

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)

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

#### 摘要

- 截至二零二一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1,709,600,000港元。物業預售額約1,701,300,000港元，已預售建築面積約25,527平方米，而平均售價約每平方米66,647.1港元，較二零二零年分別上升約51.9%、52.1%及0.3%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約575,100,000港元增加約11.1%至約639,000,000港元。
- 截至二零二一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247,000,000港元(二零二零年：約231,100,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，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305,502平方米，公允價值則約為9,016,600,000港元，佔本集團資產總值約31.8%。
- 毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約45.4%增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度約50.1%。

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為33,400,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損約283,300,000港元)。
- 截至二零二一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盈利分別約為0.02港元及0.02港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股基本及攤薄虧損分別約0.19港元及0.19港元)。
- 於二零二一年十二月三十一日，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6.7港元(於二零二零年十二月三十一日：約6.6港元)。
- 於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本集團的淨負債比率分別為約59.8%及59.8%。
- 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付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股1港仙；連同中期股息每股3港仙，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度將分派合共4港仙(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股4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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	<b>638,957</b>	575,051
直接成本		<b>(318,788)</b>	(313,922)
毛利		<b>320,169</b>	261,129
投資物業及分類為持作出售的投資物業的 估值收益／(虧損)		<b>202,341</b>	(77,944)
其他收入	4	<b>175,544</b>	139,945
其他收入淨額	5	<b>218,551</b>	48,742
銷售及營銷開支		<b>(82,825)</b>	(76,898)
行政開支		<b>(332,774)</b>	(310,126)
貿易及其他應收款項的減值虧損		<b>(9,477)</b>	(18,527)
經營業務產生的盈利／(虧損)		<b>491,529</b>	(33,679)
融資成本	6(a)	<b>(294,547)</b>	(301,811)
分佔聯營公司虧損		<b>(1,997)</b>	(2,122)
分佔合營企業盈利減虧損		<b>(7,397)</b>	(8,992)
除稅前盈利／(虧損)	6	<b>187,588</b>	(346,604)
所得稅	7	<b>(140,874)</b>	(20,932)
年度盈利／(虧損)		<b>46,714</b>	(367,536)

	二零二一年	二零二零年
附註	千港元	千港元

以下人士應佔：

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		<b>33,432</b>	(283,258)
非控股權益		<b>13,282</b>	(84,278)
		<u>46,714</u>	<u>(367,536)</u>
年度盈利／(虧損)		<b>46,714</b>	(367,536)
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港元)	8	<b>0.02</b>	(0.19)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度盈利／(虧損)	<u>46,714</u>	<u>(367,536)</u>
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
日後將不會重新分類至損益的項目：		
於將物業、廠房及設備用途變更為投資物業之後的 重估盈餘	5,619	—
將用途變更為投資物業的重估收益所產生的遞延稅 項負債	<u>(1,405)</u>	<u>—</u>
	<u>4,214</u>	<u>—</u>
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	379,050	685,152
— 出售附屬公司後重新分類至損益	<u>624</u>	<u>26</u>
	379,674	685,178
分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>(18,461)</u>	<u>34,047</u>
	<u>361,213</u>	<u>719,225</u>
年度其他全面收益，扣除所得稅	<u>365,427</u>	<u>719,225</u>
年度全面收益總額	<u>412,141</u>	<u>351,689</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	394,643	421,274
非控股權益	<u>17,498</u>	<u>(69,585)</u>
年度全面收益總額	<u>412,141</u>	<u>351,689</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>8,970,030</b>	7,238,615
其他物業、廠房及設備		<b>192,006</b>	199,281
		<b>9,162,036</b>	7,437,896
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>5,257</b>	7,072
於合營企業的權益		<b>1,069,950</b>	423,328
透過損益按公允價值入賬(「透過損益 按公允價值入賬」)的金融資產		<b>1,443,808</b>	1,488,143
其他應收款項	10	<b>268,023</b>	231,761
遞延稅項資產		<b>87,451</b>	85,540
		<b>12,081,030</b>	9,718,245
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		<b>9,951,592</b>	10,884,496
透過損益按公允價值入賬的金融資產		<b>130,858</b>	115,657
貿易及其他應收款項	10	<b>2,152,059</b>	1,654,142
預付稅項		<b>72,320</b>	38,846
受限制及已抵押存款		<b>2,862,004</b>	3,046,639
現金及現金等值項目		<b>1,077,346</b>	1,653,196
		<b>16,246,179</b>	17,392,976
分類為持作出售的投資物業		<b>46,600</b>	70,657
		<b>16,292,779</b>	17,463,633

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	4,252,279	4,004,074
合約負債		1,927,173	726,231
銀行貸款及其他借貸		6,196,768	5,966,708
租賃負債		7,581	21,971
應付債券		249,665	248,552
應付稅項		217,567	168,259
		<u>12,851,033</u>	<u>11,135,795</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,441,746</u>	<u>6,327,838</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,522,776</u>	<u>16,046,083</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		3,649,180	4,495,656
租賃負債		39,204	40,684
遞延稅項負債		1,464,559	1,355,501
		<u>5,152,943</u>	<u>5,891,841</u>
<b>資產淨值</b>		<u>10,369,833</u>	<u>10,154,242</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		141,273	141,273
儲備		10,161,553	9,933,656
<b>本公司權益股東及永久可換股證券持有人 應佔權益總額</b>		<u>10,302,826</u>	<u>10,074,929</u>
<b>非控股權益</b>		<u>67,007</u>	<u>79,313</u>
<b>權益總額</b>		<u>10,369,833</u>	<u>10,154,242</u>

## 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二零二一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，利率基準改革—第二階段

概無任何發展對本報告所編製或呈列的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。透過採納該修訂對本集團概無重大影響。



### 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	75,980	79,211
—物業管理及相關服務收入	271,446	228,176
—教育相關服務收入	44,520	36,536
	<u>391,946</u>	<u>343,923</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	230,577	218,104
—不取決於指數或利率的可變租賃付款	16,434	13,024
	<u>247,011</u>	<u>231,128</u>
	<u>638,957</u>	<u>575,051</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、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、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。

截至二零二一年及二零二零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。

	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	75,980	79,211	247,011	231,128	271,446	228,176	44,520	36,536	638,957	575,051
分部間收入	-	-	61,828	49,319	69,600	117,854	-	-	131,428	167,173
報告分部收入	<u>75,980</u>	<u>79,211</u>	<u>308,839</u>	<u>280,447</u>	<u>341,046</u>	<u>346,030</u>	<u>44,520</u>	<u>36,536</u>	<u>770,385</u>	<u>742,224</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>(179,001)</u>	<u>(178,293)</u>	<u>177,358</u>	<u>163,846</u>	<u>18,011</u>	<u>12,933</u>	<u>8,043</u>	<u>(1,508)</u>	<u>24,411</u>	<u>(3,022)</u>
銀行存款利息收入	78,419	33,889	4,185	4,005	1,109	910	-	-	83,713	38,804
其他利息收入	53,897	39,134	-	-	-	-	-	-	53,897	39,134
利息開支	(240,286)	(235,516)	(50,260)	(57,699)	(4,001)	(8,596)	-	-	(294,547)	(301,811)
折舊及攤銷	(15,125)	(14,471)	(3,545)	(3,217)	(3,023)	(1,011)	(5,143)	(890)	(26,836)	(19,589)
貿易及其他應收款項的 減值虧損	(1,496)	(1,795)	(1,877)	(1,593)	(2,293)	(2,246)	(2,046)	(8,576)	(7,712)	(14,210)
透過損益按公允價值入賬計量金融 資產的公允價值(虧損)/收益	(13,757)	71	-	-	-	-	-	(2,482)	(13,757)	(2,411)
投資物業及分類為持作 出售的投資物業的估值 收益/(虧損)	-	-	202,341	(77,944)	-	-	-	-	202,341	(77,944)
年內新增非流動分部資產	<u>2,977</u>	<u>2,350</u>	<u>2,110</u>	<u>1,947</u>	<u>2,560</u>	<u>1,120</u>	<u>408</u>	<u>331</u>	<u>8,055</u>	<u>5,748</u>
報告分部資產	<u>17,736,730</u>	<u>18,286,464</u>	<u>8,375,139</u>	<u>7,211,424</u>	<u>501,165</u>	<u>494,397</u>	<u>144,730</u>	<u>145,184</u>	<u>26,757,764</u>	<u>26,137,469</u>
報告分部負債	<u>15,202,485</u>	<u>13,812,341</u>	<u>521,050</u>	<u>1,090,473</u>	<u>291,899</u>	<u>293,282</u>	<u>52,074</u>	<u>53,283</u>	<u>16,067,508</u>	<u>15,249,379</u>

(ii) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>收入</b>		
報告分部收入	770,385	742,224
分部間收入抵銷	(131,428)	(167,173)
綜合收入	<u>638,957</u>	<u>575,051</u>
<b>盈利／(虧損)</b>		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利／(虧損)	24,411	(3,022)
分佔聯營公司虧損	(1,997)	(2,122)
分佔合營企業盈利減虧損	(7,397)	(8,992)
其他收入及收益淨額	394,095	188,687
貿易及其他應收款項的減值虧損	(9,477)	(18,527)
折舊及攤銷	(34,877)	(39,261)
融資成本	(294,547)	(301,811)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的 估值收益／(虧損)	202,341	(77,944)
未分配總部及企業開支	(84,964)	(83,612)
綜合除稅前盈利／(虧損)	<u>187,588</u>	<u>(346,604)</u>
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產</b>		
報告分部資產	26,757,764	26,137,469
於聯營公司的權益	5,257	7,072
於合營企業的權益	1,069,950	423,328
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產	208,421	316,828
預付稅項	72,320	38,846
遞延稅項資產	87,451	85,540
未分配總部及企業資產	172,646	172,795
綜合總資產	<u>28,373,809</u>	<u>27,181,878</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	16,067,508	15,249,379
應付稅項	217,567	168,259
遞延稅項負債	1,464,559	1,355,501
未分配總部及企業負債	254,342	254,497
綜合總負債	<u>18,003,976</u>	<u>17,027,636</u>

(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、物業、廠房及設備、無形資產、商譽及於聯營公司及合營企業的權益、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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國內地	586,409	530,486	10,294,002	8,451,905
香港	52,548	44,565	1,339,057	576,608
澳洲	—	—	282,957	390,589
	<u>638,957</u>	<u>575,051</u>	<u>11,916,016</u>	<u>9,419,102</u>

4 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	84,742	39,605
其他利息收入	<u>53,897</u>	<u>39,435</u>
按攤銷成本計量金融資產的利息收入	138,639	79,040
停車位服務收入	35,680	35,842
賠償收入	—	10,331
其他服務收入	—	1,826
其他(附註)	<u>1,225</u>	<u>12,906</u>
	<u>175,544</u>	<u>139,945</u>

附註：於二零二零年該金額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大流行獲取關於挽留員工、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 其他收入淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以透過損益按公允價值入賬計量的金融資產的 公允價值收益	29,218	49,943
出售附屬公司的收益／(虧損)淨額		
–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))	63,058	(269)
失去控制權時重新計量先前持有附屬公司 的收益(附註(i))	108,834	–
出售一間合營企業的虧損淨額	–	(5,456)
以相關賠償收入撥回其他應收款項減值(附註(iv))	191,847	–
出售位於元朗的地塊的虧損(附註(iii))	(314,079)	–
匯兌(虧損)／收益淨額	(7,268)	4,576
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(7)	(138)
其他	373	86
	<u>218,551</u>	<u>48,742</u>

### 附註：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，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分別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，總代價為184,076,000港元。於完成後，英兆及寶臨的股權減少至50%，並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) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，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138,697,000港元，產生出售收益63,058,000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價值，並確認出售地塊的虧損314,079,000港元。
- (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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，法院裁定債務人應向本集團支付未結算款項及相關利息合計人民幣160,000,000元(相等於191,847,000港元)。該款項已於年內結清並於損益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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行及其他借貸利息	523,977	558,233
租賃負債利息	3,550	4,022
應付債券的利息	22,296	41,330
應付非控股權益款項的利息	1,946	14,552
其他借貸成本	10,848	15,915
	<u>562,617</u>	<u>634,052</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	63,584	6,098
	<u>626,201</u>	<u>640,150</u>
減：資本化的數額	<u>(331,654)</u>	<u>(338,339)</u>
	<u><b>294,547</b></u>	<u><b>301,811</b></u>

附註：借貸成本已按介乎0.7%至11.0%的年利率(二零二零年：1.77%至14.0%)資本化。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他利益	236,860	209,214
向定額供款退休計劃供款(附註)	<u>10,257</u>	<u>4,916</u>
	<b><u>247,117</u></b>	<b><u>214,130</u></b>

附註：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，使二零二零年定額供款計劃的若干成本有所減輕。二零二一年並無授出有關寬免。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷		
—傢俬、裝置及其他固定資產	7,894	9,873
—使用權資產	<u>26,983</u>	<u>29,388</u>
	<b>34,877</b>	39,261
已售物業成本	59,023	98,623
投資物業的租金收入	247,011	231,128
減：直接支出	<u>(22,403)</u>	<u>(19,996)</u>
	<b>224,608</b>	211,132
核數師酬金		
—審核服務	4,950	4,784
—其他服務	<u>2,336</u>	<u>3,047</u>
	<b><u>7,286</u></b>	<b><u>7,831</u></b>



## 7 所得稅

計入綜合損益表的所得稅開支指：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「 <b>企業所得稅</b> 」)撥備／(撥回)淨額	53,301	(135,050)
土地增值稅(「 <b>土地增值稅</b> 」)撥備／(撥回)淨額	3,857	(5,463)
預扣稅撥備／(撥回)淨額	954	(4,257)
	<b>58,112</b>	<b>(144,770)</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	82,762	165,702
	<b>140,874</b>	<b>20,932</b>

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，惟主要業務為教育相關服務之香港附屬公司除外，其按16.5%的比率計算香港利得稅撥備。

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相關所得稅規則及規例釐定。截至二零二一年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零二零年：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。

## 8 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利按本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔溢利33,432,000港元(二零二零年：虧損283,258,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,529,286,000股(二零二零年：1,529,286,000股)計算如下：

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
<b>加權平均股數</b>		
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>
於十二月三十一日的加權平均股數	<u><b>1,529,286</b></u>	<u><b>1,529,286</b></u>

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

於二零二一年及二零二零年，根據本公司購股權計劃視為以無償發行股份的影響已反攤薄。

## 9 股息

### 年內應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人的股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
宣派及派付中期股息每股普通股及每張永久 可換股證券3港仙(二零二零年：無)	45,879	—
於報告期末後建議派發的末期股息每股普通股及 每張永久可換股證券1港仙(二零二零年：4港仙)	<u>15,293</u>	<u>61,171</u>
	<u><b>61,172</b></u>	<u><b>61,171</b></u>

於報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期末確認為負債。

## 10 貿易及其他應收款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)		<u>84,844</u>	<u>101,308</u>
其他應收款項(扣除虧損撥備) 減：於一年後將予收回的款項	(i)	<u>1,045,784</u> <u>(268,023)</u>	<u>590,139</u> <u>(231,761)</u>
		<u>777,761</u>	<u>358,378</u>
按攤銷成本計量的金融資產		<u>862,605</u>	<u>459,686</u>
按金及預付款項	(ii)	<u>1,289,454</u>	<u>1,194,456</u>
		<u>2,152,059</u>	<u>1,654,142</u>

附註：

(i) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
向第三方提供貸款(a)	<u>355,788</u>	<u>305,392</u>
應收合營企業款項(b)	<u>331,582</u>	<u>41,898</u>
其他	<u>358,414</u>	<u>242,849</u>
	<u>1,045,784</u>	<u>590,139</u>

(a) 於二零二一年十二月三十一日，除向第三方提供貸款206,829,000港元(二零二零年：201,647,000港元)(該貸款已抵押、按年利率13%(二零二零年：13%)計息，且可於一年後償還)外，所有結餘均已抵押，按年利率8%至12.95%(二零二零年：3%至13%)計息，並須於一年內收回。

(b) 於二零二一年十二月三十一日，除應收合營企業款項209,019,000港元(二零二零年：零港元)(該款項為無抵押，並按高於一個月香港銀行同業拆息2.85%之年利率計息及須應要求收回)外，所有結餘均為無抵押，免息，並須應要求收回。

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收購土地使用權的預付款項	<u>833,122</u>	<u>807,893</u>
收購物業的預付款項	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
其他	<u>426,332</u>	<u>356,563</u>
	<u>1,289,454</u>	<u>1,194,456</u>

(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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	38,289	47,384
一至三個月	17,719	22,575
三至六個月	16,549	17,346
六個月至一年	12,287	14,003
	<u>84,844</u>	<u>101,308</u>

(iv) 本集團若干應收租金已抵押以獲取銀行貸款。

11 貿易及其他應付款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	(i)	182,551	221,117
其他應付賬款及應計費用	(ii)	2,520,954	2,405,626
應付非控股權益款項	(iii)	1,197,692	1,143,252
按攤銷成本計量的金融負債		3,901,197	3,769,995
租金及其他按金		100,531	86,352
增值稅及其他應付稅項		250,551	147,727
		<u>4,252,279</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的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	66,856	82,104
一至三個月	48,352	62,723
三至六個月	34,847	37,898
六個月至一年	21,894	31,339
超過一年	10,602	7,053
	<u>182,551</u>	<u>221,117</u>

- (ii) 將賠償予居民的未來安置物業的估計價值1,767,083,000港元(二零二零年：1,749,209,000港元)計入其他應付賬款及應計費用，其中1,332,853,000港元(二零二零年：1,749,209,000港元)預期將於超過一年後通過交付相關物業結算。
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，除應付非控股權益款項96,646,000港元(二零二零年：93,810,000港元)按每年4.35%(二零二零年：4.35%)計息、無抵押及須應要求償還外，所有結餘為無抵押、免息並須應要求償還。

## 12 資本承擔

於十二月三十一日未履行且未於本集團財務報表內撥備的資本承擔如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約	1,360,198	2,113,954
已授權但未訂約	1,023,964	1,282,273
	<u>2,384,162</u>	<u>3,396,227</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的收購成本有關。

## 管理層討論及分析

### 二零二一年業務回顧

#### (1) 預售額

於二零二一年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約1,709,600,000港元（其中約1,701,300,000港元來自物業預售額），較二零二零年上升約51.9%。本集團已預售總建築面積（「建築面積」）約為25,527平方米（「平方米」），較二零二零年上升約51.6%。於二零二一年，本集團物業預售平均售價（「平均售價」）為每平方米約66,647.1港元（二零二零年：每平方米約66,417.2港元），較二零二零年上升約0.3%。本集團整體平均售價上升乃主要由於深圳及香港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，本集團於二零二一年出售停車位的停車位預售額約為8,300,000港元。

本集團於截至二零二一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 港元/ 平方米
		平方米	%	百萬港元	%	
天津	天津萊蒙城 －住宅	9,464	37.1	121.7	7.2	12,859.3
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅	14,836	58.1	1,187.1	69.8	80,014.8
香港	香港128 WATERLOO －住宅	1,227	4.8	392.5	23.0	319,885.9
總計		<u>25,527</u>	<u>100</u>	<u>1,701.3</u>	<u>100</u>	66,647.1

(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
		個	%	百萬港元	%	售價 港元/個
南京	水榭春天-南京	7	11.5	0.9	10.8	128,571.4
南京	水榭陽光-南京	54	88.5	7.4	89.2	137,037.0
		<u>61</u>	<u>100</u>	<u>8.3</u>	<u>100</u>	136,065.6

(2) 於二零二一年交付及入賬的項目

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於天津的物業發展業務實現物業銷售收入(不包括停車位銷售)約70,900,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為6,323平方米，較截至二零二零年十二月三十一日止年度分別減少約2.6%及增加約2.0%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團銷售物業的已確認平均售價約為每平方米11,213.0港元。已確認平均售價下降約4.5%，乃主要由於本集團於天津的住宅項目貢獻已確認物業銷售(不包括停車位銷售)所佔比例重大(該項目與截至二零二零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，其平均售價較低)所致。

截至二零二一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5,100,000港元，售出41個停車位。

本集團於二零二一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	<u>6,323</u>	<u>70.9</u>	11,213.0

城市	項目	已入賬 停車位數目 個	已確認 停車位 銷售額 百萬港元	已確認 平均售價 港元/個
南京	水榭陽光－南京	34	4.2	123,529.4
南京	水榭春天－南京	7	0.9	128,571.4
總計		41	5.1	124,390.2

### (3) 投資物業

除銷售自主開發的物業外，本集團亦出租或計劃出租投資物業組合，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，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，以及位於香港的九龍塘律倫街項目。於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為9,016,600,000港元，佔本集團資產總值約31.8%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為305,502平方米。截至二零二一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152,100,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：投資物業公允價值虧損約58,900,000港元(扣除遞延稅項))。

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，有助於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。於二零二一年十二月三十一日，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29.6%(於二零二零年十二月三十一日：約34.9%)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的出租率由二零二零年十二月三十一日約90.9%下降至二零二一年十二月三十一日約82.1%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約247,000,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約231,100,000港元增加約6.9%。截至二零二一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82.6港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約為每平方米82.3港元)。



本集團於二零二一年十二月三十一日的主要投資物業及其各自截至二零二一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	於二零二一年	於二零二一年	截至	截至	於二零二一年
	十二月三十一日的可租賃建築面積 (附註) 平方米	十二月三十一日的公允價值 百萬港元	二零二一年十二月三十一日止年度的租金收入 百萬港元	二零二一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	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)	80,771	1,568.6	37.7	56.3	78.9
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	26,182	454.9	19.0	63.8	94.8
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	835.0	28.4	66.0	93.6
上海灣谷	97,854	3,193.3	50.1	59.0	73.1

附註：於二零二一年十二月三十一日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零二一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」)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。

於二零二一年十二月三十一日，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335,519平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約137,733平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約30,494平方米的特作供未來發展的項目及估計淨可銷售／可租賃建築面積約6,497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510,243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>已竣工項目</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	82,490	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	662	70.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	25,035	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	97,526	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
<b>小計</b>				<b>335,519</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>在建項目</b>					
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
18	香港	香港元朗十八鄉路 項目	住宅	20,050	50.0
19	香港	香港元朗大棠路項目	住宅	2,987	50.0
<b>小計</b>				<b>137,733</b>	
<b>持作供未來發展的項目</b>					
20	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>					
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
<b>小計</b>				<b>6,497</b>	
<b>總計</b>				<b>510,243</b>	

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
深圳及周邊地區(包括東莞)	170,533
上海	98,188
南京	717
成都	38,285
杭州	26,182
天津	25,035
常州	82,490
昆明	1,415
香港	36,904
澳洲悉尼	30,494
總計	<u><u>510,243</u></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) 於二零二一年開始興建的項目

於二零二一年，本集團開始興建數個項目，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
深圳	深圳萊蒙國際大廈	58,294
深圳	深圳簡上商務大樓	9,518
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	<u>2,987</u>
		<u><u>90,849</u></u>

## 業務回顧

於二零二一年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約1,709,600,000港元(二零二零年：1,125,200,000港元)、已預售可銷售建築面積25,527平方米(二零二零年：16,839平方米)。

於二零二一年，本集團從投資物業取得之租金收入約為247,000,000港元(二零二零年：231,100,000港元)，增幅為約6.9%。於二零二一年十二月三十一日，本集團的投資物業整體出租率約為82.1%。於二零二一年十二月三十一日，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二零二零年十二月三十一日約259,914平方米上升至約305,502平方米。此外，本集團於二零二一年十二月三十一日管理物業總體面積已經累計至約1,818萬平方米，其中約1,335萬平方米為非本集團開發的物業及約483萬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二零二一年連續六年於「中國物業服務百強企業」中排名第58位，其物業管理規模逐年擴展。

於二零二一年十二月三十一日，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510,243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、鎖定核心城市核心區域的發展機會

粵港澳大灣區(「大灣區」)建設持續推進，二零二一年經濟總量已突破12萬億元，大灣區正不斷加快硬、軟聯通，不斷探索區域協調發展新機制新路徑，不斷向制度創新和改革開放新高地邁進，不斷豐富「一國兩制」的內涵。國家「十四五」《規劃綱要》中，大灣區被賦予更重要的角色，未來將進一步引領全國經濟高質量發展。本集團將緊密把握大灣區發展的歷史性機遇，高度聚焦香港、深圳、廣州等核心城市，充分發揮自身優勢和能力，助力大灣區經濟社會發展，實現集團發展戰略。

### 保持及適度增加具有穩定增長的收租物業

本集團認為保持穩定上揚的租金收入非常重要，期望在未來通過持有更多優質物業，做好資產的精細化管理，讓租金收入有更大的上升空間，實現物業保值增值，保證穩定可持續的現金流。

### 著眼香港、悉尼，積極拓展優質項目

本集團將繼續在香港、悉尼等核心城市進行投資，持續深耕，提升集團在境內外市場的品牌價值和形象，構建境內、境外業務高效協同的生態。

### 關注潛在投資機會，培育新的業務增長點

持續關注市場及行業變化，結合本集團實際發展需要，整合資源，審慎投資，培育「地產+」業務，實現多元化業務與地產業務的有機融合和雙向賦能。



## 財務回顧

於二零二一年，本集團綜合收入約達639,000,000港元，相比二零二零年增加約11.1%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為33,400,000港元，而去年錄得本公司權益股東應佔虧損約為283,300,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的本公司股份(「股份」)每股基本及攤薄盈利分別為約0.02港元及0.02港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股基本及攤薄虧損約0.19港元及0.19港元)。本公司權益股東及永久次級可換股證券(「永久次級可換股證券」)持有人應佔每股資產淨值由二零二零年十二月三十一日約6.6港元增加約1.5%至二零二一年十二月三十一日約6.7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次級可換股證券持有人派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股1港仙(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股4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。連同董事會就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派之中期股息每股3港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)，董事會於截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派合共4港仙(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股4港仙)。

## 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)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約575,100,000港元增加約11.1%至約639,000,000港元。收入增加主要由於本集團之租金收入、物業管理及相關服務收入增加。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已確認物業銷售額約76,000,000港元，佔總收入約11.9%。本集團確認租金收入約247,000,000港元，佔總收入約38.7%。本集團確認物業管理及相關服務收入約271,400,000港元，佔總收入約42.5%。總收入的餘下約6.9%(約44,500,000港元)為教育相關服務收入。

二零二一年來自本集團租金收入的收入較二零二零年增加6.9%，乃主要由於二零二一年物業租賃的租賃建築面積增加所致。

## 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二零二零年十二月三十一日止年度約313,900,000港元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度約318,800,000港元。增加主要是由於截至二零二一年十二月三十一日止年度租金收入及提供物業管理及相關服務的收入增加所致。

## 毛利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約261,100,000港元增加約22.6%至約320,200,000港元。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得毛利率約50.1%，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度則約為45.4%。毛利率增加主要受具有穩固成本之租金收入及物業管理及相關服務收入增加所帶動。

## 其他收入

其他收入由二零二零年約139,900,000港元增加約35,600,000港元或約25.4%至二零二一年約175,500,000港元。有關增加主要是由於銀行及其他利息收入增加所致。

## 其他收入淨額

其他收入淨額由二零二零年約48,700,000港元大幅增加約348.9%至二零二一年約218,600,000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，並由香港特區政府出售元朗地塊部份抵銷。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約76,900,000港元(佔二零二零年預售總額約6.8%)增加約7.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約82,800,000港元(佔二零二一年預售總額約4.8%)。

銷售及營銷開支增加主要由於二零二一年產生的佣金開支較二零二零年有所上升所致。

## 行政開支

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約310,100,000港元增加約7.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約332,800,000港元。有關增加乃由於所產生的員工成本及法律及專業費用增加所致。

## 投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益／(虧損)

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二零二零年十二月三十一日止年度估值虧損約77,900,000港元增加約359.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約202,300,000港元。有關增加乃主要由於二零二一年自存貨轉撥至投資物業後之公允價值收益所致。

## 融資成本

融資成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約301,800,000港元減少約2.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約294,500,000港元。有關減少主要由於平均借貸成本減少所致。

## 所得稅

所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約20,900,000港元增加約574.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約140,900,000港元。有關增加主要由於撥回企業所得稅撥備抵減於二零二零年產生之相應遞延稅項資產116,500,000港元所致。

## 非控股權益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔溢利約為13,300,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損約84,300,000港元)。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為3,939,400,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約4,699,800,000港元)，較二零二零年十二月三十一日減少約16.2%。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付債券及租賃負債)約為10,142,300,000港元，其中約6,454,000,000港元須於一年內償還，約2,819,100,000港元須於一年後但五年內償還及約869,200,000港元須於五年後償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團約8,670,000,000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12,168,500,000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(包括分類為持作出售的投資物業)、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、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零二一年十二月三十一日，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，惟於二零二一年十二月三十一日總額約3,817,400,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約4,028,200,000港元)及985,700,000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

本集團二零二一年平均借貸成本(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6.0%(二零二零年：約6.1%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團現有借貸的加權平均借貸成本約5.1%(二零二零年：約5.4%)。

## 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。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為約59.8%。

## 外匯風險

於二零二一年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣3,029,000,000元(相當於約3,707,500,000港元)、以美元計值的現金結餘約為3,000,000美元(相當於約23,100,000港元)及以澳元計值的現金結餘約為200,000澳元(相當於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

於二零二一年及二零二零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：

	於二零二一年 十二月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	10,302,826	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十二月三十一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862,000,000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。

## 附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售事項

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**」)全部已發行股本之50%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**」)全部已發行股本之50%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，各訂約方於買賣完成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一項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附屬公司、聯營公司或合資企業之其他重大收購及出售事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團在中國內地、香港及澳洲合共僱用約825名僱員(於二零二零年十二月三十一日：876名僱員)。其中，約63名屬於總部團隊，約153名屬於物業開發部，約654名屬於零售運營及物業管理部及約6名屬於教育部。截至二零二一年十二月三十一日止年度產生的總員工及相關成本約為247,100,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約214,100,000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。

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計劃之規則行使。



截至二零二一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：

		於 二零二一年 一月一日					於 二零二一年 十二月 三十一日	
	行使價 每股港元	已授出購股權	已行使購股權	已註銷購股權	已失效購股權			
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	-	-	-	2,570,000	4,146,000	
第三批	3.3	48,923,000	-	-	-	17,705,000	31,218,000	
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	-	-	-	2,700,000	20,000,000	
總計		<u>92,210,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,230,500</u>	<u>68,980,000</u>	

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零二二年五月二十四日(星期二)舉行，有關通知將根據本公司組織章程細則及上市規則在可行情況下盡快刊發及寄發予本公司股東。

## 末期股息

董事會建議向於二零二二年六月二日(星期四)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1港仙(截至二零二零年十二月三十一日止年度：4港仙)。待本公司股東於股東週年大會批准後，末期股息預期將於二零二二年六月十六日(星期四)派付。

連同董事會就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派之中期股息每股3港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)，董事會於截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派合共4港仙(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股4港仙)。

## 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：

本公司將於二零二二年五月十九日(星期四)至二零二二年五月二十四日(星期二)(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二零二二年五月十八日(星期三)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、簽立並須不遲於二零二二年五月十一日(星期三)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二零二二年五月二十四日(星期二)。

- (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：

本公司將於二零二二年五月三十一日(星期二)至二零二二年六月二日(星期四)(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二零二二年五月三十日(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二零二二年五月二十三日(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二零二二年六月二日(星期四)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一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，於截至二零二一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C.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二零二一年年報。

## 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，彼等於截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。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二零二一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。二零二一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，二零二二年三月二十五日

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，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。