

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)

**截至二零二三年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

摘要

- 截至二零二三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421,700,000港元，較二零二二年同期減少約24.4%，其中約419,400,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為4,962平方米以及約2,300,000港元來自18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84,522.4港元，較二零二二年同期減少約8.9%。
- 於二零二三年六月三十日，本集團在10個城市擁有20個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約445,348平方米。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的收入由截至二零二二年六月三十日止六個月約2,883,700,000港元減少約82.7%至約498,700,000港元。

- 截至二零二三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105,900,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約105,700,000港元)。於二零二三年六月三十日，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304,789平方米，公允價值約為7,992,500,000港元，佔本集團資產總值約38.0%。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利率約為32.2%，而二零二二年同期則約為13.9%。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約為23,400,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約6,300,000港元)。
- 截至二零二三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1.5港仙及1.5港仙(截至二零二二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盈利分別為0.4港仙及0.4港仙)。
- 於二零二三年六月三十日，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5.8港元(於二零二二年十二月三十一日：約6.0港元)。
- 於二零二三年六月三十日，本集團的淨負債比率約為55.7%(於二零二二年十二月三十一日：約54.7%)。
- 於截至二零二三年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

中期業績

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)及各自為一名「董事」會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績連同二零二二年同期之選定解釋附註及有關比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三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 二零二三年 千元	二零二二年 千元
收入	3	498,669	2,883,680
直接成本		(338,110)	(2,483,082)
毛利		160,559	400,598
投資物業的估值收益		35,218	35,649
其他收入	4	62,869	96,446
其他收益／(虧損)淨額	5	78,150	(12,717)
銷售及營銷開支		(41,838)	(66,690)
行政開支		(108,048)	(133,913)
貿易及其他應收款項的減值虧損		(9,842)	(2,455)
經營業務產生的盈利		177,068	316,918
融資成本	6(a)	(119,143)	(158,272)
應佔聯營公司虧損		(807)	(118)
應佔合營企業虧損		—	(6,406)
除稅前盈利	6	57,118	152,122
所得稅開支	7	(52,821)	(147,930)
期內盈利		4,297	4,192
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		23,428	6,307
非控股權益		(19,131)	(2,115)
期內盈利		4,297	4,192
每股盈利(港仙)	8		
基本		1.5	0.4
攤薄		1.5	0.4

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
期內盈利	4,297	4,192
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	(317,917)	(559,649)
－應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	188	(11,864)
	<u>(317,729)</u>	<u>(571,513)</u>
期內全面收益總額	<u>(313,432)</u>	<u>(567,321)</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	(288,461)	(558,901)
非控股權益	<u>(24,971)</u>	<u>(8,420)</u>
期內全面收益總額	<u>(313,432)</u>	<u>(567,321)</u>

綜合財務狀況表
 於二零二三年六月三十日－未經審核
 (以港元列示)

	附註	於 二零二三年 六月三十日 千元	於 二零二二年 十二月三十一日 千元
非流動資產			
投資物業		7,971,579	8,297,230
其他物業、廠房及設備		167,338	173,388
		8,138,917	8,470,618
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		195,098	186,912
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產	10	1,289,411	1,341,514
其他應收款項		289,831	289,997
遞延稅項資產		49,471	83,293
		10,007,233	10,416,839
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	6,941,510	7,145,866
貿易及其他應收款項	12	1,359,293	1,578,368
預付稅項		2,262	2,295
按公允價值計入損益的金融資產	10	24,388	31,214
受限制及已抵押存款		1,774,616	2,057,404
現金及現金等值項目		890,795	579,975
		10,992,864	11,395,122
分類為持作出售的投資物業		20,917	20,679
		11,013,781	11,415,801
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	2,880,392	3,196,329
合約負債		113,899	99,056
銀行貸款及其他借貸		2,864,001	2,568,827
租賃負債		7,894	10,611
應付稅項		197,588	269,161
		6,063,774	6,143,984

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日－未經審核(續)

(以港元列示)

	於 二零二三年 六月三十日 千元	於 二零二二年 十二月三十一日 千元
流動資產淨值	<u>4,950,007</u>	<u>5,271,817</u>
總資產減流動負債	<u>14,957,240</u>	<u>15,688,656</u>
非流動負債		
銀行貸款及其他借貸	4,751,062	5,097,072
租賃負債	29,052	35,874
遞延稅項負債	<u>1,223,843</u>	<u>1,273,704</u>
	<u>6,003,957</u>	<u>6,406,650</u>
資產淨值	<u><u>8,953,283</u></u>	<u><u>9,282,006</u></u>
股本及儲備		
股本	141,273	141,273
儲備	<u>8,778,855</u>	<u>9,082,607</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	8,920,128	9,223,880
非控股權益	<u>33,155</u>	<u>58,126</u>
權益總額	<u><u>8,953,283</u></u>	<u><u>9,282,006</u></u>

附註：

1 編製基準

本公告所載中期財務資料並不構成本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務報告，惟乃摘錄自該中期財務報告，其乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。其於二零二三年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據二零二二年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零二三年年度財務報表反映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。

本中期業績公告所載與截至二零二二年十二月三十一日止財政年度有關之財務資料（作為比較資料）並不構成本公司於該財政年度之法定全年綜合財務報表，惟乃源自該等財務報表。

與持續經營有關的重大不確定性

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的物業銷售額降至237,900,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：2,622,700,000港元）。於二零二三年六月三十日，本集團之即期銀行貸款及其他借貸為2,864,000,000港元，而其現金及現金等值項目為890,800,000港元。鑑於物業市場普遍放緩，本集團可能需較預期更長的時間變現出售物業所得現金以償還貸款責任。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團繼續持續經營之能力造成重大疑問，故本集團有可能無法在正常營運過程中變賣資產及清償負債。

鑑於該等情況，本公司董事於評估本集團是否有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團未來的流動資金及其可用融資來源。董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二三年六月三十日起計至少12個月的期間。本集團已或將採取若干計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團將繼續採取措施加快其發展中物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項。
- (ii) 管理層正與銀行及借款人就重續現有銀行融資進行磋商。本集團已於二零二三年七月提取一筆162,000,000港元的新銀行貸款，該貸款自首次提取之日起計為期36個月，而另一筆113,000,000港元的銀行貸款已於二零二三年八月償還。截至本中期財務報告批准日期，概無就餘下銀行融資達成任何承諾或協議。
- (iii) 本公司主要股東黃俊康先生已向本公司發出財務支持函件，自二零二三年六月三十日起計至少為期十二個月，令本集團得以在債務到期時應付其債務，並在無須大幅削減營運下開展其業務。

(iv) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及節約資本開支。

董事會認為，假設成功實施上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於二零二三年六月三十日起計十二個月內履行其到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。中期財務資料並不包含倘本集團無法持續經營而可能導致的任何調整。

2 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則應用於本會計期間的本中期財務報告：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第8號(修訂本)，*會計政策、會計估計及錯誤之變動：會計估計之定義*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅制改革—支柱二規則範本*

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。

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	
	二零二三年	二零二二年
	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	237,915	2,622,739
— 物業管理及相關服務收入	134,029	141,649
— 教育相關服務收入	20,859	13,554
	392,803	2,777,942
其他來源收入		
租金收入	105,866	105,738
	498,669	2,883,680
按地理位置分類的客戶		
— 中國大陸	303,209	2,452,868
— 香港	195,460	430,812
	498,669	2,883,680

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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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	237,915	2,622,739	105,866	105,738	134,029	141,649	20,859	13,554	498,669	2,883,680
分部間收入	-	-	21,135	17,676	27,661	15,264	-	-	48,796	32,940
報告分部收入	<u>237,915</u>	<u>2,622,739</u>	<u>127,001</u>	<u>123,414</u>	<u>161,690</u>	<u>156,913</u>	<u>20,859</u>	<u>13,554</u>	<u>547,465</u>	<u>2,916,620</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(23,107)</u>	<u>176,953</u>	<u>96,577</u>	<u>99,174</u>	<u>(2,681)</u>	<u>3,290</u>	<u>7,903</u>	<u>1,742</u>	<u>78,692</u>	<u>281,159</u>
銀行存款利息收入	10,587	42,145	10,260	1,420	190	200	867	-	21,904	43,765
其他利息收入	23,577	32,982	-	-	-	-	-	-	23,577	32,982
利息開支	(110,614)	(154,784)	(5,137)	(3,488)	(3,392)	-	-	-	(119,143)	(158,272)
折舊及攤銷	(8,322)	(12,536)	(868)	(839)	(518)	(630)	(562)	(577)	(10,270)	(14,582)
貿易及其他應收款項 (減值虧損)/撥回	(279)	-	1,428	(3,148)	(10,982)	693	(9)	-	(9,842)	(2,455)
投資物業的估值收益	-	-	35,218	35,649	-	-	-	-	35,218	35,649
於六月三十日/ 十二月三十一日										
報告分部資產	<u>9,993,469</u>	<u>10,547,803</u>	<u>9,947,726</u>	<u>10,197,520</u>	<u>412,680</u>	<u>419,928</u>	<u>149,729</u>	<u>150,451</u>	<u>20,503,604</u>	<u>21,315,702</u>
報告分部負債	<u>8,523,367</u>	<u>8,617,440</u>	<u>1,504,042</u>	<u>1,721,985</u>	<u>470,856</u>	<u>343,223</u>	<u>44,157</u>	<u>50,654</u>	<u>10,542,422</u>	<u>10,733,302</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(例如應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、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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
收入		
報告分部收入	547,465	2,916,620
分部間收入抵銷	(48,796)	(32,940)
綜合收入	<u>498,669</u>	<u>2,883,680</u>
損益		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	78,692	281,159
應佔聯營公司虧損	(807)	(118)
應佔合營企業虧損	-	(6,406)
其他收入及收益淨額	141,019	83,729
貿易及其他應收款項減值虧損	(9,842)	(2,455)
折舊及攤銷	(10,270)	(14,582)
融資成本	(119,143)	(158,272)
投資物業的估值收益	35,218	35,649
未分配總部及企業開支	(57,749)	(66,582)
綜合除稅前盈利	<u>57,118</u>	<u>152,122</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
銀行利息收入	21,904	43,765
其他利息收入	23,577	32,982
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	45,481	76,747
停車位服務收入	15,748	15,562
其他	1,640	4,137
	<u>62,869</u>	<u>96,446</u>

5 其他收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
按公允價值計入損益計量的金融資產 公允價值收益／(虧損)	568	(18,549)
匯兌(虧損)／收益淨額	(4,561)	8,423
就元朗地塊自香港政府收取的額外補償收入	81,981	-
出售合營企業的虧損淨額	-	(2,591)
其他	162	-
	<u>78,150</u>	<u>(12,717)</u>

6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	238,402	244,254
租賃負債的利息	1,164	1,445
應付非控股權益款項的利息	1,603	2,933
應付債券的利息	-	12,230
其他借貸成本	8,235	9,925
	<u>249,404</u>	<u>270,787</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	3,849	5,280
	<u>253,253</u>	<u>276,067</u>
減：資本化的數額	(134,110)	(117,795)
	<u>119,143</u>	<u>158,272</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	106,341	104,330
向定額供款退休計劃供款	5,173	6,198
	<u>111,514</u>	<u>110,528</u>

6 除稅前盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
— 廠房及設備	3,182	3,384
— 使用權資產	7,088	11,198
	<u>10,270</u>	<u>14,582</u>
已出售物業的成本	<u>200,829</u>	<u>2,189,633</u>
投資物業的租金收入	(105,866)	(105,738)
減：直接支出	5,073	8,489
	<u>(100,793)</u>	<u>(97,249)</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
本期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	12,876	84,481
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	1,437	116,965
預扣稅撥備	—	30,782
	<u>14,313</u>	<u>232,228</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	<u>38,508</u>	<u>(84,298)</u>
	<u>52,821</u>	<u>147,930</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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，香港利得稅撥備乃採用估計年度實際稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算。

7 所得稅(續)

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。截至二零二三年及二零二二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。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零二三年六月三十日止六個月的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盈利23,428,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：6,307,000港元)及期內已發行加權平均股數1,529,286,000股(截至二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
本公司權益股東及永久可換股證券 持有人應佔盈利	<u>23,428</u>	<u>6,307</u>
	千股	千股
加權平均股數(千股)		
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

截至二零二三年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，原因為期內尚未行使的購股權對每股基本盈利具反攤薄影響。

9 股息

- (i) 於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。
- (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	
	二零二三年	二零二二年
	千元	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1港仙(二零二二年:1港仙)	15,291	15,322

10 按公允價值計入損益的金融資產

	於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 十二月三十一日
	千元	千元
非即期		
非持作買賣的非上市股本證券	36,986	36,840
交易證券	36,175	38,344
應收第三方款項(附註)	1,216,250	1,266,330
	1,289,411	1,341,514
即期		
非持作買賣的非上市股本證券	3,011	7,810
理財產品	21,377	23,404
	24,388	31,214

附註：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計量的金融資產的公允價值收益為7,152,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：2,002,000港元)。

11 存貨及其他合約成本

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
物業發展		
待售發展中租賃土地	144,224	149,650
待售發展中物業	4,467,239	4,368,771
待售已竣工物業	2,323,756	2,621,515
	<u>6,935,219</u>	<u>7,139,936</u>
其他合約成本	512	548
	<u>6,935,731</u>	<u>7,140,484</u>
其他業務		
低價值消耗品及供應品	5,779	5,382
	<u>5,779</u>	<u>5,382</u>
	<u><u>6,941,510</u></u>	<u><u>7,145,866</u></u>

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：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
一個月內	40,726	35,463
一個月至三個月	15,167	16,518
三個月至六個月	11,066	12,561
六個月至一年	7,959	4,587
	<u>74,918</u>	<u>69,129</u>
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	74,918	69,129
其他應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(i))	592,595	739,252
減：逾一年後將收回的金額	(289,831)	(289,997)
	<u>302,764</u>	<u>449,255</u>
按攤銷成本計量的金融資產	377,682	518,384
按金及預付款項(附註(ii))	981,611	1,059,984
	<u>1,359,293</u>	<u>1,578,368</u>

12 貿易及其他應收款項(續)

附註：

(i) 其他應收賬款(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
向第三方提供貸款(a)	307,108	309,143
應收合營企業款項(b)	35,097	35,697
其他	250,390	394,412
	<u>592,595</u>	<u>739,252</u>

(a) 於二零二三年六月三十日，除向第三方提供貸款201,108,000港元(二零二二年十二月三十一日：203,143,000港元)為有抵押、按年利率13%(二零二二年十二月三十一日：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15%(二零二二年十二月三十一日：8%至15%)計息，並可於一年內收回。

(b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
收購土地使用權的預付款項	736,663	771,349
收購物業的預付款項	30,000	30,000
其他	214,948	258,635
	<u>981,611</u>	<u>1,059,984</u>

13 貿易及其他應付款項

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
應付貿易款項(附註(i))	306,320	194,065
其他應付賬款及應計費用(附註(ii))	1,402,668	1,793,512
應付非控股權益款項(附註(iii))	1,030,350	1,038,430
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融負債	2,739,338	3,026,007
租金及其他按金	80,079	78,306
增值稅及其他應付稅項	60,975	92,016
	<hr/>	<hr/>
	2,880,392	3,196,329
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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款項根據貿易應付款項確認日期的賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
一個月內到期	199,382	60,637
一個月後但三個月內到期	13,657	40,392
三個月後但六個月內到期	39,409	39,399
六個月後但一年內到期	33,421	33,542
一年後到期	20,451	20,095
	<hr/>	<hr/>
	306,320	194,065
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (ii) 將賠償予居民的未來安置物業的估計價值1,056,269,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,149,410,000港元)計入其他應付賬款及應計費用，其預期將於一年內通過交付相關物業結算。
- (iii) 於二零二三年六月三十日，除應付非控股權益款項84,309,000港元(二零二二年十二月三十一日：88,278,000港元)按每年4.35%(二零二二年十二月三十一日：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。

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：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
已訂約	141,355	334,045
已授權但未訂約	<u>181,453</u>	<u>187,253</u>
	<u>322,808</u>	<u>521,298</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。

審閱報告摘要

以下乃有關本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務報告內之審閱報告摘要：

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二三年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製。

與持續經營有關的重大不確定性

謹請垂注中期財務報告之附註1，其中描述了貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的物業銷售額降至約237,900,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：2,622,700,000港元)。於二零二三年六月三十日，貴集團之即期銀行貸款及其他借貸金額為2,864,000,000港元，而其現金及現金等值項目金額為約890,800,000港元。鑑於物業市場普遍放緩，貴集團可能需較預期更長的時間變現出售物業所得現金以償還貸款責任。此等情況及附註1所述事項表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們的結論並無就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

截至二零二三年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零二三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421,700,000港元(其中約419,400,000港元來自物業預售額)，較二零二二年同期錄得金額減少約24.4%。本集團總預售建築面積(「**建築面積**」)約為4,962平方米，較截至二零二二年六月三十日止六個月約5,821平方米減少約14.8%。截至二零二三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84,522.4港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：每平方米約92,733.2港元)。此外，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為2,300,000港元，售出18個停車位。

本集團於截至二零二三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	3,081	62.1	34.6	8.2	11,230.1
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅	784	15.8	48.9	11.7	62,372.4
香港	香港128 WATERLOO －住宅	1,097	22.1	335.9	80.1	306,198.7
		<u>4,962</u>	<u>100.0</u>	<u>419.4</u>	<u>100.0</u>	84,522.4
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	<u>18</u>	<u>100.0</u>	<u>2.3</u>	<u>100.0</u>	127,777.8

(2) 截至二零二三年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團於天津、深圳及香港的物業發展業務實現物業銷售收入(不包括停車位銷售)約236,000,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為3,038平方米。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團銷售物業的已確認平均售價約為每平方米77,682.7港元。

截至二零二三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1,900,000港元，售出16個停車位。

本集團於截至二零二三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 可銷售 建築面積 平方米	已確認 物業銷售額 百萬港元	已確認 平均售價 港元/平方米
天津	天津萊蒙城 —住宅	1,573	15.7	9,980.9
深圳	深圳水榭雲上家園 —住宅	867	45.7	52,710.5
香港	香港128 WATERLOO —住宅	598	174.6	291,973.2
總計		<u>3,038</u>	<u>236.0</u>	77,682.7

本集團於截至二零二三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	<u>16</u>	<u>1.9</u>	118,750.0

(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)。於二零二三年六月三十日，本集團投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)的總公允價值約為7,992,500,000港元，佔本集團資產總值約38.0%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為304,789平方米。截至二零二三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35,200,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約35,600,000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。於二零二三年六月三十日，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29.6%(於二零二二年十二月三十一日：約29.5%)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約105,900,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約105,700,000港元增加約0.2%。截至二零二三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70.1港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約為每平方米71.3港元)。月均租金收入減少主要由於本集團現有運營中投資物業於截至二零二三年六月三十日止六個月的租金減少所致。

本集團於二零二三年六月三十日的主要投資物業及本集團截至二零二三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
	二零二三年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註) 平方米	二零二三年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	二零二三年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	二零二三年 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	二零二三年 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)	80,771	1,313.5	13.7	35.8	78.9
水榭春天-深圳(購物商場)	33,454	1,383.5	25.0	152.0	82.0
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	745.0	13.7	63.7	93.6
上海灣谷	97,854	2,837.5	22.8	57.8	67.0

附註：於二零二三年六月三十日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零二三年六月三十日的土地儲備

中國



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。

於二零二三年六月三十日，本集團於10個城市擁有合共20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348,002平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約90,849平方米的在建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445,348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	82,490	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	298	70.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	21,130	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	97,526	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
14	深圳	深圳水榭雲上家園	住宅／商業	12,300	100.0
15	香港	香港128 WATERLOO	住宅	4,452	60.0
小計				<u>348,002</u>	
在建項目					
16	深圳	深圳萊蒙國際大廈	商業	58,294	100.0
17	深圳	深圳簡上商務大樓	商業	9,518	100.0
18	香港	香港元朗十八鄉路項目	住宅	20,050	10.0
19	香港	香港元朗大棠路項目	住宅	2,987	10.0
小計				<u>90,849</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 %
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
20	香港	香港上水馬適路項目	住宅	6,497	50.0
小計				6,497	
總計				445,348	

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)	142,745
上海	97,824
南京	717
成都	38,285
杭州	26,182
天津	21,130
常州	82,490
昆明	1,415
香港	34,560
總計	445,348

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)及上海。

業務回顧

於二零二三年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約421,700,000港元(二零二二年同期：約558,100,000港元)、已預售可銷售建築面積4,962平方米(二零二二年同期：5,821平方米)及已確認銷售毛利率約13.0%(二零二二年同期：約10.3%)。

本集團於二零二三年上半年從投資物業取得之租金收入約為105,900,000港元(二零二二年同期：約105,700,000港元)，增幅為約0.2%。於二零二三年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率為79.1%。於二零二三年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積為304,789平方米。此外，本集團於二零二三年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約1,601.2萬平方米，其中約1,137.2萬平方米為非本集團開發的物業及約20.8萬平方米為商業物管項目。

於二零二三年六月三十日，本集團20個項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為445,348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、鎖定核心城市核心區域的發展機會

二零二三年上半年大灣區經濟逐步向好，創新引領、高度開放、集聚發展和宜居宜業等特點，助力大灣區保持韌性，延續高質量發展態勢。伴隨著大灣區一系列超級工程的推進，區域間的產業合作不斷加快。本集團將緊密圍繞大灣區建設的發展規劃和重點，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，拓展項目機會，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

商業和寫字樓物業具有較強的抗週期性，穩定上揚的租金收入是公司穩定現金流的重要組成部分。本集團期望在未來通過良好的資產管理能力，繼續持有並運營優質物業，進一步提高租金收入和利潤水平，並實現物業的保值增值。

著眼香港，積極物色境外投資機遇

本集團長期看好香港在粵港澳大灣區建設中的重要作用及地位以及香港北部都會區的發展機遇。在疫情管控政策全面放開的背景下，受重新通關、外籍人士及白領回流的影響，香港作為金融、航運、貿易中心的優勢得到突顯。本集團繼續看好及重視香港的投資機會，將發揮打造高端精品物業的能力和優勢，持續深耕香港市場，積極拓展優質項目機會。

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，圍繞新經濟發展機會，結合本集團實際發展需要，整合資源，審慎投資，伺機尋找業務突破口和增長點，實現多元業務與地產業務的協同發展。

財務回顧

截至二零二三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498,700,000港元及237,900,000港元，較二零二二年同期分別減少約82.7%及90.9%。本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約23,400,000港元，而二零二二年同期則為約6,300,000港元。本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得每股普通股(「股份」)基本盈利1.5港仙，而二零二二年同期則為0.4港仙。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二零二三年六月三十日約為5.8港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為6.0港元。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月約2,883,700,000港元減少約82.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月約498,700,000港元。收入減少主要由於銷售物業減少所致。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約237,900,000港元，佔收入約47.7%。餘下約52.3%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。

本集團於截至二零二三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二零二二年同期減少約3.0%，主要是由於匯率下跌所致。

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二零二二年六月三十日止六個月約2,483,100,000港元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月約338,100,000港元。有關減少主要是因為截至二零二三年六月三十日止六個月物業銷售減少所致。

毛利

本集團的毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月約400,600,000港元減少約59.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月約160,600,000港元。本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得毛利率約32.2%，而於截至二零二二年六月三十日止六個月則約為13.9%。毛利率上升主要是由於利潤率較低的物業銷售減少所致。

其他收入

其他收入由截至二零二二年六月三十日止六個月約96,400,000港元減少約33,500,000港元或約34.8%，至截至二零二三年六月三十日止六個月約62,900,000港元。有關減少主要是由於銀行及其他利息收入減少所致。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額由截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損約12,600,000港元大幅增加約720.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月的收益約78,200,000港元，主要由於收到香港政府就元朗地塊提供的額外補償收入所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二二年六月三十日止六個月約66,700,000港元減少約37.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月約41,800,000港元，與物業銷售減少一致。

行政開支

由於員工成本減少，行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月約133,900,000港元減少約19.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月約108,000,000港元。

投資物業的估值收益

截至二零二三年六月三十日止六個月，投資物業的估值收益約為35,200,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約35,600,000港元)，減少約1.1%。

融資成本

融資成本由二零二二年同期約158,300,000港元減少約24.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月約119,100,000港元。有關減少主要由於償還貸款及應付債券所致。

所得稅

所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月約147,900,000港元減少約64.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月約52,800,000港元。期間之所得稅開支與物業銷售減少一致。

非控股權益

截至二零二三年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為19,100,000港元，而二零二二年同期約為2,100,000港元。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為2,665,400,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約2,637,400,000港元)，增加約1.1%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二三年六月三十日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸以及租賃負債)約為7,652,000,000港元，其中約2,871,900,000港元須於一年內償還，約4,131,000,000港元須於一年後但五年內償還及約649,100,000港元須於五年後償還。

於二零二三年六月三十日，本集團約6,848,600,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約6,902,200,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約13,421,800,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約12,972,200,000港元)的若干投資物業、物業、廠房及設備、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抵押。

本集團所有銀行貸款及其他借貸的賬面值均以人民幣計值，惟於二零二三年六月三十日總額約2,104,400,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約2,141,800,000港元)及983,000,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約979,300,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

借貸成本

本集團截至二零二三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6.6%(截至二零二二年六月三十日止六個月：約5.6%)。

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。本集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的淨負債比率分別約為55.7%及54.7%。淨負債比率上升主要是由於截至二零二三年六月三十日止六個月匯率貶值所致。

外匯風險

於二零二三年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣2,080,700,000元(相當於約2,249,200,000港元)、以美元計值的現金結餘約500,000美元(相當於約3,800,000港元)及以澳元計值的現金結餘約2,400,000澳元(相當於約12,400,000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

本公司於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 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)	8,920,128	9,223,880
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>5.8</u>	<u>6.0</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二零二三年六月三十日及二零二二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

於二零二三年六月三十日，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264,800,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約462,400,000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(作為按揭貸款擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共僱用807名僱員(於二零二二年十二月三十一日：883名僱員)。其中，50名歸總部隊伍，105名歸物業開發部，而649名歸零售運營及物業管理部，3名歸教育部。截至二零二三年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為111,500,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約110,500,000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、二零一五年十月二十三日及二零一六年十二月五日，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。

截至二零二三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：

	於二零二三年 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	於二零二三年 六月三十日
首次公開發售後						
第一批	2.264	-	-	-	-	-
第二批	4.14	3,950,000	-	-	3,950,000	-
第三批	3.3	28,718,000	-	-	-	28,718,000
第四批	3.65	220,000	-	-	-	220,000
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	15,000,000	-	-	-	15,000,000
總計	<u>57,888,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,950,000</u>	<u>53,938,000</u>

新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)乃根據於本公司於二零二二年六月八日舉行之股東週年大會通過之普通決議案採納。於二零二三年六月三十日及本公告日期，本公司並無根據新購股權計劃授出購股權。

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

董事會將於其批准末期業績的大會上考慮宣派股息且董事會已決議不會宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三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，於截至二零二三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**」)項下的所有守則條文，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。截至二零二三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，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。

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，彼等於截至二零二三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二零二三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二零二三年六月三十日止六個月的中期財務報告。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，本公告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，二零二三年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、林美家女士及黃思源先生；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。