
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)

有關出售該物業之主要交易 及 股東特別大會通告

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4至11頁。本公司將於二零二五年一月二十四日(星期五)上午十一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30至31頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上列印的指示盡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。

二零二五年一月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	12
附錄二 — 估值報告	16
附錄三 — 一般資料	22
股東特別大會通告	30

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：

「適用百分比率」	指	具上市規則所賦予該詞的相同涵義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞的相同涵義
「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
「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
「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相同涵義
「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

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准出售事項及其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
「最後可行日期」	指	二零二五年一月七日，即就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零二四年十二月十七日之正式買賣協議
「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



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：

吳泗宗教授

陳儀先生

陳素權先生

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

敬啟者：

**有關出售該物業之主要交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十一月二十五日內容有關(其中包括)出售事項的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供與(其中包括)(i)有關出售事項的進一步詳情連同上市規則要求的其他資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)該物業的估值報告；及(iv)股東特別大會通告有關的資料。

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

將予出售之該物業

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)起計14日內(即於二零二四年十二月八日或之前)支付；及
- (iii) 代價餘額225,000,000港元須於完成時支付。

董事會函件

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。

於二零二五年一月九日，本公司取得亞太資產評估及顧問有限公司(獨立第三方)(「**估值師**」)就該物業編製的最新估值報告。根據估值報告，該物業於二零二四年十一月三十日採用市場法估值為258,000,000港元。有關該物業之函件、估值概要及估值報告載於本通函附錄二。

誠如估值師所告知，相較於二零二四年上半年，二零二四年下半年豪華住宅市場交易活躍。尤其是，二零二四年下半年發生三項被視為該物業可資比較對象的交易，該等交易反映近期投資者願意為此類物業付款之當前市價。有關該物業可資比較對象之詳情，請參閱本通函附錄二。經評估上述可資比較對象後，董事認為該物業估值於二零二四年六月至十一月期間大幅下降屬公平合理。

基於(其中包括)上述彼等可得數據及估值師屬知名、持牌及根據國際及國內公認準則進行估值之事實，董事認為估值師所採納之估值方法及假設屬公平合理，並符合市場標準。

於最後可行日期，25,000,000港元已由買方以現金妥為支付。

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

董事會函件

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。倘賣方與買方未能就該物業買賣的正式協議的條款達成一致，則臨時協議將被視為雙方就該物業買賣訂立的正式協議。

賣方與買方已於二零二四年十二月十七日訂立買賣協議。

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十一月三十日的賬面淨值以及該物業於二零二四年十一月三十日的估值均為258,000,000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8,000,000港元，即代價250,000,000港元與該物業於二零二四年十一月三十日的估值258,000,000港元之間的差額。

於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核資產淨值約為7,406,500,000港元。於完成后，根據董事估計，(i)資產價值將減少約74,000,000港元；及(ii)負債將減少約67,500,000港元。

上文所載出售事項之財務影響僅供說明用途，並可能於完成、本公司核數師審閱及最終審核後發生變化。

董事會函件

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。本公司擬將出售事項所得款項淨額：

- (i) 約222,000,000港元用於償還銀行貸款及其他貸款的本金及利息；及
- (ii) 約23,000,000港元用作本集團一般營運資金。

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。根據賣方與啟思幼稚園及幼兒園(「租戶」)所訂立日期為二零二四年三月一日之租賃協議，賣方同意將位於九龍九龍塘律倫街6號之幼稚園租予租戶，期限為二零二四年三月一日至二零二五年七月三十一日，租金為每個曆月669,000港元，不包括差餉、管理費及其他支出。該物業當前由租戶用作幼稚園校舍。

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)	二零二三年 (概約千港元)
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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，確認該物業之公允價值增加約500,000港元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，確認該物業之公允價值減少約9,000,000港元。

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。

董事會函件

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業務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，其業務性質被分類為會員組織活動。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出售事項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出售事項及據此擬進行的交易將召開的股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二五年一月二十四日(星期五)上午十一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30至31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出售事項及其項下擬進行交易。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，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。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其聯繫人於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於本公司即將召開以批准出售事項及其項下擬進行交易的股東特別大會上放棄投票。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。

董事會函件

確定股東符合出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期為二零二五年一月二十四日(星期五)。

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二零二五年一月二十日(星期一)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、簽立並須不遲於二零二五年一月二十日(星期一)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(包括獨立非執行董事)認為，出售事項屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，因此董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及其項下擬進行交易的決議案。

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

二零二五年一月九日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料於下列文件中披露，有關文件已分別登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.topspring.com)：

- (i) 於二零二二年四月二十一日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第136至276頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042102145_c.pdf

- (ii) 於二零二三年四月二十五日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第133至276頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042500718_c.pdf

- (iii) 於二零二四年四月二十九日刊發的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第143至280頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901906_c.pdf

- (iv) 於二零二四年九月十七日刊發的本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中報(第36至72頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0917/2024091700008_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年十一月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的債務總額為7,021,200,000港元，包括有抵押及有擔保銀行貸款及其他借貸6,677,100,000港元、有抵押及無擔保銀行貸款及其他借貸315,700,000港元以及租賃負債28,400,000港元。

於二零二四年十一月三十日，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177,200,000港元擔保外，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，於二零二四年十一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）。

3. 營運資金聲明

於截至二零二四年十一月三十日止十一個月，本集團錄得收入減少並繼續錄得虧損。於二零二四年十一月三十日，本集團須於二零二六年一月三十一日或之前償還的銀行貸款及其他借貸為3,314,200,000港元。該等款項包括中國內地以外的銀行貸款及其他借貸2,530,000,000港元。尤其是中國內地以外的股東貸款739,300,000港元將於二零二五年十一月到期。然而，本集團的現金及現金等值項目僅為448,600,000港元，包括中國內地以外的現金及現金等值項目97,200,000港元。鑑於物業市場持續轉差、融資環境收緊及匯出中國內地資金的匯兌限制，本集團於自銷售物業變現、取得額外融資、重續現有銀行融資及借貸以及從中國內地匯出資金以及時履行其貸款償還責任方面面臨挑戰。

董事會於評估本集團是否有充足財務資源持續經營時，已充分考慮本集團未來的流動資金及表現及其可用財務資源。本集團所知悉與本集團持續經營能力有關的關鍵假設及不確定因素（包括重大條件和事件以及計劃）載列如下：

- (i) 本集團管理層正與銀行及一名股東就重續現有銀行融資及借貸進行磋商。於編製營運資金預測時，假設所有銀行貸款及其他借貸將按相同條款重續或根據本集團現金流量的可行性償還；
- (ii) 本集團正物色潛在買家收購其物業及投資；
- (iii) 中國內地附屬公司正在探索以將資金轉移至香港附屬公司的方式償還部分中國內地以外的貸款，惟須經國家外匯管理局批准；
- (iv) 本集團將繼續採取措施加快其發展中物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項；及

(v) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及節約資本開支。

經適當及審慎查詢並考慮本集團可動用之財務資源(包括手頭現金及現金等值項目、經營活動所得現金流量以及完成出售事項的所得款項)後,並假設上述計劃及措施取得成功,董事認為本集團將擁有充足的營運資金應付現時及自本通函刊發日期起計至少未來十二個月之資金需求。

儘管如此,本集團管理層是否能夠實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。如果本集團無法及時實現所有上述計劃和措施,可能無法擁有充足營運資金及持續經營。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關資料。

4. 重大不利變動

除本公司日期為二零二四年八月二十三日有關本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績的盈利警告公告以及本公司於二零二四年九月十七日刊發的截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告所披露者外,董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核財務報表的編製日期)起,本集團的財務狀況或交易狀況或前景出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

誠如本公司二零二三年年報所述,二零二三年粵港澳大灣區的協同發展不斷深化,各地產業合作日益緊密,為區域經濟帶來明顯的啟動效應,大灣區具有創新引領、高度開放、集聚發展和宜居宜業等特點,繼續保持韌性,延續高質量發展態勢。伴隨著大灣區一系列超級工程的推進,區域間的產業合作不斷加快。本集團將緊密圍繞大灣區建設的發展規劃和重點,高度聚焦香港、深圳、廣州等核心城市,充分發揮自身優勢和能力,拓展項目機會,實現集團發展戰略。

商業和寫字樓物業具有較強的抗週期性，穩定上揚的租金收入是公司穩定現金流的重要組成部分。本集團期望在未來通過良好的資產管理能力，繼續持有並運營優質物業，進一步提高租金收入和利潤水平，並實現物業的保值增值。

本集團長期看好香港在大灣區建設中的重要作用及地位以及香港北部都會區的發展機遇。在疫情管控政策全面放開的背景下，受重新通關、外籍人士及白領回流的影響，香港作為金融、航運、貿易中心的優勢得到突顯。本集團繼續看好及重視香港的投資機會，將發揮打造高端精品物業的能力和優勢，持續深耕香港市場，積極拓展優質項目機會。

本集團將持續關注市場及行業變化，圍繞新經濟發展機會，結合本集團實際發展需要，整合資源，審慎投資，伺機尋找業務突破口和增長點，實現多元業務與地產業務的協同發展。

6. 估值報告對賬

下表載列(i)該物業於二零二三年十二月三十一日之經審核公允價值之對賬；及(ii)該物業之未經審核公允價值與該物業於二零二四年十一月三十日之估值之對賬：

	千港元
該物業於二零二三年十二月三十一日之公允價值	326,000
於二零二四年一月一日至二零二四年十一月三十日期間之公允價值虧損	<u>(68,000)</u>
於二零二四年十一月三十日之估值	<u><u>258,000</u></u>

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之函件及估值證書全文，當中內容有關其對本公司持作出售之該物業於二零二四年十一月三十日之估值，乃為載入本文件而編製。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港九龍麼地道62號永安廣場3樓309室

電話：(852) 2357 0085

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：香港九龍九龍塘律倫街6號(「該物業」)

吾等遵照萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持有待售及位於香港之該物業進行估值，吾等確認，吾等已於土地註冊處進行土地查冊、開展視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就該物業於二零二四年十一月三十日(「估值日期」)之市值向 閣下提供吾等之意見，以供載入 貴公司刊發之通函。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指吾等對其市值的意見，吾等界定其為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

吾等獨立於 貴公司且吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」及香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定編製。

估值假設

吾等的估值是基於業主在公開市場上出售該物業，且不享有任何延期條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排或負擔而影響該物業價值的假設作出。

吾等的報告並無考慮所評估該物業欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮就落實出售時可能產生的任何開支或稅收。除另有列明外，吾等假設該物業不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於對該物業進行估值時，吾等假設該物業能以即時交吉方式出售並以相關市場中可供比較之銷售交易為參考，採用市場法評估該物業。

於對該物業進行估值的過程中，主要採納市場法的決定乃基於若干主要因素作出。

- (1) 存在充足的交易為市場法提供有價值且相關的數據資料集。該等交易可作為直接市場指標，反映就該地區類似豪華住宅物業買方願意支付及賣方願意接受的當前價格。通過可資比較物業銷售要約可深入了解針對此細分市場之市場情緒及價格水平。
- (2) 其他方法不適用於此情況。
 - (i) 就收益資本化法而言，其不適用於此情況。有別於商業住宅物業，持有豪華住宅的主要目的通常並非為了產生收益。其價值在本質上與其作為對高端生活空間、聲望及獨特性的需求更為相關，而非產生穩定的租金收入來源。此外，準確釐定豪華住宅物業之適當資本化率可能極具挑戰，原因為純粹投資性豪華住宅數目有限且計算可靠比率所需租戶概況及租賃條款具有可變性。

- (ii) 倘存在足夠交易，則不會選擇成本法。雖然其可提供樓宇結構重置成本之估值，惟其無法捕捉到對豪華住宅物業價值具有重大貢獻之無形因素。成本法並無計及獨特位置、社區聲譽及吸引力以及特定地區豪華住宅之稀缺性價值等方面的因素。該等無形因素通常於決定豪華住宅之市場價格時起主導作用，且無法透過簡單計算建造及重置成本予以準確反映。

業權及假設

吾等並未獲提供有關該物業之任何業權文件，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲文本上並無顯示之任何修訂。吾等概不就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，此屬閣下法律顧問之責任範圍。據貴公司告知及根據土地註冊處之土地註冊，該物業並無牽涉任何調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權瑕疵問題。

資料來源

吾等在相當程度上依賴由貴公司提供之資料，且已接受就法定通告、地役權、年期、地盤及建築面積等相關事宜及所有其他相關事宜給予吾等之意見。吾等並無進行實地量度。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等之資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲貴公司告知提供予吾等之資料並無遺漏重大事實。

實地視察

該物業之實地視察由張智豪於二零二四年十一月進行。吾等已視察該物業之外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積正確與否，惟吾等假設提交予吾等之業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下於截至估值日所知悉有關該物業之一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等之估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生之事件及出現之情況更新本估值報告，惟於有需要時吾等樂意討論進一步之指示。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值所列全部金額均以港元(港元)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

萊蒙國際集團有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

26樓04-08室

代表

亞太資產評估及顧問有限公司

盧基信

MRICS、CPA、CFA、FRM

董事

張智豪

MRICS

副董事

二零二五年一月九日

附註：盧基信為MRICS的特許估值測量師。彼亦為CPA、CFA及FRM會員／特許持有人。彼於亞太地區的物業、公司及金融工具方面擁有18年豐富及多元化的估值經驗。

張智豪為英國皇家特許測量師學會(MRICS)會員。彼於香港、中國內地及東南亞的房地產相關行業擁有13年豐富及多元化的估值及諮詢經驗。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年十一月三十日之市值
香港九龍九龍塘律倫街6號	<p>該物業包括註冊用地面積為約10,320平方呎(958.75平方米)之一幅地塊及建於其上之一幢三層樓高樓宇。該物業位於律倫街東側，靠近九龍塘金巴倫道交界處。該物業被劃作住宅用途。</p> <p>根據所提供資料，該物業之建築面積為約6,182平方呎(574.586平方米)，於二十世紀八十年代落成。</p> <p>該物業乃根據新九龍內地段第812號政府租契持有，期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已法定延長至二零四七年六月三十日，每年地租為720港元。</p>	根據吾等之外部檢查，該物業當前乃估用作幼稚園。有關該物業租賃協議之詳情，請參閱附註(4)。	258,000,000港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為茂幸有限公司。
2. 於近期查冊時，該物業附帶以下產權負擔：
 - (i) 日期為二零一八年六月十三日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，用以擔保一般銀行融資的所有款項，註冊摘要編號18061402520044；及
 - (ii) 以恒生銀行有限公司為受益人的租金轉讓書，註冊摘要編號18061402520052。

誠如 貴集團所告知， 貴集團將於完成後結清上述產權負擔。
3. 根據日期為二零一七年十二月五日之九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/21，該物業劃入「住宅(丙類)1」地帶。
4. 根據茂幸有限公司(「業主」)與啟思幼稚園及幼兒園(「租戶」)所訂立日期為二零二四年三月一日之租賃協議，業主同意將位於九龍九龍塘律倫街6號之幼稚園租予租戶，期限為二零二四年三月一日至二零二五年七月三十一日，租金為每個曆月669,000港元，不包括差餉、管理費及其他支出。

5. 可資比較物業乃根據以下標準選擇：(i)可資比較物業的銷售日期與估值日期相近；(ii)可資比較物業位於香港九龍區九龍塘；(iii)物業性質與該物業相似(例如地盤面積、狀態、位置等相似)。符合選擇標準的所有三項最近期交易均包括在內，及用於該物業估值的可資比較物業具有代表性且詳盡無遺。

經選定可資比較物業的詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	德雲道7號	林肯道3號	根德道19號
類型	房屋	房屋	房屋
地盤面積(平方呎)	11,140	10,175	10,843
交易日期	二四年八月二日	二四年九月三十日	二四年七月二十四日
代價(港元)	333,000,000	215,000,000	227,800,000
地盤面積單位價格 (港元/平方呎)	29,892	21,130	21,009
調整總額	2.2%	13.1%	-2.4%
地盤面積經調整單位價格 (港元/平方呎)	30,563	23,901	20,509

可資比較物業的交易價格介乎215百萬港元至330百萬港元，按地盤面積計算的單位價格介乎每平方呎21,000港元至每平方呎29,900港元。吾等已對各種因素進行比較，並對時間、狀態、地點等因素作出調整。時間因素將可資比較物業的交易日期與估值日之間的市場情況差異考慮在內。狀態根據設計、裝飾或維護方面進行評估。位置調整基於交通狀況、周邊景觀及環境等標準作出。於作出上述適當調整並對可資比較物業應用相同權重後，就該物業估值採納之按地盤面積計算之單位價格為約每平方呎25,000港元。

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當作擁有的權益及淡倉)；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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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	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)	
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	332,829,554	-	116,552,800	449,382,354股 股份(L)	31.81
	實益擁有人	5,083,200	-	-	5,083,200股 股份(L)	0.36

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332,829,554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。黃先生實益擁有5,083,200股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視作擁有的權益及淡倉）或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或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(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		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)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
				可換股證券 數目(股)(c)	(a)+(b)+ (c)+(d) 股份(L)			
Chance Again(附註2)	實益擁有人	332,829,554	-	116,552,800	-	-	449,382,354股 股份(L)	31.81%
BVI Co(附註2)	受控法團權益	332,829,554	-	116,552,800	-	-	449,382,354股 股份(L)	31.81%
滙豐國際信託(附註2)	信託受託人	332,829,554	-	116,552,800	-	-	449,382,354股 股份(L)	31.81%
廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	338,061,254	-	116,552,800	-	-	454,614,054股 股份(L)	32.18%
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)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
				可換股證券 數目(股)(c)	(a)+(b)+ (c)+(d) 股份(L)			
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	312,734,756	-	-	-	312,734,756股 股份(L)	22.14%	
美羅控股有限公司(「美羅」) (附註5)	受控法團權益	313,154,056	-	-	-	313,154,056股 股份(L)	22.17%	
ONG Jenn先生(附註6)	受控法團權益	313,154,056	-	-	-	313,154,056股 股份(L)	22.17%	
ONG Sek Hian先生(附註6)	受控法團權益	313,154,056	-	-	-	313,154,056股 股份(L)	22.17%	
	實益擁有人	2,089,000	-	-	-	2,089,000股 股份(L)	0.15%	

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332,829,554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) 312,734,756股股份由Crown Investments持有，而Crown Investments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及Meren Pte Ltd持有的312,734,756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，及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及Meren Pte Ltd持有的312,734,756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及Meren Pte Ltd持有的312,734,756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2,089,000股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於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。除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或建議委任董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

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)被視為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二零二三年十二月三十一日(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或出售或租賃或擬收購或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. 重大合約

以下為緊接最後可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 萊蒙國際(香港)有限公司(作為賣方)(「**萊蒙國際香港**」)、Leading Model Limited(作為買方)(「**Leading Model**」)及本公司(作為擔保人)之間於二零二四年九月四日訂立之買賣協議，據此，萊蒙國際香港同意出售，且Leading Model同意以代價1.00港元購買10股已發行普通股(相當於英兆有限公司(「**英兆**」)已發行股份總數之10%)；
- (b) 萊蒙國際香港(作為轉讓人)、Leading Model(作為受讓人)與本公司(作為擔保人)之間就以代價59,699,999.00港元轉讓英兆結欠萊蒙國際香港之股東貸款而於二零二四年九月四日訂立並獲英兆確認之出售貸款轉讓契據；
- (c) 萊蒙國際香港(作為賣方)、Master Best Development Limited(作為買方)(「**Master Best**」)及本公司(作為擔保人)之間於二零二四年九月四日訂立之買賣協議，據此，萊蒙國際香港同意出售，且Master Best同意以代價1.00港元購買10股已發行普通股(相當於寶臨集團有限公司(「**寶臨**」)已發行股份總數之10%)；

- (d) 萊蒙國際香港(作為轉讓人)、Master Best(作為受讓人)與本公司(作為擔保人)之間就以代價2,179,999.00港元轉讓寶臨結欠萊蒙國際香港之股東貸款而於二零二四年九月四日訂立並獲寶臨確認之出售貸款轉讓契據；
- (e) Top Spring International (BVI) Limited(作為借款人)、本公司(作為擔保人)、Metro Property (BVI) Limited(作為剩餘貸款人)及Metro-LKT(作為貸款融資代理及抵押代理)之間於二零二四年十一月二十六日訂立之第四份補充協議，據此，各訂約方同意修改日期為二零一八年十月二十六日之有抵押貸款融資協議(於二零二零年十一月二十三日、二零二二年十月十一日及二零二四年八月五日補充)之若干條款，有關詳情載於本公司日期為二零二四年十一月二十六日之公告及本公司日期為二零二四年十二月二十四日之通函；
- (f) 臨時協議；及
- (g) 買賣協議。

8. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟或索償。

9. 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
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，上文提及的專家(i)已就刊發本通函發出同意書，同意按其各自所示的形式及內容，轉載其函件及引述其名稱及／或建議，且迄今並無撤回其同意書；(ii)並無於本集團任何成員公司之任何股份中實益擁有任何權益及擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及(iii)概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(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。

10. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。
- (c) 本公司的公司秘書為黃德俊先生。黃先生為香港會計師公會執業會計師、香港公司治理公會以及特許公司治理公會資深會員。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為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。
- (e) 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。
- (f) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 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 (<http://www.topspring.com>) 刊發14日：

- (i) 臨時協議及買賣協議；
- (ii) 本附錄「9.專家及同意書」一段所提述的書面同意書；及
- (iii) 本通函附錄二所載該物業的估值報告。



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」)謹訂於二零二五年一月二十四日(星期五)上午十一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) 謹此批准、確認及／或追認根據茂幸有限公司(「賣方」)與省善真堂(「買方」)就買賣訂立之日期為二零二四年十一月二十五日之臨時協議所載之有關其他條款及條件按代價250,000,000港元出售(「出售事項」)於土地註冊處註冊為新九龍內地段第812號(現稱為香港九龍律倫街6號)之整片或整幅土地，以及矗立於其上之宅院、建築及樓宇予買方及賣方與買方就買賣所訂立日期為二零二四年十二月十七日之正式協議及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)進行彼等全權認為屬必須、適當、合宜或權宜，以令出售事項及據此擬進行的任何交易得以推行、生效或有關的一切有關行動及事宜，並簽署、同意、追認、簽立、完成或交付所有相關文件或文據(或如有需要，由另一名董事或董事會授權的任何人士蓋上本公司印鑒)，及採取一切相關措施。」

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零二五年一月九日

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. 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二零二五年一月二十日(星期一)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、簽立並於不遲於二零二五年一月二十日(星期一)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股份的排名而定。