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

土地交還

於二零一六年一月十二日(交易時段後)，海吉星投資、海吉星建設及津俊投資(均為本公司間接非全資附屬公司)與天津市靜海區人民政府訂立補充合作協議，據此，(i)海吉星投資、海吉星建設及津俊投資各自須向天津市靜海區人民政府交還相關土地；及(ii)根據土地交還協議，天津市靜海區人民政府須就土地交還向海吉星投資、海吉星建設及津俊投資作出補償，補償總金額為人民幣316,047,700元(相當於約376,096,763港元)。天津市靜海區人民政府亦已確認，土地乃因若干開發問題而閒置，且海吉星投資、海吉星建設及津俊投資均毋須就閒置土地承擔責任。

於二零一六年一月十二日，分別(i)由海吉星投資與靜海區國土分局及土地整理中心訂立第一份土地交還協議；(ii)海吉星建設與靜海區國土分局及土地整理中心訂立第二份土地交還協議；及(iii)津俊投資與靜海區國土分局及土地整理中心訂立第三份土地交還協議。

由於上市規則項下有關土地交還(包括補充合作協議及土地交還協議項下擬進行之交易)之相關百分比率超過5%但少於25%，故訂立補充合作協議及土地交還協議構成上市規則項下本公司之須予披露交易。

背景

於二零零九年十二月三十日，天津市靜海區人民政府與漢吉斯就於土地上開發農業物流市場訂立合作協議。於二零一零年三月三十日，天津市靜海區人民政府、漢吉斯、農產品公司、泰盛、祥恆昶及臻康就共同開發土地訂立第二份合作協議。於二零一零年十二月二十七日，天津市靜海區人民政府與海吉星農產品訂立第三份合作協議，據此，農產品公司、泰盛、祥恆昶及臻康於第二份合作協議項下之土地共同開發權轉讓予海吉星農產品。於二零一零年八月三十日、二零一一年五月十一日及二零一二年五月二十二日，海吉星投資、海吉星建設及津俊投資分別已告成立，以共同開發土地。

於二零一一年六月三日，海吉星投資與天津市國土資源和房屋管理局訂立第一份土地出讓合同。根據第一份土地出讓合同，海吉星投資收購第一幅土地。於本公告日期，海吉星投資已根據第一份土地出讓合同悉數支付土地出讓金，並取得第一幅土地之土地證。

於二零一一年六月三日，海吉星建設與天津市國土資源和房屋管理局訂立第二份土地出讓合同。根據第二份土地出讓合同，海吉星建設收購第二幅土地。於本公告日期，海吉星建設已根據第二份土地出讓合同悉數支付土地出讓金，並取得第二幅土地之土地證。

於二零一二年七月五日，津俊投資與天津市國土資源和房屋管理局訂立第三份土地出讓合同。根據第三份土地出讓合同，津俊投資收購第三幅土地。於本公告日期，津俊投資已根據第三份土地出讓合同悉數支付土地出讓金，並取得第三幅土地之土地證。

海吉星投資、海吉星建設及津俊投資各自擬開發土地以作出售。由於根據土地出讓合同收購土地為本公司在日常一般業務過程中進行屬收益性質之交易，因此根據上市規則第14.04(1)條，按照土地出讓合同收購土地並非須予公佈之交易。

根據各份土地出讓合同，倘海吉星投資、海吉星建設或津俊投資未能於相關土地出讓合同日期起計兩年內根據各份土地出讓合同動工開發土地，則天津市國土資源和房屋管理局有權收儲相關土地而毋須向海吉星投資、海吉星建設或津俊投資作出補償。自有關土地出讓合同日期起，由於存在若干開發問題，海吉星投資、海吉星建設及津俊投資均尚未動工開發土地。

於二零一六年一月十二日(交易時段後)，海吉星投資、海吉星建設及津俊投資與天津市靜海區人民政府訂立補充合作協議，據此，(i)海吉星投資、海吉星建設及津俊投資各自須向天津市靜海區人民政府交還相關土地；及(ii)根據土地交還協議，天津市靜海區人民政府須就土地交還向海吉星投資、海吉星建設及津俊投資作出數額為補償總金額之補償。天津市靜海區人民政府亦已確認，土地乃因若干開發問題而閒置，且海吉星投資、海吉星建設及津俊投資均毋須就閒置土地承擔責任。

於二零一六年一月十二日，分別由(i)海吉星投資與靜海區國土分局及土地整理中心訂立第一份土地交還協議；(ii)海吉星建設與靜海區國土分局及土地整理中心訂立第二份土地交還協議；及(iii)津俊投資與靜海區國土分局及土地整理中心訂立第三份土地交還協議。

補充合作協議

補充合作協議之主要條款載列如下：

日期

二零一六年一月十二日

訂約方

(1) 海吉星投資，本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有58%權益及由農產品公司擁有42%權益

(2) 海吉星建設，本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有58%權益及由農產品公司擁有42%權益

(3) 津俊投資，本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有58%權益及由農產品公司擁有42%權益

(4) 天津市靜海區人民政府(中國政府機構)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，天津市靜海區人民政府為獨立第三方。

土地交還

根據補充合作協議，(i)海吉星投資、海吉星建設及津俊投資各自須向天津市靜海區人民政府交還相關土地；及(ii)根據土地交還協議，天津市靜海區人民政府須向海吉星投資、海吉星建設及津俊投資作出數額為補償總金額之補償。

補償總金額

根據補充合作協議，土地交還之補償總金額為人民幣316,047,700元(相當於約376,096,763港元)。補償總金額由海吉星投資、海吉星建設、津俊投資及天津市靜海區人民政府公平磋商達致，並經考慮(i)海吉星投資、海吉星建設及津俊投資根據土地出讓合同支付之土地出讓金總額、交易費及契稅；(ii)天津市靜海區人民政府就整理土地向海吉星投資、海吉星建設及津俊投資作出之補貼；(iii)本集團投入之土地前期費用；及(iv)本集團投入有關土地之資金佔用成本。

天津市靜海區人民政府須於簽訂土地交還協議起12個月內將土地交吉並將土地之商業用途更改為商業及住宅用途。其後天津市靜海區人民政府須透過競投、拍賣或掛牌銷售向公眾轉售土地。

倘海吉星投資、海吉星建設及津俊投資其中一方取得轉售項下各自之土地，則(i)補充合作協議項下之補償金額用於抵銷就轉售項下土地將予支付之土地出讓金；及(ii)土地將發展為商業及住宅物業以供銷售。轉售項下建議收購土地將屬收益性質及在本公司日常一般業務過程中進行，因此，根據上市規則第14.04(1)條，轉售項下建議收購土地將不構成本公司之須予公佈交易。

倘海吉星投資、海吉星建設及津俊投資其中任何一方未取得轉售項下各自之土地，則須自土地轉讓起90日內向海吉星投資、海吉星建設及津俊投資(如適用)支付補充合作協議項下之補償金額。此外，天津市靜海區人民政府、海吉星投資、海吉星建設及津俊投資須訂立補充協議，以載述土地轉讓之詳情。

根據補充合作協議，土地交還之最終補償總金額將獲天津市靜海區人民政府委聘之審計局核准。

倘土地轉讓於補充合作協議日期(「**截止日期**」)起18個月內尚未進行，則(i)須自截止日期起30日內向海吉星投資、海吉星建設及津俊投資支付補償總金額(連同根據海吉星投資、海吉星建設及津俊投資之股東貸款利率計算之利息)或；(ii)土地將換作用途及按於第二份合作協議所載成本及開支計算佔地面積相同之另一幅地塊。

有關土地之資料

土地位於中國天津市靜海區北環工業區，擬發展成為一個農業物流市場(周邊有針對農業物流市場用戶之待發展商業及住宅物業)。土地之總佔地面積為約369,057平方米。土地之總佔地面積僅為估計數據，可予更改及待相關政府機構審批。

於二零一五年十二月三十一日，土地之未經審核賬面值為人民幣507,977,243元(相當於約604,492,919港元)。由於本集團自各土地出讓合同日期起尚未啟動土地建設，因此土地未產生任何現金流量。經參考根據香港財務報告準則編製之本公司公開財務資料，截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止財政年度，土地並無產生任何淨溢利(於扣除稅項及非經常性項目前後)。

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開發及營運以及住宅物業之開發及銷售。

有關天津市靜海區人民政府之資料

天津市靜海區人民政府為中國政府機構。

訂立交易之理由及裨益

自各土地出讓合同日期以來，由於存在若干開發問題，海吉星投資、海吉星建設及津俊投資均尚未動工開發土地。本集團進行土地交還將(i)令本集團就閒置土地自天津市靜海區人民政府取得補償總金額；及(ii)避免本集團因持有土地產生進一步虧損。此外，假設本集團未能取得轉售項下土地，則於收取補償總金額後，本集團之現金流量將增加，而營運成本將下降，且補償總金額將為本集團取得日後投資機會提供一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充合作協議之條款及土地交還協議(包括補償總金額)乃根據一般商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

土地交還之可能財務影響

根據本集團就土地出讓合同項下土地所支付之土地出讓金及本集團就土地產生之相關成本，估計本集團於二零一五年十二月三十一日將就土地交還產生虧損約26,792,000港元(於扣除稅項及開支前)(待審核)。由於倘(i)本集團未取得轉售項下土地；及(ii)第三方根據轉售待支付之土地出讓金超過補償總金額，本集團將取得之補償總金額可能會被調整，因此，將於本集團收益表確認之虧損經參考第三方待支付之土地出讓金與補償總金額之差額後或會被調低，且可能與上文披露之預期虧損不同。

所得款項用途

倘本集團取得轉售項下土地，補償總金額將用於抵銷收購轉售項下土地之土地出讓金。

倘本集團未取得轉售項下土地，則擬將補償總金額(經扣除應佔直接開支)用作本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

由於上市規則項下有關土地交還(包括補充合作協議及土地交還協議項下擬進行之交易)之相關百分比率超過5%但少於25%，故訂立補充合作協議及土地交還協議構成上市規則項下本公司之須予披露交易。

釋義

除文義另有所指外，於本公告中，下列詞彙具有以下涵義：

「補償總金額」	指	根據補充合作協議，天津市靜海區人民政府應向(i)海吉星投資；(ii)海吉星建設；及(iii)津俊投資支付人民幣316,047,700元(相當於約376,096,763港元)之補償總金額
「農產品公司」	指	深圳市農產品股份有限公司，一間於中國成立之有限公司
「天津市國土資源和房屋管理局」	指	天津市國土資源和房屋管理局靜海縣國土資源分局
「本公司」	指	萊蒙國際集團有限公司，一間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
「合作協議」	指	漢吉斯與天津市靜海區人民政府所訂立日期為二零零九年十二月三十日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海吉星農產品」	指	天津海吉星農產品物流有限公司，一間於中國成立之有限公司，其後成為本公司之間接非全資附屬公司

「海吉星建設」	指	天津海吉星建設有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「海吉星投資」	指	天津海吉星投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「漢吉斯」	指	漢吉斯(天津)建設投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，為獨立第三方
「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、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自聯繫人(定義見上市規則)及與彼等並無關連之一名或多名人士
「靜海區國土分局」	指	靜海區國土資源分局
「津俊投資」	指	天津津俊投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「土地」	指	第一幅土地、第二幅土地及第三幅土地
「第一幅土地」	指	由海吉星投資根據第一份土地出讓合同所收購位於中國天津市靜海區北環工業區主幹路三北側之地塊
「第二幅土地」	指	由海吉星建設根據第二份土地出讓合同所收購位於中國天津市靜海區北環工業區朝陽道西側之地塊

「第三幅土地」	指	由津俊投資根據第三份土地出讓合同所收購位於中國天津市靜海區北環工業區東區北華路北側之地塊
「土地整理中心」	指	天津市靜海區土地整理中心
「土地出讓合同」	指	第一份土地出讓合同、第二份土地出讓合同及第三份土地出讓合同
「第一份土地出讓合同」	指	(1)天津市國土資源和房屋管理局；與(2)海吉星投資所訂立日期為二零一一年六月三日之土地出讓合同
「第二份土地出讓合同」	指	(1)天津市國土資源和房屋管理局；與(2)海吉星建設所訂立日期為二零一一年六月三日之土地出讓合同
「第三份土地出讓合同」	指	(1)天津市國土資源和房屋管理局；與(2)津俊投資所訂立日期為二零一二年七月五日之土地出讓合同
「土地交還協議」	指	第一份土地交還協議、第二份土地交還協議及第三份土地交還協議
「第一份土地交還協議」	指	由(1)靜海區國土分局；(2)海吉星投資；與(3)土地整理中心就交還第一幅土地訂立日期為二零一六年一月十二日之土地交還協議
「第二份土地交還協議」	指	由(1)靜海區國土分局；(2)海吉星建設；與(3)土地整理中心就交還第二幅土地訂立日期為二零一六年一月十二日之土地交還協議
「第三份土地交還協議」	指	由(1)靜海區國土分局；(2)津俊投資；與(3)土地整理中心就交還第三幅土地訂立日期為二零一六年一月十二日之土地交還協議

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具上市規則賦予其之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「轉售」	指	天津市靜海區人民政府向公眾發出之透過競投、拍賣或掛牌銷售轉售土地之要約
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份合作協議」	指	由(1)天津市靜海區人民政府；(2)漢吉斯；(3)農產品公司；(4)泰盛；(5)祥恆昶；及(6)臻康所訂立日期為二零一零年三月三十日之合作協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「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	具上市規則賦予其之涵義
「補充合作協議」	指	由(1)海吉星投資；(2)海吉星建設；(3)津俊投資；及(4)天津市靜海區人民政府所訂立日期為二零一六年一月十二日之合作協議之第二份補充協議
「土地交還」	指	根據補充合作協議由海吉星投資、海吉星建設及津俊投資各自交還相關土地及由天津市靜海區人民政府支付補償總金額
「泰盛」	指	深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「第三份合作協議」	指	由(1)天津市靜海區人民政府；與(2)海吉星農產品所訂立日期為二零一零年十二月二十七日之第一份補充合作協議
「祥恆昶」	指	深圳市祥恆昶貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「臻康」	指	深圳市臻康貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.19港元之匯率，僅供說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可以於該日期或相關日期或任何其他日期按有關匯率或任何其他匯率換算或根本無法換算。

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

香港，二零一六年一月十二日

於本公告日期，執行董事為黃俊康先生、李艷洁女士、陳風楊先生及王天也先生；非執行董事為許雷先生、鄭國杉先生及李世佳先生；及獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas先生、鄭毓和先生、吳泗宗教授及梁廣才先生。