

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  
之補充公告**

茲提述萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)日期為二零二四年九月四日之公告(「該公告」)，內容有關該等出售事項。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向股東及潛在投資者提供有關該等出售事項的其他資料，尤其是有關英兆銷售股份、英兆出售貸款、寶臨銷售股份及寶臨出售貸款估值(「估值」)的詳情如下：

**估值**

誠如該公告所披露者，本公司已委聘獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「估值師」)就英兆銷售股份、英兆出售貸款、寶臨銷售股份及寶臨出售貸款進行估值(「估值」)。

於二零二四年九月四日，估值師發佈兩份獨立估值報告(「估值報告」)：一份為英兆出售貸款及英兆銷售股份於二零二四年八月三十一日(「估值日期」)之公允價值之估值，另一份為寶臨出售貸款及寶臨銷售股份於估值日期之公允價值之估值。估值師於兩份估值報告中所採用的估值方式及方法、定性輸入數據及假設均貫徹一致。於本公告下文各段，英兆銷售股份及寶臨銷售股份將統稱為「銷售股份」，而英兆出售貸款及寶臨出售貸款將統稱為「出售貸款」。

## 估值方式及方法

於每份估值報告中，估值師使用資產法項下之經調整資產淨值（「**經調整資產淨值**」）分析對銷售股份及出售貸款進行估值。估值師認為該方法為英兆及寶臨股權估值之最常用方法，原因為該等公司之有形資產為房地產開發公司價值之最佳指標。經調整資產淨值法亦為釐定資產／出售貸款持有人應收現金數額之最直接方法。

## 估值師考慮之主要假設

於進行估值時，估值師已考慮以下主要假設：

- 並無且將不會向其他負債質押英兆／寶臨之資產。
- 英兆及寶臨各自為有限公司，股東對公司債務之法律責任以其股份價值為限。因此，當英兆之資產淨值為負數時，假設股份價值為零。
- 業務營運所在國家或地區的當前政治、法律、財政或經濟情況將不會有重大變動。
- 本公司開展業務的地區當前稅法將不會有重大變動、應付稅項的稅率維持不變，並將遵守所有適用法律及法規。
- 通脹率、利率及匯率將不會與當前水平有重大差別。
- 估值師已假設由本公司提供的財務及營運資料的準確性，並於達致其估值意見時，甚為依賴有關資料。
- 估值師已假設概無可能對所呈報價值產生不利影響的經估值資產隱藏或意外條件。
- 假設英兆股東協議及寶臨股東協議（定義見下文）各自之條款及條件乃按公平基準磋商。
- 將影響當前業務的國際危機、疾病、業務中斷、工業意外或惡劣天氣狀況將不會導致重大業務中斷。

## 估值之輸入數據及計算過程

### (A) 銷售股份之公允價值

由於權益持有人有權於以英兆／寶臨之資產清償所有負債後獲得剩餘資產淨值，銷售股份的公允價值相當於英兆／寶臨經調整資產淨值的10%。

於估值日期，(i)英兆資產總值之賬面值及評估公允價值分別為1,743,792,000港元及967,758,000港元；(ii)英兆負債總額之賬面值及評估公允價值相同，約為2,113,050,000港元；及(iii)因此英兆資產淨值及經調整資產淨值之賬面值分別約為-369,258,000港元及-1,145,292,000港元。

於估值日期，(i)寶臨資產總值之賬面值及評估公允價值分別為203,724,000港元及53,217,000港元；(ii)寶臨負債總額之賬面值及評估公允價值相同，約為376,955,000港元；及(iii)因此寶臨資產淨值及經調整資產淨值之賬面值分別約為-173,231,000港元及-323,738,000港元。

英兆及寶臨資產之公允價值乃按以下方式計算得出：

- (1) 英兆及寶臨之待售發展中物業—分別為地塊A及地塊B的開發工地。兩處開發工地目前均處於建設中，計劃開發為住宅開發項目，預期於二零二五年完工。地塊A及地塊B的開發工地以其各自現狀於估值日期的市值分別為964,000,000港元及51,000,000港元。

地塊A及地塊B的開發工地以其各自現狀於估值日期的市值指建議開發項目(猶如已完工)經計及尚未支付建設成本及相關開支、營銷費用以及開發商利潤及風險之市值(參考市場之可資比較銷售憑證使用市場比較法評估)。

- (2) 英兆及寶臨所持按金及預付款項—於估值日期，英兆及寶臨各自分別持有按金及預付款項約2,629,000港元及329,000港元。
- (3) 英兆及寶臨之現金及銀行結餘—於估值日期，英兆及寶臨各自分別持有現金及銀行結餘約1,129,000港元及1,888,000港元。

## (B) 出售貸款之公允價值

就使用經調整資產淨值法對出售貸款進行估值而言，英兆／寶臨所有資產之公允價值乃於估值日期評估，以估計將自出售有關資產收取的現金所得款項金額。現金所得款項總額隨後將根據債務申索優先等級及英兆／寶臨之權益類別進行分派。計及賣方與買方於就銷售股份及出售貸款協商時考慮的英兆股東協議及寶臨股東協議(更多詳情於下文論述)所載優先等級及公式後，相關出售貸款之公允價值等於出售貸款持有人可收取的現金流量金額。

英兆／寶臨負債的優先等級排序如下：

1. 應付賬款、應付保留金、攤銷租金、應計開支、審計費用撥備及稅收服務費撥備與該等物業之開發相關，須於其他負債之前償還。
2. 應付同系附屬公司款項亦與該等物業的經營開發有關並須於其他較低負債之前償還。
3. 股東貸款優先順序排名最低，及將最後償還。

於估值日期，英兆結欠其股東的股東貸款總額為2,046,427,359港元。英兆出售貸款202,838,924港元約佔股東貸款總額的9.912%，及所有股東的優先順序相同。這意味著根據上述優先順序等級，賣方將獲得英兆股東貸款總額9.912%的現金流量。

於估值日期，寶臨結欠其股東的股東貸款總額為355,527,630港元。寶臨出售貸款34,019,523港元約佔股東貸款總額的9.569%，及所有股東的優先順序相同。這意味著根據上述優先順序等級，賣方將獲得寶臨股東貸款總額9.569%的現金流量。

就英兆出售貸款而言，根據英兆於估值日期的總資產公允價值計算，於估值日期出售英兆之現金所得款項將為967,757,000港元。扣除應付賬款、應計費用及應付同系附屬公司款項後，所有股東貸款可動用的現金所得款項淨額為901,134,000港元。按上述9.912%的比率計算，英兆出售貸款可動用的現金為89,320,000港元。

就寶臨出售貸款而言，根據寶臨於估值日期的總資產公允價值計算，於估值日期出售寶臨之現金所得款項將為53,216,000港元。扣除應付賬款、應計費用及應付同系附屬公司款項後，所有股東貸款可動用的現金所得款項淨額為31,789,000港元。按上述9.569%的比率計算，寶臨出售貸款可動用的現金為3,042,000港元。

由於市況嚴峻，本集團決定不根據英兆及寶臨日期為二零二一年六月三十日的股東協議(經其日期為二零二二年八月三十一日的修訂協議修訂)(分別為「英兆股東協議」及「寶臨股東協議」)的條款，向英兆及寶臨提供額外股東貸款。反之，本集團已就該等出售事項與買方進行磋商。因此，於釐定銷售股份及出售貸款的代價時，賣方及買方參考英兆股東協議及寶臨股東協議所載的公式，猶如賣方未能履行其於英兆股東協議及寶臨股東協議項下的撥資義務，該公式訂明銷售股份及出售貸款的購買價將為訂明價格(即公平市值)的80%。

因此，估值師於釐定出售貸款的公允價值時已考慮上述公式。於估值日期，英兆出售貸款的公允價值按上述英兆出售貸款的可用現金的80%計算，約為71,500,000港元；而於估值日期，寶臨出售貸款的公允價值按上述寶臨出售貸款的可用現金的80%計算，約為2,400,000港元。

於估值日期，英兆出售貸款及寶臨出售貸款之評估公允價值分別約為71,500,000港元及2,400,000港元，較其各自之賬面值分別折讓約131,400,000港元及31,600,000港元。折讓乃主要由於以下因素所致：(1)於估值日期，地塊A及地塊B之開發工地於現況下的市值分別為964,000,000港元及51,000,000港元，分別低於管理賬目所記錄的賬面值1,740,033,941港元及201,506,962港元；及(2)於估值日期，英兆及寶臨均處於淨虧絀狀況，金額分別為-1,145,292,000港元及-323,738,000港元。

### **董事會對估值之評估**

董事會已與估值師討論，並已審閱估值報告及全面考慮估值師採用的估值方法及作出的估值假設，董事會認為估值屬公平合理。

## 買方與本公司及其關連人士的關係

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方A、買方B及彼等之最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

除上文所載資料外，該公告所載所有資料維持不變，並就所有目的而言繼續有效，而本公告為該公告之補充，應與該公告一併閱讀。

承董事會命  
萊蒙國際集團有限公司  
公司秘書  
黃德俊

香港，二零二四年九月十二日

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鄭毓和先生、吳泗宗教授及陳儀先生。