

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)

**截至二零二零年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

摘要

- 截至二零二零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33,600,000港元，較二零一九年同期下降約55.7%，其中約30,800,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為2,176平方米以及約2,800,000港元來自22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14,154.4港元，較二零一九年同期增加約5.8%。
- 於二零二零年六月三十日，本集團在11個城市擁有22個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約516,132平方米。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約280,700,000港元減少約9.5%至約254,000,000港元。

- 截至二零二零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101,800,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約135,300,000港元)。於二零二零年六月三十日，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244,874平方米，公允價值約為6,350,900,000港元，佔本集團資產總值約25.9%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利率約為52.1%，而二零一九年同期則約為60.4%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，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」)持有人應佔虧損約為211,400,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約168,000,000港元)。
- 截至二零二零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0.14港元及0.14港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：0.11港元及0.11港元)。
- 於二零二零年六月三十日，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6.0港元(於二零一九年十二月三十一日：約6.3港元)。
- 於二零二零年六月三十日，本集團的淨負債比率約為64.4%(於二零一九年十二月三十一日：約50.0%)。
- 並不會就截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績如下：

綜合損益表

截至二零二零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 二零二零年 千元	二零一九年 千元
收入	3	254,026	280,717
直接成本		<u>(121,697)</u>	<u>(111,241)</u>
毛利		132,329	169,476
投資物業的估值(虧損)/收益		(114,497)	58,758
其他收入	4	70,492	88,633
其他收益淨額	5	12,936	19,148
銷售及營銷開支		(18,658)	(8,965)
行政開支		(162,315)	(208,516)
貿易及其他應收款項的減值虧損		<u>(10,006)</u>	<u>(14,923)</u>
經營業務產生的(虧損)/盈利		(89,719)	103,611
融資成本	6(a)	(156,659)	(180,529)
應佔聯營公司虧損		(1,012)	(648)
應佔合營企業虧損		<u>(6,767)</u>	<u>(13,274)</u>
除稅前虧損	6	(254,157)	(90,840)
所得稅	7	<u>19,384</u>	<u>(68,284)</u>
期內虧損		<u><u>(234,773)</u></u>	<u><u>(159,124)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東及永久可換股證券持有人		(211,393)	(168,012)
非控股權益		<u>(23,380)</u>	<u>8,888</u>
期內虧損		<u><u>(234,773)</u></u>	<u><u>(159,124)</u></u>
每股虧損(港元)	8		
基本		<u><u>(0.14)</u></u>	<u><u>(0.11)</u></u>
攤薄		<u><u>(0.14)</u></u>	<u><u>(0.11)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零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	
	二零二零年	二零一九年
	千元	千元
期內虧損	(234,773)	(159,124)
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	(192,796)	(18,113)
－應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	(9,353)	(4,403)
	(202,149)	(22,516)
期內全面收益總額	(436,922)	(181,640)
以下人士應佔：		
本公司權益股東及永久可換股證券持有人	(410,821)	(187,606)
非控股權益	(26,101)	5,966
期內全面收益總額	(436,922)	(181,640)

綜合財務狀況表
 於二零二零年六月三十日－未經審核
 (以港元列示)

	附註	於 二零二零年 六月三十日 千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 千元
非流動資產			
投資物業		6,287,331	6,297,551
其他物業、廠房及設備		189,740	199,049
		6,477,071	6,496,600
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		7,577	8,739
於合營企業的權益		416,523	423,597
其他金融資產	10	1,345,602	1,338,322
其他應收款項		225,318	210,027
遞延稅項資產		70,594	75,212
		8,587,190	8,597,002
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	10,147,757	9,921,176
貿易及其他應收款項	12	1,456,728	1,553,629
預付稅項		20,516	20,891
其他金融資產	10	110,954	130,470
受限制及已抵押存款		2,796,331	2,612,642
現金及現金等值項目		1,346,271	2,115,129
		15,878,557	16,353,937
分類為持作出售的投資物業		63,522	64,683
		15,942,079	16,418,620
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	3,579,014	3,646,717
合約負債		47,538	58,577
銀行貸款及其他借貸		4,896,983	3,947,660
租賃負債		24,804	31,604
應付稅項		171,855	716,509
應付債券		502,219	500,355
		9,222,413	8,901,422

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日－未經審核(續)

(以港元列示)

	於 二零二零年 六月三十日 千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 千元
流動資產淨值	<u>6,719,666</u>	<u>7,517,198</u>
總資產減流動負債	<u>15,306,856</u>	<u>16,114,200</u>
非流動負債		
銀行貸款及其他借貸	4,705,841	5,119,614
租賃負債	43,879	48,613
遞延稅項負債	<u>1,191,505</u>	<u>1,105,800</u>
	<u>5,941,225</u>	<u>6,274,027</u>
資產淨值	<u><u>9,365,631</u></u>	<u><u>9,840,173</u></u>
股本及儲備		
股本	141,273	141,273
儲備	<u>9,101,561</u>	<u>9,542,968</u>
本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔權益總額	9,242,834	9,684,241
非控股權益	<u>122,797</u>	<u>155,932</u>
權益總額	<u><u>9,365,631</u></u>	<u><u>9,840,173</u></u>

附註：

1 編製基準

本公告所載中期業績並不構成本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務報告，但摘錄自該財務報告。

本中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司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」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告編製。其於二零二零年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據二零一九年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於二零二零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號編製中期財務資料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。

本中期財務資料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」）自二零一九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。

中期財務資料未經審核，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對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：

- 香港財務報告準則第3號修訂，*業務的定義*
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂，*利率基礎改革*
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂，*重大的定義*

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，惟香港財務報告準則第16號修訂有關COVID-19的租金減免則除外，該修訂提供一項可行權宜方法，容許承租人不評估因COVID-19疫情直接導致的特定租金減免是否屬於租賃修訂，而是將該等租金減免入賬（猶如並非租賃修訂）。

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及地理位置劃分的客戶合約收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千元	千元
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	44,140	14,985
—物業管理及相關服務收入	93,970	111,119
—教育相關服務收入	14,155	19,314
	<u>152,265</u>	<u>145,418</u>
其他來源收入		
租金收入	<u>101,761</u>	<u>135,299</u>
	<u>254,026</u>	<u>280,717</u>
按地理位置分類的客戶		
—中國大陸	235,857	258,513
—香港	18,169	22,204
	<u>254,026</u>	<u>280,717</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。

截至六月三十日止六個月	物業發展		物業投資		物業管理及相關服務		教育相關服務		總計	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
來自外界客戶的收入	44,140	14,985	101,761	135,299	93,970	111,119	14,155	19,314	254,026	280,717
分部間收入	-	-	22,782	28,194	18,853	32,475	-	-	41,635	60,669
報告分部收入	<u>44,140</u>	<u>14,985</u>	<u>124,543</u>	<u>163,493</u>	<u>112,823</u>	<u>143,594</u>	<u>14,155</u>	<u>19,314</u>	<u>295,661</u>	<u>341,386</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(48,447)</u>	<u>(80,274)</u>	<u>72,375</u>	<u>96,377</u>	<u>6,546</u>	<u>9,243</u>	<u>(2,484)</u>	<u>(2,570)</u>	<u>27,990</u>	<u>22,776</u>
銀行存款利息收入	18,255	32,697	283	352	510	833	-	-	19,048	33,882
其他利息收入	28,939	24,286	-	-	-	-	-	-	28,939	24,286
利息開支	(147,995)	(169,699)	(8,004)	(8,893)	(374)	(1,584)	(286)	(353)	(156,659)	(180,529)
期內折舊及攤銷	(14,594)	(11,565)	(2,079)	(1,529)	(506)	(318)	(348)	(190)	(17,527)	(13,602)
貿易及其他應收款項 減值虧損	(4,233)	(6,808)	(3,073)	(2,870)	(2,700)	(3,827)	-	-	(10,006)	(13,505)
投資物業的估值 (虧損)/收益	-	-	(114,497)	58,758	-	-	-	-	(114,497)	58,758
於六月三十日/ 十二月三十一日										
報告分部資產	<u>16,749,149</u>	<u>17,135,356</u>	<u>6,246,105</u>	<u>6,240,364</u>	<u>475,039</u>	<u>481,049</u>	<u>147,648</u>	<u>153,594</u>	<u>23,617,941</u>	<u>24,010,363</u>
報告分部負債	<u>11,575,397</u>	<u>11,791,688</u>	<u>955,202</u>	<u>954,291</u>	<u>286,440</u>	<u>290,833</u>	<u>57,683</u>	<u>59,297</u>	<u>12,874,722</u>	<u>13,096,109</u>

3 收入及分部報告(續)

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、投資物業估值(虧損)/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。

(c) 報告分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千元	千元
收入		
報告分部收入	295,661	341,386
分部間收入抵銷	<u>(41,635)</u>	<u>(60,669)</u>
綜合收入	<u>254,026</u>	<u>280,717</u>
損益		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	27,990	22,776
應佔聯營公司虧損	(1,012)	(648)
應佔合營企業虧損	(6,767)	(13,274)
其他收入及收益淨額	83,428	107,781
貿易及其他應收款項減值虧損	(10,006)	(14,923)
折舊及攤銷	(20,191)	(16,517)
融資成本	(156,659)	(180,529)
投資物業的估值(虧損)/收益	(114,497)	58,758
未分配總部及企業開支	<u>(56,443)</u>	<u>(54,264)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(254,157)</u>	<u>(90,840)</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
銀行利息收入	19,471	37,826
其他利息收入	28,939	24,286
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	48,410	62,112
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	12,183	19,880
其他服務收入	1,577	3,881
其他(附註)	8,322	2,760
	70,492	88,633

附註：截至二零二零年六月三十日止期間，其他主要指本集團收取的政府補助金，主要與若干附屬公司就COVID-19疫情獲取關於挽留員工、銀行貸款利息、產業資本總部營運支援及已付僱員薪金補償的補貼有關。

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	8,117	15,002
匯兌收益淨額	4,879	3,901
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業的收益淨額	-	1,189
攤銷發行可換股債券產生的虧損	-	(1,858)
其他	(60)	914
	12,936	19,148

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	
	二零二零年	二零一九年
	千元	千元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	297,275	281,133
租賃負債的利息	2,045	2,815
應付非控股股東款項的利息	–	5,181
應付債券的利息	24,207	45,079
可換股債券利息	–	7,610
其他借貸成本	6,616	6,267
	<u>330,143</u>	<u>348,085</u>
減：資本化的數額	<u>(173,484)</u>	<u>(167,556)</u>
	<u>156,659</u>	<u>180,529</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	88,675	118,440
向定額供款退休計劃供款(附註)	4,061	5,853
股權結算股份支付的開支	–	1,436
	<u>92,736</u>	<u>125,729</u>
<i>附註：</i> 由於COVID-19疫情影響，政府自二零二零年二月起頒佈多項政策，包括社會保險寬免，以加快經濟活動恢復，使截至二零二零年六月三十日止期間定額供款計劃的若干成本有所減輕。		
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
– 廠房及設備	4,873	2,443
– 使用權資產	15,318	14,074
	<u>20,191</u>	<u>16,517</u>
已出售物業的成本	<u>24,885</u>	<u>8,895</u>
投資物業的租金收入	(101,761)	(135,299)
減：直接支出	9,686	10,232
	<u>(92,075)</u>	<u>(125,067)</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
本期稅項		
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)撥回淨額	(129,753)	(120,340)
土地增值稅(「 土地增值稅 」)撥備淨額	875	7,580
預扣稅	519	1,275
	<u>(128,359)</u>	<u>(111,485)</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	108,975	179,769
	<u>(19,384)</u>	<u>68,284</u>

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二零二零年及二零一九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，故此並無作香港利得稅撥備，惟主要業務為教育相關服務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內地相關所得稅規則及規例釐定。截至二零二零年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)。

本集團於中國內地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。

本公司從一間海外合營公司賺取的租金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。

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，於期內支付的土地增值稅款項342,265,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：570,196,000港元)被視為可扣減企業所得稅。因此，於過往年度計提的企業所得稅撥備及相同金額的相關遞延稅項資產已作調整。此方面對截至二零二零年六月三十日止期間之綜合損益表並無產生淨影響。

8 每股虧損

(a) 每股基本虧損

截至二零二零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211,393,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：168,012,000港元)及期內已發行加權平均股數1,529,286,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月：1,529,258,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損	<u>(211,393)</u>	<u>(168,012)</u>
加權平均股數(千股)		
	千股	千股
已發行普通股	1,412,733	1,385,576
已行使購股權的影響	-	129
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>116,553</u>	<u>134,454</u>
加權平均股數	<u>1,529,286</u>	<u>1,529,258</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為期內尚未行使的購股權對每股基本虧損具反攤薄影響。

9 股息

- (i) 概無就截至二零二零年及二零一九年六月三十日止中期期間宣派中期股息。
- (ii) 上一個財政年度應佔應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人之股息於期內批准及派付。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於期內批准及派付的上一個財政年度末期股息每股普通股2仙(二零一九年：6仙)	<u>30,586</u>	<u>91,757</u>

10 其他金融資產

		於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
非流動			
非持作買賣的非上市股本證券		89,934	100,701
私募證券投資基金單位		-	5,931
交易證券		41,694	44,935
應收第三者款項	(i)	1,174,462	1,152,029
混合金融投資	(ii)	39,512	34,726
		<u>1,345,602</u>	<u>1,338,322</u>
流動			
混合金融投資	(ii)	-	100,464
應收第三者款項	(i)	12,808	14,914
理財產品		98,146	15,092
		<u>110,954</u>	<u>130,470</u>

附註：

- (i) 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從估值模型所得，該模型需要大量無法從市場數據獲取的輸入數據及假設，並對整個計量至關重要。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虧損為1,676,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：收益2,171,000港元)。
- (ii) 混合金融投資包括對被投資方的債務投資，年利率為15%，加上被投資方餘值的45%股權回報，於公允價值等級分類為第三級金融工具。該等金融資產的估值乃從估值模型所得，該模型需要大量無法從市場數據獲取的輸入數據及假設，並對整個計量至關重要。期內已出售部分混合金融投資，收益為1,348,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)，而其餘混合金融投資以公允價值計量且其變動計入損益的公允價值收益為1,996,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

11 存貨及其他合約成本

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
物業發展		
待售發展中租賃土地	707,332	707,332
持作出售／待售發展中物業	7,431,217	7,073,589
待售已竣工物業	<u>2,001,852</u>	<u>2,132,496</u>
	10,140,401	9,913,417
其他業務		
低價值消耗品及供應品	<u>7,356</u>	<u>7,759</u>
	<u>10,147,757</u>	<u>9,921,176</u>

本集團若干待售發展中物業及待售已竣工物業已抵押以取得銀行貸款及其他借款。

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)根據發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
一個月內	48,065	43,584
一個月至三個月	13,569	16,464
三個月至六個月	9,466	12,349
六個月至一年	<u>6,718</u>	<u>11,556</u>
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	<u>77,818</u>	<u>83,953</u>
其他應收款項(扣除虧損撥備)(附註(i))	573,038	506,193
減：逾一年後可收回的金額	<u>(225,318)</u>	<u>(210,027)</u>
	<u>347,720</u>	<u>296,166</u>
按攤銷成本計量的金融資產	425,538	380,119
按金及預付款項(附註(ii))	<u>1,031,190</u>	<u>1,173,510</u>
	<u>1,456,728</u>	<u>1,553,629</u>

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：

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
向第三方提供貸款(a)	301,647	302,447
應收一間合營企業款項(b)	28,620	25,955
其他(c)	242,771	177,791
	<u>573,038</u>	<u>506,193</u>

(a) 於二零二零年六月三十日，除向第三方貸款201,647,000港元(二零一九年十二月三十一日：202,447,000港元)(該貸款為有抵押、按年利率13%計息，且可於一年後償還)外，所有結餘均為有抵押，按年利率3.45%至13%計息，並可於一年內收回。

(b) 於二零二零年六月三十日，該款項為無抵押，按年利率18%至20%計息(二零一九年十二月三十一日：18%至20%)，並可應要求收回。

(c) 於二零二零年六月三十日，除與上述於一年後應償還的向第三方貸款有關之應收利息23,671,000港元(二零一九年十二月三十一日：7,580,000港元)外，所有結餘可於一年內收回。

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
收購土地使用權的預付款項	744,230	757,677
收購物業的預付款項(a)	-	143,426
其他	286,960	272,407
	<u>1,031,190</u>	<u>1,173,510</u>

(a) 期內取得房地產權證，有關預付款項轉撥至投資物業。

(iii) 本集團若干應收租金已抵押作為獲取銀行貸款的擔保。

13 貿易及其他應付款項

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
應付貿易賬款(附註(i))	215,376	163,595
其他應付賬款及應計費用(附註(ii))	2,205,272	2,265,184
應付非控股股東款項(附註(iii))	1,039,132	1,092,459
按攤銷成本計量的金融負債	3,459,780	3,521,238
租金及其他按金	92,500	98,062
預收款項	26,734	27,417
	3,579,014	3,646,717

附註：

- (i) 於報告期末，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：

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
一個月內到期或應要求償還	81,515	69,622
一個月後但三個月內到期	62,521	43,168
三個月後但六個月內到期	28,501	21,872
六個月後但一年內到期	32,385	22,790
一年後到期	10,454	6,143
	215,376	163,595

- (ii) 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1,764,181,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,796,425,000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。
- (iii) 全數應付非控股權益款項1,039,132,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,092,459,000港元)為無抵押、免息，並須應要求償還。

14 承擔

未履行且未於中期財務報告內撥備的資本承擔

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月 三十一日 千元
已訂約	1,792,812	2,280,818
已授權但未訂約	1,282,172	1,408,362
	3,074,984	3,689,180

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

截至二零二零年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零二零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33,600,000港元(其中約30,800,000港元來自物業預售額)，較二零一九年同期下降約55.7%。本集團總預售建築面積(「建築面積」)約為2,176平方米，較截至二零一九年六月三十日止六個月約5,073平方米減少約57.1%。截至二零二零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14,154.4港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：每平方米約13,384.6港元)。此外，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為2,800,000港元，合共出售22個停車位。

本集團於截至二零二零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 港元/ 平方米
		平方米	%	百萬港元	%	
天津	天津萊蒙城 — 住宅	<u>2,176</u>	<u>100.0</u>	<u>30.8</u>	<u>100.0</u>	14,154.4

城市	項目	已預售停車位數目		預售		預售平均 售價 港元/個
		個	%	百萬港元	%	
南京	水榭陽光 — 南京	14	63.6	1.8	64.3	128,571.4
南京	水榭春天 — 南京	<u>8</u>	<u>36.4</u>	<u>1.0</u>	<u>35.7</u>	125,000.0
		<u>22</u>	<u>100.0</u>	<u>2.8</u>	<u>100.0</u>	127,272.7

(2) 截至二零二零年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於天津及常州的物業發展業務錄得物業銷售收入(不包括停車位銷售)約41,900,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為3,072平方米，較二零一九年同期分別增加約466.2%及200.3%。截至二零二零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13,639.3港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約每平方米7,233.6港元)。已確認平均售價上升約88.6%主要由於本集團於常州及天津的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，該等項目較二零一九年同期其他項目擁有相對較高的平均售價。

截至二零二零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2,200,000港元，售出20個停車位。

本集團於截至二零二零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	百萬港元	
天津	天津萊蒙城 — 住宅	2,366	31.2	13,186.8
常州	常州萊蒙都會 — 住宅	706	10.7	15,155.8
總計		<u>3,072</u>	<u>41.9</u>	13,639.3

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	11	1.2	109,090.9
南京	水榭春天－南京	9	1.0	111,111.1
總計		<u>20</u>	<u>2.2</u>	110,000.0

(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內地的水榭春天－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、上海灣谷及昆明滇池湖濱半島和位於香港的九龍塘律倫街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)。於二零二零年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為6,350,900,000港元，佔本集團資產總值約25.9%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為244,874平方米。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值虧損約114,500,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：收益約58,800,000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。於二零二零年六月三十日，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35.3%(於二零一九年十二月三十一日：約35.3%)。

出租率由二零一九年十二月三十一日約87.4%減少至二零二零年六月三十日85.4%。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約101,800,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月約135,300,000港元減少約24.8%。截至二零二零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81.1港元(截至二零一九年六月三十日

止六個月：約為每平方米118.5港元)。月均租金收入減少主要由於本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的出租率及現有營運中投資物業租金下降，尤其是常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心及杭州萊蒙商業中心。

本集團於二零二零年六月三十日的投資物業及本集團截至二零二零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 二零二零年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註) 平方米	於 二零二零年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	截至 二零二零年 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	於 二零二零年 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)	77,726	1,388.1	13.6	40.7	71.6
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	553.8	13.3	121.4	90.5
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	26,182	386.4	4.0	27.5	92.6
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	286.7	11.5	400.3	95.9
水榭春天－深圳一期 －萊蒙領尚(零售資產)	3,356	195.9	6.3	374.3	83.6
水榭春天－深圳三期 －萊蒙領尚(零售資產及停車位)	22,393	666.5	11.9	105.5	84.0
水榭春天－深圳五期 －萊蒙領尚(零售資產)	3,521	213.4	6.5	354.3	86.9
水榭春天－深圳六期A －萊蒙領尚(零售資產)	1,291	69.0	3.1	889.3	45.0
水榭春天－深圳六期B －萊蒙領尚(零售資產)	2,893	172.9	3.0	180.3	95.9
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	738.8	8.3	37.8	95.5
上海莎瑪世紀公園(服務式公寓 及停車位)	1,029	63.5	–	不適用	不適用
上海灣谷	41,045	1,180.9	16.3	66.2	100.0
香港九龍塘律倫街項目	574	331.0	4.0	1,160.9	100.0
昆明滇池湖濱半島	1,415	104.0	–	不適用	不適用
總計	244,874	6,350.9	101.8	81.1	85.4

附註：於二零二零年六月三十日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零二零年六月三十日的土地儲備



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。

於二零二零年六月三十日，本集團於11個城市擁有合共22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329,355平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約126,749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516,132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	33,454	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	82,139	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	100.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	18,527	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	香港九龍塘律倫街項目	校舍	574	100.0
13	昆明	昆明滇池湖濱半島	商業	1,415	100.0
小計				<u>329,355</u>	
在建項目					
9	天津	天津萊蒙城	商業	10,465	58.0
14	深圳	萊蒙國際大廈	商業	58,294	100.0
15	深圳	簡上商務大樓	商業	9,518	100.0
16	深圳	萊蒙水榭雲上	住宅	41,676	100.0
17	香港	香港九龍塘窩打老道項目	住宅	6,796	60.0
小計				<u>126,749</u>	

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					
18	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					
19	香港	香港元朗十八鄉路項目	農業	20,050	100.0
20	香港	香港元朗大棠路項目	農業	2,987	100.0
21	香港	香港元朗唐人新村項目(附註)	農業	不適用	100.0
22	香港	香港上水馬適路項目	農業	<u>6,497</u>	50.0
小計				<u><u>29,534</u></u>	
總計				<u><u>516,132</u></u>	

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
深圳及周邊區域(包括東莞)	172,121
上海	98,883
南京	717
成都	38,285
杭州	26,182
天津	28,992
常州	82,139
昆明	1,415
香港	36,904
澳洲悉尼	30,494
總計	<u>516,132</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) 於二零二零年上半年開始的項目

於二零二零年上半年，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67,812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
深圳	萊蒙國際大廈	58,294
深圳	簡上商務大樓	9,518
		<u>67,812</u>

業務回顧

於二零二零年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約33,600,000港元(二零一九年同期：0.76億港元)、已預售可銷售建築面積2,176平方米(二零一九年同期：5,073平方米)及已確認銷售毛利率43.6%(二零一九年同期：40.6%)。

本集團於二零二零年上半年從投資物業取得之租金收入約為1.018億港元(二零一九年同期：1.353億港元)，降幅為約24.8%。於二零二零年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率約為85.4%。於二零二零年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積約244,874平方米。於二零二零年六月三十日，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301,683平方米，其公允價值於二零二零年六月三十日約為80.4億港元，佔本集團資產總值約32.8%。此外，本集團於二零二零年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約1,287萬平方米，其中約793萬平方米為非本集團開發的物業及約24萬平方米為商業物管項目。目前，本集團其中一家物業公司於二零一六至二零二零年連續五年名列「中國物業服務百強企業」，排名第60位，其物業管理規模逐年擴展。

於二零二零年六月三十日，本集團22個項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為516,132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、鎖定區內核心城市的發展機會

粵港澳大灣區是我國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，2019年GDP總值突破11萬億元，總人口超7,000萬人。2020年上半年，為落實《粵港澳大灣區發展規劃綱要》要求，中央進一步從各方面出台政策支持粵港澳大灣區的建設。中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會、中國證券監督管理委員會、國家外匯管理局聯合發佈《關於金融支持粵港澳大灣區建設的意見》以加大金融

支持粵港澳大灣區建設力度，提升粵港澳大灣區在國家經濟發展和對外開放中的支持引領作用。在國內提出以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局背景下，大灣區也將發揮其重要作用，帶動內循環的同時與外循環系統形成良性互動。

粵港澳大灣區的核心城市和區域更是走在引領大灣區建設的前列。廣州市加快打造數字經濟創新引領型城市，成為粵港澳數位要素流通試驗田、全國數位核心技術策源地、全球數位產業變革新標杆。深圳市則加大力度啟動社會力量發展潛能，支援各類市場主體在「雙區」建設中展現活力、更大作為。廣州南沙區作為大灣區的地理幾何中心，正發揮著大灣區核心引擎作用，打造粵港澳全面合作示範區。東莞濱海灣新區也正乘風破浪成為投資高地，努力成為粵港澳大灣區協同發展特色平台。

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、番禺區)、東莞等核心城市，充分發揮自身優勢，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2021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

截至二零二零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254,000,000港元及44,100,000港元，較二零一九年同期分別減少約9.5%及增加約196.0%。本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約211,400,000港元，而二零一九年同期則錄得虧損約168,000,000港元。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得每股普通股(「股份」)基本虧損0.14港元，而二零一九年同期則錄得虧損0.11港元。本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股股份資產淨值於二零二零年六月三十日約為6.0港元，而於二零一九年十二月三十一日則約為6.3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二零一九年六月三十日止六個月約280,700,000港元下跌約9.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月約254,000,000港元。收入減少主要由於本集團租金收入以及物業管理和相關服務收入減少。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約44,100,000港元，佔收入約17.4%。餘下約82.6%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。

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的租金收入以及物業管理和相關服務收入相較二零一九年同期減少約20.6%，主要是由於二零二零年初爆發COVID-19疫情使物業租賃的出租率和租金下降所致。

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二零一九年六月三十日止六個月約111,200,000港元增至截至二零二零年六月三十日止六個月約121,700,000港元。有關增加主要是因為本集團於截至二零二零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增加。

毛利

本集團的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月約169,500,000港元減少約21.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月約132,300,000港元。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得毛利率約52.1%，而於截至二零一九年六月三十日止六個月則約為60.4%。毛利率下降主要是由於租金收入以及物業管理和相關服務收入減少，固定成本穩定，使毛利率下降所致。

其他收入

其他收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約88,600,000港元減少約18,100,000港元或約20.4%，至截至二零二零年六月三十日止六個月約70,500,000港元。有關減少主要是由於銀行利息收入減少。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月約19,100,000港元大幅減少約32.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月約12,900,000港元，主要由於按公允價值計入損益的金融資產之公允價值收益減少所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一九年六月三十日止六個月約9,000,000港元上升約107.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月約18,700,000港元，主要是由於增加支付推廣及佣金開支所致。銷售及營銷開支佔截至二零二零年六月三十日止六個月預售總額約55.7%（截至二零一九年六月三十日止六個月：約11.9%）。

行政開支

行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月約208,500,000港元減少約22.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約162,300,000港元。有關減少主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月產生的員工成本減少。

投資物業估值虧損

截至二零二零年六月三十日止六個月，投資物業估值虧損約為114,500,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：估值收益約58,800,000港元)，同比減少約294.7%。有關減少乃主要由於二零二零年初爆發COVID-19疫情所致。

融資成本

融資成本由截至二零一九年同期約180,500,000港元減少約13.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約156,700,000港元。有關減少主要由於二零一九年償還可換股債券及應付債券減少。

所得稅

截至二零一九年六月三十日止六個月錄得所得稅開支約68,300,000港元，截至二零二零年六月三十日止六個月則轉為錄得所得稅抵免約19,400,000港元。轉變主要由於(i)企業所得稅撥回抵銷了相應的遞延稅項資產110,100,000港元；及(ii)投資物業估值虧損的遞延稅項負債撥回。

非控股權益

截至二零二零年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為23,400,000港元，而二零一九年同期非控股權益應佔盈利則約為8,900,000港元。該減少主要是由於應佔非全資附屬公司的虧損，二零一九年則錄得應佔盈利。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為4,142,600,000港元(於二零一九年十二月三十一日：約4,727,800,000港元)減少約12.4%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付債券以及租賃負債)約為10,173,700,000港元，其中約5,424,000,000港元須於一年內償還，約3,363,500,000港元須於一年後但五年內償還及約1,386,200,000港元須於五年後償還。

於二零二零年六月三十日，本集團約8,672,700,000港元(於二零一九年十二月三十一日：約8,132,600,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約12,075,100,000港元(於二零一九年十二月三十一日：約11,819,300,000港元)的若干投資物業、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、應收租金以及本集團旗下附屬公司股權和本集團向附屬公司提供的若干股東貸款作為抵押。於二零二零年六月三十日，本集團的應付債券以本公司一家附屬公司的已發行股本及本公司持有的應收款項作抵押。

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，惟於二零二零年六月三十日總額約3,927,300,000港元(於二零一九年十二月三十一日：約3,840,000,000港元)及1,432,300,000港元(於二零一九年十二月三十一日：約1,435,000,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零二零年六月三十日，本集團的定息銀行借貸約為550,500,000港元，按固定年利率介乎6.4至6.5%計息。

借貸成本

本集團截至二零二零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5.8%(截至二零一九年六月三十日止六個月：約6.7%)。

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。本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的淨負債比率分別約為64.4%及50.0%。淨負債比率上升是主要由於截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣3,316,900,000元(相當於約3,635,800,000港元)、以美元計值的現金結餘約15,300,000美元(相當於約118,900,000港元)及以澳元計值的現金結餘約8,300,000澳元(相當於約44,100,000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

本公司於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零二零年 六月三十日	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 應佔資產淨值(千港元)	9,242,834	9,684,241
已發行普通股數目(千股)	1,412,733	1,412,733
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	116,553	116,553
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,529,286	1,529,286
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>6.0</u>	<u>6.3</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二零二零年六月三十日及二零一九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

於二零二零年六月三十日，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389,900,000港元(於二零一九年十二月三十一日：約412,200,000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，本集團自二零二零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

於二零二零年六月三十日，本集團在中國內地、香港及澳洲合共僱用約901名僱員(於二零一九年十二月三十一日：約887名僱員)。其中，約61名歸總部隊伍，約149名歸物業開發部，而687名歸零售運營及物業管理部，約4名歸教育部。截至二零二零年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為92,700,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約125,700,000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。

本公司於二零二零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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，承授人已行使零份(截至二零一九年六月三十日止六個月：157,000份)購股權，而零份(截至二零一九年六月三十日止六個月：400份)購股權失效。因此，1,523,631份(於二零一九年十二月三十一日：1,523,631份)購股權於二零二零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)。

截至二零二零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：

	於二零二零年 行使價 每股港元	於二零二零年 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	於二零二零年 六月三十日
首次公開發售前	1.78	1,523,631	-	-	-	-	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	49,318,000	-	-	-	-	49,318,000
第四批	3.65	767,500	-	-	-	-	767,500
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	27,124,500	-	-	-	-	27,124,500
小計		97,377,500	-	-	-	-	97,377,500
總計		98,901,131	-	-	-	-	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二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一九年中期股息：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零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，於截至二零二零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。截至二零二零年六月三十日止六個月，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，彼等於截至二零二零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二零二零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二零二零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。中期報告將於適當時候寄發予本公司股東並登載於以上網
站。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零二零年八月二十八日

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