

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

摘要

- 截至二零二四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784,500,000港元。物業預售額約779,800,000港元，已預售建築面積約14,269平方米，而平均售價約每平方米54,649.9港元，較二零二三年分別增加約30.7%及89.2%及下降約30.3%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約954,300,000港元增加約43.5%至約1,369,300,000港元。
- 截至二零二四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、辦公室及停車位)產生經常性租金收入約223,100,000港元(二零二三年：約217,200,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，投資物業組合的可租賃總建築面積約為301,768平方米，公允價值則約為6,378,400,000港元，佔本集團資產總值約38.4%。
- 毛損率於截至二零二四年十二月三十一日止年度為約8.5%，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度則為毛損率約26.6%。

- 截至二零二四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虧損約為1,832,600,000港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：約876,900,000港元)。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本及攤薄虧損分別約為1.20港元及1.20港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：分別約0.57港元及0.57港元)。
- 於二零二四年十二月三十一日，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4.0港元(於二零二三年十二月三十一日：約5.3港元)。
- 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率分別為約80.0%及63.6%。
- 董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

綜合年度業績

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合年度業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	1,369,285	954,319
直接成本		<u>(1,486,059)</u>	<u>(1,208,094)</u>
毛損		(116,774)	(253,775)
投資物業的 估值(虧損)/收益		(1,195,925)	14,376
其他收入	4	99,642	158,795
其他虧損淨額	5	(173,145)	(39,695)
銷售及營銷開支		(257,583)	(76,519)
行政開支		(197,822)	(176,820)
貿易及其他應收款項的 減值虧損撥回/(減值虧損)		<u>2,066</u>	<u>(85,225)</u>
經營業務產生的虧損		(1,839,541)	(458,863)
融資成本	6(a)	(303,166)	(319,999)
分佔聯營公司虧損		<u>(4,149)</u>	<u>(57,615)</u>
除稅前虧損	6	(2,146,856)	(836,477)
所得稅	7	<u>250,237</u>	<u>(63,853)</u>
年度虧損		<u><u>(1,896,619)</u></u>	<u><u>(900,330)</u></u>

	二零二四年	二零二三年
附註	千港元	千港元

以下人士應佔：

本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券

(「永久可換股證券」)持有人

(1,832,632) (876,893)

非控股權益

(63,987) (23,437)

年度虧損

(1,896,619) (900,330)

每股虧損(港元)

基本及攤薄

8

(1.20)

(0.57)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	<u>(1,896,619)</u>	<u>(900,330)</u>
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
日後將不會重新分類至損益的項目：		
於將物業、廠房及設備用途變更為投資物業之 後的重估盈餘	11,007	9,365
將用途變更為投資物業的重估收益所產生的 遞延稅項負債	<u>(2,752)</u>	<u>(2,342)</u>
	<u>8,255</u>	<u>7,023</u>
日後可能重新分類至損益的項目：		
換算以下項目的匯兌差額：		
— 境外附屬公司的財務報表	<u>(209,954)</u>	<u>(250,246)</u>
年度其他全面收益，扣除所得稅	<u>(201,699)</u>	<u>(243,223)</u>
年度全面收益總額	<u>(2,098,318)</u>	<u>(1,143,553)</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	(2,023,465)	(1,116,388)
非控股權益	<u>(74,853)</u>	<u>(27,165)</u>
年度全面收益總額	<u>(2,098,318)</u>	<u>(1,143,553)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業		6,378,394	8,105,892
物業、廠房及設備		97,417	138,126
		<u>6,475,811</u>	<u>8,244,018</u>
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		3,320	158,358
透過損益按公允價值入賬(「透過損益按公允價值入賬」)計量的金融資產		1,155,250	1,202,818
其他應收款項		–	314,675
遞延稅項資產		125,054	112,663
		<u>7,803,940</u>	<u>10,077,037</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		5,077,341	6,300,697
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產		2,893	2,835
貿易及其他應收款項	10	1,723,556	1,467,188
預付稅項		2,235	2,141
受限制及已抵押存款		1,379,837	1,525,775
現金及現金等值項目		376,867	665,194
		<u>8,562,729</u>	<u>9,963,830</u>
分類為持作出售的投資物業		250,000	–
		<u>8,812,729</u>	<u>9,963,830</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	2,694,931	2,956,489
銀行貸款及其他借貸		2,659,573	3,305,907
合約負債		162,169	146,774
租賃負債		5,825	6,072
應付稅項		189,537	206,733
		<u>5,712,035</u>	<u>6,621,975</u>
流動資產淨值		<u>3,100,694</u>	<u>3,341,855</u>
總資產減流動負債		<u>10,904,634</u>	<u>13,418,892</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		3,820,770	3,948,400
租賃負債		28,752	28,946
遞延稅項負債		1,030,268	1,318,384
		<u>4,879,790</u>	<u>5,295,730</u>
資產淨值		<u>6,024,844</u>	<u>8,123,162</u>
股本及儲備			
股本		141,273	141,273
儲備		5,927,463	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>6,068,736</u>	<u>8,092,201</u>
非控股權益		<u>(43,892)</u>	<u>30,961</u>
權益總額		<u>6,024,844</u>	<u>8,123,162</u>

附註：

1 一般資料及呈列基準

萊蒙國際集團有限公司(「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。本公司股份於二零一一年三月二十三日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，而其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理及相關服務以及教育相關服務業務。

本公告所載綜合年度業績並不構成本集團截至二零二四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」)及詮釋以及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

與持續經營有關的重大不確定性

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約1,896,600,000港元(二零二三年：約900,300,000港元)。其中，物業發展分部之報告分部虧損為約592,800,000港元(二零二三年：約537,700,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的即期銀行貸款及其他借貸為約2,659,600,000港元，包括中國內地以外的銀行貸款及其他借貸約2,122,500,000港元。然而，本集團的現金及現金等值項目僅為約376,900,000港元，包括中國內地以外的現金及現金等值項目約115,100,000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、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營運過程中變賣資產及清償負債。

鑑於該等情況，本公司董事(「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。董事已審閱本公司管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二四年十二月三十一日起計至少12個月的期間。本集團已或將採取若干計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 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。自二零二五年一月一日起至綜合財務報表批准日期，本集團已重續現有銀行融資約320,600,000港元，提取新銀行貸款約146,700,000港元，並已償還現有銀行貸款約593,400,000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，並於二零二四年十二月三十一日起計至少未來十二個月內履行其到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

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。綜合財務報表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

本集團已於本會計期間對該等財務報表應用以下香港會計師公會已頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則修訂：

- 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*及香港會計準則第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*

本集團尚未應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納該修訂對本集團概無重大影響。

3 收入及分部報告

(a) 收入

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

有關本集團主要業務的進一步詳情披露於附註3(b)。

收入分拆

與客戶訂約的收入根據主要產品或服務系列分拆如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的與客戶訂約的收入		
—物業銷售	806,752	405,477
—物業管理及相關服務收入	293,294	287,352
—教育相關服務收入	46,102	44,245
	<u>1,146,148</u>	<u>737,074</u>
其他來源的收入		
來自投資物業的租金總額		
—固定或取決於利率的租賃付款	212,174	204,844
—不取決於指數或利率的可變租賃付款	10,963	12,401
	<u>223,137</u>	<u>217,245</u>
	<u>1,369,285</u>	<u>954,319</u>

按分部及按地區市場劃分與客戶訂約的收入分拆分別披露於附註3(b)(i)及3(b)(iii)。

本集團之客戶群屬多元化，並無個別客戶的交易額超過本集團收入的十分之一(二零二三年：無)。

(b) 分部報告

本集團根據結合兩個業務系列(產品及服務)及地區劃分的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員報告用於資源配置及表現評估的內部資料的方式，呈列以下四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部：

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅及商業物業。
- 物業投資：該分部通過出租商場、會所、服務式公寓及停車位賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲益。本集團現時的投資物業組合全部位於中國內地及香港。
- 物業管理及相關服務：該分部主要為本集團的自有已開發住宅及零售物業的買家及租戶提供物業管理及相關服務，以及為集團公司提供裝修服務。

— 教育相關服務：該分部主要向學生提供教育相關服務及產品。

(i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間資源配置而言，本集團的高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、無形資產、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司的權益、不包括來自第三方的應收款項的其他金融資產、預付稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部的營運活動應佔的貿易及其他應付款項及租賃負債以及分部直接管理的銀行及其他借貸。

收入及開支根據該等分部產生的收入及該等分部產生的開支分配至報告分部。

報告分部盈利所用的計量方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」。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(例如分佔聯營公司盈利減虧損、其他收入及收益淨額、投資物業的估值變動、貿易及其他應收款項減值虧損撥回/(減值虧損)以及其他總部或企業開支)作進一步調整。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，提供予本集團最高層行政管理人員以供進行資源分配及評估分部表現的與客戶訂約的收入分拆、其他來源的收入及有關本集團報告分部的資料載於下文。

	物業發展		物業投資		物業管理及相關服務		教育相關服務		總計	
	二零二四年	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
	千港元	千港元	千港元	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	806,752	405,477	223,137	217,245	293,294	287,352	46,102	44,245	1,369,285	954,319
分部間收入	-	-	27,270	52,201	29,205	46,117	-	-	56,475	98,318
報告分部收入	<u>806,752</u>	<u>405,477</u>	<u>250,407</u>	<u>269,446</u>	<u>322,499</u>	<u>333,469</u>	<u>46,102</u>	<u>44,245</u>	<u>1,425,760</u>	<u>1,052,637</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(592,819)</u>	<u>(537,731)</u>	<u>138,020</u>	<u>112,289</u>	<u>(32,197)</u>	<u>(35,279)</u>	<u>18,556</u>	<u>4,795</u>	<u>(468,440)</u>	<u>(455,926)</u>
報告分部資產	<u>7,527,234</u>	<u>8,977,400</u>	<u>8,187,899</u>	<u>10,081,675</u>	<u>411,700</u>	<u>363,283</u>	<u>179,751</u>	<u>158,877</u>	<u>16,306,584</u>	<u>19,581,235</u>
報告分部負債	<u>8,334,989</u>	<u>9,394,558</u>	<u>254,694</u>	<u>158,098</u>	<u>353,930</u>	<u>401,780</u>	<u>61,839</u>	<u>48,019</u>	<u>9,005,452</u>	<u>10,002,455</u>

(ii) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入		
報告分部收入	1,425,760	1,052,637
分部間收入抵銷	(56,475)	(98,318)
綜合收入(附註3(a))	<u>1,369,285</u>	<u>954,319</u>
虧損		
來自本集團外界客戶的報告分部虧損	(468,440)	(455,926)
應佔聯營公司虧損	(4,149)	(57,615)
其他收入及淨虧損	(73,503)	119,100
貿易及其他應收款項減值虧損 撥回/(減值虧損)	2,066	(85,225)
折舊及攤銷	(19,297)	(19,503)
融資成本	(303,166)	(319,999)
投資物業的估值(虧損)/收益	(1,195,925)	14,376
未分配總部及企業開支	(84,442)	(31,685)
除稅前綜合虧損	<u>(2,146,856)</u>	<u>(836,477)</u>
資產		
報告分部資產	16,306,584	19,581,235
於聯營公司的權益	3,320	158,358
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產	64,401	67,231
預付稅項	2,235	2,141
遞延稅項資產	125,054	112,663
未分配總部及企業資產	115,075	119,239
綜合總資產	<u>16,616,669</u>	<u>20,040,867</u>
負債		
報告分部負債	9,005,452	10,002,455
應付稅項	189,537	206,733
遞延稅項負債	1,030,268	1,318,384
未分配總部及企業負債	366,568	390,133
綜合總負債	<u>10,591,825</u>	<u>11,917,705</u>

(iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外界客戶的收入及(ii)本集團的投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、商譽、於聯營公司的權益及應收第三方款項(「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(倘為投資物業及物業、廠房及設備)、經營所用(倘為無形資產、商譽及應收第三方款項)及經營所在(倘為於聯營公司的權益)地點劃分。

	來自外界客戶的收入		指定非流動資產	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中國內地	773,103	655,500	7,569,985	9,120,621
香港	596,182	298,819	47,260	779,161
其他	—	—	133	196
	1,369,285	954,319	7,617,378	9,899,978

4 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行利息收入	37,835	50,671
其他利息收入	37,002	50,721
按攤銷成本計量金融資產的利息收入	74,837	101,392
停車位及公寓服務收入	15,525	28,974
政府補助(附註(i))	1,044	10,122
其他	8,236	18,307
	99,642	158,795

附註：

- (i) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的政府補助金指政府部門授予的無條件現金獎勵。

5 其他虧損淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產之		
公允價值虧損	(8,370)	(102,082)
匯兌虧損淨額	(2,974)	(17,369)
就位於元朗的地塊自香港政府收取的額外補償收入	-	81,981
出售聯營公司的虧損淨額	(107,224)	-
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(9,625)	(1,668)
出售投資物業之虧損淨額	(46,532)	-
出售一間附屬公司之收益淨額	-	12,964
其他	1,580	(13,521)
	<u>(173,145)</u>	<u>(39,695)</u>

6 除稅前虧損

除稅前虧損於扣除以下各項後列賬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	452,833	470,391
租賃負債利息	2,343	2,281
應付非控股權益款項的利息	3,331	3,671
其他借貸成本	22,576	15,785
	<u>481,083</u>	<u>492,128</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	3,348	2,371
	<u>484,431</u>	<u>494,499</u>
減：資本化的數額(附註)	(181,265)	(174,500)
	<u>303,166</u>	<u>319,999</u>

附註： 借貸成本已按介乎3.3%至9.0%(二零二三年：0.7%至11.0%)的年利率資本化。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	187,301	208,283
向定額供款退休計劃供款	9,576	10,284
	<u>196,877</u>	<u>218,567</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
—傢俬、裝置及其他固定資產	7,681	6,214
—使用權資產	11,616	13,289
	<u>19,297</u>	<u>19,503</u>
已售物業成本	1,175,745	919,566
投資物業的租金收入	223,137	217,245
減：直接支出	(14,301)	(15,872)
	<u>208,836</u>	<u>201,373</u>
核數師酬金		
—審核服務	4,800	4,950
—其他服務	1,675	1,639
	<u>6,475</u>	<u>6,589</u>

7 所得稅

(計入)／扣除自計入綜合損益表的所得稅開支指：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度撥備	6,022	14,416
—中國預扣稅	6,863	—
—過往年度撥備不足	552	62
	<u>13,437</u>	<u>14,478</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	2,228	3,045
	<u>15,665</u>	<u>17,523</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(265,902)	46,330
	<u>(250,237)</u>	<u>63,853</u>

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

二零二四年的香港利得稅撥備按年內估計應課稅盈利的16.5%(二零二三年：16.5%)計算，惟本集團一家附屬公司除外，該公司是兩級利得稅稅率制度下的合資格公司。對於這家附屬公司，首2,000,000港元應課稅盈利按8.25%徵稅，其餘應課稅盈利稅率為16.5%。這家附屬公司之香港利得稅撥備按與二零二三年相同的稅基計算。

企業所得稅撥備乃按本集團內中國內地附屬公司的估計應課稅盈利的相關適用企業所得稅稅率計算，而該等稅率乃根據中國相關所得稅規則及規例釐定。截至二零二四年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零二三年：25%)。

本集團於中國內地銷售其所發展的物業及其所持有的投資物業須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

預扣稅產生自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。

8 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損1,832,632,000港元(二零二三年：876,893,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,529,286,000股(二零二三年：1,529,286,000股)計算如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
股份加權平均數		
已發行普通股	1,412,733	1,412,733
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	<u>116,553</u>	<u>116,553</u>
於十二月三十一日的加權平均股數	<u>1,529,286</u>	<u>1,529,286</u>

(b) 每股攤薄虧損

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無發行在外之潛在攤薄普通股。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 股息

年內批准及支付之上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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內批准及支付之上個財政年度之末期股息每股普通股及每張永久可換股證券零港仙(二零二三年：1港仙)	—	15,291

10 貿易及其他應收款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)		51,453	56,612
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(i)	524,898	503,374
減：於一年後將予收回的款項		—	(314,675)
		<u>524,898</u>	<u>188,699</u>
按攤銷成本計量的金融資產		576,351	245,311
按金及預付款項	(ii)	1,147,205	1,221,877
		<u>1,723,556</u>	<u>1,467,188</u>

附註：

(i) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
向第三方提供貸款(a)	297,395	298,869
其他	227,503	204,505
	<u>524,898</u>	<u>503,374</u>

(a) 於二零二四年十二月三十一日，所有結餘均為有抵押，按年利率8%至15%計息，並可於一年內收回。於二零二三年十二月三十一日，除向第三方提供貸款201,869,000港元(該貸款為有抵押、按年利率13%計息，且可於一年後收回)外，所有結餘均為有抵押，按年利率8%至15%計息。

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收購土地使用權的預付款項	726,955	751,229
收購物業的預付款項	30,000	30,000
預繳增值稅	274,230	295,729
其他	116,020	144,919
	<u>1,147,205</u>	<u>1,221,877</u>

(iii) 賬齡分析

於報告期末，應收貿易賬款(扣除虧損撥備)根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	26,395	29,042
一至三個月	12,294	13,527
三至六個月	9,350	10,287
六個月至一年	3,414	3,756
	<u>51,453</u>	<u>56,612</u>

11 貿易及其他應付款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	(i)	217,518	235,706
其他應付賬款及應計費用	(ii)	1,276,584	1,536,656
應付非控股權益款項	(iii)	1,054,247	1,018,256
租金及其他按金		88,705	89,316
增值稅及其他應付稅項		57,877	76,555
		<u>2,694,931</u>	<u>2,956,489</u>

所有貿易及其他應付款項預計於一年內結算，除租金及其他按金88,705,000港元(二零二三年：89,316,000港元)預計於一年後結算。

附註：

- (i) 於報告期末，計入貿易及其他應付款項的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	67,965	73,648
一至三個月	45,273	49,059
三至六個月	44,160	47,853
六個月至一年	37,595	40,739
超過一年	22,525	24,407
	<u>217,518</u>	<u>235,706</u>

- (ii) 將賠償予居民的未來安置物業的估計價值1,005,958,000港元(二零二三年：1,042,128,000港元)計入其他應付賬款及應計費用，預期將於一年內通過交付相關物業結算。
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日，除應付非控股權益款項58,892,000港元(二零二三年：71,933,000港元)按每年4.35%(二零二三年：4.35%)計息、無抵押及須應要求償還外，所有結餘為無抵押、免息並須應要求償還。

12 資本承擔

於十二月三十一日未履行且未於本集團財務報表內撥備的資本承擔如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約	44,708	60,052
已授權但未訂約	—	164,753
	<u>44,708</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。

獨立核數師報告摘錄

下文摘錄自有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表的獨立核數師報告：

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公允地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關之重大不確定因素

謹請垂注綜合財務報表之附註2(b)，其中描述於截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損淨額1,896,600,000港元(二零二三年：900,300,000港元)。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團的即期銀行貸款及其他借貸為2,659,600,000港元，包括中國內地以外的銀行貸款及其他借貸2,122,500,000港元。然而， 貴集團的現金及現金等值項目僅為376,900,000港元，包括中國內地以外的現金及現金等值項目115,100,000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2(b)所載事項表明 貴集團持續經營的能力存在重大不確定性。我們的意見並無就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

二零二四年業務回顧

(1) 預售額

於二零二四年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約784,500,000港元(其中約779,800,000港元來自物業預售額)，較二零二三年增加約30.7%。本集團已預售總建築面積(「建築面積」)約為14,269平方米(「平方米」)，較二零二三年下增加約89.2%。於二零二四年，本集團物業預售平均售價(「平均售價」)

為每平方米約54,649.9港元(二零二三年：每平方米約78,355.4港元)，較二零二三年下降約30.3%。本集團物業預售平均售價下降乃主要由於二零二四年中國內地的物業預售額之平均售價較二零二三年的平均售價相對較低所致。此外，本集團於二零二四年的停車位預售額約為4,700,000港元。

本集團於截至二零二四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
		平方米	%	百萬港元	%	售價 港元/ 平方米
天津	天津萊蒙城 -住宅	3,485	24.4	29.1	3.7	8,350.1
深圳	深圳水榭雲上家園 -住宅/商業	4,443	31.1	248.9	32.0	56,020.7
香港	香港128 WATERLOO -住宅	1,178	8.3	472.5	60.6	401,103.6
常州	萊蒙都會-常州	3,340	23.4	21.2	2.7	6,347.3
南京	水榭陽光-南京	1,106	7.8	4.0	0.5	3,616.6
南京	水榭春天-南京	717	5.0	4.1	0.5	5,718.3
總計		<u>14,269</u>	<u>100</u>	<u>779.8</u>	<u>100</u>	54,649.9

(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
常州	萊蒙都會-常州	18	29.0	1.7	36.2	94,444.4
南京	水榭陽光-南京	42	67.7	2.9	61.7	69,047.6
南京	水榭春天-南京	2	3.3	0.1	2.1	50,000.0
		<u>62</u>	<u>100</u>	<u>4.7</u>	<u>100</u>	75,806.5

(2) 於二零二四年交付及入賬的項目

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於天津、深圳及香港的物業發展業務實現物業銷售收入(不包括停車位銷售)約804,300,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為8,644平方米，較截至二零二三年十二月三十一日止年度分別增加約99.9%及增加約41.1%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團銷售物業的已確認平均售價約為每平方米93,047.2港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已確認平均售價增加約41.7%，乃主要由於本集團於香港的住宅項目貢獻已確認物業銷售(不包括停車位銷售)所佔比例重大(該等項目的平均售價相對較高)所致。

截至二零二四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2,500,000港元，售出39個停車位。

本集團於二零二四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
天津	天津萊蒙城 －住宅	2,936	20.7	7,050.4
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅／商業	3,205	229.5	67,769.1
香港	香港128 WATERLOO －住宅	1,786	550.0	398,046.3
南京	水榭春天－南京	717	4.1	5,718.3
		<u>8,644</u>	<u>804.3</u>	93,047.2
城市	項目	已入賬 停車位數目 個	已確認 停車位 銷售額 百萬港元	已確認 平均售價 港元／個
南京	水榭陽光－南京	<u>39</u>	<u>2.5</u>	66,666.7

(3) 投資物業

除銷售自主開發的物業外，本集團亦出租或計劃出租投資物業組合，主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店及停車位，位於中國內地的水榭春天—深圳、常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都、成都萊蒙都會、上海灣谷、昆明滇池湖濱半島及深圳卓越時代廣場，以及位於香港的九龍塘律倫街項目。於二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為6,378,400,000港元，佔本集團資產總值約38.4%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為301,768平方米。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公允價值虧損(扣除遞延稅項)約915,900,000港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：投資物業及分類為持作出售的投資物業公允價值收益約13,200,000港元(扣除遞延稅項))。

本集團根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶的發展需要等因素精心規劃及挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，有助於本集團提升項目價值。本集團與該等知名主力租戶簽訂較長期及更為優惠的租約合同，租戶包括多個知名品牌、連鎖影院營運商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級營運商。於二零二四年十二月三十一日，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37.9%(於二零二三年十二月三十一日：約29.6%)。

本集團投資物業的出租率由二零二三年十二月三十一日約82.5%增加至二零二四年十二月三十一日約88.0%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約223,100,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約217,200,000港元增加約2.7%。截至二零二四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84.2港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：約為每平方米69.3港元)。

(4) 於二零二四年十二月三十一日的土地儲備

中國



本集團於中國大灣區、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有合共17個處於不同發展階段的物業項目，包括估計淨可銷售／可租賃建築面積約338,336平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約58,020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402,853平方米，有關詳情如下：

項目 編號	區域／城市	項目	項目類型	估計淨 可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
已竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	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	79,649	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	38,325	100.0
8	天津	天津萊蒙城	住宅／商業	16,660	58.0
9	上海	灣谷項目	商業	97,526	70.0
10	香港	香港九龍塘律倫街 項目	校舍	574	100.0
11	昆明	昆明滇池湖濱半島	商業	1,415	100.0
12	深圳	深圳水榭雲上家園	住宅／商業	6,237	100.00
13	香港	香港128 WATERLOO	住宅	1,406	60.0
14	深圳	深圳卓越時代廣場	商業	1,135	100.0
15	深圳	深圳簡上商務大樓	商業	9,531	100.0
小計				338,336	

項目 編號	區域/城市	項目	項目類型	估計淨 可銷售/ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
在建項目					
16	深圳	深圳萊蒙國際大廈	商業	58,020	100.0
小計				58,020	
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
17	香港	香港上水馬適路 項目	住宅	6,497	50.0
小計				6,497	
總計				402,853	

於主要城市的土地儲備詳情載列如下：

區域／城市	估計淨 可銷售／可租賃 建築面積 平方米
深圳及周邊地區(包括東莞)	134,537
上海	97,526
成都	38,325
杭州	26,264
天津	16,660
常州	79,649
昆明	1,415
香港	8,477
總計	<u>402,853</u>

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

業務回顧

於二零二四年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約784,500,000港元(二零二三年：600,400,000港元)、已預售可銷售建築面積14,269平方米(二零二三年：7,540平方米)。

於二零二四年，本集團從投資物業取得之租金收入約為223,100,000港元(二零二三年：217,200,000港元)，增加約2.7%。於二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業整體出租率約為88.0%。於二零二四年十二月三十一日，本集團正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積為約301,768平方米。此外，本集團於二零二四年十二月三十一日管理物業總體面積已經累計至約1,322萬平方米，其中約899萬平方米為非本集團開發的物業及約77.3萬平方米為商業物業管理項目。

於二零二四年十二月三十一日，本集團17個物業項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為402,853平方米。本集團之土地儲備策略將主要佈局於中國的大灣區及一線城市，如深圳、上海及香港。

未來展望

堅定錨定大灣區、核心城市核心區域的發展契機

粵港澳大灣區的協同效應將進一步釋放，區域內產業鏈深度融合、基礎設施互聯互通及人口集聚效應持續強化，為房地產市場提供長期增長動力。本集團將緊貼大灣區建設戰略規劃與核心要點，重點聚焦深圳、廣州等核心城市，推進現有項目的開發與交付，同時積極探索城市更新、產業小區等領域的戰略性投資機遇。

穩固並適度擴增穩定收益之租賃物業組合

商業和寫字樓物業的抗周期性，將持續為本集團提供穩定租金收入，是公司現金流的重要組成。本集團致力通過良好的資產管理能力，優化營運高質量物業資產，提升租金收益與盈利水平，實現物業保值增值。

着眼香港，積極捕捉海外投資機遇

本集團對香港在大灣區建設中的核心地位及北部都會區發展潛力充滿信心。在區域協作加強背景下，持續擴容的「高才通」等人才計劃促進人口遷入、外籍人士回流，香港金融、航運、貿易中心優勢凸顯。本集團將持續關注香港投資機遇，發揮打造高端精品物業優勢，深耕香港市場，拓展優質項目。

洞察潛在投資機會，培育新業務增長點

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

財務回顧

於二零二四年，本集團綜合收入約達1,369,300,000港元，相比二零二三年增加約43.5%。截至二零二四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虧損約為1,832,600,000港元，而去年錄得本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損約為876,900,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的本公司股份（「股份」）每股基本及攤薄虧損分別為約1.20港元及1.20港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度：分別為約0.57港元及0.57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二零二三年十二月三十一日約5.3港元減少約24.5%至二零二四年十二月三十一日約4.0港元。

收入

收入指物業銷售收入、租金收入以及年內因提供物業管理及相關服務的收入以及因提供教育相關服務賺取的收入（已扣除增值稅以及其他銷售相關稅項及所允許折扣）。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約954,300,000港元增加約43.5%至約1,369,300,000港元。收入增加主要由於本集團之物業銷售收入增加。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已確認物業銷售額約806,800,000港元，佔總收入約58.9%。本集團確認租金收入約223,100,000港元，佔總收入約16.3%。本集團確認物業管理及相關服務收入約293,300,000港元，佔總收入約21.4%。總收入的餘下約3.4% (約46,100,000港元) 為教育相關服務收入。

二零二四年來自本集團銷售物業的收入較二零二三年增加約99.0%，乃主要由於香港及深圳之物業及停車位銷售增加所致。

直接成本

直接成本主要部分為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、建設及其他發展成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本、物業管理及相關服務成本以及教育相關服務成本。本集團僅會就特定期間內確認的已售竣工物業收入確認有關期間的該等物業成本。

本集團的直接成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度約1,208,100,000港元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度約1,486,100,000港元。增加主要是由於截至二零二四年十二月三十一日止年度銷售物業增加所致。

毛損

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得毛損約116,800,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為約253,800,000港元。本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得毛損率約8.5%，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度則為毛損率約為26.6%。毛損主要由於若干存貨減值。

其他收入

其他收入由二零二三年約158,800,000港元減少約59,200,000港元或約37.3%至二零二四年約99,600,000港元。有關減少主要是由於銀行及其他利息收入減少所致。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由二零二三年的約39,700,000港元大幅增加約336.2%至二零二四年約173,100,000港元，主要由於年內出售聯營公司的虧損淨額約107,200,000港元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度約76,500,000港元增加約236.6%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約257,600,000港元。

銷售及營銷開支增加主要由於二零二四年產生的佣金開支較二零二三年有所增加所致，與收入一致。

行政開支

行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度約176,800,000港元增加約11.9%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約197,800,000港元。有關增加乃由於撥回過往年度之若干開支所致。

投資物業的估值(虧損)/收益

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業的估值虧損約1,195,900,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為估值收益約14,400,000港元。於二零二四年由估值收益轉為虧損乃主要由於中國內地各物業的租金較低所致。

融資成本

融資成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度約320,000,000港元減少約5.3%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約303,200,000港元。有關減少主要由於年內償還若干銀行貸款所致。

所得稅

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，所得稅抵免為約250,200,000港元，而去年為所得稅開支約63,900,000港元。有關變化主要由於因投資物業估值虧損撥回遞延稅項負債所致。

非控股權益

截至二零二四年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔虧損約為64,000,000港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：約23,400,000港元)。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為1,756,700,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約2,191,000,000港元)，較二零二三年十二月三十一日減少約19.8%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸以及租賃負債)約為6,514,900,000港元，其中約2,665,400,000港元須於一年內償還、約2,801,900,000港元須於一年後但五年內償還及約1,047,600,000港元須於五年後償還。

於二零二四年十二月三十一日，本集團約5,721,000,000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11,071,500,000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(包括分類為持作出售的投資物業)、其他土地及樓宇、持作待售發展中租賃土地、待售發展中物業、待售已竣工物業、已抵押存款及應收租金作為抵押。

本集團所有銀行及其他借貸的賬面值均以人民幣計值，惟於二零二四年十二月三十一日總額約1,168,900,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約1,759,600,000港元)及743,700,000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

本集團二零二四年平均借貸成本(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7.1%(二零二三年：約6.6%)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團現有借貸的加權平均借貸成本為約5.7%(二零二三年：約6.1%)。

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」、MetroLKT (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)(統稱「訂約方」)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(「該貸款」)，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。該貸款於二零一八年十一月二十七日提取。

於二零二零年十一月二十三日，訂約方訂立第一份補充協議，據此，該貸款期限延長兩年及延長期限的該貸款利率有所降低。

於二零二二年十月十一日，訂約方訂立第二份補充協議，據此，Lee Kim Tah Holdings Limited不再為貸款人及該貸款期限再延長兩年。第三份補充協議隨後於二零二四年八月五日訂立，以修訂有抵押貸款融資協議的若干條款及條件。

於二零二四年十一月二十六日，Metro Property、借款人、Metro-LKT(作為抵押代理及貸款融資代理)與本公司(作為擔保人)訂立第四份補充協議，據此，(其中包括)(i)待於每個季度取得貸款人同意後，第四份補充協議及延長12個月項下貸款之新到期日分別為二零二四年十一月二十七日及二零二五年十一月二十七日；(ii)倘最後還款日期被延長12個月，利率將減少至每年9%；及(iii)本公司間接全資附屬公司萬華控股有限公司以Metro-LKT為受益人簽立的信祥有限公司全部已發行股份的額外股份押記。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十六日、二零二零年十一月二十三日、二零二二年十月十一日及二零二四年十一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、二零二零年十二月九日、二零二二年十一月一日及二零二四年十二月二十四日的通函。

淨負債比率

淨負債比率按本集團的借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後的借貸總額)除以權益總額計算。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團的淨負債比率分別為約80.0%及63.6%。

外匯風險

於二零二四年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣1,516,900,000元(相當於約1,612,700,000港元)、以美元計值的現金結餘約為200,000美元(相當於約1,400,000港元)。

本集團幾乎所有經營業務均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國內地進行投資，以及若干一般及行政開支以及其他借貸以港元結算，故本集團面臨人民幣兌港元引發的外匯風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及條例規限。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事密切監察本集團的外匯風險，並可能於日後視乎外幣的情況及走勢考慮採納重大外幣對沖政策。

每股資產淨值

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的本公司每股股份的資產淨值計算如下：

	於二零二四年 十二月三十一日	於二零二三年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	6,068,736	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)	4.0	5.3

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十二月三十一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164,500,000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(作為擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售事項

於二零二四年九月四日，(i)本公司之直接全資附屬公司萊蒙國際(香港)有限公司(「**萊蒙國際香港**」)、Leading Model Limited(「**Leading Model**」)及本公司訂立買賣協議及出售貸款協議，據此，萊蒙國際香港同意出售且Leading Model同意自萊蒙國際香港購買英兆有限公司(「**英兆**」)全部已發行股本之10%及轉讓英兆結欠萊蒙國際香港之股東貸款，代價分別為1.00港元及59,699,999.00港元；及(ii)萊蒙國際香港、Master Best Development Limited(「**Master Best**」)及本公司訂立單獨買賣協議及出售貸款協議，據此，萊蒙國際香港同意出售且Master Best同意自萊蒙國際香港購買寶臨集團有限公司(「**寶臨**」)全部已發行股本之10%及轉讓寶臨結欠萊蒙國際香港之股東貸款，代價分別為1.00港元及2,179,999.00港元。

於上述協議完成前，英兆及寶臨分別由本公司持有10%權益，於本集團綜合財務報表作為聯營公司入賬。本公司不再持有英兆及寶臨的任何權益。

詳情請參閱本公司日期為二零二四年九月四日及十二日之公告。

除上文所披露者外，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無任何其他附屬公司、聯營公司或合資企業之重大收購或出售事項。

投資物業之出售事項

於二零二四年十一月二十五日，本公司間接全資附屬公司茂幸有限公司(「賣方」)與獨立第三方省善真堂(「買方」)訂立臨時買賣協議，據此賣方同意出售，而買方同意購買於土地註冊處註冊為新九龍內地段第812號之整片或整幅土地，以及矗立於其上之宅院、建築及樓宇(現稱為香港九龍律倫街6號)，代價為250,000,000港元(「出售事項」)。賣方及買方於二零二四年十二月十七日就出售事項訂立正式協議。出售事項已於二零二五年一月二十四日舉行的股東特別大會上獲本公司股東以普通決議案批准。

詳情請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十五日的公告及本公司日期為二零二五年一月九日的通函。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港合共僱用約754名僱員(於二零二三年十二月三十一日：851名僱員)，其中，約43名屬於總部團隊，約87名屬於物業開發部，約597名屬於零售運營及物業管理部及約27名屬於教育部。截至二零二四年十二月三十一日止年度產生的總員工及相關成本約為196,900,000港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：約218,600,000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。

根據本公司於二零二二年六月八日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。於二零二四年十二月三十一日及本公告日期，本公司並無根據購股權計劃授出購股權。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零二五年五月二十二日(星期四)舉行，有關通知將根據本公司組織章程細則及上市規則在可行情況下盡快刊發及寄發予本公司股東。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

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

為確認本公司股東出席股東週年大會或有關大會的任何續會並於會上投票的資格：

本公司將於二零二五年五月十九日(星期一)至二零二五年五月二十二日(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二零二五年五月十六日(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卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及(b)就永久可換股證券而言，指定形式的轉換通知連同永久可換股證券的相關證書以及永久可換股證券持有人經已支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並須不遲於二零二五年五月九日(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。

有關目的之記錄日期為二零二五年五月二十二日(星期四)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

董事認為，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的所有守則條文，並(如適用)採納企業管治守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。截至二零二四年十二月三十一日止年度，黃俊康先生擔任本公司主席兼行政總裁職務。董事會認為由同一人士兼任主席及行政總裁角色會確保本集團內一致的領導力，且規劃長期策略及實施商業計劃可更有效率及見效。董事會相信董事會的營運及監管已適當確保權力及權利之平衡，董事會由有經驗及高水準的個人組成，超過一半以上的董事會成員為非執行或獨立非執行董事。本公司將適時檢討現有架構。

董事致力維持本公司的企業管治，確保執行正規及具透明度的程序，從而保障及盡力提升本公司股東利益。

有關本公司企業管治常規的詳情將載於本公司二零二四年年報。

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十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。

報告期後事項

除本公告所披露者外，自報告期末起及截至本公告日期，概無發生重大事項。

審核委員會審閱綜合年度業績

董事會審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。審核委員會由三名獨立非執行董事陳素權先生(主席)、吳泗宗教授及陳儀先生組成。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本公告的財務數字與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載金額進行比較，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的一項審核、審閱或其他核證聘用工作，因此畢馬威會計師事務所並無發表保證意見。

刊載業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.topspring.com。二零二四年年報將根據上市規則於適當時候寄發予本公司股東(倘要求)並於以上網站公佈。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、林美家女士及黃思源先生；非執行董事為葉康文先生及隗強先生；及獨立非執行董事為陳素權先生、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。