

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



TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

**截至二零二五年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

摘要

- 截至二零二五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451,100,000港元，較二零二四年同期增加約8.4%，其中約450,100,000港元來自物業預售額，已預售可銷售建築面積約為9,162平方米以及約1,000,000港元來自13個停車位的預售額。本集團的物業預售額平均售價約為每平方米49,126.8港元，較二零二四年同期減少約54.8%。
- 於二零二五年六月三十日，本集團擁有16個項目，估計淨可銷售／可租賃建築面積合共約397,015平方米。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月的收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約453,500,000港元增加約62.6%至約737,300,000港元。

- 截至二零二五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、辦公室及停車位)產生經常性租金收入約105,400,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約114,400,000元)。於二零二五年六月三十日，投資物業組合的可租賃建築面積合共約為301,194平方米，公允價值約為5,926,400,000港元，佔本集團資產總值約39.3%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月的毛損率約為2.6%，而二零二四年同期則約為22.5%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司權益股東及紅利永久次級可換股證券(「永久可換股證券」)持有人應佔虧損約為746,500,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約539,200,000港元)。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本及攤薄虧損分別約為48.8港仙及48.8港仙(截至二零二四年六月三十日止六個月：權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股基本及攤薄虧損分別為35.3港仙及35.3港仙)。
- 於二零二五年六月三十日，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3.6港元(於二零二四年十二月三十一日：約4.0港元)。
- 於二零二五年六月三十日，本集團的淨負債比率約為84.7%(於二零二四年十二月三十一日：約80.0%)。
- 於截至二零二五年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：零)。

中期業績

萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」及各自為一名「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績連同二零二四年同期之選定解釋附註及有關比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核

(以港元列示)

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 千元	二零二四年 千元
	附註		
收入	3	737,293	453,529
直接成本		(756,784)	(555,752)
毛損		(19,491)	(102,223)
投資物業的估值虧損		(635,122)	(79,796)
其他收入	4	58,236	56,437
其他虧損淨額	5	(3,070)	(108,878)
銷售及營銷開支		(105,088)	(64,332)
行政開支		(102,410)	(95,118)
貿易及其他應收款項的減值虧損		—	(3,063)
經營業務產生的虧損		(806,945)	(396,973)
融資成本	6(a)	(83,826)	(151,842)
應佔聯營公司虧損		(269)	(4,049)
除稅前虧損	6	(891,040)	(552,864)
所得稅抵免／(開支)	7	140,730	(7,716)
期內虧損		(750,310)	(560,580)
以下人士應佔：			
本公司權益股東及紅利次級永久可換股證券(「永久可換股證券」)持有人		(746,462)	(539,187)
非控股權益		(3,848)	(21,393)
期內虧損		(750,310)	(560,580)
每股虧損(港仙)	8		
基本		(48.8)	(35.3)
攤薄		(48.8)	(35.3)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核

(以港元列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
期內虧損	(750,310)	(560,580)
期內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
日後將不會重新分類至損益的項目：		
－於將土地及樓宇用途變更為投資物業之後的 重估盈餘	—	20,177
－投資物業重估收益所產生的遞延稅項負債	—	(5,044)
日後可能重新分類至損益的項目：		
－換算海外附屬公司的財務報表時產生的匯兌 差額	163,738	(171,179)
	163,738	(156,046)
期內全面虧損總額	(586,572)	(716,626)
以下人士應佔：		
本公司權益股東及永久可換股證券持有人	(587,134)	(689,299)
非控股權益	562	(27,327)
期內全面虧損總額	(586,572)	(716,626)

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日－未經審核
(以港元列示)

		於 二零二五年 六月三十日 千元	於 二零二四年 十二月三十一日 千元
附註			
非流動資產			
投資物業		5,926,376	6,378,394
其他物業、廠房及設備		93,397	97,417
		6,019,773	6,475,811
無形資產		3,769	3,769
商譽		40,736	40,736
於聯營公司的權益		3,416	3,320
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產	10	1,190,504	1,155,250
遞延稅項資產		127,668	125,054
		7,385,866	7,803,940
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	4,714,934	5,077,341
貿易及其他應收款項	12	1,876,729	1,723,556
預付稅項		2,235	2,235
按公允價值計入損益計量的金融資產	10	2,726	2,893
受限制及已抵押存款		722,295	1,379,837
現金及現金等值項目		386,047	376,867
		7,704,966	8,562,729
分類為持作出售的投資物業		—	250,000
		7,704,966	8,812,729

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日－未經審核(續)

(以港元列示)

		於 二零二五年 六月三十日 千元	於 二零二四年 十二月三十一日 千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	2,669,962	2,694,931
合約負債		160,905	162,169
銀行貸款及其他借貸		1,796,198	2,659,573
租賃負債		7,328	5,825
應付稅項		197,500	189,537
		<u>4,831,893</u>	<u>5,712,035</u>
流動資產淨值		<u>2,873,073</u>	<u>3,100,694</u>
總資產減流動負債		<u>10,258,939</u>	<u>10,904,634</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		3,881,362	3,820,770
租賃負債		28,752	28,752
遞延稅項負債		910,553	1,030,268
		<u>4,820,667</u>	<u>4,879,790</u>
資產淨值		<u>5,438,272</u>	<u>6,024,844</u>
股本及儲備			
股本		141,273	141,273
儲備		<u>5,340,329</u>	<u>5,927,463</u>
本公司權益股東及永久可換股證券 持有人應佔權益總額		5,481,602	6,068,736
非控股權益		<u>(43,330)</u>	<u>(43,892)</u>
權益總額		<u>5,438,272</u>	<u>6,024,844</u>

附註：

1 編製基準

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製。其於二零二五年八月二十九日獲授權刊發。

本中期財務報告乃根據二零二四年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零二五年年度財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策的任何變動詳情載於附註2。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及所呈報本年迄今的資產及負債、收入及開支金額。實際結果或有別於此等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合中期財務報表及經選定的闡釋附註。該等附註包括對了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」)自二零二四年年度財務報表以來財務狀況及表現的變動而言屬重要的事件及交易之說明。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製的完整財務報表所規定的一切資料。

本中期財務報告所載與截至二零二四年十二月三十一日止財政年度有關之財務資料(作為比較資料)並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃源自該等財務報表。

與持續經營有關的重大不確定性

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額750,300,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損560,600,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團的即期銀行貸款及其他借貸為1,796,200,000港元。然而，本集團的現金及現金等值項目僅為386,000,000港元。鑑於物業市場持續轉差、融資環境收緊及匯出中國內地資金的匯兌限制，本集團於及時自銷售物業變現、取得額外融資、重續現有銀行融資及借貸以及從中國內地匯出資金以履行其貸款償還責任方面面臨挑戰。

1 編製基準(續)

鑑於該等情況，本公司董事於評估本集團是否有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團未來的流動資金及其可用融資來源。董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，涵蓋自二零二五年六月三十日起計至少12個月的期間。本集團已或將採取若干計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 管理層正與銀行及一名股東就重續現有信貸融資及借貸進行磋商。於二零二五年八月二十五日，84,000,000美元(相當於658,000,000港元)股東貸款之到期日已獲延展至二零二五年十一月二十六日。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，本集團當前於中期財務報告日期仍與銀行及股東進行積極磋商。
- (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) 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。
- (iv) 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。

本公司董事認為，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，並於二零二五年六月三十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中期財務報告屬適當。

儘管如此，持續經營基準的使用取決於上述計劃及措施的成功實施。其未來結果存在固有的不確定性，包括：

- 與銀行及股東就重續現有信貸融資及借貸進行成功磋商。
- 本集團在中國大陸境外為本集團物業及投資物色買家的能力。
- 本集團加快預售及銷售發展中物業及已落成物業、加快收取未償還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及維持控制資本開支的能力。

該等情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問，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。

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變現金額，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。該等調整的影響並未於中期財務報告中反映。

2 會計政策、估計及判斷變動

本集團已將香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則會計準則的修訂本應用於本會計期間的本中期財務報告：

- 香港會計準則第21號(修訂本)，*缺乏可兌換性*

該等變動概無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況於本中期財務報告的編製或呈列方式有重大影響。

本集團尚未應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或解釋。

估計及判斷

編製中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而這些判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產與負債、收入與支出的報告金額。實際結果可能有別於此等估計。

在編製此等中期簡明綜合財務報表時，除管理層在編製截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時應用的重大判斷及估計外，董事亦須對持續經營假設的評估作出判斷。

對持續經營假設的判斷

持續經營假設的評估涉及董事在報告期末對本質上屬不確定的事件或情況的未來結果所做出的判斷。董事認為本集團具備持續經營能力，而可能引致業務風險的重大事項和情況，個別或整體可能對持續經營假設產生疑問及管理層採取的相關緩解措施載於附註1。

3 收入及分部報告

本集團按根據混合業務系列(產品及服務)及地理劃分的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員報告用於資源配置及表現評估的內部資料的方式，識別四個報告分部。概無經營分部合併計算以構成下列報告分部。

(a) 分類收入

按主要產品或服務系列及客戶地理位置劃分的客戶合約收入分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
於香港財務報告準則第15號範圍下的客戶合約收入		
—出售物業	493,484	189,386
—物業管理及相關服務收入	120,156	130,802
—教育相關服務收入	18,272	18,940
	631,912	339,128
其他來源收入		
租金收入	105,381	114,401
	737,293	453,529
按地理位置分類的客戶		
—中國內地	492,456	302,923
—香港	244,837	150,606
	737,293	453,529

物業銷售所產生的收入於客戶有能力指示該物業用途及獲得該物業餘下絕大部分利益時的時間點確認。提供服務所產生的物業管理及相關服務以及教育相關服務收入於提供該等服務時按時間確認。租賃收入於租期內確認。

按分部劃分的客戶合約收入及其他來源收入的分類資料於附註3(b)披露。

3 收入及分部報告(續)

(b) 損益、資產及負債資料

期內，提供予本集團最高層行政管理人員以供進行資源分配及評估分部表現的客戶合約收入分類、其他來源收入及有關本集團報告分部的資料載於下文。

截至六月三十日止六個月	物業發展		物業投資		物業管理及相關服務		教育相關服務		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
來自外界客戶的收入	493,484	189,386	105,381	114,401	120,156	130,802	18,272	18,940	737,293	453,529
分部間收入	-	-	20,334	22,650	10,143	26,220	-	-	30,477	48,870
報告分部收入	<u>493,484</u>	<u>189,386</u>	<u>125,715</u>	<u>137,051</u>	<u>130,299</u>	<u>157,022</u>	<u>18,272</u>	<u>18,940</u>	<u>767,770</u>	<u>502,399</u>
報告分部(虧損)/盈利 (經調整EBITDA)	<u>(232,637)</u>	<u>(312,423)</u>	<u>27,094</u>	<u>77,787</u>	<u>(6,747)</u>	<u>(5,374)</u>	<u>6,687</u>	<u>5,045</u>	<u>(205,603)</u>	<u>(234,965)</u>
於六月三十日/ 十二月三十一日										
報告分部資產	<u>6,502,870</u>	<u>7,527,234</u>	<u>7,457,291</u>	<u>8,187,899</u>	<u>357,431</u>	<u>411,700</u>	<u>157,840</u>	<u>179,751</u>	<u>14,475,432</u>	<u>16,306,584</u>
報告分部負債	<u>5,669,747</u>	<u>8,334,989</u>	<u>2,072,794</u>	<u>254,694</u>	<u>393,546</u>	<u>353,930</u>	<u>22,592</u>	<u>61,839</u>	<u>8,158,679</u>	<u>9,005,452</u>

報告分部盈利所用的計量方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」，其中「折舊及攤銷」被視為已包括非流動資產的減值虧損。在計算「經調整EBITDA」時，本集團的盈利會就非經常性或並無明確歸屬於個別分部的項目(例如應佔聯營公司盈利減虧損、其他收入及收益淨額、投資物業的估值(虧損)/收益、貿易及其他應收款項減值虧損以及其他總部或企業開支)作進一步調整。

3 收入及分部報告(續)

(c) 報告分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
收入		
報告分部收入	767,770	502,399
分部間收入抵銷	<u>(30,477)</u>	<u>(48,870)</u>
綜合收入	<u>737,293</u>	<u>453,529</u>
虧損		
來自本集團外界客戶的報告分部虧損	(205,603)	(234,965)
應佔聯營公司虧損	(269)	(4,049)
其他收入及收益／(虧損)淨額	55,166	(52,441)
貿易及其他應收款項減值虧損	—	(3,063)
折舊及攤銷	(2,056)	(7,883)
融資成本	(83,826)	(151,842)
投資物業的估值虧損	(635,122)	(79,796)
未分配總部及企業開支	<u>(19,330)</u>	<u>(18,825)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(891,040)</u>	<u>(552,864)</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
銀行利息收入	12,474	15,444
其他利息收入	<u>18,316</u>	<u>26,227</u>
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	30,790	41,671
停車位及公寓服務收入	14,874	12,867
其他	<u>12,572</u>	<u>1,899</u>
	<u>58,236</u>	<u>56,437</u>

5 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
按公允價值計入損益計量的金融資產		
公允價值(虧損)/收益	(4,191)	981
匯兌收益/(虧損)淨額	1,927	(6,065)
於聯營公司權益之減值虧損	–	(109,078)
其他	(806)	5,284
	<u>(3,070)</u>	<u>(108,878)</u>

6 除稅前虧損

除稅前虧損於扣除以下各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	154,044	233,958
租賃負債的利息	1,036	961
應付非控股權益款項的利息	–	1,399
其他借貸成本	638	5,783
	<u>155,718</u>	<u>242,101</u>
合約負債重大融資部分的應計利息	124	2,768
	<u>155,842</u>	<u>244,869</u>
減：資本化的數額	(72,016)	(93,027)
	<u>83,826</u>	<u>151,842</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他利益	84,421	90,756
向定額供款退休計劃供款	4,785	4,842
	<u>89,206</u>	<u>95,598</u>

6 除稅前虧損(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷		
－廠房及設備	2,112	3,610
－使用權資產	4,262	4,273
	<u>6,374</u>	<u>7,883</u>
已出售物業的成本	464,377	157,811
存貨撇減(附註11)	83,495	259,655
	<u>547,872</u>	<u>417,466</u>
投資物業的租金收入	(105,381)	(114,401)
減：直接支出	8,869	12,152
	<u>(96,512)</u>	<u>(102,249)</u>

7 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
本期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	1,967	3,248
預扣稅撥備	–	1,057
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	–	544
香港利得稅撥備	4,558	142
	<u>6,525</u>	<u>4,991</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(147,255)	2,725
	<u>(140,730)</u>	<u>7,716</u>

中國內地應課稅盈利的稅項按本集團營運所在司法權區的現行稅率計算。根據中國企業所得稅法，企業須按25%(二零二四年：25%)的稅率繳納企業所得稅。

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

預扣稅產生自一間於中國內地成立的附屬公司向其香港控股公司支付的5%股息。

7 所得稅(抵免)／開支(續)

香港利得稅按期內於香港產生的估計應課稅盈利16.5%(二零二四年：16.5%)之稅率計提撥備。

8 每股虧損

(a) 每股基本虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月的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746,462,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔虧損：539,187,000港元)及期內已發行加權平均股數1,529,286,000股(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,529,286,000股)計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
本公司權益股東及永久可換股證券 持有人應佔虧損	<u>(746,462)</u>	<u>(539,187)</u>
	千股	千股
加權平均股數(千股)		
已發行普通股	1,412,733	1,412,733
發行紅股(另一選擇為永久可換股證券)的影響	<u>116,553</u>	<u>116,553</u>
加權平均股數	<u>1,529,286</u>	<u>1,529,286</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為於兩個中期期間並無已發行潛在普通股。

9 股息

- (i) 於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。
- (ii) 上一個財政年度應佔應付本公司權益股東及永久可換股證券持有人之股息於期內批准及派付。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
並無有關上一個財政年度的末期股息	-	-

10 按公允價值計入損益計量的金融資產

	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
	千元	千元
非即期		
非持作買賣的非上市股本證券	39,193	36,611
交易證券	24,059	24,897
應收第三方款項(附註)	1,127,252	1,093,742
	1,190,504	1,155,250
即期		
非持作買賣的非上市股本證券	1,896	1,875
理財產品	830	1,018
	2,726	2,893

附註：應收第三方款項分類為公允價值等級中的第三級金融工具。該等金融資產的估值乃從估值模型所得，該模型需要大量無法從市場數據獲取的輸入數據及假設，並對整個計量至關重要。

11 存貨及其他合約成本

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
物業發展		
持作待售發展中租賃土地	145,636	145,636
待售發展中物業	2,786,430	2,707,927
待售已竣工物業	<u>1,775,548</u>	<u>2,216,776</u>
	4,707,614	5,070,339
其他合約成本	<u>265</u>	<u>265</u>
	4,707,879	5,070,604
其他業務		
低價值消耗品及供應品	<u>7,055</u>	<u>6,737</u>
	<u>4,714,934</u>	<u>5,077,341</u>

於截至二零二五年六月三十日止六個月，83,495,000港元(二零二四年：259,655,000港元)於期內損益確認為存貨金額減少及確認為開支，即將存貨撇減至估計可變現淨值之金額。

本集團若干待售發展中物業及待售已竣工物業已抵押以取得銀行貸款及其他借貸。

12 貿易及其他應收款項

於報告期末，應收貿易賬款(計入貿易及其他應收款項)根據發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
一個月內	31,169	26,395
一個月至三個月	15,585	12,294
三個月至六個月	10,390	9,350
六個月至一年	2,508	3,414
應收貿易賬款(扣除虧損撥備)	59,652	51,453
其他應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(i))	554,375	524,898
減：逾一年後將收回的金額	—	—
	554,375	524,898
按攤銷成本計量的金融資產	614,027	576,351
按金及預付款項(附註(ii))	1,262,702	1,147,205
	1,876,729	1,723,556

附註：

(i) 其他應收賬款(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
向第三方提供貸款(a)	295,383	297,395
應收貸款利息(a)	210,698	184,296
其他	48,294	43,207
	554,375	524,898

(a) 於二零二五年六月三十日，所有結餘均為有抵押，按年利率8%至15%(二零二四年十二月三十一日：8%至15%)計息，並可於一年內收回。

12 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(ii) 按金及預付款項詳情載列如下：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
收購土地使用權的預付款項	748,624	726,955
收購物業的預付款項	30,000	30,000
增值稅及其他稅項的預付款項	274,230	274,230
其他	209,848	116,020
	<u>1,262,702</u>	<u>1,147,205</u>

13 貿易及其他應付款項

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項(附註(i))	202,029	217,518
其他應付賬款及應計費用(附註(ii))	1,264,093	1,276,584
應付非控股權益款項(附註(iii))	1,054,247	1,054,247
	<u>2,520,369</u>	<u>2,548,349</u>
按攤銷成本計量的金融負債	88,705	88,705
租金及其他按金	60,888	57,877
增值稅及其他應付稅項	<u>2,669,962</u>	<u>2,694,931</u>

13 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (i) 於報告期末，計入貿易及其他應付款項內的貿易應付款項根據貿易應付款項確認日期的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
一個月內	64,200	67,965
一個月後但三個月內	43,144	45,273
三個月後但六個月內	41,034	44,160
六個月後但一年內	31,561	37,595
一年後	22,090	22,525
	<u>202,029</u>	<u>217,518</u>

- (ii) 將賠償予居民的未來安置物業建設成本的估計現值1,035,121,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,005,958,000港元)計入其他應付賬款及應計費用，其預期將於一年內通過交付相關物業結算。
- (iii) 於二零二五年六月三十日，除應付非控股權益款項60,599,000港元(二零二四年十二月三十一日：58,892,000港元)按每年4.35%(二零二四年十二月三十一日：4.35%)計息、無抵押及須應要求償還外，所有結餘為無抵押、免息並須應要求償還。

14 承擔

於報告期末未履行且未於中期財務報告內撥備的資本承擔如下：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
已訂約	<u>21,840</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。

審閱報告摘要

以下乃香港立信德豪會計師事務所有限公司有關本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期財務報告內之審閱報告摘要：

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信中期簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號的規定編製。

與持續經營有關的重大不確定性

我們在並無作出保留結論之情況下，謹請垂注中期財務報告之附註1，其中描述於截至二零二五年六月三十日止六個月，貴集團產生虧損淨額750,300,000港元。於二零二五年六月三十日，貴集團的即期銀行貸款及其他借貸為1,796,200,000港元，然而，貴集團的現金及現金等值項目僅為386,000,000港元。此等情況連同附註1所載其他事項表明貴集團持續經營的能力存在重大不確定性。

其他事宜

貴集團於二零二四年十二月三十一日的比較綜合財務狀況表已由其他核數師審核，該核數師於二零二五年三月二十八日對該等報表發表無保留意見。貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間的比較綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表及相關附註已由其他核數師審閱，該核數師於二零二四年八月二十八日對該等報表發表無保留結論。

管理層討論及分析

截至二零二五年六月三十日止六個月業務回顧

(1) 預售

截至二零二五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451,100,000港元(其中約450,100,000港元來自物業預售額)，較二零二四年同期錄得金額增加約8.4%。本集團總預售建築面積(「**建築面積**」)約為9,162平方米，較截至二零二四年六月三十日止六個月約3,800平方米增加約141.1%。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團物業預售額平均售價(「**平均售價**」)為每平方米約49,126.8港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：每平方米約108,763.2港元)。此外，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得停車位預售額約為1,000,000港元，售出13個停車位。

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的預售總額明細載列如下：

城市	項目及項目類別	已預售建築面積		預售		預售平均 售價
		平方米	%	百萬港元	%	港元/ 平方米
深圳	深圳簡上商務大樓 —商業	3,886	42.4	106.8	23.7	27,483.3
天津	天津萊蒙城 —住宅	747	8.2	8.3	1.8	11,111.1
深圳	深圳水榭雲上家園 —住宅	3,036	33.1	123.2	27.4	40,579.7
常州	常州萊蒙都會	973	10.6	2.6	0.6	2,672.1
香港	香港128 WATERLOO —住宅	520	5.7	209.2	46.5	402,307.7
		<u>9,162</u>	<u>100.0</u>	<u>450.1</u>	<u>100.0</u>	49,126.8

城市	項目	已預售停車位數目		預售		預售平均 售價 港元／個
		個	%	百萬港元	%	
常州	常州萊蒙都會	1	7.7	0.2	20.0	200,000.0
南京	水榭陽光－南京	12	92.3	0.8	80.0	66,666.7
		<u>13</u>	<u>100.0</u>	<u>1.0</u>	<u>100.0</u>	76,923.1

(2) 截至二零二五年六月三十日止六個月交付及入賬的項目

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團於深圳及香港的物業發展業務實現物業銷售收入(不包括停車位銷售)約492,700,000港元，同時已確認的可銷售建築面積約為5,600平方米。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團銷售物業的已確認平均售價約為每平方米87,982.1港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團交付及確認停車位銷售約為700,000港元，售出7個停車位。

本集團於截至二零二五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 可銷售 建築面積 平方米	已確認 物業銷售額 百萬港元	已確認 平均售價 港元／平方米
深圳	深圳水榭雲上家園 －住宅	4,745	187.3	39,473.1
香港	香港128 WATERLOO －住宅	<u>855</u>	<u>305.4</u>	357,193.0
總計		<u>5,600</u>	<u>492.7</u>	87,982.1

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月確認的停車位銷售詳情列示如下：

城市	項目	已入賬 停車位數目 個	已確認 停車位銷售 百萬港元	已確認平均 售價 港元／個
南京	水榭陽光－南京	<u>7</u>	<u>0.7</u>	100,000.0

(3) 投資物業

除銷售自身開發的物業外，本集團亦出租或預期出租其位於中國內地的水榭春天－深圳、常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都、成都萊蒙都會、深圳卓越時代廣場、上海灣谷及昆明滇池湖濱半島的投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位)。於二零二五年六月三十日，本集團投資物業的總公允價值約為5,926,400,000港元，佔本集團資產總值約39.3%。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。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值虧損約635,100,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約79,800,000港元)。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金及租戶發展需求等因素精心規劃及挑選租戶。本集團吸引大型主力租戶，有助本集團提升項目價值。本集團與該等知名主力租戶(包括多個知名品牌、連鎖影院運營商、知名餐廳以及餐飲業務的頂級運營商)簽訂長期及更為優惠的租約合同。於二零二五年六月三十日，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37.0%(於二零二四年十二月三十一日：約37.9%)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生租金收入約105,400,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約114,400,000港元減少約7.9%。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團運營中投資物業的月均租金收入約為每平方米64.8港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約為每平方米68.8港元)。月均租金收入減少主要由於本集團現有運營中投資物業於截至二零二五年六月三十日止六個月的租金減少所致。

(4) 於二零二五年六月三十日的土地儲備

中國



本集團於中華人民共和國(「中國」)粵港澳大灣區(「大灣區」)、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。

於二零二五年六月三十日，本集團擁有合共16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332,498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397,015平方米，有關詳情如下：

項目 編號	城市	項目	項目類型	估計 淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
竣工項目					
1	深圳	深圳水榭山	住宅	996	100.0
2	深圳	水榭春天－深圳	商業	33,454	100.0
3	深圳	深圳水榭花都	商業	4,992	100.0
4	常州	常州萊蒙都會	商業	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	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	深圳	深圳水榭雲上家園	住宅／商業	1,492	100.0
12	香港	香港128 WATERLOO	住宅	887	60.0
13	深圳	深圳卓越時代廣場	商業	1,135	100.0
14	深圳	深圳簡上商務大樓	商業	9,531	100.0
小計				<u>332,498</u>	

項目 編號	城市	項目	項目類型	估計 淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米	本集團 應佔權益 %
在建項目					
15	深圳	深圳萊蒙國際大廈	商業	<u>58,020</u>	100.0
小計				<u><u>58,020</u></u>	
已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目					
16	香港	香港上水馬適路項目	住宅	<u>6,497</u>	50.0
小計				<u><u>6,497</u></u>	
總計				<u><u>397,015</u></u>	

於主要城市的土地儲備詳情載列如下：

區域／城市	估計 淨可銷售／ 可租賃 建築面積 平方米
深圳及周邊區域(包括東莞)	129,792
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	7,384
總計	397,015

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

業務回顧

於二零二五年上半年，本集團錄得物業及停車位預售額共約451,100,000港元(二零二四年同期：約416,100,000港元)、已預售可銷售建築面積9,162平方米(二零二四年同期：3,800平方米)。

本集團於二零二五年上半年從投資物業取得之租金收入約為105,400,000港元(二零二四年同期：約114,400,000港元)，減幅為約7.9%。於二零二五年六月三十日，本集團的投資物業整體出租率為88.7%(於二零二四年六月三十日：82.5%)。於二零二五年六月三十日，正在營運中之投資物業組合的可租賃總建築面積為301,194平方米(於二零二四年六月三十日：307,246平方米)。此外，本集團於二零二五年六月三十日管理物業總體面積已經累計至約1,140.7萬平方米，其中約70.46萬平方米為非本集團開發的物業及約20.1萬平方米為商業物管項目。

於二零二五年六月三十日，本集團16個項目之土地儲備(即淨可銷售／可租賃建築面積)約為397,015平方米。本集團之土地儲備策略將主要佈局於大灣區及中國的一線城市，如深圳、上海及香港。

未來展望

堅定錨定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遠增長動力。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，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周期特性，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，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引擎地位及北部都會區的發展潛力充滿信心。在大灣區區域不斷協作發展的背景下，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之優勢，持續深耕香港市場及適時拓展優質項目。

洞察潛在投資機會，培育新業務增長點

本集團將持續注視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

截至二零二五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737,300,000港元及493,400,000港元，較二零二四年同期分別增加約62.6%及160.6%。本集團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746,500,000港元，而二零二四年同期則為虧損約539,200,000港元。截至二零二五年六月三十日，本公司權益股東及永久可換股證券持有人應佔每股股份資產淨值約為3.6港元，而於截至二零二四年十二月三十一日則約為4.0港元。

於截至二零二五年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

收入

收入指物業銷售收入、租金收入、本期間因提供物業管理及相關服務以及提供教育相關服務賺取的收入(扣除增值稅及其他有關銷售稅項及所允許折扣)。

本集團的收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約453,500,000港元增加約62.6%至截至二零二五年六月三十日止六個月約737,300,000港元。增加主要由於本集團銷售物業產生的收入增加所致。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已確認物業銷售額約493,400,000港元，佔總收入約66.9%。餘下約33.1%為租金收入、物業管理及相關服務收入以及教育相關服務及產品收入。

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的租金收入以及物業管理和相關服務收入相較二零二四年同期減少約7.9%，主要是由於租金費率減少所致。

直接成本

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

本集團的直接成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約555,800,000港元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月約756,800,000港元。有關增加主要是因為物業銷售增加所致。

毛損

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得毛損約19,500,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則錄得毛損約102,200,000港元。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得毛損率約2.6%，而於截至二零二四年六月三十日止六個月則為毛損率約22.5%。利潤率得以改善主要是由於物業銷售增加所致。

其他收入

其他收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約56,400,000港元增加約1,800,000港元或約3.2%，至截至二零二五年六月三十日止六個月約58,200,000港元。有關增加主要是由於其他利息收入增加所致。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月約108,900,000港元大幅減少約97.2%，至截至二零二五年六月三十日止六個月約3,100,000港元，乃主要由於過往期間出售聯營公司所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二四年六月三十日止六個月約64,300,000港元增加約63.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月約105,100,000港元，乃主要由於佣金開支增加所致。

行政開支

由於所產生之法律及專業費用增加，行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月約95,100,000港元增加約7.7%至截至二零二五年六月三十日止六個月約102,400,000港元。

投資物業的估值虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，投資物業的估值虧損約為635,100,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約79,800,000港元)。增加乃主要由於二零二五年中國之物業之租金費率下降所致。

融資成本

融資成本由二零二四年同期約151,800,000港元減少約44.8%至截至二零二五年六月三十日止六個月約83,800,000港元。有關減少主要由於償還銀行貸款及利率降低所致。

所得稅抵免／(開支)

截至二零二五年六月三十日止六個月為所得稅抵免約140,700,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則為所得稅開支約7,700,000港元。期間產生所得稅抵免乃由於投資物業公允價值虧損的遞延稅項所致。

非控股權益

截至二零二五年六月三十日止六個月，非控股權益應佔虧損約為3,800,000港元，而二零二四年同期約為21,400,000港元。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為1,108,300,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約1,756,700,000港元)，減少約36.9%。

借貸及本集團資產的抵押

於二零二五年六月三十日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸以及租賃負債)約為6,514,900,000港元，其中約2,633,600,000港元須於一年內償還，約2,856,400,000港元須於一年後但五年內償還及約1,024,900,000港元須於五年後償還。

於二零二五年六月三十日，本集團約5,000,000,000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9,211,700,000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、物業、廠房及設備、持作待售發展中租賃土地、待售發展中物業、待售已竣工物業、已抵押存款及應收租金作抵押。

本集團所有銀行貸款及其他借貸的賬面值均以人民幣計值，惟於二零二五年六月三十日總額約625,300,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約1,168,900,000港元)及658,700,000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

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的全年平均借貸成本按(已支銷及已資本化)利息開支總額除以期內平均借貸計算約為6.1%(截至二零二四年六月三十日止六個月：約6.7%)。

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。本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的淨負債比率分別約為84.7%及80.0%。淨負債比率上升主要是由於截至二零二五年六月三十日止六個月投資物業公允價值虧損及若干存貨減值虧損所致。

外匯風險

於二零二五年六月三十日，本集團有以人民幣計值的現金結餘約人民幣913,200,000元(相當於約999,000,000港元)、以美元計值的現金結餘約200,000美元(相當於約1,500,000港元)。

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

每股資產淨值

本公司於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的每股資產淨值計算如下：

	於二零二五年 六月三十日	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 應佔資產淨值(千港元)	5,481,601	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)	3.6	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六月三十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163,600,000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為買家的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及房地產權證及與相關物業有關的其他權益證書交付予買家為止。倘買家拖欠按揭貸款，本集團可能須以清償按揭形式購回相關物業。倘本集團無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向本集團(作為按揭貸款擔保人)索回按揭貸款的任何差額。

附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售事項

自二零二五年一月一日起及直至本公告日期，本集團並無附屬公司、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

於二零二五年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共僱用718名僱員(於二零二四年六月三十日：812名僱員)。其中，41名歸總部隊伍，86名歸物業開發部，而565名歸零售運營及物業管理部，26名歸教育部。截至二零二五年六月三十日止六個月產生的總員工成本約為89,200,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約95,600,000港元)。僱員薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平釐定。本集團以基本薪金、現金花紅及權益結算股份支付的形式向僱員支付薪酬。

購股權計劃(「購股權計劃」)乃根據於本公司於二零二二年六月八日舉行之股東週年大會通過之普通決議案採納。於二零二五年六月三十日及本公告日期，本公司並無根據購股權計劃授出購股權。

報告期後事項

自報告期末起及直至本公告日期，並無重要事項。

中期股息

董事會將於其批准末期業績的大會上考慮宣派股息且董事會已決議不會宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

董事認為，於截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司已應用上市規則附錄C1「第二部分－良好企業管治原則、守則條文及建議最佳常規」所載的企業管治守則(「**企管守則**」)的原則及守則條文，並(如適用)採納企管守則所載的建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企管守則守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色須予以分立，且不應由同一人士擔任。截至二零二五年六月三十日止六個月，黃俊康先生擔任本公司主席兼行政總裁。董事會認為由同一人兼任主席及行政總裁角色會確保本集團內一致的領導力，且規劃長期策略及實施商業計劃可更有效率及見效。董事會相信本董事會的營運及監管已適當確保權力及權利之平衡，董事會由有經驗及高水準的個人組成，一半以上的董事會成員為非執行或獨立非執行董事。本公司將適時檢討現有架構。

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及其行為守則所載規定標準。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零二五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陳素權先生(主席)、吳泗宗教授及陳儀先生組成。

本公告的財務資料未經審核及摘錄自截至二零二五年六月三十日止六個月的中期財務報告。中期財務報告未經審核，惟已獲本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司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，香港立信德豪會計師事務所有限公司不會發表任何審核意見。

因此，本公告所披露數據僅供投資者參考。投資者於買賣本公司證券時務須謹慎行事，不應過度依賴該等資料。如有任何疑問，建議投資者尋求專業人士或財務顧問的專業意見。

刊載業績公告及中期報告

本公告刊載於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.topspring.com。中期報告將於適當時候根據上市規則寄發予本公司股東(倘要求)並登載於以上網站。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零二五年八月二十九日

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。