

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告全部或任何部份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

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一三年十月三十一日交易時段結束後，本公司、賣方及買方訂立購股協議，據此，受協議條款及條件所限下，賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，銷售股份代價為人民幣6,555,000元(約8,259,300港元)，可予調整，而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。於本公告日期，30%股東貸款為人民幣237,000,000元(約298,620,000港元)。

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。

寄發通函

為有足夠時間編製載入通函之資料，本公司預期將於二零一三年十一月二十九日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)出售事項之其他詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iv)本公司召開股東特別大會以提呈決議案批准出售事項之通告。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一三年十月三十一日交易時段結束後，本公司、賣方及買方訂立購股協議，據此，受協議條款及條件所限下，賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，銷售股份代價為人民幣6,555,000元(約8,259,300港元)，可予調整，而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。於本公告日期，30%股東貸款為人民幣237,000,000元(約298,620,000港元)。

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。

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。於本公告日期，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
(約61,456,282港元)

綜合除稅後純利 7,919,624
(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 (約126,268,128港元)	56,380,998 (約437,516,544港元)
---------	--------------------------------	--------------------------------

綜合除稅後純利	14,020,365 (約108,798,032港元)	49,217,495 (約381,927,761港元)
---------	--------------------------------	--------------------------------

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(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(約95,531,016港元)及13,962,818美元(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。

根據獨立物業估值師之評估，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(約3,024,000,000港元)。

代價基準

銷售股份代價人民幣6,555,000元(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，於本公告日期為人民幣237,000,000元(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(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(約29,988,000港元)，則可予調整。倘目標集團所擁實際營運資金超出人民幣23,800,000元(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。倘目標集團所擁實際營運資金少於人民幣23,800,000元(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。

銷售股份代價及股東貸款代價乃經購股協議訂約各方公平磋商後釐定。銷售股份代價大致上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。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(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(約3,024,000,000港元)。股東貸款代價乃按股東貸款之實際金額釐定。

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。

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。

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(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，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(ii)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

董事認為，出售事項可讓本集團保持控制該物業之大部分權益，亦可為其他發展項目儲備資金。

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其他發展項目所需資金。

董事(獨立非執行董事除外)認為，出售事項(包括購股協議之條款)屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。獨立非執行董事將於考慮獨立財務顧問之意見後就出售事項發表意見，有關意見將載於向股東寄發之通函內。

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。

寄發通函

為有足夠時間編製載入通函之資料，本公司預期將於二零一三年十一月二十九日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)出售事項之其他詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iv)本公司召開股東特別大會以提呈決議案批准出售事項之通告。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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	將予成立之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	本公司委任之獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「貸款方」	指	一間香港持牌銀行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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
「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公司，為Metro之間接全資附屬公司
「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
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東協議」	指	賣方、買方及尚揚將於完成時訂立之股東協議
「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，於本公告日期，尚未償還金額為人民幣790,000,000元(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
「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
「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
「尚揚集團」	指	尚揚及目標集團
「尚揚股份」	指	尚揚之股份
「尚揚股東」	指	尚揚之股東
「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

就本公告而言，已採用人民幣1.00元兌1.26港元及1.00美元兌7.76港元之匯率(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。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一三年十月三十一日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、李世佳先生、林戰先生、王天也先生及陳風楊先生；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。