

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)

**關連交易  
有抵押貸款融資協議的條款變更**

**第二份補充協議**

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，(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，內容有關訂立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。

董事會謹此宣佈，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，訂約各方有條件地同意對有抵押貸款融資協議進行條款變更。

## 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。

於本公告日期，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，故葉先生已就相關董事會決議案放棄投票。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。

於本公告日期，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。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，藉以(其中包括)就第二份補充協議及其項下擬進行交易取得獨立股東的批准。美羅及其聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就第二份補充協議項下擬進行交易是否屬公平合理向獨立股東提供推薦建議。

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。

一份載有(其中包括)(i)第二份補充協議的詳情；(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的通函將於二零二二年十一月一日或之前寄發予股東。

## 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，(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，內容有關訂立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質押契據，其中將展材有限公司、展系有限公司及耀隆有限公司各自的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有限公司、展系有限公司及耀隆有限公司，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。

## 第二份補充協議

董事會謹此宣佈，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。

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	<b>Metro Property</b>  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。
「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 <b>48</b> 個月，借款人要求延長 <b>24</b> 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」	借款人必須於最終還款日期(即自動用日期起計24個月)或經延長的最終還款日期(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。	借款人必須於最終還款日期(即自動用日期起計 <b>48</b> 個月)或經延長的最終還款日期(即自動用日期起計 <b>72</b> 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。

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。

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。於本公告日期，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。於本公告日期，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。

鑑於上文所述，董事會(獨立非執行董事(彼等將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。



於本公告日期，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，故葉先生已就相關董事會決議案放棄投票。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。

於本公告日期，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。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，藉以(其中包括)就第二份補充協議及其項下擬進行交易取得獨立股東的批准。美羅及其聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就第二份補充協議項下擬進行交易是否屬公平合理向獨立股東提供推薦建議。

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。

一份載有(其中包括)(i)第二份補充協議的詳情；(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的通函將於二零二二年十一月一日或之前寄發予股東。

## 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：

「聯繫人」	指 具上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指 董事會
「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
「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)
「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
「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，可於香港從事證券及期貨條例項下所定義第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，已獲本公司委任為獨立財務顧問就第二份補充協議及其項下擬進行的交易為獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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
「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
「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
「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
「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，就融資文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「餘下訂約方」	指 除Lee Kim Tah外有抵押貸款融資協議之訂約方

「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 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有限公司、展系有限公司及耀隆有限公司各自的70%已發行股本(或已發行股份，如適用)訂立押記、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)為受益人簽訂的轉讓契據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
「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0.01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
「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－標的事宜」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

承董事會命  
萊蒙國際集團有限公司  
主席  
黃俊康

香港，二零二二年十月十一日

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。