

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚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的有限公司)

(股份代號：03688)

#### 須予披露交易

#### 出售萊蒙太湖灣

於二零一三年一月二十三日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司TSI (BVI) 與建宏及本公司訂立買賣協議，據此，TSI (BVI)有條件同意出售及建宏有條件同意購買銷售股份及貸款。本公司同意擔保TSI (BVI)履行其於買賣協議項下之責任。股份代價為人民幣533,600,000元(相當於約661,664,000港元)減貸款代價(須予調整)。貸款代價將為完成時之貸款金額，不多於合共386,649,400港元及15,000,000美元。代價將分兩期以現金支付。銷售股份相當於萊蒙太湖灣之全部已發行股本，而萊蒙太湖灣持有該土地擁有人常州太湖灣之全部股本權益。

由於根據上市規則有關買賣協議項下擬進行交易之相關百分比率高於5%但少於25%，故訂立買賣協議構成上市規則項下本公司之須予披露交易。

買賣協議項下擬進行之交易不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一三年一月二十三日

### 訂約方

- (1) TSI (BVI)，賣方
- (2) 建宏，買方
- (3) 本公司，擔保方

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，建宏及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 將予出售之資產

將予出售之資產包括(i)銷售股份，即萊蒙太湖灣已發行股本中每股面值1港元之10,000股普通股，相當於本公佈日期萊蒙太湖灣之全部已發行股本；及(ii)貸款。於買賣協議日期之貸款本金金額合共為386,649,400港元及15,000,000美元(相當於合共約503,649,400港元)。

### 代價

股份代價(須予調整)為人民幣533,600,000元(相當於約661,664,000港元)減貸款代價。貸款代價將為完成時之貸款金額，不多於合共386,649,400港元及15,000,000美元。

代價由TSI (BVI)及建宏根據該土地按其總土地面積釐定為每平方米約人民幣1,740元之購買價釐定。

代價將分兩期以現金，並按下列方式支付：

- (a) 向建宏發出認可函正本當日後三個營業日內，建宏將向TSI (BVI)支付30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)(或其等值港元)作為代價之按金及部分付款；及
- (b) 餘額將由建宏於完成時向TSI (BVI)支付(須予調整)。

### 調整

代價將受下列調整所限(如有)：

- (a) 增加相當於萊蒙太湖灣與常州太湖灣於完成時所有銀行賬戶結餘總額之金額；
- (b) 增加相當於就部分租賃物業(A)預付相關業主之全部租金按比例部分之金額(適用於自完成日期起該等租賃之剩餘年期)；
- (c) 增加相當於就部分租賃物業(B)預付相關業主之全部租金按比例部分之金額(適用於自完成日期起該等租賃之剩餘年期(包括重續年期))；
- (d) 減少相當於常州太湖灣就部分租賃物業(C)(自該等租賃開始起直至完成日期(包括該日)止期間)應付相關業主之租金；及
- (e) 減少相當於萊蒙太湖灣(除貸款外)及常州太湖灣於完成時之負債總額之金額(倘建宏同意落實有關完成)。

倘於二零一三年四月三十日或之前完成及支付餘額，則餘額將按調整金額減少。倘於二零一三年四月三十日後完成及支付餘額，則餘額將按調整金額增加。

根據買賣協議，倘買賣協議項下擬進行之交易無法於二零一三年七月三日或之前完成(TSI (BVI)於二零一三年五月三日或之前違約及/或不履行買賣協議之條件除外)，則TSI (BVI)有權沒收按金以作違約賠償金。

倘TSI (BVI)未能於完成時遵守其責任，建宏有權撤回買賣協議，以及(i) 建宏支付之任何按金及/或部分付款應連同自建宏支付有關按金當日起至悉數退還按金當日期間按年利率12.5厘計算之有關利息退還予建宏；及(ii) TSI (BVI)須按

悉數彌償基準進一步就建宏因訂立買賣協議及買賣協議項下擬進行交易而合理產生之一切成本及費用(包括全體顧問及專業人士之成本)向建宏作出彌償及償款，金額不得超過10,000,000港元。

本公司同意擔保TSI(BVI)履行其於買賣協議項下之所有責任。

### 先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (1) TSI(BVI)給予之所有保證在各重大方面均屬準確無誤及自買賣協議日期直至完成時依然如此以及TSI(BVI)概無違反其於買賣協議項下之責任；
- (2) 除貸款外，萊蒙太湖灣已悉數償還款項予本集團及其他所有債權人或萊蒙太湖灣有責任向彼等償還款項之人士，而TSI(BVI)為萊蒙太湖灣之唯一債權人或萊蒙太湖灣欠款或有責任向彼等償還款項之唯一人士；
- (3) 除與租賃物業(C)有關之土地承包經營協議書外，常州太湖灣已悉數償還款項予本集團及其他債權人或常州太湖灣有責任向彼等償還款項之人士，因此除與租賃物業(C)有關之土地承包經營協議書外，常州水榭花都為常州太湖灣之唯一債權人或常州太湖灣欠款或有責任向彼等償還款項之唯一人士，同時有關債務金額不超過人民幣60,000,000元；
- (4) 除與該土地有關之土地出讓合同，租賃物業(A)及(B)有關之租賃合同以及與租賃物業(C)有關之土地承包經營協議書外，萊蒙太湖灣或常州太湖灣訂立之所有或任何合同已解除或終止，建宏於完成日期前21個曆日發出通知要TSI(BVI)無需解除或終止的合同除外，惟TSI(BVI)須對因終止或解除該等合同而產生之任何損失及負債負責；及；
- (5) 終止僱用常州太湖灣所有員工。

倘上述任何一項條件於二零一三年五月三日前尚未獲達成(或由建宏豁免)，則買賣協議之條文應自該日起不再生效及買賣協議之訂約方概不承擔協議項下之任何責任。建宏支付之任何代價按金及/或部分付款應連同自建宏支付有關按金及/或部分付款當日起至悉數退還當日期間按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率計算之有關利息悉數退還予建宏。

## 完成

完成將於二零一三年七月三日或建宏向TSI (BVI)提前發出不少於五個營業日書面通知所知會之其他較早日期發生。

完成後，TSI (BVI)與建宏應就TSI (BVI)向建宏轉讓貸款簽立貸款轉讓。

緊隨完成後，萊蒙太湖灣及常州太湖灣各自不再為本公司附屬公司。

## 有關建宏之資料

建宏為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。建宏之主要業務為投資控股。

## 有關萊蒙太湖灣及常州太湖灣之資料

萊蒙太湖灣為於香港註冊成立之有限公司。於完成前，萊蒙太湖灣由TSI (BVI)全資擁有。萊蒙太湖灣之主要業務為投資控股及其擁有常州太湖灣之全部股本權益。常州太湖灣為該土地之擁有人。

常州太湖灣為於中國成立之有限公司。常州太湖灣之主要業務為開發、營運、銷售、租賃及管理位於常州市武進區太湖灣西灣旅遊度假區土地上之一般商業房地產。

## 有關萊蒙太湖灣之財務資料

根據萊蒙太湖灣之經審核財務報表，於二零一一年十二月三十一日，萊蒙太湖灣之經審核資產總值約為520,088,826港元及萊蒙太湖灣之經審核資產淨值約為148,935港元，而常州太湖灣之經審核資產總值約為人民幣621,333,060元及常州太湖灣之經審核資產淨值約為人民幣428,428,291元。

萊蒙太湖灣之財務摘要載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一一年 (港元)	二零一零年 (港元)
除稅前及除稅後盈利／(虧損)	193,438	(32,251)

常州太湖灣之財務摘要載列如下：

截至十二月三十一日  
止年度  
二零一一年 二零一零年  
(人民幣) (人民幣)

除稅前及除稅後虧損	2,477,832	2,124,390
-----------	-----------	-----------

### 有關該土地之資料

該土地位於中國江蘇省常州市武進區太湖灣西灣旅遊度假區，土地面積約306,668平方米。一般而言，該土地之土地使用權年期商業用途為40年及住宅用途為70年。

### 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、京津及成渝地區從事城市綜合體之發展及營運以及中高端住宅物業之發展及銷售。

### 進行交易之理由及裨益以及所得款項用途

董事相信出售將有助本集團更好地調整其業務策略，並改善本集團之現金狀況。

經扣除本公司應付之專業費用及開支後，估計出售所得款項淨額約為659,664,000港元。本公司擬將該等所得款項淨額用作撥付本集團投資、償還本集團借貸及本集團一般營運資金。

估計本集團將自出售錄得未經審核除稅前收益約130,857,545港元，此乃經參考代價所得款項總額人民幣533,600,000元(相當於約661,664,000港元)(須予調整)減於二零一二年十二月三十一日之未經審核萊蒙太湖灣之綜合資產淨值及貸款計算。股東及投資者務請注意，出售之收益實際金額將參考於完成日期萊蒙太湖灣之綜合資產淨值及貸款應佔之公平值釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議(包括上文所述其項下擬進行之交易)之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立買賣協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

經計及根據買賣協議之調整金額及其他調整項目後，代價上限約為693,935,277港元。該代價上限乃基於完成日期將為二零一三年七月三日之假設及將作出以下調整而計算得出：

- (a) 並無因萊蒙太湖灣及常州太湖灣於完成時所有銀行賬戶結餘總額作出調整；
- (b) 增加約13,833,586港元，即就部分租賃物業(A)預付相關業主之全部租金按比例部分之金額(適用於自完成日期起該等租賃之剩餘年期)；
- (c) 增加約9,366,588港元，即就部分租賃物業(B)預付相關業主之全部租金按比例部分之金額(適用於自完成日期起該等租賃之剩餘年期(包括重續年期))；
- (d) 減少約793,461港元，即就部分租賃物業(C)(自該等租賃開始起直至完成日期(包括該日)止期間)應付相關業主之租金；
- (e) 並無因萊蒙太湖灣及常州太湖灣於完成時之負債作出調整；及
- (f) 調整金額約為9,864,564港元。

由於根據上市規則有關買賣協議項下擬進行交易之相關百分比率高於5%但少於25%，故訂立買賣協議構成上市規則項下本公司之須予披露交易。

買賣協議項下擬進行之交易不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 「調整金額」 | 指 | 餘額乘以(餘額實際付款日期與二零一三年四月三十日間之天數，不包括實際付款日期)／365<br>乘以年利率12.5厘 |
| 「餘額」   | 指 | 買賣協議項下股份代價及貸款代價之總餘額                                       |

「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務之日子(不包括星期六)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「常州太湖灣」	指	常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司
「常州水榭花都」	指	常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「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	完成買賣協議項下之銷售股份及貸款買賣
「完成日期」	指	二零一三年七月三日或建宏向TSI (BVI)提前發出不少於五個營業日書面通知所知會之其他較早日期
「代價」	指	股份代價與貸款代價
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據買賣協議出售銷售股份及貸款
「認可函」	指	若干中國機關就該土地開發狀況發出之函件
「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



「建宏」	指	建宏控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該土地」	指	位於江蘇省常州市武進區太湖灣西灣旅遊度假區之多幅土地，總土地面積約為306,668平方米
「租賃物業(A)」	指	太湖西灣地塊臨湖48.8畝土地
「租賃物業(B)」	指	常州太湖灣原水上休閒中心
「租賃物業(C)」	指	太湖西灣地塊周邊的694.9畝土地
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	於完成時萊蒙太湖灣結欠TSI (BVI)免息及須按要求償還之未償還貸款，將不超過合共386,649,400港元及15,000,000美元
「貸款轉讓」	指	TSI (BVI)與建宏於完成時根據買賣協議所訂立有關轉讓貸款之契據
「貸款代價」	指	建宏就TSI (BVI)向建宏轉讓貸款應付TSI (BVI)之代價，將與完成時之貸款金額相等
「百分比率」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	TSI (BVI)、建宏及本公司所訂立日期為二零一三年一月二十三日買賣全部銷售股份及貸款之協議
「銷售股份」	指	萊蒙太湖灣已發行股本中每股面值1港元之10,000股普通股，相當於本公佈日期萊蒙太湖灣全部已發行股本

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股份代價」	指	建宏根據買賣協議就銷售股份應付TSI (BVI)之代價
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「TSI (BVI)」	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
「萊蒙太湖灣」	指	萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本公佈而言，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.24港元及1.00美元兌7.80港元之匯率，僅供說明用途，並不構成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進行兌換之聲明。

承董事會命  
萊蒙國際集團有限公司  
主席  
黃俊康

香港，二零一三年一月二十三日

於本公佈日期，執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生、林戰先生及王天也先生；非執行董事為McCABE Kevin Charles博士(McCABE Kevin Charles博士之替任董事為譚謙女士)；及獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。