

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

摘要

- 截至二零二二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703,000,000港元。物業預售額約663,300,000港元，已預售建築面積約7,877平方米，而平均售價約每平方米84,207.2港元，較二零二一年分別下降約61.0%、69.1%及增加約26.3%。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約639,000,000港元增加約473.9%至約3,667,200,000港元。
- 截至二零二二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223,200,000港元(二零二一年：約247,000,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，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304,789平方米，公允價值則約為8,317,900,000港元，佔本集團資產總值約38.1%。
- 毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度約50.1%減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度約16.2%。

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔虧損約為185,100,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：溢利約33,400,000港元)。
- 截至二零二二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虧損分別約為0.12港元及0.12港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：每股基本及攤薄盈利分別約0.02港元及0.02港元)。
- 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每股資產淨值約為6.0港元(於二零二一年十二月三十一日：約6.7港元)。
- 於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，本集團的淨負債比率分別為約59.8%及54.7%。
- 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二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股1港仙(截至二零二一年十二月三十一日止年度：每股1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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	3,667,163	638,957
直接成本		<u>(3,072,932)</u>	<u>(318,788)</u>
毛利		594,231	320,169
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估 值(虧損)/收益		(23,019)	202,341
其他收入	4	169,689	175,544
其他(虧損)/收入淨額	5	(3,768)	218,551
銷售及營銷開支		(155,425)	(82,825)
行政開支		(258,101)	(332,774)
貿易及其他應收款項的減值虧損		<u>(34,843)</u>	<u>(9,477)</u>
經營業務產生的盈利		288,764	491,529
融資成本	6(a)	(324,257)	(294,547)
分佔聯營公司虧損		(22,234)	(1,997)
分佔合營企業虧損		<u>(15,299)</u>	<u>(7,397)</u>
除稅前(虧損)/盈利	6	(73,026)	187,588
所得稅	7	<u>(110,615)</u>	<u>(140,874)</u>
年度(虧損)/盈利		<u><u>(183,641)</u></u>	<u><u>46,714</u></u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
--	--------------	--------------

附註

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

非控股權益

(185,099)

33,432

1,458

13,282

年度(虧損)/盈利

(183,641)

46,714

每股(虧損)/盈利(港元)

基本及攤薄

8

(0.12)

0.02

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度(虧損)/盈利	(183,641)	46,714
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	-	(1,405)
	-	4,214
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	(953,383)	379,050
— 出售附屬公司及合營企業後重新分類至損益	(1,034)	624
	(954,417)	379,674
分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	(8,860)	(18,461)
	(963,277)	361,213
年度其他全面收益，扣除所得稅	(963,277)	365,427
年度全面收益總額	(1,146,918)	412,141
以下人士應佔：		
本公司權益股東及永久可換股證券持有人	(1,137,985)	394,643
非控股權益	(8,933)	17,498
年度全面收益總額	(1,146,918)	412,141

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業		8,297,230	8,970,030
物業、廠房及設備		173,388	192,006
		8,470,618	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		186,912	5,257
於合營企業的權益		–	1,069,950
透過損益按公允價值入賬(「透過損益按公允價值入賬」)計量的金融資產		1,341,514	1,443,808
其他應收款項		289,997	268,023
遞延稅項資產		83,293	87,451
		10,416,839	12,081,030
流動資產			
存貨及其他合約成本		7,145,866	9,951,592
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產		31,214	130,858
貿易及其他應收款項	10	1,578,368	2,152,059
預付稅項		2,295	72,320
受限制及已抵押存款		2,057,404	2,862,004
現金及現金等值項目		579,975	1,077,346
		11,395,122	16,246,179
分類為持作出售的投資物業		20,679	46,600
		11,415,801	16,292,779

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	3,196,329	4,252,279
銀行貸款及其他借貸		2,568,827	6,196,768
合約負債		99,056	1,927,173
租賃負債		10,611	7,581
應付債券		-	249,665
應付稅項		269,161	217,567
		<u>6,143,984</u>	<u>12,851,033</u>
流動資產淨值		<u>5,271,817</u>	<u>3,441,746</u>
總資產減流動負債		<u>15,688,656</u>	<u>15,522,776</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		5,097,072	3,649,180
租賃負債		35,874	39,204
遞延稅項負債		1,273,704	1,464,559
		<u>6,406,650</u>	<u>5,152,943</u>
資產淨值		<u>9,282,006</u>	<u>10,369,833</u>
股本及儲備			
股本		141,273	141,273
儲備		9,082,607	10,161,553
本公司權益股東及永久可換股證券持有人 應佔權益總額		<u>9,223,880</u>	<u>10,302,826</u>
非控股權益		<u>58,126</u>	<u>67,007</u>
權益總額		<u>9,282,006</u>	<u>10,369,833</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二零二二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。

與持續經營有關的重大不確定性

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度內產生淨虧損183,600,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團之即期銀行貸款及其他借貸為2,568,800,000港元，而其現金及現金等值項目為580,000,000港元。鑒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。

鑒於該等情況，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，其涵蓋自二零二二年十二月三十一日起計至少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。截至該等年度財務報表批准日期，概無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，自二零二二年十二月三十一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，並於二零二二年十二月三十一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。

2 會計政策變動

本集團已於本報告期間對該等財務報表應用以下香港會計師公會已頒佈的香港財務報告準則修訂：

- 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

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。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)。

有關本集團主要業務的進一步詳情披露於附註3(b)。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的與客戶訂約的收入		
－物業銷售	3,139,871	75,980
－物業管理及相關服務收入	267,766	271,446
－教育相關服務收入	36,329	44,520
	<u>3,443,966</u>	<u>391,946</u>
其他來源的收入		
來自投資物業的租金總額		
－固定或取決於利率的租賃付款	215,926	230,577
－不取決於指數或利率的可變租賃付款	7,271	16,434
	<u>223,197</u>	<u>247,011</u>
	<u>3,667,163</u>	<u>638,957</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商業物業。
- 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該等分部產生的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添置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。

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自外界客戶的收入	3,139,871	75,980	223,197	247,011	267,766	271,446	36,329	44,520	3,667,163	638,957
分部間收入	-	-	54,616	61,828	51,234	69,600	-	-	105,850	131,428
報告分部收入	<u>3,139,871</u>	<u>75,980</u>	<u>277,813</u>	<u>308,839</u>	<u>319,000</u>	<u>341,046</u>	<u>36,329</u>	<u>44,520</u>	<u>3,773,013</u>	<u>770,385</u>
報告分部盈利/ (虧損)(經調整 EBITDA)	<u>80,950</u>	<u>(179,001)</u>	<u>179,463</u>	<u>177,358</u>	<u>13,582</u>	<u>18,011</u>	<u>2,679</u>	<u>8,043</u>	<u>276,674</u>	<u>24,411</u>
銀行存款利息收入	51,310	78,419	3,113	4,185	208	1,109	-	-	54,631	83,713
其他利息收入	60,064	53,897	-	-	-	-	-	-	60,064	53,897
利息開支	(256,489)	(240,286)	(62,696)	(50,260)	(5,072)	(4,001)	-	-	(324,257)	(294,547)
折舊及攤銷	(14,266)	(15,125)	(3,194)	(3,545)	(2,835)	(3,023)	(4,262)	(5,143)	(24,557)	(26,836)
貿易及其他應收款項的 減值虧損	(4,854)	(1,496)	(3,852)	(1,877)	(2,818)	(2,293)	(23,319)	(2,046)	(34,843)	(7,712)
透過損益按公允價值入 賬計量金融資產的 公允價值收益/(虧 損)	183	(13,757)	-	-	-	-	-	-	183	(13,757)
投資物業及分類為持 作出的投資物業的 估值(虧損)/收益	-	-	(23,019)	202,341	-	-	-	-	(23,019)	202,341
年內添置非流動分部資 產	<u>881</u>	<u>2,977</u>	<u>2,329</u>	<u>2,110</u>	<u>684</u>	<u>2,560</u>	<u>6,775</u>	<u>408</u>	<u>10,669</u>	<u>8,055</u>
報告分部資產	<u>12,773,287</u>	<u>17,736,730</u>	<u>7,972,036</u>	<u>8,375,139</u>	<u>419,928</u>	<u>501,165</u>	<u>150,451</u>	<u>144,730</u>	<u>21,315,702</u>	<u>26,757,764</u>
報告分部負債	<u>9,887,943</u>	<u>15,202,485</u>	<u>451,482</u>	<u>521,050</u>	<u>343,223</u>	<u>291,899</u>	<u>50,654</u>	<u>52,074</u>	<u>10,733,302</u>	<u>16,067,508</u>

(ii) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入		
報告分部收入	3,773,013	770,385
分部間收入抵銷	(105,850)	(131,428)
綜合收入(附註3(a))	<u>3,667,163</u>	<u>638,957</u>
(虧損)/盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利	276,674	24,411
應佔聯營公司虧損	(22,234)	(1,997)
應佔合營企業虧損	(15,299)	(7,397)
其他收入及收益淨額	165,921	394,095
貿易及其他應收款項減值虧損	(34,843)	(9,477)
折舊及攤銷	(24,557)	(34,877)
融資成本	(324,257)	(294,547)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估 值(虧損)/收益	(23,019)	202,341
未分配總部及企業開支	(71,412)	(84,964)
綜合除稅前(虧損)/盈利	<u>(73,026)</u>	<u>187,588</u>
資產		
報告分部資產	21,315,702	26,757,764
於聯營公司的權益	186,912	5,257
於合營企業的權益	-	1,069,950
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產	106,398	208,421
預付稅項	2,295	72,320
遞延稅項資產	83,293	87,451
未分配總部及企業資產	138,040	172,646
綜合總資產	<u>21,832,640</u>	<u>28,373,809</u>
負債		
報告分部負債	10,733,302	16,067,508
應付稅項	269,161	217,567
遞延稅項負債	1,273,704	1,464,559
未分配總部及企業負債	274,467	254,342
綜合總負債	<u>12,550,634</u>	<u>18,003,976</u>

(iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外界客戶的收入及(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、應收第三方款項及其他應收款項)及經營所在(倘為於聯營公司及合營企業的權益)地點劃分。

	來自外界客戶的收入		指定非流動資產	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中國內地	2,941,158	586,409	9,456,822	10,294,002
香港	726,005	52,548	801,278	1,339,057
澳洲	-	-	262	282,957
	<u>3,667,163</u>	<u>638,957</u>	<u>10,258,362</u>	<u>11,916,016</u>

4 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	54,631	84,742
其他利息收入	<u>60,064</u>	<u>53,897</u>
按攤銷成本計量金融資產的利息收入	114,695	138,639
停車位服務收入	39,365	35,680
政府補助	1,708	602
其他	<u>13,921</u>	<u>623</u>
	<u>169,689</u>	<u>175,544</u>

5 其他(虧損)/收益淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產的公允價值 (虧損)/收益	(12,331)	29,218
出售合營企業的虧損淨額		
–英兆有限公司(「英兆」)及寶臨集團有限公司 (「寶臨」)	(82,475)	–
–其他合營企業	(3,532)	–
出售附屬公司之收益淨額		
–英兆及寶臨	–	146,575
–其他附屬公司	8,181	63,058
失去控制權時重新計量先前持有附屬公司的收益	–	108,834
以相關賠償收入撥回其他應收款項減值	–	191,847
來自一間合營企業之分派	98,713	–
出售位於元朗的地塊的虧損	–	(314,079)
匯兌虧損淨額	(12,465)	(7,268)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(3)	(7)
其他	144	373
	(3,768)	218,551

6 除稅前(虧損)/盈利

除稅前(虧損)/盈利於扣除/(計入)以下各項後列賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	510,376	523,977
租賃負債利息	2,860	3,550
應付債券的利息	17,012	22,296
應付非控股權益款項的利息	3,820	1,946
其他借貸成本	26,321	10,848
	560,389	562,617
合約負債重大融資部分的應計利息	6,302	63,584
	566,691	626,201
減：資本化的數額	(242,434)	(331,654)
	324,257	294,547

附註： 借貸成本已按介乎0.7%至11.0%的年利率(二零二一年：0.7%至11.0%)資本化。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	226,961	236,860
向定額供款退休計劃供款	<u>11,684</u>	<u>10,257</u>
	<u>238,645</u>	<u>247,117</u>
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
— 傢俬、裝置及其他固定資產	6,285	7,894
— 使用權資產	<u>18,272</u>	<u>26,983</u>
	<u>24,557</u>	<u>34,877</u>
已售物業成本	2,803,087	59,023
投資物業的租金收入	223,197	247,011
減：直接支出	<u>(13,966)</u>	<u>(22,403)</u>
	209,231	224,608
核數師酬金		
— 審核服務	4,950	4,950
— 其他服務	<u>2,183</u>	<u>2,336</u>
	<u>7,133</u>	<u>7,286</u>

7 所得稅

(a) 計入綜合損益表的所得稅開支指：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度撥備	117,436	56,691
—過往年度超額撥備	(22,114)	(3,390)
	<u>95,322</u>	<u>53,301</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	71,377	3,857
預扣稅撥備	30,782	954
	<u>197,481</u>	<u>58,112</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回		
—企業所得稅	(55,589)	—
—土地增值稅	(31,277)	82,762
	<u>(86,866)</u>	<u>82,762</u>
	<u>110,615</u>	<u>140,874</u>

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。

由於本集團的香港附屬公司於截至二零二二年及二零二一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%的稅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。截至二零二二年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零二一年：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(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本虧損按本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損185,099,000港元(二零二一年：溢利33,432,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,529,286,000股(二零二一年：1,529,286,000股)計算如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
加權平均股數		
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>1,529,286</u>	<u>1,529,286</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

於二零二二年及二零二一年，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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
並無宣派中期股息		
(二零二一年：每股普通股及每張永久可換股證券 3港仙)	-	45,879
於報告期末後建議派發末期股息每股普通股及 每張永久可換股證券1港仙(二零二一年：1港仙)	<u>15,293</u>	<u>15,293</u>
	<u>15,293</u>	<u>61,172</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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)		<u>69,129</u>	<u>84,844</u>
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(i)	<u>739,252</u>	1,045,784
減：於一年後將予收回的款項		<u>(289,997)</u>	<u>(268,023)</u>
		<u>449,255</u>	<u>777,761</u>
按攤銷成本計量的金融資產		518,384	862,605
按金及預付款項	(ii)	<u>1,059,984</u>	<u>1,289,454</u>
		<u>1,578,368</u>	<u>2,152,059</u>

附註：

(i) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
向第三方提供貸款(a)	309,143	355,788
應收合營企業款項(b)	35,697	331,582
其他	<u>394,412</u>	<u>358,414</u>
	<u>739,252</u>	<u>1,045,784</u>

(a) 於二零二二年十二月三十一日，除向第三方提供貸款203,143,000港元(二零二一年：206,829,000港元)(該貸款已抵押、按年利率13%(二零二一年：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15%(二零二一年：8%至12.95%)計息，並須於一年內收回。

(b) 於二零二二年十二月三十一日，所有結餘均為無抵押，免息，並須應要求收回。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(該款項為無抵押，並按3%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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收購土地使用權的預付款項	771,349	833,122
收購物業的預付款項	30,000	30,000
其他	258,635	426,332
	<u>1,059,984</u>	<u>1,289,454</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一個月內	35,463	38,289
一至三個月	16,518	17,719
三至六個月	12,561	16,549
六個月至一年	4,587	12,287
	<u>69,129</u>	<u>84,844</u>

11 貿易及其他應付款項

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項	(i)	194,065	182,551
其他應付賬款及應計費用	(ii)	1,793,512	2,520,954
應付非控股權益款項	(iii)	1,038,430	1,197,692
租金及其他按金		78,306	100,531
增值稅及其他應付稅項		92,016	250,551
		<u>3,196,329</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的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一個月內	60,637	66,856
一至三個月	40,392	48,352
三至六個月	39,399	34,847
六個月至一年	33,542	21,894
超過一年	20,095	10,602
	<u>194,065</u>	<u>182,551</u>

- (ii) 將賠償予居民的未來安置物業的估計價值1,149,410,000港元(二零二一年：1,767,083,000港元)計入其他應付賬款及應計費用，其中零港元(二零二一年：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) 於二零二二年十二月三十一日，除應付非控股權益款項88,278,000港元(二零二一年：96,646,000港元)按每年4.35%(二零二一年：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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已訂約	334,045	1,360,198
已授權但未訂約	187,253	1,023,964
	<u>521,298</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。

獨立核數師報告摘錄

下文摘錄自有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表的獨立核數師報告：

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公允地反映 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關之重大不確定因素

我們提請關注綜合財務報表附註2(b)，當中顯示 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度內產生淨虧損183,600,000港元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團之即期銀行貸款及其他借貸為2,568,800,000港元，而其現金及現金等值項目為580,000,000港元。鑑於物業市場當前放緩，貴集團自出售物業變現履行其貸款償還責任的時間可能較預期為長。該等情況連同附註2(b)所載之其他事項，表明 貴集團持續經營的能力存在重大不確定性。我們的意見未有就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

二零二二年業務回顧

(1) 預售額

於二零二二年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約703,000,000港元(其中約663,300,000港元來自物業預售額)，較二零二一年下降約58.9%。本集團已預售總建築面積(「建築面積」)約為7,877平方米(「平方米」)，較二零二一年下降約69.1%。於二零二二年，本集團物業預售平均售價(「平均售價」)為每平方米約84,207.2港元(二零二一年：每平方米約66,647.1港元)，較二零二一年上升約26.3%。本集團物業預售平均售價上升乃主要由於二零二二年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，本集團於二零二二年的停車位預售額約為39,700,000港元。

本集團於截至二零二二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
		平方米	%	百萬港元	%	港元／ 平方米
天津	天津萊蒙城 －住宅	4,960	63.0	56.2	8.5	11,330.6
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅／商業	1,636	20.8	112.8	17.0	68,948.7
香港	香港128 WATERLOO －住宅	<u>1,281</u>	<u>16.2</u>	<u>494.3</u>	<u>74.5</u>	385,870.4
總計		<u><u>7,877</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>663.3</u></u>	<u><u>100</u></u>	84,207.2

(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 售價
		個	%	百萬港元	%	港元／個
南京	水榭春天－南京	2	2.0	0.3	0.8	150,000.0
南京	水榭陽光－南京	91	89.2	11.8	29.7	129,670.3
香港	香港128 WATERLOO	<u>9</u>	<u>8.8</u>	<u>27.6</u>	<u>69.5</u>	3,066,666.7
		<u><u>102</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>39.7</u></u>	<u><u>100</u></u>	389,215.7

(2) 於二零二二年交付及入賬的項目

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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3,115,700,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為42,206平方米，較截至二零二一年十二月三十一日止年度分別增加約4,294.5%及增加約567.5%。截至二零二二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73,821.3港元。已確認平均售價增加約558.4%，乃主要由於本集團於深圳及香港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(該項目與截至二零二一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，其平均售價相對較高)所致。

截至二零二二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24,100,000港元，售出96個停車位。

本集團於二零二二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 平方米	物業銷售額 百萬港元	平均售價 港元/ 平方米
天津	天津萊蒙城 －住宅	2,332	28.3	12,135.5
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅／商業	38,128	2,402.3	63,006.2
香港	香港128 WATERLOO －住宅	1,746	685.1	392,382.6
		<u>42,206</u>	<u>3,115.7</u>	<u>73,821.3</u>

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	88	11.3	128,409.1
南京	水榭春天－南京	2	0.2	100,000.0
香港	香港128 WATERLOO	6	12.6	2,100,000.0
總計		96	24.1	251,041.7

(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。於二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為8,317,900,000港元，佔本集團資產總值約38.1%。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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公允價值虧損(扣除遞延稅項)約17,100,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：投資物業公允價值收益約152,100,000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。於二零二二年十二月三十一日，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29.5%(於二零二一年十二月三十一日：約29.6%)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的出租率由二零二一年十二月三十一日約82.1%增加至二零二二年十二月三十一日約83.3%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約223,200,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約247,000,000港元減少約9.6%。截至二零二二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70.7港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約為每平方米82.6港元)。

本集團於二零二二年十二月三十一日的主要投資物業及其各自截至二零二二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	於二零二二年	於二零二二年	截至	截至	於二零二二年
	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	二零二二年十二月三十一日止年度的租金收入 百萬港元	二零二二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 %
營運中投資物業					
常州萊蒙都會一期及二期(購物商場及停車位)	80,771	1,382.3	27.9	36.5	89.0
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	26,182	394.9	14.7	61.8	75.8
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	768.7	25.5	57.1	97.2
上海灣谷	97,854	2,968.8	57.6	70.3	71.7

附註：於二零二二年十二月三十一日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零二二年十二月三十一日的土地儲備

中國



本集團於中國大灣區、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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團於10個城市擁有合共21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350,503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447,849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 %
已竣工項目					
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	22,703	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
14	深圳	深圳水榭雲上家園	住宅／商業	12,630	100.00
15	香港	香港128 WATERLOO	住宅	5,050	60.0
小計				350,503	

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 %
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				90,849	
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
20	香港	香港元朗唐人新村項目	綜合發展	不適用	100.0
21	香港	香港上水馬適路 項目	住宅	6,497	50.0
小計				6,497	
總計				447,849	

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)	143,075
上海	97,824
南京	717
成都	38,285
杭州	26,182
天津	22,703
常州	82,490
昆明	1,415
香港	35,158
	<hr/>
總計	<u>447,849</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)及上海。

業務回顧

於二零二二年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約703,000,000港元(二零二一年：1,709,600,000港元)、已預售可銷售建築面積7,877平方米(二零二一年：25,527平方米)。

於二零二二年，本集團從投資物業取得之租金收入約為223,200,000港元(二零二一年：247,000,000港元)，減少約9.6%。於二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業整體出租率約為83.3%。於二零二二年十二月三十一日，本集團正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積為約304,789平方米。此外，本集團於二零二二年十二月三十一日管理物業總體面積已經累計至約1,655萬平方米，其中約1,172萬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二零一五年至二零二二年連續八年於「中國物業服務百強企業」中排名第55位，其物業管理規模逐年擴展。

於二零二二年十二月三十一日，本集團21個項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為447,849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

大灣區發展規劃綱要已發佈四年。作為開放程度最高最具經濟活力的地區之一，此區域正在多維度地加速及順應發展，融合及發展水平達到新的高度。二零二二年，大灣區九個城市的GDP總值超過人民幣10萬億元，積極增長展現了強大的經濟韌性。本集團將繼續聚焦大灣區核心城市，包括廣州、深圳及香港，發揮優勢探索投資機遇。

保持及適度增加具有穩定增長的收租物業

管理層認為穩定上揚的租金收入是可持續現金流的重要支柱，因此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，實現物業增值。

著眼香港，積極物色境外投資機遇

本集團始終看好香港作為國際金融中心在粵港澳大灣區建設中發揮的重要作用及地位以及香港北部都會區的發展機遇。本集團將在新的國際政治及經濟形勢下充分發揮優勢及能力建造高端物業，不斷宣傳其國際品牌價值及形象，積極探索於香港發展優質項目的機遇。

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，尋求實現業務新突破及增長點的機遇。

財務回顧

於二零二二年，本集團綜合收入約達3,667,200,000港元，相比二零二一年增加約473.9%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔虧損約為185,100,000港元，而去年錄得本公司權益股東應佔溢利約為33,400,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的本公司股份(「股份」)每股基本及攤薄虧損分別為約0.12港元及0.12港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：每股基本及攤薄盈利約0.02港元及0.02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二零二一年十二月三十一日約6.7港元減少約10.4%至二零二二年十二月三十一日約6.0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可換股證券持有人派發截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息每股1港仙(截至二零二一年十二月三十一日止年度：每股1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。

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)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約639,000,000港元增加約473.9%至約3,667,200,000港元。收入增加主要由於本集團之物業銷售收入增加。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已確認物業銷售額約3,139,900,000港元，佔總收入約85.6%。本集團確認租金收入約223,200,000港元，佔總收入約6.1%。本集團確認物業管理及相關服務收入約267,800,000港元，佔總收入約7.3%。總收入的餘下約1.0%(約36,300,000港元)為教育相關服務收入。

二零二二年來自本集團銷售物業的收入較二零二一年增加4,031.4%，乃主要由於香港及深圳之物業及停車位銷售增加所致。

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二零二一年十二月三十一日止年度約318,800,000港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度約3,072,900,000港元。增加主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度銷售物業增加所致。

毛利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約320,200,000港元增加約85.6%至約594,200,000港元。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得毛利率約16.2%，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為50.1%。毛利率減少主要由於物業銷售的毛利率較其他收入類別為低，及於二零二二年，本集團總收入的85.6%源自物業銷售。

其他收入

其他收入由二零二一年約175,500,000港元減少約5,800,000港元或約3.3%至二零二二年約169,700,000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(虧損)/收入淨額

其他(虧損)/收入淨額由二零二一年的收入淨額約218,600,000港元大幅減少約101.7%至二零二二年的虧損淨額約3,800,000港元，主要由於收回若干已減值應收款項之減值撥回及二零二一年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十二月三十一日止年度約82,800,000港元增加約87.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約155,400,000港元。

銷售及營銷開支增加主要由於二零二二年產生的佣金開支較二零二一年有所上升所致。

行政開支

行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約332,800,000港元減少約22.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約258,100,000港元。有關減少乃由於所產生員工成本及法律及專業費用減少所致。

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值(虧損)/收益

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度估值收益約202,300,000港元增加約111.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約23,000,000港元。於二零二二年由估值收益轉為虧損乃主要由於租金較低所致。

融資成本

融資成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度約294,500,000港元增加約10.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約324,300,000港元。有關增加主要由於利息資本化減少所致。

所得稅

所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約140,900,000港元減少約21.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約110,600,000港元。有關減少主要由於撥回過往年度超額撥備的企業所得稅所致。

非控股權益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔收益約為1,500,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約13,300,000港元)。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為2,637,400,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約3,939,400,000港元)，較二零二一年十二月三十一日減少約33.1%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二二年十二月三十一日，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7,712,400,000港元，其中約2,579,400,000港元須於一年內償還，約4,408,800,000港元須於一年後但五年內償還及約724,200,000港元須於五年後償還。

於二零二二年十二月三十一日，本集團約6,902,200,000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12,972,200,000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(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。

本集團所有銀行及其他借貸的賬面值均以人民幣計值，惟於二零二二年十二月三十一日總額約2,141,800,000港元(於二零二一年十二月三十一日：約3,817,400,000港元)及979,300,000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

本集團二零二二年平均借貸成本(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6.3%(二零二一年：約6.0%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團現有借貸的加權平均借貸成本為約4.9%(二零二一年：約5.1%)。

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。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為約54.7%及59.8%。

外匯風險

於二零二二年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣2,225,700,000元(相當於約2,519,200,000港元)、以美元計值的現金結餘約為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為2,300,000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

於二零二二年及二零二一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：

	於二零二二年 十二月三十一日	於二零二一年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	9,223,880	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>6.0</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十二月三十一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462,400,000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

本集團自二零二二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重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港合共僱用約883名僱員(於二零二一年十二月三十一日：825名僱員)，其中，約55名屬於總部團隊，約117名屬於物業開發部，約706名屬於零售運營及物業管理部及約5名屬於教育部。截至二零二二年十二月三十一日止年度產生的總員工及相關成本約為238,600,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約247,100,000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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，首次公開發售後購股權計劃項下的尚未行使購股權變動如下：

	行使價 每股港元	於 二零二二年 一月一日				於 二零二二年 十二月 三十一日	
		已授出購股權	已行使購股權	已註銷購股權	已失效購股權		
首次公開發售後							
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	-	-	-	-	220,000
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>-</u>	<u>11,092,000</u>	<u>57,888,000</u>

有關本公司首次公開發售後購股權計劃及尚未行使購股權之進一步資料將載於二零二二年年報。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零二三年五月二十三日(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

董事會建議向於二零二三年六月一日(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二零二二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(截至二零二一年十二月三十一日止年度：1港仙)。待本公司股東於股東週年大會批准後，末期股息預期將於二零二三年六月十五日(星期四)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：

本公司將於二零二三年五月十八日(星期四)至二零二三年五月二十三日(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二零二三年五月十七日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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、簽立並須不遲於二零二三年五月十日(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二零二三年五月二十三日(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：

本公司將於二零二三年五月三十日(星期二)至二零二三年六月一日(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二零二三年五月二十九日(星期一)下午四時三十分送交香港股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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二零二三年五月二十二日(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二零二三年六月一日(星期四)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，黃俊康先生擔任本公司主席兼行政總裁職務。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二零二二年年報。

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，彼等於截至二零二二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二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載金額進行比較，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，因此畢馬威會計師事務所並無發表保證意見。

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。二零二二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，二零二三年三月二十八日

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，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。