

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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之股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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之內容概不負責，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之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之有限公司)

(股份代號：03688)

須予披露及關連交易
出售一間附屬公司30%權益

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

董事會(定義見下文)函件載於本通函第6至17頁。獨立董事委員會(定義見下文)函件載於本通函第18至19頁，當中載有其致獨立股東(定義見下文)之建議。獨立財務顧問(定義見下文)函件載於本通函第20至33頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司將於二零一三年十二月十六日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店金利廳召開股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第49至50頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，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小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。在該情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

二零一三年十一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 該物業之物業估值報告	34
附錄二 — 一般資料	40
附錄三 — 股東特別大會通告	49

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「發行紅股」	指	按每持有五股股份獲發兩股新股份之基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊之股東發行紅股，並附有選擇權，可選擇收取永久可換股證券代替其全部或部分紅股配額
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六或星期日除外)
「Chance Again」	指	Chance Again Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司
「本公司」	指	萊蒙國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	購股協議之先決條件根據購股協議條款獲達成或豁免當日後第三個營業日(或賣方與買方協定之其他日期)
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司向買方出售銷售股份及轉讓30%股東貸款
「戴德梁行」	指	獨立物業估值師戴德梁行有限公司

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之董事會委員會，就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「寶橋融資」	指	寶橋融資有限公司，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)受規管活動之持牌法團，獲委任就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	就出售事項而言獨立於上市規則相關條文界定之股東(Metro及其聯繫人士除外)，並毋須於股東特別大會上放棄表決
「Kang Jun」	指	Kang Jun Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月二十六日，即本通函付印前核實本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款方」	指	貸款協議之貸款方，為一間香港持牌銀行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款協議」	指	尚揚(作為借款方)與貸款方就向尚揚提供若干貸款融資以(其中包括)就尚揚先前收購SSCP及貸款協議項下擬進行之交易之部分代價撥付資金所訂立日期為二零一三年九月十一日之150,000,000美元貸款協議
「最後截止日期」	指	二零一三年十二月三十一日
「Metro」	指	Metro Holdings Limited，於新加坡註冊成立之公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市
「原定收購代價」	指	目標集團原定總收購成本人民幣1,688,000,000元(或約2,126,880,000港元)及估計營運資金人民幣23,800,000元(或約29,988,000港元)
「原定收購貸款」	指	貸款協議項下貸款金額150,000,000美元
「永久可換股證券」	指	本公司根據發行紅股之紅利永久次級可換股證券
「百分比率」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於二零一一年二月二十八日採納之首次公開發售後購股權計劃
「中國」	指	中華人民共和國
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納之首次公開發售前購股權計劃
「該物業」	指	名為「莎瑪世紀公園」之物業，位於中國上海浦東新區東繡路99號
「買方」	指	Firewave Management Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Metro之間接全資附屬公司

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份代價」	指	出售銷售股份之代價
「銷售股份」	指	尚揚已發行股本中三股面值0.10美元之普通股，相當於拆細生效後尚揚30%已發行股本
「賣方」	指	萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「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港元之普通股
「股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納之股份獎勵計劃
「購股協議」	指	本公司、賣方及買方就出售事項所訂立日期為二零一三年十月三十一日之購股協議
「股東貸款」	指	尚揚於完成時尚未償還及結欠本公司之貸款或債務，為無抵押、免息及須按要求償還，於最後實際可行日期，達人民幣790,000,000元(或約995,400,000港元)
「股東貸款代價」	指	於完成時，買方就本公司向買方轉讓30%股東貸款而應付本公司之代價
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方、買方及尚揚將於完成時訂立之股東協議
「尚揚」	指	尚揚國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「尚揚集團」	指	尚揚及目標集團
「尚揚股東」	指	尚揚之股東
「尚揚股份」	指	尚揚之股份
「平方米」	指	平方米
「SSCP」	指	SSCP Limited，於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「拆細」	指	尚揚每股面值1.00美元之已發行及未發行股份拆細為十股每股面值0.10美元之普通股
「該附屬公司」	指	摩根士丹利房地產基金世紀華庭(公寓)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並非摩根士丹利集團之成員公司或其管理之任何基金
「目標集團」	指	SSCP及該附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣
「營運資金」	指	目標集團之經審核完成賬目所載目標集團於完成日期之營運資金金額，不包括尚揚結欠本公司之任何金額
「%」	指	百分比

就本通函而言，已採用人民幣1.00元兌1.26港元、1.00美元兌7.76港元以及1.00美元兌人民幣6.15元之匯率(如適用)，僅供說明，並不代表任何金額於有關日期或任何其他日期已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03688)

執行董事：

黃俊康先生(主席兼行政總裁)

李艷洁女士

李世佳先生

林戰先生(首席財務官)

陳風楊先生(首席運營官)

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

BROOKE Charles Nicholas 先生

鄭毓和先生

吳泗宗教授

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：

須予披露及關連交易
出售一間附屬公司30%權益

緒言

於二零一三年十月三十一日，本公司宣佈，於同日交易時段後，本公司、賣方及買方訂立購股協議，據此，在其條款及條件之規限下，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，銷售股份代價為人民幣6,555,000元(或約8,259,300港元)，及本公司同意於完成時以股東貸款代價出售且買方同意以股東貸款代價購買30%股東貸款。於最後實際可行日期，30%股東貸款為人民幣237,000,000元(或約298,620,000港元)。

由於其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則第14.06(2)條，出售事項構成本公司之須予披露交易。買方為Metro之間接全資附屬

董事會函件

公司，而Metro間接持有本公司一間附屬公司30%股權，因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。寶橋融資已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步詳情、獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦意見以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見，並尋求閣下批准召開股東特別大會通告所提呈決議案。

購股協議

購股協議之主要條款如下：

日期

二零一三年十月三十一日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 賣方
- (3) 買方

買方為Metro之間接全資附屬公司，而Metro間接持有本公司一間附屬公司30%股權，因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

Metro提名Chiang Kok Sung Lawrence先生作為上述本公司附屬公司之董事。Chiang先生亦為買方其中一名董事及Metro之集團首席運營官。除該等職位外，Metro及買方概無與本公司或其附屬公司之董事、最高行政人員及控股股東有任何關係。

出售事項之主題

根據購股協議，受其條款及條件所限下，賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，而本公司同意轉讓及買方同意於完成時承購股東貸款30%之轉讓。於最

董事會函件

後實際可行日期，尚揚由賣方全資擁有，而銷售股份相當於尚揚30%已發行股本。尚揚合法實益擁有SSCP，而SSCP合法實益擁有該附屬公司全部已發行股本。該附屬公司為該物業之合法實益擁有人。

由於尚揚僅於二零一三年七月十八日註冊成立，自二零一三年九月二十七日起成為目標集團之投資控股公司，故已編製尚揚集團於二零一三年七月十八日至二零一三年九月三十日期間之未經審核綜合財務資料，載列如下：

	二零一三年 七月十八日至 二零一三年 九月三十日期間 (美元)
綜合除稅前純利	7,919,624 (或約61,456,282港元)
綜合除稅後純利	7,919,624 (或約61,456,282港元)
	於二零一三年 九月三十日 (美元)
綜合資產淨值	10,521,281 (或約81,645,137港元)

目標集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之綜合財務資料載列如下：

	截至以下日期止年度	
	二零一一年 十二月三十一日 (美元)	二零一二年 十二月三十一日 (美元)
綜合除稅前純利	16,271,666 (或約126,268,128港元)	56,380,998 (或約437,516,544港元)
綜合除稅後純利	14,020,365 (或約108,798,032港元)	49,217,495 (或約381,927,761港元)

董事會函件

截至二零一二年十二月三十一日，目標集團之綜合資產淨值為209,705,375美元(或約1,627,313,710港元)，而截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度，出租酒店式公寓及停車位所產生收益分別為12,310,698美元(或約95,531,016港元)及13,962,818美元(或約108,351,468港元)。

該物業

該物業以酒店式公寓形式營運，於二零零六年竣工，作住宅及停車位之用。其位於中國上海浦東新區東繡路99號，包含：

- (a) 九幢樓宇合共284個住宅單位，總建築面積約為49,357平方米；及
- (b) 240個地下停車位。

根據戴德梁行之評估，該物業於二零一三年八月三十一日之市值為人民幣2,400,000,000元(或約3,024,000,000港元)。

代價基準

銷售股份代價人民幣6,555,000元(或約8,259,300港元，視乎購股協議所規定營運資金而予以調整)須於完成時以現金向賣方付清。股東貸款代價相當於完成時30%股東貸款之金額，於最後實際可行日期為人民幣237,000,000元(或約298,620,000港元)。倘營運資金超出目標集團截至二零一三年九月二十七日(尚揚成為SSCP唯一股東之日)止期間之經審核賬目所示營運資金，則買方須向賣方支付相當於有關超出金額之30%之款項。倘營運資金少於目標集團截至二零一三年九月二十七日止期間之經審核賬目所示營運資金，則賣方須向買方支付相當於有關差額之30%之款項。

目標集團之原定收購成本為人民幣1,688,000,000元(或約2,126,880,000港元)，倘目標集團於二零一三年九月二十七日所擁之實際營運資金並非相等於人民幣23,800,000元(或約29,988,000港元)，則可予調整。倘目標集團於二零一三年九月二十七日所擁實際營運資金超出人民幣23,800,000元(或約29,988,000港元)，則尚揚須向原定收購事項之賣方支付有關超出金額。倘目標集團於二零一三年九月二十七日所擁實際營運資金少於人民幣23,800,000元(或約29,988,000港元)，則原定收購事項之賣方須向尚揚支付有關差額。

董事會函件

銷售股份代價及股東貸款代價(組成總代價)乃經購股協議訂約各方公平磋商後釐定。總代價為人民幣243,555,000元(或約306,879,300港元)，佔原定收購代價約30%(並未計及調整)減原定收購貸款加該物業市值上升人民幣20,000,000元(進一步解釋如下)。此並不代表原定收購代價之折讓及尚揚集團之資產淨值。

從總代價扣減原定收購貸款原因為，買方透過收購銷售股份可間接獲得原定收購貸款30%(尚揚為貸款協議之借方)。誠如日期為二零一三年十月十八日有關收購目標集團之通函，原定收購代價由銀行融資及內部資源撥付。原定收購貸款包括金額為150,000,000美元之銀行融資(或約1,164,000,000港元或人民幣922,500,000元)及由股東貸款提供資金之部分內部資源。

結合之影響為本集團按成本加該物業市價上升之調整出售銷售股份及30%股東貸款。

銷售股份代價主要乃參考該物業於二零一三年七月一日至二零一三年八月三十一日期間之市值增值幅度而釐定及股東貸款代價根據股東貸款金額30%按等額基準釐定。誠如本公司日期為二零一三年八月十九日之公告所述，該物業於二零一三年六月三十日之市值為人民幣2,380,000,000元(或約2,998,800,000港元)。根據獨立物業估值師之評估，於二零一三年八月三十一日，該物業之價值升值至人民幣2,400,000,000元(或約3,024,000,000港元)。鑒於本集團僅於最近收購目標集團及其唯一實質資產為該物業，董事認為根據該物業之市值增加釐定銷售股份代價屬公平合理。

先決條件

購股協議須待以下先決條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東根據上市規則批准購股協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於股東協議及轉讓30%股東貸款；
- (b) 賣方(作為尚揚唯一股東)批准拆細；
- (c) 貸款方就購股協議及其項下擬進行之交易發出同意書；及
- (d) 應貸款方之要求，買方或買方集團任何成員公司就貸款協議訂立任何協議、文件或保證，以反映買方於完成後所持尚揚權益。

董事會函件

賣方(僅就先決條件(a)、(b)及(c))及買方(僅就先決條件(d))各自須盡一切合理努力促使盡快及無論如何於最後截止日期或之前達成先決條件。於最後實際可行日期,先決條件(b)經已達成。

終止

購股協議受下列終止事項所規限:

- (a) 於最後截止日期或之前,任何先決條件未獲達成或(僅就上述先決條件(d)而言)未獲賣方以書面形式豁免,而賣方及買方未有同意延遲最後截止日期;或
- (b) 於完成日期,買方(作為一方)以及賣方及本公司(作為另一方)於購股協議項下之任何責任在任何重大方面未獲履行。

負債之限制

(a)賣方就賣方於購股協議項下之保證及其他責任;(b)本公司就本公司於購股協議項下之保證及其他責任;及(c)賣方及本公司就共同保證(包括所有法律及其他成本及開支)承擔之總負債無論如何不得超過人民幣243,555,000元(或約306,879,300港元)按於購股協議日期中國人民銀行所頒佈美元兌人民幣官方買賣中位匯率計算之美元等值金額。買方無權就溢利損失或間接或其後產生之損失或就完成後任何商譽或潛在業務損失索償(不論屬實質或潛在)。

完成

待購股協議之先決條件獲達成後,完成將於完成日期進行。進行出售事項後,尚揚將繼續為本公司之附屬公司。

股東協議

於完成時,賣方、買方及尚揚將訂立股東協議,藉以規管尚揚股東之間的關係及尚揚集團之管理方式。股東協議主要條款如下:

訂約方

- (1) 賣方

(2) 買方

(3) 尚揚

業務範疇

尚揚集團之業務將限於有關持有、出租及出售該物業之範疇。

尚揚集團管理層

尚揚集團管理層各成員公司之董事會須由三名董事組成。賣方將有權委任兩名董事及有權罷免賣方所委任董事並委任另一名人士取代該董事。買方將有權委任一名董事及有權罷免買方所委任董事並委任另一名人士取代該董事，前提為有關人士須常居於中國境外。

須經尚揚股東一致同意之事項

就以下事項作出之行動或決定須經尚揚股東一致同意：

- (a) 以低於獨立估值師(作為專家)按適用準則及方法所釐定該物業於出售時之公平市價之代價銷售或出售該物業(全部或部分)，而獨立估值師所作任何決定將對賣方、買方及尚揚具約束力；
- (b) 在任何重大方面更改上述尚揚集團業務範疇之性質；及
- (c) 訂立任何不公平交易，包括尚揚與其任何關連方訂立之交易。

溢利分派

在適用法律限制下，派付任何股息之決定及有關金額須由尚揚集團相關成員公司董事會全權酌情作出及釐定。倘該附屬公司出售該物業(全部或部分)，在適用法律及貸款協議及其相關保證文件限制下，尚揚股東須促成向SSCP及尚揚以及最終尚揚股東分派出售所得款項作為股息。倘尚揚出售尚揚集團成員公司，

董事會函件

在適用法律及貸款協議及其相關保證文件限制下，尚揚股東須促成向以下人士分派出售所得款項作為股息：

- (a) (倘將出售附屬公司) SSCP及尚揚以及最終尚揚股東；及
- (b) (倘將出售SSCP) 尚揚及最終尚揚股東。

融資

尚揚集團超出其本身資源之所有資本需求或資金需求在可行情況下須以銀行借貸撥付。有關借貸之一切成本及開支(包括利息成本)須由尚揚集團相關成員公司承擔。倘尚揚股東同意就尚揚集團成員公司任何負債或責任提供擔保或作出彌償，則有關擔保或彌償須由所有尚揚股東各自按其當時於尚揚之股權比例提供。

轉讓

轉讓尚揚股份須受優先購買權、隨賣權及領售權所限。

(a) 優先購買權

在受其他尚揚股東優先購股權限制下，尚揚股東可轉讓其全部或任何尚揚股份。

(b) 隨賣權

倘賣方為其尚揚股份之出售股東，則其他尚揚股東就其尚揚股份按比例擁有隨賣權。倘賣方出售尚揚股份導致賣方於有關出售後持有之股權少於尚揚50%已發行股本，則隨賣權將應用於買方所持全部尚揚股份。

(c) 領售權

倘賣方為其尚揚股份之出售股東，則其有權要求買方跟隨賣方出售其全部尚揚股份，惟(i)賣方作出有關要求時須至少持有尚揚50%已發行股本；(ii)賣方正出售其全部尚揚股份及(iii)買方將僅須就其尚揚股份擁有權提供保證。

終止

只要尚存兩名尚揚股東或直至賣方、買方及尚揚書面同意終止前，股東協議將仍具十足效力及自股東協議日期起生效。

進行出售事項之理由及裨益

本集團於二零一三年九月二十七日完成收購目標集團。本公司於二零一三年十月十日宣佈正與有意投資者就可能出售物業之少數權益一事進行磋商。Metro為有意投資者。鑒於出售事項，董事認為本集團將可維持物業權益之大部分控制權及變現資金為本集團(無論現有或日後(如有))之其他發展項目提供資金。出售事項後，本公司目前擬繼續持有物業作為物業投資及出租酒店式公寓及停車位。本集團得以透過收購目標集團增加其於物業市場之影響力，而本集團於中國之業務發展亦因此受惠。董事仍然認為物業長遠而言具強勁升值潛力。該物業位於上海市區，毗鄰金融中心陸家嘴金融區，而上海為一線城市及中國自由貿易試驗區。

本集團預期，出售事項所得款項與先前收購目標集團之成本比較，出售事項將不會產生重大收益或虧損(須待審核後方可作實)。考慮到香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併之規定後，本集團預期不會於本集團收益表確認任何出售事項所產生收益或虧損(須待審核後方可作實)，而任何有關收益或虧損乃按銷售股份代價與尚揚集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨值之間之差額計算。出售事項所得款項將用以撥付本集團現有或日後(如有)之其他發展項目所需資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)屬公平合理，符合本公司及其股東整體利益。概無董事於出售事項或購股協議項下擬進行之交易中擁有重大權益而須禁止彼就此投票，因此概無董事須於批准出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)之相關董事會決議案中放棄表決。

有關本集團之資料

本集團為中國房地產物業開發商，主要於中國長江三角洲、珠江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體之發展及營運以及住宅物業之發展及銷售。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股，為本公司之全資附屬公司。

有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。其為Metro之間接全資附屬公司，而Metro間接持有本公司一間附屬公司30%股權，因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

上市規則之涵義

由於其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則第14.06(2)條，出售事項構成本公司之須予披露交易。買方為Metro之間接全資附屬公司，而Metro間接持有本公司一間附屬公司30%股權，因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會已成立由全體獨立非執行董事BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授組成之獨立董事委員會，以考慮出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)及就如何於股東特別大會上就批准有關事項之決議案投票向獨立股東提供意見。寶橋融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)及如何於股東特別大會上就批准有關事項之決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

據董事作出一切合理查詢後全悉、深知及確信，除Metro及其聯繫人士外，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，除Metro及其聯繫人士外，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項(包括購股協議之條款)及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄表決。於最後實際可行日期，Metro及其聯繫人士持有70,559,300股股份，佔本公司已發行股本約6.11%。

股東特別大會

本公司將於二零一三年十二月十六日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店金利廳召開股東特別大會，屆時將提呈一項普通決議案以考慮及酌情批准出售事項(包括購股協議之條款)及其項下擬進行之交易)。大會通告載於本通函第49及50頁。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。

獨立股東將根據上市規則第13.39(4)條於股東特別大會上以按股數投票表決方式投票，本公司將根據上市規則第13.39(5)條所載方式公佈按股數投票表決結果。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將自二零一三年十二月十二日(星期四)起至二零一三年十二月十六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記及永久可換股證券持有人登記手續，在此期間內不會登記任何股份及永久可換股證券過戶登記。有關記錄日期為二零一三年十二月十六日(星期一)。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票：

- (a) 就股份而言，所有已填妥之股份表格及相關股票須不遲於二零一三年十二月十一日(星期三)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及
- (b) 就永久可換股證券而言，以指定方式之轉換通知連同永久可換股證券之相關證書以及永久可換股證券持有人已支付之任何應付金額之確認，必須填妥、簽立並最遲須於二零一三年十二月三日(星期二)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。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第18及19頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就出售事項致獨立股東之推薦意見，以及本通函第20至33頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)之決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

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

二零一三年十一月二十九日



TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03688)

敬啟者：

須予披露及關連交易
出售一間附屬公司30%權益

緒言

吾等提述萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)日期為二零一三年十一月二十九日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)須經獨立股東於股東特別大會上批准。吾等(作為獨立非執行董事)已獲委任組成獨立董事委員會，以就購股協議之條款是否公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

寶橋融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就購(其中包括)出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至17頁所載董事會函件以及通函第20至33頁所載獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其就出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)致吾等及獨立股東之意見及推薦意見以及其達致該等意見及推薦意見時考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

推薦意見

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於意見函件所述其考慮之因素及理由及推薦意見後,吾等認為出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。因此,吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案,以批准出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

萊蒙國際集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas

鄭毓和

吳泗宗

謹啟

二零一三年十一月二十九日

獨立財務顧問函件

下文為寶橋融資就出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售一間附屬公司30%權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一三年十一月二十九日致股東通函(「通函」)之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

由於其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則第14.06(2)條，出售事項構成 貴公司之須予披露交易。買方為Metro之間接全資附屬公司，而Metro間接持有 貴公司一間附屬公司30%股權，因此，根據上市規則，買方為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，Metro及其聯繫人士持有 貴公司已發行股本約6.11%。由於Metro於出售事項擁有重大權益，故Metro及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行之交易)放棄投票。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事Brooke Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)就獨立股東而言是否公平合理及符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)獨立股東如何於股東特別大會上就批准出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)之相關普通決議案投票向股東提供意見。吾等之職務乃就此及出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)是否按正常商業條款及於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立建議。

吾等意見之基準

在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(「二零一二年年報」)以及 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一三年中期報告」)；(ii)通函；(iii)購股協議(包括股東協議表格及貸款轉讓契據)；(iv)尚揚、SSCP及該附屬公司(統稱「尚揚集團」)各自之未經審核財務報表以及尚揚集團截至二零一三年九月三十日止九個月之綜合財務報表；及(v)通函所載有關物業(包括但不限於不同估值日期之物業估值報告(「於不同估值日期之估值報告」)所示物業於二零一三年六月三十日之估值，及物業於二零一三年八月三十一日之估值報告(「八月估值報告」))之資料。吾等亦已尋求及取得董事及 貴集團管理層確認，彼等已向吾等提供所有重大相關資料，且向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之事實性或準確性，或相信有任何重大資料遺漏或遭隱藏。吾等已進行上市規則第13.80條(包括其附註)規定之合理步驟，以達致知情意見且為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等認為所接獲之資料足以使吾等達致本函件所載之意見及推薦意見，並有充分理由依賴該等資料。吾等假設通函所載或提述之全部陳述於通函日期或最後實際可行日期(視情況而定)均屬真實，且直至股東特別大會之時均一直屬實。

然而，吾等並無對 貴集團之業務事宜、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查，或對由 貴公司、董事及 貴集團管理層提供之資料、作出之陳述或表達之意見作任何獨立核證，而吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。

獨立財務顧問函件

刊發本函件之唯一目的為提供資料供獨立董事委員會及獨立股東考慮出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)，故除供載入通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件內概無任何內容應詮釋為對持有、出售或購買任何股份或貴公司任何其他證券之推薦意見。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 有關 貴集團之資料

貴公司主要從事投資控股業務。貴集團為中國房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體之發展及營運以及住宅物業之發展及銷售。

根據二零一三年中期報告，貴集團開拓投資物業組合之長遠策略取得穩健進展。於截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團取得南昌萊蒙都會投資物業之土地使用權證。該投資物業包括購物商場、零售商店及服務式公寓，可租賃總建築面積(「建築面積」)約為176,000平方米。預期該投資物業於二零一六年至二零一七年期間落成及開業後，將大幅推高貴集團之經常性租金收入。

於最後實際可行日期，貴集團出租或計劃出租位於中國之水榭春天、常州萊蒙都會、常州萊蒙城、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都、成都萊蒙都會及南昌萊蒙都會之投資物業組合(主要包括購物商場、社區商業中心、零售商店、服務式公寓及停車位)。於二零一三年六月三十日，貴集團投資物業之總賬面值約5,226,800,000港元，相當於貴集團資產總值約17.6%。貴集團持作出租予第三方之投資物業組合之可租賃總建築面積約405,993平方米，其中已經投入營運之投資物業之可租賃建築面積約208,543平方米，其公允價值約4,267,900,000港元。於二零一三年六月三十日已竣工但尚待營運之常州萊蒙城九期(2-B)萊蒙領尚超級市場及尚待竣工之南昌萊蒙都會購物商場、零售商店及供租賃用途之服務式公寓之可租賃建築面積分別為約21,450平方米及176,000平方米，而公允價值則分別為約169,300,000港元及789,600,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個

獨立財務顧問函件

月，貴集團錄得投資物業公允價值收益約247,500,000港元(扣除遞延稅項)(截至二零一二年六月三十日止六個月：約335,600,000港元)。

根據二零一三年中期報告，於二零一三年六月三十日及於二零一二年十二月三十一日 貴集團之淨負債比率(借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後之總借貸)除以權益總額)計算得出，分別約為97.6%及67.5%

(2) 有關尚揚集團之財務資料

根據董事會函件，尚揚為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司之全資附屬公司，而萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司為 貴公司之全資附屬公司。由於尚揚僅於二零一三年七月十八日註冊成立，自二零一三年九月二十七日起成為目標集團之投資控股公司，尚揚集團於二零一三年七月十八日至二零一三年九月三十日期間之未經審核綜合財務資料載列如下：

	二零一三年 七月十八日至 二零一三年 九月三十日期間 (美元)
綜合除稅前純利	7,919,624 (或約61,456,282港元)
綜合除稅後純利	7,919,624 (或約61,456,282港元)

目標集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之綜合財務資料載列如下：

	截至以下日期止年度	
	二零一一年 十二月三十一日 (美元)	二零一二年 十二月三十一日 (美元)
綜合除稅前純利	16,271,666 (或約126,268,128港元)	56,380,998 (或約437,516,544港元)
綜合除稅後純利	14,020,365 (或約108,798,032港元)	49,217,495 (或約381,927,761港元)

(3) 訂立出售事項之背景及理由

於二零一三年八月十六日，貴集團透過尚揚與獨立第三方賣方就收購目標集團（「收購事項」）訂立買賣協議，其主要資產為該物業（位於上海之已落成服務式公寓，共284個住宅單位以及240個地底停車位）。董事認為收購事項讓貴集團得以增加其於物業市場之影響力，而貴集團於中國之業務發展亦因此受惠。目標集團之原定收購成本為人民幣1,688,000,000元（或約2,126,880,000港元）加上目標集團於完成日期二零一三年九月二十七日（「收購事項完成日期」）之估計營運資金人民幣23,800,000元（或約29,988,000港元），合共人民幣1,711,800,000元（「原定收購代價」）。原定收購代價透過(i)內部資源（以貴公司向尚揚提供之股東貸款撥付，其中人民幣790,000,000元於最後實際可行日期仍未償還）；及(ii)星展銀行有限公司（香港分行）作為貸款人向尚揚提供為期三年高達150,000,000美元之有期貸款融資（「銀行貸款」），支付予該物業賣方及於完成時悉數償付（扣除按金後）。有關詳情請參閱貴公司日期為二零一三年十月十八日之通函。

誠如董事會函件所述，貴集團於二零一三年九月二十七日完成收購事項。根據貴公司日期為二零一三年十月十日之公告，貴公司正與有意投資者就可能出售該物業之間接少數權益一事進行磋商。Metro為有意投資者。董事認為貴集團將可維持該物業權益之大部分控制權及變現資金為貴集團（無論現有或日後（如有））之其他發展項目提供資金。於二零一三年十月三十一日，貴集團透過萊蒙國際（英屬處女群島）有限公司（「賣方」）與Firewave Management Limited（「買方」）訂立購股協議，據此，受其條款及條件所限，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，相當於尚揚於拆細生效後已發行股本之30%。待完成買賣銷售股份後，萊蒙國際（英屬處女群島）有限公司將持有尚揚70%股份而買方將持有尚揚30%股份。

根據二零一三年中期報告，除上述物業投資外，貴集團專門於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體之發展及營運以及住宅物業之發展及銷售。下表載有在建項目、持作供未來發

獨立財務顧問函件

展之項目及 貴集團已訂約將予收購項目之列表(統稱「現有及未來項目」)，分別摘錄自二零一三年中期報告：

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售 ／可租賃 建築面積 平方米	貴集團 應佔權益 %
在建項目					
2	深圳	萊蒙水榭春天六期A	住宅／商業	70,009	100
2	深圳	萊蒙水榭春天六期B	住宅／商業	56,900	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-A)	住宅／商業	84,921	100
5	常州	常州萊蒙城七期(4-B)	住宅／商業	104,172	100
5	常州	常州萊蒙城八期(5-B)	住宅	98,855	100
10	杭州	杭州水榭山一期	住宅	41,617	100
10	杭州	杭州水榭山二期	住宅	24,107	100
11	天津	天津萊蒙城(四號地)一期	商業	34,204	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣一期	住宅	136,500	100
14	南京	水榭春天-南京	住宅／商業	<u>144,625</u>	100
小計				<u>795,910</u>	

獨立財務顧問函件

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售 ／可租賃 建築面積 平方米	貴集團 應佔權益 %
持作供未來發展之項目					
9	深圳	深圳水榭藍灣	住宅	15,000	92
10	杭州	杭州水榭山三至七期	住宅	205,498	100
5	常州	常州萊蒙城十期(5-A)	住宅／商業	115,600	100
11	天津	天津萊蒙城(四號地) 二至五期、(五和七號地) 以及(八號地)	商業	696,074	58
12	惠州	惠州萊蒙水榭灣二至四期	住宅／酒店	372,810	100
13	南昌	南昌萊蒙都會	住宅／商業	789,629	70
15	杭州	水榭春天－杭州	住宅／商業	112,748	100
小計				<u><u>2,307,359</u></u>	

項目 編號	城市	項目	物業類型	淨可銷售 ／可租賃 建築面積 平方米	貴集團 應佔權益 %
已訂約將予收購項目					
16	深圳	深圳萊蒙都會	住宅／商業	<u>1,239,691</u>	100
小計				<u><u>1,239,691</u></u>	

誠如上表所示，貴集團於在建項目、持作供未來發展之項目及已訂約將予收購項目方面分別有淨可銷售／可租賃建築面積約795,910平方米、2,307,359平方米及1,239,691平方米。

於最後實際可行日期，貴集團持有多個僅擁有部分權益之項目。例如，「在建項目」中第11號項目及「持作供未來發展之項目」中第9、11及13號項目。就「持作供未來發展之項目」中第13號項目而言，貴集團擁有一間合營公司70%間接權益（「合營公司」），其由貴公司之間接全資附屬公司與買方之間接母公司Metro之間接全資附屬公司於二零一二年十二月二十日成立。根據貴公司管理層，合營公司由訂約各方成立，其業務範圍涵蓋項目投資、管理及顧問、房地產發展、工程管理以及商業及物業管理。

鑒於(i)出售事項可令貴公司減低收購事項所需之資本承擔及財務負擔，從而保留發展現有及未來項目之資金，同時維持該物業之主要控制權；(ii) 貴集團與其他訂約方訂立類似合營公司安排方面具有經驗，包括與Metro成立之合營公司，亦旨在為物業項目而貴公司維持主要控制權；及(iii)出售事項作為合營公司安排之方式，以與買方共同投資該物業，吾等認為出售事項按一般商業條款訂立，符合貴公司及股東整體利益。

(4) 購股協議之主要條款

根據購股協議，賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，銷售股份代價為人民幣6,555,000元(可予調整)，及貴公司同意於完成時以股東貸款代價人民幣237,000,000元出售且買方同意購買30%股東貸款。根據董事會函件，銷售股份代價及股東貸款代價(組成總代價)乃經購股協議訂約各方公平磋商後釐定，並參照原定收購代價(人民幣1,711,800,000元或約2,156,868,000港元)減原定收購貸款(人民幣922,500,000元或1,164,000,000港元)加該物業市值上升(人民幣20,000,000元或25,200,000港元)。

經諮詢貴公司後，從總代價扣減原定收購貸款原因為，買方可透過收購銷售股份間接獲得原定收購貸款30%(尚揚為貸款協議之借方)。原定收購貸款包括金額為150,000,000美元之銀行融資(或約1,164,000,000港元或人民幣922,500,000元)及由股東貸款提供資金之部分內部資源。因此，結合之影響為貴集團按成本加該物業市價上升之調整出售銷售股份及30%股東貸款。

獨立財務顧問函件

股東貸款代價根據完成時股東貸款金額30%按等額基準釐定，即於最後實際可行日期為人民幣237,000,000元(或約298,620,000港元)，乃由於尚揚於最後實際可行日期依然結欠 貴公司股東貸款人民幣790,000,000元。

銷售股份代價人民幣6,555,000元(或約8,259,300港元，視乎購股協議所規定營運資金而予以調整)須於完成時以現金向賣方付清。誠如董事會函件所述，銷售股份代價主要乃參考該物業於二零一三年七月一日至二零一三年八月三十一日期間之市值增值幅度人民幣20,000,000元而釐定(「物業升值」)。根據 貴公司管理層，物業升值相當於出售事項之溢價，乃由於該物業之價值於收購事項磋商之時(即人民幣2,380,000,000元)至出售事項磋商之時(即人民幣2,400,000,000元)有所上升。特別是， 貴公司於釐定物業升值時已參照該物業於二零一三年六月三十日及二零一三年八月三十一日之價值。 貴集團亦可於出售事項中得享變現物業升值之益處。因此，吾等認為此符合 貴公司及其股東整體利益。

於評估出售事項之代價時，吾等已進行以下獨立工作，包括(i)審閱目標集團之背景；(ii)審閱購股協議；(iii)審閱該物業之背景及(iv)與 貴公司管理層就出售事項進行商討。據與 貴公司管理層商討，由於買方只收購尚揚30%已發行股份，故比較尚揚資產淨值之總代價屬恰當。誠如董事會函件所述，尚揚之未經審核綜合資產淨值於二零一三年九月三十日為10,521,281美元(或約81,645,137港元或人民幣64,797,731元)。出售事項總代價人民幣233,555,000元相當於尚揚於當日之未經審核綜合資產淨值30%約12倍。尚揚集團於二零一三年九月三十日與目標集團於二零一三年六月三十日資產淨值間之差額主要由於貸款協議之貸款金額之差額，即150,000,000美元、目標集團之銀行借款130,000,000美元及 貴公司向尚揚提供之股東貸款所致。鑒於(i) 貴集團最近僅收購目標集團，而其唯一實質資產為該物業以及(ii) 貴集團按成本加該物業市價上升之調整出售銷售股份及30%股東貸款，吾等贊同董事之意見，認為根據該物業之市價上升釐定銷售股份代價屬公平合理。

於評估物業升值時，吾等已審閱於不同估值日期之估值報告及八月估值報告，其乃根據獨立專業估值師戴德梁行使用之相同基準、假設及方法編製。估值採用投資法編製，特別是將源於現有租約之租金收入淨額資本

化以及就該物業之潛在復歸收入計提撥備，或(如適用)考慮可於相關市場獲取之可資比較銷售交易作出。吾等已徵詢戴德梁行，並明白此乃估值投資物業時普遍採納之方法。鑒於(i)估值該物業採納之基準及假設屬普遍；及(ii)該模式所使用之數據取自可資比較市場交易，故吾等認為估值該物業採納之基準及假設屬恰當。吾等亦認為所採納之方法及假設乃經審慎周詳考慮後達致。

吾等已檢討銷售股份代價之計算方式。吾等認為銷售股份代價(根據物業升值30%計算)屬公平合理，乃由於物業升值反映該物業之市值，而貴集團僅於最近收購目標集團，且其唯一實質資產乃該物業。因此，吾等贊同董事之意見釐定銷售股份代價之基準(包括30%之物業升值)就獨立股東而言屬公平合理。

根據購股協議，完成購股協議須待獨立股東於貴公司股東大會通過普通決議案批准購股協議及其項下擬進行交易(包括但不限於股東協議及貸款轉讓契據)後，方可作實。根據貸款轉讓契據，貴公司(作為出讓人)與買方(作為受讓人)已同意於股東貸款代價完成時轉讓30%股東貸款，而原先結欠貴公司之30%股東貸款將轉讓予買方。另一方面，以下為摘錄自股東協議之主要資料。

股東協議

於完成時，賣方、買方及尚揚將訂立股東協議，藉以規管尚揚股東之間之關係及尚揚集團之管理方式。股東協議主要條款如下：

尚揚集團管理層

尚揚集團各成員公司之董事會須由三名董事組成。賣方將有權委任兩名董事及有權罷免賣方所委任董事並委任另一名人士取代該董事。買方將有權委任一名董事及有權罷免買方所委任董事並委任另一名人士取代該董事，前提為有關人士須常居於中國境外。

獨立財務顧問函件

尚揚集團各成員公司之董事會會議之法定人數為兩名董事，其中包括最少一名由賣方委任之董事及一名由買方委任之董事。

尚揚集團成員公司之資本結構變動、解散尚揚集團成員公司、並非一般業務過程之合併或分拆尚揚集團成員公司、修訂尚揚集團成員公司之組織章程大綱及章程細則以及其他憲章文件、就並非一般業務過程提供抵押、就並非一般業務過程向其他人士提供企業擔保以及並非尚揚集團一般業務過程之出售及變賣資產等重大事項，須獲得尚揚集團相關成員公司之董事會一致批准。

須經尚揚股東一致同意之事項

就以下事項作出之行動或決定須經尚揚股東一致同意：

- (a) 以低於獨立估值師(作為專家)按適用準則及方法所釐定該物業於出售時之公平市價之代價銷售或出售該物業(全部或部分)，而獨立估值師所作任何決定將對賣方、買方及尚揚具約束力；
- (b) 在任何重大方面更改上述尚揚集團業務範疇之性質；及
- (c) 訂立任何不公平交易，包括尚揚與其任何關連方訂立之交易。

溢利分派

在適用法律限制下，派付任何股息之決定及有關金額須由尚揚集團相關成員公司董事會全權酌情作出及釐定。倘該附屬公司出售該物業(全部或部分)，在適用法律及貸款協議及其相關保證文件限制下，尚揚股東須促成向SSCP及尚揚以及最終尚揚股東分派出售所得款項作為股息。倘尚揚出售尚揚集團成員公司，在適用法律及貸款協議及其相關保證文件限制下，尚揚股東須促成向以下人士分派出售所得款項作為股息：

- (a) (倘將出售該附屬公司)SSCP及尚揚以及最終尚揚股東；及

(b) (倘將出售SSCP)尚揚及最終尚揚股東。

融資

尚揚集團超出其本身資源之所有資本需求或資金需求在可行情況下須以銀行借貸撥付。有關借貸之一切成本及開支(包括利息成本)須由尚揚集團相關成員公司承擔。倘尚揚股東同意就尚揚集團成員公司任何負債或責任提供擔保或作出彌償，則有關擔保或彌償須由所有尚揚股東各自按其當時於尚揚之股權比例提供。

轉讓

轉讓尚揚股份須受優先購買權、隨賣權及領售權所限。

(a) 優先購買權

在受其他尚揚股東優先購買權限制下，尚揚股東可轉讓其全部或任何尚揚股份。

(b) 隨賣權

倘賣方為其尚揚股份之出售股東，則其他尚揚股東就其尚揚股份按比例擁有隨賣權。倘賣方出售尚揚股份導致賣方於有關出售後持有之股權少於尚揚50%已發行股本，則隨賣權將應用於買方所持全部尚揚股份。

(c) 領售權

倘賣方為其尚揚股份之出售股東，則其有權要求買方跟隨賣方出售其全部尚揚股份，惟(i)賣方作出有關要求時須至少持有尚揚50%已發行股本；(ii)賣方正出售其全部尚揚股份及(iii)買方將僅須就其尚揚股份擁有權提供保證。

基於(i)出資(經考慮股東貸款代價及銷售股份代價後)、尚揚集團董事會之組成、溢利分派及融資安排乃經參考尚揚股東股本權益之比例而作出及(ii)貴集團將於出售事項後保留大部分對該物業之控制權，吾等贊同董事之意見，該等條款屬公平合理。另一方面，吾等相信股東協議之其他主要

條款，包括尚揚集團管理層、須經尚揚股東一致同意之事項以及優先購買權、隨賣權及領售權之條款，乃按傳統商業條款訂立，以保障訂約各方之共同利益。因此，吾等認為購股協議(包括股東貸款代價及銷售股份代價)之條款乃按一般商業條款於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

(5) 出售事項之可能財務影響

完成後，根據 貴公司於尚揚之權益，尚揚、SSCP及該附屬公司將繼續為 貴公司之附屬公司，而其財務業績仍將綜合計入 貴集團之財務報表內。根據二零一三年中期報告， 貴集團於二零一三年六月三十日之淨負債比率(借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後之總借貸)除以權益總額)約為97.6%。根據日期為二零一三年十月十八日有關收購事項之通函，預期收購事項將於二零一三年底前增加 貴集團之淨負債比率。儘管如此，出售事項將令 貴集團將此影響減低，原因為 貴集團將可按其與買方之股權比例與買方分擔融資及資本負擔。

預期出售事項將使 貴集團獲得人民幣237,000,000元(相當於30%之股東貸款)之資金，亦使其獲得以現金支付之銷售股份代價人民幣6,555,000元。根據 貴公司管理層所述，出售事項產生之所得款項將用作撥付 貴集團(不論目前或未來(如有))其他發展項目所需資金。

基於出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)所致，尚揚將由賣方及買方分別擁有70%及30%股權，而尚揚將分別結欠 貴公司及買方人民幣553,000,000元及人民幣237,000,000元作為股東貸款。完成後， 貴集團將與買方按其股權比例分享及分擔該物業附帶及與其有關而產生/將產生之任何溢利或其他成本。

根據董事會函件， 貴集團預期出售事項所得款項與收購目標集團之成本比較，出售事項將不會產生重大收益或虧損(須待審核後方可作實)。吾等贊同董事之意見，乃由於出售事項之代價乃經參考該物業之市值變動釐定，且釐定銷售股份代價時亦已廣泛考慮到收購事項。

獨立財務顧問函件

儘管 貴集團之負債比率因收購事項增加，吾等認為出售事項將使 貴集團可與買方分擔融資及資本負擔，負債比率將因而降低，且 貴集團可保留資金撥付其他發展項目(不論目前或未來(如有))。因此，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並無意展示 貴集團於完成購股協議後之財務狀況。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)乃按一般商業條款於 貴公司一般及日常業務過程中訂立。吾等認為出售事項(包括購股協議之條款及其項下擬進行交易)就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之相關普通決議案以批准出售事項，且吾等建議獨立股東據此表決贊成相關普通決議案。

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
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

二零一三年十一月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行就其對該物業於二零一三年八月三十一日之估值意見所編製之函件及估值證書全文，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：位於中國上海市浦東新區東繡路99號之莎瑪世紀公園(「該物業」)

指示、目的及估值日期 吾等遵照萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行市場估值，吾等確認曾視察該物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一三年八月三十一日(「估值日期」)之估值意見。

估值基準 吾等對該物業之估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)，市值之定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

估值假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況引致估計價格之增減，如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士給予之特別代價或優惠或任何特殊價值因素。

於對該物業進行估值時，吾等已遵照香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)之規定。

在吾等對於中國之該物業進行估值時，吾等假設在支付象徵式年度土地使用費後，已獲授該物業於特定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已悉數支付。吾等依賴有關該物業業權之資料。就對該物業進行估值時，吾等假設擁有人擁有該物業之可強制執行業權，並可於整個未屆滿獲授年期內自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。吾等依據 貴公司及 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就該物業業權提供之意見。

就於中國之該物業而言，根據 貴公司提供之資料，業權之狀況及主要證書、批文及許可證之批授情況已載於相關估值證書之附註內。

吾等之估值並無計及該物業結欠之任何押記、按揭或欠款或就出售成交可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於估值該物業時，吾等採用投資法對該物業進行估值，將源於現有租賃協議之租金收入淨額資本化以及就物業之潛在復歸收入計提撥備，或(如適用)考慮可於相關市場獲取之可資比較銷售憑證而作出。

資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關該物業業權之文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。

於進行估值時，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供有關中國該物業之資料，並接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇落成日期、車位數目、地盤及建築面積、以及其他一切有關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之資料呈列，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供而與估值有重大關係之資料之真確性。 貴公司亦已向吾等表示，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已接獲有關該物業目前之業權文件副本。然而，吾等無法進行查冊，以核實該物業之擁有權或核證吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國之業權，故吾等依賴 貴公司所給予之意見。

實地視察

吾等已視察該物業之外部及於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件所示之面積均屬正確。

註冊中國房地產估價師孫可先生已於二零一三年六月二十四日進行實地視察。

貨幣 除另有說明者外，吾等之估值中載列之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等之估值證書。

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
估值及諮詢服務高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零一三年十一月二十九日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有超過26年經驗。

估值證書

貴公司收購及現時持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 八月三十一日 現況下之 資本值
位於中國 上海市 浦東新區 東繡路99號之 莎瑪世紀公園 (「該物業」)	<p>該物業由9幢大樓合共284個服務式住宅單位組成，總建築面積為49,356.79平方米，當中包括地面建築面積48,022.68平方米、地下建築面積1,334.11平方米以及240個於二零零六年建成的泊車位。</p> <p>該物業座落上海市浦東新區東繡路，位處上海市區。其毗鄰陸家嘴金融貿易區且鄰近世紀公園。附近的發展項目主要為住宅發展項目。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，由二零零七年一月十八日起至二零七二年十二月三十日止。</p>	<p>於估值日，總建築面積43,446.92平方米之部分物業出租予多個租戶，最新之租約於二零一五年八月三十一日屆滿，每月總租金約為人民幣7,400,000元，以及總建築面積5,909.87平方米之部分物業為空置。</p>	人民幣 2,400,000,000元

附註：

- (1) 根據284份房地產擁有權證書，該物業獲授土地使用權作住宅用途，由二零零七年一月十八日起至二零七二年十二月三十日止。該284個住宅單位之總建築面積為49,356.79平方米，當中包括地面建築面積48,022.68平方米、地下建築面積1,334.11平方米以及240個泊車位，其樓宇擁有權歸摩根士丹利房地產基金世紀華庭(公寓)有限公司所有。摩根士丹利房地產基金世紀華庭(公寓)有限公司為於香港註冊成立之有限公司，為貴公司之間接全資附屬公司，且並非摩根士丹利集團公司或其所管理基金之成員公司(「附屬公司」)。
- (2) 吾等獲貴公司之中國法律顧問中倫律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 附屬公司合法取得該物業之樓宇擁有權及相關土地使用權且為該物業之唯一業主；及
 - (ii) 該物業受一項以銀行為受益人之按揭所限，金額為150,000,000美元，年期由二零一三年九月二十七日至二零一六年九月二十六日；及
 - (iii) 於有效的土地使用權年期內，附屬公司有權合法使用、轉讓、租用、抵押或出售該物業，惟受制於(i)該物業任何租戶擁有購買該物業租賃單位之優先權(倘該權利未獲豁免)；及(ii)一間銀行擁有之抵押權。

- (3) 誠如 貴公司所告知， 貴公司現無計劃興建、翻新、改善或發展該物業。
- (4) 誠如 貴公司所告知， 貴公司現無計劃出售或更改該物業用途。
- (5) 根據 貴公司獲提供之資料，業權以及主要許可及批文之批授狀況如下：

房地產擁有權證書

有

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供關於本公司之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等全悉及確信，本通函所載資料在各重大方面屬準確完備，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何聲明及本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，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)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

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 (附註1) (a)+(b)+(c)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
黃俊康先生(「黃先生」) (附註2)	受控法團權益	148,500	-	59,400	207,900股 股份(L)	0.02
	信託創立人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股 股份(L)	75.43
	實益擁有人	-	1,400,000	-	1,400,000股 股份(L)	0.12
李艷洁女士(「李女士」) (附註3)	實益擁有人	-	3,120,000	-	3,120,000股 股份(L)	0.27
李世佳先生(「李先生」) (附註4)	實益擁有人	11,203,400	420,000	-	11,623,400股 股份(L)	1.01
林戰先生(「林先生」) (附註5)	實益擁有人	-	8,400,000	-	8,400,000股 股份(L)	0.73

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 (附註1) (a)+(b)+(c)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
陳風揚先生(「陳先生」) (附註6)	實益擁有人	2,157,600	5,634,000	-	7,791,600股 股份(L)	0.67
鄭毓和先生(「鄭先生」) (附註7)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股 股份(L)	0.04
BROOKE Charles Nicholas先生 (「BROOKE先生」) (附註8)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股 股份(L)	0.04
吳泗宗教授(「吳教授」) (附註9)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股 股份(L)	0.04

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Kang Jun由黃先生持有100%權益，且根據證券及期貨條例，黃先生被視為於由Kang Jun持有之148,500股股份及由Kang Jun持有與永久可換股證券有關之59,400股相關股份中擁有權益。Chance Again由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「BVI Co」)持有100%權益。BVI Co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受託人全資擁有。Cheung Yuet Memorial Trust為黃先生成立之全權家族信託(「黃氏家族信託」)，其受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之620,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關之250,861,400股相關股份及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之1,400,000份購股權(第一批)之股份好倉中擁有權益，其中400,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權，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港元之認購價行使。
- (3) 李女士擁有之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之420,000份購股權(第一批)，其中120,000股股份為與因發行紅股而調整購股權及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之2,700,000份購股權(第二批)有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權中(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港元之認購價；及(ii) 2,700,000份購股權於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股股份4.140港元之認購價行使。
- (4) 李先生擁有之相關股份好倉包括由其實益擁有之11,203,400股股份及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權為與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權，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港元之認購價行使。

- (5) 林先生擁有之相關股份好倉包括根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出之7,000,000份購股權(其中2,000,000份購股權與因發行紅股而調整購股權有關)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之1,400,000份購股權(第一批),其中400,000份購股權為與因發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權中(i) 7,000,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零二零年十二月二日期間按每股股份1.78港元之認購價行使;及(ii) 1,400,000份購股權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港元之認購價行使。
- (6) 陳先生擁有之相關股份好倉包括由其實益擁有之(i) 864,000股股份、(ii)根據股份獎勵計劃獲本公司授出之1,293,600股股份(其中369,600股股份與因發行紅股而調整股份有關)、(iii)根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出之3,234,000份購股權(其中924,000份購股權與因發行紅股而調整購股權有關)以及(iv)根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之2,400,000份購股權(其中包括1,400,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權(第一批)(其中400,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關),而1,000,000份購股權則為根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權(第二批))。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權中,(i) 3,234,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零二零年十二月二日期間按每股股份1.780港元之認購價行使;(ii) 1,400,000份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港元之認購價行使;及(iii) 1,000,000份購股權可於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股股份4.140港元之認購價行使。
- (7) 鄭先生擁有之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之420,000份購股權(第一批),其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權,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港元之認購價行使。
- (8) BROOKE先生擁有之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之420,000份購股權(第一批),其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權,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港元之認購價行使。
- (9) 吳教授擁有之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之420,000份購股權(第一批),其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權,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港元之認購價行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團之證券數目及類別 (附註1)	佔相聯法團權益之百分比 (%)
黃先生(附註2)	Chance Again	信託創立人	100股普通股(L)	100

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司有關相聯法團股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由黃氏家族信託之匯豐國際信託全資擁有。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again之100股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)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(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被列為或被視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，據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條規定存置之登記冊或須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部項下條文向本公司披露之權益或淡倉，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成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

名稱/姓名	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)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
Chance Again (附註2)	實益擁有人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股 股份(L)	75.43
滙豐國際信託 (附註2)	信託之受託人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股 股份(L)	75.43
BVI Co (附註2)	受控法團權益	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股 股份(L)	75.43
廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	620,742,000	1,400,000	250,920,800	873,062,800股 股份(L)	75.57
Scarborough International Holdings B.V. (附註4)	受控法團權益	134,500,000	-	-	134,500,000股 股份(L)	11.64
Scarborough Property Company Limited (附註4)	受控法團權益	134,500,000	-	-	134,500,000股 股份(L)	11.64
Scarborough Overseas Holdings Limited (附註4)	受控法團權益	134,500,000	-	-	134,500,000股 股份(L)	11.64
Scarborough Group International Limited (附註4)	受控法團權益	134,500,000	-	-	134,500,000股 股份(L)	11.64
McCABE Kevin Charles 博士 (「McCABE博士」)(附註5)	受控法團權益	134,500,000	-	-	134,500,000股 股份(L)	11.64
	實益擁有人	292,600	-	-	292,600股 股份(L)	0.03
Sandra McCABE夫人 (「McCABE夫人」) (附註6)	配偶權益	134,792,000	-	-	134,792,600股 股份(L)	11.67
APG Algemene Pensioen Groep NV	投資經理	80,856,500	-	-	80,856,500股 股份(L)	7.00
Metro Holdings Limited (附註7)	受控法團權益	70,559,300	-	-	70,559,300股 股份(L)	6.11
Ong Hie Koan (附註8)	受控法團權益	70,559,300	-	-	70,559,300股 股份(L)	6.11

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託之受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之620,593,500股股份及由Chance Again持有與永久可換股證券有關之250,861,400股相關股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為黃先生之配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益之所有股份及相關股份中擁有權益。
- (4) Scarborough International Holdings B.V.為Scarborough Property Company Limited之全資附屬公司，而Scarborough Property Company Limited為Scarborough Overseas Holdings Limited之全資附屬公司，而Scarborough Overseas Holdings Limited為Scarborough Group International Limited之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Overseas Holdings Limited及Scarborough Group International Limited均被視為於Scarborough International Holdings B.V.持有之134,500,000股股份中擁有權益。
- (5) McCABE博士於Scarborough International Holdings B.V.持有之134,500,000股股份及由其實益擁有之292,600股股份中擁有權益。
- (6) McCABE博士於Scarborough International Holdings B.V.持有之134,500,000股股份及由其實益擁有之292,600股股份中擁有權益。McCABE夫人為McCABE博士之配偶。根據證券及期貨條例，McCABE夫人被視為於McCABE博士擁有權益之134,792,600股股份中擁有權益。
- (7) 70,140,000股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全權控制，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全權控制。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited全權控制。根據證券及期貨條例，Metro Holdings Limited被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之70,140,000股股份及419,300股股份中擁有權益。
- (8) 根據Metro Holdings Limited日期為二零一三年六月十二日之年報，ONG Hie Koan先生擁有Metro Holdings Limited之約34.425%之控制權。根據證券及期貨條例，ONG Hie Koan先生被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之70,140,000股股份及419,300股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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條規定存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一一年三月十一日之招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團之關係」一節所披露者外，按上市規則所界定，概無董事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之業務中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

除本通函內上文「董事之競爭權益」一節披露者外，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期止期間所購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃之資產中擁有任何權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立，於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家資格

以下為提供意見或建議以載於本通函之專家資格：

名稱	資格
戴德梁行	獨立物業估值師
寶橋融資	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)受規管活動之持牌法團
中倫律師事務所	中國法律顧問

9. 專家同意書

戴德梁行、寶橋融資及中倫律師事務所已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 專家利益

於最後實際可行日期，戴德梁行、寶橋融資及中倫律師事務所：

- (a) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)；及
- (b) 自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

11. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一二年十二月三十一日(即本集團最新公佈經審核財務報表日期)以來本集團之財務或營運狀況有任何重大不利變動。

12. 其他資料

- (a) 本通函所載之時間及日期均指香港時間及日期。
- (b) 中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

13. 備查文件

下列文件可由本通函日期起至二零一三年十二月十六日(包括該日)止平日(公眾假期除外)正常營業時間上午九時正至下午六時正於本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室)可供查閱：

- (a) 戴德梁行所發出物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函；
- (d) 購股協議連同股東協議形式及所呈列之轉讓股東貸款30%之轉讓契據；
及
- (e) 貸款協議及其相關抵押文件。

**TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED****萊蒙國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03688)

茲通告萊蒙國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十二月十六日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店金利廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司(「賣方」)向Firewave Management Limited(「買方」)出售尚揚國際有限公司(「尚揚」)已發行股份30%及於買賣尚揚已發行股份30%完成當日本公司向買方出售尚揚結欠本公司之30%股東貸款(統稱「出售事項」)；
- (b) 謹此批准、追認及確認本公司、賣方及買方就出售事項及其項下擬進行交易所訂立日期為二零一三年十月三十一日之協議(「該協議」)，包括但不限於股東協議(「股東協議」)及貸款轉讓(「貸款轉讓」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)；及
- (c) 謹此授權董事為及代表本公司進行及作出彼等認為就使出售事項(包括該協議及其擬進行之交易)落實及生效而言屬必須、適當及權宜之所有措施及一切行動或事宜，並簽立彼等視為與出售事項、該協議及

其項下擬進行之交易附帶、隨附或與之相關(包括但不限於簽立股東協議及貸款轉讓)之所有其他文件、文據及協議(包括蓋上本公司印鑑)。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
公司秘書
陸寶珍

香港，二零一三年十一月二十九日

總部及香港主要營業地點：

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(及該大會之任何續會)並於會上投票之股東，均有權委派另一名人士為其委任代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一名以上代表出席股東特別大會(及該大會之任何續會)及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，個人股東或公司股東之受委代表，均有權代表股東行使該股東可行使之同等權力。
2. 委任代表文據必須由委任人或以書面正式授權之代表親筆簽署，或如委任人屬公司，則須加蓋公司印鑒或由獲授權之高級職員、代表或其他人士親筆簽署。
3. 代表委任表格及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之有關授權書或授權文件副本，應盡快且無論如何須不遲於名列該文據之人士擬投票之股東特別大會或該大會之任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則代表委任表格將被視為無效。
4. 股東填妥及交回代表委任表格後仍可親自出席股東特別大會或該大會之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。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親自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親自或委派代表出席股東特別大會或該大會之任何續會，排名首位之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，排名先後按各聯名持有人在本公司股東名冊上之次序而定。

於本通告日期，本公司執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生、林戰先生及陳風揚先生；及本公司獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。