

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)

**截至二零二四年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

摘要

- 截至二零二四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416,100,000港元，較二零二三年同期減少約1.3%，其中約413,300,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為3,800平方米以及約2,800,000港元來自38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108,763.2港元，較二零二三年同期增加約28.7%。
- 於二零二四年六月三十日，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437,851平方米。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約498,700,000港元減少約9.1%至約453,500,000港元。

- 截至二零二四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114,400,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約105,900,000元)。於二零二四年六月三十日，投資物業組合的可租賃建築面積合共約為307,246平方米，公允價值約為7,882,000,000港元，佔本集團資產總值約40.7%。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月的毛損率約為22.5%，而二零二三年同期則為毛利率約32.2%。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月，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」)持有人應佔虧損約為539,200,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：溢利約23,400,000港元)。
- 截至二零二四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虧損分別約為35.3港仙及35.3港仙(截至二零二三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1.5港仙及1.5港仙)。
- 於二零二四年六月三十日，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4.8港元(於二零二三年十二月三十一日：約5.3港元)。
- 於二零二四年六月三十日，本集團的淨負債比率約為69.2%(於二零二三年十二月三十一日：約62.8%)。
- 於截至二零二四年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二三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」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績連同二零二三年同期之選定解釋附註及有關比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四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	
		二零二四年	二零二三年
	附註	千元	千元
收入	3	453,529	498,669
直接成本		(555,752)	(338,110)
毛(損)／利		(102,223)	160,559
投資物業的估值(虧損)／收益		(79,796)	35,218
其他收入	4	56,437	62,869
其他(虧損)／收益淨額	5	(108,878)	78,150
銷售及營銷開支		(64,332)	(41,838)
行政開支		(95,118)	(108,048)
貿易及其他應收款項的減值虧損		(3,063)	(9,842)
經營業務產生的(虧損)／盈利		(396,973)	177,068
融資成本	6(a)	(151,842)	(119,143)
應佔聯營公司虧損		(4,049)	(807)
除稅前(虧損)／盈利	6	(552,864)	57,118
所得稅	7	(7,716)	(52,821)
期內(虧損)／盈利		(560,580)	4,297
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		(539,187)	23,428
非控股權益		(21,393)	(19,131)
期內(虧損)／盈利		(560,580)	4,297
每股(虧損)／盈利(港仙)	8		
基本		(35.3)	1.5
攤薄		(35.3)	1.5

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四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	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
期內(虧損)/盈利	(560,580)	4,297
期內其他全面收益(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：		
—於將土地及樓宇用途變更為投資物業之後的 重估盈餘	20,177	—
—投資物業重估收益所產生的遞延稅項負債	(5,044)	—
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	(171,179)	(317,917)
—應佔聯營公司的其他全面收益	—	188
	<u>(156,046)</u>	<u>(317,729)</u>
期內全面收益總額	<u>(716,626)</u>	<u>(313,432)</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	(689,299)	(288,461)
非控股權益	<u>(27,327)</u>	<u>(24,971)</u>
期內全面收益總額	<u>(716,626)</u>	<u>(313,432)</u>

綜合財務狀況表
 於二零二四年六月三十日－未經審核
 (以港元列示)

	附註	於 二零二四年 六月三十日 千元	於 二零二三年 十二月三十一日 千元
非流動資產			
投資物業		7,881,984	8,105,892
其他物業、廠房及設備		110,212	138,126
		7,992,196	8,244,018
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		64,016	158,358
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產	10	1,175,918	1,202,818
其他應收款項		–	314,675
遞延稅項資產		117,864	112,663
		9,394,499	10,077,037
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	5,855,221	6,300,697
貿易及其他應收款項	12	1,797,104	1,467,188
預付稅項		2,235	2,141
按公允價值計入損益計量的金融資產	10	2,701	2,835
受限制及已抵押存款		1,799,770	1,525,775
現金及現金等值項目		509,982	665,194
		9,967,013	9,963,830

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日－未經審核(續)

(以港元列示)

		於 二零二四年 六月三十日 千元	於 二零二三年 十二月三十一日 千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	2,846,884	2,956,489
合約負債		168,987	146,774
銀行貸款及其他借貸		3,215,408	3,305,907
租賃負債		4,567	6,072
應付稅項		196,950	206,733
		<u>6,432,796</u>	<u>6,621,975</u>
流動資產淨值		<u>3,534,217</u>	<u>3,341,855</u>
總資產減流動負債		<u>12,928,716</u>	<u>13,418,892</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		4,194,441	3,948,400
租賃負債		24,349	28,946
遞延稅項負債		1,303,390	1,318,384
		<u>5,522,180</u>	<u>5,295,730</u>
資產淨值		<u>7,406,536</u>	<u>8,123,162</u>
股本及儲備			
股本		141,273	141,273
儲備		7,261,629	7,950,928
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>7,402,902</u>	<u>8,092,201</u>
非控股權益		<u>3,634</u>	<u>30,961</u>
權益總額		<u>7,406,536</u>	<u>8,123,162</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二零二四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。其於二零二四年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據二零二三年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零二四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二零二三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年度綜合財務報表，惟乃源自該等財務報表。

與持續經營有關的重大不確定性

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收入減少並產生虧損淨額560,600,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：盈利4,300,000港元）。具體而言，銷售物業所得收入減少至189,400,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：237,900,000港元），及物業發展分部之報告分部虧損為312,400,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：23,100,000港元）。

於二零二四年六月三十日，本集團的即期銀行貸款及其他借貸為3,215,400,000港元。該等款項包括中國內地以外的銀行貸款及其他借貸1,093,800,000港元（到期日為二零二四年七月至十二月期間）。尤其是中國內地以外的股東貸款741,800,000港元將於二零二四年十一月到期。然而，本集團的現金及現金等值項目僅為510,000,000港元，包括中國內地以外的現金及現金等值項目128,800,000港元。鑑於物業市場持續轉差、融資環境收緊及匯出中國內地資金的匯兌限制，本集團於及時自銷售物業變現、取得額外融資、重續現有銀行融資及借貸以及從中國內地匯出資金以履行其貸款償還責任方面面臨挑戰。

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業務過程中變現資產及清償負債。

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，其涵蓋自二零二四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) 管理層正與銀行及一名股東就重續現有銀行融資及借貸進行磋商。自二零二四年七月一日起至中期財務報告批准日期，本集團已將現有銀行融資80,000,000港元自本中期財務報告批准日期起重續最少12個月，提取新銀行貸款241,000,000港元，並已償還現有銀行貸款213,000,000港元。就餘下結餘(包括上述大部分中國內地以外的銀行貸款及股東貸款)而言，尚未達成任何承諾或協議。
- (ii) 本集團正物色潛在買家收購其於中國內地以外的物業及投資。
- (iii) 中國內地附屬公司正在探索將資金轉移至香港附屬公司的途徑以償還部分中國內地以外的貸款，惟須經國家外匯管理局批准。
- (iv) 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。
- (v) 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，並於二零二四年六月三十日起計至少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中期財務報告屬適當。

儘管如此，本公司管理層是否能夠實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。如果本集團無法實現所有上述計劃和措施，可能無法持續經營，則必須進行調整以將本集團的資產賬面值減記至其可收回金額，以就任何可能產生的其他負債計提撥備，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。中期財務資料並不包含倘本集團無法持續經營而可能須作出的任何必要調整。

2 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則的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1號(修訂本)，*財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動*
- 香港會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債*
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，*租賃：售後租回交易中的租賃負債*
- 香港會計準則第7號(修訂本)，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號，*金融工具：披露－供應商融資安排*

概無任何發展對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分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	189,386	237,915
— 物業管理及相關服務收入	130,802	134,029
— 教育相關服務收入	18,940	20,859
	339,128	392,803
其他來源收入		
租金收入	114,401	105,866
	453,529	498,669
按地理位置分類的客戶		
— 中國內地	302,923	303,209
— 香港	150,606	195,460
	453,529	498,669

按分部劃分的客戶合約收入分類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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	189,386	237,915	114,401	105,866	130,802	134,029	18,940	20,859	453,529	498,669
分部間收入	-	-	22,650	21,135	26,220	27,661	-	-	48,870	48,796
報告分部收入	<u>189,386</u>	<u>237,915</u>	<u>137,051</u>	<u>127,001</u>	<u>157,022</u>	<u>161,690</u>	<u>18,940</u>	<u>20,859</u>	<u>502,399</u>	<u>547,465</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(312,423)</u>	<u>(23,107)</u>	<u>77,787</u>	<u>96,577</u>	<u>(5,374)</u>	<u>(2,681)</u>	<u>5,045</u>	<u>7,903</u>	<u>(234,965)</u>	<u>78,692</u>
於六月三十日/ 十二月三十一日										
報告分部資產	<u>8,992,363</u>	<u>8,977,400</u>	<u>10,098,908</u>	<u>10,081,675</u>	<u>326,399</u>	<u>363,283</u>	<u>159,449</u>	<u>158,877</u>	<u>19,577,119</u>	<u>19,581,235</u>
報告分部負債	<u>9,405,611</u>	<u>9,394,558</u>	<u>160,417</u>	<u>158,098</u>	<u>364,912</u>	<u>401,780</u>	<u>48,627</u>	<u>48,019</u>	<u>9,979,567</u>	<u>10,002,455</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(例如應佔聯營公司盈利減虧損、其他收入及收益淨額、投資物業的估值(虧損)/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	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
收入		
報告分部收入	502,399	547,465
分部間收入抵銷	(48,870)	(48,796)
綜合收入	<u>453,529</u>	<u>498,669</u>
(虧損)/盈利		
來自本集團外界客戶的報告分部(虧損)/盈利	(234,965)	78,692
應佔聯營公司虧損	(4,049)	(807)
其他收入及(虧損)/收益淨額	(52,441)	141,019
貿易及其他應收款項減值虧損	(3,063)	(9,842)
折舊及攤銷	(7,883)	(10,270)
融資成本	(151,842)	(119,143)
投資物業的估值(虧損)/收益	(79,796)	35,218
未分配總部及企業開支	(18,825)	(57,749)
綜合除稅前(虧損)/盈利	<u>(552,864)</u>	<u>57,118</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
銀行利息收入	15,444	21,904
其他利息收入	<u>26,227</u>	<u>23,577</u>
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	41,671	45,481
停車位及公寓服務收入	12,867	15,748
其他	<u>1,899</u>	<u>1,640</u>
	<u>56,437</u>	<u>62,869</u>

5 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
按公允價值計入損益計量的金融資產		
公允價值收益	981	568
匯兌虧損淨額	(6,065)	(4,561)
就元朗地塊自香港政府收取的額外補償收入	-	81,981
於聯營公司權益之減值虧損	(109,078)	-
其他	5,284	162
	<u>(108,878)</u>	<u>78,150</u>

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	233,958	238,402
租賃負債的利息	961	1,164
應付非控股權益款項的利息	1,399	1,603
其他借貸成本	5,783	8,235
	<u>242,101</u>	<u>249,404</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	2,768	3,849
	<u>244,869</u>	<u>253,253</u>
減：資本化的數額	(93,027)	(134,110)
	<u>151,842</u>	<u>119,143</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	90,756	106,341
向定額供款退休計劃供款	4,842	5,173
	<u>95,598</u>	<u>111,514</u>

6 除稅前(虧損)/盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
– 廠房及設備	3,610	3,182
– 使用權資產	4,273	7,088
	<u>7,883</u>	<u>10,270</u>
已出售物業的成本	157,811	200,829
存貨撇減(附註11)	259,655	6,190
	<u>259,655</u>	<u>6,190</u>
投資物業的租金收入	(114,401)	(105,866)
減：直接支出	12,152	5,073
	<u>(102,249)</u>	<u>(100,793)</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
本期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	3,248	12,876
預扣稅撥備	1,057	–
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	544	1,437
香港利得稅撥備	142	–
	<u>4,991</u>	<u>14,313</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	2,725	38,508
	<u>7,716</u>	<u>52,821</u>

中國內地應課稅盈利的稅項按本集團營運所在司法權區的現行稅率計算。根據中國企業所得稅法，企業須按25%(二零二三年：25%)的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅(「土地增值稅」)根據有關中國法律及法規載列之規定計提撥備。土地增值稅按增值的累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後計提撥備。

預扣稅產生自一間於中國內地成立的附屬公司向其香港控股公司支付的5%股息。

7 所得稅(續)

香港利得稅按期內於香港產生的估計應課稅盈利16.5%(二零二三年:16.5%)之稅率計提撥備。

8 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

截至二零二四年六月三十日止六個月的每股基本(虧損)/盈利按本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損539,187,000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盈利23,428,000港元)及期內已發行加權平均股數1,529,286,000股(截至二零二三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	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
本公司權益股東及永久可換股證券 持有人應佔(虧損)/盈利	<u>(539,187)</u>	<u>23,428</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(虧損)/盈利

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同,原因為期內尚未行使的購股權對每股基本(虧損)/盈利具反攤薄影響。

9 股息

- (i) 於截至二零二四年及二零二三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的股息於期內批准及派付。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千元	千元
並無有關上一個財政年度的末期股息(二零二三年： 每股普通股及每張永久可換股證券1港仙)	-	15,291

10 按公允價值計入損益的金融資產

	於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 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	36,835	36,836
交易證券	27,560	27,560
應收第三方款項(附註)	1,111,523	1,138,422
	1,175,918	1,202,818
即期		
非持作買賣的非上市股本證券	1,902	2,021
理財產品	799	814
	2,701	2,835

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。

11 存貨及其他合約成本

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
物業發展		
待售發展中租賃土地	145,371	145,174
待售發展中物業	3,712,416	3,981,122
待售已竣工物業	1,990,320	2,167,989
	5,848,107	6,294,285
其他合約成本	400	450
	5,848,507	6,294,735
其他業務		
低價值消耗品及供應品	6,714	5,962
	5,855,221	6,300,697

於截至二零二四年六月三十日止六個月，259,655,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：6,190,000港元)於期內損益確認為存貨金額減少及確認為開支，即將存貨撇減至估計可變現淨值之金額。

本集團若干待售發展中物業及待售已竣工物業已抵押以取得銀行貸款及其他借貸。

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：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
一個月內	31,791	29,042
一個月至三個月	14,807	13,527
三個月至六個月	11,260	10,287
六個月至一年	4,111	3,756
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	<u>61,969</u>	<u>56,612</u>
其他應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(i))	512,920	503,374
減：逾一年後將收回的金額	-	(314,675)
	<u>512,920</u>	<u>188,699</u>
按攤銷成本計量的金融資產	574,889	245,311
按金及預付款項(附註(ii))	<u>1,222,215</u>	<u>1,221,877</u>
	<u>1,797,104</u>	<u>1,467,188</u>

附註：

(i) 其他應收賬款(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
向第三方提供貸款(a)	290,889	298,869
其他	<u>222,031</u>	<u>204,505</u>
	<u>512,920</u>	<u>503,374</u>

(a) 於二零二四年六月三十日，所有結餘均為有抵押，按年利率8%至15%(二零二三年十二月三十一日：8%至15%)計息，並可於一年內收回。

12 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
收購土地使用權的預付款項	733,231	751,229
收購物業的預付款項	30,000	30,000
增值稅及其他稅項的預付款項	284,808	295,729
其他	174,176	144,919
	<u>1,222,215</u>	<u>1,221,877</u>

13 貿易及其他應付款項

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
應付貿易款項(附註(i))	206,256	235,706
其他應付賬款及應計費用(附註(ii))	1,444,099	1,536,656
應付非控股權益款項(附註(iii))	1,015,091	1,018,256
	<u>2,665,446</u>	<u>2,790,618</u>
按攤銷成本計量的金融負債	84,983	89,316
租金及其他按金	96,455	76,555
增值稅及其他應付稅項		
	<u>2,846,884</u>	<u>2,956,489</u>

13 貿易及其他應付款項(續)

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：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
一個月內到期	64,445	73,648
一個月後但三個月內到期	42,929	49,059
三個月後但六個月內到期	41,874	47,853
六個月後但一年內到期	35,649	40,739
一年後到期	21,359	24,407
	<u>206,256</u>	<u>235,706</u>

- (ii) 將賠償予居民的未來安置物業的估計價值1,016,599,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,042,128,000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) 於二零二四年六月三十日，除應付非控股權益款項70,233,000港元(二零二三年十二月三十一日：71,933,000港元)按每年4.35%(二零二三年十二月三十一日：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：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
已訂約	-	60,052
已授權但未訂約	149,753	164,753
	<u>149,753</u>	<u>224,805</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

以下乃畢馬威會計師事務所有關本集團截至二零二四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，使我們相信於二零二四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，其中描述於截至二零二四年六月三十日止六個月，貴集團錄得收入減少並產生虧損淨額560,600,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：溢利4,300,000港元)。於二零二四年六月三十日，貴集團的即期銀行貸款及其他借貸為3,215,400,000港元，包括中國內地以外的銀行貸款及其他借貸1,093,800,000港元(到期日為二零二四年七月至十二月期間)。尤其是中國內地以外的股東貸款741,800,000港元將於二零二四年十一月到期。然而，貴集團的現金及現金等值項目僅為510,000,000港元，包括中國內地以外的現金及現金等值項目128,800,000港元。鑑於物業市場持續轉差、融資環境收緊及匯出中國內地資金的匯兌限制，貴集團於及時自銷售物業變現、取得額外融資、重續現有銀行融資及借貸以及從中國內地匯出資金以履行其貸款償還責任方面面臨挑戰。此等情況連同附註1所載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

截至二零二四年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零二四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416,100,000港元(其中約413,300,000港元來自物業預售額)，較二零二三年同期錄得金額減少約1.3%。本集團總預售建築面積(「建築面積」)約為3,800平方米，較截至二零二三年六月三十日止六個月約4,962平方米減少約23.4%。截至二零二四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108,763.2港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：每平方米約84,522.4港元)。此外，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為2,800,000港元，售出38個停車位。

本集團於截至二零二四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	1,797	47.3	20.7	5.0	11,519.2
深圳	深圳水榭雲上家園 - 住宅	1,106	29.1	68.5	16.6	61,934.9
香港	香港128 WATERLOO - 住宅	897	23.6	324.1	78.4	361,315.5
		<u>3,800</u>	<u>100.0</u>	<u>413.3</u>	<u>100.0</u>	108,763.2

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	%	
常州	常州萊蒙都會	11	28.9	0.9	32.1	81,818.2
南京	水榭陽光－南京	27	71.1	1.9	67.9	70,370.4
		<u>38</u>	<u>100.0</u>	<u>2.8</u>	<u>100.0</u>	73,684.2

(2) 截至二零二四年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團於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187,800,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為1,443平方米。截至二零二四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130,145.5港元。

截至二零二四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1,600,000港元，售出16個停車位。

本集團於截至二零二四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	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
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅	1,042	54.8	52,591.2
香港	香港128 WATERLOO －住宅	<u>401</u>	<u>133.0</u>	331,670.8
總計		<u>1,443</u>	<u>187.8</u>	130,145.5

本集團於截至二零二四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>1.6</u>	100,000.0

(3) 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、深圳卓越時代廣場、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)。於二零二四年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為7,882,000,000港元，佔本集團資產總值約40.7%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為307,246平方米。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值虧損約79,800,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：收益約35,200,000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。於二零二四年六月三十日，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29.4%(於二零二三年十二月三十一日：約29.6%)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約114,400,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月約105,900,000港元增加約8.0%。截至二零二四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68.8港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約為每平方米70.1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二零二四年六月三十日止六個月的租金減少所致。

本集團於二零二四年六月三十日的主要投資物業及本集團截至二零二四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	於	於	截至	截至	於
	二零二四年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註) 平方米	二零二四年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	二零二四年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	二零二四年 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	二零二四年 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)	81,938	1,232.8	11.8	29.8	80.4
水榭春天-深圳(購物商場)	33,454	1,373.0	24.5	143.7	84.9
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	39,776	734.0	12.8	57.1	94.0
上海灣谷	97,526	2,819.2	28.7	67.7	72.5

附註：於二零二四年六月三十日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 於二零二四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。

於二零二四年六月三十日，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340,766平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約90,588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437,851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	996	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	81,938	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	26,264	100.0
7	成都	成都萊蒙都會	商業	39,776	100.0
8	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	19,595	58.0
9	南京	水榭陽光－南京	商業	717	100.0
10	上海	上海灣谷項目	商業	97,526	70.0
11	香港	香港九龍塘律倫街項目	校舍	574	100.0
12	昆明	昆明滇池湖濱半島	商業	1,415	100.0
13	深圳	深圳水榭雲上家園	住宅／商業	8,401	100.0
14	香港	香港128 WATERLOO	住宅	3,811	60.0
15	深圳	深圳卓越時代廣場	商業	1,135	100.0
小計				<u>340,766</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 %
在建項目					
16	深圳	深圳萊蒙國際大廈	商業	58,020	100.0
17	深圳	深圳簡上商務大樓	商業	9,531	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>90,588</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	<u>6,497</u>	50.0
小計				<u>6,497</u>	
總計				<u>437,851</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)	136,701
上海	97,526
南京	717
成都	39,776
杭州	26,264
天津	19,595
常州	81,938
昆明	1,415
香港	33,919
總計	<u>437,851</u>

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

業務回顧

於二零二四年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約416,100,000港元(二零二三年同期：約421,700,000港元)、已預售可銷售建築面積3,800平方米(二零二三年同期：4,962平方米)。

本集團於二零二四年上半年從投資物業取得之租金收入約為114,400,000港元(二零二三年同期：約105,900,000港元)，增幅為約8.0%。於二零二四年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率為82.5%。於二零二四年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積為307,246平方米。此外，本集團於二零二四年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約1,427.0萬平方米，其中約1,036.3萬平方米為非本集團開發的物業及約20.7萬平方米為商業物管項目。

於二零二四年六月三十日，本集團20個項目之土地儲備(即淨可銷售／可租賃建築面積)約為437,851平方米。本集團之土地儲備策略將主要佈局於大灣區及中國的一線城市，如深圳、上海及香港。

未來展望

堅定錨定粵港澳大灣區、核心城市核心區域的發展契機

二零二四年粵港澳大灣區之協同發展態勢愈發強勁，區域內產業協作日益緊密，為區域經濟注入強勁活力及啟動效應。大灣區憑藉其創新引領、高度開放、產業集聚及宜居宜業等特點，持續展現韌性，延續高質量發展態勢穩步前行。隨著大灣區深中通道等一系列超級工程之推進和完工，區域間的產業合作進一步深化。本集團將緊密貼合大灣區建設之戰略規劃與核心要點，重點聚焦深圳、廣州等核心城市，充分發揮自身優勢和能力，推進現有項目及挖掘項目機遇，推動集團發展戰略之實施。

穩固並適度擴增穩定收益之租賃物業組合

商業和寫字樓物業具有較強的抗週期性，其穩定上揚的租金收入是公司穩定現金流的重要組成部分。本集團致力於通過良好的資產管理能力，持續持有並優化運營高品質物業資產，進一步提高租金收益與盈利水平，同時實現物業之保值增值。

著眼香港，積極捕捉海外投資機遇

本集團始終對香港在大灣區建設中的核心地位以及香港北部都會區之發展潛力充滿信心。在大灣區區域協作持續加強的背景下，得益於高才通等各類人才計劃促進人口遷入、外籍人士回流等積極因素，香港之金融、航運、貿易中心的優勢得到突顯。本集團持續關注並重視香港的投資機遇，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。

洞察潛在投資機會，培育新的業務增長點

本集團將持續關注市場動態與行業趨勢，圍繞新經濟發展機會，結合實際發展需求，整合資源，審慎投資，靈活捕捉業務突破口和增長點，促進多元業務與地產業務的協同發展，推動集團業務整體之繁榮與增長。

財務回顧

截至二零二四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453,500,000港元及189,400,000港元，較二零二三年同期分別減少約9.1%及20.4%。本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約539,200,000港元，而二零二三年同期則為溢利約23,400,000港元。截至二零二四年六月三十日，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股股份資產淨值約為4.8港元，而於截至二零二三年十二月三十一日則約為5.3港元。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二三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、本期間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二零二三年六月三十日止六個月約498,700,000港元減少約9.1%至截至二零二四年六月三十日止六個月約453,500,000港元。減少主要由於銷售物業減少所致。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約189,400,000港元，佔總收入約41.8%。餘下約58.2%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。

本集團於截至二零二四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二零二三年同期增加約2.2%，主要是由於租賃面積增加所致。

直接成本

直接成本主要為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、建設及其他發展成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本以及物業管理及相關服務成本以及教育相關服務成本。本集團僅會就特定期間內已確認收入的有關已售竣工物業確認相關物業成本。

本集團的直接成本由截至二零二三年六月三十日止六個月約338,100,000港元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月約555,800,000港元。有關增加主要是因為若干存貨減值所致。

毛(損)／利

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得毛損約102,200,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利約160,600,000港元大幅下降。本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得毛損率約22.5%，而於截至二零二三年六月三十日止六個月則為毛利率約32.2%。利潤率下降主要是由於若干存貨減值所致。

其他收入

其他收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約62,900,000港元減少約6,500,000港元或約10.3%，至截至二零二四年六月三十日止六個月約56,400,000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)／收益淨額

其他虧損淨額大幅增加約239.3%，於截至二零二四年六月三十日止六個月為虧損約108,900,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月為收益淨額約78,200,000港元。減少乃主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月於聯營公司權益之減值及截至二零二三年六月三十日止六個月確認就位於元朗的地塊自香港政府收取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二零二三年六月三十日止六個月約41,800,000港元增加約53.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月約64,300,000港元，乃主要由於佣金開支增加所致。

行政開支

由於所產生之員工成本以及法律及專業費用減少，行政開支由截至二零二三年六月三十日止六個月約108,000,000港元減少約11.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月約95,100,000港元。

投資物業的估值(虧損)/收益

截至二零二四年六月三十日止六個月，投資物業的估值虧損約為79,800,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：估值收益約35,200,000港元)。由估值收益轉為虧損乃主要由於二零二四年常州之物業之租金減少所致。

融資成本

融資成本由二零二三年同期約119,100,000港元增加約27.5%至截至二零二四年六月三十日止六個月約151,800,000港元。有關增加主要由於利息資本化減少所致。

所得稅

所得稅開支由截至二零二三年六月三十日止六個月約52,800,000港元減少約85.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月約7,700,000港元。期間之所得稅開支與物業銷售減少一致。

非控股權益

截至二零二四年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為21,400,000港元，而二零二三年同期約為19,100,000港元。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為2,309,800,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約2,191,000,000港元)，增加約5.4%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二四年六月三十日，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7,438,800,000港元，其中約3,220,000,000港元須於一年內償還，約3,289,900,000港元須於一年後但五年內償還及約928,900,000港元須於五年後償還。

於二零二四年六月三十日，本集團約6,646,200,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約6,490,700,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約13,103,100,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約12,247,000,000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，惟於二零二四年六月三十日總額約1,613,800,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約1,759,600,000港元)及979,200,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約979,200,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

借貸成本

本集團截至二零二四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6.7%(截至二零二三年六月三十日止六個月：約6.6%)。

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。本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的淨負債比率分別約為69.2%及62.8%。淨負債比率上升主要是由於截至二零二四年六月三十日止六個月匯率貶值及產生虧損所致。

外匯風險

於二零二四年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣2,041,900,000元(相當於約2,193,000,000港元)、以美元計值的現金結餘約300,000美元(相當於約2,600,000港元)及以澳元計值的現金結餘約20,000澳元(相當於約100,000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

本公司於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 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)	7,402,902	8,092,201
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>4.8</u>	<u>5.3</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二零二四年六月三十日及二零二三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

於二零二四年六月三十日，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219,100,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約242,300,000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

於二零二四年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共僱用812名僱員(於二零二三年十二月三十一日：851名僱員)。其中，45名歸總部隊伍，95名歸物業開發部，而640名歸零售運營及物業管理部，32名歸教育部。截至二零二四年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為95,600,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約111,500,000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釐定。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。

新購股權計劃(「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。於二零二四年六月三十日及本公告日期，本公司並無根據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二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三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

於截至二零二四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，於截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司已應用上市規則附錄C1「第二部分—良好企業管治原則、守則條文及建議最佳常規」所載的企業管治守則(「企管守則」)的原則及守則條文，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。截至二零二四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C3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，彼等於截至二零二四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二零二四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二零二四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，二零二四年八月二十八日

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。