

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)

**截至二零二二年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

摘要

- 截至二零二二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558,100,000港元，較二零二一年同期減少約59.0%，其中約539,800,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為5,821平方米以及約18,300,000港元來自68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92,733.2港元，較二零二一年同期增加約47.6%。
- 於二零二二年六月三十日，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484,048平方米。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月的收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約293,800,000港元增加約881.5%至約2,883,700,000港元。

- 截至二零二二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105,700,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約145,400,000港元)。於二零二二年六月三十日，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305,502平方米，公允價值約為8,674,500,000港元，佔本集團資產總值約35.2%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利率約為13.9%，而二零二一年同期則約為56.2%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約為6,300,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約96,600,000港元)。
- 截至二零二二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0.4港仙及0.4港仙(截至二零二一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6.3港仙及6.3港仙)。
- 於二零二二年六月三十日，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6.4港元(於二零二一年十二月三十一日：約6.7港元)。
- 於二零二二年六月三十日，本集團的淨負債比率約為66.3%(於二零二一年十二月三十一日：約59.8%)。
- 於截至二零二二年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：3港仙)。

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績連同二零二一年同期之選定解釋附註及有關比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二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 二零二二年 千元	二零二一年 千元
收入	3	2,883,680	293,806
直接成本		<u>(2,483,082)</u>	<u>(128,605)</u>
毛利		400,598	165,201
投資物業的估值收益		35,649	67,729
其他收入	4	96,446	75,008
其他(虧損)/收益淨額	5	(12,717)	224,655
銷售及營銷開支		(66,690)	(32,995)
行政開支		(133,913)	(163,945)
貿易及其他應收款項的減值虧損		<u>(2,455)</u>	<u>(7,385)</u>
經營業務產生的盈利		316,918	328,268
融資成本	6(a)	(158,272)	(146,635)
應佔聯營公司虧損		(118)	(981)
應佔合營企業虧損		<u>(6,406)</u>	<u>(3,238)</u>
除稅前盈利	6	152,122	177,414
所得稅開支	7	<u>(147,930)</u>	<u>(80,854)</u>
期內盈利		<u>4,192</u>	<u>96,560</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		6,307	96,647
非控股權益		<u>(2,115)</u>	<u>(87)</u>
期內盈利		<u>4,192</u>	<u>96,560</u>
每股盈利(港仙)	8		
基本		<u>0.4</u>	<u>6.3</u>
攤薄		<u>0.4</u>	<u>6.3</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	千元	千元
期內盈利	<u>4,192</u>	<u>96,560</u>
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	(559,649)	131,798
－ 應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>(11,864)</u>	<u>(7,653)</u>
	<u>(571,513)</u>	<u>124,145</u>
期內全面收益總額	<u>(567,321)</u>	<u>220,705</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	(558,901)	228,359
非控股權益	<u>(8,420)</u>	<u>(7,654)</u>
期內全面收益總額	<u>(567,321)</u>	<u>220,705</u>

綜合財務狀況表
 於二零二二年六月三十日－未經審核
 (以港元列示)

	附註	於 二零二二年 六月三十日 千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千元
非流動資產			
投資物業		8,629,564	8,970,030
其他物業、廠房及設備		187,895	192,006
		8,817,459	9,162,036
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		4,914	5,257
於合營企業的權益		952,122	1,069,950
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」) 的金融資產	10	1,386,688	1,443,808
其他應收款項		278,719	268,023
遞延稅項資產		61,609	87,451
		11,546,016	12,081,030
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	7,495,643	9,951,592
貿易及其他應收款項	12	2,180,246	2,152,059
預付稅項		164	72,320
按公允價值計入損益的金融資產	10	94,350	130,858
受限制及已抵押存款		2,326,543	2,862,004
現金及現金等值項目		959,108	1,077,346
		13,056,054	16,246,179
分類為持作出售的投資物業		44,948	46,600
		13,101,002	16,292,779
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	3,287,223	4,252,279
合約負債		218,179	1,927,173
銀行貸款及其他借貸		4,743,892	6,196,768
租賃負債		11,119	7,581
應付稅項		311,468	217,567
應付債券		252,503	249,665
		8,824,384	12,851,033

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日－未經審核(續)

(以港元列示)

	附註	於 二零二二年 六月三十日 千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千元
流動資產淨值		<u>4,276,618</u>	<u>3,441,746</u>
總資產減流動負債		<u>15,822,634</u>	<u>15,522,776</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		4,715,426	3,649,180
租賃負債		39,948	39,204
遞延稅項負債		<u>1,298,756</u>	<u>1,464,559</u>
		<u>6,054,130</u>	<u>5,152,943</u>
資產淨值		<u>9,768,504</u>	<u>10,369,833</u>
股本及儲備			
股本		141,273	141,273
儲備		<u>9,661,691</u>	<u>10,161,553</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		9,802,964	10,302,826
非控股權益		<u>(34,460)</u>	<u>67,007</u>
權益總額		<u>9,768,504</u>	<u>10,369,833</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二零二二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。其於二零二二年八月三十日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據二零二一年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零二二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二零二一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。

2 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則修訂應用於本會計期間的本中期財務資料：

- 香港會計準則第16號修訂，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
- 香港會計準則第37號修訂，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約－履行合約之成本

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	
	二零二二年	二零二一年
	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	2,622,739	1,263
— 物業管理及相關服務收入	141,649	133,139
— 教育相關服務收入	13,554	13,962
	<u>2,777,942</u>	<u>148,364</u>
其他來源收入		
租金收入	<u>105,738</u>	<u>145,442</u>
	<u>2,883,680</u>	<u>293,806</u>
按地理位置分類的客戶		
— 中國大陸	2,452,868	275,847
— 香港	<u>430,812</u>	<u>17,959</u>
	<u>2,883,680</u>	<u>293,806</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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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	2,622,739	1,263	105,738	145,442	141,649	133,139	13,554	13,962	2,883,680	293,806
分部間收入	-	-	17,676	20,931	15,264	22,961	-	-	32,940	43,892
報告分部收入	<u>2,622,739</u>	<u>1,263</u>	<u>123,414</u>	<u>166,373</u>	<u>156,913</u>	<u>156,100</u>	<u>13,554</u>	<u>13,962</u>	<u>2,916,620</u>	<u>337,698</u>
報告分部盈利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>176,953</u>	<u>(62,824)</u>	<u>99,174</u>	<u>110,005</u>	<u>3,290</u>	<u>1,061</u>	<u>1,742</u>	<u>(2,796)</u>	<u>281,159</u>	<u>45,446</u>
銀行存款利息收入	42,145	39,405	1,420	296	200	729	-	-	43,765	40,430
其他利息收入	32,982	19,669	-	-	-	-	-	-	32,982	19,669
利息開支	(154,784)	(140,860)	(3,488)	(5,775)	-	-	-	-	(158,272)	(146,635)
折舊及攤銷	(12,536)	(12,594)	(839)	(2,012)	(630)	(723)	(577)	(505)	(14,582)	(15,834)
貿易及其他應收款項(減值虧損)/ 減值虧損撥回	-	(1,556)	(3,148)	(2,490)	693	(2,293)	-	(1,046)	(2,455)	(7,385)
投資物業的估值收益	-	-	35,649	67,729	-	-	-	-	35,649	67,729
於六月三十日/十二月三十一日										
報告分部資產	<u>15,474,011</u>	<u>17,736,730</u>	<u>7,676,013</u>	<u>8,375,139</u>	<u>408,775</u>	<u>501,165</u>	<u>144,153</u>	<u>144,730</u>	<u>23,702,952</u>	<u>26,757,764</u>
報告分部負債	<u>12,313,672</u>	<u>15,202,485</u>	<u>520,107</u>	<u>521,050</u>	<u>273,693</u>	<u>291,899</u>	<u>50,873</u>	<u>52,074</u>	<u>13,158,345</u>	<u>16,067,508</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	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
收入		
報告分部收入	2,916,620	337,698
分部間收入抵銷	(32,940)	(43,892)
綜合收入	<u>2,883,680</u>	<u>293,806</u>
損益		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	281,159	45,446
應佔聯營公司虧損	(118)	(981)
應佔合營企業虧損	(6,406)	(3,238)
其他收入及(虧損)/收益淨額	83,729	299,663
貿易及其他應收款項減值虧損	(2,455)	(7,385)
折舊及攤銷	(14,582)	(17,268)
融資成本	(158,272)	(146,635)
投資物業的估值收益	35,649	67,729
未分配總部及企業開支	(66,582)	(59,917)
綜合除稅前盈利	<u>152,122</u>	<u>177,414</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
銀行利息收入	43,765	40,462
其他利息收入	32,982	19,669
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	76,747	60,131
停車位服務收入	15,562	12,733
其他	4,137	2,144
	<u>96,446</u>	<u>75,008</u>

5 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
按公允價值計入損益的金融資產公允價值(虧損)/收益	(18,549)	35,056
出售合營企業的虧損淨額	(2,591)	-
匯兌收益/(虧損)淨額	8,423	(6,341)
出售附屬公司的收益	-	209,338
喪失控制權時重新計量先前持有的附屬公司的收益	-	108,834
出售位於元朗的地塊的虧損	-	(314,079)
以相關賠償收入撥回其他應收款項減值	-	191,847
	<u>(12,717)</u>	<u>224,655</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	
	二零二二年	二零二一年
	千元	千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	244,254	269,821
租賃負債的利息	1,445	1,718
應付非控股權益款項的利息	2,933	1,937
應付債券的利息	12,230	11,357
其他借貸成本	9,925	4,113
	<u>270,787</u>	<u>288,946</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	<u>5,280</u>	<u>27,014</u>
	<u>276,067</u>	<u>315,960</u>
減：資本化的數額	<u>(117,795)</u>	<u>(169,325)</u>
	<u><u>158,272</u></u>	<u><u>146,635</u></u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	104,330	106,570
向定額供款退休計劃供款	6,198	5,509
	<u>110,528</u>	<u>112,079</u>
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
－廠房及設備	3,384	3,430
－使用權資產	11,198	13,838
	<u>14,582</u>	<u>17,268</u>
已出售物業的成本	<u>2,189,633</u>	<u>480</u>
投資物業的租金收入	(105,738)	(145,442)
減：直接支出	8,489	10,488
	<u><u>(97,249)</u></u>	<u><u>(134,954)</u></u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
本期稅項		
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)撥備	84,481	46,839
土地增值稅(「 土地增值稅 」)撥備	116,965	–
預扣稅	30,782	733
	232,228	47,572
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(84,298)	33,282
	147,930	80,854

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二零二二年及二零二一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(「**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。截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二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6,307,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：96,647,000港元)及期內已發行加權平均股數1,529,286,000股(截至二零二一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	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔 盈利	<u>6,307</u>	<u>96,647</u>
加權平均股數(千股)		
	千股	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

截至二零二二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) 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	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
中期期間後並無宣派中期股息(截至二零二一年 六月三十日止六個月：每股普通股3港仙)	<u>-</u>	<u>45,879</u>

於二零二一年六月三十日，已宣派之中期股息未確認為負債。

9 股息(續)

- (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	
	二零二二年 千元	二零二一年 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1港仙(二零二一年:4港仙)	15,322	61,171

10 按公允價值計入損益的金融資產

	附註	於二零二二年	於二零二一年
		六月三十日 千元	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		36,633	36,837
交易證券		41,216	40,726
應收第三方款項	(i)	1,308,839	1,366,245
		1,386,688	1,443,808
即期			
混合金融投資	(ii)	51,632	50,495
非持作買賣的非上市股本證券		7,848	50,524
私募證券投資基金單位		-	4,372
理財產品		34,870	25,467
		94,350	130,858

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的公允價值收益為2,002,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損15,000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，其餘按公允價值計入損益的混合金融投資的公允價值收益為1,137,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：零港元)。

11 存貨及其他合約成本

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月 三十一日 千元
物業發展		
待售發展中租賃土地	149,090	148,967
持作出售／待售發展中物業	4,164,185	9,196,887
待售已竣工物業	<u>3,175,190</u>	<u>596,598</u>
	7,488,465	9,942,452
其他合約成本	<u>903</u>	<u>2,619</u>
	7,489,368	9,945,071
其他業務		
低價值消耗品及供應品	<u>6,275</u>	<u>6,521</u>
	<u>7,495,643</u>	<u>9,951,592</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：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月 三十一日 千元
一個月內	37,303	38,289
一個月至三個月	18,621	17,719
三個月至六個月	14,402	16,549
六個月至一年	10,452	12,287
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	80,778	84,844
其他應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(i))	1,250,862	1,045,784
減：逾一年後將收回的金額	(278,719)	(268,023)
	972,143	777,761
按攤銷成本計量的金融資產	1,052,921	862,605
按金及預付款項(附註(ii))	1,127,325	1,289,454
	2,180,246	2,152,059

附註：

(i) 其他應收賬款(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月 三十一日 千元
向第三方提供貸款(a)	310,702	355,788
應收合營企業款項(b)	420,460	331,582
其他	519,700	358,414
	1,250,862	1,045,784

(a) 於二零二二年六月三十日，除向第三方提供貸款204,702,000港元(二零二一年十二月三十一日：206,829,000港元)為有抵押、按年利率13%(二零二一年十二月三十一日：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%(二零二一年十二月三十一日：8%至12.95%)計息，並可於一年內收回。

(b) 於二零二二年六月三十日，除應收合營企業款項235,019,000港元(二零二一年十二月三十一日：209,019,000港元)(該款項為無抵押，並按高於一個月香港銀行同業拆息3%(二零二一年十二月三十一日：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。

12 貿易及其他應收款項(續)

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月 三十一日 千元
收購土地使用權的預付款項	797,273	833,122
收購物業的預付款項	30,000	30,000
其他	300,052	426,332
	<u>1,127,325</u>	<u>1,289,454</u>

13 貿易及其他應付款項

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月 三十一日 千元
應付貿易賬款(附註(i))	272,511	182,551
其他應付賬款及應計費用(附註(ii))	1,649,739	2,520,954
應付非控股權益款項(附註(iii))	1,158,332	1,197,692
	<u>3,080,582</u>	<u>3,901,197</u>
按攤銷成本計量的金融負債	3,080,582	3,901,197
租金及其他按金	85,847	100,531
增值稅及其他應付稅項	120,794	250,551
	<u>3,287,223</u>	<u>4,252,279</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：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月 三十一日 千元
一個月內到期	28,862	66,856
一個月後但三個月內到期	94,951	48,352
三個月後但六個月內到期	84,722	34,847
六個月後但一年內到期	48,313	21,894
一年後到期	15,663	10,602
	<u>272,511</u>	<u>182,551</u>

13 貿易及其他應付款項(續)

- (ii) 將賠償予居民的未來安置物業的估計價值1,202,702,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,767,083,000港元)計入其他應付賬款及應計費用，其中1,067,423,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,332,853,000港元)預期將於超過一年後通過交付相關物業結算。
- (iii) 於二零二二年六月三十日，除應付非控股權益款項91,317,000港元(二零二一年十二月三十一日：96,646,000港元)按每年4.35%(二零二一年十二月三十一日：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：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月 三十一日 千元
已訂約	1,091,244	1,360,198
已授權但未訂約	997,964	1,023,964
	<u>2,089,208</u>	<u>2,384,162</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

截至二零二二年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零二二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558,100,000港元(其中約539,800,000港元來自物業預售額)，較二零二一年同期錄得金額減少約59.0%。本集團總預售建築面積(「建築面積」)約為5,821平方米，較截至二零二一年六月三十日止六個月約21,610平方米減少約73.1%。截至二零二二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92,733.2港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：每平方米約62,813.5港元)。此外，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為18,300,000港元，售出68個停車位。

本集團於截至二零二二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	3,650	62.7	46.8	8.7	12,821.9
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅	1,469	25.2	119.8	22.2	81,552.1
香港	香港128 WATERLOO －住宅	702	12.1	373.2	69.1	531,623.0
		<u>5,821</u>	<u>100.0</u>	<u>539.8</u>	<u>100.0</u>	92,733.2
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	64	94.1	8.6	47.0	134,375.0
南京	水榭春天－南京	1	1.5	0.1	0.5	100,000.0
香港	香港128 WATERLOO	3	4.4	9.6	52.5	3,200,000
		<u>68</u>	<u>100.0</u>	<u>18.3</u>	<u>100.0</u>	269,117.6

(2) 截至二零二二年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零二二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2,611,500,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為32,713平方米。截至二零二二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79,830.6港元。

截至二零二二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11,300,000港元，售出63個停車位。

本集團於截至二零二二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	1,444	17.6	12,188.4
深圳	深圳水榭雲上家園 -住宅	29,924	2,171.9	72,580.5
香港	香港128 WATERLOO -住宅	1,345	422.0	313,754.6
總計		<u>32,713</u>	<u>2,611.5</u>	79,830.6

本集團於截至二零二二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
香港	香港128 WATERLOO	1	3.3	3,300,000.0
南京	水榭陽光 - 南京	61	7.9	129,508.2
南京	水榭春天 - 南京	1	0.1	100,000.0
總計		<u>63</u>	<u>11.3</u>	179,365.1

(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)。於二零二二年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為8,674,500,000港元，佔本集團資產總值約35.2%。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。截至二零二二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35,600,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約67,700,000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。於二零二二年六月三十日，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29.8%(於二零二一年十二月三十一日：約29.6%)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約105,700,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月約145,400,000港元減少約27.3%。截至二零二二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71.3港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約為每平方米92.0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二零二二年六月三十日止六個月的租金減少所致。

本集團於二零二二年六月三十日的主要投資物業及本集團截至二零二二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 二零二二年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註) 平方米	於 二零二二年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月的 每平方米的 月均租金收入 港元/平方米	於 二零二二年 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	1,508.9	16.0	50.4	80.5
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	26,182	434.1	8.1	60.0	92.3
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	799.0	10.5	57.9	99.2
上海灣谷	97,854	3,064.0	29.8	65.8	77.1

附註：於二零二二年六月三十日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零二二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。

於二零二二年六月三十日，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356,208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、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484,048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	662	70.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	23,590	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	16,683	100.0
15	香港	香港128 WATERLOO	住宅	5,451	60.0
小計				<u>356,208</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	50.0
19	香港	香港元朗大棠路項目	住宅	2,987	50.0
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 %
持作供未來發展的項目					
20	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					
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>6,497</u>	
總計				<u>484,048</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)	147,128
上海	98,188
南京	717
成都	38,285
杭州	26,182
天津	23,590
常州	82,490
昆明	1,415
香港	35,559
澳洲悉尼	30,494
	<hr/>
總計	484,048
	<hr/> <hr/>

本集團擬繼續憑藉經驗，在有利時機於中國境內及／或中國境外物色具備投資潛力的土地，並收購會或將會與交通及基礎設施發展緊密連繫的土地儲備。此外，本集團擬繼續於中國境內及／或中國境外充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購新土地或項目，尤其是粵港澳大灣區(包括香港、深圳及東莞)、上海及澳洲悉尼。

業務回顧

於二零二二年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約558,100,000港元(二零二一年同期：1,360,300,000港元)、已預售可銷售建築面積5,821平方米(二零二一年同期：21,610平方米)及已確認銷售毛利率10.3%(二零二一年同期：61.7%)。

本集團於二零二二年上半年從投資物業取得之租金收入約為105,700,000港元(二零二一年同期：145,400,000港元)，降幅為約27.3%。於二零二二年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率約為85.8%。於二零二二年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積約305,502平方米。此外，本集團於二零二二年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約1,613.7萬平方米，其中約1,110.6萬平方米為非本集團開發的物業及約20.3萬平方米為商業物管項目。目前，本集團其中一家物業公司於二零一五至二零二二年連續八年名列「中國物業服務百強企業」，排名第55位，其物業管理規模逐年擴展。

於二零二二年六月三十日，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484,048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

大灣區已高質量發展三年，在整體經濟發展、平台建設、項目合作、規則銜接、體制改革創新、資格互認、青年創新創業等重要領域均取得重大突破和成效。疫情期間，珠三角城市展現出較強的經濟韌性，二零二二年上半年經濟均實現正增長。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，乘大灣區建設之東風，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

管理層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，進一步提高租金收入和利潤水平，保證穩定可持續的現金流，實現物業保值增值。

著眼香港、悉尼，積極拓展境外優質項目

本集團將在香港、悉尼等境外核心城市持續深耕，以國際化視野和水準打造具備競爭力的精品項目，不斷提升集團在境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，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，培育「地產+」業務，實現多元業務與地產業務的協同發展和雙向賦能。

財務回顧

截至二零二二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2,883,700,000港元及2,622,700,000港元，較二零二一年同期分別增加約881.5%及207,559.5%。本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約6,300,000港元，而二零二一年同期則約96,600,000港元。本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得每股普通股(「股份」)基本盈利0.4港仙，而二零二一年同期則為6.3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二零二二年六月三十日約為6.4港元，而於二零二一年十二月三十一日則約為6.7港元。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：3港仙)。

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二零二一年六月三十日止六個月約293,800,000港元增加約881.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月約2,883,700,000港元。收入增加主要由於銷售物業增加。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約2,622,700,000港元，佔收入約91.0%。餘下約9.0%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。

本集團於截至二零二二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二零二一年同期減少約11.2%，主要是由於物業租賃的租金減少所致。

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二零二一年六月三十日止六個月約128,600,000港元增至截至二零二二年六月三十日止六個月約2,483,100,000港元。有關增加主要是因為截至二零二二年六月三十日止六個月銷售之物業增加所致。

毛利

本集團的毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月約165,200,000港元增加約142.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月約400,600,000港元。本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得毛利率約13.9%，而於截至二零二一年六月三十日止六個月則約為56.2%。毛利率下降主要是由於銷售物業之毛利率下降所致。

其他收入

其他收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約75,000,000港元增加約21,400,000港元或約28.5%，至截至二零二二年六月三十日止六個月約96,400,000港元。有關增加主要是由於銀行及其他利息收入增加。

其他(虧損)/收益淨額

其他(虧損)/收益淨額由截至二零二一年六月三十日止六個月的收益約224,700,000港元大幅減少約105.6%至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，主要由於於截至二零二一年六月三十日止六個月收回若干已減值應收款項之減值撥回及錄得出售香港附屬公司所產生的收益所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月約33,000,000港元上升約102.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月約66,700,000港元，主要是由於銷售香港128 WATERLOO及深圳水榭雲上家園支付的推廣及佣金開支增加所致。銷售及營銷開支佔截至二零二二年六月三十日止六個月預售總額約11.9% (截至二零二一年六月三十日止六個月：約2.4%)。

行政開支

由於法律及專業費用減少，行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月約163,900,000港元減少約18.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月約133,900,000港元。

投資物業的估值收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，投資物業的估值收益約為35,600,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約67,700,000港元)，減少約47.4%。有關減少乃主要由於租金較低所致。

融資成本

融資成本由二零二一年同期約146,600,000港元增加約8.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約158,300,000港元。有關增加主要由於銷售物業及可予以資本化之利息減少所致。

所得稅

所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月約80,900,000港元增加約83.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約147,900,000港元。期間之所得稅開支與銷售物業增加一致。

非控股權益

截至二零二二年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為2,100,000港元，而二零二一年同期約為100,000港元。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為3,285,700,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約3,939,400,000港元)，減少約16.6%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二二年六月三十日，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9,762,900,000港元，其中約5,007,500,000港元須於一年內償還，約3,969,800,000港元須於一年後但五年內償還及約785,600,000港元須於五年後償還。

於二零二二年六月三十日，本集團約8,277,000,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約8,670,000,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約14,570,200,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約15,720,600,000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。於二零二二年六月三十日，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，惟於二零二二年六月三十日總額約3,472,900,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約3,817,400,000港元)及1,402,900,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約985,700,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

借貸成本

本集團截至二零二二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5.6%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約6.0%)。

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。本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的淨負債比率分別約為66.3%及59.8%。淨負債比率上升是主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月償還建築成本所致。

外匯風險

於二零二二年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣2,614,900,000元(相當於約3,061,600,000港元)、以美元計值的現金結餘約200,000美元(相當於約1,800,000港元)及以澳元計值的現金結餘約200,000澳元(相當於約1,200,000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

本公司於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零二二年 六月三十日	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 應佔資產淨值(千港元)	9,802,964	10,302,826
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>6.4</u>	<u>6.7</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二零二二年六月三十日及二零二一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

於二零二二年六月三十日，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820,000,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約862,000,000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

於二零二二年六月三十日，本集團在中國內地、香港及澳洲合共僱用約890名僱員(於二零二一年十二月三十一日：約860名僱員)。其中，約54名歸總部隊伍，約137名歸物業開發部，而696名歸零售運營及物業管理部，約3名歸教育部。截至二零二二年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為110,500,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約112,100,000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。

截至二零二二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：

	於二零二二年 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	於二零二二年 六月三十日
首次公開發售後	行使價 每股港元					
第一批	2.264	3,396,000	-	-	3,396,000	-
第二批	4.14	4,146,000	-	-	196,000	3,950,000
第三批	3.3	31,218,000	-	-	2,500,000	28,718,000
第四批	3.65	220,000	-	-	-	28,718,000
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	20,000,000	-	-	5,000,000	15,000,000
總計		<u>68,980,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,092,000</u>	<u>57,888,000</u>

本公司股東於二零二二年五月二十四日舉行之股東週年大會上通過採納本公司之新購股權計劃，以讓本公司向合資格參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻之鼓勵或獎勵。新購股權計劃自該計劃生效日期(即二零二二年五月二十四日)起計為期十年。截至二零二二年六月三十日止六個月，未有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二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：3港仙)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二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，於截至二零二二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。截至二零二二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，彼等於截至二零二二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二零二二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二零二二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，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，二零二二年八月三十日

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。