

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：3688)

主要交易

收購中國南昌市之土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，根據萊蒙國際集團有限公司(「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南昌市地產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)共同成功投得由南昌市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。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將自成交確認書日期起計十個營業日內訂立。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。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(3)條，收購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條所述之所有條件，則可獲豁免遵守股東批准之規定。

寄發通函

根據上市規則所規定，一份載有有關收購資料之通函將盡快寄發予股東，預期將於二零一二年十月二十五日或之前寄發。

收購

於二零一二年九月二十四日，深圳萊蒙、Top Spring Insite以及Metro Shanghai訂立銀團框架協議，並成立銀團以共同透過參與交易中心舉辦之國有建設土地使用權網上拍賣出讓由資源局提呈出售之該土地之土地使用權，並於二零一二年九月二十七日以人民幣1,919,864,500元(約2,361,433,335港元)成功投得。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將自成交確認書日期起計十個營業日內訂立。據本公司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。

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	: 深圳萊蒙已付之訂金被視為部分代價。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

代價乃基於銀團透過公開投標成功投得該土地，並計及最低投標價、現行市況、該土地之位置及鄰近土地價格後達致。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支付之部分將以本公司內部資源撥付。

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。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提名，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、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，須經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公佈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。

有關本公司及其附屬公司(「本集團」)之資料以及收購之理由及裨益

本公司乃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公司策略並將進一步令其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。

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。

有關深圳萊蒙之資料

深圳萊蒙為於中國成立之公司，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為於香港成立之公司，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為於新加坡註冊之公司，其主要業務為投資控股。其為Metro Holdings Limited之間接全資附屬公司。

據本公司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。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(3)條，收購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條所述之所有條件，則可獲豁免遵守股東批准之規定。

寄發通函

根據上市規則所規定，一份載有有關收購資料之通函將盡快寄發予股東，預期將於二零一二年十月二十五日或之前寄發。

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。

「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
「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	由深圳萊蒙、Top Spring Insite及Metro Shanghai根據銀團框架協議成立之銀團
「銀團框架協議」	指	由深圳萊蒙、Top Spring Insite及Metro Shanghai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
「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
「聯營協議」	指	由深圳萊蒙、Top Spring Insite及Metro Shanghai就聯營公司將訂立之聯營協議
「聯營公司」	指	由深圳萊蒙、Top Spring Insite及Metro Shanghai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

「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
「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，其股份於新交所主板上上市
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	由聯營公司發展該土地之項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「%」	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1.23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，二零一二年十月三日

於本公佈刊發日期，本公司的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；本公司的非執行董事為McCABE Kevin Charles 博士 (McCABE Kevin Charles 博士的替任董事為譚謙女士)及張宜均先生；及本公司的獨立非執行董事為BROOKE Charles Nicholas 先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。