

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)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度的  
綜合年度業績公告**

**摘要**

- 截至二零一八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895,400,000港元。物業預售額約869,100,000港元，已預售建築面積約112,715平方米，而平均售價約每平方米7,710.6港元，較二零一七年分別下降約64.0%、44.2%及33.5%。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團於10個城市擁有合共18個處於不同發展階段的項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約505,726平方米。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,836,700,000港元減少約66.3%至約619,700,000港元。
- 截至二零一八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245,400,000港元(二零一七年：約244,700,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，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220,970平方米，公允價值則約為5,808,900,000港元，佔本集團資產總值約20.4%。

- 毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約31.1%增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約54.9%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的純利率約20.6% (截至二零一七年十二月三十一日止年度：約251.0%)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔盈利約為102,600,000港元 (截至二零一七年十二月三十一日止年度：約4,642,200,000港元)。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別約為0.07港元及0.02港元，分別較二零一七年減少約97.8%及99.2%。
- 於二零一八年十二月三十一日，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6.9港元 (於二零一七年十二月三十一日：約7.5港元)。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨負債比率由二零一七年十二月三十一日約24.2%增加至約29.5%。
- 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發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股6港仙 (截至二零一七年十二月三十一日止年度：每股26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」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		二零一八年	二零一七年
	附註	千港元	(附註) 千港元
收入	3	619,712	1,836,705
直接成本		(279,768)	(1,266,053)
毛利		339,944	570,652
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益		292,344	172,934
其他收入	4	710,087	156,322
其他收益淨額	5	256,948	7,480,450
銷售及營銷開支		(30,373)	(114,014)
行政開支		(320,462)	(1,018,344)
貿易及其他應收稅項的減值虧損		(104,078)	(369,086)
終止確認按攤銷成本計量金融資產產生的虧損		(116,529)	-
經營業務產生的盈利		1,027,881	6,878,914
融資成本	6(a)	(533,574)	(655,530)
分佔聯營公司虧損		(76,317)	(20,160)
分佔合營企業虧損		(7,839)	(754)
除稅前盈利	6	410,151	6,202,470
所得稅開支	7	(282,352)	(1,592,912)
年度盈利		127,799	4,609,558
以下人士應佔：			
本公司權益股東		102,610	4,642,246
非控股權益		25,189	(32,688)
年度盈利		127,799	4,609,558
每股盈利(港元)	8		
基本		0.07	3.23
攤薄		0.02	2.61

附註：本集團於二零一八年一月一日已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選取的過渡方法，比較資料不予重列，惟獨立呈列就貿易及其他應收款項的減值虧損則除外。見附註2。

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 (附註) 千港元
年度盈利	<u>127,799</u>	<u>4,609,558</u>
年度其他全面收益(重新分類調整後)		
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	(530,189)	1,064,518
— 出售附屬公司後重新分類至損益	<u>(2,450)</u>	<u>(263,781)</u>
	(532,639)	800,737
分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	<u>(48,071)</u>	<u>81,016</u>
	<u>(580,710)</u>	<u>881,753</u>
年度全面收益總額	<u>(452,911)</u>	<u>5,491,311</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(470,179)	5,442,801
非控股權益	<u>17,268</u>	<u>48,510</u>
年度全面收益總額	<u>(452,911)</u>	<u>5,491,311</u>

附註：本集團於二零一八年一月一日已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選取的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 (附註) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,704,379	4,837,896
其他物業、廠房及設備		154,094	153,680
		<u>5,858,473</u>	<u>4,991,576</u>
無形資產		3,769	–
商譽		40,736	–
於聯營公司的權益		11,558	1,385,817
於合營企業的權益		479,290	533,571
其他金融資產		1,487,235	151,309
其他應收款項	10	–	1,441,512
遞延稅項資產		224,170	307,752
		<u>8,105,231</u>	<u>8,811,537</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		10,040,990	1,641,881
其他金融資產		341,497	–
貿易及其他應收款項	10	1,849,598	9,699,088
預付稅項		23,171	51,703
受限制及已抵押存款		2,565,681	2,071,706
現金及現金等值項目		5,488,739	4,599,697
		<u>20,309,676</u>	<u>18,064,075</u>
分類為持作出售的投資物業		104,539	106,274
		<u>20,414,215</u>	<u>18,170,349</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	4,117,258	2,730,975
合約負債		155,479	–
銀行及其他借貸		3,322,635	2,921,827
可換股債券		1,461,691	–
衍生金融工具		–	242,478
應付票據		–	1,183,283
應付債券		783,150	1,171,920
應付稅項		1,516,734	2,213,830
撥備		24,408	8,923
		<u>11,381,355</u>	<u>10,473,236</u>
流動資產淨值		<u>9,032,860</u>	<u>7,697,113</u>
總資產減流動負債		<u>17,138,091</u>	<u>16,508,650</u>

綜合財務狀況表  
於二零一八年十二月三十一日(續)

	二零一八年 附註 千港元	二零一七年 (附註) 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸	5,403,679	2,663,521
可換股債券	-	1,299,330
遞延稅項負債	1,023,450	889,842
撥備	14,906	43,048
	<u>6,442,035</u>	<u>4,895,741</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>10,696,056</u></b>	<b><u>11,612,909</u></b>
<b>股本及儲備</b>		
股本	138,558	138,344
儲備	10,443,721	11,312,202
	<u>10,582,279</u>	<u>11,450,546</u>
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>	<b><u>10,582,279</u></b>	<b><u>11,450,546</u></b>
<b>非控股權益</b>	<b><u>113,777</u></b>	<b><u>162,363</u></b>
<b>權益總額</b>	<b><u>10,696,056</u></b>	<b><u>11,612,909</u></b>

附註：本集團於二零一八年一月一日已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選取的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

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二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟均摘錄自該等財務報表。

該等財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團目前會計期間首次生效的多項新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂本。其中，下列發展與本集團財務報表有關：

- 香港財務報告準則第9號，*金融工具(i)*
- 香港財務報告準則第15號，*與客戶訂約的收入(ii)*
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，*外幣交易及預付代價*

由於本集團於應用新準則時選用交易法，故該等財務報表比較資料尚未呈列，以反映該等新準則規定，惟貿易及其他應收款項減值虧損分開呈列除外。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號並無對本集團財務報表造成任何重大影響。

本集團尚未應用於目前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號具備負補償特點的預付款項(其已如香港財務報告準則第9號同時採納)的修訂本則除外。

(i) 香港財務報告準則第9號，金融工具(包括香港財務報告準則第9號具備負補償特點的預付款項的修訂本)

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。此準則載列確認及計量金融資產、金融負債及若干買或賣非金融項目的合約的規定。

本集團已按照過渡規定對於二零一八年一月一日已存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。然而，初步應用香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日的年初權益概無影響。比較資料繼續根據香港會計準則第39號予以匯報。

(ii) 香港財務報告準則第15號，與客戶訂約的收入

香港財務報告準則第15號確立確認收入及與客戶訂約的若干成本的完整框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入，此準則涵蓋因銷售產品及提供服務產生的收入，而香港會計準則第11號建築合約，則訂明建築合約的會計方法。

香港財務報告準則第15號亦引進額外定性及定量披露規定，其旨在讓財務報表的用家了解因與客戶訂約而產生收入及現金流的性質、金額、時間及不確定因素。

本集團已選擇採用累計影響過渡方法，並已確認初步應用的累計影響，作為於二零一八年一月一日權益年初結餘的調整。因此，比較資料並無重列且繼續根據香港會計準則第11及18號匯報。誠如香港財務報告準則第15號所允許，本集團僅對於二零一八年一月一日之前並未完成的合約應用該新規定。

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日的保留盈利的影響及相關稅務影響：

	千港元
保留盈利	
銷售佣金資本化	5,787
相關稅項	<u>(1,447)</u>
於二零一八年一月一日總權益的增加淨額	4,340
於二零一八年一月一日非控股權益的增加淨額	<u>(1,736)</u>
於二零一八年一月一日保留盈利的增加淨額	<u>2,604</u>



### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

收入指物業銷售收入、租金收入、年內因提供物業管理及相關服務的收入以及因提供教育相關服務賺取的收入(已扣除增值稅及其他有關銷售稅項及獲允許的折扣)。

#### 收入分拆

與客戶訂約的收入根據主要產品或服務系列分拆如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 (附註) 千港元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的 與客戶訂約的收入</b>		
—物業銷售	97,782	1,313,371
—物業管理及相關服務收入	231,024	211,131
—教育相關服務收入	45,458	—
—酒店營運	—	67,504
	<u>374,264</u>	<u>1,592,006</u>
<b>其他來源的收入</b>		
租金收入	<u>245,448</u>	<u>244,699</u>
	<u>619,712</u>	<u>1,836,705</u>

附註：本集團已使用累計影響法初步應用香港財務報告第15號。根據該方法，比較資料不予重列，並根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號編製(見附註2)。

#### (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，呈列以下五個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅及零售物業。
- 物業投資：該分部通過出租商場、會所、服務式公寓及停車位賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲益。本集團現時的投資物業組合全部位於中國。
- 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。

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

- 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。
- 酒店營運：該分部經營酒店，為公眾提供酒店服務。

年內，由於本集團策略有變，故有關醫療及保健服務的分部已不再屬於本集團的可呈報分部。

#### (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、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司及合營企業的權益、計入金融資產的無指定結算日的應收第三方款項(與於金融資產的金融工具有關者除外)、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以及分部直接管理的銀行及其他借貸。

收入及開支根據該等分部產生的收入及開支分配至報告分部。

報告分部盈利所用的計量方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」，其中「折舊及攤銷」被視為已包括非流動資產的減值虧損。在計算經調整EBITDA時，本集團的盈利會就非經常性或並無明確歸屬於個別分部的項目(例如分佔聯營公司及合營企業盈利減虧損、其他收入及收益淨額、投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值變動、終止確認按攤銷成本計量金融資產產生的虧損、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、存貨撥備、投資物業及分類為持作出售投資物業的估值變動、終止確認按攤銷成本計量金融資產產生的虧損、貿易及其他應收款項減值虧損及分部用於其營運的新增非流動分部資產的分部資料。分部間的銷售乃參考就類似訂單向外界人士收取的價格而定價。

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一八年及二零一七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。

#### 二零一八年

	物業發展		物業管理及 相關服務		教育 酒店營運		總計
	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	97,783	245,448	231,023	45,458	-	619,712	
分部間收入	-	55,976	89,764	-	-	145,740	
報告分部收入	<u>97,783</u>	<u>301,424</u>	<u>320,787</u>	<u>45,458</u>	<u>-</u>	<u>765,452</u>	
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(87,114)</u>	<u>156,205</u>	<u>29,034</u>	<u>1,145</u>	<u>-</u>	<u>99,270</u>	
銀行存款利息收入	56,250	1,172	932	1	-	58,355	
利息開支	(492,392)	(25,588)	(15,042)	(552)	-	(533,574)	
折舊及攤銷	(4,631)	(3,723)	(1,302)	(484)	-	(10,140)	
貿易及其他應收款項 減值虧損	(90,506)	-	(13,572)	-	-	(104,078)	
終止確認按攤銷成本 計量金融資產產生的 虧損	(116,529)	-	-	-	-	(116,529)	
投資物業及分類為持 作出售的投資物業的 估值收益	<u>-</u>	<u>292,344</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>292,344</u>	
報告分部資產	<u>20,940,696</u>	<u>5,712,863</u>	<u>483,647</u>	<u>208,597</u>	<u>-</u>	<u>27,345,803</u>	
年內新增非流動分部資產	<u>584</u>	<u>320,144</u>	<u>1,674</u>	<u>88</u>	<u>-</u>	<u>322,490</u>	
報告分部負債	<u>(13,707,368)</u>	<u>(970,705)</u>	<u>(297,787)</u>	<u>(59,303)</u>	<u>-</u>	<u>(15,035,163)</u>	

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績、資產及負債(續)

二零一七年

	物業發展		物業管理及 相關服務		教育 相關服務		酒店營運		總計	
	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元
來自外界客戶的收入	1,313,371	244,699	211,131	–	67,504	1,836,705				
分部間收入	–	62,532	96,590	–	–	159,122				
報告分部收入	<u>1,313,371</u>	<u>307,231</u>	<u>307,721</u>	<u>–</u>	<u>67,504</u>	<u>1,995,827</u>				
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(220,673)</u>	<u>151,925</u>	<u>31,663</u>	<u>–</u>	<u>3,027</u>	<u>(34,058)</u>				
銀行存款利息收入	88,622	2,802	928	–	–	92,352				
利息開支	(644,517)	(5,535)	(5,478)	–	–	(655,530)				
折舊及攤銷	(14,988)	(3,237)	(975)	–	(16,131)	(35,331)				
存貨撥備	(19,251)	–	–	–	–	(19,251)				
貿易及其他應收款項 減值虧損	(357,292)	–	(11,794)	–	–	(369,086)				
投資物業及分類為持 作出售的投資物業的 估值收益	–	172,934	–	–	–	172,934				
報告分部資產	<u>18,784,618</u>	<u>5,052,144</u>	<u>472,678</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>24,309,440</u>				
年內新增非流動分部資產	<u>5,815</u>	<u>574</u>	<u>5,839</u>	<u>–</u>	<u>227</u>	<u>12,455</u>				
報告分部負債	<u>(11,305,169)</u>	<u>(398,299)</u>	<u>(287,772)</u>	<u>–</u>	<u>(13,700)</u>	<u>(12,004,940)</u>				

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收入</b>		
報告分部收入	765,452	1,995,827
分部間收入抵銷	(145,740)	(159,122)
綜合收入	<u>619,712</u>	<u>1,836,705</u>
<b>盈利</b>		
來自本集團外界客戶的報告分部盈利/(虧損)	99,270	(34,058)
分佔聯營公司虧損	(76,317)	(20,160)
分佔合營企業虧損	(7,839)	(754)
其他收入及收益淨額	967,035	7,636,772
貿易及其他應收款項的減值虧損	(104,078)	(369,086)
終止確認按攤銷成本計量金融資產產生的虧損	(116,529)	–
折舊及攤銷	(12,563)	(37,937)
融資成本	(533,574)	(655,530)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	292,344	172,934
未分配總部及企業開支	(97,598)	(489,711)
綜合除稅前盈利	<u>410,151</u>	<u>6,202,470</u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	27,345,803	24,309,440
於聯營公司的權益	11,558	1,385,817
於合營企業的權益	479,290	533,571
其他金融資產	188,769	151,309
預付稅項	23,171	51,703
遞延稅項資產	224,170	307,752
未分配總部及企業資產	246,685	242,294
綜合總資產	<u>28,519,446</u>	<u>26,981,886</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	(15,035,163)	(12,004,940)
應付稅項	(1,516,734)	(2,213,830)
遞延稅項負債	(1,023,450)	(889,842)
未分配總部及企業負債	(248,043)	(260,365)
綜合總負債	<u>(17,823,390)</u>	<u>(15,368,977)</u>

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶的收入及(ii)本集團的投資物業、其他物業、廠房及設備、無形資產、商譽及於聯營公司、合營企業的權益、無指定結算日期的應收第三方款項(「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(倘為投資物業及其他物業、廠房及設備)、經營所用(倘為無形資產、商譽及其他非流動應收款項)及經營所在(倘為於聯營公司及合營企業的權益)地點劃分。

	來自外部客戶的收入		指定非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中國內地(居住地)	<b>567,083</b>	1,836,705	<b>6,882,137</b>	7,879,752
香港	<b>52,629</b>	–	<b>401,581</b>	750
澳洲	–	–	<b>409,714</b>	471,974
	<b>619,712</b>	1,836,705	<b>7,693,432</b>	8,352,476

#### 4 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按攤銷成本計量金融資產的利息收入	421,592	-
銀行利息收入	62,263	100,419
其他利息收入	181,819	8,797
代建管理服務收入	3,241	11,981
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	36,558	18,743
其他服務收入	2,093	10,246
其他	2,521	6,136
	<u>710,087</u>	<u>156,322</u>

#### 5 其他收益淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (附註)
出售附屬公司的收益淨額	20,030	7,832,517
退回預付投資成本的補償收入	229,657	-
透過損益按公允價值入賬計量金融資產的公允價值虧損 (「透過損益按公允價值入賬」)	(179,304)	-
可供出售投資的減值虧損	-	(207,469)
匯兌收益/(虧損)淨額	5,963	(54,372)
出售分類為持作出售的投資物業(虧損)/收益淨額	(450)	15,645
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額	730	(47)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(62,898)	(75,379)
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	243,220	(127,123)
因失去控制權於附屬公司先前持有權益的收益	-	82,090
出售合營企業權益的收益淨額	-	42,425
可換股債券轉換所產生的虧損	-	(12,858)
投資收入	-	25,686
存貨撥備	-	(19,251)
租回安排撥備	-	(49,961)
其他	-	28,547
	<u>256,948</u>	<u>7,480,450</u>

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度的貿易及其他應收款項減值虧損369,086,000港元已於綜合損益表分開呈列。

## 6 除稅前盈利

除稅前盈利於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行及其他借貸利息	349,779	326,181
可換股債券利息	169,671	190,061
應付票據的利息	62,185	120,598
應付非控股股東款項的利息	14,697	10,175
應付債券的利息	81,272	182,840
合約負債重大融資部分的應計利息	1,038	–
其他借貸成本	23,622	55,692
	<b>702,264</b>	885,547
減：資本化的數額(附註)	<b>(168,690)</b>	(230,017)
	<b>533,574</b>	655,530

附註：於截至二零一八年十二月三十一日止年度，借貸成本已按介乎1.56%至16.6%的年利率(二零一七年：1.27%至13.98%)資本化。

### (b) 員工成本

薪金、工資及其他利益(附註)	116,379	673,767
向定額供款退休計劃供款	11,353	20,853
股權結算股份支付的開支	9,163	20,539
	<b>136,895</b>	715,159

附註：計入「薪金、工資及其他利益」的過往年度酌情獎金156,045,000港元已於年內撥回(二零一七年：無)。

### (c) 其他項目

折舊及攤銷	12,563	38,659
減：資本化的數額	–	(722)
	<b>12,563</b>	37,937
已出售物業的成本	69,266	1,031,486
投資物業的租金收入(附註)	(245,448)	(244,699)
減：直接支出	24,884	37,446
	<b>(220,564)</b>	(207,253)
經營租賃支出：		
– 土地及樓宇的最低租賃付款	<b>25,267</b>	21,350

附註：包括截至二零一八年十二月三十一日止年度的或然租金收入15,484,000港元(二零一七年：12,521,000港元)。



## 7 所得稅

計入綜合損益表的所得稅開支指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	203,384	580,350
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	3,748	83,839
預扣稅	853	1,015,115
	<b>207,985</b>	<b>1,679,304</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	74,367	(86,392)
	<b>282,352</b>	<b>1,592,912</b>

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

由於本集團的香港附屬公司於截至二零一七年及二零一八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，除二零一八年收購香港附屬公司就香港利得稅按16.5%的比率計提撥備外。

企業所得稅撥備乃按本集團內中國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。截至二零一八年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零一七年：25%)。

本集團於中國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。

本集團須就由香港一間附屬公司於中國賺取的租金收入及銷售投資物業的所得款項繳納預扣稅。

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

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102,610,000港元(二零一七年：4,642,246,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,528,652,000股(二零一七年：1,438,264,000股)計算如下：

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
加權平均股數		
已發行普通股	1,383,439	1,183,776
已行使購股權及轉換紅利永久次級可換股證券 (「永久可換股證券」)的影響	1,660	8,681
已行使可換股債券的影響	-	7,254
轉換永久可換股證券的影響	-	8,068
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	143,553	230,485
	<u>1,528,652</u>	<u>1,438,264</u>

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔溢利29,061,000港元(二零一七年：4,896,532,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,900,219,000股(二零一七年：1,875,897,000股)計算如下：

#### (i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司權益股東應佔溢利	102,610	4,642,246
可換股債券利息	169,671	190,061
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	(243,220)	127,123
發行可換股債券產生的未攤銷虧損	(62,898)	(138,277)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	62,898	75,379
	<u>29,061</u>	<u>4,896,532</u>

#### (ii) 加權平均股數(攤薄)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
加權平均股數	1,528,652	1,438,264
根據本公司購股權計劃視為以無償發行股份的影響	5,516	13,620
可換股債券視為已轉換的影響	366,051	424,013
	<u>1,900,219</u>	<u>1,875,897</u>

## 9 股息

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
概無宣派及支付中期期間的中期股息(二零一七年：每股普通股及每張永久可換股證券零港元)	-	-
報告期間結算日後建議末期股息每股普通股及每張永久可換股證券6港仙(二零一七年：26港仙)	<u>91,757</u>	<u>397,018</u>
	<u>91,757</u>	<u>397,018</u>

於報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

## 10 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款及應收票據 減：呆賬撥備	<u>119,818</u> <u>(37,698)</u>	<u>95,858</u> <u>(29,860)</u>
	<u>82,120</u>	<u>65,998</u>
其他應收款項(i) 減：呆賬撥備	<u>786,673</u> <u>(139,600)</u>	<u>8,472,100</u> <u>(372,222)</u>
	<u>647,073</u>	<u>8,099,878</u>
減：於一年後將予收回的款項	<u>-</u>	<u>(1,441,512)</u>
	<u>647,073</u>	<u>6,658,366</u>
應收非控股股東款項	<u>-</u>	<u>5,562</u>
按攤銷成本計量的金融資產 按金及預付款項(ii)	<u>729,193</u> <u>1,120,405</u>	<u>6,729,926</u> <u>2,969,162</u>
	<u>1,849,598</u>	<u>9,699,088</u>

附註：

- (i) 已按3.45%至18%計息計入第三方貸款的金額為252,567,000港元(二零一七年：203,092,000港元)，已予抵押及可於一年內收回。

年內，其他應收款項1,844,756,000港元已終止確認及重新分類為透過損益按公允價值入賬計量的金融資產。

- (ii) 按金及預付款項的詳情載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收購土地使用權的預付款項	715,148	447,089
收購物業的預付款項	146,422	2,290,378
其他	258,835	231,695
	<u>1,120,405</u>	<u>2,969,162</u>

- (iii) 賬齡分析

於報告期末，貿易應收賬款及應收票據(扣除呆賬撥備)根據到期日的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	40,253	59,477
一至三個月	16,266	546
三至六個月	15,084	446
六個月至一年	10,517	3,070
一年後	-	2,459
	<u>82,120</u>	<u>65,998</u>

- (v) 本集團若干應收租金已為取得銀行貸款而予以質押。

## 11 貿易及其他應付款項

	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日(i) 千港元	二零一七年 十二月三十一日(ii) 千港元
應付貿易賬款及應付票據	(ii)	2,318,799	298,828	298,828
其他應付款項及應計費用		532,910	839,926	839,926
應付非控股股東款項	(iii)	1,157,996	848,585	848,585
應付一間關聯公司款項		-	3,935	3,935
		<u>4,009,705</u>	<u>1,991,274</u>	<u>1,991,274</u>
按攤銷成本計量的金融負債		4,009,705	1,991,274	1,991,274
租金及其他按金		79,150	73,469	73,469
預收款項	(v)	28,403	15,630	666,232
		<u>4,117,258</u>	<u>2,080,373</u>	<u>2,730,975</u>

附註：

- (i) 本集團於二零一八年一月一日已初步應用香港財務報告準則第15號。根據所選取的過渡方法，比較資料不予重列。
- (ii) 本集團所有應付貿易賬款及應付票據預期將於一年內清償或確認為收入或須按要求時償還，惟為數2,134,391,000港元(二零一七年：無)的款項除外，該款項指將賠償予居民的未來安置物業的估計價值，而該等物業預期將於超過一年後安置。
- (iii) 除應付非控股股東款項924,554,000港元(二零一七年：602,388,000港元)為免息外，所有結餘均為無抵押、按4.35%(二零一七年：4.35%)計息並於一年內或應要求償還。
- (iv) 於報告期間結算日，計入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款根據到期日的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	67,462	111,489
一至三個月	37,526	45,547
三至六個月	31,262	11,559
六個月至一年	16,937	86,182
一年後	31,221	44,051
	<u>184,408</u>	<u>298,828</u>

- (v) 於二零一八年十二月三十一日，預收款項指預先向客戶收取的租金。因採納香港財務報告準則第15號，有關銷售物業以及物業管理及相關服務的預收款項乃計入合約負債。

## 12 資本承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約	3,331,063	1,829,906
已授權但未訂約	<u>1,188,948</u>	<u>1,032,130</u>
	<u>4,520,011</u>	<u>2,862,036</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之收購成本有關。

## 管理層討論及分析

### 二零一八年業務回顧

#### (1) 預售額

本集團於二零一八年錄得物業及停車位預售額共約895,400,000港元(其中約869,100,000港元來自物業預售額)，較二零一七年下降約64.0%。本集團已預售總建築面積(「建築面積」)約為112,715平方米(「平方米」)，較二零一七年下降約44.2%。於二零一八年，本集團物業預售平均售價(「平均售價」)為每平方米約7,710.6港元(二零一七年：每平方米約11,590.7元)，較二零一七年下降約33.5%。本集團整體平均售價下降乃主要由於惠州鳳凰城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低所致。此外，本集團於二零一八年的停車位預售額約為26,300,000港元，合共出售180個停車位。

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的物業及停車位預售總額明細載列如下：

#### (a) 物業預售額

城市	項目 —項目類別	已預售建築面積		預售額		預售平均 售價 港元/ 平方米
		平方米	%	百萬港元	%	
常州	常州萊蒙都會 —住宅	106	0.1	1.2	0.1	11,320.8
天津	天津萊蒙城 —住宅	12,884	11.4	178.7	20.6	13,869.9
惠州	惠州鳳凰城 —住宅	90,544	80.3	626.0	72.0	6,913.8
	—零售	9,181	8.2	63.2	7.3	6,883.8
小計		<u>99,725</u>	<u>88.5</u>	<u>689.2</u>	<u>79.3</u>	6,911.0
總計		<u>112,715</u>	<u>100</u>	<u>869.1</u>	<u>100</u>	7,710.6

(b) 停車位預售額

城市	項目	已預售停車位數目		預售額		預售平均
		個	%	百萬港元	%	售價 港元/個
南京	水榭春天-南京	14	7.8	2.2	8.4	157,142.9
南京	水榭陽光-南京	<u>166</u>	<u>92.2</u>	<u>24.1</u>	<u>91.6</u>	145,180.7
		<u>180</u>	<u>100</u>	<u>26.3</u>	<u>100</u>	146,111.1

(2) 於二零一八年交付及入賬的項目

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於南京、常州及天津的物業發展業務錄得物業銷售收入(不包括停車位銷售)約76,300,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為7,420平方米，較截至二零一七年十二月三十一日止年度分別減少約93.3%及91.5%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的銷售物業的已確認平均售價約為每平方米10,283.0港元。已確認平均售價下跌約20.9%，主要由於本集團於天津的住宅項目已確認物業銷售(不包括車位銷售)所佔比例重大，該項目與截至二零一七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，其平均售價相對較低。

截至二零一八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21,500,000港元，售出157個停車位。

本集團於二零一八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 可銷售 建築面積	已確認 物業 銷售額	已確認 平均售價
		平方米	百萬港元	港元／ 平方米
南京	水榭陽光—南京			
	—住宅	590	13.2	22,372.9
	—零售	702	22.8	32,478.6
小計		1,292	36.0	27,863.8
常州	常州萊蒙都會 —住宅	106	1.2	11,320.8
天津	天津萊蒙城			
	—住宅	5,621	34.8	6,191.1
	—零售	401	4.3	10,723.2
小計		6,022	39.1	6,492.9
總計		7,420	76.3	10,283.0
城市	項目	已入賬 停車位 數目	已確認 停車位 銷售額	已確認 平均售價
		個	百萬港元	港元／個
南京	水榭陽光—南京	145	19.7	135,862.1
南京	水榭春天—南京	12	1.8	150,000.0
總計		157	21.5	136,942.7



### (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，本集團亦出租或計劃出租投資物業組合，其主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位，位於中華人民共和國(「中國」)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、上海莎瑪世紀公園及上海灣谷，以及位於香港的香港九龍塘啟思幼稚園校舍項目。於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為5,808,900,000港元，佔本集團資產總值約20.4%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為220,970平方米。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公允價值收益(扣除遞延稅項)約230,600,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約69,700,000港元)。

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。於二零一八年十二月三十一日，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46.4%(於二零一七年十二月三十一日：約34.1%)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的出租率由二零一七年十二月三十一日約77.1%上升至二零一八年十二月三十一日89.0%。儘管銷售上海莎瑪世紀公園導致本集團的可租賃建築面積減少，但截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約245,400,000港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約244,700,000港元增加約0.3%。截至二零一八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104.0港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約為每平方米107.4港元)。

本集團於二零一八年十二月三十一日的投資物業及本集團截至二零一八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 (包括分類為持作 出售的投資物業)	於	於	截至	截至	於
	二零一八年 十二月 三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	二零一八年 十二月 三十一日
	的可租賃 建築面積 (附註)	的公允價值	止年度的 租金收入	止年度的 每平方 米月均 租金收入	二零一八年 十二月 三十一日 的出租率
	平方米	百萬港元	百萬港元	港元/平方米	%
<b>營運中投資物業</b>					
常州萊蒙都會一期及二期 (購物商場及停車位)	78,068	1,536.0	42.9	59.8	76.6
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	556.8	38.6	159.5	100
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	395.1	29.1	99.7	98.7
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	278.9	20.3	365.7	92.7
水榭春天-深圳一期 -萊蒙領尚(零售資產)	3,356	194.7	16.3	451.1	89.7
水榭春天-深圳三期 -萊蒙領尚(零售資產及停車位)	22,393	666.1	28.2	118.9	88.3
水榭春天-深圳五期 -萊蒙領尚(零售資產)	3,521	212.9	16.9	443.2	90.3
水榭春天-深圳六期A -萊蒙領尚(零售資產)	1,291	69.5	11.4	749.8	98.1
水榭春天-深圳六期B -萊蒙領尚(零售資產)	2,893	171.9	6.6	191.7	99.2
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	734.4	25.9	56.7	99.4
上海莎瑪世紀公園 (服務式公寓及停車位)	1,715	104.5	-	不適用	不適用
上海灣谷	19,043	568.1	3.2	84.0	100.0
香港九龍塘啟思幼稚園校舍項目	574	320.0	6.0	1,160.9	100.0
總計	<u>220,970</u>	<u>5,808.9</u>	<u>245.4</u>	<u>104.0</u>	89.0

附註：於二零一八年十二月三十一日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一八年十二月三十一日的土地儲備



本集團於中國粵港澳大灣區、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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於10個城市擁有合共18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319,553平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約132,642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23,037平方米的已訂約將予購買或就更改土地用途正提出申請的項目，所有項目的估計淨可銷售／可租賃建築面積合計約為505,726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 %
<b>竣工項目</b>					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	4,015	100.0
2	深圳	水榭春天－深圳	商業	33,453	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	82,845	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	38,285	100.0
8	上海	上海莎瑪世紀公園	服務式公寓	1,715	70.0
9	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	8,667	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	97,854	70.0
12	香港	香港九龍塘啟思幼稚園 校舍項目	校舍	574	100.0
<b>小計</b>				<b><u>319,553</u></b>	
<b>在建項目</b>					
9	天津	天津萊蒙城	商業	34,465	58.0
13	深圳	深圳簡上項目	住宅／商業	91,250	100.0
14	香港	香港九龍塘窩打老道項目	住宅	6,927	60.0
<b>小計</b>				<b><u>132,642</u></b>	

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					
15	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					
16	香港	香港元朗十八鄉路項目	農業	23,037	100.0
17	香港	香港元朗唐人新村項目 <sup>(1)</sup>	農業	不適用	100.0
18	香港	香港上水馬適路項目 <sup>(2)</sup>	農業	不適用	50.0
小計				<b>23,037</b>	
總計				<b>505,726</b>	

附註：

- (1) 香港元朗唐人新村項目發展計劃正在制定中。佔地面積約為11,123平方米。
- (2) 香港上水馬適路項目發展計劃正在制定中。佔地面積約為9,629平方米。

於主要城市的土地儲備詳情載列如下：

城市／區域	估計淨 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米
深圳及東莞	153,882
上海	99,569
南京	717
成都	38,285
杭州	26,264
天津	43,132
常州	82,845
香港	30,538
澳洲悉尼	30,494
總計	<b>505,726</b>

自二零一八年一月一日起至本公告日期止所收購新項目或土地儲備及同意出售現有項目的權益詳情載列如下：

所收購新項目或土地儲備：

城市／區域	項目或土地儲備	總代價	估計淨可銷售／ 可租賃建築面積	估計 停車位 數目	本集團 應佔權益
香港上水	香港上水馬適路 項目 <sup>(1)</sup>	200,000,000 港元	不適用	不適用	50
中國上海	上海灣谷項目 <sup>(2)</sup>	人民幣2,397,426,430 元	97,854 平方米	210	70
香港元朗	香港元朗唐人新村 項目 <sup>(3)</sup>	310,515,999 港元	不適用	不適用	100
香港九龍塘	香港九龍塘 窩打老道項目 <sup>(4)</sup>	476,720,656 港元	6,927 平方米	28	60
香港九龍塘	香港九龍塘 啟思幼稚園 校舍項目 <sup>(5)</sup>	126,211,000 港元	574 平方米	不適用	100

附註：

- (1) 於二零一七年七月十一日，本集團及一名獨立第三方(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)就收購位於香港上水的若干農地訂立臨時買賣協議，總代價為200,000,000 港元，該代價已於二零一八年一月償付。項目發展計劃正在制定中。
- (2) 於二零一七年七月十一日，本集團(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)就收購位於中國上海的三幢辦公室大廈訂立臨時認購協議，總代價約為人民幣2,397,426,430 元(相當於約2,756,930,000 港元)，該代價已於二零一八年一月償付。
- (3) 於二零一七年十月二十五日及二零一七年十一月十四日，本集團(作為買方)與數名獨立第三方(作為賣方)就收購位於香港元朗的若干農地訂立臨時買賣協議，總代價為141,400,000 港元，該代價已於二零一七年十二月償付。於二零一八年四月十一日，本集團(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就收購另外數幅農地進一步訂立臨時買賣協議，總代價為169,115,999 港元，該代價已於二零一八年六月償付。項目發展計劃正在制定中。
- (4) 於二零一七年十二月十五日，本集團(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，本集團同意購買一間持有香港九龍塘窩打老道項目的公司的60% 股權，總代價為476,720,656 港元，該代價已於二零一八年三月償付。
- (5) 於二零一七年十二月二十二日，本集團(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，本集團同意購買一間公司(其持有向香港學生提供教育相關服務及產品的集團)的70% 股權及一間公司(其持有香港九龍塘啟思幼稚園校舍項目)的100% 股權，總代價為126,211,000 港元，該等交易已於二零一八年二月完成。

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，尤其是中國大灣區(包括香港、深圳及東莞)、上海及澳洲悉尼。

同意出售項目：

於二零一七年八月十五日，本公司與和昌地產集團有限公司(「和昌」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此(i)本公司(或其指定公司)有條件同意出售，而和昌(或其指定公司)有條件同意購買泰祥信息諮詢(深圳)有限公司、常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司、深圳市水榭花都房地產有限公司及南昌萊蒙置業有限公司(統稱「目標公司」)的股權；及(ii)和昌(或其指定公司)須償付目標公司及／或其附屬公司結欠本集團的公司間貸款(「出售事項」)。目標公司直接或間接於中國六個城市擁有處於不同開發階段的八個物業項目。

根據買賣協議，將應付予本集團的代價及公司間貸款的總值為人民幣13,325,903,636元(相當於約15,324,789,000港元)，惟可予調整，包括(i)代價總額人民幣10,672,084,432元(相當於約12,272,897,000港元)；及(ii)公司間貸款總額人民幣2,653,819,204元(相當於約3,051,892,000港元)。

經根據本公司與和昌所訂立日期為二零一七年十月十三日的買賣協議的補充協議，代價及公司間貸款總值已調整為人民幣12,966,083,189元(相當於約15,569,264,000港元)，包括(i)最終代價金額人民幣10,139,084,340元(相當於約12,174,693,000港元)；及(ii)最終公司間貸款金額人民幣2,826,998,849元(相當於約3,394,571,000港元)。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月十五日及二零一七年十月十三日的公告以及日期為二零一七年十月二十六日的通函。

涉及各目標公司80%股權的出售事項已於二零一七年十二月二十八日首次完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十八日的公告。

各目標公司餘下的20%股權已於二零一九年一月十五日完成轉讓。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月十五日的公告。

(5) 於二零一八年開始興建的項目

於二零一八年，本集團開始興建兩個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為39,913平方米。

有關項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
深圳	深圳簡上項目	32,986
香港	香港九龍塘窩打老道項目	<u>6,927</u>
		<u>39,913</u>

(6) 預期於二零一九年開始的項目

於二零一九年，本集團計劃開始興建兩個項目，估計淨可銷售／可租賃總建築面積約為81,301平方米。

有關項目詳情載列如下：

城市	項目	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
香港	香港元朗十八鄉路項目	23,037
深圳	深圳簡上項目	<u>58,264</u>
		<u>81,301</u>



## 業務回顧

於二零一八年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約895,400,000港元(二零一七年：2,490,300,000港元)、已預售可銷售建築面積112,715平方米(二零一七年：201,964平方米)及已確認銷售毛利率29.2%(二零一七年：21.5%)。

於二零一八年，本集團從投資物業取得之租金收入約為245,400,000港元(二零一七年：244,700,000港元)，升幅為約0.3%。於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業整體出租率約為89.0%。於二零一八年十二月三十一日，本集團正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積由二零一七年十二月三十一日約201,485平方米上升至約220,970平方米。經考慮已經竣工但未來一至兩年內未開始營運的項目，本集團投資物業組合的估計可租賃總建築面積將達到約299,781平方米，其公允價值於二零一八年十二月三十一日約為82.6億港元，佔本集團資產總值約29.0%。此外，本集團於二零一八年十二月三十一日管理物業總體面積已經累計至約1,134萬平方米，其中約631萬平方米為非本集團開發的物業及約159萬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二零一八年連續四年於「中國物業服務百強企業」中排名第75位，其物業管理規模逐年擴展。

於二零一八年十二月三十一日，本集團18個項目之土地儲備(即淨可銷售/租賃建築面積)約為505,726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。在海外土地儲備拓展方面，本集團於二零一八年六月以169,000,000港元的代價成功購入位於元朗唐人新村一塊佔地總面積約為64,000平方呎(「平方呎」)的農地，連同於二零一七年購入位於鄰近地區的多幅地塊。目前，本集團擁有位於元朗唐人新村農地面積合共約119,000平方呎的農地。此外，本集團於二零一八年三月通過與亞洲聯合基建控股有限公司聯合合作方式，成功獲得一塊位於香港九龍塘窩打老道128號建築面積約為86,000平方呎的優質住宅項目的60%權益。

## 未來展望

### 聚焦大灣區、打造頂級精品地產品牌

本集團以頂級精品房地產開發商(尤其是深圳市場)自居，引以為傲。本集團的未來發展策略將聚焦在大灣區(包括香港、深圳及東莞)、上海及澳洲悉尼等具高潛力的市場，並繼續發揮其在精品地產的開發及經驗，審時度勢，讓本公司作為真正的頂級精品房地產開發商。

## 進軍教育產業、開拓「房地產+」業務

本集團在二零一八年二月成功進軍教育相關業務。我們已與香港知名的幼稚園及幼兒園集團(即「啟思幼稚園」及「啟思幼兒園」)營辦商成立合營公司，讓我們首次向「房地產+」的商機邁出實質步伐。隨著國內近二十年的經濟騰飛，人均收入不斷增加，生活水平迅速提升，國民對教育的重視程度大幅增加。因此，本集團非常重視及看好教育行業，並相信其為具備巨大未來潛力的高增長行業。同時，大灣區內有六至七千萬人口，正在迅速發展，對教育(特別是優質的早期教育)需求巨大且迫切。本集團將抓住此歷史機遇，借助「啟思幼稚園」的知名品牌，先進的辦學理念及香港優質的教育質量，從而積極開拓在大灣區的教育商機。與此同時，本集團計劃在香港繼續做大現有教育相關業務，並在不久將來積極進軍中國內地市場。

## 增加租金收入、深化物業管理服務

本集團認為維持穩定上揚的租金收入攸關重要。本集團現時擁有位於中國一、二線城市約220,970平方米的出租物業，足以為本集團帶來每年不低於240,000,000港元的租金收入。本集團亦期望在未來透過持有更多自置物業或長租公寓讓租金收入擁有更大增長空間。

本集團的物業管理公司於二零一五至二零一八年連續四年榮獲「中國物業服務百強企業」之一，現時於「中國物業服務百強企業」排名第75位，物業管理規模逐年擴展。本集團的物業管理公司提供的服務種類由商業及住宅物業，發展到城市綜合體、別墅、高端住宅、寫字樓、政府公共物業、產業園、學校及公園等多元化物業管理。目前，本集團物業管理公司的全國戰略布局已涵蓋京冀豫、成渝、環渤海、長江三角洲及大灣區等區域，服務項目達60個。現時估計，萊蒙物業管理集團於未來三年的服務項目將約達250個、管理面積約達5,000萬平方米，其中商業物業管理項目估計將達約35個。

## 拓展海外房地產業務、最大化股東利益

就海外房地產分部而言，本集團目前擁有4個分別位於香港九龍及新界的房地產項目，另有1個位於澳洲悉尼的房地產項目。現時預期海外房地產土地儲備及價值佔本集團的比重將逐年上升。本集團擁有的香港九龍塘窩打老道項目預計將於二零二零年第四季度開始預售，此標誌著本集團海外項目在香港推出第一個可銷售項目。本集團認為由於香港地少人多，對房屋需求殷切，而香港融資成本及稅務成本較低，有利經營，能為本集團帶來高回報。展望未來，本集團將繼續於香港積極拓展投資機遇。

本集團一直以來堅守「最大化利潤及股東利益」的原則，在現有及潛在項目將能為各股東爭取最大利潤從而為股東帶來穩定、較高回報的前提下進行投資。

## 財務回顧

於二零一八年，本集團綜合收入及本公司權益股東應佔盈利分別約為619,700,000港元及102,600,000港元，較二零一七年分別減少約66.3%及97.8%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的本公司股份（「股份」）每股基本及攤薄盈利較二零一七年分別減少約97.8%及99.2%至約0.07港元及0.02港元。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由二零一七年十二月三十一日約7.5港元減少約8.0%至二零一八年十二月三十一日約6.9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二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙（截至二零一七年十二月三十一日止年度：每股26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）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,836,700,000港元減少約66.3%至約619,700,000港元。收入減少主要由於本集團物業銷售收入減少。年內，本集團已確認物業銷售額約97,800,000港元，佔收入約15.8%。本集團確認租金收入約245,400,000港元，佔收益約39.6%。本集團確認物業管理及相關服務收入約231,000,000港元，佔收益約37.3%。收入的餘下約7.3% (約45,500,000港元) 為教育相關服務收入。

本集團於二零一八年的物業銷售收入較二零一七年減少約92.6%，主要是由於本集團出售並交付的可銷售總建築面積(不包括停車位銷售)由二零一七年約87,067平方米減少約91.5%至二零一八年約7,420平方米(扣除銷售返還後)。由於本集團管理的物業的累計建築面積增加，物業管理及相關服務的收入亦有所增加。

### 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二零一七年十二月三十一日止年度約1,266,100,000港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約279,800,000港元。直接成本減少主要是因為本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度已竣工並交付的物業可銷售建築面積及相關建築成本減少所致。

### 毛利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約570,700,000港元減少約40.4%至約339,900,000港元。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得毛利率約54.9%，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度則約為31.1%。毛利率上升主要受帶來較高毛利率的租金收入及教育相關服務及產品的比重整體有所增加所帶動。

### 其他收入

其他收入由二零一七年約156,300,000港元增加約553,800,000港元或約354.3%至二零一八年約710,100,000港元。有關增加主要是由於按攤銷成本計量金融資產的利息收入及其他利息收入所致。

## 其他收入淨額

其他收入淨額由二零一七年約7,480,500,000港元大幅減少約96.6%至二零一八年約256,900,000港元，主要由於並無在二零一七年所錄得出售本公司若干附屬公司(特別是，出售時產生的收益淨額約78.3億港元)及一間合營企業的其他收入淨額所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約114,000,000港元減少約73.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約30,400,000港元。銷售及營銷開支減少主要由於二零一八年產生的宣傳推廣開支成本較二零一七年有所下降所致。銷售及營銷開支佔二零一八年預售總額約3.4%(二零一七年：約4.6%)。

## 行政開支

行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,018,300,000港元減少約68.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約320,500,000港元。有關減少乃由於二零一八年產生的專業費及員工成本較二零一七年有所減少所致。

## 投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益

投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約172,900,000港元增加約69.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約292,300,000港元。有關增加乃由於上海灣谷在二零一八年的公允價值有所增加所致。

## 融資成本

融資成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約655,500,000港元減少約18.6%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約533,600,000港元。有關減少主要歸因在二零一七年末向和昌出售目標公司後借取貸款減少所致。

## 所得稅

所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,592,900,000港元減少約82.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約282,400,000港元。有關減少主要歸因於二零一七年並無向和昌出售目標公司產生的企業所得稅約1,159,500,000港元所致。

## 純利率

本集團的純利率(即本年度盈利佔收入的比率)由二零一七年約251.0%減少至二零一八年約20.6%。有關減少主要由於其他收入淨額於二零一八年大幅減少所致。

## 非控股權益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔溢利約為25,200,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：非控股權益應佔虧損約為32,700,000港元)。

## 流動資金、財務及資金資源

### 現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為8,054,400,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約6,671,400,000港元)，較二零一七年十二月三十一日增加約20.7%。

### 借貸及本集團資產的抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、可換股債券、應付債券以及應付非控股股東款項)約為11,204,600,000港元，其中約5,800,900,000港元須於一年內償還，約4,070,400,000港元須於一年後但五年內償還及約1,333,300,000港元須於五年後償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團約7,114,500,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約5,130,600,000港元)的銀行貸款及應付債券以本集團總賬面值約9,345,400,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約9,320,900,000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、待售發展中租賃土地、待售發展中物業、待售已竣工物業、已抵押存款及應收租金作為抵押。於二零一八年十二月三十一日，本集團的可換股債券乃以本集團若干附屬公司的股權作抵押。

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，惟於二零一八年十二月三十一日總額約3,400,400,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約1,971,200,000港元)及3,262,900,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約2,471,300,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為753,700,000港元，按固定年利率介乎6.4%至7.0%計息。

## 人民幣990,000,000元於二零一八年到期的非上市票據(「票據」)

票據的本金額為人民幣990,000,000元(相當於約1,247,400,000港元)，自二零一五年六月十五日(即票據發行日期)起(包括該日)計年息10.595%，按季度支付所欠利息，直到贖回票據當日為止。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月二十九日的公告。

票據已於二零一八年六月十三日悉數償還。

## 200,000,000美元於二零一九年到期的可換股債券(「債券」)

於二零一五年十二月二十八日，本公司與Lord Business Holding IV Limited、長城環亞國際投資有限公司、中國東方增強收入基金及彩雲國際投資有限公司(統稱「投資者」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，根據認購協議的條款及受其條件所規限，本公司已同意發行，而投資者已同意認購及支付本金總額為200,000,000美元於二零一九年到期的債券。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告。

本金總額各為100,000,000美元的債券分別於二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日發行予相關投資者。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年一月六日及二零一六年三月二十一日的公告。

債券按年利率6.0%計息，並於每年一月六日及七月六日須每半年支付一次。債券的負債部分按攤銷成本列賬及兌換權，且可按初步兌換價每股3.8289港元(可予調整)兌換為股份於初始確認後按公允價值列賬。

於二零一八年十二月三十一日，本集團確認有關兌換權的衍生金融工具及債券的負債部分約15億港元。

根據債券的條款及條件所述有關兌換價的調整條文，由於本公司股東在本公司於二零一七年五月二十三日舉行的股東週年大會上批准宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股股份22港仙，故兌換價將由初步每股股份3.8289港元調整至每股股份3.4910港元，自二零一七年六月十日(即緊隨確定有權收取上述末期股息的記錄日期後當天)起生效。詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月二十九日的公告。

此外，根據債券的條款及條件所述有關調整兌換價的條文，由於本公司股東在本公司於二零一八年五月二十一日舉行的股東週年大會上批准宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股26港仙，故兌換價已進一步調整至每股3.2534港元，自二零一八年六月七日(即緊隨確定有權收取上述末期股息的記錄日期後當天)起生效。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月三十一日的公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，價值35,169,000美元的債券已兌換為78,102,177股股份。

於二零一八年十二月三十一日，倘剩餘債券獲悉數兌換為股份，其將兌換為392,784,561股股份，相當於本公司於二零一八年十二月三十一日已發行股本總數約26.5%。

債券已於二零一九年一月七日獲本公司悉數贖回。

### 於二零二零年到期的120,000,000美元有抵押貸款(「有抵押貸款」)

於二零一八年十月二十六日，Metro Property (BVI) Limited(「**Metro Property**」)及Lee Kim Tah Holdings Limited作為貸款人(「**貸款人**」)、Top Spring International (BVI) Limited(為本公司的全資附屬公司)作為借款人(「**借款人**」)、Metro-LKT (BVI) Limited(「**Metro-LKT**」)作為抵押代理兼貸款融資代理及本公司(作為擔保人)訂立有抵押貸款融資協議(「**有抵押貸款融資協議**」)，據此(其中包括)，貸款人同意向借款人提供一筆總額為120,000,000美元(相當於938,400,000港元)的貸款，自二零一八年十月二十六日起計24個月，且可在借款人的要求下選擇延長12個月，惟須遵守有抵押貸款融資協議訂明的額外條款及條件。有抵押貸款融資協議項下的借款人付款責任由借款人以Metro-LKT為受益人提供的股份押記及股東貸款轉讓契據作為抵押。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十六日的公告及本公司日期為二零一八年十一月一日的通函。

### 借貸成本

本集團二零一八年平均借貸成本(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6.8%(二零一七年：約9.5%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團現有借貸的加權平均借貸成本約7.6%(二零一七年：約7.1%)。

### 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。本集團的淨負債比率由於二零一七年十二月三十一日約24.2%增加至二零一八年十二月三十一日約29.5%。淨負債比率有所增加主要由於就中國及香港新收購的土地儲備償付地價及項目成本所致。

### 外匯風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣4,947,100,000元(相當於約5,632,600,000港元)及以美元計值的現金結餘約為212,100,000美元(相當於約1,660,900,000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，以及若干一般及行政開支以及其他借貸以港元或美元結算，故本集團面臨人民幣兌港元或美元匯率波動引發的外匯風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及條例規限。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事密切監察本集團的外匯風險，並可能於日後視乎外幣的情況及走勢考慮採納重大外幣對沖政策。

## 每股資產淨值

於二零一八年十二月三十一日及二零一七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：

	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	<b>10,582,279</b>	11,450,546
已發行普通股數目(千股)	<b>1,385,575</b>	1,383,439
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	<b>143,553</b>	143,553
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	<b>1,529,128</b>	1,526,992
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)	<b>6.9</b>	7.5

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二零一八年十二月三十一日及二零一七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

於二零一八年十二月三十一日，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592,100,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約859,600,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，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。

## 重大資產收購

於二零一八年七月十三日，本公司全資附屬公司祥康信息諮詢(深圳)有限公司(「祥康信息」)與寧波梅山保稅港區融卓股權投資基金合夥企業(「融卓」)訂立股權轉讓協議，據此，祥康信息同意向融卓購買深圳市博建地投資發展有限公司的63.75%股權，代價為人民幣154,564,677元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十三日及二零一八年七月十六日的公告。

除上文及本公告其他章節所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大資產收購或出售。

## 報告期間後的重大事項

除本公告所披露者外，於報告期間後，概無任何影響本集團的重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在中國、香港及其他地區合共僱用約930名僱員(於二零一七年十二月三十一日：1,302名僱員)。其中，約172名屬於總部團隊，約11名屬於物業開發部，約727名屬於零售運營及物業管理部，約4名屬於教育部及約16名屬於基金部。截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的總員工成本約為136,900,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約715,200,000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。

本公司於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃，據此，本公司向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，承授人已行使455,000份(截至二零一七年十二月三十一日止年度：8,596,499份)購股權，而166份(截至二零一七年十二月三十一日止年度：761,400份)購股權失效。因此，1,681,031份(於二零一七年十二月三十一日：2,136,197份)購股權於二零一八年十二月三十一日尚未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。

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)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃的尚未行使購股權變動如下：

	行使價 每股港元	於二零一八年 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	於二零一八年 十二月三十一日
首次公開發售前	1.78	2,136,197	-	455,000	-	166	1,681,031
首次公開發售後							
第一批	2.264	5,166,000	-	1,344,500	-	370,000	3,451,500
第二批	4.14	6,716,000	-	-	-	-	6,716,000
第三批	3.3	50,058,000	-	120,000	-	240,000	49,698,000
第四批	3.65	1,567,500	-	-	-	500,000	1,067,500
第五批	3.45	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
第六批	2.796	30,341,500	-	217,000	-	-	30,124,500
小計		103,849,000	-	1,681,500	-	1,110,000	101,057,500
總計		105,985,197	-	2,136,500	-	1,110,166	102,738,531

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零一九年五月二十三日(星期四)舉行，有關通知將根據本公司章程細則及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)在可行情況下儘快刊發及寄發予股東。

## 末期股息

董事會建議向於二零一九年六月六日(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二零一八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6港仙(截至二零一七年十二月三十一日止年度：26港仙)。待本公司股東於股東週年大會批准後，末期股息預期將於二零一九年六月二十日(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：

本公司將於二零一九年五月二十日(星期一)至二零一九年五月二十三日(星期四)(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二零一九年五月十七日(星期五)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處(「香港股份過戶登記處」)卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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、簽立並須不遲於二零一九年五月十日(星期五)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。

有關上述事宜的記錄日期為二零一九年五月二十三日(星期四)。

- (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：

本公司將於二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月六日(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二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分送交香港股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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二零一九年五月二十四日(星期五)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。

有關上述事宜的記錄日期為二零一九年六月六日(星期四)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規

董事認為，於截至二零一八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A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人士擔任。截至二零一八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。董事會相信，於業務快速發展的階段，由同一人士擔任主席兼行政總裁有助本公司業務計劃與決策貫徹一致。董事會將繼續不時檢討現行管理架構，並(如適用)作出更改及就此知會本公司投資者。

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二零一八年年報。

## 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，彼等於截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。董事會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二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表初稿所載金額進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的一項審核、審閱或其他核證聘用工作，因此核數師並無發表保證意見。

## 刊載業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.topspring.com](http://www.topspring.com)。二零一八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，二零一九年三月十四日

於本公告刊發日期，執行董事為黃俊康先生、袁志偉先生、陳志香先生及林美家女士；非執行董事為許雷先生及葉康文先生；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。