
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有萊蒙國際集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買家或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

有關可能提供財務資助之主要交易

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第6至18頁。本公司將於二零二一年六月二十八日(星期一)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓舉行股東特別大會或其任何續會，召開股東特別大會或其任何續會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上列印的指示盡快填妥，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，先前遞交的代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零二一年六月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	6
該等協議	7
有關訂約方的資料	13
股東協議	15
可能提供財務資助	15
該等出售事項的潛在財務影響及可能財務資助	16
該等出售事項及可能財務資助的理由及裨益	17
上市規則涵義	17
推薦建議	18
其他資料	18
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，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
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「發行紅股」	指	按每持有五股股份獲發兩股新股份的基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東發行紅股，有關股東可選擇接納永久可換股證券以代替其全部或部分紅股配額
「本公司」	指	萊蒙國際集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「建議銀行貸款」	指	根據賣方與買方協定之條款自任何銀行或金融機構向英兆及寶臨提供之建議貸款
「建議公司擔保」	指	由本公司及／或其任何附屬公司(作為擔保人)按其於英兆及寶臨之股權比例個別地就建議銀行貸款提供之建議擔保
「賣方作出之建議股東貸款」	指	英兆及寶臨結欠賣方之建議股東貸款，約佔建議股東貸款50%
「建議股東貸款」	指	英兆及寶臨結欠賣方及買方的建議股東貸款總額
「控股股東」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義

釋 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，大會將於二零二一年六月二十八日(星期一)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓舉行，以酌情批准可能財務資助。召開股東特別大會或其任何續會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁
「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，於英兆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A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	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「嘉里建設有限公司」	指	嘉里建設有限公司，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，股份代號為683
「最後可行日期」	指	二零二一年六月七日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「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
「永久可換股證券」	指	本公司根據發行紅股發行的紅利永久次級可換股證券
「百分比率」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「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，包括建議公司擔保及建議股東貸款

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.1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寶臨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B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

釋 義

「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
「主要股東」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

黃俊康先生(主席兼行政總裁)

林美家女士

梁瑞池先生

非執行董事：

葉康文先生

隗強先生

獨立非執行董事：

鄭毓和先生

吳泗宗教授

陳儀先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總部及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

26樓04-08室

有關可能提供財務資助之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年五月五日之公告，內容有關(其中包括)該等協議及可能財務資助。

本通函的目的為向閣下提供以下資料，內容有關(其中包括)：(i)有關可能財務資助連同上市規則要求的其他資料的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

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

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確認，買方A、買方B及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

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時英兆已發行股本的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時寶臨已發行股本的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及位於大棠路的地塊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得超過450百萬港元。

董事會函件

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得超過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，其將由賣方用作向本公司支付地塊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

董事會函件

- (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%。

董事會函件

於二零二零年十二月三十一日，英兆之未經審核資產淨值為49,357港元。計及有關地塊A之綜合調整(「地塊A調整」)及地塊A之評估市值(誠如通函附錄二所披露)，英兆之經調整未經審核資產淨值為89.5百萬港元(附註)。估計英兆銷售股份之代價較上述英兆之經調整未經審核資產淨值溢價逾50%，金額約為121.5百萬港元。

於二零二零年十二月三十一日，寶臨之未經審核資產淨值為3,578,582港元。計及有關地塊B之綜合調整(「地塊B調整」)及地塊B之評估市值(誠如通函附錄二所披露)，寶臨之經調整未經審核資產淨值為32.5百萬港元(附註)。估計寶臨銷售股份之代價較上述寶臨之經調整未經審核資產淨值溢價逾50%，金額約為27.6百萬港元。

該等收益及／或溢價乃主要歸因於(其中包括)：(i)根據估值報告，該物業於二零二一年四月十三日之市值，其內容載於本通函附錄二；(ii)有關該等物業之住宅物業項目之未來商業前景；及(iii)本集團與嘉里建設有限公司之間合作產生之協同效應，誠如「該等出售事項及可能財務資助的理由及裨益」一節所披露。

附註：英兆及寶臨之經調整未經審核資產淨值計算方法屬假設性質及僅供參考。

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

董事會函件

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。

於最後可行日期，買方A及買方B並無表示有意豁免上述任何條件。

董事會函件

於最後可行日期，英兆協議條件(a)已獲達成，及寶臨協議條件(a)已獲達成。

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，英兆及寶臨各自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。

有關訂約方的資料

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。於本通函日期，英兆及寶臨已就地塊A及地塊B收到由元朗地政專員發出的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

董事會函件

塊B的建築面積分別約為245,032平方呎及36,415平方呎。於最後可行日期，英兆接納地塊A土地交換申請之條款及條件並向香港政府支付113,629,000港元，即地塊A補地價按金之10%。就地塊B土地交換申請而言，寶臨就所提供的地塊B補地價提交上訴，惟於最後可行日期尚未收到回復。

對於地塊A，預期土地租賃將於二零二一年七月左右執行，根據租賃條件，開發期將持續60個月，且地塊A開發的完成將於二零二六年七月左右進行。對於地塊B，預期土地租賃將於二零二二年一月左右執行，根據租賃條件，開發期將持續48個月，且地塊B開發的完成將於二零二六年一月左右進行。於最後可行日期，本集團正在與買方聯絡，但尚未制定該等物業的詳細開發計劃。

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 港元	二零二零年 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 港元	二零二零年 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。

有關買方的資料

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、中國及亞太地區進行物業開發、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。

股東協議

誠如協議所述，買方A、賣方及英兆將就英兆於英兆完成日期訂立股東協議，而買方B、賣方及寶臨將就寶臨於寶臨完成日期訂立股東協議。股東協議之主要條款已商定妥當並附於協議中。

根據股東協議，各方同意以下事項(其中包括)(i)於實際可行之情況下透過外部融資滿足資金要求，或倘未能透過外部融資滿足此要求，則按比例基準透過股東貸款滿足；(ii)倘外部融資須提供擔保或抵押，則賣方及買方須以個別及按比例基準提供；及(iii)股東貸款之利率應為賣方及買方雙方協定之利率。

可能提供財務資助

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1,640百萬港元的可能財務資助。有關可能財務資助將主要以股東貸款(金額約766百萬港元(由本集團內部資源提供資金))及／或就外部銀行借款(金額約869百萬港元)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。此外，預計買方將須向英兆及寶臨提供合共約1,780百萬港元的財務資助。該財務資助預計將主要以股東貸款(金額約850百萬港元)及／或就外部銀行借款(金額約926百萬港元)提供公司擔保的形式提供。

該等出售事項的潛在財務影響及可能財務資助

本公司謹此澄清，就出售事項而言，於英兆完成及寶臨完成時，估計本公司將錄得除稅後淨收益約158.0百萬港元，主要包括銷售英兆銷售股份及寶臨銷售股份產生之收益，其乃經參考英兆及寶臨於二零二零年十二月三十一日之未經審核資產淨值並計及地塊A調整及地塊B調整，另加根據香港財務報告準則之規定參考日期為二零二一年四月十三日所披露該等物業市值之餘下50%權益之公平值增益減估計交易成本及遞延稅項。

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。

就可能財務資助而言，擬議股東貸款之金額將作為應收合營企業之款項予以確認及披露，此將增加本集團之其他應收款項及減少本集團之現金及現金等價物。因此，提供擬議股東貸款將不會對本集團之總資產及負債產生重大財務影響。自股東貸款產生之利息收入(倘計息)將入賬作為本集團之其他收入，此將相應增加本集團之收益。除上文所披露者外，提供股東貸款不會對本集團之收益產生其他重大財務影響。

此外，剩餘部分，即預期透過擬議公司擔保項下之擬議銀行貸款提供資金的部分，將不會對本集團之收益、資產及負債產生任何即時影響。倘英兆及寶臨未能償還擬議銀行貸款及相關利息、成本或費用，則本公司(作為擔保方)將負責最多償還擬議銀行貸款之50%。根據股東貸款協議之主要條款所指之住宅物業項目的初步設計和財務前景，倘該等物業之房地產開發項目未來出現任何資金需求，則賣方及買方(視乎情況而定)將首先尋求外部融資，倘無法尋得有關融資或仍有資金缺口，則繼續以股東貸款形式尋求資金。因此，董事認為，英兆及寶臨將擁有充足現金流量償還擬議銀行貸款及相關利息、成本及費用，並認為提供擬議公司擔保將不會對本集團之收益、資產及負債產生任何重大負面財務影響。

該等出售事項及可能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於本公司一般及日常業務過程中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。由於本公司已於二零二一年五月五日刊發公告，故其全面遵守上述規定。

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。

董事會函件

推薦建議

經計及當中所載的理由，董事（包括獨立非執行董事）認為可能財務資助及其項下擬進行的交易乃於本公司之一般及日常業務過程中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，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准可能財務資助及其項下擬進行的交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東及永久可換股證券持有人 台照

代表董事會
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康
謹啟

二零二一年六月八日

1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表已於下列文件中披露：

- 於二零二一年四月二十三日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)第126頁至268頁。下列為二零二零年年報的快捷鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300294_c.pdf

- 於二零二零年四月二十四日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)第124頁至284頁。下列為二零一九年年報的快捷鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042400678_c.pdf

- 於二零一九年四月十七日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(「二零一八年年報」)第141頁至304頁。下列為二零一八年年報的快捷鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn201904171487_c.pdf

2. 債務

於二零二一年四月三十日(即本通函付印前的本債務聲明日期)營業時間結束時，本集團的借貸總額約為10,407.3百萬港元，包括有抵押及有擔保銀行貸款約9,171.9百萬港元、有抵押及有擔保應付債券約252.3百萬港元、有抵押及有擔保應付本公司一名股東款項約931.7百萬港元及租賃負債51.4百萬港元。

於二零二一年四月三十日，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767.9百萬港元的擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

除上文披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零二一年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何已發行、發行在外及已授權或以其他方式設立但未發行的重大債務證券、其他借貸或屬借貸性質的債務(包括定期貸款、銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、按揭及抵押(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)，或其他重大或然負債或未履行擔保)。

外幣金額已就本債務聲明按於二零二一年四月三十日營業時間結束時的適用概約匯率換算為港元。

3. 營運資金

董事認為，考慮到可能財務資助及本集團現有財務資源，包括內部產生的現金流、現有銀行及其他融資及手頭現金，本集團有充足營運資金應付其現時需求，即本通函之日起至少12個月所需。

4. 本集團的財務及貿易前景

誠如本公司二零二零年年報所述，粵港澳大灣區是我國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一。二零二零年在全球疫情背景下，大灣區內核心城市經濟迅速恢復。大灣區內的珠三角九個城市中有七個城市的國內生產總值（國內生產總值）於二零二零年第三季度率先恢復正增長，表現出大灣區經濟強勁的韌性和活力。中央制定和頒佈的《關於金融支援粵港澳大灣區建設的意見》、《粵港澳大灣區城際鐵路建設規劃》、《粵港澳大灣區文化和旅遊發展規劃》、《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點實施方案（2020–2025）》等若干意見、規劃、方案相繼推出，深入推進粵港澳大灣區的建設。「十四五」期間，大灣區將繼續迎來新機遇，《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》三次提及粵港澳大灣區，明確支持粵港澳大灣區形成國際科技創新中心，推進粵港澳大灣區建設，打造創新平台和新增長極。於二零二一年及之後數年內，本集團將持續聚焦粵港澳大灣區，緊密把握大灣區建設發展帶來的歷史性發展機會。

此外，本集團認為維持穩定上揚的租金收入是非常重要的，本集團期望在未來透過持有更多優質的自持物業讓租金收入有更大的上升空間。

以下為獨立合資格物業估值師戴德梁行有限公司就該等物業於二零二一年四月十三日的估值而發出的函件、估值概要及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：物業組合估值

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按照萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於香港持有的物業權益進行估值(更多詳情載於隨附之估值報告)，吾等確認已視察該等物業，並已作出相關查詢及獲得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年四月十三日(「估值日期」)的價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年)而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計款額」。

吾等確認估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年)所載之規定所編製。

吾等對各項物業的估值均按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等通常採用市場法對該等物業進行估值，假設該等物業按其各自現狀交付出售，當中參照有關市場的可資比較銷售交易。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、佔地及建築面積、租賃詳情、佔地及樓面平面圖、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

尺寸及量度均根據吾等獲 貴集團提供的文件副本或其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等尚未獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟已促使於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無找到文件正本，以核實業權或確定任何修訂。所有文件僅作參考用途，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等估值師Camman Chan女士(香港測量師學會之見習測量師)曾於二零二一年三月視察該等物業的外觀。吾等並無進行土壤調查，以確定土質狀況及設施等是否適合作任何未來再發展。除另有指明外，吾等並未能進行詳細實地測量，以核實該等物業的佔地及建築面積，且吾等已假設交予吾等的文件所示面積均為正確無誤。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及下述簽署人並無可能與對有關物業進行適當估值有所衝突或可合理視為足以影響吾等提供無所偏頗意見之能力之金錢利益或其他利益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告以供閣下垂注。

此 致

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心26樓04-08室
萊蒙國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
香港估價及顧問服務部
執行董事
黃儉邦
MRICS, FHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零二一年四月十三日

附註：黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，於香港專業物業估值及諮詢方面擁有逾35年經驗。黃先生目前對市場具有充足的理論知識，並具有熟練進行估值的技能及見解。

估值概要

物業

於二零二一年
四月十三日
現況下的市值
港元

貴集團於香港持作未來發展的物業

1.	全部位於新界元朗丈量約份116號地段4536號A分段餘下部分、地段4538號、地段4539號餘下部分、地段4540號A分段1小分段、地段4540號A分段2小分段、地段4540號A分段餘下部分、地段4540號餘下部分、地段4546號、丈量約份120號地段1727號A分段1小分段、地段1727號A分段2小分段、地段1727號A分段3小分段、地段1727號A分段4小分段、地段1727號A分段5小分段、地段1727號A分段6小分段、地段1727號A分段餘下部分、地段1730號C分段1小分段、地段1730號C分段餘下部分、地段1730號餘下部分、地段1733號、地段1734號	324,000,000
2.	全部位於新界元朗大棠路丈量約份120號地段1747號B分段1小分段、地段1747號B分段餘下部分、地段1747號餘下部分	43,000,000
		<hr/>
	總計：	<u>367,000,000</u>

估值報告

貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年四月十三日現況下的市值
1. 全部位於新界元朗丈量約份116號地段4536號A分段餘下部分、地段4538號、地段4539號餘下部分、地段4540號A分段1小分段、地段4540號A分段2小分段、地段4540號A分段餘下部分、地段4540號餘下部分、地段4546號、丈量約份120號地段1727號A分段1小分段、地段1727號A分段2小分段、地段1727號A分段3小分段、地段1727號A分段4小分段、地段1727號A分段5小分段、地段1727號A分段6小分段、地段1727號A分段餘下部分、地段1730號C分段1小分段、地段1730號C分段餘下部分、地段1730號餘下部分、地段1733號、地段1734號	<p>該物業包括數幅相連農地，總佔地面積約6,483.18平方米(69,785平方呎)。</p> <p>該物業的周邊主要為中層住宅發展項目及村屋發展項目的綜合體。該物業的交通便捷尚可，十八鄉路及大棠路沿線均設有公共交通站點。</p> <p>該物業乃分別根據丈量約份第116約及丈量約份第120約之集體官契自政府持有，年期均由一八九八年七月一日起計為期75年，進一步續期24年，並已法定延期至二零四七年六月三十日。該物業每年應付的政府地租為該物業當時應課差餉租值的3%。</p>	該物業目前閒置。	324,000,000港元 (叁億貳仟肆佰萬港元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司英兆有限公司。
- (2) 根據日期為二零二一年一月二十九日編號S/YL/24的元朗分區計劃大綱草圖，該物業位於劃分為「住宅(乙類)」之土地用途地段。
- (3) 於進行估值時，吾等已參考價格介乎每平方呎約2,400港元至4,800港元之可比較物業售價。吾等對位置、面積、樓齡及其他相關因素進行調整後，吾等假設之單位價格與相關可比較物業一致。

估值報告

貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年四月十三日現況下的市值
2. 全部位於新界元朗大棠路丈量約份120號地段1747號B分段1小分段、地段1747號B分段餘下部分、地段1747號餘下部分	<p>該物業包括數幅相連農地，總地盤面積約1,025.36平方米(11,037平方呎)。</p> <p>該物業周邊主要為中層住宅發展項目及村屋發展項目的綜合體。該物業的交通便捷，十八鄉路及大棠路沿線均設有公共交通站點。</p> <p>該物業乃根據丈量約分第120約之集體官契自政府持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年，進一步續期24年，並已法定延期至二零四七年六月三十日。該物業每年應付的政府地租為該物業當時應課差餉租值的3%。</p>	該物業目前閒置。	43,000,000港元 (肆仟叁佰萬港元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司寶臨集團有限公司。
- (2) 根據日期為二零二一年一月二十九日編號S/YL/24的元朗分區計劃大綱草圖，該物業位於劃分為「住宅(乙類)」之土地用途地段。
- (3) 於進行估值時，吾等已參考價格介乎每平方呎約2,400港元至4,800港元之可比較物業售價。吾等對位置、面積、樓齡及其他相關因素進行調整後，吾等假設之單位價格與相關可比較物業一致。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載列有關本公司的資料，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視作或被列為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據本公司所採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益類別	持有股份 數目(股)(a)	持有購股權 數目(股)(b)	持有永久可換 股證券 數目(股)(c)	持有股份及 相關股份總數	佔已發行股份 概約百分比 (%)
					(a) + (b) + (c) 股份(L)	
黃俊康先生(「黃先生」) (附註2)	受控法團權益	148,500	-	-	148,500 股份(L)	0.01
	信託創立人	417,593,500	-	116,552,800	534,146,300 股份(L)	37.81
	實益擁有人	5,083,200	1,400,000	-	6,483,200 股份(L)	0.46

董事姓名	權益類別	持有股份 數目(股)(a)	持有購股權 數目(股)(b)	持有永久可換 股證券 數目(股)(c)	持有股份及	估已發行股份 概約百分比 (%)
					相關股份總數 (附註1) 股份(L)	
鄭毓和先生(「鄭先生」) (附註3)	實益擁有人	-	1,420,000	-	1,420,000 股份(L)	0.10
吳泗宗教授(「吳教授」) (附註4)	實益擁有人	-	400,000	-	400,000 股份(L)	0.03

附註：

- (1) 「L」指董事於股份或相關股份的好倉。
- (2) Kang Jun Limited(「Kang Jun」)由黃先生全資擁有。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Kang Jun所持的148,500股股份中擁有權益。Chance Again Limited(「Chance Again」)由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「BVI Co」)全資擁有。BVI Co的全部已發行股本由滙豐國際信託有限公司(「滙豐國際信託」)作為Cheung Yuet Memorial Trust的受託人全資擁有。Cheung Yuet Memorial Trust為黃先生成立的全權家族信託(「黃氏家族信託」)，其受益人包括黃先生的家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的417,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關的116,552,800股相關股份中擁有權益。黃先生實益擁有5,083,200股股份以及本公司根據首次公開發售後購股權計劃(「首次公開發售後購股權計劃」)(第一批)向彼授出的1,400,000份購股權。所有該等於最後可行日期仍可行使的購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使。
- (3) 陳先生擁有的相關股份好倉包括(i)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的420,000份購股權(第一批)及(ii)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權(第三批)。所有該等於最後可行日期仍可行使的購股權中，(i)420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元的認購價行使，及(ii)1,000,000份購股權(第三批)可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (4) 吳教授於相關股份擁有的好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃(第三批)獲本公司向彼授出的400,000份尚未行使購股權。所有該等於最後可行日期仍可行使的購股權可於二零一六年四月二十八日至二零二五年四月二十七日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。

(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊或須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

姓名/名稱	身份	持有股份 數目(股)(a)	持有購股權 數目(股)(b)	持有永久可換 股證券 數目(股)(c)	持有股份及 相關股份 總數(附註1) (a)+(b)+(c) 股份(L)	佔已發行股份 概約 百分比 (%)
Chance Again(附註2)	實益擁有人	417,593,500	-	116,552,800	534,146,300 股份(L)	37.81
BVI Co(附註2)	受控法團權益	417,593,500	-	116,552,800	534,146,300 股份(L)	37.81
滙豐國際信託(附註2)	信託受託人	417,593,500	-	116,552,800	534,146,300 股份(L)	37.81
廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	422,825,200	1,400,000	116,552,800	540,778,000 股份(L)	38.28
彩雲國際投資有限公司(「彩雲」) (附註4)	實益擁有人	400,959,840	-	-	400,959,840 股份(L)	28.38
雲南省康旅控股集團有限公司 (「雲南康旅」)(附註4)	受控法團權益	400,959,840	-	-	400,959,840 股份(L)	28.38

姓名／名稱	身份	持有股份 數目(股)(a)	持有購股權 數目(股)(b)	持有永久可換 股證券 數目(股)(c)	持有股份及	估已發行股份 概約 百分比 (%)
					相關股份 總數(附註1) (a)+(b)+(c) 股份(L)	
Crown Investments Limited ([Crown Investments]) (附註5)	受控法團權益	227,970,810	-	-	227,970,810 股份(L)	16.14
美羅控股有限公司([美羅]) (附註5)	受控法團權益	228,390,110	-	-	228,390,110 股份(L)	16.17
ONG Jenn先生(附註6)	受控法團權益	228,390,110	-	-	228,390,110 股份(L)	16.17
ONG Sek Hian先生(附註6)	受控法團權益	228,390,110	-	-	228,390,110 股份(L)	16.17
	實益擁有人	2,000,000	-	-	2,000,000 股份(L)	0.14

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份或相關股份的好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co全資擁有。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的417,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關的116,552,800股相關股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益的所有股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 400,959,840股股份由彩雲(由雲南康旅全資擁有)持有。因此，雲南康旅被視為於彩雲所持有的所有股份及相關股份中擁有權益。
- (5) 227,970,810股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全資擁有，Metro China Holdings Pte Ltd則由美羅全資擁有。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由美羅全資擁有。根據證券及期貨條例，美羅被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有的227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。

- (6) 美羅的最終控股股東(定義見上市規則)為ONG Jenn先生及ONG Sek Hian先生，彼等於美羅的直接及視作權益合共為約35.398%。根據證券及期貨條例，ONG Jenn先生被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有的227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。ONG Sek Hian先生被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有的227,970,810股股份及419,300股股份中擁有權益。此外，ONG Sek Hian先生實益擁有2,000,000股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

於最後可行日期，非執行董事葉康文先生為美羅的集團首席執行官。此外，主席、行政總裁兼執行董事黃先生為主要股東。

3. 董事的競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人士被視作於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

4. 董事於資產的權益

概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後可行日期止所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立於一年內不會屆滿或若不作賠償(法定賠償除外)則不可由本集團有關成員公司終止的服務合約。

6. 董事於對本集團而言屬重大的合約或安排中的權益

於最後可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於由本集團任何成員公司訂立並於最後可行日期仍存續，且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，就董事所知亦無待決之重大訴訟或申索或本集團被提起或面對重大訴訟或申索。

8. 重大合約

本集團於緊接最後可行日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中之合約)：

- (a) Metro Property (BVI) Limited、Lee Kim Tah Holdings Limited、Top Spring International (BVI) Limited、本公司與Metro-LKT (BVI) Limited訂立日期為二零二零年十一月二十三日之補充協議，據此，訂約各方同意對相同訂約方訂立日期為二零一八年十月二十六日之有抵押貸款融資協議之若干條款進行變更，其詳情載於本公司日期為二零二零年十一月二十三日之公告；
- (b) 英兆協議；及
- (c) 寶臨協議。

9. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起，本集團的財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

10. 專家及同意書

本通函所提述或提供意見或建議載入本通函的專家資格載列如下：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，戴德梁行有限公司概無於本集團任何成員公司持有任何直接或間接權益，亦無任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，戴德梁行有限公司概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

戴德梁行有限公司已就刊發本通函時按本通函所示的形式及內容載入其意見函件或報告及／或引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回其同意書。

11. 一般事項

- (a) 於本通函內所提述的所有時間及日期，均指香港時間及日期。
- (b) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (c) 本公司之公司秘書為黃德俊先生，彼為香港會計師公會執業會計師，以及香港特許秘書公會及英國特許秘書與行政人員公會之資深會員。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港總部及主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

12. 備查文件

自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日上午九時三十分至下午五時三十分的正常營業時間內，下列文件副本將於本公司辦事處(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-06室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 英兆協議及寶臨協議；
- (c) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (d) 戴德梁行有限公司出具之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的同意書；及
- (f) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，「本集團」謹訂於二零二一年六月二十八日(星期一)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列普通決議案(作為普通事項)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認授權本公司董事(「董事」)承諾按本集團不時於英兆有限公司(「英兆」)及寶臨集團有限公司(「寶臨」)之持股比例及另行按正常商業條款向英兆及寶臨或以其為受益人就英兆及寶臨進行之房地產發展項目之任何已協定資金需求提供最多1,640,000,000港元之貸款、擔保及／或其他財務資助(「可能財務資助」)及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權任何一名董事採取其全權酌情認為對實行、使生效及／或完成可能財務資助及其項下擬進行之交易、可能財務資助條款所需之任何修訂(倘需要)，或為獲取有關

股東特別大會通告

部門批准或遵守所有適用法例、規則及規例而言屬必需、合適或權宜之所有有關行動及事宜。」

此 致

為及代表董事會
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零二一年六月八日

香港總部及主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
26樓04-08室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會(及其任何續會)並於會上投票的任何股東，均有權委派另一人士作為其受委代表代其出席及投票。凡持有本公司兩股或以上股份的股東，可委派多於一名受委代表代其出席股東特別大會(及其任何續會)並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表屬個人或屬公司的股東的受委代表將有權行使其代表的股東可行使的相同權力。
2. 委任代表的文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署或，如委任人屬公司，則須加蓋公司印鑑，或由高級職員或授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。
3. 經簽署的代表委任表格及授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的有關授權書或授權文件副本，應儘快且無論如何須不遲於該文據所列人士擬投票的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 本公司將於二零二一年六月二十三日(星期三)至二零二一年六月二十八日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記及永久次級可換股證券(「永久次級可換股證券」)持有人過戶登記手續，在此期間內不會辦理任何股份及永久次級可換股證券過戶登記。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，(a)就股份而言，所有股份過戶文件連同其相關股票須不遲於二零二一年六月二十二日(星期二)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)；及(b)就永久次級可換股證券而言，指定形式的轉換通知連同永久次級可換股證券的相關證書以及永久次級可換股證券持有人須支付的任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並於不遲於二零二一年六月十五日(星期二)下午四時三十分前送達本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票；在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會及其任何續會，排名首位的股東將為唯一有權投票者(不論親身或委派代表投票)。就此而言，排名先後按在本公司股東名冊內就有關聯名持有人的股份的排名而定。

股東特別大會通告

盡量減低2019新型冠狀病毒(「**新冠肺炎疫情**」)社區傳播風險的措施：

鑑於新冠肺炎疫情情況不斷發展，本公司保留於股東特別大會上採取以下預防措施的權利(如適用)：

- 進入股東特別大會會場前，所有與會者將須進行體溫檢查，並簽署健康申報表格(如有需要，亦可能用於聯絡追蹤)
- 任何人士如有發燒，則不得出席股東特別大會。出現類似流感症狀的人士亦可能被本公司酌情拒絕進場
- 於股東特別大會前14日內任何時候，任何人士如於近期曾出遊任何受影響國家或香港境外地區(根據香港政府於<https://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html>發佈的指引)，則不得出席股東特別大會
- 股東特別大會上不設茶點招待

謹此建議於股東特別大會當日身體不適或正在接受工作休假指令的股東不得出席股東特別大會。本公司鼓勵身體不適(即使未有流感症狀)的與會者佩戴外科口罩。

不欲出席股東特別大會或被限制出席股東特別大會的股東，仍可通過代表進行表決，並務請注意遞交代表委任表格的最後日期及時間。

隨著新冠肺炎疫情情況不斷發展，本公司將密切監控情況，並保留採取更多措施的權利(如適用)，以盡量減低對出席股東特別大會的股東及其他人士的任何風險，並遵守任何政府部門不時的任何要求或建議。

本公司尋求全體股東的理解及合作，以盡量減低新冠肺炎疫情在社區傳播的風險。

股東特別大會將於上午十時正準時開始，並鼓勵股東於大會開始時間前至少半小時抵達股東特別大會會場，以避免因上述預防措施而延誤登記過程。

於本通告日期，執行董事為黃俊康先生、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。