

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)

**截至二零二一年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

摘要

- 截至二零二一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1,360,300,000港元，較二零二零年同期增加約3,948.5%，其中約1,357,400,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為21,610平方米以及約2,900,000港元來自21個停車位的預售額。本集團的物業預售額平均售價約為每平方米62,813.5港元，較二零二零年同期增加約343.8%。
- 於二零二一年六月三十日，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511,413平方米。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約254,000,000港元增加約15.7%至約293,800,000港元。

- 截至二零二一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145,400,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約101,800,000港元)。於二零二一年六月三十日，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279,443平方米，公允價值約為7,679,100,000港元，佔本集團資產總值約27.5%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率約為56.2%，而二零二零年同期則約為52.1%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約為96,600,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：本公司權益股東應佔虧損約211,400,000港元)。
- 截至二零二一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及攤薄盈利分別約為0.06港元及0.06港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：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為0.14港元及0.14港元)。
- 於二零二一年六月三十日，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(於二零二零年十二月三十一日：約6.6港元)。
- 於二零二一年六月三十日，本集團的淨負債比率約為54.4%(於二零二零年十二月三十一日：約59.8%)。
- 董事會宣佈派付截至二零二一年六月三十日止六個月的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3港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

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」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績連同二零二零年同期之選定解釋附註及有關比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一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 二零二一年 千元	二零二零年 千元
收入	3	293,806	254,026
直接成本		<u>(128,605)</u>	<u>(121,697)</u>
毛利		165,201	132,329
投資物業的估值收益／(虧損)		67,729	(114,497)
其他收入	4	75,008	70,492
其他收益淨額	5	224,655	12,936
銷售及營銷開支		(32,995)	(18,658)
行政開支		(163,945)	(162,315)
貿易及其他應收款項的 減值虧損		<u>(7,385)</u>	<u>(10,006)</u>
經營業務產生的 盈利／(虧損)		328,268	(89,719)
融資成本	6(a)	(146,635)	(156,659)
應佔聯營公司虧損		(981)	(1,012)
應佔合營企業虧損		<u>(3,238)</u>	<u>(6,767)</u>
除稅前盈利／(虧損)	6	177,414	(254,157)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(80,854)</u>	<u>19,384</u>
期內盈利／(虧損)		<u>96,560</u>	<u>(234,773)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東及紅利次級永久可換股證券 (「永久可換股證券」)持有人		96,647	(211,393)
非控股權益		<u>(87)</u>	<u>(23,380)</u>
期內盈利／(虧損)		<u>96,560</u>	<u>(234,773)</u>
每股盈利／(虧損)(港元)	8		
基本		<u>0.06</u>	<u>(0.14)</u>
攤薄		<u>0.06</u>	<u>(0.14)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	千元	千元
期內盈利／(虧損)	96,560	(234,773)
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	131,798	(192,796)
－ 應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	(7,653)	(9,353)
	<u>124,145</u>	<u>(202,149)</u>
期內全面收益總額	<u>220,705</u>	<u>(436,922)</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	228,359	(410,821)
非控股權益	<u>(7,654)</u>	<u>(26,101)</u>
期內全面收益總額	<u>220,705</u>	<u>(436,922)</u>

綜合財務狀況表
 於二零二一年六月三十日－未經審核
 (以港元列示)

	附註	於 二零二一年 六月三十日 千元	於 二零二零年 十二月 三十一日 千元
非流動資產			
投資物業		7,633,604	7,238,615
其他物業、廠房及設備		190,071	199,281
		7,823,675	7,437,896
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		6,096	7,072
於合營企業的權益		555,743	423,328
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」) 的金融資產	10	1,459,151	1,488,143
其他應收款項		253,516	231,761
遞延稅項資產		73,146	85,540
		10,215,832	9,718,245
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	10,528,120	10,884,496
貿易及其他應收款項	12	2,204,615	1,654,142
預付稅項		72,779	38,846
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」) 的金融資產	10	141,018	115,657
受限制及已抵押存款		2,700,872	3,046,639
現金及現金等值項目		1,971,284	1,653,196
		17,618,688	17,392,976
分類為持作出售的投資物業		45,493	70,657
		17,664,181	17,463,633
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	4,124,183	4,004,074
合約負債		1,647,077	726,231
銀行貸款及其他借貸		6,283,119	5,966,708
租賃負債		15,333	21,971
應付稅項		208,000	168,259
應付債券		251,222	248,552
		12,528,934	11,135,795

綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日－未經審核(續)

(以港元列示)

	於 二零二一年 六月三十日 千元	於 二零二零年 十二月 三十一日 千元
流動資產淨值	<u>5,135,247</u>	<u>6,327,838</u>
總資產減流動負債	<u>15,351,079</u>	<u>16,046,083</u>
非流動負債		
銀行貸款及其他借貸	3,662,717	4,495,656
租賃負債	38,931	40,684
遞延稅項負債	<u>1,396,734</u>	<u>1,355,501</u>
	<u>5,098,382</u>	<u>5,891,841</u>
資產淨值	<u>10,252,697</u>	<u>10,154,242</u>
股本及儲備		
股本	141,273	141,273
儲備	<u>10,041,148</u>	<u>9,933,656</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	10,182,421	10,074,929
非控股權益	<u>70,276</u>	<u>79,313</u>
權益總額	<u>10,252,697</u>	<u>10,154,242</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二零二一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。其於二零二一年八月三十日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據二零二零年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於二零二一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」）自二零二零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。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下於本集團的本會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂：

- 香港財務報告準則第16號修訂，於二零二一年六月三十日之後有關COVID-19的租金減免
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂，利率基礎改革—第二階段

概無任何發展對本集團於本中期財務報告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。

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客戶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	
	二零二一年	二零二零年
	千元	千元
於香港財務報告準則第15號範圍下的客戶合約收入		
— 出售物業	1,263	44,140
— 物業管理及相關服務收入	133,139	93,970
— 教育相關服務收入	13,962	14,155
	<u>148,364</u>	<u>152,265</u>
其他來源收入		
租金收入	<u>145,442</u>	<u>101,761</u>
	<u>293,806</u>	<u>254,026</u>
按地理位置分類的客戶		
— 中國大陸	275,847	235,857
— 香港	17,959	18,169
	<u>293,806</u>	<u>254,026</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類、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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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	1,263	44,140	145,442	101,761	133,139	93,970	13,962	14,155	293,806	254,026
分部間收入	-	-	20,931	22,782	22,961	18,853	-	-	43,892	41,635
報告分部收入	<u>1,263</u>	<u>44,140</u>	<u>166,373</u>	<u>124,543</u>	<u>156,100</u>	<u>112,823</u>	<u>13,962</u>	<u>14,155</u>	<u>337,698</u>	<u>295,661</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(62,824)</u>	<u>(48,447)</u>	<u>110,005</u>	<u>72,375</u>	<u>1,061</u>	<u>6,546</u>	<u>(2,796)</u>	<u>(2,484)</u>	<u>45,446</u>	<u>27,990</u>
銀行存款利息收入	39,405	18,255	296	283	729	510	-	-	40,430	19,048
其他利息收入	19,669	28,939	-	-	-	-	-	-	19,669	28,939
利息開支	(140,860)	(147,995)	(5,775)	(8,004)	-	(374)	-	(286)	(146,635)	(156,659)
期內折舊及攤銷	(12,594)	(14,594)	(2,012)	(2,079)	(723)	(506)	(505)	(348)	(15,834)	(17,527)
貿易及其他應收款項減值虧損	(1,556)	(4,233)	(2,490)	(3,073)	(2,293)	(2,700)	(1,046)	-	(7,385)	(10,006)
投資物業的估值收益/(虧損)	-	-	67,729	(114,497)	-	-	-	-	67,729	(114,497)
於六月三十日/十二月三十一日										
報告分部資產	<u>18,540,580</u>	<u>18,286,464</u>	<u>7,568,330</u>	<u>7,211,424</u>	<u>497,359</u>	<u>494,397</u>	<u>132,390</u>	<u>145,184</u>	<u>26,738,659</u>	<u>26,137,469</u>
報告分部負債	<u>14,360,678</u>	<u>13,812,341</u>	<u>1,113,074</u>	<u>1,090,473</u>	<u>299,539</u>	<u>293,282</u>	<u>41,199</u>	<u>53,283</u>	<u>15,814,490</u>	<u>15,249,379</u>

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、投資物業的估值收益/(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。

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	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
收入		
報告分部收入	337,698	295,661
分部間收入抵銷	(43,892)	(41,635)
綜合收入	<u>293,806</u>	<u>254,026</u>
損益		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	45,446	27,990
應佔聯營公司虧損	(981)	(1,012)
應佔合營企業虧損	(3,238)	(6,767)
其他收入及收益淨額	299,663	83,428
貿易及其他應收款項減值虧損	(7,385)	(10,006)
折舊及攤銷	(17,268)	(20,191)
融資成本	(146,635)	(156,659)
投資物業的估值收益/(虧損)	67,729	(114,497)
未分配總部及企業開支	(59,917)	(56,443)
綜合除稅前盈利/(虧損)	<u>177,414</u>	<u>(254,157)</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
銀行利息收入	40,462	19,471
其他利息收入	<u>19,669</u>	<u>28,939</u>
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	60,131	48,410
應收停車位服務收入	12,733	12,183
其他服務收入	-	1,577
其他(附註)	<u>2,144</u>	<u>8,322</u>
	<u>75,008</u>	<u>70,492</u>

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，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	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	35,056	8,117
出售附屬公司的收益		
–英兆有限公司(「英兆」)及寶臨集團有限公司(「寶臨」) (附註(i))	146,575	–
–其他附屬公司(附註(ii))	62,763	
喪失控制權時重新計量先前持有的附屬公司的收益 (附註(i))	108,834	–
存貨跌價撥備(附註(iii))	(314,079)	–
其他應收款項以及相關賠償收入減值撥回(附註(iv))	191,847	–
匯兌(虧損)/收益淨額	(6,341)	4,879
其他	–	(60)
	224,655	12,936

附註：

- (i) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向嘉里建設有限公司的全資附屬公司Leading Model Limited及Master Best Limited出售其於英兆及寶臨(彼等合共持有於香港元朗的一個物業發展項目)各自之50%權益，總代價184,076,000港元。於完成後，英兆及寶臨的股權減少至50%，成為本集團的合營企業。因此，確認出售收益淨額146,575,000港元及重新計量保留合營企業所產生的收益108,834,000港元。
- (ii) 截至二零二一年六月三十日止六個月，除上文(i)所述的出售事項外，本集團向其他第三方出售其於持有若干物業的若干附屬公司的全部100%權益，總代價為104,043,000港元，期內產生出售收益62,763,000港元。
- (iii) 於二零二一年七月，香港特區政府發佈通知，收回本集團持有的元朗若干地塊。管理層經參照香港特區政府預期採用的補償率估計該等地塊的可變現淨值，並就該等地塊確認跌價撥備314,079,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。
- (iv) 本集團就出售若干附屬公司的有爭議應收款項向債務人提起訴訟。於過往年度，管理層認為未結算金額不大可能收回，並計提減值撥備119,904,000港元。截至二零二一年六月三十日止六個月，法院判決債務人應向本集團支付未結算款項及相關利息合共人民幣160,000,000元(相等於191,847,000港元)。該金額於期內予以結算並於損益中確認為其他收益淨額。

6 除稅前盈利／(虧損)

除稅前盈利／(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	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	269,821	297,275
租賃負債的利息	1,718	2,045
應付非控股權益款項的利息	1,937	–
應付債券的利息	11,357	24,207
其他借貸成本	4,113	6,616
	<u>288,946</u>	<u>330,143</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	27,014	–
	<u>315,960</u>	<u>330,143</u>
減：資本化的數額	(169,325)	(173,484)
	<u>146,635</u>	<u>156,659</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	106,570	88,675
向定額供款退休計劃供款	5,509	4,061
	<u>112,079</u>	<u>92,736</u>
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
– 廠房及設備	3,430	4,873
– 使用權資產	13,838	15,318
	<u>17,268</u>	<u>20,191</u>
已出售物業的成本	480	24,885
投資物業的租金收入	(145,442)	(101,761)
減：直接支出	10,488	9,686
	<u>(134,954)</u>	<u>(92,075)</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
本期稅項		
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)撥備/(撥備撥回)淨額	46,839	(129,753)
土地增值稅(「 土地增值稅 」)撥備淨額	-	875
預扣稅	733	519
	47,572	(128,359)
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	33,282	108,975
	80,854	(19,384)

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二零二一年及二零二零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，故此並無作出香港利得稅撥備。

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。截至二零二一年及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%。

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。

本公司就一間海外合營公司賺取的租金收入及相關服務收入繳納預扣稅。

8 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

截至二零二一年六月三十日止六個月的每股基本盈利／(虧損)按本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔盈利／(虧損)96,647,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：211,393,000港元)及期內已發行加權平均股數1,529,286,000股(截至二零二零年六月三十日止六個月：1,529,286,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔 盈利／(虧損)	<u>96,647</u>	<u>(211,393)</u>
加權平均股數(千股)		
	'000	'000
已發行普通股	1,412,733	1,412,733
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	<u>116,553</u>	<u>116,553</u>
加權平均股數	<u>1,529,286</u>	<u>1,529,286</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二一年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，原因為期內尚未行使的購股權對每股基本盈利／(虧損)具反攤薄影響。

9 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之股息。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
中期期間後已宣派之中期股息每股普通股3港仙 (截至二零二零年六月三十日止六個月：無)	<u>45,879</u>	<u>-</u>

中期股息並無於報告期末確認為負債。

- (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的股息於期內批准及派付。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 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4港仙(二零二零年: 2港仙)	61,171	30,586

10 按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產

	附註	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
非即期			
非持作買賣的非上市股本證券		80,163	127,084
交易證券		40,167	39,683
應收第三方款項	(i)	1,338,821	1,274,540
混合金融投資	(ii)	-	46,836
		1,459,151	1,488,143
即期			
混合金融投資	(ii)	46,836	-
應收第三方款項	(i)	-	12,432
非持作買賣的非上市股本證券		7,763	-
私募證券投資基金單位		12,349	-
理財產品		74,070	103,225
		141,018	115,657

附註：

- (i) 應收第三方款項分類為公允價值等級中的第三級金融工具。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，該等按公允價值計入損益的金融資產產生公允價值收益為15,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損1,676,000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，概無就其餘按公允價值計入損益的混合金融投資確認公允價值收益(截至二零二零年六月三十日止六個月：收益1,996,000港元)。

11 存貨及其他合約成本

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
物業發展		
待售發展中租賃土地	231,928	761,520
持作出售／待售發展中物業	8,664,050	8,223,359
待售已竣工物業	1,622,846	1,890,788
	10,518,824	10,875,667
其他合約成本	2,542	2,542
	10,521,366	10,878,209
其他業務		
低價值消耗品及供應品	6,754	6,287
	10,528,120	10,884,496

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：

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
一個月內	49,922	47,384
一個月至三個月	23,104	22,575
三個月至六個月	15,997	17,346
六個月至一年	12,723	14,003
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	101,746	101,308
其他應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(i))	1,125,662	590,139
減：逾一年後將收回的金額	(253,516)	(231,761)
	872,146	358,378
按攤銷成本計量的金融資產	973,892	459,686
按金及預付款項	1,230,723	1,194,456
	2,204,615	1,654,142

附註：

(i) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
向第三方提供貸款(a)	353,919	305,392
應收合營企業款項(b)	225,894	41,898
其他(c)	545,849	242,849
	1,125,662	590,139

- (a) 於二零二一年六月三十日，除向第三方提供貸款205,894,000港元(二零二零年十二月三十一日：201,647,000港元)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8%至13%計息，並可於一年內收回。
- (b) 於二零二一年六月三十日，除182,947,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)為無抵押、免息及並可應要求收回外，剩餘款項為無抵押，按年利率18%至20%計息(二零二零年十二月三十一日：18%至20%)，並可應要求收回。
- (c) 於二零二一年六月三十日，該款項包括因出售英兆及寶臨而應收嘉里建設有限公司的全資附屬公司Leading Model Limited及Master Best Limited合共310,209,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)(誠如附註5(i)所載)。除與上述於一年後應償還的向第三方提供貸款有關之應收利息47,622,000港元(二零二零年十二月三十一日：23,671,000港元)外，所有結餘均可於一年內收回。

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
收購土地使用權的預付款項	817,218	807,893
收購物業的預付款項	30,000	30,000
其他	383,505	356,563
	<u>1,230,723</u>	<u>1,194,456</u>

13 貿易及其他應付款項

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
應付貿易賬款(附註(i))	230,554	221,117
其他應付賬款及應計費用(附註(ii))	2,578,863	2,528,132
應付非控股權益款項(附註(iii))	1,168,040	1,143,252
	<u>3,977,457</u>	<u>3,892,501</u>
按攤銷成本計量的金融負債	98,486	86,352
租金及其他按金	48,240	25,221
預收款項		
	<u>4,124,183</u>	<u>4,004,074</u>

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：

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
一個月內到期或應要求償還	97,077	82,104
一個月後但三個月內到期	53,825	62,723
三個月後但六個月內到期	46,392	37,898
六個月後但一年內到期	25,774	31,339
一年後到期	7,486	7,053
	<u>230,554</u>	<u>221,117</u>

- (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應要求償還，除一筆金額為1,767,690,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,749,209,000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結算。

- (iii) 除應付非控股權益款項94,801,000港元(二零二零年十二月三十一日：93,810,000港元)按年利率4.35%計息、無抵押並須應要求償還外，所有結餘均為無抵押、免息，並須應要求償還。

14 承擔

於報告期末未履行且未於中期財務報告內撥備的資本承擔如下：

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月 三十一日 千元
已訂約	1,863,654	2,113,954
已授權但未訂約	<u>1,640,000</u>	<u>1,282,273</u>
	<u>3,503,654</u>	<u>3,396,227</u>

資本承擔主要與本集團發展中物業及附註5(i)所述位於元朗的物業發展項目的發展開支有關。

管理層討論及分析

截至二零二一年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零二一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1,360,300,000港元(其中約1,357,400,000港元來自物業預售額)，較二零二零年同期增加約3,948.5%。本集團總預售建築面積(「**建築面積**」)約為21,610平方米，較截至二零二零年六月三十日止六個月約2,176平方米增加約893.1%。截至二零二一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62,813.5港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：每平方米約14,154.4港元)。此外，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為2,900,000港元，售出21個停車位。

本集團於截至二零二一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	7,977	36.9	102.7	7.6	12,874.5
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅	12,966	60.0	1,051.9	77.5	81,127.6
香港	香港128 WATERLOO －住宅	667	3.1	202.8	14.9	304,048.0
		<u>21,610</u>	<u>100.0</u>	<u>1,357.4</u>	<u>100.0</u>	62,813.5

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	13	61.9	1.8	62.1	138,461.5
南京	水榭春天－南京	8	38.1	1.1	37.9	137,500.0
		<u>21</u>	<u>100.0</u>	<u>2.9</u>	<u>100.0</u>	138,095.2

(2) 截至二零二一年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零二一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1,300,000港元，售出11個停車位。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月確認的停車位銷售詳情列示如下：

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	7	0.8	114,285.7
南京	水榭春天－南京	<u>4</u>	<u>0.5</u>	125,000.0
總計		<u><u>11</u></u>	<u><u>1.3</u></u>	118,181.8

(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)。於二零二一年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為7,679,100,000港元，佔本集團資產總值約27.5%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為279,443平方米。截至二零二一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67,700,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損約114,500,000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。於二零二一年六月三十日，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32.1%(於二零二零年十二月三十一日：約34.9%)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約145,400,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月約101,800,000港元增加約42.8%。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團運營中投資物業的月均租金收入約為每平方米92.0港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約為每平方米81.1港元)。月均租金收入增加主要由於本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的出租率及現有運營中投資物業租金增加所致。

本集團於二零二一年六月三十日的主要投資物業及本集團截至二零二一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
	二零二一年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註) 平方米	二零二一年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	二零二一年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	二零二一年 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	二零二一年 六月三十日 的出租率 %
運營中的投資物業					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	77,726	1,531.5	17.2	45.9	80.3
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	26,182	423.8	7.7	53.5	91.7
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	818.8	15.2	71.9	92.1
上海灣谷	78,059	2,030.2	27.2	48.2	100.0

附註：於二零二一年六月三十日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零二一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(「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。

於二零二一年六月三十日，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336,689平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約114,696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正在申請改變土地用途的項目，所有項目的估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為511,413平方米，有關詳情如下：

項目 編號	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 %
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	82,043	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	25,957	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>336,689</u>	
在建項目					
14	深圳	深圳萊蒙國際大廈	商業	58,294	100.0
15	深圳	深圳簡上商務大樓	商業	9,518	100.0
16	深圳	深圳水榭雲上家園	住宅	40,088	100.0
17	香港	香港128 WATERLOO	住宅	6,796	60.0
小計				<u>114,696</u>	

項目 編號	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 %
持作供未來發展的項目					
18	澳洲悉尼	悉尼St. Leonards項目	住宅	30,494	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	50.0
20	香港	香港元朗大棠路項目	農業	2,987	50.0
21	香港	香港元朗唐人新村項目	綜合發展	不適用	100.0
22	香港	香港上水馬適路項目	住宅	6,497	50.0
小計				<u>29,534</u>	
總計				<u>511,413</u>	

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)	170,533
上海	98,883
南京	717
成都	38,285
杭州	26,182
天津	25,957
常州	82,043
昆明	1,415
香港	36,904
澳洲悉尼	30,494
總計	<u>511,413</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) 於二零二一年上半年開始的項目

於二零二一年上半年，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	深圳萊蒙國際大廈	58,294
深圳	深圳簡上商務大樓	9,518
		<u>67,812</u>

業務回顧

於二零二一年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約1,360,300,000港元(二零二零年同期：33,600,000港元)、已預售可銷售建築面積21,610平方米(二零二零年同期：2,176平方米)及已確認銷售毛利率61.7%(二零二零年同期：43.6%)。

本集團於二零二一年上半年從投資物業取得之租金收入約為145,400,000港元(二零二零年同期：101,800,000港元)，增幅為約42.8%。於二零二一年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率約為90.9%。於二零二一年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積約254,136平方米。於二零二一年六月三十日，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313,256平方米，其公允價值於二零二一年六月三十日約為88.1億港元，佔本集團資產總值約32.8%。此外，本集團於二零二一年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約1,501萬平方米，其中約996萬平方米為非本集團開發的物業及約46萬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二零二一年連續六年名列「中國物業服務百強企業」，排名第58位，其物業管理規模逐年擴展。

於二零二一年六月三十日，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511,413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

繼續堅定聚焦大灣區、鎖定區內核心城市核心區域的發展機會

作為國家戰略，粵港澳大灣區建設在新一輪國家五年規劃中被賦予更多的歷史使命。肩負強化國家戰略科技力量、推動香港、澳門保持長期繁榮穩定的重大責任，將擔負起以其自身的探索與率先發展引領中國社會全面深化改革的使命。同時粵港澳大灣區也將全面引領廣東省「十四五」規劃，成為帶動全省形成推動國家經濟高品質發展的強大引擎。

本集團將緊密把握粵港澳大灣區發展的歷史性機遇，緊跟國家戰略和政策趨勢，繼續深耕大灣區的核心城市。充分發揮我們熟稔兩地的優勢，進一步整合粵港兩岸有關科技創新、金融投資、新興產業等核心資源，立足服務於城市發展和產業升級，搭建粵港深度合作的賦能平台，為大灣區建設提供產城人融合發展的解決方案，助力大灣區經濟社會發展。同時持續推進深圳、廣州城市更新改造項目的各項工作不斷取得新進展。

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。

持續看好香港、悉尼等境外房地產市場，積極拓展優質項目

本集團將在香港、悉尼等境外核心城市保持繼續投資和發展項目，開拓更多優質項目，為集團帶來更多的經濟效益。

財務回顧

截至二零二一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293,800,000港元及1,300,000港元，較二零二零年同期分別增加約15.7%及減少約97.1%。本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約96,600,000港元，而二零二零年同期則錄得虧損約211,400,000港元。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得每股普通股(「股份」)基本盈利0.06港元，而二零二零年同期則錄得虧損0.14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二零二一年六月三十日約為6.7港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為6.6港元。

董事會宣佈派付截至二零二一年六月三十日止六個月的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3港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

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所允許折扣)。

本集團的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約254,000,000港元增加約15.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月約293,800,000港元。收入增加主要由於本集團租金收入以及物業管理和相關服務收入增加。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約1,300,000港元，佔收入約0.4%。餘下約99.6%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。

本集團於截至二零二一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二零二零年同期增加約42.3%，主要是由於物業租賃的出租率和租金增加所致。

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二零二零年六月三十日止六個月約121,700,000港元增至截至二零二一年六月三十日止六個月約128,600,000港元。有關增加主要是因為本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月租金收入及提供物業管理及相關服務的收益增加。

毛利

本集團的毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月約132,300,000港元增加約24.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月約165,200,000港元。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得毛利率約56.2%，而於截至二零二零年六月三十日止六個月則約為52.1%。毛利率上升主要是由於租金收入以及物業管理和相關服務收入增加，固定成本穩定所致。

其他收入

其他收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約70,500,000港元增加約4,500,000港元或約6.4%，至截至二零二一年六月三十日止六個月約75,000,000港元。有關增加主要是由於銀行利息收入增加。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零二零年六月三十日止六個月約12,900,000港元大幅增加約1,641.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月約224,700,000港元，主要由於收回若干已減值應收款項之減值撥回及出售香港附屬公司所產生的收益所致，並由香港政府收回元朗若干地塊所導致的存貨跌價撥備部份抵銷。詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十六日之公告以及中期財務資料附註5。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月約18,700,000港元上升約76.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月約33,000,000港元，主要是由於香港128 WATERLOO及深圳水榭雲上家園預售增加支付推廣及佣金開支所致。銷售及營銷開支佔截至二零二一年六月三十日止六個月預售總額約2.4%(截至二零二零年六月三十日止六個月：約55.7%)。

行政開支

行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月約162,300,000港元增加約1.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月約163,900,000港元。

投資物業的估值收益／(虧損)

截至二零二一年六月三十日止六個月，投資物業的估值收益約為67,700,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：估值虧損約114,500,000港元)，同比增加約159.1%。有關增加乃主要由於二零二零年爆發COVID-19疫情所致。

融資成本

融資成本由截至二零二零年同期約156,700,000港元減少約6.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月約146,600,000港元。有關減少主要由於部分償還美元債券所致。

所得稅

截至二零二零年六月三十日止六個月錄得所得稅抵免約19,400,000港元，截至二零二一年六月三十日止六個月則轉為錄得所得稅開支約80,900,000港元。本期間之所得稅開支與溢利增加一致。

非控股權益

截至二零二一年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為100,000港元，而二零二零年同期約為23,400,000港元。該減少主要是由於本公司非全資附屬公司錄得的虧損減少。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為4,672,200,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約4,699,800,000港元)，減少約0.6%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二一年六月三十日，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10,251,300,000港元，其中約6,549,700,000港元須於一年內償還，約2,121,400,000港元須於一年後但五年內償還及約1,580,200,000港元須於五年後償還。

於二零二一年六月三十日，本集團約9,014,300,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約9,532,000,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約12,858,200,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約13,159,500,000港元)的若干投資物業、其他土地及樓宇、持作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。於二零二一年六月三十日，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，惟於二零二一年六月三十日總額約3,910,700,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約4,028,200,000港元)及1,181,500,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約1,178,900,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

借貸成本

本集團截至二零二一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6.0%(截至二零二零年六月三十日止六個月：約5.8%)。

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。本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的淨負債比率分別約為54.4%及59.8%。淨負債比率下降是主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月償還銀行貸款所致。

外匯風險

於二零二一年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣3,670,500,000元(相當於約4,406,900,000港元)、以美元計值的現金結餘約6,900,000美元(相當於約53,900,000港元)及以澳元計值的現金結餘約200,000澳元(相當於約1,300,000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

本公司於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 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)	10,182,421	10,074,929
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>6.7</u>	<u>6.6</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二零二一年六月三十日及二零二零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

於二零二一年六月三十日，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967,800,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約557,900,000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

於二零二一年五月五日，(i)萊蒙國際(香港)有限公司(本公司之直接全資附屬公司)(「**萊蒙國際(香港)**」)、Leading Model Limited(「**Leading Model**」)及本公司訂立買賣協議，據此，萊蒙國際(香港)同意出售且Leading Model同意自萊蒙國際(香港)購買英兆有限公司(「**英兆**」)之50%全部已發行股本及轉讓英兆結欠萊蒙國際(香港)之50%股東貸款，代價為265,008,197港元；及(ii)萊蒙國際(香港)、Master Best Limited(「**Master Best**」)及本公司訂立另一份買賣協議，據此，萊蒙國際(香港)同意出售且Master Best同意自萊蒙國際(香港)購買寶臨集團有限公司(「**寶臨**」)之50%全部已發行股本及轉讓寶臨結欠萊蒙國際(香港)之50%股東貸款，代價為49,965,061港元。

於前述買賣協議中，各訂約方於買賣後就英兆及寶臨各自協定股東協議的主要條款。為滿足英兆及寶臨開發英兆及寶臨所持物業的資金要求，協定本集團將向英兆及寶臨提供合共不超過1,640,000,000港元的財務資助，其主要以股東貸款及／或就外部銀行借款提供公司擔保的形式按本集團於英兆及寶臨的持股權益比例提供。根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)第14章，前述出售英兆及寶臨各自之50%股權及可能財務資助分別構成本公司的須予披露交易及主要交易。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月五日之公告。

除上文所披露者外，本集團自二零二一年一月一日起直至本公告日期並無任何其他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

於二零二一年六月三十日，本集團在中國內地、香港及澳洲合共僱用約881名僱員(於二零二零年十二月三十一日：約879名僱員)。其中，約52名歸總部隊伍，約147名歸物業開發部，而682名歸零售運營及物業管理部，約2名歸教育部。截至二零二一年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為112,100,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約92,700,000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。

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)。首次公開發售後購股權計劃已於二零二一年二月二十七日屆滿。儘管不可授出新購股權，惟於該計劃屆滿前授出之所有尚未行使購股權將繼續有效並可根據首次公開發售後購股權加護之規則行使。

截至二零二一年六月三十日止六個月，根據首次公開發售後購股權計劃的尚未行使購股權變動如下：

	於二零二一年 行使價 每股港元	於二零二一年 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	於二零二一年 六月三十日
首次公開發售後							
第一批	2.264	3,451,500	-	-	-	55,500	3,396,000
第二批	4.14	6,716,000	-	-	-	2,370,000	4,346,000
第三批	3.3	48,923,000	-	-	-	16,625,000	32,298,000
第四批	3.65	420,000	-	-	-	200,000	220,000
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	22,700,000	-	-	-	1,700,000	21,000,000
總計		<u>92,210,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,950,500</u>	<u>71,260,000</u>

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

董事會宣派於二零二一年十月八日(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二零二一年六月三十日止六個月的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3港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

中期股息預期將於二零二一年十月二十五日(星期一)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

為確認股東享有中期股息的資格，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：

為確認股東及永久可換股證券持有人收取中期股息的權利：本公司將於二零二一年十月五日(星期二)至二零二一年十月八日(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。為符合資格收取中期股息，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二一年十月四日(星期一)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二零二一年九月二十七日(星期一)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二零二一年十月八日(星期五)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一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，於截至二零二一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。截至二零二一年六月三十日止六個月，黃俊康先生擔任本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，彼等於截至二零二一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二零二一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二零二一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

本公告刊載於聯交所網站 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，二零二一年八月三十日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、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。