

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)

**有關出售持有位於新界元朗十八鄉路及大棠路之該等物業
之兩間附屬公司之50%股權之須予披露交易
及
有關可能提供財務資助之主要交易**

該等出售事項

於二零二一年五月五日，(i)賣方、買方A及本公司訂立英兆協議，據此，賣方同意出售且買方A同意自賣方購買英兆銷售股份及轉讓英兆出售貸款，代價為265,008,197港元；及(ii)賣方、買方B及本公司訂立寶臨協議，據此，賣方同意出售且買方B同意自賣方購買寶臨銷售股份及轉讓寶臨出售貸款，代價為49,965,061港元。

於英兆完成及寶臨完成後，英兆及寶臨各自將由本集團分別持有50%股權及股東協議將於完成後由訂約方訂立，以監管英兆及寶臨之管理及運營。

可能向英兆及寶臨提供財務資助

於該等協議中，訂約方協定股東協議的主要條款並將於英兆完成及寶臨完成時訂立。為滿足英兆及寶臨開發該等物業的資金要求(包括支付補地價及預期待開發承諾，(其中包括)建造及其他項目開發成本、利息及銷售開支)，預計本集團須向英兆及寶臨提供合共不超過1,640百萬港元的財務資助。有關財務資助將主要以股東貸款及/或就外部銀行借款提供公司擔保的形式按本集團於英兆及寶臨的持股權益比例提供。

一般事項

由於有關該等出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故該等出售事項合計構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

由於有關可能財務資助之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，可能財務資助構成本公司的主要交易及因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確認，概無股東或其各自之任何聯繫人於協議、該等出售事項、可能財務資助及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此概無股東須於本公司將召開之股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)可能財務資助之進一步詳情及股東特別大會通告之通函將於二零二一年六月十五日或之前寄發予股東。

該等出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年五月五日，(i)賣方、買方A及本公司訂立英兆協議，據此，賣方同意出售且買方A同意自賣方購買英兆銷售股份及轉讓英兆出售貸款，代價為265,008,197港元；及(ii)賣方、買方B及本公司訂立寶臨協議，據此，賣方同意出售且買方B同意自賣方購買寶臨銷售股份及轉讓寶臨出售貸款，代價為49,965,061港元。

英兆銷售股份及寶臨銷售股份各自將分別佔英兆及寶臨於英兆完成及寶臨完成時已發行股本的50%。本公司同意擔保該等協議各自項下賣方的義務。

該等協議

下文載列英兆協議及寶臨協議的主要條款，除目標公司及買方的名稱及詳情、股東貸款及物業的詳情、代價及其付款條款外，其合約條款類似。

日期： 二零二一年五月五日

訂約方： (a) 萊蒙國際(香港)有限公司(賣方)，作為英兆協議及寶臨協議各自項下的賣方；

 (b) Leading Model Limited(買方A)作為英兆協議項下的買方及Master Best Limited(買方B)作為寶臨協議項下的買方；及

 (c) 本公司，作為英兆協議及寶臨協議各自項下賣方的擔保人

主體事項

根據英兆協議，賣方將出售且買方A將自賣方購買英兆銷售股份並轉讓英兆出售貸款。英兆銷售股份將佔英兆完成後英兆已發行股本的50%，英兆出售貸款佔英兆股東貸款的50%。於二零二一年三月三十一日，英兆出售貸款約為98,769,312港元。

根據寶臨協議，賣方將出售且買方B將自賣方購買寶臨銷售股份並轉讓寶臨出售貸款。寶臨銷售股份將佔寶臨完成後寶臨已發行股本的50%，寶臨出售貸款佔寶臨股東貸款的50%。於二零二一年三月三十一日，寶臨出售貸款約為6,093,178港元。

英兆及寶臨的主要資產為分別位於新界元朗十八鄉路的地塊A及大棠路的地塊B的土地使用權。

代價

代價金額

出售英兆銷售股份及轉讓英兆出售貸款的代價將為265,008,197港元(可予調整)，其將按(a)出售英兆銷售股份的代價166,238,885港元；及(b)轉讓英兆出售貸款的代價98,769,312港元分配。

出售寶臨銷售股份及轉讓寶臨出售貸款的代價將為49,965,061港元(可予調整)，其將按(a)出售寶臨銷售股份的代價43,871,883港元；及(b)轉讓寶臨出售貸款的代價6,093,178港元分配。

代價調整

英兆出售事項的代價將按英兆於英兆完成日期的資產淨值(「**英兆完成資產淨值**」)的50%作出調整。

英兆完成資產淨值將按以下方式釐定：

- (a) 加上(i)相等於向英兆所有借出款項的金額(倘賣方已向英兆借出款項以支付地塊A土地交換申請項下補地價，以致英兆股東貸款及英兆出售貸款已增加)及(ii)相等於完成賬目所示英兆所有流動有形資產的金額(地塊A、其他固定資產、無形資產或任何遞延稅項資產除外)；及
- (b) 扣減相等於完成賬目所示英兆所有負債的金額(英兆的股本、任何遞延稅項負債、用於支付地塊A土地交換申請項下補地價餘額及英兆股東貸款的任何存續貸款除外的實際、或然或其他負債)，

及倘英兆完成資產淨值為正數，英兆出售事項的代價將上調有關正數50%的款項，及倘英兆完成資產淨值為負數，英兆出售事項的代價將下調有關負數50%的款項，惟英兆出售事項的經調整代價及寶臨出售事項的經調整代價總和不超過450百萬港元。

寶臨出售事項的代價將按寶臨於寶臨完成日期的資產淨值(「**寶臨完成資產淨值**」)的50%作出調整。

寶臨完成資產淨值將按以下方式釐定：

- (a) 加上(i)相等於向寶臨借出款項的金額(倘賣方已向寶臨借出款項以支付地塊B土地交換申請項下補地價，以致寶臨股東貸款及寶臨出售貸款已增加)及(ii)相等於完成賬目所示寶臨所有流動有形資產的金額(地塊B、其他固定資產、無形資產或任何遞延稅項資產除外)；及
- (b) 扣減相等於完成賬目所示寶臨所有負債的金額(寶臨的股本、任何遞延稅項負債及寶臨股東貸款除外的實際、或然或其他負債)，

及倘寶臨完成資產淨值為正數，寶臨出售事項的代價將上調有關正數50%的款項，及倘寶臨完成資產淨值為負數，寶臨出售事項的代價將下調有關負數50%的款項，惟寶臨出售事項的經調整代價及英兆出售事項的經調整代價總和不超過450百萬港元。

付款

英兆出售事項的代價將按以下方式結算：

- (a) 於簽署英兆協議後，買方A應向賣方支付56,814,500港元作為定金及英兆出售事項代價的部分付款，其將由賣方用作支付地塊A土地交換申請項下部分應付補地價的其他貸款；

- (b) 於英兆完成後，買方A應支付英兆出售事項的代價餘額，該付款應向買方A的律師作出及由買方A的律師保管，並用作地塊A土地交換申請項下補地價餘額的部分付款或向英兆作出支付地塊A土地交換申請項下補地價餘額的任何貸款的部分還款；及
- (c) 倘參考完成賬目須對英兆出售事項的代價作出調整，賣方或買方A由於有關調整應支付的相關金額應於釐定完成賬目後5個營業日內作出。

寶臨出售事項的代價將按以下方式結算：

- (a) 於簽署寶臨協議後，買方B應向賣方支付3,185,500港元作為定金及寶臨出售事項代價的部分付款，其將由買方B的律師保管並在寶臨完成之前不得解除；
- (b) 於寶臨完成後，買方B應支付寶臨出售事項的代價餘額，該付款應向買方B的律師作出及由買方B的律師保管；
- (c) 寶臨出售事項的代價將全部由賣方用作給予英兆的貸款並用作地塊A土地交換申請項下補地價餘額的部分付款或向英兆作出支付地塊A土地交換申請項下補地價餘額的任何貸款的部分還款；及
- (d) 倘參考完成賬目須對寶臨出售事項的代價作出調整，賣方或買方B由於有關調整應支付的相關金額應於釐定完成賬目後5個營業日內作出。

代價基準

英兆出售事項的代價265,008,197港元經賣方與買方A公平磋商釐定，過程中已參照(其中包括)本集團委聘的獨立估值師戴德梁行有限公司編製的地塊A於二零二一年四月十三日的估值報告。地塊A於二零二一年四月十三日的評估市值為324百萬港元。英兆出售事項的代價265,008,197港元較地塊A的上述評估市值的50%溢價約64%。

寶臨出售事項的代價49,965,061港元經賣方與買方B公平磋商釐定，過程中已參照(其中包括)本集團委聘的獨立估值師戴德梁行有限公司編製的地塊B於二零二一年四月十三日的估值報告。地塊B於二零二一年四月十三日的評估市值為43百萬港元。寶臨出售事項的代價49,965,061港元較地塊B的上述評估市值的50%溢價約132%。

該等出售事項的先決條件

英兆協議的完成須待所有下列條件獲達成或豁免(如適用)後方告作實：

- (a) 賣方將向英兆借出相等於現有銀行貸款的款項並將促使英兆安排償還現有銀行貸款及獲得相關擔保文件的解除；
- (b) 賣方應採取所有必要措施，提供所有必要文件及作出所有必要付款以完成地塊A土地交換申請；
- (c) 買方A應已對英兆及地塊A進行盡職調查並於所有重大方面合理信納盡職調查的結果；
- (d) 賣方／擔保人已(i)獲得有關出售英兆銷售股份及轉讓英兆出售貸款的所有必要政府、監管或第三方同意及批准；(ii)刊發所有必要公告及通函(如需要)；及(iii)獲得英兆協議項下擬進行的交易有關或附帶的所有必要股東批准(如需要)；及
- (e) 寶臨完成應同時落實。

買方A可能豁免除條件(d)以外的任何上述條件。倘上述條件無法於最後截止日期或之前全部達成或豁免(如適用)，買方A則可能延遲英兆完成至不超過最後截止日期後二十八(28)天的日期；或在可行情況下繼續英兆完成；或豁免英兆協議項下賣方的全部或任何義務；或解除英兆協議。

寶臨協議的完成須待所有下列條件獲達成或豁免(如適用)後方告作實：

- (a) 賣方將會促使寶臨獲得關於現有銀行貸款的相應擔保文件的解除；

- (b) 賣方應採取所有必要措施，提供所有必要文件及作出所有必要付款以完成地塊B土地交換申請，前提是已發出地塊B最終補地價要約；
- (c) 買方B應已對寶臨及地塊B進行盡職調查，並合理信納在所有重大方面盡職調查的結果；
- (d) 賣方／擔保人已(i)獲得有關出售寶臨銷售股份及轉讓寶臨出售貸款的所有必要政府、監管或第三方同意及批准；(ii)刊發所有必要公告及通函(如需要)；及(iii)獲得寶臨協議項下擬進行的交易有關或附帶的所有必要股東批准(如需要)；及
- (e) 英兆完成應同時落實。

買方B可能豁免除條件(d)以外的任何上述條件。倘上述條件無法於最後截止日期或之前全部達成或豁免(如適用)，買方B則可能延遲寶臨完成至不超過最後截止日期後二十八(28)天的日期；或在可行情況下繼續寶臨完成；或豁免寶臨協議項下賣方的全部或任何義務；或解除寶臨協議。

完成

英兆完成及寶臨完成應分別於英兆協議及寶臨協議各自項下的條件(d)獲達成後第7個營業日或相關各方可能相互同意的有關其他日期落實。

於英兆完成及寶臨完成後，英兆及寶臨將分別由本集團持有50%權益，於本公司財務報表作為合營公司入賬並不再為本公司的附屬公司。

擔保

根據該等協議，本公司(作為擔保人)同意就賣方於該等協議及其他交易文件項下履行的義務向買方A/買方B提供擔保。

有關本集團及賣方的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份已於聯交所主板上市。本集團為中國房地產發展商，主要於中國及香港從事房地產投資、物業發展及物業管理業務。此外，本集團積極探索「房地產+」商機，如香港及中國的教育將於日後成為我們主要業務的組成部分。

賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。其主要從事投資控股。

有關英兆、寶臨及該等物業的資料

英兆及寶臨為於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業開發。英兆及寶臨的主要資產為分別位於新界元朗十八鄉路的地塊A及大棠路的地塊B的土地使用權。該等物業當前分別用作農業用途。將該等地塊重新開發為私人住宅物業的地塊A土地交換申請及地塊B土地交換申請已獲提交並處於處理過程中。於本公告日期，英兆及寶臨已就地塊A及地塊B收到具約束力的基本條款的要約函件。在其獲接納並支付補地價的規限下，預計開發地塊A及地塊B的建築面積分別約為245,032平方呎及36,415平方呎。

下表載列根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的英兆及寶臨截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

英兆

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	港元	港元
收益	-	-
除稅前虧損	(1,181,240)	(31,345)
除稅後虧損	(1,181,240)	(31,345)

於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值為49,357港元。

寶臨

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	港元	港元
收益	-	-
除稅前虧損	(33,025)	(31,015)
除稅後虧損	(33,025)	(31,015)

於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值為3,578,582港元。

買方的資料

買方A及買方B各自為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。其均為嘉里建設有限公司的全資附屬公司，該公司為一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號683。嘉里建設有限公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司、聯營公司及合營公司的主要業務包括在香港、中國及亞洲太平洋區進行物業開發、投資及管理；在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；以及綜合物流及國際貨運。

該等出售事項的潛在財務影響及所得款項用途

於英兆完成及寶臨完成時，預計本公司將就該等出售事項錄得除稅前潛在收益約281.4百萬港元，即英兆出售事項及寶臨出售事項之合計代價與歷史成本之間的差額，及香港財務報告準則規定項下餘下50%權益之公平值增益之和。

於本集團綜合損益表中將錄得的精確收益額待審核，因此可能與上文提供的數據不同。本公司股東及潛在投資者務請注意，上述估計僅供說明用途。該等出售事項的實際收益或虧損可能有別於上述金額，且將按英兆及寶臨於英兆完成及寶臨完成日期的財務狀況及就該等出售事項引起的實際支出金額而釐定。

董事現時擬動用該等出售事項所得款項淨額約314百萬港元(經扣除該等出售事項的相關成本及開支後)作為土地交換申請項下應付補地價的部分付款。

可能向英兆及寶臨提供財務資助

於該等協議中，訂約方協定股東協議的主要條款並將於英兆完成及寶臨完成時訂立。為滿足英兆及寶臨開發該等物業的資金要求(包括支付補地價及預期開發承諾，(其中包括)建造及其他項目開發成本、利息及銷售開支)，預計本集團須向英兆及寶臨提供合共不超過1,640百萬港元的財務資助。有關財務資助將主要以股東貸款及/或就外部銀行借款提供公司擔保的形式按本集團於英兆及寶臨的持股權益比例提供。

該等出售事項及提供財務資助的理由及裨益

就土地交換申請而言，買方將提供充足的資金支付土地交換申請項下地塊A及地塊B之補地價及該等物業的用途轉變，因此降低對本集團的資本要求並改善其現金流狀況。作為一家知名物業開發商，嘉里建設有限公司擁有豐富的運營、品牌、銷售及營銷經驗，其可能為該等物業的未來開發帶來協同效應。

此外，該等出售事項將導致賣方與買方共同承擔開發成本及該等物業開發的風險。賣方亦將受益於自買方收到的代價，使得賣方可於短期內獲得一次性龐大財務回報並改善本集團的財務表現。

鑒於可能財務資助亦將按賣方於英兆及寶臨的持股比例提供，及僅按一般商業條款作出，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議、該等出售事項及提供可能財務資助的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關該等出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故該等出售事項合計構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

由於有關可能財務資助之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，可能財務資助構成本公司的主要交易及因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確認，概無股東或其各自之任何聯繫人於該等協議、該等出售事項、可能財務資助及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東須於本公司將召開之股東特別大會上放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)有關可能財務資助之進一步詳情及股東特別大會通告之通函將於二零二一年六月十五日或之前寄發予股東。

由於該等出售事項取決於能否達成該等協議項下之若干先決條件，故仍然存在該等出售事項可能會或可能不會進行之可能性。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該等協議」	指	英兆協議及寶臨協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	萊蒙國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為3688
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	英兆出售事項及寶臨出售事項
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以酌情批准可能財務資助
「現有銀行貸款」	指	英兆結欠恒生銀行有限公司之現有貸款，於二零二一年三月三十一日總金額約為88.1百萬港元
「英兆」	指	英兆有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，於完成前為本公司之間接全資附屬公司
「英兆協議」	指	賣方、買方與本公司間就英兆出售事項於二零二一年五月五日訂立之買賣協議
「英兆完成」	指	完成英兆出售事項

「英兆出售事項」	指	賣方根據英兆協議建議向買方A出售英兆銷售股份及轉讓英兆出售貸款
「英兆出售貸款」	指	英兆股東貸款之50%
「英兆銷售股份」	指	一股普通股，相當於英兆於英兆完成時全部已發行股本之50%
「英兆股東貸款」	指	英兆結欠賣方之股東貸款
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地交換申請」	指	地塊A土地交換申請及地塊B土地交換申請
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年七月二十三日
「地塊A」	指	位於新界元朗十八鄉路之地塊，總建築面積約245,032平方呎
「地塊A土地交換申請」	指	向元朗區地政處提交有關建議土地交換作地塊A之私人住宅發展項目之申請
「地塊B」	指	位於新界元朗大棠路之地塊，總建築面積約36,415平方呎
「地塊B土地交換申請」	指	向元朗區地政處提交有關建議土地交換作地塊B之私人住宅發展項目之申請

「可能財務資助」	指	任何財務資助，最多合共不超過1,640百萬港元，可能由本集團向英兆及寶臨提供以供發展該等物業之用
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	地塊A及地塊B
「買方A」	指	Leading Model Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，英兆協議項下之買方
「買方B」	指	Master Best Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，寶臨協議項下之買方
「買方」	指	買方A及買方B
「賣方」	指	萊蒙國際(香港)有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方與買方A將就英兆於英兆完成時訂立之股東協議及賣方與買方B將就寶臨於寶臨完成時訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「寶臨」	指	寶臨集團有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司及於完成前為本公司之間接全資附屬公司

「寶臨協議」	指	賣方、買方與本公司間就寶臨出售事項於二零二一年五月五日訂立之買賣協議
「寶臨完成」	指	完成寶臨出售事項
「寶臨出售事項」	指	賣方根據寶臨協議向買方B出售寶臨銷售股份及轉讓寶臨出售貸款
「寶臨出售貸款」	指	寶臨股東貸款之50%
「寶臨銷售股份」	指	一股普通股，相當於寶臨於寶臨完成時全部已發行股本之50%
「寶臨股東貸款」	指	寶臨結欠賣方之股東貸款
「%」	指	百分比

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
公司秘書
黃德俊

香港，二零二一年五月五日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、袁志偉先生、林美家女士及梁瑞池先生；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鄭毓和先生、吳泗宗教授及陳儀先生。