

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度的 綜合年度業績公告

摘要

- 截至二零二五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670,100,000港元。物業預售額約668,100,000港元，已預售建築面積約12,430平方米，而平均售價約每平方米53,749.0港元，較二零二四年分別減少約14.3%、12.9%及1.6%。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約1,369,300,000港元減少約0.7%至約1,359,700,000港元。
- 截至二零二五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210,600,000港元(二零二四年：約223,100,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，投資物業組合的可租賃總建築面積約為301,194平方米，公允價值則約為5,827,900,000港元，佔本集團資產總值約52.1%。
- 毛損率於截至二零二五年十二月三十一日止年度為約49.9%，而於截至二零二四年十二月三十一日止年度則為毛損率約8.5%。

- 截至二零二五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2,905,500,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：約1,832,600,000港元)。
- 截至二零二五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1.90港元及1.90港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別約1.20港元及1.20港元)。
- 於二零二五年十二月三十一日，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2.2港元(於二零二四年十二月三十一日：約4.0港元)。
- 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率分別為約145.0%及80.0%。
- 董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：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二零二五年十二月三十一日止年度的綜合年度業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	1,359,747	1,369,285
直接成本		<u>(2,037,818)</u>	<u>(1,486,059)</u>
毛損		(678,071)	(116,774)
投資物業的估值虧損		(833,845)	(1,195,925)
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		(1,090,124)	(8,370)
其他收入	4	84,015	99,642
其他收入／(虧損)淨額	5	34,508	(164,775)
銷售及營銷開支		(202,038)	(257,583)
行政開支		(192,166)	(197,822)
貿易及其他應收款項的 (減值虧損)／減值虧損撥回		<u>(161,173)</u>	<u>2,066</u>
經營業務產生的虧損		(3,038,894)	(1,839,541)
融資成本	6(a)	(174,983)	(303,166)
分佔聯營公司虧損		<u>(272)</u>	<u>(4,149)</u>
除稅前虧損	6	(3,214,149)	(2,146,856)
所得稅	7	<u>140,224</u>	<u>250,237</u>
年度虧損		<u><u>(3,073,925)</u></u>	<u><u>(1,896,619)</u></u>

	二零二五年	二零二四年
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

(2,905,487) (1,832,632)

非控股權益

(168,438) (63,987)

年度虧損

(3,073,925) (1,896,619)

每股虧損(港元)

基本及攤薄

8 (1.90) (1.20)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度虧損	<u>(3,073,925)</u>	<u>(1,896,619)</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
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>-</u>	<u>(2,752)</u>
	<u>-</u>	<u>8,255</u>
日後可能重新分類至損益的項目：		
換算境外附屬公司的財務報表的匯兌差額	<u>145,232</u>	<u>(209,954)</u>
年度其他全面收益，扣除所得稅	<u>145,232</u>	<u>(201,699)</u>
年度全面收益總額	<u><u>(2,928,693)</u></u>	<u><u>(2,098,318)</u></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	(2,771,089)	(2,023,465)
非控股權益	<u>(157,604)</u>	<u>(74,853)</u>
年度全面收益總額	<u><u>(2,928,693)</u></u>	<u><u>(2,098,318)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	於十二月三十一日		於
	二零二五年	二零二四年	二零二四年
附註	千港元	千港元	一月一日
		經重列	千港元
			經重列
非流動資產			
投資物業	5,827,916	6,378,394	8,105,892
物業、廠房及設備	69,985	97,417	138,126
	5,897,901	6,475,811	8,244,018
無形資產	3,769	3,769	3,769
商譽	40,736	40,736	40,736
於聯營公司的權益	3,472	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	94,955	1,155,250	1,202,818
其他應收款項	–	–	314,675
遞延稅項資產	64,475	125,054	112,663
	6,105,308	7,803,940	10,077,037
流動資產			
存貨及其他合約成本	2,601,307	4,108,073	5,297,845
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產	4,382	2,893	2,835
貿易及其他應收款項	1,828,994	1,723,556	1,467,188
預付稅項	2,235	2,235	2,141
受限制及已抵押存款	123,781	1,379,837	1,525,775
現金及現金等值項目	520,948	376,867	665,194
	5,081,647	7,593,461	8,960,978
分類為持作出售的投資物業	–	250,000	–
	5,081,647	7,843,461	8,960,978

		於十二月三十一日		於
		二零二五年	二零二四年	二零二四年
	附註	千港元	千港元	一月一日
			經重列	千港元
				經重列
流動負債				
貿易及其他應付款項	11	1,818,205	1,725,663	1,953,637
銀行貸款及其他借貸		1,649,562	2,659,573	3,305,907
合約負債		69,499	162,169	146,774
租賃負債		7,840	5,825	6,072
應付稅項		226,808	189,537	206,733
		<u>3,771,914</u>	<u>4,742,767</u>	<u>5,619,123</u>
流動資產淨值		<u>1,309,733</u>	<u>3,100,694</u>	<u>3,341,855</u>
總資產減流動負債		<u>7,415,041</u>	<u>10,904,634</u>	<u>13,418,892</u>
非流動負債				
銀行貸款及其他借貸		3,485,799	3,820,770	3,948,400
租賃負債		24,231	28,752	28,946
遞延稅項負債		808,861	1,030,268	1,318,384
		<u>4,318,891</u>	<u>4,879,790</u>	<u>5,295,730</u>
資產淨值		<u>3,096,150</u>	<u>6,024,844</u>	<u>8,123,162</u>
股本及儲備				
股本		141,273	141,273	141,273
儲備		3,156,373	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>3,297,646</u>	<u>6,068,736</u>	<u>8,092,201</u>
非控股權益		<u>(201,496)</u>	<u>(43,892)</u>	<u>30,961</u>
權益總額		<u>3,096,150</u>	<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二零二五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。

該等綜合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會計準則，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。該等綜合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。

持續經營基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額3,073,900,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團的即期銀行貸款及其他借貸為1,649,600,000港元，而其現金及現金等值項目為520,900,000港元。鑑於物業市場持續轉差及融資環境收緊，本集團於變現物業銷售的現金所得款項、獲得額外融資及重續現有銀行融資及借貸以履行其貸款償還責任方面面臨挑戰。該等事項或情況可能對本集團繼續持續經營之能力造成重大疑問。

鑒於上述情況，本公司董事已審慎評估本集團自二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月的現金流量預測並審慎考慮對其繼續持續經營之能力造成重大疑問之事宜，因此，已積極制定若干計劃及措施，以確保本集團擁有足夠財務資源繼續持續經營並償還其到期債務。為令本集團擁有充足財務資源以履行其到期財務承擔，已採取或將採取若干計劃及措施，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。自二零二六年一月一日起直至該等綜合財務報表批准日期，本集團已成功重續現有銀行融資429,600,000港元，提取新銀行貸款133,400,000港元，及償還即期銀行貸款32,500,000港元。於二零二五年十一月二十六日，股東貸款83,900,000美元(相當於652,900,000港元)之到期日已延長至二零二六年五月三十一日。就餘下結餘(包括銀行貸款)而言，於該等綜合財務報表批准日期尚未達成任何具約束力的承諾或正式協議；
- (ii) 本集團將繼續透過所有可能渠道尋求額外融資來源，包括但不限於出售其資產；

- (iii) 本集團將繼續實施措施加快其已竣工物業的銷售，並加快收回未結銷售所得款項及其他應收款項；及
- (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，並於二零二五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。

儘管存在上述情況，能否採用持續經營假設，仍取決於上述計劃與措施能否成功實施。其未來結果本質上存在不確定性，包括：

- 成功就現有信貸額度及借款的續期與銀行及股東進行協商。
- 本集團成功為其位於中國大陸的投資物業尋得買家的能力。
- 本集團加速銷售其已竣工物業、加快收回未結銷售所得款項及其他應收款項、對行政成本實施成本控制措施，以及維持管控資本開支的能力。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力造成重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

倘本集團未能落實上述各項計劃及措施，則可能無法持續經營，屆時須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可變現金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表內。

2 會計政策變動及上一年度調整

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經修訂香港財務報告準則會計準則修訂：

- 香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)，缺乏可兌換性

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。

呈列調整—有關未來安置物業安排

二零一四年，本集團就城市重建項目之指定地塊與居民訂立土地徵收安排。根據該等安排，本集團有義務向合資格居民交付新開發商業樓宇內相當之建築面積（「未來安置物業」），作為徵收居民地塊之補償。

於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，本集團管理層已檢討過往年度有關該等未來安置物業交易的會計處理方法並認為需對所呈列比較資料作出調整。本集團已優化其呈列方式，以更適切反映該義務之實質。該協議產生一項向合資格居民建造未來安置物業之現時義務。按履行該義務所需估計建造成本之現值確認撥備，並將相應金額資本化為發展中物業之一部分，作為收購指定地塊之實物代價。其後所產生之建造成本或估計額外成本需作出調整沖減該撥備，以反映於各報告期末的當前最佳估計。

以往年度，本集團將未來安置物業之估計價值呈列為存貨，並相應確認其他應付款項，其後之建造及其他成本則直接資本化至存貨。

本集團已按更適切之基準追溯呈列該等項目，以保持一致性。由於該呈列調整僅涉及資產及負債之重新計量，並無影響綜合損益表，故對本集團以往期間已呈報之損益、全面收益總額或每股盈利或虧損並無影響。

該等重列對於二零二四年十二月三十一日及二零二四年一月一日的綜合財務狀況表的影響概述如下：

對於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響：

	誠如先前呈報 千港元	過往年度調整 千港元	經重列 千港元
流動資產			
存貨及其他合約成本	5,077,341	(969,268)	4,108,073
流動負債			
貿易及其他應付款項	2,694,931	(969,268)	1,725,663

對於二零二四年一月一日的綜合財務狀況表的影響：

	誠如先前呈報 千港元	過往年度調整 千港元	經重列 千港元
流動資產			
存貨及其他合約成本	6,300,697	(1,002,852)	5,297,845
流動負債			
貿易及其他應付款項	2,956,489	(1,002,852)	1,953,637

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	842,843	806,752
—物業管理及相關服務收入	263,897	293,294
—教育相關服務收入	42,429	46,102
	<u>1,149,169</u>	<u>1,146,148</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	202,273	212,174
—不取決於指數或利率的可變租賃付款	8,305	10,963
	<u>210,578</u>	<u>223,137</u>
	<u><u>1,359,747</u></u>	<u><u>1,369,285</u></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(二零二四年：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。

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自外界客戶的收入	842,843	806,752	210,578	223,137	263,897	293,294	42,429	46,102	1,359,747	1,369,285
分部間收入	20,783	-	39,708	27,270	22,136	29,205	-	-	82,627	56,475
報告分部收入	<u>863,626</u>	<u>806,752</u>	<u>250,286</u>	<u>250,407</u>	<u>286,033</u>	<u>322,499</u>	<u>42,429</u>	<u>46,102</u>	<u>1,442,374</u>	<u>1,425,760</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(1,109,612)</u>	<u>(592,819)</u>	<u>132,146</u>	<u>138,020</u>	<u>(20,672)</u>	<u>(32,197)</u>	<u>16,968</u>	<u>18,556</u>	<u>(981,170)</u>	<u>(468,440)</u>
報告分部資產	<u>3,159,664</u>	<u>6,557,966</u>	<u>7,191,190</u>	<u>8,187,899</u>	<u>414,840</u>	<u>411,700</u>	<u>183,718</u>	<u>179,751</u>	<u>10,949,412</u>	<u>15,337,316</u>
報告分部負債	<u>6,142,194</u>	<u>7,365,721</u>	<u>231,841</u>	<u>254,694</u>	<u>327,653</u>	<u>353,930</u>	<u>56,979</u>	<u>61,839</u>	<u>6,758,667</u>	<u>8,036,184</u>

(ii) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入		
報告分部收入	1,442,374	1,425,760
分部間收入抵銷	(82,627)	(56,475)
綜合收入(附註3(a))	<u>1,359,747</u>	<u>1,369,285</u>
虧損		
來自本集團外界客戶的報告分部虧損	(981,170)	(468,440)
應佔聯營公司虧損	(272)	(4,149)
其他收入及淨虧損	118,523	(65,133)
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	(1,090,124)	(8,370)
貿易及其他應收款項(減值虧損)/ 減值虧損撥回	(161,173)	2,066
折舊及攤銷	(11,085)	(19,297)
融資成本	(174,983)	(303,166)
投資物業的估值虧損	(833,845)	(1,195,925)
未分配總部及企業開支	(80,020)	(84,442)
除稅前綜合虧損	<u>(3,214,149)</u>	<u>(2,146,856)</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
資產		
報告分部資產	10,949,412	15,337,316
於聯營公司的權益	3,472	3,320
透過損益按公允價值入賬計量的金融資產	65,982	64,401
預付稅項	2,235	2,235
遞延稅項資產	64,475	125,054
未分配總部及企業資產	101,379	115,075
	<u>11,186,955</u>	<u>15,647,401</u>
負債		
報告分部負債	6,758,667	8,036,184
應付稅項	226,808	189,537
遞延稅項負債	808,861	1,030,268
未分配總部及企業負債	296,469	366,568
	<u>8,090,805</u>	<u>9,622,557</u>

(iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外界客戶的收入及(ii)本集團的投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、商譽及於聯營公司的權益的地理位置資料。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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國	785,011	773,103	5,903,270	6,476,243
香港	574,736	596,182	42,608	47,260
其他	-	-	-	133
	<u>1,359,747</u>	<u>1,369,285</u>	<u>5,945,878</u>	<u>6,523,636</u>

4 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	23,827	37,835
其他利息收入	13,483	37,002
按攤銷成本計量金融資產的利息收入	37,310	74,837
停車位及公寓服務收入	26,496	15,525
政府補助(附註(i))	2,576	1,044
股息收入	9,492	–
其他	8,141	8,236
	84,015	99,642

附註：

- (i) 截至二零二五年及二零二四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 其他收入／(虧損)淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業、廠房及設備之減值虧損	(13,925)	–
匯兌收益／(虧損)淨額	39,432	(2,974)
出售聯營公司的虧損淨額	–	(107,224)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)淨額	1,831	(9,625)
出售投資物業之虧損淨額	–	(46,532)
其他	7,170	1,580
	34,508	(164,775)

6 除稅前虧損

除稅前虧損於扣除以下各項後列賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	209,433	452,833
租賃負債利息	2,043	2,343
應付非控股權益款項的利息	3,284	3,331
其他借貸成本	4,083	22,576
	<u>218,843</u>	<u>481,083</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	-	3,348
	<u>218,843</u>	<u>484,431</u>
減：資本化的數額(附註)	<u>(43,860)</u>	<u>(181,265)</u>
	<u>174,983</u>	<u>303,166</u>

附註： 借貸成本已按介乎5.1%至5.2%(二零二四年：3.3%至9.0%)的年利率資本化。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	166,269	187,301
向定額供款退休計劃供款	11,091	9,576
	<u>177,360</u>	<u>196,877</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
—傢俬、裝置及其他固定資產	3,832	7,681
—使用權資產	7,253	11,616
	<u>11,085</u>	<u>19,297</u>
已售物業成本	1,752,264	1,175,745
投資物業的租金收入	210,578	223,137
減：直接支出	<u>(19,187)</u>	<u>(14,301)</u>
	191,391	208,836
核數師酬金		
—審核服務	2,280	4,800
—其他服務	300	1,675
	<u>2,580</u>	<u>6,475</u>

7 所得稅

計入綜合損益表的所得稅開支指：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度撥備	9,610	6,022
—中國預扣稅	—	6,863
—過往年度撥備不足	<u>4,205</u>	<u>552</u>
	13,815	13,437
土地增值稅		
—土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	15,930	2,228
—過往年度撥備不足	<u>28,679</u>	<u>—</u>
	58,424	15,665
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	<u>(198,648)</u>	<u>(265,902)</u>
	<u>(140,224)</u>	<u>(250,237)</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。

二零二五年的香港利得稅撥備按年內估計應課稅盈利的16.5%(二零二四年：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二零二四年相同的稅基計算。

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。截至二零二五年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅稅率為25%(二零二四年：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2,905,487,000港元(二零二四年：1,832,632,000港元)及年內已發行股份加權平均股數1,529,286,000股(二零二四年：1,529,286,000股)計算如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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

於截至二零二五年及二零二四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

本公司董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息。

10 貿易及其他應收款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	(iii)	<u>58,097</u>	<u>51,453</u>
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(i)	<u>600,946</u>	<u>524,898</u>
減：於一年後將予收回的款項		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>600,946</u>	<u>524,898</u>
按攤銷成本計量的金融資產		<u>659,043</u>	<u>576,351</u>
按金及預付款項	(ii)	<u>1,169,951</u>	<u>1,147,205</u>
		<u>1,828,994</u>	<u>1,723,556</u>

附註：

(i) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
向第三方提供貸款(a)	<u>287,773</u>	<u>297,395</u>
其他	<u>313,173</u>	<u>227,503</u>
	<u>600,946</u>	<u>524,898</u>

(a) 於二零二五年十二月三十一日，所有結餘均為有抵押，按年利率8%至15%(二零二四年：8%至15%)計息，並可於一年內收回。

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收購土地使用權的預付款項	747,964	726,955
收購物業的預付款項	30,000	30,000
預繳增值稅	252,076	274,230
其他	139,911	116,020
	<u>1,169,951</u>	<u>1,147,205</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	27,062	26,395
一至三個月	13,531	12,294
三至六個月	9,021	9,350
六個月至一年	8,483	3,414
	<u>58,097</u>	<u>51,453</u>

11 貿易及其他應付款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 經重列
貿易應付款項	(i)	158,496	217,518
其他應付賬款及應計費用	(ii)	387,473	307,316
應付非控股權益款項	(iii)	1,128,465	1,054,247
租金及其他按金		80,135	88,705
增值稅及其他應付稅項		63,636	57,877
		<u>1,818,205</u>	<u>1,725,663</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80,135,000港元(二零二四年：88,705,000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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	50,366	67,965
一至三個月	33,847	45,273
三至六個月	32,192	44,160
六個月至一年	24,760	37,595
超過一年	17,331	22,525
	<u>158,496</u>	<u>217,518</u>

- (ii) 向居民提供補償36,091,000港元(二零二四年：36,690,000港元)計入其他應付賬款及應計費用，預期將於一年內結算。

- (iii) 於二零二五年十二月三十一日，除應付非控股權益款項58,892,000港元(二零二四年：58,892,000港元)按每年4.35%(二零二四年：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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約	<u>-</u>	<u>44,708</u>
	<u>-</u>	<u>44,708</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

以下為有關本集團截至二零二五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的摘要：

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會計準則真實和公平地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況和 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善編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於審計公眾利益實體財務報表的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

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)，其中顯示， 貴集團產生虧損淨額3,073,900,000港元。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的即期銀行貸款及其他借貸為1,649,600,000港元，而其現金及現金等價物為520,900,000港元。誠如附註2(b)所述，此等情況連同附註2(b)所述其他事項表明 貴集團能否持續經營存在重大不確定性。我們的意見並無就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

二零二五年業務回顧

(1) 預售額

於二零二五年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約670,100,000港元(其中約668,100,000港元來自物業預售額)，較二零二四年減少約14.3%。本集團已預售總建築面積(「建築面積」)約為12,430平方米(「平方米」)，較二零二四年下減少約12.9%。於二零二五年，本集團物業預售平均售價(「平均售價」)為每平方米約53,749.0港元(二零二四年：每平方米約54,649.9港元)，較二零二四年下降約1.6%。本集團物業預售平均售價下降乃主要由於二零二五年中國的物業預售額之平均售價較二零二四年的平均售價相對較低所致。此外，本集團於二零二五年的停車位預售額約為2,000,000港元。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業及停車位預售總額明細載列如下：

(a) 物業預售額

城市	項目－項目類別	已預售建築面積		預售額		預售平均 售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元/ 平方米
天津	天津萊蒙城 －住宅	675	5.4	7.4	1.1	10,963.0
深圳	深圳簡上商務大樓 －商業	5,728	46.1	167.5	25.1	29,242.3
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅／商業	4,201	33.8	163.5	24.5	38,919.3
香港	香港128 WATERLOO －住宅	853	6.9	327.0	48.9	383,352.9
常州	萊蒙都會－常州	973	7.8	2.7	0.4	2,774.9
總計		<u>12,430</u>	<u>100</u>	<u>668.1</u>	<u>100</u>	53,749.0

(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	5	17.2	0.5	25.0	100,000.0
南京	水榭陽光—南京	24	82.8	1.5	75.0	62,500.0
		<u>29</u>	<u>100</u>	<u>2.0</u>	<u>100</u>	68,965.5

(2) 於二零二五年交付及入賬的項目

截至二零二五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841,300,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為12,196平方米，較截至二零二四年十二月三十一日止年度分別增加約4.6%及增加約41.1%。截至二零二五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68,981.6港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，已確認平均售價減少約25.9%，乃主要由於本集團於中國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低)所致。

截至二零二五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1,500,000港元，售出25個停車位。

本集團於二零二五年確認的物業及停車位銷售詳情列示如下：

城市	項目—項目類別	已入賬	已確認	已確認
		可銷售 建築面積	物業銷售額	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	196	1.4	7,142.9
深圳	深圳水榭雲上家園 —住宅/商業	6,237	220.9	35,417.7
香港	香港128 WATERLOO —住宅	1,476	532.1	360,501.4
深圳	深圳簡上商務大樓 —商業	<u>4,287</u>	<u>86.9</u>	20,270.6
		<u>12,196</u>	<u>841.3</u>	68,981.6

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	25	1.5	60,000.0

(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。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的總公允價值約為5,827,900,000港元，佔本集團資產總值約52.1%。本集團投資物業組合的可租賃總建築面積約為301,194平方米。截至二零二五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625,400,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：約915,900,000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。於二零二五年十二月三十一日，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37.1%(於二零二四年十二月三十一日：約37.9%)。

本集團投資物業的出租率由二零二四年十二月三十一日約88%增加至二零二五年十二月三十一日約89.3%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生租金收入約210,600,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約223,100,000港元減少約5.6%。截至二零二五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60.1港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：約為每平方米84.2港元)。

(4) 於二零二五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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有合共15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383,477平方米的已竣工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389,974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	78,756	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	16,463	58.0
9	上海	灣谷項目	商業	97,526	70.0
10	昆明	昆明滇池湖濱半島	商業	1,415	100.0
11	香港	香港128 WATERLOO	住宅	721	60.0
12	深圳	深圳卓越時代廣場	商業	1,135	100.0
13	深圳	深圳簡上商務大樓	商業	5,238	100.0
14	深圳	深圳萊蒙國際大廈	商業	58,020	100.0
小計				383,477	

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 %
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
15	香港	香港上水馬適路 項目	住宅	6,497	50.0
小計				<u>6,497</u>	
總計				<u>389,974</u>	

於主要城市的土地儲備詳情載列如下：

區域/城市	估計淨 可銷售/可租賃 建築面積 平方米
深圳及周邊地區(包括東莞)	124,007
上海	97,526
成都	38,325
杭州	26,264
天津	16,463
常州	78,756
昆明	1,415
香港	<u>7,218</u>
總計	<u>389,974</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

於二零二五年，本集團錄得物業及停車位預售額合共約670,100,000港元(二零二四年：784,500,000港元)、已預售可銷售建築面積12,430平方米(二零二四年：14,269平方米)。

於二零二五年，本集團從投資物業取得之租金收入約為210,600,000港元(二零二四年：223,100,000港元)，減少約5.6%。於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業整體出租率約為89.3%。於二零二五年十二月三十一日，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301,194平方米。此外，本集團於二零二五年十二月三十一日管理物業總體面積已經累計至約1,182萬平方米，其中約746萬平方米為非本集團開發的物業及約20.2萬平方米為商業物業管理項目。

於二零二五年十二月三十一日，本集團15個物業項目之土地儲備(即淨可銷售／租賃建築面積)約為389,974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。

業務分析

二零二五年，中國宏觀經濟在全球貿易格局重塑與國內結構調整的雙重挑戰下，全年實現預期增長目標，但復甦的不平衡性依然突出。工業製造與新質生產力動能強勁，惟居民消費意願受收入預期影響恢復相對滯後，核心物價維持低位運行，經濟內生增長動能仍待夯實。

房地產行業處於「止跌回穩」的關鍵築底期，全年政策主線由「需求端刺激」轉向「盤活存量與做優增量」並舉。中央及地方政府持續深化因城施策，通過取消限購、下調按揭利率及交易稅費等組合拳穩定市場預期，並明確「好房子」建設的國家標準，進而引導行業向高質量發展轉型。全年市場成交呈現「量穩價調」格局，一線及核心二線城市展現出較強韌性，整體去庫存壓力猶存，房企流動性分化加劇。

面對複雜的經營環境，本集團貫徹「穩中求進」的經營策略，期內聚焦核心區域的精品項目開發，並審慎經營管理。在項目開發端，精準把控開發節奏，聚焦高端精品住宅與綜合物業，強化產品力與品牌溢價；在資產運營端，深化區域市場研判，優化資源投放與系統性風險管理，憑藉紮實的區域深耕優勢與高質量資產運營能力，增強企業韌性，實現業務穩健運行。

都市產業社區業務方面，上海萊蒙國際中心(建築面積約10萬平方米)作為楊浦區知識創新區核心載體，深度錨定區域「1+2+3+4」創新型現代化產業體系，以數字經濟為主導方向，聚焦人工智能、在線新經濟、創意設計等高精尖產業賽道。項目依托楊浦人工智能、大數據產業基礎及「大張江」政策紅利，持續強化科創孵化與產業運營能力，通過「萊空間」孵化器及企業服務中心，搭建覆蓋企業全生命週期的專業化產業服務體系，帶動公司品牌影響力與項目核心競爭力實現穩步提升。項目招商與產業培育成效顯著，已形成龍頭引領、創新集聚的優質產業生態。成功引入華為、漢高(中國)、天域生物、愛用科技、復微迅捷等國內外行業龍頭企業；自主培育「專精特新」企業復鵠科技及B站百萬UP主「圖靈的貓」等一批高成長性創新企業與科創主體，持續優化了產業結構。同時，項目積極融入「未來谷-灣谷創新中心」整體建設，前瞻佈局低空經濟、生命科學等新興賽道，打造區域標杆應用場景，進一步鞏固項目在區域科創版圖中的重要地位。

在產品策略上，項目精準把握上海市及楊浦區OPC產業政策機遇，重點推廣「萊空間」極小戶型特色產品，形成極小戶型引流、整層靈活組合的空間產品體系，實現了產品結構與市場需求高度契合。依托緊鄰復旦大學的區位優勢，疊加華為「黃大年茶思屋」等特色平台資源，項目已成為復旦系及高校科研團隊創新創業、成果轉化與校企合作的核心陣地。在政策賦能、空間優化、服務升級的多維驅動下，項目正加速成長為楊浦區乃至上海市科創功能集聚、產業生態融合、產城協同發展的重要示範基地。

中國城市更新類項目方面，本集團重點推進的深圳市龍崗區吉盛昌項目。目前按照《深圳市土地整備利益統籌辦法》徵求意見稿，以居住用地性質項目向龍崗區政府申報批准。該項目於二零二五年四月被列入《深圳市二零二五年度土地整備計劃》，且已經過深圳市龍崗區政府會議審議，已報送市政府會議審議，預期2026年第三季完成立項。

中國在建項目方面，深圳水榭雲上家園，建築面積約7.78萬平方米的高級住宅和公寓，總貨值約25億元人民幣，二零二零年九月底已開銷售，截至二零二五年十二月底銷售認購額約人民幣22.44億元，項目已全部售罄及交付。深圳萊蒙國際大廈和深圳簡上商務大樓，建築面積約10.17萬平方米，已於二零二五年五月入市銷售，截至二零二五年十二月底銷售認購額約人民幣1.54億元。上述兩個項目所在區域已被納入深圳市都市核心區，位於深圳市龍華區紅山核心商圈輻射範圍內，隨著周邊中高端消費品牌的集聚和商圈配套的進一步完善，將進一步提升項目的整體價值。

本集團在香港的各項目正在按計劃進度發展中。香港128 WATERLOO項目再次推出高層19樓GH自製相連特色單位，嶄新設計預計帶動銷售。項目開售至二零二五年十二月三十一日，累計售出約96個單位，連同車位共實現逾20億港元的銷售額，買家不乏城中名人及專業人士，項目相連單位備受市場追捧。獲城規會批出6倍地積比項目的上水馬適路住宅項目(總建築面積約85萬平方呎)。開發項目包括有五座樓高約26層住宅大樓，及私人經營護理安老院、園林、住宅會所及游泳池，同時亦可提供大概250多個私人及100個公共泊車位。該項目位於香港北部都會區內且目前正在進行換地及地價補繳申請程序。本集團亦繼續通過各種渠道積極物色優質項目的投資機會，保持在香港市場的持續投資和發展。

商業及物業管理方面，二零二五年中國消費品零售總額首度突破人民幣50萬億，但行業內部結構性分化愈發凸顯，消費行為更趨理性審慎。面對市場變化及同業競爭，本集團期內積極應對，全年新增招商面積佔總可出租面積的21%，共引入商家152家，並著重引進城市首店。其中，東莞項目引入阿里巴巴旗下華南首店「盒馬NB」超市，成都項目引入肯德基旗下西南首店「炸雞兄弟」，有效提升了項目的商業活力與競爭力。通過一系列主動的穩商營商措施，截至年末，商業項目平均出租率達92%，同比上升2個百分點。

物業管理方面，面對行業普遍存在的收費率與滿意度壓力，本集團物業板塊立足謹慎務實經營。年內品牌建設屢獲殊榮：深圳萊蒙物業獲評「二零二五年深圳市物業服務優秀企業」；南昌萊蒙物業獲南昌市住建局頒發「二零二四-二零二五年度南昌市物業服務企業信用信息四星標識企業」；深物業萊蒙春天「友好騎手進小區」獲《人民日報》整版報道；龍和苑小區「黨建引領」經驗獲CCTV1播出推廣。年內，通過持續優化項目結構與提升經營質量，實現了營收與利潤的穩定。截至年末，物業簽約管理面積為1,182萬平方米，涵蓋73個物業項目，其中3個項目榮獲「省級優質示範管理小區」稱號，7個項目榮獲「市級優質示範管理小區」稱號，在管項目經營收入保持穩定。

未來一年，本集團將聚焦企業現金流及利潤的平衡，推動商業與物業業務協同發展。商業業務將在持續穩定營商環境的基礎上，本集團進一步優化業態組合，更好匹配消費需求，保障資產收益最大化，物業業務穩定業務營收的同時，發展優質外拓項目，推進非住宅(城市配套、公建、學校)細分賽道的物業服務市場發展，實現商業及物業服務的高質量發展。

緊握香港政府打造香港為教育樞紐之機遇，本集團積極拓展多方合作，持續擴展教育業務。面對外部環境持續多變的挑戰，團隊優化資源管理，加強對外合作、品牌推廣與招生宣傳，透過校際交流及社區活動提升社會影響力。同時按計劃研發課程與多媒體教材，推動人工智能等技術應用，優化互動學習體驗。未來將持續深化科技運用、鞏固品牌優勢，努力為可持續發展奠定堅實基礎。

未來展望

堅定錨定大灣區及核心城市核心區域的發展契機

粵港澳大灣區的協同效應持續釋放，區域內基礎設施互聯互通、產業鏈深度融合與人口集聚效應進一步強化，核心城市改善型需求與城市更新潛力凸顯。本集團將緊貼大灣區建設戰略規劃與核心要點，重點聚焦香港、深圳、廣州等核心城市，推進現有項目的開發與交付，並挖掘項目機遇，推動集團發展戰略之實施。

穩固並適度擴增穩定收益之租賃物業組合

商業和寫字樓物業的抗週期特性，將持續為本集團帶來穩定租金收入，是公司穩健現金流的重要組成。本集團致力通過良好的資產管理能力，持續持有並優化運營高質量的物業資產，提升物業運營效率與品牌價值，實現物業的保值增值。

著眼香港，積極捕捉海外投資機遇

本集團對香港在粵港澳大灣區建設中的核心引擎地位及北部都會區的發展潛力充滿信心。在香港住宅市場供需結構持續優化的背景下，集團將繼續發揮打造高端精品物業的優勢，密切關注市場整合過程中湧現的機會，深耕香港市場，適時拓展優質項目，鞏固市場地位。

洞察潛在投資機會，培育新業務增長點

本集團將持續注視市場動態與行業趨勢，圍繞新經濟發展機遇及城市更新政策方向，結合自身資產特點與資源稟賦，審慎研判，靈活捕捉業務突破口與增長點。同時，促進多元業務與地產業務的協同發展，為集團中長期業務繁榮與增長積蓄動能。

財務回顧

於二零二五年，本集團綜合收入約達1,359,700,000港元，相比二零二四年減少約0.7%。截至二零二五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2,905,500,000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1,832,600,000港元。截至二零二五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1.90港元及1.90港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別為約1.20港元及1.20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二零二四年十二月三十一日約4.0港元減少約45%至二零二五年十二月三十一日約2.2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）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約1,369,300,000港元減少約0.7%至約1,359,700,000港元。減少主要由於本集團之物業管理及相關服務收入減少。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已確認物業銷售額約842,800,000港元，佔總收入約62.0%。本集團確認租金收入約210,600,000港元，佔總收入約15.5%。本集團確認物業管理及相關服務收入約263,900,000港元，佔總收入約19.4%。總收入的餘下約3.1%(約42,400,000港元)為教育相關服務收入。

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二零二四年十二月三十一日止年度約1,486,100,000港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度約2,037,800,000港元。增加主要是由於截至二零二五年十二月三十一日止年度若干存貨減值增加所致。

毛損

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得毛損約678,100,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為約116,800,000港元。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得毛損率約49.9%，而於截至二零二四年十二月三十一日止年度則為毛損率約8.5%。毛損主要由於中國若干存貨減值。

其他收入

其他收入由二零二四年約99,600,000港元減少約15.7%至二零二五年約84,000,000港元。有關減少主要是由於其他收入減少所致。

其他收入或虧損淨額

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，其他收入淨額為約34,500,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度為其他虧損淨額約164,800,000港元。有關變化乃主要由於(i)二零二四年出售聯營公司的一次性虧損淨額；及(ii)二零二五的大額匯兌收益淨額所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約257,600,000港元減少約21.6%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約202,000,000港元。

銷售及營銷開支減少主要由於二零二五年產生的佣金費率較二零二四年有所減少所致。

行政開支

行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約197,800,000港元減少約2.8%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約192,200,000港元。有關減少乃由於員工成本及產生的法律專業費減少所致。

投資物業的估值虧損

截至二零二五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833,800,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：約1,195,900,000港元)。估值虧損減少乃主要由於二零二五年若干投資物業之重估下調較二零二四年錄得之大幅估值下降有所減小。

融資成本

融資成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度約303,200,000港元減少約42.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約175,000,000港元。有關減少主要由於年內償還若干銀行貸款及利率降低所致。

所得稅

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，所得稅抵免為約140,200,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：約250,200,000港元)。減少乃主要由於年內投資物業的公允價值虧損減少令遞延稅項抵免減少所致。

非控股權益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔虧損約為168,400,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：約64,000,000港元)。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為644,700,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約1,756,700,000港元)，較二零二四年十二月三十一日減少約63.3%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二五年十二月三十一日，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5,135,400,000港元，其中約1,299,800,000港元須於一年內償還、約2,833,300,000港元須於一年後但五年內償還及約1,002,300,000港元須於五年後償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團約4,482,400,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約5,721,000,000港元)的銀行貸款以本集團總賬面值約10,090,100,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約11,071,500,000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，惟於二零二五年十二月三十一日總額約178,800,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約1,168,900,000港元)及655,200,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約743,700,000港元)的若干借貸則分別以港元及美元計值。

借貸成本

本集團二零二五年平均借貸成本(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3.9%(二零二四年：約7.1%)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團現有借貸的加權平均借貸成本為約2.5%(二零二四年：約5.7%)。

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。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團的淨負債比率分別為約145.0%及80.0%。

外匯風險

於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金結餘約為人民幣251,200,000元(相當於約279,300,000港元)、以美元計值的現金結餘約為200,000美元(相當於約1,600,000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

於二零二五年及二零二四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：

	於二零二五年 十二月三十一日	於二零二四年 十二月三十一日
本公司權益股東應佔資產淨值(千港元)	3,297,646	6,068,736
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)	2.2	4.0

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二零二五年十二月三十一日及二零二四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

於二零二五年十二月三十一日，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166,300,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約164,500,000港元)擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

根據按揭合同，相關銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及房地產權證及與相關物業有關的其他權益證書交付予買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，本集團可能須以清償按揭形式購回相關物業。倘本集團無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向本集團(作為擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售事項

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無任何附屬公司、聯營公司或合資企業之重大收購或出售事項。

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(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及其後於二零二五年三月二十八日完成。

詳情請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十五日及二零二五年一月二十四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

於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國及香港合共僱用約713名僱員(於二零二四年十二月三十一日：754名僱員)，其中，約38名屬於總部團隊，約83名屬於物業開發部，約563名屬於零售運營及物業管理部及約29名屬於教育部。截至二零二五年十二月三十一日止年度產生的總員工及相關成本約為177,300,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：約196,900,000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」)。於二零二五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」)謹訂於二零二六年五月二十一日(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二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：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：

本公司將於二零二六年五月十八日(星期一)至二零二六年五月二十一日(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二零二六年五月十五日(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、簽立並須不遲於二零二六年五月八日(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二零二六年五月二十一日(星期四)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五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，於截至二零二五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。截至二零二五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二零二五年年報。

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，彼等於截至二零二五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

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二零二五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。

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(執業會計師)已就本公告的財務數字與本集團截至二零二五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。香港立信德豪會計師事務所有限公司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，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無發表保證意見。

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。二零二五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，二零二六年三月三十日

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魏強先生；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。