

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)

### 有關出售該物業之主要交易

#### 出售事項

於二零二四年十一月二十五日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)已訂立臨時協議，據此賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為250,000,000港元。

#### 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的最高適用百分比率超過25%且所有適用百分比率均低於75%，因此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

出售事項將須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於臨時協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於本公司就批准臨時協議及據此擬進行的交易將召開的股東特別大會上放棄投票。

## **一般事項**

一份載有(其中包括)有關出售事項的資料、本集團的財務資料及其他資料以及上市規則規定的其他資料的通函預計將於二零二四年十二月三十一日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製相關資料以供載入通函。

由於出售事項須待達成先決條件後方可作實，因此出售事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## **出售事項**

董事會謹此宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)已於二零二四年十一月二十五日就出售事項訂立臨時協議。

臨時協議之主要條款如下：

### **臨時協議**

#### **日期**

二零二四年十一月二十五日(交易時段後)

#### **訂約方**

- (i) 賣方；及
- (ii) 買方。

#### **將予出售之物業**

將由賣方出售之該物業指分別於土地註冊處註冊為新九龍內地段第812號(現稱為九龍律倫街6號)之整片或整幅土地，以及矗立於其上之宅院、建築及樓宇。

## 代價及支付條款

出售事項之代價為250,000,000港元，將由買方按以下方式支付：

- (i) 首筆按金12,500,000港元須於簽訂臨時協議時支付；
- (ii) 進一步按金12,500,000港元須於臨時協議日期(包括臨時協議日期)(即於二零二四年十二月八日或之前)起計14日內支付；及
- (iii) 代價餘額225,000,000港元須於完成時支付。

代價乃由本集團與買方參考(其中包括)現行市況、該物業於二零二四年六月三十日之賬面淨值為319,000,000港元及該物業於二零二四年六月三十日之初步估值為319,000,000港元(根據獨立專業估值師透過市場法所進行之估值)，經公平磋商後釐定。

## 先決條件

出售事項須受以下先決條件所規限：(i)買方已取得足夠財務資源結付買方價格，並已於二零二五年一月三十一日或之前就此向賣方悉數提供確認；及(ii)賣方已於二零二五年一月三十一日或之前就臨時協議項下的買賣於董事會會議上取得董事會的所有必要批准及於股東特別大會上取得股東的批准。

倘買方或賣方(視情況而定)未能達成任何先決條件，則未能達成先決條件的一方應透過發出三(3)個工作日的事先書面通知，告知另一訂約方或其律師取消臨時協議，而在此情況下，(a)賣方及買方須在上述取消臨時協議的通知發出日期起計七(7)個工作日內訂立取消協議，以取消臨時協議項下的買賣；(b)賣方須在上述取消臨時協議的書面通知發出日期起計七(7)個工作日內立即退還買方已支付的所有按金(不包括利息、費用及賠償)；及(c)買方無須向賣方提交轉讓契據。其後，任何一方均不得根據臨時協議向另一方提出任何申索(包括申索損害賠償及/或特定履約)。

## 正式協議

賣方及買方已同意於臨時協議日期(包括臨時協議訂立日期)起計21日內，簽訂有關該物業買賣的正式協議。

## 完成

完成應於所有先決條件均達成之日起計兩(2)個月內於賣方與買方協定的日期落實。

## 出售事項的財務影響

該物業於二零二四年六月三十日的賬面淨值以及該物業於二零二四年六月三十日的初步估值均為319,000,000港元。於完成後，估計本公司將錄得出售事項的潛在除稅前虧損約69,000,000港元，即代價250,000,000港元與該物業於二零二四年六月三十日的估值319,000,000港元之間的差額。

將於本集團綜合損益表入賬的收益或虧損的確切金額須經審核，方可作實，因此可能與上述數字不同。股東及本公司潛在投資者應注意，上述估值僅供參考。

## 所得款項用途

出售事項產生之所得款項淨額(即出售事項代價扣除相關開支後)估計約為245,000,000港元。本公司擬動用所得款項淨額償還直接或間接支持該項目之貸款及用作本集團的一般營運資金。

## 有關該物業的資料

該物業為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。該物業可出租建築面積為約574平方米且當前用作幼稚園校舍。

下文載列該物業於二零二二年及二零二三年十二月三十一日之若干財務資料：

	二零二二年 (概約千港元) (經審核)	二零二三年 (概約千港元) (經審核)
租金收入	—	—
除稅前收益／(虧損)淨額	440.4	(9,577.0)
除稅後收益／(虧損)淨額	277.8	(9,689.6)

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度與該物業有關之收益及虧損淨額乃主要由於相關年度的公允價值變化。

### 有關賣方、本公司及本集團的資料

賣方乃一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司。其持有該物業作為投資物業以賺取租金收入。

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。

### 有關買方的資料

根據公開資料，買方為一家於香港註冊成立的無股本的擔保責任有限公司。自一九六八年起，其為根據《稅務條例》(香港法例第112章)第88條獲豁免繳稅的慈善機構。其主要從事宗教活動並為本公司的獨立第三方。

### 進行出售事項的理由及裨益

考慮到香港現行市況及香港地產行業未來前景低迷，本公司認為出售事項將令本集團可變現自投資該物業以來一段時間內所累積之投資價值，並為提升本集團於當下的財務靈活性提供契機。

出售事項有利於本集團優化資源配置並降低其資產負債比率，從而有利於本集團管理風險的能力及實現長期穩定健康發展。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議之條款乃經公平磋商及按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的最高適用百分比率超過25%且所有適用百分比率均低於75%，因此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

出售事項將須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於臨時協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於本公司就批准臨時協議及據此擬進行的交易將召開的股東特別大會上放棄投票。

## 一般事項

一份載有(其中包括)有關出售事項的資料、本集團的財務資料及其他資料以及上市規則規定的其他資料的通函預計將於二零二四年十二月三十一日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製相關資料以供載入通函。

由於出售事項須待達成先決條件後方可作實，因此出售事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 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：

「適用百分比率」 指 具上市規則所賦予該詞的涵義

「聯繫人」 指 具上市規則所賦予該詞的涵義

「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
「完成」	指	根據臨時協議之條款及條件完成出售事項
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一段所載有關完成的先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「代價」	指	250,000,000港元，即買方根據臨時協議就買賣該物業應付賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議之條款向買方出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准臨時協議項下擬進行之交易而召開及舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣

「該項目」	指	有關該物業之物業項目
「該物業」	指	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
「臨時協議」	指	賣方與買方就買賣該物業而訂立日期為二零二四年十一月二十五日之臨時買賣協議
「買方」	指	省善真堂，一家根據香港法律註冊成立之擔保有限公司，為本公司之獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1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
「賣方」	指	茂幸有限公司，一家根據香港法律註冊成立之私人公司並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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，二零二四年十一月二十五日

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吳泗宗教授、陳儀先生及陳素權先生。