

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)

關連交易 有抵押貸款融資協議的條款變更 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



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7至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁，當中載有其致獨立股東的意見。建泉融資有限公司函件載於本通函第22至37頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司將於二零二二年十一月十六日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓01-08室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45至47頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上列印的指示儘快填妥代表委任表格，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

股東特別大會預防措施

關於股東特別大會為預防及控制新型冠狀病毒傳播將予實施的預防措施，請參閱本通函第ii頁，其包括：

- 強制量度體溫及填妥並簽署健康申報表(如有需要，亦可用於追蹤接觸者)
- 出席者若發燒，不可出席股東特別大會，有類似流感症狀的人士亦可能會被拒絕進場
- 根據於舉行股東特別大會當日香港政府及／或監管機構的現行要求或指引限制股東特別大會會場內出席人數
- 股東特別大會將不設茶點招待

不符合上述預防措施者，不得進入股東特別大會會場。身體不適(即使沒有流感症狀)的出席者應佩帶醫用口罩，並提醒股東其可不必親臨股東特別大會，而委託大會主席作為其委任代表於會上就相關決議案表決。

二零二二年十一月一日

目 錄

	頁次
股東特別大會採取的預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	20
建泉融資函件	22
附錄 — 一般資料	38
股東特別大會通告	45

股東特別大會採取的預防措施

鑑於二零一九年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的形勢發展，本公司保留權利在股東特別大會上實施以下適當預防措施：

- 所有出席者在進入股東特別大會會場之前，均必須接受體溫檢查及填妥並簽署健康聲明(如有需要，亦可用於追蹤接觸者)
- 任何人士若發燒，均不可出席股東特別大會，而有類似流感症狀的人士，本公司亦可酌情拒絕其進場
- 於舉行股東特別大會當日，本公司將根據屆時香港政府及／或監管機關發佈的規定或指引限制股東特別大會會場親身出席的人數
- 股東特別大會將不設茶點招待

於股東特別大會舉行當天感到不適或被列於缺席許可的股東，建議不要出席股東特別大會。身體不適(即使沒有流感症狀)的出席者應佩帶醫用口罩。

選擇不出席或被限制出席股東特別大會的股東仍可委派代表代其投票，請注意遞交代表委任表格的最後日期及時間。

隨著COVID-19情況的持續發展，本公司將密切監察有關情況，並保留權利採取進一步的適當措施，盡量降低對出席股東特別大會的股東及其他人士的風險，以及遵守政府機構不時作出的任何規定或建議。

本公司懇請所有股東諒解及合作，盡量降低COVID-19在社區傳播的風險。

股東特別大會將在上午十時正開始，請股東至少於開會之前半小時到達舉行股東特別大會的地點，以避免因上述註冊程序採取的預防措施而造成延誤。

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：

「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次級可換股證券以代替其全部或部分紅股配額
「借款人」	指	Top Spring International (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以酌情批准第二份補充協議及其項下擬進行的交易
「貸款融資代理」	指	有抵押貸款融資協議的貸款融資代理Metro-LKT
「最後還款日期」	指	動用日期起48個月之日，該日期可根據有抵押貸款融資協議的條款予以延長
「融資文件」	指	有抵押貸款融資協議、任何抵押文件、動用要求以及貸款融資代理與借款人指定為「融資文件」的任何其他文件

釋 義

「貸款融資各方」	指	貸款融資代理、抵押代理及貸款人，連同Lee Kim Tah(在生效日期後不再為貸款融資方)
「Firewave」	指	Firewave Management Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為美羅的間接全資附屬公司
「第一份補充協議」	指	日期為二零二零年十一月二十三日有關有抵押貸款融資協議之補充協議
「外匯補償金額」	指	根據以下公式計算的金額： $A \times (B - C)$ ，其中 A=Lee Kim Tah墊付的貸款部分的本金額 B=Lee Kim Tah為向借款人提供該貸款部分而於新加坡市場購買美元時使用的美元兌新加坡元的匯率 C=於借款人向Lee Kim Tah償還A當日，Lee Kim Tah自其合理選擇的任何來源所報美元兌新加坡元的匯率
「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
「展材」	指	展材有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括鄭毓和先生、吳泗宗教授及陳儀先生(全部為獨立非執行董事)，以就第二份補充協議項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提出意見
「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關第二份補充協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除根據上市規則須於股東特別大會就第二份補充協議及其項下擬進行交易放棄投票的股東以外的股東
「最後可行日期」	指	二零二二年十月二十八日，即就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「Lee Kim Tah」	指	Lee Kim Tah Holdings Limited，於新加坡註冊成立的有限公司
「貸款人」	指	Metro Property及Lee Kim Tah
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LKT集團」	指	Lee Kim Tah及其附屬公司
「LKT貸款」	指	下列兩項之總額：(i) Lee Kim Tah向借款人墊付的貸款部分本金及其應計及未付利息之和，金額為26,375,000美元及(ii)任何外匯補償金額(如相關)
「貸款」	指	貸款人根據有抵押貸款融資協議借予借款人的貸款120,000,000美元

釋 義

「重要物業」	指	(i)位於中國上海國權北路1688號25及33棟之物業；(ii)位於中國上海國權北路1688號78及79棟之物業；及(iii)位於中國上海國權北路1688號36棟之物業之統稱，均由展材、展系及耀隆及彼等各自的附屬公司所擁有
「美羅」	指	美羅控股有限公司，於新加坡註冊成立的公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市(股份代號：M01.SI)
「Metro-LKT」	指	Metro-LKT (BVI) Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為美羅的非全資附屬公司
「美羅集團」	指	美羅及其附屬公司
「美羅貸款」	指	Metro Property根據有抵押貸款融資協議向借款人墊付的貸款部分
「Metro Property」	指	Metro Property (BVI) Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為美羅的全資附屬公司
「葉先生」	指	非執行董事葉康文先生
「永久次級可換股證券」	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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函及融資文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「展系」	指	展系有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股
「餘下訂約方」	指	除Lee Kim Tah外有抵押貸款融資協議之訂約方

釋 義

「第二份補充協議」	指	借款人、本公司、貸款人、貸款融資代理及抵押代理所訂立日期為二零二二年十月十一日的第二份補充協議，以修訂有抵押貸款融資協議的若干條款
「有抵押貸款融資協議」	指	借款人、本公司、貸款人、貸款融資代理及抵押代理所訂立日期為二零一八年十月二十六日的有抵押貸款融資協議(有關詳情已分別於本公司日期為二零一八年十月二十六日公告及日期為二零一八年十一月一日之通函內披露)且經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充
「抵押代理」	指	有抵押貸款融資協議的抵押代理Metro-LKT
「抵押文件」	指	股份押記、股東貸款轉讓及證明或就資產設置抵押以根據融資文件就全部或任何部分有抵押債務作出抵押的任何其他文件，以及「抵押文件」指其中任何一項
「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	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股份押記」	指	借款人於二零一八年十月二十六日以抵押代理為受益人就展材、展系及耀隆各自的70%已發行股本(或已發行股份，如適用)訂立的三份股份押記
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款轉讓」	指	借款人(作為轉讓人)於二零一八年十月二十六日以抵押代理(作為受讓人)為受益人簽訂的股東貸款轉讓契據
「耀隆」	指	耀隆有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股

釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「動用日期」	指	貸款人向借款人作出貸款的日期，即二零一八年十一月二十七日
「條款變更」	指	根據本公告「第二份補充協議」一節所載的第二份補充協議，建議變更有抵押貸款融資協議的條款
「%」	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
林美家女士
黃思源先生

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

**關連交易
有抵押貸款融資協議的條款變更**

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十月十一日內容有關第二份補充協議的公告。本通函的目的為向閣下提供(其中包括)(i)第二份補充協議詳情；(ii)獨立董事委員會就第二份補充協議及其項下擬進行交易發出的建議函件；(iii)建泉融資就第二份補充協議及其項下擬進行交易發出的意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則要求的其他資料。

本通函隨附股東特別大會通告，以作為本通函的一部分。

背景

謹此提述本公司日期為二零一八年十月二十六日的公告及本公司日期為二零一八年十一月一日的通函，內容有關日期為二零一八年十月二十六日的有抵押貸款融資協議，據此，(其中包括)貸款人(即Metro Property及Lee Kim Tah)同意向借款人(本公司全資附屬公司)提供一筆總額為120,000,000美元的貸款，期限自動用日期起計24個月，借款人可要求選擇延長12個月，惟須遵守有抵押貸款融資協議所訂明的額外條款及條件。貸款已於二零一八年十一月二十七日提取。

謹此亦提述本公司日期為二零二零年十一月二十三日的公告及本公司日期為二零二零年十二月九日的通函，內容有關日期為二零二零年十一月二十三日的第一份補充協議，據此，貸款期限延長兩年及延長期限的貸款利率有所降低。

作為貸款的抵押品，(a)本公司向貸款融資各方提供企業擔保，以不能撤回及無條件地擔保(其中包括)借款人如期履行融資文件項下的所有責任，猶如其為主要義務承擔方；(b)借款人於二零一八年十月二十六日簽立的三份股份押記，其中將展材、展系及耀隆各自的70%已發行股本(或已發行股份(如適用))質押予抵押代理，作為借款人及本公司(作為擔保人)履行融資文件項下還款責任的抵押品；及(c)借款人於二零一八年十月二十六日簽立以抵押代理為受益人的股東貸款轉讓契據，將借款人提供的若干股東貸款的權利、所有權、權益及其他利益轉讓予展材、展系及耀隆，作為借款人及本公司(作為擔保人)履行融資文件項下付款責任的抵押品。

誠如本公司日期為二零一七年九月二十七日的公告及日期為二零一七年十一月二十八日的通函所披露，(其中包括)借款人與Firewave就展材、展系及耀隆各自的營運訂立股東協議，以從事重要物業的投資及營運。於最後可行日期，展材、展系及耀隆各自為本集團與美羅成立的合營企業，分別由借款人及Firewave持有70%及30%股權。

除(i)股份予以抵押的各標的公司身份；及(ii)展材為於香港註冊成立的有限公司，而展系及耀隆各自為於英屬處女群島註冊成立的有限公司外，各項股份押記的所有主要條款大致相似，有關條款載列如下：

日期： 二零一八年十月二十六日

訂約方： (1) 借款人(作為押記人)；及
 (2) 抵押代理(作為承押記人)。

董事會函件

標的事宜： 根據各項股份押記，借款人須以抵押代理為受益人抵押展材、展系及耀隆各自的70%已發行股本或已發行股份(如適用)，作為其如期履行有抵押貸款融資協議項下的付款責任的抵押品。倘借款人或本公司(作為擔保人)未能履行融資文件項下的責任，則可強制執行有關抵押。股份押記將於悉數償還融資文件項下所有未償還應付款項後解除。

股東貸款轉讓契據的主要條款載列如下：

日期： 二零一八年十月二十六日

訂約方： (1) 借款人(作為轉讓人)；及
(2) 抵押代理(作為承讓人)

標的事宜： 根據股東貸款轉讓契據，借款人(作為合法及實益擁有人)須向抵押代理(作為貸款融資各方的抵押代理及受託人)轉讓結欠其轉讓債務(定義見下文)的全部借款人權利、所有權、權益及利益以及其因轉讓債務或任何有關訂約方面可能收取的全部及任何款項或其他財產，而「轉讓債務」指展材、展系及耀隆各自因向展材、展系及耀隆各自作出的任何貸款、墊款或其他付款或就展材、展系及耀隆所結欠或將結欠及／或應付或將應付借款人的全部現有及未來債務(包括特別是借款人(作為展材、展系及耀隆各自的股東)可能不時向展材、展系及耀隆各自己或可能進行的任何股東貸款)。於最後可行日期，轉讓債務約為1,363,308,710港元(由借款人分別向展材、展系及耀隆各自授出的股東貸款約521,782,699港元、574,939,684港元及266,586,327港元組成)。

第二份補充協議

於二零二二年十月十一日，貸款人、借款人、Metro-LKT(作為抵押代理及貸款融資代理)與本公司(作為擔保人)訂立第二份補充協議，據此，訂約各方同意對有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議修訂及補充)進行條款變更。

董事會函件

第二份補充協議主要條款概述如下：

- 日期： 二零二二年十月十一日
- 訂約方：
- (1) 貸款人，包括將繼續擔任貸款人的Metro Property，而Lee Kim Tah將不再擔任貸款人；
 - (2) 借款人(作為借款人)；
 - (3) 本公司(作為擔保人)；
 - (4) 貸款融資代理(作為貸款融資代理)；及
 - (5) 抵押代理(作為抵押代理)。

標的事宜： 根據第二份補充協議，訂約各方已有條件協定條款變更。下表載列有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議修訂及補充)原先條款與第二份補充協議項下擬定的條款變更之比較：

	有抵押貸款融資協議 (經第一份補充協議 修訂及補充)原先條款	第二份補充協議項下 擬定的條款變更
「貸款人」	Metro Property 及 Lee Kim Tah	<u>Metro Property</u> Lee Kim Tah將不再擔任貸款人及為有抵押貸款融資協議的一方。

董事會函件

**有抵押貸款融資協議
(經第一份補充協議
修訂及補充)原先條款**

**第二份補充協議項下
擬定的條款變更**

「期限」

自動用日期起計24個月，借款人有選擇權要求延長24個月，惟須遵守有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議修訂及補充)所載的額外條款及條件。

自動用日期起計**48**個月，借款人要求延長**24**個月，惟須遵守有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充)所載的額外條款及條件。

「還款」

借款人必須於最後還款日期(即自動用日期起計24個月)或經延長的最後還款日期(即自動用日期起計48個月)償還所有未償還貸款、所有應計及未付利息以及根據融資文件應付的所有其他款項。

借款人必須於最後還款日期(即自動用日期起計**48**個月)或經延長的最後還款日期(即自動用日期起計**72**個月)償還所有未償還貸款、所有應計及未付利息以及根據融資文件應付的所有其他款項。

除上述變更外，有抵押貸款融資協議的所有條款維持不變。

董事會函件

先決條件： 條款變更須待(i)獨立股東於股東特別大會上通過必要的決議案，以批准、確認及追認第二份補充協議及據此擬進行的交易(如需要)及(ii)悉數償還LKT貸款(「先決條件」)後方告作實，並於(x)股東特別大會日期及(y)悉數償還LKT貸款日期(以較後者為準)(「生效日期」)生效。於最後可行日期，概無先決條件已獲達成。

如未能於二零二二年十二月三十一日或之前(或訂約各方可能協定的較後日期)達成先決條件，第二份補充協議將會停止及終止，但有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議修訂及補充)仍然生效且具有效力，猶如第二份補充協議並無訂立。

確認－抵押及擔保： 借款人及本公司(作為擔保人)於有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充)項下對Lee Kim Tah的責任須於生效日期及該日之後獲完全免除、履行、終止、解除或豁免。

受上文所述規限，在不損害生效日期或之前產生的任何一位貸款融資方的權利的情況下，各借款人及本公司均確認，於生效日期及其後：

- (a) 有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充)及其他融資文件將於餘下訂約方中維持十足效力及作用；
- (b) 各抵押文件將於餘下訂約方中維持十足效力及作用，並將繼續就所有明示由其作出抵押的負債(包括但不限於借款人及本公司在有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充)項下的負債)作出抵押；及

- (c) 有抵押貸款融資協議項下的擔保、承諾及彌償保證將於餘下訂約方中維持十足效力及作用，並將擴展至借款人於有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充)項下的責任。

第二份補充協議訂約方的資料

本公司及借款人

本公司為一家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。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的主要業務組成部分。

借款人為於英屬處女群島註冊成立的公司，主要業務活動為投資控股，為本公司的全資附屬公司。

貸款人

貸款人為Metro Property及Lee Kim Tah。於生效日期後，Lee Kim Tah將不再為貸款人，而Metro Property將成為唯一貸款人。

Metro Property為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要業務活動為物業控股及投資管理。其為美羅的全資附屬公司。美羅集團經營兩個核心業務分部－物業投資及發展以及零售－並專注於新加坡、中國、印尼、英國及澳洲等地區的主要市場。美羅的股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市。於最後可行日期，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，彼等於美羅的直接權益及視為擁有權益合共約為35.398%。

Lee Kim Tah為於新加坡註冊成立的有限公司，主要業務活動為投資控股。LKT集團主要從事物業業務並經營四個分部：建築、物業投資、物業發展及管理以及酒店營運。於本通函日期，Lee Soon Teck先生、Lee Siew Lian女士、Estate of Lee Yong Chuan Edwin、Kevin Lee先生、Steven Lee先生、Joseph Lee Soon Heng先生、Tay Ngiat Fah女士、Lois Lee女士、Lee Sian Ghee先生及Lee Mei Yin Jean女士分別實益擁有Lee Kim Tah的22.06%、22.10%、17.65%、14.81%、14.81%、4.88%、2.20%、1.01%及0.48%。董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，Lee Kim Tah及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

貸款融資代理及抵押代理

Metro-LKT由美羅及Lee Kim Tah分別擁有約79.2%及20.8%，並為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事物業控股及投資管理。

訂立第二份補充協議的理由及裨益

第二份補充協議項下擬進行的條款變更將會延長有抵押貸款融資協議下可提供的有期貸款融資的期限，而利率不變，因此對本公司有利。

本集團於中國大灣區、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運營以及住宅物業的發展及銷售。於二零二二年六月三十日，本集團於11個城市擁有合共22個處於不同發展階段的項目，包括已竣工項目、在建項目、持作供未來發展項目及已訂約將予購買或就更改土地用途正提出申請的項目。於二零二二年六月三十日，本集團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的未履行且未撥備的資本承擔總額約2,089.2百萬港元。

考慮到本集團現時業務發展計劃規模龐大，以及事實上（其中包括）本集團於二零二二年六月三十日的短期及長期銀行貸款及其他借貸總額約9,459.3百萬港元，當中約4,743.9百萬港元（包括貸款）須於一年內償還，董事會認為本集團有持續重大資金需求及融資需要。

根據本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告，於二零二二年六月三十日，本集團的未抵押現金及現金等值項目為約959.1百萬港元，其中於香港可用的現金有限。鑑於本集團現有財務資源及流動資金狀況，本集團急需獲取大量額外資金以滿足資金需求，並已考慮債務融資及股權融資以籌集資金。然而，鑑於COVID-19疫情持續，需進行包銷（就供股及公開發售而言）的股權融資目前較不可行，並將產生高額包銷佣金及可能對本公司及股東整體不利。就配售而言，由於近期市場情緒，其將難以物色投資者進行股份配售。由於該原因，本公司已選擇使用多種債務融資方式，如銀行貸款及其他借貸，以撥付其資金需求，並認為訂立第二份補充協議以延長貸款期限對本公司有利。

董事會函件

雖然本集團於二零二二年六月三十日的銀行貸款按介乎約0.7%至7.4%的年利率計息，但該等銀行貸款主要包括項目貸款，其以本集團土地、樓宇及投資物業作為抵押，且銀行貸款利率一般低於其他金融機構提供的借貸利率。誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團大部分物業及其他資產均抵押予金融機構以取得債務融資。特別是，本集團現金及銀行存款總額中超過三分之二為受限制及已抵押；且有關本集團投資物業約8,629.6百萬港元中約6,653.1百萬港元及有關本集團存貨約7,488.5百萬港元中約5,578.4百萬港元均已抵押以取得銀行貸款及其他借貸，相當於本集團於二零二二年六月三十日的投資物業約77.1%及存貨約74.5%。

考慮到(i)本集團於二零二二年上半年錄得的極少的淨利潤；及(ii)本集團已將其物業及其他資產的絕大部分用作現有銀行貸款及其他借貸的抵押，董事會認為本集團在毋須經漫長談判下，而能獲取金額與貸款相若且利息費用低的進一步借貸，將相當困難。因此，較接近的參考例子為本公司於二零二一年九月向一名第三方以年利率9%發行32.5百萬美元的公司債券，期限為364天。鑑於貸款本金額幾乎是前述期限較短的公司債券本金額的三倍，貸款利率(11%)稍高於公司債券的利率實屬合理。董事會謹此補充，根據有抵押貸款融資協議，貸款利率最初為每年13%，其後根據第一份補充協議於重續期間下調至11%。第二份補充協議的訂約各方經公平磋商後同意不更改再次重續期間的利率。考慮到全球貸款利率一直在上升，董事會認為，再次重續期間的貸款利率不作更改符合本公司的商業利益。

經考慮及計及(i)條款變更的弊端，即將產生貸款的額外利息費用及增加本集團借款的平均利率；(ii)本集團因未來業務發展及償還債務而有持續重大融資需求；及(iii)股權融資對本集團而言目前較不可行，董事會(惟獨立非執行董事(彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表其見解)及本文所披露已放棄投票的葉先生除外)認為，第二份補充協議的條款屬正常商業條款，經訂約各方公平磋商後協定，屬公平合理，而訂立第二份補充協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

Metro Property及Metro-LKT各自為主要股東美羅的附屬公司，故根據上市規則，各自為美羅的聯繫人及本公司的關連人士。在訂立有抵押貸款融資協議及第一份補充協議時，由於有關美羅貸款的一項或多項適用百分比率超過5%，故訂立有抵押貸款融資協議及第一份補充協議各自構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定，其後當時的獨立股東已於二零一八年十一月十六日及二零二零年十二月二十九日舉行的本公司股東特別大會上根據有關上市規則的規定批准該等協議。

第二份補充協議項下擬進行的條款變更將構成對有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議修訂及補充)條款的重大變更。根據上市規則第14A.35條的附註，本公司須公佈該事宜，並重新遵守上市規則項下所有其他適用條文。就此而言，本公司須就第二份補充協議遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後可行日期，非執行董事葉先生為美羅集團行政總裁。鑑於葉先生於美羅貸款擁有利益，因而於有抵押貸款融資協議、第二份補充協議及其項下擬進行交易中擁有利益，故葉先生就相關董事會決議案放棄投票。於最後可行日期，葉先生並無持有任何股份。除上述所披露者外，概無董事於第二份補充協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大利益，並須就相關董事會決議案放棄投票。

於最後可行日期，美羅持有228,390,110股股份，相當於本公司已發行股本約16.17%。美羅(即於第二份補充協議項下擬進行交易中擁有利益的主要股東)及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除美羅及其聯繫人外，概無股東(或其聯繫人)於第二份補充協議項下擬進行交易中擁有任何重大利益。

股東特別大會

本公司將於二零二二年十一月十六日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓01-08室舉行股東特別大會或其任何續會，召開有關大會的通告載於本通函第45至47頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，藉以考慮並酌情批准第二份補充協議及其項下擬進行

董事會函件

交易。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上列印的指示盡快填妥該表格，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）指定舉行時間前48小時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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，而於此情況下，先前已遞交的代表委任表格將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上的表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定方式公佈投票結果。美羅及其聯繫人以及任何於第二份補充協議中擁有重大權益的股東均須於股東特別大會上就批准第二份補充協議及其項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。經董事作出一切合理查詢後所深知，於最後可行日期，美羅及其聯繫人持有合共228,390,110股股份，相當於本公司於最後可行日期的全部已發行股本約16.17%。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無股東訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後可行日期，任何股東概無責任或權利，藉此已經或可能已經將行使其股份投票權的控制權臨時或永久（不論是全面或按個別基準）轉讓予第三方。因此，據董事所深知、全悉及確信，任何股東於本公司的任何實益持股權益與該股東將控制或將有權在股東特別大會上行使投票權的控制權的股份數目並無差異。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即鄭毓和先生、吳泗宗教授及陳儀先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就第二份補充協議的條款是否屬公平合理及於股東特別大會上投票的方法向獨立股東提供意見。

建泉融資已獲委任就第二份補充協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮建泉融資的意見及推薦建議後，獨立董事委員會認為，第二份補充協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。第二份補充協議及其項下擬進

董事會函件

行交易符合本公司及股東的整體利益，因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准第二份補充協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第20至21頁，而獨立財務顧問函件全文載於本通函第22至37頁，當中載有其提供的意見。

暫停辦理股東登記手續及永久次級可換股證券持有人登記手續

為確定股東符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十一月十一日(星期五)至二零二二年十一月十六日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股東登記手續及永久次級可換股證券持有人登記手續，該期間內概不辦理任何股份及永久次級可換股證券過戶手續。有關上述事宜的記錄日期為二零二二年十一月十六日(星期三)。

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票：

- (a) 就股份而言，所有已填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於二零二二年十一月十日(星期四)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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相關證書以及永久次級可換股證券持有人經已就此支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並須不遲於二零二二年十一月三日(星期四)下午四時三十分送達本公司，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。

推薦建議

董事(包括獨立董事委員會經考慮建泉融資的意見後)認為，第二份補充協議及其項下擬進行交易的條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且符合本集團及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關第二份補充協議及其項下擬進行交易的決議案。務請閣下垂注：

- (a) 本董事會函件；
- (b) 獨立董事委員會的推薦建議函件，載於本通函第20至21頁；及

董事會函件

- (c) 獨立財務顧問建泉融資的函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，載於本通函第22至37頁。

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 台照

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

二零二二年十一月一日



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)

敬啟者：

**關連交易
有抵押貸款融資協議的條款變更**

吾等向股東提述本公司日期為二零二二年十一月一日的通函(「該通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為第二份補充協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向閣下提供意見。

建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見詳情，連同達致有關意見所考慮的主要因素及理由載於該通函第22至37頁。亦務請閣下垂注該通函第7至19頁所載的董事會函件及該通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮有抵押貸款融資協議、第二份補充協議的條款及條件以及獨立財務顧問考慮主要因素及理由後作出的意見及推薦建議後，吾等與其觀點一致，認為第二份補充協議及其項下擬進行交易的條款按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，第二份補充協議及其項下擬進行交易就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准第二份補充協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

萊蒙國際集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

吳泗宗

謹啟

獨立非執行董事

鄭毓和

獨立非執行董事

陳儀

二零二二年十一月一日

建泉融資函件

下文為獨立財務顧問建泉融資有限公司就第二份補充協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件的全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

關連交易 有抵押貸款融資協議的條款變更

緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就第二份補充協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二二年十一月一日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，本意見函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「**定義**」一節所界定者具相同涵義。

謹此提述 貴公司日期為二零一八年十月二十六日的公告及其日期為二零一八年十一月一日的通函，內容有關訂立日期為二零一八年十月二十六日的有抵押貸款融資協議，據此，貸款人同意向借款人(貴公司的全資附屬公司)提供一筆總額為120百萬美元的貸款，期限為自動用日期起計24個月，借款人可要求選擇延長12個月。貸款已於二零一八年十一月二十七日提供。

作為貸款的抵押品，(a) 貴公司向貸款融資各方提供企業擔保，以不能撤回及無條件地擔保(其中包括)借款人如期履行融資文件項下的所有責任，如其為主要義務承擔方；(b) 借款人於二零一八年十月二十六日簽訂的三份股份押記；及(c) 借款人於二零一八年十月二十六日簽訂的股東貸款轉讓。

謹此亦提述 貴公司日期為二零二零年十一月二十三日的公告及其日期為二零二零年十二

建泉融資函件

月九日的通函，內容有關訂立第一份補充協議，據此，貸款期限延長兩年及期限被延長後的貸款利率自15%降至11%。

於二零二二年十月十一日，貸款人、借款人、Metro-LKT(作為抵押代理及貸款融資代理)與 貴公司(作為擔保人)訂立第二份補充協議，據此，訂約各方同意對有抵押貸款融資協議進行條款變更。

自董事會函件摘錄所得，訂立有抵押貸款融資協議及第一份補充協議構成 貴公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定，其後根據有關上市規則的規定，已分別於二零一八年十一月十六日及二零二零年十二月二十九日 貴公司舉行股東特別大會上，由當時的獨立股東批准該等協議。第二份補充協議項下擬進行的條款變更將構成對有抵押貸款融資協議(經第一份補充協議修訂及補充)條款的重大變更。根據上市規則第14A.35條的附註， 貴公司須公佈該事宜，並重新遵守上市規則項下之所有其他適用條文。就此而言， 貴公司須就第二份補充協議遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由鄭毓和先生、吳泗宗教授及陳儀先生(整體為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)第二份補充協議的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)訂立第二份補充協議是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就批准第二份補充協議應如何投票，向獨立股東提供意見。吾等，建泉融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期，除就有關日期為二零二零年十二月九日之已刊發通函所載的第一份補充協議擔任獨立財務顧問及現有委聘外，吾等與 貴公司於過往兩年內並無任何業務關係。除就是次委聘應付予吾等之正常費用外，概不存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，吾等可獨立就第二份補充協議提供意見。

吾等意見的基礎

在達致吾等對第二份補充協議的意見時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實以及向吾等發表的意見及所作聲明，包括但不限於通函所載或提述的該等資料。吾等假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實及所發表的意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且於所有重大方面直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函內發表有關一切見解、意見、預期及意向的陳述均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或向吾等提供的 貴集團、其管理層及／或顧問所發表的意見是否合理。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函或通函所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料，足以達致知情見解及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團、貸款人、美羅集團、LKT集團、葉先生或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮第二份補充協議對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃必然以最後可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料為基礎。股東務須注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況出現變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任就於最後可行日期後發生的事件更新此意見或更新、修改或重申吾等的意見。本意見函件所載事宜概不應被詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開來源，吾等已確保該等資料為正確公平地自有關來源摘錄、轉載或呈列，惟吾等並無對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對第二份補充協議的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 第二份補充協議的背景及理由

貴集團業務回顧

貴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。

下文載列 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料，乃分別摘錄自 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二二年中期報告」)及其截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二一年年度報告」)：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
收入	2,883,680	638,957	575,051
期內／年內盈利／(虧損)	4,192	46,714	(367,536)

如上表所示，貴集團的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約575.1百萬港元增加約11.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約639.0百萬港元。吾等從二零二一年年度報告注意到，此增幅乃主要由於 貴集團租金收入、物業管理及相關服務收入增加所致。於物業銷售大幅增長的推動下，貴集團的收入於二零二二年上半年進一步增至約2,883.7百萬港元。就盈利能力而言，貴集團成功轉虧為盈，於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得純利約46.7百萬港元。於二零二二年上半年，亦錄得最低純利約4.2百萬港元。

據董事所告知，貴集團於中國大灣區(包括香港、深圳及東莞)、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運營以及住宅物業的發展及銷售。於二零二二年六月三十日，貴集團於11個城市擁有合共22個處於不同發展階段的項目，包括估

建泉融資函件

計淨可銷售／可租賃建築面積約356,208平方米的已竣工項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約90,849平方米的在建項目、估計淨可銷售／可租賃建築面積約30,494平方米的持作供未來發展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。於二零二二年六月三十日，貴集團主要與貴集團發展中物業的發展開支及貴集團項目收購成本有關的未履行且未撥備的資本承擔總額為約2,089.2百萬港元。

據董事進一步告知，貴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相關的土地儲備。此外，貴集團擬繼續於中國境內及／或境外具備有活力的經濟體及巨大增長潛力的地方收購新土地或項目，尤其是大灣區、上海及澳洲悉尼。

貴集團的財務資源及流動資金

下表載列二零二二年中期報告中 貴集團於二零二二年六月三十日的未經審核財務資源及流動資金概要：

	於二零二二年 六月三十日 千港元
流動資產	
— 受限制及已抵押存款	2,326,543
— 現金及現金等值物	959,108
流動負債	
— 銀行貸款及其他借貸	4,743,892
— 應付債券	252,503
非流動負債	
— 銀行貸款及其他借貸	4,715,426

現金及銀行存款

於二零二二年六月三十日，貴集團的現金及銀行存款總額約為3,285.7百萬港元，較二零二一年十二月三十一日下跌約16.6%。貴集團現金及銀行存款總額中超過三分之二屬受限制及已抵押。

銀行貸款及其他借貸

於二零二二年六月三十日，貴集團的短期及長期銀行貸款及其他借貸總額約9,459.3百萬港元，其中約4,743.9百萬港元(包括貸款)須於一年內償還。貴集團於二零二二年六月三十日的銀行貸款約8,277.0百萬港元，按固定年利率介乎0.7%至7.4%計息。

應付債券

於二零二一年九月二十日，貴集團與一名第三方就32.5百萬美元公司債券(「債券」)的非公開發售訂立認購協議，期限為364天。該筆金額按年利率9%計息，並以 貴公司一間附屬公司的已發行股本以及所擁有的應收款項作抵押。債券的本金金額及應計利息已於二零二二年九月悉數償付。

訂立第二份補充協議的理由

誠如本意見函件「貴集團業務回顧」分節所述，貴集團於中國大灣區、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運營以及住宅物業的發展及銷售。於二零二二年六月三十日，貴集團於11個城市擁有合共22個處於不同發展階段的項目，包括已竣工項目、在建項目、持作未來發展項目及已訂約將予購買或正在申請改變土地用途的項目。於二零二二年六月三十日，貴集團主要與貴集團發展中物業的發展開支及貴集團項目的收購成本有關的未履行且未撥備的資本承擔總額約為2,089.2百萬港元。

考慮到貴集團現時業務發展計劃規模龐大，以及事實上(其中包括)貴集團於二零二二年六月三十日的短期及長期銀行貸款及其他借貸總額約9,459.3百萬港元，當中約4,743.9百萬港元(包括貸款)須於一年內償還，吾等與董事一致認為貴集團有持續重大資金需求及融資需要。

根據二零二二年中期報告，貴集團於二零二二年六月三十日的未抵押現金及現金等值項目僅有約959.1百萬港元，其中香港的可用現金有限。鑑於貴集團現有財務資源及流動資金狀況，貴集團急需獲取大量額外資金以滿足資金需求。與董事討論後，吾等了解貴公司已考慮債務融資及股權融資以籌募可觀的額外資金作為貸款的本金金額。然而，鑒於COVID-19疫情(「疫情」)持續存在，導致投資者抱持懷疑態度，需進行包銷(就供股及公開發售而言)的股權融資目前被視為較不可行，遑論其將會攤薄股東的現有股權(如股東於進行配售或供股及公開發售時選擇不參與)。有鑒及此，貴公司已採用多種債務融資方式(如銀行及其他借貸以及發行債券)以撥付其資金需求，並認為訂立第二份補充協議以延長貸款期限對貴公司有利，原因為此可平衡貸款產生的額外利息成本。

鑑於(i)貴集團因未來業務發展及償還債務而有持續的重大融資需求；及(ii)股權融資對貴集團目前而言較不可行，吾等與董事意見一致，認為訂立第二份補充協議以延長貸款期限符合貴公司及股東的整體利益，並於貴集團日常及一般業務過程中進行。

2. 第二份補充協議的主要條款

自董事會函件摘錄所得，日期為二零二二年十月十一日的第二份補充協議主要條款如下：

- 訂約方：
- (1) 貸款人，包括將繼續擔任貸款人的Metro Property，而Lee Kim Tah將不再擔任貸款人；
 - (2) 借款人(作為借款人)；
 - (3) 貴公司(作為擔保人)；
 - (4) 貸款融資代理(作為貸款融資代理)；及
 - (5) 抵押代理(作為抵押代理)。

標的事宜： 根據第二份補充協議，訂約各方已有條件協定條款變更，詳情如下：

	有抵押貸款融資協議 (經第一份補充協議 修訂及補充)原先條款	第二份補充協議項下 擬定的條款變更
「貸款人」	Metro Property及 Lee Kim Tah。	<u>Metro Property</u> Lee Kim Tah將不再擔任 貸款人及為有抵押貸款 融資協議的一方。

建泉融資函件

有抵押貸款融資協議

(經第一份補充協議
修訂及補充)原先條款

第二份補充協議項下
擬定的條款變更

「期限」

自動用日期起計 24 個月，借款人有選擇權要求延長 24 個月，惟須遵守有抵押貸款融資協議 (經第一份補充協議修訂及補充) 所載的額外條款及條件。

自動用日期起計 **48** 個月，借款人可要求延長 **24** 個月，惟須遵守有抵押貸款融資協議 (經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充) 所載的額外條款及條件。

「還款」

借款人必須於最後還款日期 (即自動用日期起計 24 個月) 或經延長的最後還款日期 (即自動用日期起計 48 個月) 償還所有未償還貸款、所有應計及未付利息以及根據融資文件應付的所有其他款項。

借款人必須於最後還款日期 (即自動用日期起計 **48** 個月) 或經延長的最後還款日期 (即自動用日期起計 **72** 個月) 償還所有未償還貸款、所有應計及未付利息以及根據融資文件應付的所有其他款項。

除上述變更外，有抵押貸款融資協議的所有條款維持不變。

延長期限

誠如本意見函件「訂立第二份補充協議的理由」分節所示，貴集團於二零二二年六月三十日的未抵押現金及現金等值物為約 959.1 百萬港元，並不足以履行其償還短期債務的責

任且無法滿足其他資金需求。貴集團因此急需獲取大量額外資金。貴公司已考慮債務融資及股權融資，但認為後者較不可行。因此，借款人酌情延長貸款期限在短至中期而言將容許貴集團靈活處事，並舒緩貴集團的迫切融資壓力。

利率

根據第二份補充協議，貸款利率(「利率」)將維持每年11%。為評估利率是否屬公平合理，吾等在獨立研究的基礎上考慮了下列因素：

(a) 中國房地產市場融資及流動性收緊

中國自二零一八年以來已加強對房地產融資的監管。二零一八年五月，國家發展和改革委員會(「發改委」)及財政部聯合發佈《關於完善市場約束機制嚴格防範外債風險和地方債務風險的通知》，限制房地產企業投資外國債券基金。同月，中國銀行保險監督管理委員會(「中國銀保監會」)亦發佈《銀行業金融機構聯合授信管理辦法(試行)》，據此，債務規模大、槓桿率高及償債能力不足的房地產企業均禁止獲授銀行信貸。此外，住房和城鄉建設部(「住建部」)發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，限制企業使用借貸資金購買土地。

在此之後，中國政府對房地產融資的監控並無放鬆跡象。二零一九年五月，中國銀保監會發佈《關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》(銀保監發[2019] 23號)，限制商業銀行、信託、租賃及其他金融機構進行不合規的房地產融資。二零一九年七月，發改委明確表示房地產企業發行的外債只能用於替代下一年度內到期的中長期海外債券。

二零二零年，疫情爆發給中國房地產市場帶來新一輪下行風險。受疫情影響，房地產市場銷量驟減、復甦速度緩慢且現金流受阻。二零二零年八月下旬，住建部及中國人民銀行(「人行」)與數家重點房地產企業舉行會談，以商討房地產市場的

長期監管機制。會後，住建部和人行推出普遍稱為「三條紅線」的資本及融資管理新規以規管房地產市場，規定房地產企業須維持其(i)剔除預收款後的資產負債率少於70%；(ii)淨負債率少於100%；及(iii)現金短債比大於一。人行和中國銀保監會進一步決定建立房地產貸款集中度管理制度，並據此於二零二零年十二月聯合發佈了《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知(銀發[2020] 322號)》。

為切實貫徹落實黨中央和國務院關於促進房地產市場平穩健康發展的決策部署，二零二一年三月發佈了《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知(銀保監辦發[2021] 39號)》。

受上述嚴格政府管制所影響，中國房地產企業的債務融資成本自二零一八年起持續上升。二零二一年，中國房地產企業的計息負債總額較二零二零年減少約9.9%。此乃自二零一一年以來首次同比下降，標誌著高流動性及高槓桿的快速發展時代結束。受「三條紅線」所影響，房地產企業剔除預收款後的資產負債率約為71.5%，較二零二零年下降約1.1%；淨負債率約為71.0%，較二零二零年下降約1.3%；現金短債比率約為1.2，較二零二零年下降約0.18倍。

(b) 全球利率上升

全球經濟面臨複雜挑戰。持續的通脹壓力、烏克蘭戰爭和疫情促使全球利率自20世紀90年代初以來最快的上升。美國聯邦儲備委員會於二零二二年三月開始將短期利率上調至0.5%，並於二零二二年五月、六月、七月和九月先後上調至1%、1.75%、2.5%及3.25%。其他發達市場的中央銀行，如瑞士國家銀行、英格蘭銀行、歐洲央行以及澳洲、巴西、加拿大、印度、韓國、墨西哥、波蘭、南非等國家央行亦紛紛效仿。在香港，香港上海滙豐銀行最近亦將最優惠貸款利率由5%調高至5.125%，利率進一步飆升似乎將無法避免。因此，於中短期內，銀行貸款及借貸的成本將持續上升。

(c) 貴公司嘗試尋求其他債務融資方式

誠如上文所述，貴集團於二零二二年六月三十日的銀行貸款按介乎約0.7%至7.4%的年利率計息。就此，董事告知吾等，該等銀行貸款主要包括項目貸款，其以貴集團的土地、樓宇及投資物業作為抵押，且銀行貸款利率一般低於其他金融機構或債券／票據提供的借貸利率。誠如二零二二年中期報告所披露，貴集團大部分物業及其他資產均抵押予金融機構以取得債務融資。特別是，貴集團現金及銀行存款總額中超過三分之二為受限制及已抵押；且貴集團投資物業約8,629.6百萬港元中約6,653.1百萬港元及貴集團存貨約7,488.5百萬港元中約5,578.4百萬港元均已抵押以取得銀行貸款及其他借貸，相當於貴集團於二零二二年六月三十日的投資物業佔比約77.1%及存貨約74.5%。

根據以下作出判斷(i) 貴集團於二零二二年上半年錄得的最低純利；及(ii) 貴集團已將其物業及其他資產的絕大部分用作現有銀行貸款及其他借貸的抵押，吾等認同董事的意見，認為貴集團在毋須經漫長談判下，而能獲取金額可與貸款相較且利息費用低的進一步借貸，將相當困難。就此而言，較接近的參考例子為貴公司於二零二一年九月向一名第三方以年利率9%發行32.5百萬美元的債券，期限為364天。鑒於貸款本金金額是債券本金金額的三倍及貸款的期限遠長於債券的期限，故貸款利率稍高於債券利率實屬合理。

(d) 可資比較分析

為評估利率是否遵循提供貸款方面的普遍市場慣例(無論借款人及／或貸款人的業務性質為何)，吾等已就香港上市公司向獨立第三方提供財務支援於聯交所網站進行詳盡研究。據吾等所深知及全悉，於二零二二年九月十一日至二零二二年十月十日期間(即第二份補充協議日期前一個月期間)共有19份該等公告獲刊發(「可資比

建泉融資函件

較公司」)。吾等選擇上述一個月作為研究期是由於其與第二份補充協議簽署前的期間相近，且吾等認為可資比較公司屬公平及具代表性。吾等的相關發現概述如下：

公告日期	公司(股份代號)	貸款本金額	貸款年期	抵押／擔保／	
				年利率	抵押品詳情
二零二二年 十月七日	環球信貸集團 有限公司(1669)	34,000,000港元	24個月	8%	有關一項住宅物業及 兩個車位的第一法定 押記／按揭
二零二二年 十月六日	杭品生活科技 股份有限公司 (1682)	20,000,000港元	12個月	10%	有關公告並無提述
二零二二年 十月六日	賽伯樂國際控股 有限公司(1020)	36,400,000港元	12個月	9%	11項物業之第一法定 押記
二零二二年 十月五日	英皇證券集團 有限公司(717)	66,500,000港元	12個月	11%	一個住宅單位及一個車位 之第一按揭
二零二二年 十月一日	裕興科技投資 控股有限公司 (8005)	60,000,000港元	6個月	5%	應收賬款及保證金作為 抵押品
二零二二年 九月三十日	靄華押業信貸 控股有限公司 (1319)	40,000,000港元	12個月	10.13%及 13.13%	一些車位的第一法定押記

建泉融資函件

公告日期	公司(股份代號)	貸款本金額	貸款年期	抵押／擔保／	
				年利率	抵押品詳情
二零二二年 九月三十日	裕興科技投資 控股有限公司 (8005)	41,000,000港元	9個月	8%	應收賬款作為抵押品
二零二二年 九月三十日	環球信貸集團 有限公司(1669)	22,000,000港元	24個月	10.8%及 10%	有關兩項住宅物業的兩份 第一法定押記／按揭
二零二二年 九月二十九日	上置集團有限 公司(1207)	人民幣380,000,000 元	35個月	8.5%	一份擔保人及質押 人名單另加物業 作為抵押
二零二二年 九月二十八日	環球信貸集團 有限公司(1669)	4,300,000港元	12個月	11%	有關一個停車位及 一項商舖物業的 兩份第一法定 押記／按揭
二零二二年 九月二十八日	悅達國際控股 有限公司(629)	人民幣 50,000,000元	12個月	8%至9.5%	一名公司擔保人
二零二二年 九月二十七日	東銀國際控股 有限公司(668)	人民幣 36,000,000元	12個月	12%	以應收賬款作抵押
二零二二年 九月二十六日	梧桐國際發展 有限公司(613)	50,000,000港元	12個月	6%	無
二零二二年 九月二十二日	諾發集團控股 有限公司(1360)	人民幣 25,000,000元	約8或9個 月	6%	一份擔保合約

建泉融資函件

公告日期	公司(股份代號)	貸款本金額	貸款年期	抵押／擔保／	
				年利率	抵押品詳情
二零二二年 九月二十二日	中國和諧汽車 控股有限公司 (3836)	人民幣270,000,000 元	18個月	5%	由一間中國公司擔保
二零二二年 九月二十一日	鼎石資本有限 公司(804)	20,000,000港元	12個月	15%	以股份押記以及 擔保作抵押
二零二二年 九月十五日	蒼萃國際(控股) 有限公司(8041)	5,000,000港元	12個月	6%	一項物業的第一法定押記
二零二二年 九月十四日	金粵控股有限 公司(0070)	6,500,000港元	15年	22.74%	兩項住宅物業之 第二法定押記
二零二二年 九月十三日	宏基集團控股 有限公司(1718)	15,000,000港元	6個月	7.5%	由擔保人擔保

如上表所示，吾等注意到，除杭品生活科技股份有限公司(股份代號：1682)提供的貸款(有關公告未刊載相關資料)及梧桐國際發展有限公司(股份代號：613)提供的無抵押貸款外，可資比較公司的貸款均以不同形式作抵押，例如個人或公司擔保、物業的法定押記／按揭以及股份押記或應收賬款。同樣，貸款亦為通過公司擔保、股份押記及貸款轉讓等方式提供的有抵押貸款。在同樣的情況下，可資比較公司的利率均介乎5%至22.74%，且六家可資比較公司的利率高於或等於利率11%。同時，吾等注意到，貸款的本金金額遠高於可資比較公司的貸款本金金額，而此將有助於證明提高利率的合理性。因此，利率在市場上並非特例。

總括而言，經計及(i)中國政府於房地產市場實施的去槓桿政策已大幅收緊融資及流動性，導致房地產企業難以獲取資金；(ii)全球利率上調的趨勢在短期至中期內將增加銀行貸款和借款的成本；(iii) 貴公司在短期內尋找其他可能的低成本債務融資方式的嘗試已告失敗；(iv)利率在同時考慮貸款本金額有可觀數量及有較長期限後

建泉融資函件

與債券利率可資比較；及(v)按照前述吾等所進行的可資比較分析結果所示，經與市場比較後，利率並非異常高企(尤其是貸款本金金額遠高於可資比較公司的貸款本金金額)，吾等認為利率就獨立股東而言屬公平合理。

3. 第二份補充協議的潛在財務影響

據董事確認，預期第二份補充協議對 貴集團的資產及負債狀況將並無即時重大影響。條款變更生效後，貸款將於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中獲分類為 貴集團的非流動負債。

另一方面，按貸款金額120百萬美元及利率11%計算，於貸款餘下期限期間，貸款的估計年利息開支將約為13.2百萬美元。

推薦建議

考慮到上述因素及理由，吾等認為(i)第二份補充協議的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立第二份補充協議符合 貴公司及股東的整體利益並於 貴集團日常及一般業務過程中進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准第二份補充協議的決議案，及吾等就此建議獨立股東投票贊成該決議案。

此 致

萊蒙國際集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
董事總經理
忻若琪
謹啟

二零二二年十一月一日

忻若琪女士為建泉融資有限公司的持牌人兼負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並具備逾17年企業融資行業經驗。

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)	持有永久次級 可換股證券 數目(股)(c)	持有股份及 相關股份總數	估已發行股份 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 股份(L)	0.01
	信託創立人	417,593,500	-	116,552,800	534,146,300股 股份(L)	37.81
	實益擁有人	5,083,200	1,400,000	-	6,483,200股 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)	持有股份及 相關股份總數		估已發行股份 概約百分比 (%)
				持有永久次級 可換股證券 數目(股)(c)	(a) + (b) + (c) 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 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 股份(L)	0.03

附註：

- (1) 字母「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持有永久次級可換股證券與有關的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本公司的首次公開發售後購股權計劃(「**首次公開發售後購股權計劃**」)向彼授出的1,400,000份購股權(第一批)。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) 鄭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，而(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日期間按每股股份3.300港元的認購價行使。
- (4) 吳教授擁有的相關股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的400,000份尚未行使購股權(第三批)。所有該等於最後可行日期仍可行使的購股權，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)	持有永久次級 可換股證券 數目(股)(c)	持有 可換股債券 數目(股)(d)	持有股份及	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
						相關股份 總數(附註1) 股份(L)	
Chance Again(附註2)	實益擁有人	417,593,500	-	116,552,800	-	534,146,300股 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 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 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 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 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)	持有永久次級		持有 可換股債券 數目(股)(d)	持有股份及 相關股份 總數(附註1) 股份(L)	估已發行 股份概約 百分比 (%)
				可換股證券 數目(股)(c)				
雲南省康旅控股集團有限公司(「雲南康旅集團」) (附註4)	受控法團權益	400,959,840	-	-	-	400,959,840股 股份(L)	28.38%	
Crown Investments Limited (「Crown Investments」) (附註5)	受控法團權益	227,970,810	-	-	-	227,970,810股 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 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 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 股份(L)	16.17%	
	實益擁有人	988,000	-	-	-	988,000股 股份(L)	0.07%	

附註：

- (1) 字母「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持有與永久次級可換股證券有關的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(由雲南康旅集團(前稱雲南省城市建設投資集團有限公司「雲南城投集團」)全資擁有)持有。因此，雲南康旅集團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，彼等於美羅的直接權益及視為擁有權益合共約為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(定義見上市規則)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二零二一年十二月三十一日(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. 重大不利變動

除本公司日期為二零二二年八月二十三日有關本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績的盈利警告公告以及本公司於二零二二年九月十九日刊發之截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告中所披露的內容外，董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日（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。

8. 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
建泉融資有限公司	根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，建泉融資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，建泉融資概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（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。

建泉融資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。

9. 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。

10. 展示文件

下列文件將自本通函日期起在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.topspring.com)刊發14日：

- (i) 本公司經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 第二份補充協議；
- (iii) 獨立董事委員會致獨立股東日期為二零二二年十一月一日的推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (iv) 建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零二二年十一月一日的意見函件，其全文載於本通函「建泉融資函件」一節；
- (v) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的同意書；及
- (vi) 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」)謹訂於二零二二年十一月十六日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓01-08室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認第二份補充協議(定義見本公司日期為二零二二年十一月一日的通函，本通告為其中一部分)(副本已提呈股東特別大會以資識別)、其形式及內容以及所有其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事代表本公司簽訂及簽立有關其他文件或補充協議或契據，並作出及採取彼或彼等認為就進行第二份補充協議及其項下擬進行的交易或使其生效或就此而言屬必要、適宜或權宜的一切有關事宜及一切有關行動。」

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零二二年十一月一日

股東特別大會通告

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，應盡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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 本公司將於二零二二年十一月十一日(星期五)至二零二二年十一月十六日(星期三)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二零二二年十一月十日(星期四)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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經已支付任何應付款項的確認文件，必須填妥、簽立並於不遲於二零二二年十一月三日(星期四)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

為減低二零一九年新型冠狀病毒(「COVID-19」)散播風險而採取之措施:

鑒於二零一九年COVID-19的形勢發展，本公司保留權利在股東特別大會上採取以下適當預防措施：

- 所有出席者在進入股東特別大會會場之前，均必須接受體溫檢查及簽署健康聲明表格(如有需要，亦可用於追蹤接觸者)
- 任何人士若發燒，均不可出席股東特別大會，而有類似流感症狀的人士，本公司亦可酌情拒絕其進場
- 於舉行股東特別大會當日，本公司將根據屆時香港政府及／或監管機關發佈的規定或指引限制股東特別大會會場親身出席的人數
- 股東特別大會將不設茶點招待

於股東特別大會舉行當天感到不適或被列於缺席許可的股東，建議不要出席股東特別大會。身體不適(即使沒有流感症狀)的出席者應佩帶醫用口罩。

選擇不出席或被限制出席股東特別大會的股東仍可委派代表代其投票，請注意遞交代表委任表格的最後日期及時間。

隨著COVID-19情況的持續發展，本公司將密切監察有關情況，並保留權利採取進一步的適當措施，盡量降低對出席股東特別大會的股東及其他人士的風險，以及遵守政府機構不時作出的任何規定或建議。

本公司懇請所有股東諒解及合作，盡量降低COVID-19在社區傳播的風險。

股東特別大會將在上午十時正開始，請股東至少於開會之前半小時到達舉行股東特別大會的地點，以避免因上述註冊程序採取的預防措施而造成延誤。