	<b>256,948</b>

## 6 除稅前虧損/(盈利)

除稅前虧損/(盈利)於扣除/(計入)以下各項後列賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 (附註(i)) 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行及其他借貸利息	568,841	349,779
租賃負債利息	5,237	-
應付非控股股東款項的利息	1,976	14,697
可換股債券利息	7,610	169,671
應付債券的利息	68,054	81,272
應付票據的利息	-	62,185
其他借貸成本	9,849	23,622
	<b>661,567</b>	<b>701,226</b>
合約負債重大融資部分的應計利息	<b>6,961</b>	<b>1,038</b>
	<b>668,528</b>	<b>702,264</b>
減：資本化的數額(附註(ii))	<b>(345,175)</b>	<b>(168,690)</b>
	<b>323,353</b>	<b>533,574</b>

附註：

- (i) 本集團已採用經修訂追溯法初步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。
- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎2.79%至16.6%的年利率(二零一八年：1.56%至16.6%)資本化。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他利益	244,493	116,379
向定額供款退休計劃供款	10,256	11,353
股權結算股份支付的開支	2,559	9,163
	<u>257,308</u>	<u>136,895</u>
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	8,183	9,009
— 傢俬、裝置及其他固定資產(附註)		
— 使用權資產(附註)	30,264	3,554
	<u>38,447</u>	<u>12,563</u>
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的 最低租賃付款總額(附註)	-	25,267
已售物業成本	82,362	69,266
投資物業的租金收入	271,985	245,448
減：直接支出	(14,600)	(24,884)
	<u>257,385</u>	<u>220,564</u>

附註：本集團已採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日調整年初結餘以確認與租賃有關的使用權資產，該等資產先前已根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。使用權資產於2019年1月1日初次確認後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而不是先前的政策以直線法確認租賃期內經營租賃產生的租金開支。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2。



## 7 所得稅

計入綜合損益表的所得稅指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「 <b>企業所得稅</b> 」)(撥回)／撥備淨額	(157,108)	203,384
土地增值稅(「 <b>土地增值稅</b> 」)(撥回)／撥備淨額	(7,447)	3,748
預扣稅(撥回)／撥備	(2,015)	853
	<b>(166,570)</b>	207,985
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	252,109	74,367
	<b>85,539</b>	282,352

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二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅的應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備，除香港附屬公司教育相關服務主要活動就香港利得稅按16.5%的比率計提撥備外。

企業所得稅撥備乃按本集團內中國內地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。截至二零一九年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一八年：25%)。

本集團於中國內地銷售其所發展的物業及其所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。

本公司於2019年從一間海外合營公司賺取的利息收入及相關服務收入，以及一間香港附屬公司於中國內地出售投資物業的所得款項徵收預扣稅。

年內，由於各稅務局對附屬公司的土地增值稅進行結算，本年度作出的土地增值稅付款570,196,000港元被視為可抵扣企業所得稅。因此，過往年度的企業所得稅撥備及相同金額的相應遞延稅資產經調整。此方面對綜合損益表並無產生淨影響。

## 8 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損582,939,000港元(二零一八年：盈利102,610,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,529,272,000股(二零一八年：1,528,652,000股)計算如下：

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<b>加權平均股數</b>		
已發行普通股	1,385,575	1,383,439
已行使購股權的影響	144	1,660
轉換永久可換股證券的影響	18,123	–
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	125,430	143,553
	<u>1,529,272</u>	<u>1,528,652</u>
於十二月三十一日的加權平均股數	<u>1,529,272</u>	<u>1,528,652</u>

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利基於股東應佔經調整(虧損)/溢利及普通股加權平均數(攤薄)計算如下：

#### (i) 本公司權益股東應佔(虧損)/溢利(攤薄)

	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)/溢利	(582,939)	102,610
可換股債券利息	–	169,671
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	–	(243,220)
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	–	62,898
	<u>(582,939)</u>	<u>29,061</u>
權益股東應佔(虧損)/溢利(攤薄)	<u>(582,939)</u>	<u>29,061</u>

(ii) 加權平均股數(攤薄)

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
加權平均股數	1,529,272	1,528,652
根據本公司購股權計劃視為以無償發行股份的影響	-	5,516
可換股債券視為已轉換的影響	-	366,051
於十二月三十一日的加權平均股數(攤薄)	<u>1,529,272</u>	<u>1,900,219</u>

9 股息

年度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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
報告期間結算日後建議末期股息每股普通股及每張永久可換股證券2港仙(二零一八年:6港仙)	<u>30,586</u>	<u>91,757</u>
	<u>30,586</u>	<u>91,757</u>

於報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

## 10 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	<u>83,953</u>	<u>82,120</u>
其他應收款項(扣除虧損撥備)(i) 減：於一年後將予收回的款項	<u>506,193</u> <u>(210,027)</u>	<u>647,073</u> <u>-</u>
	<u>296,166</u>	<u>647,073</u>
按攤銷成本計量的金融資產 按金及預付款項(ii)	<u>380,119</u> <u>1,173,510</u>	<u>729,193</u> <u>1,120,405</u>
	<u>1,553,629</u>	<u>1,849,598</u>

附註：

(i) 其他應收款項(扣除虧損撥備)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
向第三方提供貸款(a)	302,447	252,567
應收一間合營企業款項(b)	25,955	-
其他	<u>177,791</u>	<u>394,506</u>
	<u>506,193</u>	<u>647,073</u>

(a) 除向第三方貸款210,027,000港元(二零一八年：無)(該貸款已抵押、按年利率13%計息，且可於一年後償還)外，所有結餘均已抵押，按年利率3.45%至13%計息，並須於一年內收回。

(b) 於二零一九年十二月三十一日，該款項為無抵押，按年利率18%至20%計息，並須應要求收回。

(ii) 按金及預付款項的詳情載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收購土地使用權的預付款項	757,677	715,148
收購物業的預付款項(a)	143,426	146,422
其他	<u>272,407</u>	<u>258,835</u>
	<u>1,173,510</u>	<u>1,120,405</u>

(a) 於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，結餘主要為向本集團股東就收購物業作出的償還。

(iii) 賬齡分析

於報告期末，應收貿易賬款(扣除虧損撥備)根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	43,584	40,253
一至三個月	16,464	16,266
三至六個月	12,349	15,084
六個月至一年	11,556	10,517
	<u>83,953</u>	<u>82,120</u>

(iv) 本集團若干應收租金已為取得銀行貸款而予以質押。

## 11 貿易及其他應付款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項		163,595	184,408
其他應付款項及應計費用	(i)	2,265,184	2,667,301
應付非控股權益款項	(ii)	1,092,459	1,157,996
按攤銷成本計量的金融負債		3,521,238	4,009,705
租金及其他按金		98,062	79,150
預收款項		27,417	28,403
		<u>3,646,717</u>	<u>4,117,258</u>

附註：

- (i) 本集團所有其他應付賬款及應計費用預期於一年內結算或確認為收入或者應要求償還，除一筆金額為1,796,425,000港元(二零一八年：2,134,391,000港元)的款額除外，該金額為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。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，全數應付非控股權益款項1,092,459,000港元為無抵押、免息，並須應要求償還。

於二零一八年十二月三十一日，除應付非控股權益款項924,554,000港元為免息外，所有結餘均為無抵押、按利率4.35%計息，並須於一年內或應要求償還。

(iii) 於報告期間結算日，計入貿易及其他應付款項的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	69,622	67,462
一至三個月	43,168	37,526
三至六個月	21,872	31,262
六個月至一年	22,790	16,937
一年後	6,143	31,221
	<u>163,595</u>	<u>184,408</u>

## 12 資本承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約	2,280,818	3,331,063
已授權但未訂約	1,408,362	1,188,948
	<u>3,689,180</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及本集團項目之收購成本有關。

## 管理層討論及分析

### 二零一九年業務回顧

#### (1) 預售額

本集團於二零一九年錄得物業及停車位預售額共約104,300,000港元(其中約95,200,000港元來自物業預售額)，較二零一八年下降約89.0%。本集團已預售總建築面積(「建築面積」)約為8,172平方米(「平方米」)，較二零一八年下降約92.7%。於二零一九年，本集團物業預售平均售價(「平均售價」)為每平方米約11,649.5港元(二零一八年：每平方米約7,710.6港元)，較二零一八年上升約51.1%。本集團整體平均售價上升乃主要由於天津萊蒙城的物業預售額之平均售價較其他城市項目的平均售價相對較高所致。此外，本集團於二零一九年的停車位預售額約為9,100,000港元，合共出售65個停車位。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的物業及停車位預售總額明細載列如下：

#### (a) 物業預售額

城市	項目－項目類別	已預售建築面積		預售額		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 －住宅	43	0.5	0.4	0.4	9,302.3
天津	天津萊蒙城 －住宅	8,129	99.5	94.8	99.6	11,662.0
總計		<u>8,172</u>	<u>100</u>	<u>95.2</u>	<u>100</u>	11,649.5

#### (b) 停車位預售額

城市	項目	已預售停車位數目		預售額		預售平均 售價
		個	%	百萬港元	%	港元/個
南京	水榭春天－南京	4	6.2	0.6	6.6	150,000.0
南京	水榭陽光－南京	61	93.8	8.5	93.4	139,344.3
		<u>65</u>	<u>100</u>	<u>9.1</u>	<u>100</u>	140,000.0

## (2) 於二零一九年交付及入賬的項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於南京及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153,200,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為12,704平方米，較截至二零一八年十二月三十一日止年度分別增加約100.8%及71.2%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售物業的已確認平均售價約為每平方米12,059.2港元。已確認平均售價上升約17.3%，主要由於本集團於天津的住宅項目已確認物業銷售(不包括車位銷售)所佔比例重大，該項目與截至二零一八年十二月三十一日止年度已出售其他項目的平均售價比較，其平均售價相對較高。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團交付及確認停車位銷售約為9,100,000港元，售出70個停車位。

本集團於二零一九年確認的物業及停車位銷售詳情列示如下：

城市	項目－項目類別	已入賬	已確認	已確認
		可銷售 建築面積	物業銷售額	平均售價
		平方米	百萬港元	港元／ 平方米
天津	天津萊蒙城			
	－住宅	11,775	144.5	12,271.8
	－零售	929	8.7	9,364.9
總計		<u>12,704</u>	<u>153.2</u>	12,059.2
城市	項目	已入賬	已確認	已確認
		停車位數目	停車位 銷售額	平均售價
		個	百萬港元	港元／個
南京	水榭陽光－南京	66	8.4	127,272.7
南京	水榭春天－南京	4	0.7	175,000.0
總計		<u>70</u>	<u>9.1</u>	130,000.0



### (3) 投資物業

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或計劃出租投資物業組合，其主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位，位於中國內地的水樹春天－深圳、常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水樹花都、成都萊蒙都會、上海莎瑪世紀公園及上海灣谷，以及位於香港的九龍塘律倫街項目。於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為6,362,200,000港元，佔本集團資產總值約25.4%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為240,834平方米。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公允價值收益(扣除遞延稅項)約149,700,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約230,600,000港元)。

本集團根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶的發展需要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簽訂較長期及更為優惠的租約合同，租戶包括多個知名品牌、連鎖影院營運商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級營運商。於二零一九年十二月三十一日，本集團的知名主力租戶(單一投資物業租賃建築面積佔可租賃總建築面積超過10.0%)所租賃建築面積佔本集團營運中投資物業的可租賃總面積約35.3%(於二零一八年十二月三十一日：約46.4%)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的出租率由二零一八年十二月三十一日約89.0%下降至二零一九年十二月三十一日約87.4%。由於出租上海灣谷導致本集團的可租賃建築面積增加，但截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約272,000,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約245,400,000港元增加約10.8%。截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團營運中投資物業的月均租金收入約為每平方米107.9港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約為每平方米104.0港元)。

本集團於二零一九年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的租金收入詳情載列如下：

投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)	於二零一九年十二月三十一日的可租賃建築面積 (附註) 平方米	於二零一九年十二月三十一日的公允價值 百萬港元	截至二零一九年十二月三十一日止年度的租金收入 百萬港元	截至二零一九年十二月三十一日止年度的每平方 米月均租金收入 港元/平方米	於二零一九年十二月三十一日的出租率 %
<b>營運中投資物業</b>					
常州萊蒙都會一期及二期(購物商場及停車位)	77,726	1,418.0	41.7	62.7	70.7
東莞萊蒙商業中心(購物商場及停車位)	20,172	573.9	36.8	152.0	100.0
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	26,182	414.6	26.9	92.8	92.2
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	294.2	26.2	451.7	96.8
水榭春天－深圳一期－萊蒙領尚(零售資產)	3,356	200.6	17.7	439.5	100.0
水榭春天－深圳三期－萊蒙領尚(零售資產及停車位)	22,393	680.9	29.0	123.3	87.5
水榭春天－深圳五期－萊蒙領尚(零售資產)	3,521	219.5	16.3	399.3	96.6
水榭春天－深圳六期A－萊蒙領尚(零售資產)	1,291	71.3	8.1	532.8	98.1
水榭春天－深圳六期B－萊蒙領尚(零售資產)	2,893	177.2	9.0	259.3	100.0
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	761.2	25.1	58.2	93.9
上海莎瑪世紀公園(服務式公寓及停車位)	1,029	64.7	–	不適用	不適用
上海灣谷	38,420	1,150.1	28.0	60.7	100.0
香港九龍塘律倫街項目	574	336.0	7.2	1,044.8	100.0
<b>總計</b>	<b>240,834</b>	<b>6,362.2</b>	<b>272.0</b>	<b>107.9</b>	<b>87.4</b>

附註：於二零一九年十二月三十一日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一九年十二月三十一日的土地儲備



本集團於中華人民共和國(「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。

於二零一九年十二月三十一日，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331,012平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約121,548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29,534平方米的已訂約將予購買或就更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512,588平方米，有關詳情如下：

項目 編號	區域／城市	項目	項目類型	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
<b>竣工項目</b>					
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	33,454	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	26,182	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	1,029	70.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	20,893	58.0
10	南京	水榭春天－南京	商業	717	100.0
11	上海	灣谷項目	商業	97,854	70.0
12	香港	香港九龍塘律倫街 項目	校舍	574	100.0
<b>小計</b>				<b>331,012</b>	
<b>在建項目</b>					
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	10,465	58.0
13	深圳	深圳龍華上塘地鐵站 項目	住宅／商業	104,287	100.0
14	香港	香港九龍塘 窩打老道項目	住宅	6,796	60.0
<b>小計</b>				<b>121,548</b>	

項目 編號	區域/城市	項目	項目類型	估計淨 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
<b>持作供未來發展的項目</b>					
15	澳州悉尼	悉尼St. Leonards項目	住宅	30,494	49.0
<b>已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目</b>					
16	香港	香港元朗十八鄉路項目	住宅	20,050	100.0
17	香港	香港元朗大棠路項目	住宅	2,987	100.0
18	香港	香港元朗唐人新村 項目(附註)	綜合發展	不適用	100.0
19	香港	香港上水馬適路 項目	住宅	6,497	50.0
<b>小計</b>				<b>29,534</b>	
<b>總計</b>				<b>512,588</b>	

附註：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。

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
深圳及東莞	166,920
上海	98,883
南京	717
成都	38,285
杭州	26,182
天津	31,358
常州	82,845
香港	36,904
澳洲悉尼	30,494
	<hr/>
總計	512,588
	<hr/> <hr/>

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，尤其是中國大灣區(包括香港、深圳及東莞)、上海及澳洲悉尼。

**(5) 於二零一九年開始興建的項目**

於二零一九年，本集團開始興建兩個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為43,271平方米。

有關項目詳情載列如下：

區域／城市	項目	估計淨 可銷售／可租賃 建築面積 平方米
深圳	深圳龍華上塘地鐵站項目	36,475
香港	香港九龍塘窩打老道項目	<u>6,796</u>
		<u><u>43,271</u></u>

**(6) 預期於二零二零年開始的項目**

於二零二零年，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90,849平方米。

有關項目詳情載列如下：

區域／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	<u>67,812</u>
		<u><u>90,849</u></u>

## 業務回顧

於二零一九年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約104,300,000港元(二零一八年：895,400,000港元)、已預售可銷售建築面積8,172平方米(二零一八年：112,715平方米)及已確認銷售毛利率49.3%(二零一八年：29.2%)。

於二零一九年，本集團從投資物業取得之租金收入約為272,000,000港元(二零一八年：245,400,000港元)，升幅為約10.8%。於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業整體出租率約為87.4%。於二零一九年十二月三十一日，本集團正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積由二零一八年十二月三十一日約220,970平方米上升至約240,834平方米。經考慮已經竣工但未來一至兩年內未開始營運的項目，本集團投資物業組合的估計可租賃總建築面積將達到約300,268平方米，其公允價值於二零一九年十二月三十一日約為82.2億港元，佔本集團資產總值約32.9%。此外，本集團於二零一九年十二月三十一日管理物業總體面積已經累計至約1,431萬平方米，其中約944萬平方米為非本集團開發的物業及約55萬平方米為商業物業管理項目。目前，本集團其中一家物業公司於二零一六年至二零一九年連續四年於「中國物業服務百強企業」中排名第67位，其物業管理規模逐年擴展。

於二零一九年十二月三十一日，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512,588平方米。本集團之土地儲備策略將主要佈局於中國的大灣區及一線城市，如深圳、上海及香港。



## 未來展望

### 堅定聚焦粵港澳大灣區、尤其是區內核心城市的發展機會

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，總人口超7,000萬人。二零一九年上半年，中國共產黨中央委員會（「**中共中央委員會**」）、國務院《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，廣東省《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劃（二零一八—二零二零年）》等重要文件紛紛出台，粵港澳大灣區建設加速。

而粵港澳大灣區的核心城市更是利好頻傳。二零一九年八月，國家發布了《中共中央委員會、國務院關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》，要將深圳建設為成為競爭力、創新力、影響力卓著的全球標杆城市。於接下來的十月，中共中央委員會印發關於廣州市將推動「四個出新出彩」行動方案的文件，並提出要把支持廣州「四個出新出彩」實現老城市新活力與支援深圳先行示範區建設緊密結合起來，以同等的力度全力推動實施。廣州市南沙區更是面臨爆發式發展機會，其處於粵港澳大灣區地理幾何中心，具有國家級新區、自貿試驗區、粵港澳全面合作示範區三區疊加優勢，二零一九年開始推進5,700多億元的基礎設施投資項目（媒體公佈數據），目前初步構建粵港澳大灣區「半小時交通圈」。

本集團將緊密把握粵港澳大灣區發展的歷史性機遇，高度聚焦香港、深圳、廣州（尤其是南沙區）、東莞等核心城市，一方面積極拓展都市產業社區項目機會，精選優質土地，整合多方資源，規劃和建設集產業、商業、居住等一體的大型都市產業社區項目；另一方面重點關注深圳、廣州城市更新改造項目機會。預計二零二零年將陸續有成果呈現。

## 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

於二零一九年，本集團綜合收入約達719,200,000港元，相比二零一八年增加約16.1%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔虧損約為582,900,000港元，而去年錄得本公司權益股東應佔溢利約為102,600,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的本公司股份(「股份」)每股基本及攤薄虧損較二零一八年分別減少約642.9%及2,000%至約0.38港元及0.38港元。本公司權益股東及永久可換股證券(「永久可換股證券」)持有人應佔每股資產淨值由二零一八年十二月三十一日約6.9港元減少約8.7%至二零一九年十二月三十一日約6.3港元。

為維持穩定的股息政策，董事會建議向本公司權益股東及永久可換股證券持有人派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股2港仙(截至二零一八年十二月三十一日止年度：每股6港仙)，惟須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准，方可作實。

## 收入

收入指物業銷售收入、租金收入以及年內因提供物業管理及相關服務的收入以及因提供教育相關服務賺取的收入(已扣除增值稅以及其他銷售相關稅項及所允許折扣)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約619,700,000港元增加約16.1%至約719,200,000港元。收入增加主要由於本集團物業銷售收入增加。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已確認物業銷售額約162,300,000港元，佔總收入約22.6%。本集團確認租金收入約272,000,000港元，佔總收益約37.8%。本集團總確認物業管理及相關服務收入約237,200,000港元，佔總收益約33.0%。收入的餘下約6.6%(約47,700,000港元)為教育相關服務收入。

本集團於二零一九年收入的物業銷售收入較二零一八年增加約66.0%，主要是由於本集團出售並交付的可銷售總建築面積(不包括停車位銷售)由二零一八年約7,420平方米增加約71.2%至二零一九年約12,704平方米(扣除銷售返還後)。由於本集團管理的物業的累計建築面積增加，物業管理及相關服務的收入亦有所增加。

## 直接成本

直接成本主要部分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、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確認的已售竣工物業收入確認有關期間的該等物業成本。

本集團的直接成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約279,800,000港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約291,200,000港元。直接成本增加主要是因為本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度已竣工並交付的物業可銷售建築面積及相關建築成本增加所致。

## 毛利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度約339,900,000港元增加約25.9%至約428,000,000港元。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得毛利率約59.5%，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度則約為54.9%。毛利率上升主要受帶來較高毛利率的二零一九年來自天津萊蒙城的已售及交吉物業比重較高所帶動。

## 其他收入

其他收入由二零一八年約710,100,000港元減少約556,300,000港元或約78.3%至二零一九年約153,800,000港元。有關減少主要是由於其他利息收入減少所致。

## 其他(虧損)/收入淨額

本集團於二零一九年錄得虧損淨額約380,600,000港元，相比二零一八年其他收入淨額約256,900,000港元。由盈轉虧主要由於二零一八年錄得嵌入可換股債券的轉換購股權及退還預付投資成本的補償收入並無公允價值變動所產生的整體影響，以及透過損益按公允價值入賬計量金融資產的公允價值虧損因調整部份項目相關指標的假設而有所增加所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約30,400,000港元增加約69.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約51,600,000港元。銷售及營銷開支增加主要由於二零一九年產生的宣傳推廣開支成本較二零一八年有所上升所致。銷售及營銷開支佔二零一九年預售總額約49.5%（二零一八年：約3.4%）。

## 行政開支

行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約320,500,000港元增加約31.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約421,100,000港元。有關增加乃由於並無錄得二零一八年當中的員工成本撥回所致。

## 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十二月三十一日止年度約292,300,000港元減少約32.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約197,400,000港元。有關減少乃由於二零一九年平均市場租金增長放緩所致。

## 融資成本

融資成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約533,600,000港元減少約39.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約323,400,000港元。有關減少主要由於合資格資本化的利息開支的百分比由約24.0%增加至51.6%所致。

## 所得稅

所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約282,400,000港元減少約69.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約85,500,000港元。有關減少主要由於(i)撥回企業所得稅撥備抵減相應遞延稅項資產淨額約77,600,000港元及(ii)並無二零一八年當中就補償收入約123,000,000港元產生企業所得稅撥備所致。

## 非控股權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔溢利約為53,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約25,200,000港元)。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為4,727,800,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約8,054,400,000港元)，較二零一八年十二月三十一日減少約41.3%。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零一九年十二月三十一日，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9,647,800,000港元，其中約4,479,600,000港元須於一年內償還，約3,703,500,000港元須於一年後但五年內償還及約1,464,700,000港元須於五年後償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團約8,132,600,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約7,114,500,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約11,819,300,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約9,345,400,000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。於二零一九年十二月三十一日，本集團的應付債券由本公司一間附屬公司的已發行股本及本公司擁有的應收款項所抵押。

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，惟於二零一九年十二月三十一日總額約3,840,000,000港元(於二零一八年十二月三十一日：約3,400,400,000港元)及1,435,000,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為187,200,000港元，按固定年利率為6.35%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。

兩批債券分別於二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日發行予相關投資者。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日的公告。

債券已於二零一九年一月七日獲本公司悉數贖回。

## 借貸成本

本集團二零一九年平均借貸成本(按已支銷及已資本化利息開支總額除以年內平均借貸計算)約為6.4%(二零一八年:約6.8%)。

於二零一九年十二月三十一日,本集團現有借貸的加權平均借貸成本約6.3%(二零一八年:約7.6%)。

## 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。本集團的淨負債比率由於二零一八年十二月三十一日約29.5%增加至二零一九年十二月三十一日約50.0%。淨負債比率有所增加主要由於就中國內地及香港的土地儲備償付地價及項目成本所致。

## 外匯風險

於二零一九年十二月三十一日,本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣3,779,800,000元(相當於約4,212,400,000港元)、以美元計值的現金結餘約為18,500,000美元(相當於約144,000,000港元)及以澳元計值的現金結餘約為7,800,000澳元(相當於41,800,000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。由於本集團於中國內地進行投資,以及若干一般及行政開支以及其他借貸以港元或澳元結算,故本集團面臨人民幣兌港元或美元匯率波動引發的外匯風險。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,並可能於日後視乎外幣的情況及走勢考慮採納重大外幣對沖政策。

## 每股資產淨值

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的本公司每股股份的資產淨值計算如下：

	於二零一九年 十二月三十一日	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)	9,684,241	10,582,279
已發行普通股數目(千股)	1,412,733	1,385,575
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	1,529,128
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)	<u>6.3</u>	<u>6.9</u>

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十二月三十一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

於二零一九年十二月三十一日，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412,200,000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。



## 附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售事項

除本公告所披露者外，本集團於二零一九年及報告期末後並無任何附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在中國內地、香港及澳洲合共僱用約887名僱員(於二零一八年十二月三十一日：930名僱員)。其中，約177名屬於總部團隊，約20名屬於物業開發部，約675名屬於零售運營及物業管理部，約4名屬於教育部及約11名屬於基金部。截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的總員工及相關成本約為257,300,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約136,900,000港元)。僱員薪酬根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平釐定。本集團以基本薪金、附帶福利、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，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，承授人已行使157,000份(截至二零一八年十二月三十一日止年度：455,000份)購股權，而400份(截至二零一八年十二月三十一日止年度：166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十二月三十一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)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃的尚未行使購股權變動如下：

	行使價 每股港元	於 二零一九年 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 十二月 三十一日
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

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零二零年五月二十八日(星期四)舉行，有關通知將根據本公司組織章程細則及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)在可行情況下儘快刊發及寄發予股東。

## 末期股息

董事會建議向於二零二零年六月五日(星期五)名列本公司股東名冊或永久可換股證券持有人名冊的股東及永久可換股證券持有人派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔末期股息每股2港仙(截至二零一八年十二月三十一日止年度：6港仙)。待本公司股東於股東週年大會批准後，末期股息預期將於二零二零年六月十九日(星期五)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

為確認股東出席股東週年大會並於會上投票的資格以及彼等收取擬派末期股息的權利，本公司將按以下方式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：

- (i) 為確認本公司股東出席股東週年大會或有關大會的任何續會並於會上投票的資格：

本公司將於二零二零年五月二十五日(星期一)至二零二零年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)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，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格出席股東週年大會或有關大會的任何續會及於會上投票，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二零年五月二十二日(星期五)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處(「香港股份過戶登記處」)卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及(b)就永久可換股證券而言，指定形式的轉換通知連同永久可換股證券的相關證書以及永久可換股證券持有人經已支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並須不遲於二零二零年五月十五日(星期五)下午四時三十分送交本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關目的之記錄日期為二零二零年五月二十八日(星期四)。

- (ii) 為確認股東及永久可換股證券持有人收取擬派末期股息的權利：

本公司將於二零二零年六月三日(星期三)至二零二零年六月五日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記及本公司永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券轉讓。

為符合資格收取擬派末期股息，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年六月二日(星期二)下午四時三十分送交香港股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及(b)就永久可換股證券而言，所有永久可換股證券過戶文件連同永久可換股證券的相關證書須不遲於二零二零年五月二十六日(星期二)下午四時三十分送交本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

有關目的之記錄日期為二零二零年六月五日(星期五)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或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，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的所有守則條文，並（如適用）採納企業管治守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，黃俊康先生擔任公司主席兼行政總裁。董事會認為由同一人兼任主席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。

有關本公司企業管治常規的詳情將載於本公司二零一九年年報。

## 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。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。

## 審核委員會審閱綜合年度業績

董事會審核委員會（「**審核委員會**」）已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。董事會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。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本公告的財務數字與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表初稿所載金額進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的一項審核、審閱或其他核證聘用工作，因此核數師並無發表保證意見。

## 刊載業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.topspring.com。二零一九年年報將於適當時候寄發予股東並於以上網站公佈。

承董事會命  
萊蒙國際集團有限公司  
主席  
黃俊康

香港，二零二零年三月三十一日

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；非執行董事為葉康文先生及隗強先生；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，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。