

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物業 之兩間聯營公司之餘下股權之須予披露交易

#### 該等出售事項

於二零二四年九月四日，(i)賣方、買方A及本公司訂立英兆協議及英兆出售貸款轉讓契據，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，代價分別為1.00港元及59,699,999.00港元；及(ii)賣方、買方B及本公司訂立寶臨協議及寶臨出售貸款轉讓契據，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，代價分別為1.00港元及2,179,999.00港元。

於英兆完成及寶臨完成前，英兆及寶臨分別由本公司持有10%權益，於本公司綜合財務報表作為聯營公司入賬。於英兆完成及寶臨完成後，本公司將不再持有英兆及寶臨的任何權益。

#### 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。

## 該等出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二四年九月四日，(i)賣方、買方A及本公司訂立英兆協議及英兆出售貸款轉讓契據，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，代價分別為1.00港元及59,699,999.00港元；及(ii)賣方、買方B及本公司訂立寶臨協議及寶臨出售貸款轉讓契據，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，代價分別為1.00港元及2,179,999.00港元。

## 該等協議及該等轉讓

下文載列(1)英兆協議及英兆出售貸款轉讓契據以及(2)寶臨協議及寶臨出售貸款轉讓契據的主要條款，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： 二零二四年九月四日

- 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以及英兆出售貸款轉讓契據及寶臨出售貸款轉讓契據各自項下的轉讓人；
  - (b) Leading Model Limited(買方A)作為英兆協議項下的買方及英兆出售貸款轉讓契據項下的受讓人以及Master Best Development Limited(買方B)作為寶臨協議項下的買方及寶臨出售貸款轉讓契據項下的受讓人；及
  - (c) 本公司，作為擔保人。

## 主體事項

根據英兆協議及英兆出售貸款轉讓契據，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。英兆銷售股份佔英兆已發行股份總數的10%。於二零二四年九月四日，英兆出售貸款(即英兆結欠賣方之股東貸款)為202,922,748.53港元。

根據寶臨協議及寶臨出售貸款轉讓契據，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。寶臨銷售股份佔寶臨已發行股份總數的10%。於二零二四年九月四日，寶臨出售貸款(即寶臨結欠賣方之股東貸款)為34,033,591.75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的開發工地。

## 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59,700,000.00港元，其將按(a)出售英兆銷售股份的代價1.00港元；及(b)轉讓英兆出售貸款的代價59,699,999.00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2,180,000.00港元，其將按(a)出售寶臨銷售股份的代價1.00港元；及(b)轉讓寶臨出售貸款的代價2,179,999.00港元分配。

### 付款

英兆出售事項及寶臨出售事項的代價將由買方A及買方B按支票或本票方式結算。英兆出售事項及寶臨出售事項代價總額減預扣金額的差額須由買方A及買方B分別於英兆完成日期及寶臨完成日期支付，惟須由買方A及買方B預扣直接用於履行賣方於英兆協議、英兆出售貸款轉讓契據、寶臨協議及寶臨出售貸款轉讓契據第8條之付款義務的預扣金額。

### 代價基準

英兆出售事項的代價59,700,000.00港元經賣方與買方A公平磋商釐定。本集團已委聘獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司就此編製英兆銷售股份及英兆出售貸款日期為二零二四年九月四日的估值報告。英兆銷售股份及英兆出售貸款於二零二四年八月三十一日的評估市值分別為零港元及71,500,000港元。英兆出售事項的代價較英兆銷售股份及英兆出售貸款的上述評估市值總額虧損約16.5%。

寶臨出售事項的代價2,180,000.00港元經賣方與買方B公平磋商釐定。本集團已委聘獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司就此編製寶臨銷售股份及寶臨出售貸款日期為二零二四年九月四日的估值報告。寶臨銷售股份及寶臨出售貸款於二零二四年八月三十一日的評估市值分別為零港元及2,400,000港元。寶臨出售事項的代價較寶臨銷售股份及寶臨出售貸款的上述評估市值總額虧損約9.2%。

## **完成**

英兆完成及寶臨完成應分別於緊隨簽訂該等協議及該等轉讓契據後落實。

於英兆完成及寶臨完成前，英兆及寶臨分別由本公司持有10%權益，於本公司綜合財務報表作為聯營公司入賬。於英兆完成及寶臨完成後，本公司將不再持有英兆及寶臨的任何權益。

## **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。本集團是中國及香港的集房地產投資與發展、產業運營、商業物業管理、啟蒙教育及新興產業投資為一體的綜合性集團。

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的開發用地。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。

本集團分別於二零二一年六月三十日及二零二二年八月三十一日出售英兆及寶臨各自之50%及40%權益。

下表載列根據香港財務報告準則編製的英兆及寶臨截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料：

### 英兆

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 港元	二零二三年 港元
收益	-	-
除稅前虧損	(553,271)	(362,696,520)
除稅後虧損	(553,271)	(362,696,520)

英兆於二零二四年六月三十日的未經審核負債淨值約為367,561,000港元。

### 寶臨

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 港元	二零二三年 港元
收益	-	-
除稅前虧損	(316,080)	(175,928,586)
除稅後虧損	(316,080)	(175,928,586)

寶臨於二零二四年六月三十日的未經審核負債淨值約為173,193,000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。彼等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後，預計本公司將就該等出售事項錄得除稅前潛在虧損約109.1百萬港元，即英兆出售事項及寶臨出售事項之合計代價與英兆銷售股份、英兆出售貸款、寶臨銷售股份及寶臨出售貸款淨賬面值總額之間的差額。為請楚起見，截至二零二四年六月三十日止六個月，已就聯營公司投資提列相同金額的減值撥備約109.1百萬港元。

於本集團綜合損益表中將錄得的確切虧損金額有待審核，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致的實際支出金額而釐定。

董事現時擬將該等出售事項所得款項淨額約61.0百萬港元(經扣除該等出售事項的相關成本及開支後)用於償還本集團之債務及支持本集團之日常運營。

## 進行該等出售事項的理由及裨益

繼續開發該等物業將須由本集團作出進一步投資。鑒於嚴峻的市場環境，本集團不適宜進一步投資及支持該等物業的持續開發。該等出售事項將解除本集團開發該等物業的進一步責任並將可令本集團利用來自買方收取的代價償還債務及支持其日常運營。

由於該等出售事項乃經公平磋商後按一般商業條款進行，董事認為，該等出售事項之條款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。

## 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
「該等轉讓契據」	指	英兆出售貸款轉讓契據及寶臨出售貸款轉讓契據
「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
「英兆」	指	英兆有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，於英兆完成前由賣方持有10%權益
「英兆協議」	指	賣方、買方A與本公司之間就英兆出售事項於二零二四年九月四日訂立之買賣協議
「英兆完成」	指	完成英兆出售事項
「英兆出售事項」	指	賣方根據英兆協議及英兆出售貸款轉讓契據分別向買方A建議出售英兆銷售股份及轉讓英兆出售貸款
「英兆出售貸款」	指	英兆結欠賣方之股東貸款

「英兆出售貸款轉讓契據」	指	賣方、買方A與本公司之間就轉讓英兆出售貸款於二零二四年九月四日訂立並獲英兆確認之出售貸款轉讓契據
「英兆銷售股份」	指	10股已發行普通股，相當於英兆已發行股份總數之10%
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地塊A」	指	位於新界元朗十八鄉路第39號(臨時編號)之地塊，總建築面積約245,032平方呎
「地塊B」	指	位於新界元朗大棠路第111號(臨時編號)之地塊，總建築面積約36,415平方呎
「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及英兆出售貸款轉讓契據項下之受讓人
「買方B」	指	Master Best Development 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及寶臨出售貸款轉讓契據項下之受讓人
「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
「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寶臨完成前由賣方持有10%權益
「寶臨協議」	指	賣方、買方B與本公司之間就寶臨出售事項於二零二四年九月四日訂立之買賣協議
「寶臨完成」	指	完成寶臨出售事項
「寶臨出售事項」	指	賣方根據寶臨協議及寶臨出售貸款轉讓契據分別向買方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	寶臨結欠賣方之股東貸款
「寶臨出售貸款轉讓契據」	指	賣方、買方B與本公司之間就轉讓寶臨出售貸款於二零二四年九月四日訂立並獲寶臨確認之出售貸款轉讓契據
「寶臨銷售股份」	指	10股已發行普通股，相當於寶臨已發行股份總數之10%

「預扣金額」 指 有關英兆出售貸款轉讓契據之500,000.00港元

「%」 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，二零二四年九月四日

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鄭毓和先生、吳泗宗教授及陳儀先生。