

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(「本公司」)的股份，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：3688)

主要交易

收購中國南昌市之土地使用權

二零一二年十一月二十三日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	13
附錄二 – 一般資料	20

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：

「收購」	指	收購該土地
「該公佈」	指	資源局日期為二零一二年九月四日(贛國土資網交地[2012] AA042號)之公佈及其相關條款
「二零一零年年報」	指	本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報
「二零一一年年報」	指	本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報
「成交確認書」	指	由交易中心及銀團所簽署日期為二零一二年九月二十九日之成交確認書，其確認成功投得該土地之土地使用權
「董事會」	指	本公司董事會
「資源局」	指	南昌市國土資源局
「中心商業區」	指	中心商業區
「交易中心」	指	南昌市地產交易中心
「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
「代價」	指	就收購該土地之土地使用權之代價人民幣1,919,864,500元(約2,361,433,335港元)
「銀團」	指	由聯營股東根據銀團框架協議成立之銀團

釋 義

「銀團框架協議」	指	由聯營股東就競投及發展該項目所訂立日期為二零一二年九月二十四日之銀團框架協議(包括任何不時訂立之補充或修訂協議)
「按金」	指	人民幣500,000,000元(約615,000,000港元),已就競投該土地之土地使用權而支付
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)且與該等人士概無關連之人士
「二零一二年中期報告」	指	本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告
「聯營協議」	指	由聯營股東就聯營公司將訂立之聯營協議
「聯營公司」	指	由聯營股東就收購及發展該項目將成立之聯營公司
「聯營股東」	指	深圳萊蒙、Top Spring Insite及Metro Shanghai

釋 義

「該土地」	指	位於中國南昌市紅谷灘新區金融大街以西、規劃路以北(紅谷灘新區中央商務區B-8、B-12部分、B-14、B-20-5、B-21-4地塊)，總土地面積269,454.9平方米之一幅土地
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十一月二十日，即本通函付印前核實本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Metro Holdings Limited」	指	Metro Holdings Limited，為獨立第三方，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
「Metro Shanghai」	指	Metro Shanghai HQ Pte. Ltd.，為獨立第三方，於新加坡註冊成立之公司，並為Metro Holdings Limited之間接全資附屬公司
「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的首次公開發售後購股權計劃
「中國」	指	中華人民共和國
「首次公開發售前股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃
「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的首次公開發售前購股權計劃
「該項目」	指	由聯營公司發展該土地之項目
「招股章程」	指	本公司日期為二零一一年三月十一日之招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「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	本公司股份持有人
「深圳萊蒙」	指	深圳市萊蒙鼎盛投資發展有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Top Spring Insite」	指	Top Spring Insite Commercial Property Holdings Limited，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本通函而言，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.23港元之匯率，僅供說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按於該日期或相關日期或任何其他日期的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的有限公司)

(股份代號：3688)

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)

王天也先生

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

非執行董事：

McCABE Kevin Charles 博士

張宜均先生

McCABE Kevin Charles 博士的替任董事：

譚謙女士

獨立非執行董事：

BROOKE Charles Nicholas 先生

鄭毓和先生

吳泗宗教授

敬啟者：

主要交易

收購中國南昌市之土地使用權

緒言

本公司於二零一二年十月三日宣佈，根據本公司之間接全資附屬公司深圳萊蒙、本公司之間接全資附屬公司Top Spring Insite以及一名獨立第三方Metro Shanghai於二零一二年九月二十四日訂立之銀團框架協議所成立之銀團，已於二零一二年九月二十七日透過交易中心舉辦之國有建設用地使用權網上拍賣出讓以人民幣1,919,864,500元(約2,361,433,335港元)共同成功投得由資源局提呈出售之

董事會函件

該土地之土地使用權。網上投標乃透過拍賣方式舉辦，惟須受該公佈所述中國法律規管。投標人已通過資源局進行之資格審核，交易中心及銀團已於二零一二年九月二十九日簽署成交確認書。有關收購之土地出讓合同尚未訂立。根據該公佈及銀團框架協議，將就收購及該項目之發展成立聯營公司。

本通函之目的為向閣下提供關於收購之進一步資料及本集團之一般資料。

成交確認書之主要條款載列如下：

成交確認書之主要條款

- 成交確認書之日期：二零一二年九月二十九日
- 成交確認書之訂約方：交易中心；及
銀團
- 該土地之位置：中國南昌市紅谷灘新區金融大街以西、規劃路以北(紅谷灘新區中央商務區B-8、B-12部分、B-14、B-20-5、B-21-4地塊)
- 總土地面積：269,454.9平方米
- 地積比率總建築面積：約795,000平方米
- 土地使用權之條款：住宅用地為70年及商業、商務及娛樂設施用地為40年
- 代價：人民幣1,919,864,500元(約2,361,433,335港元)
- 代價之付款：深圳萊蒙已付之按金被視為部分代價。行政費用為人民幣329,168元(約404,877港元)已於成功中標日起三個營業日內支付。代價50%須於簽立土地出讓合同後三十個營業日內支付，而餘款須於簽立土地出讓合同後六個月內支付。

代價之基準

代價乃於銀團透過公開投標成功投得該土地時釐定，董事會在計及最低投標價、現行市況、該土地之位置及鄰近土地價格後認為，代價乃屬公平合理。代價為資源局所釐定及規定並載於該公佈之最低投標價。

代價及相關稅項須由聯營股東按彼等各自於聯營公司之股本權益比例承擔。由深圳萊蒙及Top Spring Insite支付之部分將以本集團內部資源撥付。就相關費用及稅項以外代價而言，深圳萊蒙及Top Spring Insite須分別出資人民幣979,130,895元(約1,204,331,000.9港元)及人民幣364,774,255元(約448,672,333.7港元)。

成立聯營公司

根據銀團框架協議，將就收購及該項目之發展成立聯營公司，其將由深圳萊蒙、Top Spring Insite及Metro Shanghai分別持有51%、19%及30%權益，而銀團框架協議之主要條款將併入聯營協議。該項目之目的將與該公佈所指定之目的之一致。於最後實際可行日期，聯營公司並未成立，尚未須負上任何財務及資本承擔。任何所需財務及資本承擔須由聯營股東按彼等於聯營公司之股權比例作出。聯營公司將成為本公司之非全資附屬公司。

銀團框架協議之主要條款

1. 業務範圍

聯營公司之業務範圍將包括建築、建築管理、土地開發、項目規劃、設計及施工以及物業租賃及管理，惟須待相關公司註冊機構批准。

2. 聯營公司之註冊資本

聯營公司之註冊資本將為人民幣800,000,000元(約984,000,000港元)，將按聯營公司之聯營股東各自之股權比例投入。聯營股東將於需要時按彼等各自股權比例向聯營公司提供額外資金。

3. 聯營公司之管理

董事會將由5名董事組成。深圳萊蒙將委任3名董事，Top Spring Insite將委任1名董事，而Metro Shanghai將委任1名董事。董事會主席、法人代表及監事將由深圳萊蒙委任，以及總經理將由深圳萊蒙提名，並由聯營公司董事會委任。

4. 聯營公司成本及預算

該項目將按預算執行，該預算須待聯營公司董事會大多數通過。

5. 聯營公司之融資

聯營公司將根據其計劃安排其自身外部融資。

6. 盈利及溢利分配

於該項目完成後，將進行結算並且將根據聯營股東於聯營公司之股權比例以彼等同意之方式分派純利(根據相關法規撥備稅項及法定儲備後)予聯營股東。

7. 其他須聯營公司董事會一致同意或聯營股東一致同意之事宜

就如資本結構的變動、聯營公司註冊資本增加或削減、結束及解散聯營公司、合併或分立聯營公司、修訂聯營公司組織章程大綱及其他憲章文件、非於日常業務過程中增設抵押、非於日常業務過程中向外部人士提供公司擔保、非於日常業務過程中進行之資產出售及清盤等重要事項作出之決定，均須經聯營公司董事會一致批准。

此主要條款乃就澄清事項作出修訂，需要取得聯營公司董事會之一致批准。有關修訂詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十月二十四日之公佈。修訂前之原先條款載列如下：

「就如資本結構的變動、註冊資本增加或削減、修訂組織章程大綱及其他憲章文件、新增抵押、給予外部人士之新增公司擔保、資產出售及

董事會函件

清盤、分派溢利及任何其他重大企業決策之有關重大事項之決定，均須聯營公司董事會一致同意。」

此外，聯營公司不可於無聯營股東一致同意之情況下：

- (i) 變更其業務性質或範圍，且倘有所變動，其須與該公佈所指定之範圍或目的一致；或
- (ii) 以非公平基準訂立之任何交易。

倘聯營企業協議或聯營公司組織章程含有本通函未披露之重大條款或銀團框架協議重大條款有所修改，本公司將進一步作出公佈。

有關本集團之資料以及收購之理由及裨益

本公司乃投資控股公司，而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、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及中高端住宅物業的發展及銷售。收購優質及合乎成本效益且升值潛力高的土地儲備為本公司一直以來之策略。董事會認為收購符合本集團策略並將進一步令本集團於中國土地儲備之地理位置更加多樣化。

該土地位於紅谷灘新區中心商業區核心地帶，該區將成為南昌市中心商業區。此外，該土地毗連南昌地鐵一號線地下鐵路站，並直接接駁該站，預期該鐵路站將於二零一五年開始投入服務。該項目之目的旨在將該土地發展為涵蓋住宅單位、投資物業及辦公室大樓城市綜合項目之著名地標。鑒於該土地位於策略性位址及紅谷灘新區中心商業區未來土地供應有限，董事會相信，收購為本集團難得特有之投資機會。

本集團將持有聯營公司合共70%股本權益，而聯營公司董事會合共由5名董事組成，其中4名將由本集團提名。聯營公司之主要成本、預算及管理須獲聯營公司董事會大多數批准。因此，本集團實際上對該項目有關聯營公司之成本、預算及管理擁有控制及管理權。

董事會函件

基於上文所述，董事會認為收購乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且收購之條款及銀團框架協議項下之聯營安排(包括其融資及溢利分派)乃基於公平基準進行並屬正常商業條款及公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

有關資源局及交易中心之資料

資源局乃中國政府機構及該土地之賣方。交易中心乃資源局授權之政府代理，專責以拍賣形式安排及進行該土地之網上投標。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，資源局、交易中心及彼等最終實益擁有人(如有)均為獨立第三方。

有關深圳萊蒙之資料

深圳萊蒙乃於中國成立之公司，其主要業務為投資控股。其為本公司之間接全資附屬公司。

有關TOP SPRING INSITE之資料

Top Spring Insite乃於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。其為本公司之間接全資附屬公司。

有關METRO SHANGHAI及METRO HOLDINGS LIMITED之資料

Metro Shanghai乃於新加坡註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。其為Metro Holdings Limited之間接全資附屬公司。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Metro Shanghai、Metro Holdings Limited及彼等最終實益擁有人(如有)均為獨立第三方。

收購之財務影響

收購將增加本集團總資產。收購代價將以本集團內部資源撥付。預期收購不會對本集團盈利及負債造成任何即時重大影響。

上市規則之涵義

茲提述上市規則第14.04(10B)條：

1. 據二零一一年年報內董事報告書所載，本集團積極從事物業開發業務，作為目前及持續主要業務；
2. 物業開發及物業投資業務於二零一二年中期報告內申報為獨立及持續分部；及
3. 申報分部資料及二零一一年年報之格式，完全符合其就申報分部收入及分部開支而編製年度財務報表所採納之有關會計準則規定。

因此，根據上市規則第14.04(10B)條，本公司確認其為合資格發行人。

資源局乃中國政府機構，並為位於中國南昌之該土地之賣方。網上投標以拍賣方式進行，惟須受該公佈所載中國法律規管。因此，根據上市規則第14.04(10C)條，收購符合作為一項合資格物業收購之資格。

就上市規則第14.07條而言，有關收購之適用百分比率高於25%但少於100%，因此收購根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易。

根據上市規則第14.33A條，收購為一項合資格物業收購，須遵守申報及公告之規定，惟符合上市規則第14.33A(2)條所述之所有條件，則可獲豁免遵守股東批准之規定。

該土地拍賣及收購由銀團共同進行。銀團組成之目的旨在管理該土地之拍賣以及(如中標)收購及該項目之發展。該項目只有單一目的，並與該公佈所指定之目的之一致。

董事會認為，收購及銀團框架協議項下聯營安排(包括其融資及溢利分派)乃基於公平基準訂立並屬正常商業條款。銀團框架協議亦載有條文，禁止聯營公司(i)變更其業務性質或範圍，倘有所變動，有關變動必需與該公佈所指定之範圍或目的一致；或(ii)於未經所有聯營股東一致同意之情況下以非公平基準訂立任何交易。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)已通過決議案，批准收購及訂立銀團框架協議，並認為(i)收購乃於本公司日常及一般業務過程中進行；及(ii)收購之條款及銀團框架協議項下之聯營安排(包括其融資及溢利分派)乃基於公平基準訂立並屬正常商業條款及公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

基於上述各項，已符合上市規則第14.33A(2)條項下條件。

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

二零一二年十一月二十三日

本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.topspring.com)：

- 招股章程附錄一；
- 二零一零年年報(第70至144頁)；
- 二零一一年年報(第76至156頁)；及
- 二零一二年中期報告(第30至56頁)。

重大不利變動

根據二零一二年中期報告，本集團錄得營業額約2,195,100,000港元及毛利約859,900,000港元，分別較二零一一年同期減少約29.3%及約58.0%，主要是因為已確認之平均售價由截至二零一一年六月三十日止六個月每平方米約26,919.7港元減至同期每平方米約10,951.8港元所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月，毛利率約為39.2%，較二零一一年同期約66.0%減少。本公司權益股東應佔盈利約為258,800,000港元，較去年同期減少約54.0%，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月本集團於常州的低利潤物業(尤其是常州萊蒙城，其佔已入賬可銷售總建築面積約87.4%)所佔已確認銷售額比例大幅上升。每股基本及攤薄盈利約為25.86港仙，較二零一一年同期減少約59.2%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團產生穩定的經常性租金收入約55,500,000港元，較截至二零一一年六月三十日止六個月約50,500,000港元增加約9.9%。

酒店經營收入減少，主要由於一間位於本集團酒店物業相同地區、聲譽良好的酒店於二零一二年上半年開始營業，帶來直接競爭，以致本集團酒店物業的平均出租率、平均房費及餐飲分部收入均減少。由於本集團投資物業的租賃建築面積及本集團住宅物業已售出並交付的建築面積增加，物業管理及相關服務收入亦有增加。

除本通函「本集團前景」一節及二零一二年中期報告所披露者以及上文所討論外，董事確認，彼等並不知悉本集團財務或營運狀況自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日）以來有任何重大不利變動。

債務

於二零一二年九月三十日（即本通函付印前確定本債務聲明之日期）營業時間結束時，本集團借貸總額為8,769,000,000港元，當中包括有抵押銀行貸款6,938,000,000港元、無抵押銀行貸款333,000,000港元、其他有抵押貸款1,320,000,000港元及應付本集團若干附屬公司一名非控股股東款項178,000,000港元。

於二零一二年九月三十日，8,258,000,000港元之銀行貸款及其他貸款已以本集團總賬面值9,068,000,000港元之投資物業、酒店物業、待售發展中物業、其他土地及樓宇及已抵押存款，以及本集團若干附屬公司之股本權益作為抵押。

於二零一二年九月三十日，除就本集團物業買家的按揭貸款融資而向財務機構提供的擔保2,396,000,000港元外，本集團並無其他重大或然負債。

除上文披露者以及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一二年九月三十日營業時間結束時，本集團概無已發行、發行在外及已授權或以其他方式設立但未發行之重大債務證券、其他借貸或屬借貸性質之債務，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。

外幣金額已就本債務聲明按於二零一二年九月三十日營業時間結束時之適用概約匯率換算為港元。

董事確認，本集團之債務或是或然負債自二零一二年九月三十日以來並無任何重大變動。

營運資金

計及本集團可動用之財務資源（包括現有備用融資及內部資源）後，在並無不可預見情況下，董事認為，本集團可動用之營運資金足夠應付本集團自本通函刊發日期起計至少十二個月的資金需求。

本集團財務及營運前景

業務回顧

本公司為投資控股公司，而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、京津及成渝地區從事城市綜合體的發展及營運以及中高端住宅物業的發展及銷售。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售約3,590,700,000港元，較二零一一年同期顯著增長約38.1%，且佔其二零一二年合同銷售目標5,000,000,000至6,000,000,000港元約59.8%至71.8%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，已確認營業額按年減少約29.3%至約2,195,100,000港元，毛利則按年減少約58.0%至約859,900,000港元，主要歸因於產品組合之變化所致，期內入賬可銷售建築面積中約87.4%屬較低利潤項目常州萊蒙城，而去年同期入賬可銷售建築面積約94.2%屬較高利潤項目深圳水榭山及水榭春天。

在排除不可預見的情況下，本集團預期應可達到二零一一年年報所披露的二零一二年計劃物業竣工時間表的進度。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團產生穩定的經常性租金收入約55,500,000港元，較去年同期錄得約50,500,000港元增加約9.9%。

於二零一二年上半年，本集團收購三幅位於天津、常州及南京的土地，相當於總計容建築面積約375,462平方米及平均土地成本約每平方米人民幣4,686.2元(約每平方米5,764.0港元)。

於二零一二年六月三十日，本集團土地儲備包括總共15個項目，覆蓋8個城市，淨可銷售／可租賃總建築面積約4,142,082平方米。

本集團前景

二零一二年上半年，中國物業市場成交量及成交價值均告下跌，主要是由於政府持續嚴厲的調控措施以及國內及全球經濟前景不明朗所造成。然而，中國貨幣政策逐漸放寬，包括銀行存款法定準備金率下降、基準利率下調及適用於首

次置業買家的按揭利率優惠等措施均讓成交量自二零一二年五月起穩步上升。市場流動性增加，加上發展商以量主導的定價政策，令主要由首次置業及首次升級買家組成的自住性剛性需求上升。

整體而言，本集團預計中國物業市場於二零一二年仍然充滿挑戰。本集團認為中國政府之前出台的一系列包括「限價」、「限購」和「限貸」等政策針對住宅價格過快增長的調控措施也將會持續。然而，由於預期貨幣政策及近期的政策支持逐步關注首次置業購買，包括按揭利率優惠及增加給銀行就按揭借貸的信貸配額，本集團預計二零一二年的信貸流動資金較二零一一年下半年將獲得改善。鑑於首次置業人士的需求強烈，本集團相信於二零一二年住宅物業的交易數量較二零一一年下半年有所增長。另一方面，由於存貨水平上升，以及中國物業開發商整體強烈渴望改善流動資金狀況，本集團預期於二零一二年樓價將進一步出現下調壓力。儘管住宅分部的市場展望嚴峻，但本集團對中國物業市場的中長期發展仍充滿信心，因住宅和商業物業市場將受惠於中國居民收入增長和城市人口增長的疊加效應。

該土地位於紅谷灘新區中心商業區核心地帶，該區將成為南昌市新中心商業區。此外，該土地毗連南昌地鐵一號線地下鐵路站，並直接接駁該站，預期該鐵路站將於二零一五年開始投入服務。鑒於該土地位於策略性位址及紅谷灘新區中心商業區未來土地供應有限，董事會相信，收購為本集團難得特有之投資機會。

董事會認為收購符合本公司策略並將進一步令本集團於中國土地儲備之地理位置更加多樣化。董事會將致力於南昌市之該土地上發展涵蓋住宅單位、投資物業及辦公室大樓的城市綜合體，藉此建立一個南昌市地標。董事會相信收購將顯著擴充本集團之資產及盈利基礎。收購亦將為該土地帶來更多新商機及人流，因而令本集團於多方面受惠。

儘管須達到維持穩健財務狀況的前提，本集團仍將繼續收購成本相宜且具有優良潛力的優質投資項目，以擴大本集團未來營運規模。本公司重大投資的未來計劃所需資金或二零一二年年度的資本資產將由現有可動用融資及內部資源撥付。然而，於最後實際可行日期，本公司尚未覓得任何其他具潛力項目。

投資狀況

除二零一二年中期報告所披露者外，於二零一二年六月三十日，本集團概無於股份、債券或其他金融衍生工具中擁有重大投資。

外匯風險

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資，以及若干一般及行政開支及其他借貸以港元或美元結算，故本集團因面臨人民幣兌港元或美元之情況而面對外匯風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事密切監察本集團之外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢而考慮採用重要外幣對沖政策。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團概無使用任何金融工具作對沖用途。

流動資金及財務資源

1. 現金狀況

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款賬面值約7,523,400,000港元。本集團亦有營運活動產生之現金淨額約485,600,000港元、投資活動所用現金淨額約233,400,000港元及融資活動所產生現金淨額約760,700,000港元。

2. 借貸及本集團資產之抵押

於二零一二年六月三十日，本集團之借貸總額(包括銀行及其他貸款及一間聯營公司之貸款)約8,730,700,000港元，其中約2,744,000,000港元須於一年內償還；約4,028,100,000港元須於一年後但五年內償還，及約1,958,600,000港元須於五年後償還。於二零一二年六月三十日，本集團約7,028,600,000港元的銀行貸款已以本集團總賬面值約8,436,500,000港元之投資物業、酒店物業、待售發展中物業、其他土地及樓宇及已抵押存款，以及本集團旗下若干附屬公司的股本權益作為抵押。於二零一二年六月三十日，本集團約1,296,500,000港元之其他貸款乃由本集團旗下若干附屬公司的股本權益作抵押。本集團所有銀行及其他貸款的賬面值均以人民幣計值，惟於二零一二年六月三十日總額約847,000,000港元及約1,028,800,000港元的若干貸款結餘則分別以港元及美元計值。

3. 或然負債

於二零一二年六月三十日，除就本集團物業買家的按揭貸款融資而向財務機構提供的擔保約2,655,500,000港元外，本集團並無其他重大或然負債。

淨負債比率

淨負債比率乃將本集團之借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後的總借貸)除以權益總額計算得出。截至二零一二年六月三十日止六個月的淨負債比率約為33.0%。

庫務政策

本集團一般透過其經營活動所得資金、現有可動用融資及獨立第三方授出之其他貸款撥付其營運資金所需。本集團透過開發物業以作物業銷售、提供物業管理及相關服務或投資物業以產生租金收入。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團錄得總資本承擔約7,157,572,000港元，當中包括(i)已訂約資本承擔約1,526,594,000港元；及(ii)已批准但未訂約資本承擔約5,630,978,000港元。資本承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本財政年度直至最後實際可行日期止之期間概無重大收購或出售本集團附屬公司或聯營公司。

僱員及薪酬

於二零一二年六月三十日，本集團在中國及香港總共僱用1,234名僱員，其中111名歸總部隊伍、371名歸物業開發部，而752名歸零售運營及物業管理部。截至二零一二年六月三十日止六個月，產生的總員工成本約107,500,000港元。僱員的薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金、現金花紅及權益結算股份付款方式向僱員支付薪酬。

本公司根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。截至二零一二年六月三十日止六個月，根據首次公開發售前購股權計劃，承授人已行使1,299,500份購股權，另共有2,954,999份購股權於若干承授人辭任後被註銷，且於二零一二年六月三十日有27,608,836份購股權尚未行使。截至二零一二年六月三十日止六個月，根據首次公開發售前股份獎勵計劃，共有608,000股獎勵股份於若干承授人辭任後被註銷，且於二零一二年六月三十日有5,384,000股未發行獎勵股份。

為表彰及感謝合資格僱員向本集團作出或可能作出的貢獻，本公司採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日，本公司已根據首次公開發售後購股權計劃向本集團董事、高級管理層成員及選定僱員授出15,720,000份行使價為每股3.17港元之購股權。

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負全責。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證券之權益及淡倉

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	證券數目及 類別 (附註1)	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股股份(L)	0.01
	信託創立人	627,153,500股股份(L)	62.61
	實益擁有人	1,000,000股股份(L)	0.10
McCABE Kevin Charles 博士(「McCabe博士」) (附註3)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.23
	實益擁有人	509,000股股份(L)	0.05

董事姓名	權益類別	證券數目及 類別 (附註1)	佔已發行股份 概約百分比 (%)
李艷洁女士(「李女士」) (附註4)	實益擁有人	300,000股股份(L)	0.03
李世佳先生(「李先生」) (附註5)	實益擁有人	4,731,000股股份(L)	0.47
林戰先生(「林先生」) (附註6)	實益擁有人	6,000,000股股份(L)	0.60
譚謙女士(「譚女士」) (附註7)	實益擁有人	1,203,667股股份(L)	0.12
張宜均先生(「張先生」) (附註8)	實益擁有人	300,000股股份(L)	0.03
鄭毓和先生(「鄭先生」) (附註9)	實益擁有人	300,000股股份(L)	0.03
Brooke Charles Nicholas 先生(「Brooke先生」) (附註10)	實益擁有人	300,000股股份(L)	0.03
王天也先生(「王先生」) (附註11)	實益擁有人	120,000股股份(L)	0.01
吳泗宗教授(「吳教授」) (附註12)	實益擁有人	300,000股股份(L)	0.03

附註：

(1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。

- (2) Kang Jun Limited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 Limited持有的148,500股股份中擁有權益。Chance Again Limited（「Chance Again」）由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited（「BVI Co」）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The Cheung Yuet Memorial Trust的受託人全資擁有。The Cheung Yuet Memorial Trust為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員（「黃氏家族信託」）。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的627,153,500股股份及黃先生根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的1,000,000份購股權的股份好倉中擁有權益。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。
- (3) McCabe博士於Scarborough International Holdings B.V.持有的112,500,000股股份、彼本身實益擁有的209,000股股份及彼根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的300,000份購股權中擁有權益。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。
- (4) 李女士擁有的股份好倉包括彼根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的300,000份購股權。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。
- (5) 李先生擁有的股份好倉包括由彼實益擁有的4,431,000股股份及彼根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的300,000份購股權。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。
- (6) 林先生擁有的股份好倉包括彼根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出的5,000,000份購股權及彼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。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權中，(i) 5,000,000份購股權可於二零一一年三月二十三日至二零一四年三月二十二日期間按每股股份2.492港元的認購價行使，及(ii) 1,000,000份購股權可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。
- (7) 譚女士擁有的股份好倉包括彼實益擁有的37,000股股份及彼根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出的1,166,667份購股權。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一一年三月二十三日至二零一四年三月二十二日期間按每股股份2.492港元的認購價行使。
- (8) 張先生擁有的股份好倉包括彼根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的300,000份購股權。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。
- (9) 鄭先生擁有的股份好倉包括彼根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的300,000份購股權。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。

- (10) Brooke先生擁有的股份好倉包括彼根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的300,000份購股權。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。
- (11) 王先生擁有的股份好倉包括彼實益擁有的120,000股股份。
- (12) 吳教授擁有的股份好倉包括彼根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出的300,000份購股權。所有該等於最後實際可行日期仍可行使的購股權，可於二零一二年六月二十六日至二零一五年六月二十五日期間按每股股份3.17港元的認購價行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團的 證券數目及類別 (附註1)	佔相聯法團 權益的百分比 (%)
黃先生(附註2)	Chance Again	信託創立人	100股普通股(L)	100
黃先生(附註2)	萊蒙鵬源集團有限公司 (「TSGHL」)	信託創立人	9,999,901股普通股(L)	99.999
黃先生	TSGHL	實益擁有人	99股普通股(L)	0.001
黃先生(附註2)	萊蒙集團有限公司 (「TSHL」)	信託創立人	100,000股普通股(L)	85
McCabe博士(附註3)	TSHL	受控法團權益	17,647股普通股(L)	15

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。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份以及分別於TSGHL及TSHL(均為Chance Again的附屬公司)的9,999,901股股份及100,000股股份中擁有權益。

- (3) McCabe博士於Scarborough International Holdings B.V.所持有TSHL (Chance Again的一間附屬公司)的17,647股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司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)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有(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或淡倉(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或淡倉；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或淡倉。

(b) 主要股東於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	佔已發行股份 概約百分比 (%)
Chance Again (附註2)	實益擁有人	627,153,500股股份(L)	62.61
滙豐國際信託有限公司 (附註2)	信託的受託人	627,153,500股股份(L)	62.61
BVI Co (附註2)	受控法團權益	627,153,500股股份(L)	62.61
廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	631,048,000股股份(L)	63.00
Scarborough International Holdings B.V. (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.23

名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	佔已發行股份 概約百分比 (%)
Scarborough Property Company Limited (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.23
Scarborough Overseas Holdings Limited (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.23
Scarborough UK (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.23
Sandra McCabe夫人 (「McCabe夫人」)(附註5)	配偶權益	112,500,000股股份(L)	11.23
APG Algemene Pensioen Groep NV	投資經理	60,232,500股股份(L)	6.01
Metro Holdings Limited (附註6)	受控法團權益	50,500,000股股份(L)	5.04
Ong Hie Koan (附註7)	受控法團權益	50,500,000股股份(L)	5.04

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的受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的627,153,500股股份中擁有權益。該資料乃摘錄自滙豐國際信託及BVI Co各自於二零一二年五月四日發出並刊登於聯交所網站之法團大股東通知。然而，根據本公司於二零一二年六月三十日之已發行股份總數1,001,713,000股計算，滙豐國際信託及BVI Co於當中擁有權益之已發行股份概約百份比分別為62.61%。
- (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中擁有權益。
- (4) Scarborough International Holdings B.V.為Scarborough Property Company Limited的全資附屬公司，而Scarborough Property Company Limited為Scarborough Group Holdings Limited的全資附屬公司，Scarborough Group Holdings Limited為Scarborough Group Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Group Limited則為Scarborough UK的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Group Holdings Limited、Scarborough Group Limited及Scarborough UK均被視為於Sheffield United Realty B.V.（「Sheffield United Realty」）持有的112,500,000股股份中擁有權益。

- (5) McCabe 博士於 Scarborough International Holdings B.V. 持有的 112,500,000 股股份中擁有權益。McCabe 夫人為 McCabe 博士的配偶。根據證券及期貨條例，McCabe 夫人被視為於 McCabe 博士擁有權益的 112,500,000 股股份中擁有權益。
- (6) 根據 Metro Holdings Limited 於二零一一年八月二十五日發出並刊登於聯交所網站之法團大股東通知，50,000,000 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。500,000 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 50,000,000 股股份及 500,000 股股份中擁有權益。
- (7) 根據 Ong Hie Koan 於二零一一年八月二十五日發出並刊登於聯交所網站之個人大股東通知，50,000,000 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。500,000 股股份由 Meren Pte Ltd 持有，而 Meren Pte Ltd 由 Metro Holdings Limited 全權控制。根據 Metro Holdings Limited 日期為二零一二年六月十三日之年報，Ong Hie Koan 擁有 Metro Holdings Limited 之 34.42% 之控制權。據證券及期貨條例，Ong Hie Koan 被視為於分別由 Crown Investments Limited 及 Meren Pte Ltd 持有之 50,000,000 股股份及 500,000 股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉於本公司已發行股本擁有之任何其他相關權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，於招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係」一節披露者外，概無董事被視為直接或間接於現時或有可能與本集團業務競爭之業務中擁有權益(定義見上市規則)。

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結算日)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. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立）：

- (a) 萊蒙集團有限公司（「Original TSI」）、港榮有限公司（「港榮」）、盛滿有限公司（「盛滿」）、Joinbest Enterprises Limited（「Joinbest」）、Fortune Mega International Limited（「Fortune Mega」）、Main Century Limited（「Main Century」）、Top Orient Development Limited（「Top Orient」）、萊蒙國際（西溪）有限公司（「萊蒙國際（西溪）」）、萊蒙國際（太湖灣）開發有限公司（「萊蒙太湖灣」）、萊蒙國際（深圳）有限公司（「萊蒙國際深圳」）與萊蒙國際（英屬處女群島）有限公司（「BVI Holdco」）所訂立日期為二零一零年十二月一日之轉承契約，據此，BVI Holdco同意（其中包括）履行及清償Original TSI應負的所有義務及責任，並於轉承契約日期起向港榮、盛滿、Joinbest、Fortune Mega、Main Century、Top Orient、萊蒙國際（西溪）、萊蒙太湖灣及萊蒙國際深圳全數償還若干債務（「債務」），為此，Original TSI（其中包括）同意確認BVI Holdco承擔及履行償還債務的義務及責任將構成悉數及完全履行BVI Holdco就買賣富盛集團有限公司、港榮、盛滿、Joinbest及Fortune Mega全部已發行股本相關交易清償及支付應付予Original TSI之代價的義務；
- (b) 本公司（作為買方）與Chance Again及Sheffield United Realty（作為賣方）以及黃先生及McCabe博士（作為擔保人）所訂立日期為二零一零年十二月二日之買賣協議，據此，Chance Again及Sheffield United Realty同意向本公司轉讓彼等所持有BVI Holdco已發行股本中分別100,000股及17,647股股份，代價為本公司分別向Chance Again及相Sheffield United Realty配發及發行100,000股及17,647股股份；

- (c) 黃先生以本公司(就其本身及代表本集團其他成員公司)為受益人所簽立日期為二零一零年十二月二日之不競爭契據；
- (d) 控股股東以本公司(就其本身及作為本集團各其他成員之受託人)為受益人所簽立日期為二零一零年十二月二日之彌償契據(「彌償契據」)；
- (e) 控股股東以本公司(就其本身及作為本集團各其他成員之受託人)為受益人所簽立日期為二零一一年二月二十八日之修訂契據，乃為彌償契據作補充；
- (f) 本公司、控股股東、麥格理資本證券股份有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司與野村國際(香港)有限公司(作為聯席賬簿管理人)就香港公開發售所訂立日期為二零一一年三月十日之包銷協議；
- (g) 陳偉勝及陳騰芳(「陳氏賣方」，作為賣方)、深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投房地產」，作為買方)以及惠州市豐盛房地產實業有限公司(「惠州豐盛」，作為擔保人)所訂立日期為二零一一年八月十六日之買賣協議(「惠州買賣協議」)，據此，深國投房地產同意收購及陳氏賣方同意出售惠東縣騰宇貿易有限公司及惠東縣寶來貿易有限公司(陳偉勝及陳騰芳於該兩間公司分別擁有60%及40%權益)之股本權益，總現金代價為人民幣453,379,180元，以及惠州豐盛同意就陳氏賣方妥為及準時履行惠州買賣協議項下全部責任作出擔保；
- (h) 陳氏賣方、深國投房地產及惠州豐盛為補充惠州買賣協議所訂立日期為二零一一年八月十六日之補充協議；
- (i) 深圳萊蒙投資控股有限公司(「深圳萊蒙投資」)、深圳華盛萊蒙投資基金管理有限公司(「深圳華盛萊蒙投資基金管理」)、天津華盛萊蒙股權投資基金管理有限公司(「天津華盛萊蒙投資基金管理」)、天津萊蒙天壽股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「天津萊蒙天壽」)及其他新有限

合夥人就由深圳萊蒙投資向天津萊蒙天貴股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「天津萊蒙天貴」)注資人民幣57,660,000元所訂立日期為二零一一年十二月八日之有限合夥協議；

- (j) 深圳萊蒙投資、深圳華盛萊蒙投資基金管理、天津華盛萊蒙投資基金管理及其他新有限合夥人就成立天津萊蒙天壽所訂立日期為二零一一年十二月八日之有限合夥協議，據此，深圳萊蒙投資為天津萊蒙天壽資本出資人民幣4,990,000元，而深圳華盛萊蒙投資基金管理及天津華盛萊蒙投資基金管理各自注資人民幣5,000元；
- (k) 萊蒙房地產(深圳)有限公司(「萊蒙房地產(深圳)」，作為借方)、天津萊蒙天貴(作為貸方)及一間中國合資商業銀行(作為受託銀行)所訂立日期為二零一一年十二月十六日之貸款協議(「貸款協議」)，據此，天津萊蒙天貴向萊蒙房地產(深圳)提供人民幣193,472,668元之貸款，期限由二零一一年十二月二十二日起至二零一四年三月二十一日止；
- (l) 深國投房地產以天津萊蒙天貴為受益人就總額人民幣300,000,000元所訂立日期為二零一一年十二月十六日之擔保，保證萊蒙房地產(深圳)根據貸款協議之所有責任到期時作出支付及履行責任；
- (m) 萊蒙國際(龍華)有限公司(「龍華」)、天津萊蒙天貴及萊蒙房地產(深圳)所訂立日期為二零一一年十二月二十二日之增資協議(「增資協議」)，據此，(a)天津萊蒙天貴同意向萊蒙房地產(深圳)註冊資本注資現金26,160,000港元；(b)龍華或其提名公司同意向天津萊蒙天貴提供獎勵費；及(c)天津萊蒙天貴已同意出售，及龍華或其提名公司同意於增資協議所載任何一項條件達成後，以現金支付代價最高金額人民幣121,770,000元收購萊蒙房地產(深圳)7.56%股本權益；
- (n) 深圳華盛平衡投資管理有限公司(「深圳華盛」)、深圳鵬田信息諮詢有限公司(「深圳鵬田」)及深圳市康鑫達投資管理有限公司(「深圳市康鑫達」)所訂立日期為二零一二年七月二十五日之買賣協議，據此，深圳市康鑫達同意收購，及深圳華盛與深圳鵬田同意出售其於深圳華盛萊蒙投資基金管理分別持有之40%及20%股本權益，總代價為人民幣6,219,916元；

- (o) 由深圳市康鑫達及深圳市安凱源實業發展有限公司(「深圳市安凱源」)於二零一二年十一月六日訂立之股份轉讓協議乃根據深圳市康鑫達同意出售及深圳市安凱源同意以代價人民幣4,000,000元收購深圳華盛萊蒙投資基金管理40%股本權益；及
- (p) 由深圳華盛萊蒙投資基金管理及中國銀行有限公司深圳分行(「中銀深圳」)所訂立日期為二零一二年十一月二十日之合作協議，據此(其中包括)，(1)深圳華盛萊蒙投資基金管理已同意，(i)成立一間或多間合夥公司(「合夥公司」)，其最高資本總額為人民幣640,000,000元，將分為75%優先合夥份額、1%次級合夥份額及24%劣後合夥份額(統稱「該等單位」)，以投資於惠東縣萊洋天置業有限公司(「惠東萊洋天」)物業項目；(ii)認購合夥公司劣後合夥份額總數之二十四分之一，金額為人民幣6,400,000元；(iii)安排及促使本集團任何成員公司認購合夥公司劣後合夥份額總數之二十四分之二十三，金額為人民幣147,200,000元；(iv)於成立合夥公司及完成透過發行該等單位集資後促使合夥公司收購深國投房地產出售之惠東萊洋天49%股本權益，代價為人民幣30,625,000元；(v)於投資結束後促使深國投房地產酌情自合夥公司購回惠東萊洋天49%股本權益，代價為人民幣30,625,000元；(vi)促使合夥公司就中銀深圳向惠東萊洋天提供委託貸款與中銀深圳訂立委託貸款協議；(vii)促使本集團任何成員公司根據擔保以中銀深圳為受益人提供擔保；及(viii)促使深國投房地產根據股份抵押向中銀深圳抵押其於惠東萊洋天之51%股本權益，及(2)中銀深圳已同意介紹投資者以認購合夥公司全部優先合夥份額，最高金額為人民幣480,000,000元。

8. 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。

9. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為陸寶珍女士，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。

- (b) 本公司之總部及香港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) 本公司之股份過戶登記處為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。
- (d) 本通函所載之日期及時間均指香港之時間及日期。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件可由本通函日期起至二零一二年十二月七日(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) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 二零一零年年報、二零一一年年報及二零一二年中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (e) 銀團框架協議；
- (f) 成交確認書；及
- (g) 本通函。