

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)

截至二零一八年六月三十日止六個月的 中期業績公告

摘要

- 截至二零一八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732,400,000港元，較二零一七年同期減少約48.1%，其中約723,500,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為100,397平方米以及約8,900,000港元來自52個停車位的預售額。本集團的物業預售額平均售價為每平方米約7,206.4港元，較二零一七年同期下降約64.5%。
- 於二零一八年六月三十日，本集團在11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680,144平方米。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約1,017,500,000港元減少約69.6%至約308,900,000港元。

- 截至二零一八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131,200,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約119,200,000港元)。於二零一八年六月三十日，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201,927平方米，公允價值約為5,369,400,000港元，佔本集團資產總值約20.8%。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利率約為48.2%，而二零一七年同期則約為27.7%。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔虧損約為30,300,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：本公司權益股東應佔盈利約103,500,000港元)。
- 截至二零一八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虧損及每股攤薄虧損分別約為0.02港元及0.12港元(截至二零一七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盈利及攤薄虧損分別約0.07港元及0.02港元)。
- 於二零一八年六月三十日，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7.1港元(於二零一七年十二月三十一日：約7.5港元)。
- 於二零一八年六月三十日，本集團的淨負債比率約為40.4%(於二零一七年十二月三十一日：約24.2%)。
- 並不會就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派中期股息。

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績如下：

綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月－未經審核

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
	附註	千港元	(附註) 千港元
收入	3	308,855	1,017,472
直接成本		<u>(159,955)</u>	<u>(735,178)</u>
毛利		148,900	282,294
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益		181,996	314,048
其他收入	4	119,335	77,258
其他收益淨額	5	91,591	413,322
銷售及營銷開支		(16,381)	(86,489)
行政開支		<u>(252,967)</u>	<u>(272,191)</u>
經營業務產生的盈利		272,474	728,242
融資成本	6(a)	(271,363)	(285,065)
應佔聯營公司虧損		(8,245)	(3,604)
應佔合營企業虧損		<u>(444)</u>	<u>(2,335)</u>
除稅前(虧損)/盈利	6	(7,578)	437,238
所得稅	7	<u>(28,176)</u>	<u>(329,148)</u>
期內(虧損)/盈利		<u>(35,754)</u>	<u>108,090</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(30,322)	103,538
非控股權益		<u>(5,432)</u>	<u>4,552</u>
期內(虧損)/盈利		<u>(35,754)</u>	<u>108,090</u>
每股(虧損)/盈利(港元)	8		
基本		<u>(0.02)</u>	<u>0.07</u>
攤薄		<u>(0.12)</u>	<u>(0.02)</u>

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次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。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (附註)
	千港元	千港元
期內(虧損)/盈利	<u>(35,754)</u>	<u>108,090</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	(104,860)	481,726
應佔聯營公司及合營企業的 其他全面收益	<u>(22,559)</u>	<u>29,400</u>
	<u>(127,419)</u>	<u>511,126</u>
期內全面收益總額	<u>(163,173)</u>	<u>619,216</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(155,835)	584,227
非控股權益	<u>(7,338)</u>	<u>34,989</u>
期內全面收益總額	<u>(163,173)</u>	<u>619,216</u>

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次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。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日－未經審核

		於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (附註)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
投資物業		5,271,399	4,837,896
其他物業、廠房及設備		148,477	153,680
		5,419,876	4,991,576
無形資產		3,769	–
商譽		98,263	–
於聯營公司的權益		1,689,679	1,385,817
於合營企業的權益		510,470	533,571
其他金融資產	10	263,999	151,309
其他應收款項	12	950,394	1,441,512
遞延稅項資產		251,560	307,752
		9,188,010	8,811,537
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	6,339,576	1,641,881
其他金融資產	10	17,982	–
貿易及其他應收款項	12	5,405,778	9,699,088
預付稅項		47,167	51,703
受限制及已抵押存款		1,562,980	2,071,706
現金及現金等值項目		3,197,669	4,599,697
		16,571,152	18,064,075
分類為持作出售的投資物業		97,953	106,274
		16,669,105	18,170,349
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	2,112,603	2,730,975
合約負債	2	987,865	–
銀行及其他借貸		3,165,825	2,921,827
衍生金融工具		6,115	242,478
應付票據		–	1,183,283
可換股債券		1,383,197	–
應付債券		1,176,975	1,171,920
應付稅項		1,839,506	2,213,830
撥備		22,070	8,923
		10,694,156	10,473,236

綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日－未經審核(續)

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (附註)
	千港元	千港元
流動資產淨值	<u>5,974,949</u>	<u>7,697,113</u>
總資產減流動負債	<u>15,162,959</u>	<u>16,508,650</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	3,253,831	2,663,521
可換股債券	–	1,299,330
遞延稅項負債	847,330	889,842
撥備	<u>24,870</u>	<u>43,048</u>
	<u>4,126,031</u>	<u>4,895,741</u>
資產淨值	<u>11,036,928</u>	<u>11,612,909</u>
股本及儲備		
股本	138,558	138,344
儲備	<u>10,771,826</u>	<u>11,312,202</u>
本公司權益股東應佔權益總額	10,910,384	11,450,546
非控股權益	<u>126,544</u>	<u>162,363</u>
權益總額	<u>11,036,928</u>	<u>11,612,909</u>

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次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。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

附註：

1 編製基準

本公告所載的中期業績並無構成本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期財務報告，惟摘自該財務報告。

中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露編製，包括遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告。其於二零一八年八月二十九日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一七年年末財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於二零一八年年末財務報表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。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及按本年度截至目前為止基準呈列的資產與負債及收益與開支金額。實際結果或與該等估計存在差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及摘要說明附註。附註載有對瞭解萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自二零一七年年末財務報表以來的財務狀況與表現變動而言屬重大的事件及交易的闡釋。本簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所需的所有資料。

中期財務報告未經審核，惟已獲畢馬威會計師事務所遵照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。

2 會計政策變動

(a) 概覽

香港會計師公會已頒佈若干新訂香港財務報告準則及經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效。其中，以下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*
- 香港財務報告準則第15號，*與客戶訂約的收入*
- 香港財務報告詮釋委員會詮釋第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋，惟同時採納為香港財務報告準則第9號的香港財務報告準則第9號的修訂具有負補償的預付特性除外。

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

本集團受有關金融資產分類及信貸虧損計量的香港財務報告準則第9號影響，並受有關合約成本資本化、自客戶取得重大融資效益及合約資產及合約負債呈列的香港財務報告準則第15號影響。會計政策變動詳情於有關香港財務報告準則第9號的附註2(b)及香港財務報告準則第15號的附註2(c)討論。

根據所選的過渡法，本集團確認首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號為調整二零一八年一月一日的權益期初結餘的累計影響。可比較資料並無經重列。

(b) 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號的修訂具有負補償的預付特性

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。其載列確認及計量金融資產、金融負債及購買或出售非金融項目的若干合約的規定。

本集團根據過渡規定追溯應用香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日存在的項目。然而，並無對首次應用香港財務報告準則第9號的二零一八年一月一日的權益期初結餘造成影響。將根據香港會計準則第39號繼續報告可比較資料。

(c) 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號建立確認來自客戶合約的收入及若干成本的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(包括銷售貨物及提供服務所產生的收益)及香港會計準則第11號建造合約(訂明建造合約的會計處理方法)。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用的累積效應作為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對在二零一八年一月一日之前未完成的合約採用新規定。

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日的保留盈利及相關稅務影響的影響：

	千港元
保留盈利	
銷售佣金資本化	5,787
有關稅項	(1,447)
	<hr/>
二零一八年一月一日的總權益增加淨額	4,340
二零一八年一月一日的非控股權益增加淨額	(1,736)
	<hr/>
二零一八年一月一日的保留盈利增加淨額	2,604
	<hr/>

3 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)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華人民共和國(「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。
- 教育及相關服務：該分部主要為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。

於期內，由於策略變動，與醫療及保健服務有關的分部並不再為本集團的報告分部。

(a) 分部業績

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：

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」，而「折舊及攤銷」則視作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(如分佔盈利減聯營公司及合營企業的虧損、其他收益及收益淨額、投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益以及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除取得有關經調整EBITDA的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、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、非流動資產的減值虧損、投資物業估值變動及分類為持作出售的投資物業的分部資料。

3 分部報告(續)

(a) 分部業績(續)

期內，提供予本集團大部分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來自客戶合約的收入分拆、其他來源的收入及有關本集團報告分部的資料載於下文。

截至二零一八年六月三十日止六個月	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理及 相關服務 千港元	教育 相關服務 千港元	酒店營運 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	63,383	131,068	100,723	13,681	-	308,855
分部間收入	-	28,861	28,932	-	-	57,793
報告分部收入	63,383	159,929	129,655	13,681	-	366,648
報告分部(虧損)/盈利(經調整EBITDA)	(96,222)	83,773	(11,762)	(5,429)	-	(29,640)
銀行存款利息收入	25,998	436	668	1	-	27,103
利息開支	(258,062)	(5,835)	(7,158)	(308)	-	(271,363)
期內折舊及攤銷	(909)	(613)	(564)	(249)	-	(2,335)
存貨撥備	-	-	-	-	-	-
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	-	181,996	-	-	-	181,996
報告分部資產	20,682,509	5,124,625	324,458	180,886	-	26,312,478
報告分部負債	(16,696,629)	(279,440)	(295,803)	(50,915)	(13,524)	(17,336,311)
截至二零一七年六月三十日止六個月	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理及 相關服務 千港元	教育 相關服務 千港元	酒店營運 千港元	總計 千港元
來自外界客戶的收入	778,197	119,166	88,008	-	32,101	1,017,472
分部間收入	-	23,225	24,311	-	-	47,536
報告分部收入	778,197	142,391	112,319	-	32,101	1,065,008
報告分部(虧損)/盈利(經調整EBITDA)	(27,448)	82,976	(15,743)	-	906	40,691
銀行存款利息收入	16,379	916	472	-	-	17,767
利息開支	(276,782)	(3,166)	(5,117)	-	-	(285,065)
期內折舊及攤銷	(9,142)	(698)	(487)	-	(7,922)	(18,249)
存貨撥備	(19,496)	-	-	-	-	(19,496)
投資物業及分類為持作出售的 投資物業的估值收益	-	314,048	-	-	-	314,048
報告分部資產	18,784,618	5,052,144	472,678	-	-	24,309,440
報告分部負債	(11,305,169)	(398,299)	(287,772)	-	(13,700)	(12,004,940)

3 分部報告(續)

(b) 報告分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
報告分部收入	366,648	1,065,008
分部間收入抵銷	(57,793)	(47,536)
綜合收入	308,855	1,017,472
損益		
來自本集團外界客戶的報告分部(虧損)/盈利	(29,640)	40,691
應佔聯營公司虧損	(8,245)	(3,604)
應佔合營企業虧損	(444)	(2,335)
其他收入及收入淨額	210,926	490,580
折舊及攤銷	(3,721)	(19,522)
融資成本	(271,363)	(285,065)
投資物業及分類為持作出售的投資物業的估值收益	181,996	314,048
未分配總部及企業開支	(87,087)	(97,555)
綜合除稅前(虧損)/盈利	(7,578)	437,238

(c) 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、合營企業的權益以及其他非流動應收款項(「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	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	於 二零一八年 六月三十日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
中國內地(居住地)	291,400	1,017,472	7,799,143	7,879,752
香港	17,455	–	424,158	750
澳洲	–	–	449,150	471,974
	308,855	1,017,472	8,672,451	8,352,476

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	28,844	22,073
其他利息收入	78,873	15,868
代建管理服務收入	-	11,981
來自經營租賃(與投資物業有關者除外)的租金收入	8,109	11,881
其他服務收入	2,956	10,246
其他	553	5,209
	<u>119,335</u>	<u>77,258</u>

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售附屬公司的收益淨額	6,336	173,127
失去附屬公司控制權後於 其先前持有權益的收益	-	82,090
出售合營企業的收益淨額	-	42,425
匯兌收益/(虧損)淨額	32,426	(4,145)
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業的 (虧損)/收益淨額	(487)	792
存貨撥備	-	(19,496)
呆賬撇銷	(10,994)	-
重新計量其他應收款項攤銷成本虧損	(145,090)	-
攤銷發行可換股債券產生的虧損	(32,440)	(37,887)
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	237,688	121,116
未變現金融資產公允價值虧損	(2,124)	-
投資收入	-	25,686
其他	6,276	29,614
	<u>91,591</u>	<u>413,322</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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	142,483	133,378
應付非控股股東款項的利息	1,375	–
應付票據的利息	62,185	60,328
應付債券的利息	42,577	51,686
可換股債券利息	80,609	96,135
其他借貸成本	8,271	11,539
	<u>337,500</u>	<u>353,066</u>
減：資本化的數額	<u>(66,137)</u>	<u>(68,001)</u>
	<u>271,363</u>	<u>285,065</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	132,489	117,362
向定額供款退休計劃供款	6,441	10,835
股權結算股份支付的開支	5,783	11,676
	<u>144,713</u>	<u>139,873</u>
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	3,721	19,759
減：資本化的數額	–	(237)
	<u>3,721</u>	<u>19,522</u>
已出售物業的成本	46,110	605,832
投資物業的租金收入	(131,068)	(119,166)
減：直接支出	16,290	17,032
	<u>(114,778)</u>	<u>(102,134)</u>
經營租賃支出：土地及樓宇的 最低租賃付款	<u>9,490</u>	<u>12,650</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
本期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備淨額	14,757	173,652
土地增值稅(「土地增值稅」)(撥備撥回)/撥備淨額	(9,280)	103,913
預扣稅	881	25,907
	6,358	303,472
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	21,818	25,676
	28,176	329,148

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二零一八年及二零一七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，故並無就香港利得稅作出撥備。

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。截至二零一八年六月三十日止六個月的適用企業所得稅稅率為25%(截至二零一七年六月三十日止六個月：25%)。

本集團於中國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。於截至二零一八年六月三十日止六個月，自有關地方稅務局取得最終稅務交收結算後，撥回先前年度作出的土地增值稅撥備12,487,000港元。

本集團須就二零零八年一月一日之後因本集團內中國附屬公司盈利產生的股息分派、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按適用稅率繳納預扣所得稅款。

8 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

截至二零一八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永久可換股證券持有人應佔虧損30,322,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：權益股東應佔盈利103,538,000港元)及期內已發行平均加權股數1,528,168,000股(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,422,353,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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(虧損)/盈利	<u>(30,322)</u>	<u>103,538</u>
平均加權股數(千股)	千股	千股
已發行普通股	1,383,439	1,183,776
已行使購股權及已轉讓永久可換股證券的影響	1,176	24
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	<u>143,553</u>	<u>238,553</u>
平均加權股數	<u>1,528,168</u>	<u>1,422,353</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損按經調整權益股東應佔虧損及普通股平均加權股數(攤薄)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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(虧損)/盈利	(30,322)	103,538
可換股債券利息	80,609	96,135
嵌入可換股債券的轉換購股權的公允價值變動	(237,688)	(121,116)
發行可換股債券產生的未攤銷虧損	(62,898)	(151,135)
攤銷發行可換股債券產生的虧損	<u>32,440</u>	<u>37,887</u>
權益股東應佔虧損(攤薄)	<u>(217,859)</u>	<u>(34,691)</u>

8 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄虧損(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千股	千股
平均加權股數	1,528,168	1,422,353
根據本公司購股權計劃以零代價宣派發行股份的影響	-	5,062
視作轉換可換股債券的影響	366,052	411,454
平均加權股數(攤薄)	<u>1,894,220</u>	<u>1,838,869</u>

9 股息

概無就截至二零一八年及二零一七年六月三十日止中期期間宣派中期股息。

10 其他金融資產

	於 二零一八年 六月三十日	於 二零一七年 十二月 三十一日 (附註)
	千港元	千港元
非即期		
可供出售投資	-	151,309
非持作買賣的非上市股本證券	149,901	-
私募證券投資基金單位	64,189	-
交易證券	49,909	-
	<u>263,999</u>	<u>151,309</u>
即期		
理財產品	<u>17,982</u>	-

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

於二零一八年六月三十日，所有其他金融資產根據香港財務報告準則第9號分類為透過損益按公允價值列賬。

11 存貨及其他合約成本

	於 二零一八年 六月三十日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 (附註) 千港元
物業發展		
待售發展中租賃土地	723,562	382,890
持作出售/待售發展中物業	2,311,607	733,178
待售已竣工物業	3,257,175	525,813
其他合約成本	39,077	-
	6,331,421	1,641,881
其他業務		
低價值消耗品及供應品	8,155	-
	6,339,576	1,641,881

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

12 貿易及其他應收款項

於報告期末，應收貿易賬款及應收票據(計入貿易及其他應收款項)根據到期日及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於 二零一八年 六月三十日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
未逾期或逾期少於一個月	60,645	59,477
逾期超過一個月至不多於三個月	4,182	546
逾期超過三個月至不多於六個月	946	446
逾期超過六個月至不多於一年	2,498	3,070
逾期超過一年	2,518	2,459
應收貿易賬款及應收票據(扣除呆賬撥備)	70,789	65,998
其他應收款項(扣除呆賬撥備)(附註(i))	4,819,629	8,099,878
減：於一年後將予收回的款項	(950,394)	(1,441,512)
	3,869,235	6,658,366
應收非控股股東款項(附註(ii))	122,309	5,562
應收一間聯營公司款項(附註(iii))	77,309	-
按攤銷成本計量的金融資產	4,139,642	6,729,926
按金及預付款項(附註(iv))	1,266,136	2,969,162
	5,405,778	9,699,088

12 貿易及其他應收款項(續)

附註：

(i) 其他應收款項(扣除呆賬撥備)載列如下：

	於 二零一八年 六月三十日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
向第三方提供貸款(a)	341,430	203,092
出售附屬公司時應收代價(b)	3,709,406	7,159,547
其他	768,793	737,239
	4,819,629	8,099,878
減：於一年後將予收回的款項	(950,394)	(1,441,512)
	3,869,235	6,658,366

(a) 於二零一八年六月三十日，向第三方提供的貸款按年利率8%至21.86%計息，並可於一年內收回。

(b) 於二零一八年六月三十日，按信貸調整實際利率折讓後，出售附屬公司將向和昌收取的總代價為3,709,406,000港元(二零一七年十二月三十一日：7,159,547,000港元)。應收代價中的950,394,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,441,512,000港元)預期將於一年後可予收回，並歸類為非流動資產。

(ii) 於二零一八年六月三十日，除應收一名非控股股東款項5,490,000港元(二零一七年十二月三十一日：5,562,000港元)為免息外，所有結餘均由本集團非控股股東的股東所持有的若干物業抵押、按年利率8%於二零一八年六月三十日計息並於一年內收回。

(iii) 應收款項指應收一間聯營公司的利息。

(iv) 按金及預付款項詳情載列如下：

	於 二零一八年 六月三十日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
收購土地使用權的預付款項	744,183	447,089
收購物業的預付款項	155,405	2,290,378
其他	366,548	231,695
	1,266,136	2,969,162

13 貿易及其他應付款項

於報告期末，應付貿易賬款及應付票據(計入貿易及其他應付款項)根據到期日的賬齡分析如下：

	於 二零一八年 六月三十日	於 二零一七年 十二月 三十一日 (附註)
	千港元	千港元
一個月內到期或應要求償還	170,690	111,489
一個月後但三個月內到期	98,272	45,547
三個月後但六個月內到期	68,980	11,559
六個月後但一年內到期	57,926	86,182
一年後到期	13,712	44,051
應付賬款及應付票據總額	409,580	298,828
其他應付款項及應計費用(i)	418,747	839,926
應付非控股股東款項(ii)	1,181,816	848,585
應付關聯公司款項	-	3,935
按攤銷成本計量的金融負債	2,010,143	1,991,274
租金及其他按金	70,347	73,469
預收款項(iii)	32,113	666,232
	2,112,603	2,730,975

附註：本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號。根據所選的過渡法，可比較資料並無經重列。請見附註2。

- (i) 本集團所有貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。
- (ii) 除應付非控股股東款項938,771,000港元(二零一七年十二月三十一日：602,388,000港元)為免息外，所有結餘均為無抵押、年利率4.35%(二零一七年十二月三十一日：4.35%)計息並須於一年內或應要求償還。
- (iii) 於二零一八年六月三十日，預收款項指向客戶預先收取的租金。由於採納香港財務報告準則第15號，與銷售物業及物業管理服務有關的預收款項均納入合約負債。

14 資本承擔

	於 二零一八年 六月三十日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
已訂約	369,433	1,829,906
已授權但未訂約	<u>1,215,351</u>	<u>1,032,130</u>
	<u>1,584,784</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有關。

管理層討論及分析

截至二零一八年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零一八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732,400,000港元(其中約723,500,000港元來自物業預售額)，較二零一七年同期下降約48.1%。本集團總預售建築面積約為100,397平方米，較截至二零一七年六月三十日止六個月約64,280平方米增加約56.2%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團物業預售額平均售價為每平方米約7,206.4港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：每平方米約20,297.1港元)。此外，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為8,900,000港元，合共出售52個停車位。

本集團於截至二零一八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
		平方米	%	百萬港元	%	平均售價 港元/ 平方米
常州	常州萊蒙都會 -零售	53	0.1	0.7	0.1	13,207.5
天津	天津萊蒙城 -住宅	1,682	1.7	13.1	1.8	7,788.3
惠州	惠州鳳凰城 -住宅	89,481	89.1	644.3	89.1	7,200.4
	-零售	9,181	9.1	65.4	9.0	7,123.4
小計		<u>98,662</u>	<u>98.2</u>	<u>709.7</u>	<u>98.1</u>	7,193.2
總計		<u>100,397</u>	<u>100.0</u>	<u>723.5</u>	<u>100.0</u>	7,206.4

城市	項目	已預售車位數目		預售		預售
		個	%	百萬港元	%	平均售價 港元/個
南京	水榭陽光-南京	43	82.7	7.3	82.0	169,767.4
南京	水榭春天-南京	9	17.3	1.6	18.0	177,777.8
		<u>52</u>	<u>100.0</u>	<u>8.9</u>	<u>100.0</u>	171,153.8

(2) 截至二零一八年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零一八年六月三十日止六個月，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(不包括車位銷售)約56,600,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為3,793平方米，較二零一七年同期分別減少約91.1%及90.9%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的銷售物業的已確認平均售價約為每平方米14,922.2港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約每平方米15,224.3港元)。已確認平均售價下跌約2.0%主要由於本集團於天津的零售及住宅項目已確認物業銷售(不包括車位銷售)所佔比例重大，該項目較二零一七年同期其他項目擁有相對較低的平均售價。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團交付及確認車位銷售約為6,700,000港元，售出43個車位。

本集團於截至二零一八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	物業銷售	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	13.7	23,220.3
	—零售	702	23.6	33,618.2
		<u>1,292</u>	<u>37.3</u>	28,870.0
常州	常州萊蒙都會			
	—住宅	53	0.7	13,207.5
天津	天津萊蒙城			
	—住宅	2,272	17.3	7,614.4
	—零售	176	1.3	7,386.4
		<u>2,448</u>	<u>18.6</u>	7,598.0
總計		<u>3,793</u>	<u>56.6</u>	14,922.2

城市	項目	已入賬 車位數目 個	已確認 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	37	5.8	156,756.8
南京	水榭春天－南京	6	0.9	150,000.0
總計		43	6.7	155,814.0

(3) 投資物業(包括分類為持作出售的投資物業)

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或預期出租其位於中國的水榭春天－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、成都萊蒙都會及上海莎瑪世紀公園的投資物業組合(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)。於二零一八年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為5,369,400,000港元，佔本集團資產總值約20.8%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為201,927平方米，其中已經投入營運的投資物業可租賃建築面積約為201,927平方米，公允價值則約為5,369,400,000港元。截至二零一八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182,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約314,000,000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。於二零一八年六月三十日，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33.3%(於二零一七年十二月三十一日：約10.0%)。

截至二零一八年六月三十日止六個月，出租率由二零一七年十二月三十一日約77.1%增加至二零一八年六月三十日77.2%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約131,200,000港元，較截至二零一七年六月三十日止六個月約119,200,000港元增加約10.0%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團營運中投資物業的月均租金收入約為每平方米140.2港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約為每平方米99.4港元)。

月均租金收入增加主要由於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的現有營運中投資物業租金增長，尤其是水榭春天—深圳。

本集團於二零一八年六月三十日的投資物業及本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的租金收入詳情載列如下：

投資物業 (包括分類為持作出售的投資物業)	於	於	截至	截至	於
	二零一八年 六月三十日 的可租賃 建築面積 (附註1) 平方米	二零一八年 六月三十日 的公允價值 百萬港元	二零一八年 六月三十日 止六個月 的租金收入 百萬港元	二零一八年 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	二零一八年 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)	78,068	1,586.1	19.8	72.0	58.7
東莞萊蒙商業中心 (購物商場及停車位)	20,172	565.4	22.1	182.6	100.0
杭州萊蒙商業中心(購物商場)	24,667	409.0	17.2	116.6	99.7
深圳水榭花都(零售資產)	4,992	283.3	7.3	248.4	98.1
水榭春天—深圳一期—萊蒙領尚 (零售資產)	3,356	200.3	9.3	473.1	97.6
水榭春天—深圳三期—萊蒙領尚 (零售資產及停車位)	22,393	681.6	19.9	173.8	85.2
水榭春天—深圳五期—萊蒙領尚 (零售資產)	3,521	218.1	8.4	411.5	96.6
水榭春天—深圳六期A—萊蒙領尚 (零售資產)	1,291	72.3	5.4	710.3	98.1
水榭春天—深圳六期B—萊蒙領尚 (零售資產)	2,893	176.6	4.0	238.8	96.5
成都萊蒙都會(購物商場及停車位)	38,285	758.7	14.7	81.4	78.6
上海莎瑪世紀公園 (服務式公寓及停車位)	1,715	98.0	—	不適用	不適用
香港九龍塘啟思幼稚園校舍項目	574	320.0	3.1	870.6	100.0
總計	201,927	5,369.4	131.2	140.2	77.2

附註1：於二零一八年六月三十日的可租賃建築面積不包括停車位。

(4) 截至二零一八年六月三十日的土地儲備



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。

於二零一八年六月三十日，本集團於11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323,391平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約261,830平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約71,886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680,144平方米，有關詳情如下：

項目 編號	城市	項目	物業類型	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	33,453	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	82,898	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	11,378	58.0
10	南京	水榭春天—南京	商業	717	100.0
11	南京	水榭陽光—南京	住宅／商業	1,074	100.0
12	上海	上海灣谷項目	商業	97,854	70.0
13	香港	香港九龍塘啟思 幼稚園校舍項目	校舍	574	100.0
小計				<u>323,391</u>	
在建項目					
14	深圳	深圳簡上項目	住宅／商業	91,250	100.0
15	惠州	惠州鳳凰城	住宅	170,580	60.0
小計				<u>261,830</u>	

項目 編號	城市	項目	物業類型	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					
9	天津	天津萊蒙城	商業	34,465	58.0
16	澳洲悉尼	悉尼St. Leonards項目	住宅	30,494	49.0
17	香港	香港九龍塘窩打老道 項目	住宅	6,927	60.0
小計				71,886	
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
18	香港	香港元朗十八鄉路項目	農業	23,037	100.0
19	香港	香港元朗唐人新村項目 ⁽¹⁾	農業	不適用	100.0
20	香港	香港上水馬適路項目 ⁽²⁾	農業	不適用	50.0
小計				23,037	
總計				680,144	

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：

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(包括東莞及惠州)	324,462
上海	99,569
南京	1,791
成都	38,285
杭州	26,264
天津	45,843
常州	82,898
香港	30,538
澳洲 悉尼	30,494
總計	<u>680,144</u>

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	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 ⁽¹⁾	200,000,000港元	不適用	不適用	50
中國上海	上海灣谷項目 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	48,000,001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(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)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)訂立買賣協議，據此，本集團同意購買一間持有香港九龍塘啟思幼稚園校舍項目的公司的100%股權，總代價為48,000,001港元，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，尤其是中國粵港澳大灣區(包括香港、深圳、東莞、廣州及惠州等)、上海及澳洲悉尼。

(5) 預期於二零一八年下半年開始的項目

於二零一八年下半年，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29,964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(部分)	23,037
香港	香港九龍塘窩打老道項目	<u>6,927</u>
		<u>29,964</u>

業務回顧

於二零一八年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約7.32億港元(二零一七年同期：14.1億港元)、已預售建築面積100,397平方米(二零一七年同期：64,280平方米)及已確認銷售毛利率27.3%(二零一七年同期：22.1%)。

本集團於二零一八年上半年從投資物業取得之租金收入約為1.32億港元(二零一七年同期：1.19億港元)，漲幅為約10.0%。於二零一八年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率約為77.2%。於二零一八年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積約201,927平方米。於二零一八年六月三十日，經考慮已經竣工但未開始營運或將於未來一至兩年內施工／改造的項目，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六月三十日約為84.3億港元，佔本集團資產總值約32.6%。此外，本集團於二零一八年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約973萬平方米，其中約470萬平方米為非本集團開發的物業及約151萬平方米為商業物管項目。

於二零一八年六月三十日，本集團20個項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為680,144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。在海外土地儲備拓展方面，本集團於二零一八年六月以港幣約1.69億代價成功購入元朗唐人新村一塊土地面積約6.4萬平方尺的農地，連同於二零一七年年末購入的同地區相隔的若干地塊，本集團現共擁有位於元朗唐人新村土地面積合共約11.9萬平方尺的農地。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，成功持有一塊位於香港九龍塘窩打老道128號可建築面積約為8.6萬平方尺的優質住宅項目60%的權益。

未來展望

二零一八年上半年，中國經濟增長穩定，其中，二季度GDP增速為6.7%，連續12個季度穩居6.7%至6.9%區間。經濟增速在波動範圍只有0.2個百分點的區間內平穩維持12個季度之久，這在中國改革開放以來尚屬首次。在增速穩定的同時，經濟增長質量得到明顯提升，產業結構、需求結構、工業結構、貿易結構均有所優化。但隨著貿易保護主義的擡頭，特別是中美之間的貿易摩擦持續升溫，造成全球金融市場波動加大，對我國未來經濟增長造成了一定的壓力和不確定因素。

二零一八年兩會期間政府再度明確延續「住房不炒」的定位，並提出中短期監管和長效機制並舉的措施。在政策監管方面，二零一六年第二季度至今的房地產調控周期已持續近2年，已是史上較嚴狀態。在中央「去杠桿」政策背景下，融資普遍收緊及流動性日趨緊張。而在此大環境下，本集團本著穩中求進的一貫經營理念，財務狀況仍維持在比較穩健的水平，淨負債率為40.4%。本集團預計在未來十二個月，市場在持續緊縮及不確定因素影響下，會出現低價獲取優質土地和項目的機會，而本集團依靠穩健的財務作為後盾，在合適的機會下，將擴充土地儲備和收購優質的項目，以求為股東帶來豐厚及穩定的回報。

聚焦粵港澳大灣區、打造精品地產品牌

本集團在精品房地產開發，尤其是深圳市場，樹立了極佳的口碑和知名度。本集團的未來發展策略將聚焦在中國粵港澳大灣區(包括香港、深圳、東莞、廣州及惠州等)及上海和澳大利亞悉尼這幾個非常有潛力的市場，並繼續發揮在精品地產的優勢，審時度勢，做有特色的精品房地產開發商。

進軍教育產業、開拓『房地產+』的商機

本集團在二零一八年二月成功開拓教育業務，與香港知名的『啟思幼稚園』及『啟思幼兒園』的營辦團體成立合營公司，達成戰略合作，向『房地產+』的商機邁出了實質的步伐。

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，本集團非常重視及看好教育行業的未來發展及趨勢，並相信其為具備巨大未來潛力的高增長行業。同時，粵港澳大灣區迅速發展，有六至七千萬人口，對教育，特別是優質的早教，需求巨大且迫切。本集團將抓住這一歷史機遇，借助『啟思』的知名品牌，先進的辦學理念及香港優質的教育質量，積極開拓在大灣區的教育商機。在未來發展中，本集團計劃在香港繼續做大教育相關業務，並積極進軍內地市場。

發展租賃業務、深化物管服務

本集團認為維持穩定上揚的租金收入是非常重要的，現時本集團擁有位於中國的一、二線城市約201,927平方米之出租物業，並為本集團帶來每年不低於2億港元的租金收入。本集團期望在未來透過更多的自持物業或長租公寓讓租金收入擁有更大的上升空間。

本集團物業公司於二零一五至二零一八連續4年榮獲「中國物業服務百強企業」之一，現時排名「中國物業服務百強企業」第75位，物業管理規模逐年擴展。本集團的物業管理公司的服務業態從最初的商業和住宅物業管理，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、學校和公園等多元化物業管理。目前，本集團的物業管理公司的全國戰略布局已輻射到京冀豫、成渝、環渤海、長三角及粵港澳大灣區等區域，服務項目達60個。未來三年預計，萊蒙物業管理集團服務項目估計將達約250個，管理面積估計將達約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、最大化股東利益

海外房地產方面，截至本公告日期，本集團擁有4個分別位於香港九龍及新界的房地產項目，和1個位於澳洲悉尼市的房地產項目，預計海外房地產土地儲備和貨值佔本集團的比重將逐年上升。而本集團擁有的香港九龍塘窩打老道項目預計在二零一八年第四季度至二零一九年第一季度開始預售，這將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，並能為本集團帶來不俗的回報。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「利潤為首及股東利益最大化」的原則，對現有及潛在項目，務求以為各股東爭取最大利潤為前提進行投資，為股東帶來穩定、較高的回報。

財務回顧

截至二零一八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308,900,000港元及63,400,000港元，較二零一七年同期分別減少約69.6%及91.9%。本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約30,300,000港元，而二零一七年同期則錄得盈利103,500,000港元。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得每股普通股（「股份」）基本虧損0.02港元，而二零一七年同期則錄得每股基本盈利0.07港元。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」）持有人應佔每股股份資產淨值於二零一八年六月三十日約為7.1港元，而於二零一七年十二月三十一日則約為7.5港元。

收入

收入指物業銷售收入、租金收入、酒店營運收入及期內因提供物業管理及相關服務以及教育相關服務賺取的收入（已扣除營業稅、增值稅及其他有關銷售稅項及折扣）。

本集團的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約1,017,500,000港元下跌約69.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月約308,900,000港元。收入減少主要由於本集團物業銷售收入減少。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約63,400,000港元，佔收入約20.5%。餘下約79.5%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。

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的物業銷售收入相較二零一七年同期減少約91.9%，主要是由於本集團出售並交付的可銷售總建築面積(不包括車位銷售)由二零一七年上半年約41,795平方米減少至二零一八年上半年約3,793平方米。本集團酒店營運的收入與二零一七年同期比較有所減少。由於本集團管理的物業建築面積增加，來自物業管理及相關服務的收入有所上升。

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、酒店經營成本以及物業管理及相關服務成本。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二零一七年六月三十日止六個月約735,200,000港元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約160,000,000港元。有關減少主要是因為本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月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。

毛利

本集團的毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月約282,300,000港元減少約47.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月約148,900,000港元。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得毛利率約48.2%，而於截至二零一七年六月三十日止六個月則約為27.7%。毛利率增加主要是由於租金收入比例高及教育相關服務及產品貢獻較高的毛利率。

其他收入

其他收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約77,300,000港元增加約42,000,000港元或約54.5%，至截至二零一八年六月三十日止六個月約119,300,000港元。其他收入增加主要是由於二零一八年上半年銀行及其他利息收入較二零一七年同期增加約69,800,000港元。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月約413,300,000港元大幅減少約77.8%至截至二零一八年六月三十日止六個月約91,600,000港元，主要由於目前並無出售本集團一間附屬公司的若干股權百分比及一間合營企業的權益。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約86,500,000港元減少約81.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月約16,400,000港元，主要是由於支付中介費及佣金減少約23,600,000港元所致。銷售及營銷開支佔截至二零一八年六月三十日止六個月合同銷售總額約2.2%(截至二零一七年六月三十日止六個月：約7.5%)。

行政開支

行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約272,200,000港元減少約7.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月約253,000,000港元。有關減少主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月產生的專業費用減少。

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六月三十日止六個月約314,000,000港元大幅減少約42.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月約182,000,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月，估值收益總額約182,000,000港元中約900,000港元列為來自上海莎瑪世紀公園的公允價值收益。有關減少乃主要由於上海莎瑪世紀公園的平均可銷售面積(於二零一七年貢獻相對高合同平均售價及公允價值收益)有所減少。

融資成本

融資成本由截至二零一七年同期約285,100,000港元減少約4.8%至截至二零一八年六月三十日止六個月約271,400,000港元。有關減少主要由於符合資本化的利息開支比例由約19.3%上升至19.6%。

所得稅

所得稅開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約329,100,000港元減少約91.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月約28,200,000港元。該減少主要由於(i)總收入大幅減少；及(ii)於本期間並無土地增值稅撥備。

非控股權益

截至二零一八年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為5,400,000港元，而二零一七年同期非控股權益應佔盈利則約為4,600,000港元。該減少主要是由於非控股權益應佔一間非全資附屬公司(該附屬公司持有上海莎瑪世紀公園)的盈利由截至二零一七年六月三十日止六個月約13,800,000港元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約31,800,000港元的虧損。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為4,760,600,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約6,671,400,000港元)減少約28.6%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零一八年六月三十日，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、應付票據以及應付非控股股東款項)約為9,222,900,000港元，其中約5,729,500,000港元須於一年內償還，約2,230,500,000港元須於一年後但五年內償還及約1,262,900,000港元須於五年後償還。

於二零一八年六月三十日，本集團約5,702,300,000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、應付債券及應付票據以本集團總賬面值約9,656,000,000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)、酒店物業、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。於二零一八年六月三十日，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、應付債券及應付票據的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一八年六月三十日總額約3,190,600,000港元(於二零一七年十二月三十一日：約1,971,200,000港元)及2,560,200,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行借貸約為1,922,000,000港元，按固定年利率介乎1.3%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。

該票據已於二零一八年六月十三日全數償還。

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於初始確認後按公允價值列賬。

於二零一八年六月三十日，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分別約6,100,000港元及約1,383,200,000港元。

債券可按債券持有人的選擇以每股股份3.8289港元的初步兌換價轉換為本公司已發行繳足股本的繳足普通股，惟根據債券的條款及條件可予調整。倘債券未獲兌換，則其將於二零一九年一月六日就各計算金額(定義見本公司日期為二零一六年二月二十六日的通函)按1,136.04美元贖回，連同截至該日期(但不包括當日)的應計但未付利息(如有)。

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。

進一步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股份26港仙，故兌換價將由初步每股股份3.4910港元調整至每股股份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。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。

直至二零一八年六月三十日為止，累計價值35,169,000美元的債券已兌換為78,102,177股股份。

於二零一八年六月三十日，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六月三十日已發行股本總數約28.3%。

借貸成本

本集團截至二零一八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7.2%(截至二零一七年六月三十日止六個月：約6.5%)。

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。本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的淨負債比率分別約為40.4%及24.2%。淨負債比率上升是主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月償付中國及香港新收購土地儲備的土地出讓金及項目成本支出所致。

外匯風險

於二零一八年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣2,836,000,000元(相當於約3,361,700,000港元)、以美元計值的現金結餘約2,500,000美元(相當於約19,200,000港元)及以澳元計值的現金結餘約3,500,000澳元(相當於約20,400,000港元)。

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國進行投資，以及若干行政開支與借貸以港元、美元或澳元結算，故本集團面臨人民幣兌港元、美元或澳元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

本公司於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零一八年 六月三十日	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)	10,910,384	11,450,546
已發行普通股數目(千股)	1,385,575	1,383,439
尚未行使永久可換股證券數目(千股)	143,553	143,553
用作計算每股資產淨值的股份數目(千股)	1,529,128	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)	7.1	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六月三十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646,300,000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，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。

重大購買及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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，祥康信息同意自融卓以代價人民幣154,564,677.20元購買深圳市博建地投資發展有限公司(「博建地」)63.75%股權。博建地持有一間中國項目公司100%權益，該公司主要發展位於深圳龍華區一塊地皮。於收購完成後，由祥康信息所持有於博建地的股本權益自36.25%增長至100%且博建地將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將在本集團財務報表綜合入賬。

除上述及本公告另行披露者外，本集團自二零一八年一月一日截至本公告日期並無任何重大購買或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團在中國內地、香港及澳洲合共僱用約1,082名僱員(於二零一七年十二月三十一日：約1,302名僱員)。其中，約169名歸總部隊伍，約165名歸物業開發部，而732名歸零售運營及物業管理部，約4名歸教育部及約12名歸基金部。截至二零一八年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為144,700,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約139,900,000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。

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。於截至二零一八年六月三十日止六個月，承授人已行使455,000份(截至二零一七年六月三十日止六個月：23,000份)購股權，而零份(截至二零一七年六月三十日止六個月：761,400份)購股權失效。因此，1,681,197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六月三十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)。

截至二零一八年六月三十日止六個月，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 六月三十日
首次公開發售前	1.78	2,136,197	-	455,000	-	-	1,681,197
首次公開發售後							
第一批	2.264	5,166,000	-	1,344,500	-	-	3,821,500
第二批	4.14	6,716,000	-	-	-	-	6,716,000
第三批	3.3	50,058,000	-	120,000	-	-	49,938,000
第四批	3.65	1,567,500	-	-	-	-	1,567,500
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	-	-	102,167,500
總計		105,985,197	-	2,136,500	-	-	103,848,697

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。

業務更新

茲提述涉及出售若干本公司附屬公司予和昌地產集團有限公司的非常重大出售事項，及根據日期為二零一七年八月十五日的買賣協議的若干公司間貸款結算(經日期為二零一七年十月十三日的補充協議補充及修訂)。為進一步更新本公司日期為二零一八年七月二十日公告的最新情況，本公司謹向本公司的股東及公眾提供最新消息，本集團仍就結算出售及轉讓於各目標公司餘下20%權益的代價餘額與對方進行磋商。本公司將於出售完成或有任何進一步發展時另行刊發公佈。

同時，本集團正就東莞大嶺山重建項目尚未收回的若干應收款項及補償與合營企業合夥人進行磋商。本公司將於適當時候知會本公司股東及公眾所述的應收款項及補償的收回情況及/或本集團採取的其他行動。

中期股息

董事會將僅於其會上經批准全年業績後考慮宣派股息。因此，董事會議決並不會就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一七年中期股息：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八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，於截至二零一八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」)的守則條文，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A.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。自二零一八年一月一日至二零一八年二月二十八日期間，黃俊康先生為本公司董事長兼聯席行政總裁，及陳風楊先生為聯席行政總裁。陳風楊先生已於二零一八年三月一日起辭任，黃俊康先生擔任本公司董事長兼行政總裁。董事會認為由同一人兼任董事長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，彼等於截至二零一八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二零一八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二零一八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，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

本公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.topspring.com。中期報告將寄發予本公司股東，並於適當時候於以上網站公佈。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一八年八月二十九日

於本公告日期，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。

* 僅供識別