

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)

須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月二十日，深圳華盛萊蒙投資基金管理與中銀深圳訂立合作協議，據此，其中包括(1)深圳華盛萊蒙投資基金管理同意(i)成立合夥公司，最高資本為人民幣640,000,000元(相當於約793,600,000港元)，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，以投資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(相當於約7,936,000港元)；(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(相當於約182,528,000港元)；(iv)於成立合夥公司及完成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(相當於約37,975,000港元)；(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(相當於約37,975,000港元)；(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貸款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(相當於約595,200,000港元)。

上市規則之涵義

由於根據上市規則該等交易之相關百分比率高於5%但少於25%，故該等交易構成本公司須予披露交易(定義見上市規則第14章)並須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

由於集資不一定會進行，故股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月二十日，深圳華盛萊蒙投資基金管理與中銀深圳訂立合作協議。

合作協議

日期

二零一二年十一月二十日

訂約方

- (1) 深圳華盛萊蒙投資基金管理
- (2) 中銀深圳

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中銀深圳及其最終實益擁有人(如有)為獨立第三方。

成立合夥公司

深圳華盛萊蒙投資基金管理同意成立合夥公司，最高資本為人民幣640,000,000元(相當於約793,600,000港元)，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，以投資惠東萊洋天物業項目。優先合夥份額、次級合夥份額及劣後合夥份額各自擁有一票，且擁有相同投票權。中銀深圳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(相當於約595,200,000港元)。深圳華盛萊蒙投資基金管理同意認購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(相當於約7,936,000港元)，並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(相當於約182,528,000港元)。合夥公司金額為人民幣6,400,000元(相當於約7,936,000港元)之次級合夥份額將由獨立投資者認購。深圳華盛萊蒙投資基金管理將為一般合夥人。優先合夥份額投資者及認購合夥公司之次級合夥份額及劣後合夥份額總數之二十四分之二十三之投資者將為有限合夥人。一般合夥人與有限合夥人將訂立有限合夥協議。完成集資後，合夥公司將不再為本集團之附屬公司。

合夥公司之可持續發展期及管理

預期合夥公司將於可持續發展期經營。可持續發展期可延長一年或倘取得合夥公司所有合夥人至少三分之二之同意，則可再延長一年。倘於可持續發展期屆滿後並無獲同意延長合夥公司，則合夥公司將解散。

合夥公司之業務範疇為投資及相關諮詢服務。投資委員會將告成立，以管理及釐定合夥公司之重大事宜。為保障有限合夥人之利益，投資經理(獨立第三方)將著手就合夥公司之管理及日常營運方面監察深圳華盛萊蒙投資基金管理，並委任代表為合夥公司投資委員會成員。

支付費用

倘中銀深圳成功引入優先合夥份額投資者，中銀深圳將於成立合夥公司及完成工商管理局登記後，向合夥公司徵收(i)財務顧問費；(ii)代理費；(iii)獎勵費；(iv)委託貸款費；及(v)託管費。該等費用將直接從集資所籌得資金總額中扣除。

倘於集資截止日期起計80日內，深圳華盛萊蒙投資基金管理未能完成工商管理局登記，則優先合夥份額投資者作出之注資將連同於作出注資之期間按年息率6厘計算之利息向彼等退還，而深圳華盛萊蒙投資基金管理將須支付代理費及獎勵費。倘於集資截止日期起計80日內，深圳華盛萊蒙投資基金管理可完成工商管理局登記但交易文件基於何種原因無法簽立，則優先合夥份額投資者作出之注資將連同於作出注資之期間按年息率6厘計算之利息向彼等退還，而深圳華盛萊蒙投資基金管理將須支付代理費、獎勵費及財務顧問費。

倘於集資截止日期後，優先合夥份額投資者作出之注資總額少於人民幣100,000,000元(相當於約124,000,000港元)，則全體投資者作出之注資將不計利息向彼等退還，而深圳華盛萊蒙投資基金管理毋須支付中銀深圳任何費用或賠償金。

分配機制

優先合夥份額投資者最高預期回報率將不會超過每年11.625厘(不包括集資截止日期後將予支付之利息)。於合夥公司成功投資惠東萊洋天後，優先合夥份額投資者各自將有權就集資截止日期起計30個工作日期間按彼等各自於合夥公司所出注資金額收取按每年2.35厘計算之利息。倘自集資截止日期起至交易文件簽署之實際日期止期間超過30個工作日，則優先合夥份額投資者各自將有權就該超出集資截止日期後30個工作日之期間按彼等各自於合夥公司作出之注資金額收取按每年6厘計算之利息。於集資截止日期後80日內，必須完成工商管理局登記及簽署交易文件。這意味著上述以年息率6厘計算可於為期最長80日之期間向優先合夥份額投資者支付之利息為人民幣6,312,328元(相當於約7,827,287港元)。

可持續發展期屆滿後，所產生盈利(經扣除所有政府稅項、管理費及營運開支款項後)將按彼等各自於合夥公司之注資比例，首先分配予優先合夥份額投資者，其後分配予次級合夥份額投資者及餘下盈利分配予劣後合夥份額投資者。

向深圳華盛萊蒙投資基金管理提供墊款

就深圳華盛萊蒙投資基金管理認購合夥公司劣後合夥份額總額二十四分之一，本集團任何成員公司將向深圳華盛萊蒙投資基金管理提供墊款，該墊款為不計息及以任何抵押品所抵押。

出售及購回惠東萊洋天49%股本權益

深圳華盛萊蒙投資基金管理已同意於成立合夥公司及完成集資後，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(相當於約37,975,000港元)，相當於惠東萊洋天49%股本權益之註冊資本。深國投房地產出售惠東萊洋天49%股本權益予合夥公司後，惠東萊洋天將繼續為本公司附屬公司。

深國投房地產向合夥公司出售惠東萊洋天49%股本權益，須待本公佈下文「出售惠東萊洋天49%股本權益及委託貸款之條件」一段所載條件達成後，方可作實。

於投資結束時，深國投房地產可酌情以代價人民幣30,625,000元(相當於約37,975,000港元)自合夥公司購回合夥公司所持惠東萊洋天之49%股本權益，及毋須就有關購回權支付其他代價(包括溢價)。合夥公司將與深國投房地產訂立股權轉讓協議。

根據惠東萊洋天截至二零一一年十二月三十一日止年度之最近期經審核賬目所示其資產淨值49%之金額(即人民幣30,557,249元(相當於約37,890,989港元))與出售惠東萊洋天49%股本權益之代價(即人民幣30,625,000元(相當於約37,975,000港元))之差額計算，深國投房地產出售惠東萊洋天49%股本權益將為本集團帶來收益人民幣67,751元(相當於約84,011港元)。董事會擬將出售惠東萊洋天49%股本權益所得款項用於房地產開發項目。

委託貸款

深圳華盛萊蒙投資基金管理亦同意促使合夥公司與中銀深圳及惠東萊洋天就中銀深圳按由合夥公司、惠東萊洋天及中銀深圳協定之年息率向惠東萊洋天提供委託貸款訂立委託貸款協議。委託貸款金額及利息將不會超過合共人民幣591,600,000元(相當於約733,584,000港元)，包括優先合夥份額投資者作出之最高注資金額為數人民幣480,000,000元(相當於約595,200,000港元)及按年息率11.625厘計算為期兩年之利息款項為數人民幣111,600,000元(相當於約138,384,000港元)。

出售惠東萊洋天49%股本權益及委託貸款之條件

深國投房地產向合夥公司出售惠東萊洋天49%股本權益及提供委託貸款，須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 已注資合夥公司之劣後合夥份額；
- (b) 已完成工商管理局登記；
- (c) 已訂立交易文件；及
- (d) 合夥公司與中銀深圳已訂立財務顧問協議、資金收付代理協議以及託管協議。

貸款擔保及股份抵押

作為委託貸款協議項下委託貸款及利息之抵押，深圳華盛萊蒙投資基金管理已同意就委託貸款協議項下惠東萊洋天之所有責任，促使本公司或本集團任何成員公司根據貸款擔保以中銀深圳為受益人提供擔保，而深國投房地產須根據股份抵押以中銀深圳為受益人抵押其於惠東萊洋天之51%股本權益。

倘中銀深圳並無提供委託貸款，則委託貸款協議、貸款擔保及股份抵押將由中銀深圳協定之一名放債人(為獨立第三方)與該等協議之有關訂約方訂立。

合作協議之主要條款將載入並記錄於相關交易文件內。倘任何交易文件所載重要條款並未於本公佈披露或對合作協議重要條款作出修訂，則本公司將進一步刊發公佈。

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。

有關深圳華盛萊蒙投資基金管理之資料

深圳華盛萊蒙投資基金管理為於中國成立之有限公司，主要業務包括管理股本投資基金。

誠如日期為二零一一年十二月二十二日之公佈所披露，深圳華盛萊蒙投資基金管理分別由深圳市康鑫達投資管理有限公司(「深圳康鑫達」，於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司)、獨立第三方深圳華盛平衡投資管理有限公司(「深圳華盛」)及獨立第三方深圳市鵬田信息諮詢有限公司(「深圳鵬田」)分別持有40%、40%及20%權益。於二零一二年七月二十五日，深圳康鑫達從深圳華盛購買深圳華盛萊蒙投資基金管理40%之股本權益，代價為人民幣3,919,916元(相當於約4,860,696港元)，並從深圳鵬田購買深圳華盛萊蒙投資基金管理20%之股本權益，代價為人民幣2,300,000元(相當於約2,852,000港元)。收購後，深圳華盛萊蒙投資基金管理成為本公司之間接全資附屬公司。根據上市規則，由於該項收購涉及之相關百分比率少於5%，故根據上市規則該項收購毋須公佈。於二零一二年十一月六日，深圳康鑫達向一間於中國成立之公司(為獨立第三方)出售深圳華盛萊蒙投資基金管理40%之股本權益，代價為人民幣4,000,000元(相當於約4,960,000港元)。根據上市規則，由於該項出售涉及之相關百分比率少於5%，故根據上市規則該項出售毋須公佈。由於向有關中國國家工商管理機關辦理之登記手續在本公佈日期仍在進行，尚未完成，故就本公佈而言，深圳華盛萊蒙投資基金管理仍被視為本公司之間接全資附屬公司，而本公司於出售完成後將間接擁有深圳華盛萊蒙投資基金管理60%之股本權益。

有關惠東萊洋天之資料

惠東萊洋天為於中國成立之有限公司，主要業務包括物業發展、酒店投資、業務管理及物業管理。

有關深國投房地產之資料

深國投房地產為於中國成立之有限公司，主要業務包括投資控股及物業發展。

有關中銀深圳之資料

中銀深圳為中國銀行股份有限公司在中國深圳的分支機構，主要業務為銀行業務。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中銀深圳及其最終實益擁有人(如有)為獨立第三方。

進行該等交易之理由

董事會認為該等交易可整體加強本集團之現金流狀況。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易之條款乃經訂約方之間公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則該等交易之相關百分比率高於5%但少於25%，故該等交易構成本公司須予披露交易(定義見上市規則第14章)並須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

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。

「墊款」	指	本集團任何成員公司給予深圳華盛萊蒙投資基金管理之墊款，金額為人民幣6,400,000元(相當於約7,936,000港元)
「代理費」	指	優先合夥份額投資者根據資金收付代理協議作出相當於供款總額1.87%之代理費，即為人民幣8,976,000元(相當於約11,130,240港元)，假設優先合夥份額投資者作出之供款總額為人民幣480,000,000元(相當於約595,200,000港元)
「工商管理局登記」	指	向有關中國國家工商管理行政管理局進行合夥公司登記

「董事會」	指	董事會
「中銀深圳」	指	中國銀行股份有限公司深圳分行，為獨立第三方
「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
「合作協議」	指	深圳華盛萊蒙投資基金管理與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
「董事」	指	本公司董事，彼等之名字載於本公佈末端
「投資結束」	指	當惠東萊洋天已還清委託貸款而深圳華盛萊蒙投資基金管理已完成對有限合夥人及預期投資回報作出供款之分配之時，將為交易文件簽署日期起計24個月
「委託貸款」	指	惠東萊洋天根據委託貸款協議提供為期兩年之委託貸款，連同利息將不超過人民幣591,600,000元(相當於約733,584,000港元)，乃根據合夥公司之最高資本額為數人民幣640,000,000元(相當於約793,600,000港元)，減去(i)財務顧問費、(ii)代理費、(iii)獎勵費、(iv)託管費、(v)投資經理顧問費、(vi)資金管理費、(vii)合夥公司營運費，及(viii)出售惠東萊洋天49%股本權益之代價後計算
「委託貸款協議」	指	由合夥公司、中銀深圳及惠東萊洋天就中銀深圳向惠東萊洋天提供委託貸款一事擬訂立之委託貸款協議
「委託貸款費」	指	委託貸款協議項下委託貸款之0.1%費用
「股權轉讓協議」	指	由深國投房地產及合夥公司就出售及購回惠東萊洋天49%股本權益一事擬訂立之股權轉讓協議

「託管協議」	指	由合夥公司與中銀深圳就向合夥公司提供託管服務訂立之託管協議
「託管費」	指	託管協議項下為數人民幣640,000,000元(相當於約793,600,000港元)之託管金額之0.4%費用，即為數人民幣2,560,000元(相當於約3,174,400港元)
「財務顧問協議」	指	由合夥公司就向合夥公司提供財務顧問服務與中銀深圳訂立之財務顧問協議
「財務顧問費」	指	假設優先合夥份額投資者注資總額為人民幣480,000,000元(相當於約595,200,000港元)，根據財務顧問協議將支付優先合夥份額投資者注資總額1.87%之財務顧問費用，即為人民幣8,976,000元(相當於約11,130,240港元)
「資金收付代理協議」	指	合夥公司與中銀深圳訂立之資金收付代理協議，以提供有關合夥公司合夥人注資之資金收回及付款代理服務及分派合夥公司盈利
「集資」	指	通過發行合夥公司之優先合夥份額、次級合夥份額及劣後合夥份額集資
「一般合夥人」	指	合夥公司之無限責任合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「貸款擔保」	指	由本公司或本集團任何成員公司與中銀深圳以中銀深圳為受益人就惠東萊洋天履行委託貸款協議所有責任提供合共人民幣597,912,328元(相當於約741,411,287港元)，包括(a)優先合夥份額投資者作出之最高注資金額為數人民幣480,000,000元(相當於約595,200,000港元)及按年息率11.625厘計算為期兩年之利息款項為數人民幣111,600,000元(相當於約138,384,000港元)；及(b)向優先合夥份額投資者支付按年息率6厘計算為期最長80日期間之最高利息款項為數人民幣6,312,328元(相當於約7,827,287港元)，乃由本公司或本集團任何成員公司授出之擔保而訂立之貸款擔保

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠東萊洋天」	指	惠東縣萊洋天置業有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「獎勵費」	指	假設優先合夥份額投資者注資總額為人民幣480,000,000元(相當於約595,200,000港元)，合夥公司就引入投資者認購合夥公司之優先合夥份額而向中銀深圳支付優先合夥份額投資者注資總額0.25%之費用，即為人民幣1,200,000元(相當於約1,488,000港元)
「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
「有限合夥人」	指	合夥公司之有限責任合夥人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合夥公司」	指	深圳華盛萊蒙投資基金管理擬於中國建立之一家或多家有限合夥公司
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「優先合夥份額投資者」	指	中銀深圳引入以認購合夥公司優先合夥份額之投資者
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股份抵押」	指	深國投房地產與中銀深圳訂立之股份抵押，以就惠東萊洋天履行委託貸款協議項下之所有責任向中銀深圳抵押深國投房地產於惠東萊洋天持有之51%股本權益

「股東」	指	股份持有人
「深圳華盛萊蒙投資基金管理」	指	深圳華盛萊蒙投資基金管理有限公司，於中國成立之有限公司
「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對
「可持續發展期」	指	合夥公司自成立日期起30個月之經營期
「深國投房地產」	指	深圳深國投房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司且為本公司之間接全資附屬公司
「交易文件」	指	股權轉讓協議、委託貸款協議、貸款擔保及股份抵押
「該等交易」	指	合作協議項下擬進行之交易，包括本公司或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、提供墊款、提供委託貸款、出售及購回惠東萊洋天之49%股本權益以及於根據貸款擔保提供擔保
「%」	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，二零一二年十一月二十日

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)及張宜均先生；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。