

概覽

我們是中國的房地產物業開發商，主要於長江三角洲及珠江三角洲地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及高檔住宅物業的發展及銷售。本公司立足於香港及深圳，在創始人、主席兼行政總裁黃先生的領導下，於二零一零年十二月三十一日，本公司於深圳、常州、杭州、成都、東莞及天津共有13個處於不同發展階段的項目，其中包括已訂立土地出讓合同及／或取得土地使用權的淨可銷售／可租賃建築面積約230萬平方米，及尚未訂立土地出讓合同的淨可銷售／可租賃建築面積約80萬平方米。黃先生於中國及香港從事房地產業超過二十年，對中國房地產業的商業環境及市場動態擁有深入的理解。自上世紀八十年代末起，黃先生已參與了20多個不同項目的開發及投資。自二零零二年起，我們分別以「水榭」及「萊蒙」品牌發展住宅物業及城市多功能綜合體，該等項目已獲本地及國內的多間行業機構公認為頂尖的物業發展項目。

於往績記錄期間，我們大部分物業項目均與思嘉伯集團或華潤公司合作開發。我們透過深國投地產持有若干項目，而黃先生自二零零六年七月起已持有深國投地產之間接控股權。在本集團於二零一零年八月收購深國投地產全部權益之前，華潤公司持有深國投地產49%的間接權益。於往績記錄期間，我們主要負責深國投地產、其附屬公司及其所控制項目的日常管理及營運。此外，由於深國投地產董事會五名董事中的三名由我們委任，故此我們在此期間維持對深國投地產董事會的控制。我們於二零一零年八月三十一日收購華潤公司於深國投地產的49%權益。

我們與思嘉伯集團等國內外合作夥伴建立及維持緊密的戰略夥伴關係。總部位於英國的思嘉伯集團是一間國際級的房地產及休閒活動經營集團，由McCabe博士於一九八零年創立。自二零零三年首次合作投資常州萊蒙都會項目以來，我們與思嘉伯集團合作投資的項目已有六個，總建築面積約達250萬平方米。根據本公司與Scarborough UK於二零零九年十二月二十八日訂立一項戰略合作協議，雙方已同意只要Scarborough UK、McCabe博士及／或彼等各自之聯屬公司共同於本公司8%或以上的已發行普通股股本中擁有實益權益，本公司將成為思嘉伯集團於中國的所有住宅、零售及城市綜合體開發項目的首要合作夥伴。憑藉與思嘉伯集團的緊密關係，本公司已與Forsyth Far East（一間商業中心運營商）訂立一份策略性協議，以在中國管理及／或投資商業中心。Forsyth Far East為思嘉伯集團在中國的全資附屬公司。於最後實際可行日期，Forsyth Far East並無管理或投資於我們的任何商業中心。於二零一零年九月，我們於中國與天虹集團訂立戰略夥伴框架備忘錄。透過我們與天虹集團的關係，我們認為本公司於確保天虹集團作為未來零售開發項目的主力租戶或共同開發商方面處於有利地位。

於二零一零年十二月三十一日，僅在深圳，我們持有已訂立土地出讓合同及／或取得土地使用權的淨可銷售／可租賃建築面積約600,000平方米（包括深圳水榭山、深圳水榭花都、深圳水榭春天及深圳水榭藍灣）及深圳水榭明天內尚未訂立土地出讓合同的淨可銷售／可租賃建築面積約800,000平方米。

我們相信，以相對較低的成本收購擁有高增長潛力的土地儲備的能力，令我們於中國房地產市場中擁有競爭優勢。於往績記錄期間，我們的土地成本平均佔物業發展項目售價的約7.5%。憑藉黃先生卓越的領導能力及敏銳的洞察力，我們相信我們能夠把握有利時機識別具有投資潛力的土地，並因此以相對較低的成本收購土地。於選擇本公司發展項目的地段時，本公司主要集中於仍具備廣闊升值空間的地區，尤其是快速增長的二線及三線城市（例如常州），及一線城市的衛星城鎮地區（例如深圳的龍華鎮）。我們以較低成本收購土地儲備的策略極大地提高我們適應瞬息萬變的市場環境的能力，我們認為這將繼續增強我們的盈利能力，有助於我們進一步收購擁有高增長潛力的土地儲備，並為未來獲得更大的成功奠定基礎。

我們相信，誠如我們的旗艦項目深圳水榭花都、深圳水榭山、深圳水榭春天、常州萊蒙城及常州萊蒙都會等項目所示，我們在開發、銷售及持有零售物業及高質素城市綜合體以及開發及銷售高檔住宅物業方面擁有的雄厚實力，令我們與中國其他房地產開發商區別開來。深圳水榭山是一個低密度的高檔住宅發展項目，該物業廣受市場好評並取得較高售價。於二零零八年九月，我們的深圳水榭山（二期）共139個可供出售單位於四十天內預售79個，預售金額達人民幣629,000,000元。我們從深圳水榭山（二期）取得之預售金額合共人民幣1,212,000,000元。於二零一零年一月，我們已成功預售深圳水榭春天（一期）的可銷售總建築面積為37,399平方米，預售金額為人民幣672,000,000元；於二零一零年五月，我們已預售深圳水榭春天（二期）的可銷售總建築面積為15,060平方米，預售金額為人民幣300,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日，我們合共擁有13個處於不同發展階段的項目，包括淨可銷售／可租賃建築面積約211,982平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售／可租賃建築面積約545,046平方米的在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約1,580,890平方米的持作供未來發展項目及已訂約將予收購淨可銷售／可租賃建築面積約為770,400平方米的（但無法保證能成功收購）項目，所有項目的淨可銷售／可租賃建築面積合計約3,100,000平方米。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，我們的營業額分別為679,600,000港元、662,200,000港元、3,228,100,000港元、2,521,800,000港元及286,900,000港元。同期，我們的毛利率分別約為54%、49%、35%、45%及24%。

我們近期的業務策略專注於在珠江三角洲及長江三角洲地區開發高質素城市多功能綜合體及高檔住宅物業。我們擬充分利用我們的知名品牌（如「水榭」及「萊蒙」品牌），向其他城市及地區拓展，以及利用高質素城市多功能綜合體及高檔住宅物業的未來需求增長發展業務。

我們的競爭優勢

我們認為本公司擁有下列競爭優勢，能夠令我們於中國的物業市場展開競爭：

與國內外合作夥伴擁有緊密的戰略關係

我們已經與思嘉伯集團（英國卓越的物業開發商）等國外戰略夥伴建立及維持緊密的戰略關係。

思嘉伯集團的總部位於英國，為一間國際級的房地產及休閒產業集團。我們與思嘉伯集團的戰略夥伴關係始於二零零三年十二月發展位於江蘇省常州市的常州萊蒙都會項目。自二零零三年起，思嘉伯集團之核心管理團隊與本集團之核心管理團隊定期會面。思嘉伯集團在協助本集團建立海外業務關係中扮演舉足輕重的角色，其可通過將本集團推介予海外投資者，從而為本集團提供潛在的融資渠道。儘管我們對思嘉伯集團參與的有關項目保留日常管理及控制，我們認為與思嘉伯集團的合作極大地提升了我們在中國的投資者、政府官員及客戶中的企業形象及聲譽。此外，思嘉伯集團廣泛的國際關係網絡亦幫助我們與項目管理及其他專業領域的專業團隊建立關係。

自二零零三年以來，我們與思嘉伯集團合作投資的項目已有六個，即成都萊蒙置地廣場、杭州萊蒙商業中心、常州萊蒙城、深圳水榭春天（四至六期）、常州萊蒙都會以及上海寶山（本集團於二零零九年將其出售），總建築面積約為250萬平方米。於二零零八年六月，思嘉伯集團將其於本集團合營公司的全部50%權益轉換為Original TSI的15%股權。思嘉伯集團創始人兼主席McCabe博士於建築及房地產行業擁有逾40年經驗，已於二零零九年八月成為本公司的非執行董事。於二零零九年十二月二十八日，我們與Scarborough UK簽訂一項戰略合作協議以強化本公司與思嘉伯集團的戰略伙伴關係，該協議就以下事項達成一致，惟前提是Scarborough UK、McCabe博士及／或彼等各自的聯屬公司（不論直接或間接）合共於本公司8%或以上的已發行普通股股本中擁有實益權益：

- (a) 本公司將成為思嘉伯集團在中國的所有住宅開發與零售及城市多功能綜合體開發與經營項目的首要合作夥伴（「中國房地產機遇」）；
- (b) Scarborough UK將不會，並將促使其聯屬公司不會直接或間接擁有、參與或從事任何現時或將會與本公司中國業務構成或可能構成競爭的任何業務，或取得或持有該等業務的相關權利或權益；
- (c) 倘Scarborough UK或其任何聯屬公司獲得／發現任何中國房地產機遇，並已簽訂任何協議、安排或諒解備忘錄，Scarborough UK將會，並將促使其聯屬公司通知本公司該機會，本公司有權於之後一個月內接受該機會；及

(d) 倘Scarborough UK或其任何聯屬公司於中國獲得／發現任何用於開發商務中心的任何地塊或物業，而該等商務中心將由思嘉伯集團進行管理，其將就有關項目與思嘉伯集團進行合作的機會通知本公司，本公司有權於之後一個月內接受該機會。

有關戰略合作協議的進一步詳情，請參閱本招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係」一節。

由於本公司與思嘉伯集團的密切關係，於二零零九年九月，Frasers Hospitality與本公司訂立一份戰略協議，據此各方可於未來探求管理及／或投資酒店式公寓的機會。截至最後實際可行日期，我們並無根據戰略協議與Frasers Hospitality管理及／或投資任何酒店式公寓或建立任何其他業務關係。透過我們與思嘉伯集團的關係，於二零零八年九月一日，Original TSI與Forsyth Far East簽訂一項戰略合作協議，據此Forsyth Far East同意對Original TSI於中國開發的商務中心進行投資或管理。雙方隨後於二零零九年十一月三十日與本公司訂立一項轉承協議，據此，Original TSI在其與Forsyth Far East訂立的戰略合作協議項下的權利及義務已轉讓予本公司。Forsyth Far East的總部位於英國，為一間商務中心運營商，業務遍佈英國、香港及中國，亦為思嘉伯集團的全資附屬公司。於最後實際可行日期，我們並未與Forsyth Far East根據協議進行任何交易或就物業管理制定任何詳細計劃或自戰略協議取得任何收入。

我們認為，憑藉我們與思嘉伯集團及Forsyth Far East的合作關係，我們於發展高檔住宅物業、零售物業及城市多功能綜合體等各種物業項目的突出業績，以及黃先生於中國及香港的經驗及聲譽，令我們於吸引嘗試進軍中國房地產市場的外國投資者方面處於有利地位。

我們的控股股東黃先生擁有於天虹股東大會上行使22.75%投票權的控制權。我們於二零一零年九月十七日與天虹訂立了一份戰略夥伴關係備忘錄，據此，我們可全權酌情(1)邀請天虹租賃我們的已發展或待發展物業(透過訂立長期租賃協議)及(2)就銷售我們發展的商業物業及城市多功能綜合體優先與天虹進行協商。我們亦與天虹訂立一份長期(為期20年)租賃協議，據此，我們已同意於成都萊蒙置地廣場竣工後將其中可租賃總建築面積約為30,500平方米的零售單位出租予天虹。透過與天虹集團的合作關係，我們認為本公司於確保其作為未來零售開發項目的租戶或共同開發商方面處於有利地位。

本公司創始人、主席兼行政總裁黃先生的領導能力及經驗

我們相信本公司將會受惠於其創始人、主席兼行政總裁黃先生的遠見、領導能力及專業經驗。黃先生於中國及香港從事房地產業逾20年，對中國房地產業的商業及市場動態擁有深入的理解。自二十世紀八十年代末起，黃先生已參與20多個不同項目的開發及投資。於一九九三年，黃先生為鵬利國際集團有限公司（之前為香港上市公司，目前已私有化）之第二大股東。有關黃先生過往經歷的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 執行董事 — 黃俊康先生」一節。

黃先生運用其豐富的房地產行業發展經驗，以及憑借其對中國經濟、地區及城市基建發展的遠見，令本公司成功受惠於中國房地產行業的增長。此外，黃先生與思嘉伯集團等其他國內及國際物業開發商建立及維持長期的合作關係。

黃先生負責制定及執行本公司的戰略方向及核心價值。憑藉於香港的經驗及於房地產業的關係，以及對香港及中國房地產業的遠見，黃先生一直以來均出色把握投資機會，並成功為本公司作出定位。舉例而言，我們認為在黃先生的領導下，本公司成為首批於中國發展大型城市多功能綜合體（如常州萊蒙都會）以及於高速增長的二線城市（如常州）及一線城市的衛星城鎮（如深圳的龍華鎮及龍崗區）購地並開發項目的物業發展商之一。根據一份初步協議，我們於二零零零年收購用於發展我們的深圳水榭山及深圳水榭春天的土地儲備，當時深圳的名義國內生產總值及城鎮居民人均可支配收入分別為人民幣1,665億元及人民幣20,906.0元，而截至二零零九年，深圳的名義國內生產總值及城鎮居民人均可支配收入分別增加至人民幣8,201億元及人民幣29,245元，複合年增長率分別為19.4%及3.8%。同樣，根據一份初步協議，我們於二零零二年收購用於發展常州萊蒙都會的土地儲備（其土地出讓合同於二零零三年簽訂），當時常州的名義國內生產總值及城鎮居民人均可支配收入分別為人民幣603億元及人民幣8,540元，而截至二零零九年，常州的名義國內生產總值及城鎮居民人均可支配收入分別增加至人民幣2,519億元及人民幣23,751元，複合年增長率分別為22.7%及15.7%。

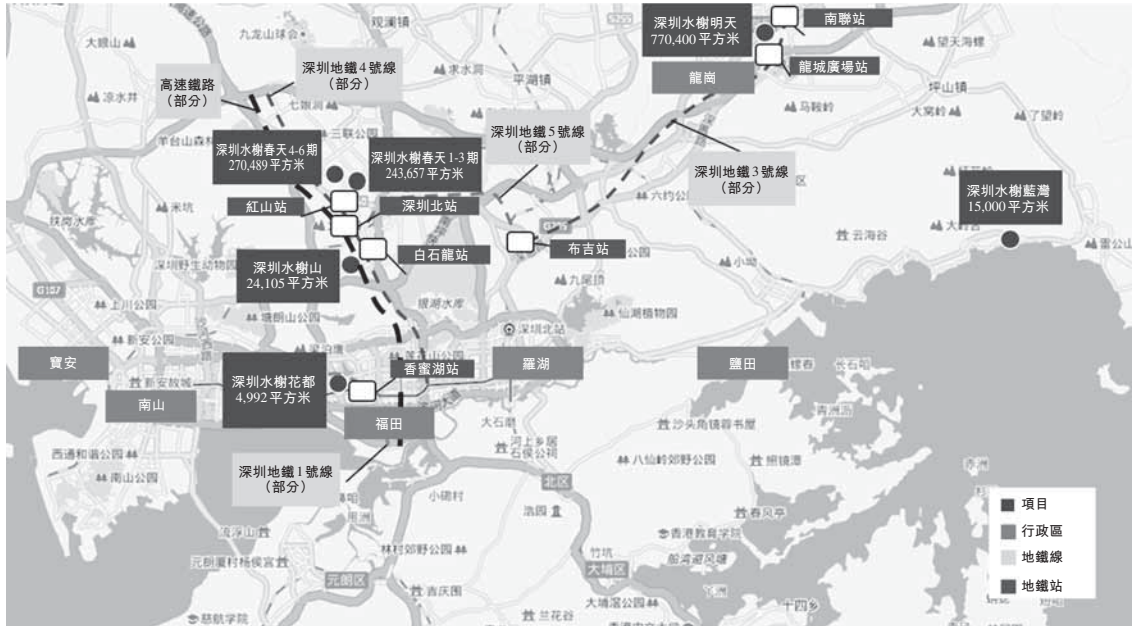
我們認為黃先生的遠見、領導能力及專業經驗一直以來都是且將繼續作為本公司的核心優勢之一，並令本公司享有獨特的市場定位，成為既擁有中國資源又對中國房地產市場有深刻理解的立足於香港及深圳之公司。

深圳主要的物業開發商之一

於二零一零年十二月三十一日，僅在深圳，我們持有已訂立土地出讓合同及／或取得土地使用權的淨可銷售／可租賃建築面積約600,000平方米（包括深圳水榭山、深圳水榭花都、深圳水榭春天及深圳水榭藍灣）及深圳水榭明天內尚未訂立土地出讓合同的淨可銷售／可租賃建築面積約800,000平方米。

我們認為透過深圳水榭花都、深圳水榭山及最近的深圳水榭春天項目的開發，我們已於深圳住宅物業市場建立強大的品牌地位。

本公司於深圳的項目¹



深圳水榭花都於二零零二年開始預售，別墅每平方米平均售價逾人民幣18,000元及高層公寓每平方米平均售價逾人民幣10,000元，較同一區域其他項目的平均售價至少高30%，且就二零零二年第三季度訂約銷售數額而言，其為最暢銷的項目之一（數據來源：深圳房地產信息網）。深圳水榭花都目前仍為深圳二級市場最昂貴的住宅物業之一，二零一零年二手房每平方米平均售價高達人民幣80,000元。

雖然二零零八年九月爆發金融危機，但深圳水榭山（二期）仍在六個月內售出139套別墅中的126套，為市場上類似產品中銷售業績最強勁的項目之一。深圳水榭山（三期）於二零零九年推出，其平均售價較市場上其他類似別墅高出27%。

附註：

¹ 我們項目中的若干幅土地並未取得土地使用權證。

儘管二零一零年一月頒佈新的宏觀調控措施，但深圳水榭春天(一期)的501個單元仍於推出之後一周內售出逾81%。根據深圳房地產信息網的資料，深圳水榭春天(一期及二期)創記錄的單元預售數據使其位列二零一零年第一及第三季度深圳的最暢銷項目，該兩個季度的預售建築面積分別達42,915平方米及57,291平方米。根據深圳房地產信息網的資料，在已售單元數目及合約銷售面積方面，該項目亦位列二零一零年上半年及全年深圳的最暢銷項目。

隨着二零一零年七月一日深圳經濟特區範圍擴大至全市，作為「十一五規劃」的部分，中國政府在寶安區及龍崗區的投資預期將會增長。因此，我們認為我們的未來發展項目及已訂約將予獲得的項目(即深圳水榭春天(四期至六期)、深圳水榭明天及深圳水榭藍灣)大部分均位於深圳寶安區及龍崗區的優勢，將有助於我們在深圳保持領先地位。有關深圳物業市場的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

以較低成本收購具有高增長潛力的土地儲備

我們相信，以相對較低的成本收購擁有高增長潛力的土地儲備的能力，令我們於中國房地產市場中擁有獨特的競爭優勢。憑藉黃先生卓越的領導能力及敏銳的洞察力，我們相信我們一直以來能並將繼續能把握合適時機識別具有投資潛力的土地，並因此以相對較低的成本收購土地，為我們提供在中國房地產市場的競爭優勢。例如，由於認為當時的土地估值過高，本公司決定不於二零零七年至二零零八年期間參與任何土地競標。於往績記錄期間，我們的土地成本平均佔我們物業發展項目售價的約7.5%。

歷史銷售額／土地成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止	往績記錄期間
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	九個月 二零一零年	
物業銷售額，扣除營業稅 (百萬港元)	664	603	3,106	152	4,525
土地出讓金(百萬港元)	40	52	235	11	338
土地成本佔銷售額百分比	6.0%	8.6%	7.6%	7.2%	7.5%
已售建築面積(平方米)	52,258	44,441	302,872	26,708	426,279
每平方米成本(港元／ 平方米)	<u>764</u>	<u>1,174</u>	<u>775</u>	<u>412</u>	<u>793</u>

我們通常於城市開發規劃的初期選擇項目用地，因為此時相關用地的價值常常因缺乏良好的交通基礎設施及配套服務而未能充分體現。我們的項目一般位於快速增長但競爭不

如一線城市激烈的二線及三線城市（例如常州）或位於一線城市的衛星地區（例如深圳龍華鎮及龍崗區），該等地區預期將於有關建立現代化交通基礎設施的政府計劃完成後實現大幅增長。

我們計劃繼續專注於可能從基建項目（包括軌道交通項目）獲得重大利好且一般顯示出巨大增長潛力的部分地區收購土地。此外，我們亦計劃於未來專注於深圳的舊村改造項目。該等項目通常可令改造商以較其他收購方法更低的成本獲得土地及為於深圳的新土地收購機會的一個主要來源。

我們亦計劃利用我們通過以往物業開發項目與地方政府建立的關係。我們認為，我們已通過常州萊蒙都會（為一項大型的舊村改造項目）及常州萊蒙城的開發及營運與常州市政府建立良好的關係。我們希望利用自身與常州市政府的關係來協助我們在常州獲得更多的開發項目。

我們認為，我們的低成本土地收購策略將令我們的投資風險降至最低，並令我們能夠靈活制定物業價格，因而得以對市場狀況的變化作出及時反應。我們擬繼續於充滿經濟活力並具備巨大潛力的地區收購低成本土地。

在開發、銷售及持有城市多功能綜合體及零售物業與開發及銷售高檔住宅物業方面擁有強大的執行力及出色的成績

我們在中國開發、銷售及持有零售物業及優質城市多功能綜合體與開發及銷售高檔住宅物業方面擁有強大的執行力及出色的成績是我們的主要競爭優勢之一。我們認為，過往我們的優質高檔住宅物業能夠以較競爭對手更短的時間及更高的平均價格售出，體現了我們強大的執行能力。我們相信，誠如我們的旗艦項目深圳水榭花都、深圳水榭山、深圳水榭春天、常州萊蒙城及常州萊蒙都會等項目所示，我們在開發、銷售及持有零售物業及高質素城市多功能綜合體與開發及銷售高檔住宅物業方面擁有的雄厚實力，令我們與中國其他房地產開發商區別開來。深圳水榭山是一個低密度的高檔住宅發展項目，該物業受到市場熱捧並取得較高售價。於二零零八年九月，我們的深圳水榭山（二期）共139個可供出售單位於四十天內預售79個，預售金額達人民幣629,000,000元。我們從深圳水榭山（二期）取得之預售金額合共人民幣1,203,000,000元。於二零一零年一月，我們已成功預售深圳水榭春天（一期）的可銷售總建築面積為37,399平方米，總預售金額為人民幣672,000,000元；於二零一零年五月，我們已預售深圳水榭春天（二期）的可銷售總建築面積為15,060平方米，總預售金額為人民幣300,000,000元。

我們認為，我們完全有能力成功地執行、開發及管理涉及零售物業及城市多功能綜合體的大型綜合項目。我們擁有總共七個城市綜合體及零售項目（其中四個目前正在經營中），其淨可銷售／可租賃建築面積約為2,000,000平方米（計及我們尚未取得土地使用權證的項

目)。例如我們憑藉發展位於常州的旗艦項目常州萊蒙都會為我們帶來眾多獎項，如獲第二屆中國(廣州)國際商業地產博覽會組委會¹評為「二零零五年中國商業地產十大主流項目」之一，以及獲中國商業聯合會購物中心專業委員會¹及中國購物中心產業資訊中心¹評為「二零零五年中國購物中心研究示範項目」，已充分證明我們在這些方面的能力。我們認為常州萊蒙都會是常州市中心的重要地標建築，並將成為常州最大的城市多功能綜合體項目之一，最後一期竣工後的可銷售／可租賃建築面積為321,093平方米。常州萊蒙都會(一期)的零售物業的平均售價為每平方米人民幣11,512元，我們認為其高於同一地區可資比較周邊物業價格。同樣，我們認為常州萊蒙都會零售區域的平均租金也高於可資比較周邊物業。

憑藉優質的產品及服務享有極高的品牌知名度

我們認為，我們於核心市場擁有極高的品牌知名度。我們於深圳的「水榭」品牌及於常州的「萊蒙」品牌象徵著高品質物業，代表著高雅及精緻的生活方式，對不斷增加的富裕中產及上層中產階級極具吸引力，這從我們常州及深圳項目所獲的眾多獎項便可得到有力證明。

我們許多物業開發項目屢獲殊榮，在本地及全國獲得廣泛贊譽。請參閱本節中「一 榮譽、獎項及證書」一段。

作為我們營銷策略的重要組成部分，我們曾對中國超級聯賽的成都謝菲聯足球俱樂部提供聯合贊助，並認為此舉成功提升了我們於中國的品牌知名度，特別是成都萊蒙置地廣場的品牌知名度。於二零零六年，我們成立萊蒙會，於二零一零年十二月三十一日擁有逾2,000名會員。我們認為，萊蒙會可以令我們更好地了解客戶的最新喜好及評測客戶的滿意度，從而與現有及潛在客戶維持良好的關係。萊蒙會向會員分發期刊，並為會員組織與購房相關的座談會，同時亦透過於部分零售店提供促銷特價以及折價等方式向會員提供優惠。

我們投資物業的主力租戶帶來穩定的租用率及持續的收入

我們的主力租戶為我們購物中心的核心，是能夠提升我們項目的整體形象及顧客流量的租戶。該等主力租戶包括各大國際及國內品牌，如天虹商場、沃爾瑪、屈臣氏、麥當勞、中影院線、神彩飛揚娛樂中心及肯德基。於二零一零年十二月三十一日，我們的主力租戶所租賃的可租賃總建築面積佔我們投資物業中可租賃總建築面積之37%。

附註：

¹ 中國(廣州)國際商業地產博覽會組委會、中國商業聯合會購物中心專業委員會及中國購物中心產業資訊中心為獨立第三方。

由於我們位於東莞、杭州及常州的現有購物中心取得了成功，我們已與主力租戶建立並維持良好關係，部分主力租戶對我們的新開發項目表現出興趣，並非常希望參與我們於其他城市的零售開發項目。我們相信由於能夠在掛牌招標前就吸引到知名的主力租戶，本公司在競拍土地時佔據有利地位。我們認為這種優勢在二線及三線城市尤為明顯，因為當地政府可能會優先考慮能夠將國際知名商家引進該城市的競標者方案。我們的零售物業一般有較高的租用率。於二零一零年十二月三十一日，約99%的可租賃建築面積已經出租。

我們一直能夠成功吸引知名的主力租戶，這將有助於提升我們的品牌認知度，從而有助我們所有的購物中心長期維持較高的租用率。

我們的策略

增加我們核心市場的市場份額並有選擇地開拓新市場

我們的核心市場位於珠江三角洲及長江三角洲地區。我們將繼續關注該等市場並開拓該等地區及其他地區的新市場。

我們發展項目的城市一般是發展迅速的城市及大城市的衛星城，並且具有以下特點：地點具有戰略意義，擁有較大的人口數量及相對較高的城鎮居民可支配收入增長，以及因此擁有強大的零售銷售市場。我們計劃於未來繼續於該類型城市發展項目。我們目前的土地儲備由13個項目組成，分佈於六個城市，即深圳、常州、杭州、成都、東莞及天津。

我們相信「水榭」及「萊蒙」品牌分別在深圳及常州房地產市場擁有吸引力，而我們將利用這些品牌的質素及聲譽，我們於高質素住宅物業及城市多功能綜合體發展的領先地位，以及我們的經驗及對當地的認識，拓展這些市場。我們將充分利用我們品牌的良好聲譽，以開拓珠江三角洲及長江三角洲地區的其他城市。例如，我們認為常州萊蒙都會贏得的多個獎項已令我們的品牌在其他城市及其市郊地區深受歡迎，而我們亦將對此加以利用。

短期內繼續專注於發展及經營城市多功能綜合體以及發展及銷售高檔住宅物業，而長期策略為增加發展及經營城市綜合體的比重

我們已於珠江三角洲及長江三角洲地區成功發展多個大型城市多功能綜合體及高檔住宅物業，並已取得眾多獎項。由於我們認為本公司擁有顯著的競爭優勢，同時亦作好了提升市場份額的充分準備，短期內我們將繼續專注於物業市場的上述兩個分部。

我們擁有成功發展及經營城市多功能綜合體，如常州萊蒙都會及常州萊蒙城以及發展及銷售高檔住宅物業的經驗。我們已於近期收購深圳水榭明天，其亦將發展成一個城市多

功能綜合體。長期內，我們將利用我們對城市多功能綜合體的深入認識，對地區發展趨勢的理解，以及對該等項目的執行及創新能力，發掘並發展更多的城市多功能綜合體。

增加我們投資物業的發展及經營

於二零一零年九月三十日，我們約2,100,000,000港元的零售項目乃持作投資物業，佔我們所有已竣工及發展中物業資產總值的約37.1%。我們認為我們的零售項目均為地處黃金地段的優質物業，如地處常州市中心的常州萊蒙都會，而主力租戶的進駐亦提升了這些物業的檔次。

我們將繼續實施出售住宅物業項目及保留優質零售項目中位置優越的物業作長期投資用途的策略。該策略將有助我們透過該等物業取得經常性收入及長期資本升值，從而提高收入的穩定性，並降低我們於價格波動更高的零售及住宅物業銷售市場的風險。在決定一項物業是否適合銷售或保留作投資用途時，我們將考慮其位置、現金流量、現行市場狀況及市場需求等多項因素。我們亦會考慮收購其他發展商的物業作投資用途，但前提是本公司認為該等物業所帶來的收入及資本升值能為我們的股東帶來更多價值。

繼續利用我們的國內外關係

在黃先生的領導下，本公司已與國際及國內的合作夥伴建立並維持著緊密的戰略關係，如思嘉伯集團及天虹集團。我們相信憑藉這些戰略關係，我們於制定及執行物業發展策略以及在物色潛在的投資機遇時，將可充分利用思嘉伯集團的國際知名品牌及關係網以及天虹集團於零售物業管理的專業經驗。我們相信這些戰略關係將令我們比中國的其他發展商更具競爭力。我們將繼續利用這些關係鞏固我們的行業地位，提升我們於核心市場的市場份額，以較低成本於首選地段發掘及爭取土地儲備，以及繼續向客戶提供高質素的產品，尤其是在我們承接城市多功能綜合體等更大型及更複雜的項目時。

繼續以較低成本收購擁有高增長潛力的土地儲備

我們擬繼續憑藉過往的成功經驗，在有利時機物色具備投資潛力的土地，並以較低成本收購土地儲備及物業。我們相信此策略將令我們的投資風險降至最低，並令我們能夠靈活制定物業價格，因而得以對市場狀況的變化作出及時反應。我們將繼續於充滿經濟活力並具備巨大增長潛力的地區收購低成本土地。倘若出現合適的機會，本公司亦擬考慮投資合營企業，或收購適當土地儲備。

繼續提升我們的知名品牌

我們認為強大的品牌是我們取得成功的因素之一。我們已確立的優秀品牌包括「水榭」及「萊蒙」。為了持續推動這些品牌的發展，我們將繼續專注於提升質素及執行能力，增加萊蒙會的服務項目以及開展各項營銷活動，如進行客戶接待活動、參與房地產展覽及進行廣告活動等。

採用環保的設計及施工程序

我們認為我們的設計及建築過程提升了能源及資源之有效利用率，並創造了環保產品。隨著中國的環保意識不斷增強，我們已盡力減少我們對建築材料的使用，保護本公司項目周邊地區的生態環境，有效利用自然資源並開發與自然環境相協調的建築物，我們預期我們物業中的這一特色將越來越吸引富裕的中上層人士。例如，深圳水榭山及常州萊蒙城等項目之設計和布局就充分與當地的自然山水環境融為一體，從而體現了我們保護項目周邊地區生態環境的承諾。我們的深圳水榭花都採用地下車庫設計，而常州萊蒙城則採取半開放地下室設計，均有效提升土地資源的利用率。

我們的物業項目

我們的發展物業概覽

於二零一零年十二月三十一日，我們合共擁有13個位於深圳、常州、杭州、成都、東莞及天津處於不同發展階段的物業項目。

我們的物業發展項目大多分多期進行發展，而各分期可能處於不同的發展階段。我們將已取得部分或全部土地使用權證或已訂立土地出讓合同的物業發展項目歸類為竣工物業、發展中物業及持作供未來發展物業三個類別。我們已訂約但未取得任何土地使用權證且可能已經或尚未訂立土地出讓合同的其他項目歸類為已訂約將予收購項目。

我們所採用的物業分類反映了我們業務的經營基礎，可能與其他發展商所採用的分類方法不同。每個物業項目或項目階段可能在其發展期內的不同時間獲發出的多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證及其他許可證和證書而定。我們的物業分類亦與本招股章程附錄四「物業估值報告」一節及本招股章程附錄一「會計師報告」一節內的物業分類不同，兩份報告乃根據相關的專業準則編製，在處理此等物業方面有許多相似的地方。

於二零一零年十二月三十一日，我們合共擁有13個處於不同發展階段的項目，淨可銷售／可租賃建築面積約211,982平方米的已竣工物業發展項目、淨可銷售／可租賃建築面積約545,046平方米的在建項目、淨可銷售／可租賃建築面積約1,580,890平方米的持作供未來發展項目及淨可銷售／可租賃建築面積約為770,400平方米的已訂約將予收購（但無法保

業 務

證能成功收購)項目，所有項目的淨可銷售／可租賃建築面積合計約3,100,000平方米。進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四內的「物業估值報告」一節。

我們的物業分類與本招股章程內「物業估值報告」一節(附錄四)及「會計師報告」一節(附錄一)內的物業分類兩者間的不同之處載列於下表：

我們的物業分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> • 竣工項目 <p>項目已竣工、已取得驗收證明，及由本公司佔有該物業作租賃用途，或正在銷售或待銷售的物業</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 第一類 — 本集團於中國持作出售之物業 • 第二類 — 本集團於中國佔用之物業 • 第三類 — 本集團於中國持作投資之物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 投資物業 • 待售已完工物業
<ul style="list-style-type: none"> • 發展中項目 <p>已取得項目建設工程施工許可證，但尚未取得竣工驗收證明</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 第四類 — 本集團於中國持有的發展中物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 包括我們已取得相關土地使用權證及施工許可證的物業
<ul style="list-style-type: none"> • 持作供未來發展項目¹ <p>已取得部分或全部土地使用權證或我們已訂立土地出讓合同，但未取得建設工程施工許可證</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 第五類 — 本集團於中國持作供未來發展之物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 持作供發展作出售的租賃土地指我們已取得相關土地使用權證，但尚未取得相關施工許可證的土地
<ul style="list-style-type: none"> • 已訂約將予收購項目 <p>我們已就項目訂立合約，但並未獲得任何土地使用權且可能已訂立或可能並未訂立任何土地出讓合同</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 第六類 — 本集團已訂約將於中國收購之物業 • 第七類 — 本集團擬於中國收購之物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 包括就土地出讓合同(倘我們已訂立任何土地出讓合同)支付的按金

附註：

¹ 我們將深圳水榭春天(四至六期)分類為持作供未來發展項目。於二零零四年，我們訂立土地出讓合同以取得深圳水榭春天(四至六期)(當時為深圳龍華3至5號地)的土地使用權。然而，深圳市規劃局隨後將該土地重新劃分，因此，我們須訂立補充土地出讓合同。我們已分別就深圳水榭春天(四至六期)訂立補充土地出讓合同及已取得深圳水榭春天(六期)的土地使用權證。根據我們的中國法律顧問的意見，二零零四年取得的最初土地出讓合同仍然合法及有效。進一步詳情參閱本節「我們的物業項目 — 項目概況 — 2. 深圳水榭春天」一段。

業 務

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「主要中國法律及監管規定概要 — 商品房銷售／預售」一節。本招股章程內有關土地成本及開發成本的資料僅採用本公司的內部記錄及估計。

本招股章程所載的項目名稱為我們在對物業進行市場推廣時已使用或擬使用的名稱。部分物業發展項目名稱須獲得相關部門的批准，而相關部門可能已不會接受或可能不會接受我們已使用或擬使用的名稱作為有關物業的登記名稱。因此，在相關部門登記的實際名稱可能會與我們已使用或擬使用的名稱有所不同，而我們已使用或擬使用的名稱則須作出更改。

下表載列我們於二零二零年十二月三十一日的13個物業發展項目的詳情：

項目	用途/ 規劃用途	可銷售/可租賃建築面積					淨可銷售/ 可租賃建築 面積 (不包括已售 建築面積)	持作投資的 可租賃總 建築面積 ⁴ (平方米)	所產生的 開發成本 ⁵ (人民幣 千元)	估計完成 項目的額外 開發成本 ⁶ (人民幣 千元)	竣工日期 ⁷	預售開始日期 ⁷	本公司應佔 權益 (除最後實 際可行日期) (%)	提供物業 估值報告 (物業編號)	
		地盤面積 ¹ (平方米)	總建築面積 ² (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築面積 (包括已售 部分) ³ (平方米)	已出售部分 ⁴ (平方米)	已預售部分 ⁴ (平方米)									仍未 出售部分 ⁴ (平方米)
已竣工															
深圳水榭山(一期) ⁸	住宅	17,919	17,980	8,742	5,434	—	3,308	—	117,365	—	二零零八年十月	二零零八年五月	100	4	
深圳水榭山(二期) ⁸	住宅	57,280	56,581	38,337	37,655	682	682	—	409,342	—	二零零九年八月	二零零九年九月	100	4	
深圳水榭山(三期) ⁸	住宅	41,597	33,965	23,121	17,868	812	4,441	—	225,636	—	二零零九年十一月	二零零九年十月	100	4	
深圳水榭春天(一期)	住宅/商用	25,182	71,395	50,322	44,673	1,061	4,588	—	266,252	—	二零一零年十一月	二零一零年一月	100	6	
深圳水榭花都 ⁸	住宅	164,764	294,638	216,545	211,553	—	4,992	4,992	937,760	—	二零零六年十月	二零零二年七月	100	15及16	
常州萊蒙都會(一期)	商用	44,491	159,676	98,276	51,649	—	46,627	46,627	565,686	—	二零零七年八月	二零零五年十二月	100	10	
常州萊蒙都會(二期)	住宅/商用	17,567	127,338	88,646	56,983	—	31,663	30,954	443,275	—	二零零九年三月	二零零六年九月	100	1,8及11	
常州萊蒙都會(三期)	住宅/商用	40,856	156,738	38,215	36,137	—	2,078	—	478,954	—	二零零九年五月	二零零七年五月	100	2	
常州萊蒙城(一期) ⁸	住宅/商用	28,524	117,000	90,067	89,281	—	786	—	290,759	—	二零零九年五月	二零零七年一月	100	5	
常州萊蒙城(二期) ⁸	住宅/商用	34,634	110,020	84,906	83,650	—	1,256	—	288,392	—	二零零九年十二月	二零零七年一月	100	5	
常州萊蒙城(三期) ⁸	住宅	70,977	51,113	51,113	38,540	—	12,573	—	164,689	—	二零一零年十二月	二零零八年五月	100	21	
常州武進假日酒店 ⁸	商用	60,015	57,170	50,716	—	—	50,716	—	339,860	—	二零零九年八月	—	100	9	
東莞萊蒙商業中心 ⁸	住宅/商用	18,738	79,679	65,107	44,890	45	20,217	20,172	248,495	—	二零零八年七月	二零零七年十月	100	13	
杭州萊蒙商業中心 ^{8a}	商用	14,780	49,989	36,880	10,698	—	26,182	24,667 ^{8c}	105,056	—	二零零七年七月	二零零七年十月	100	3及14	
小計		637,324	1,383,282	940,993	729,011	1,918	82,652	127,412	4,881,521	—					
發展中項目															
項目	用途/ 規劃用途	地盤面積 ¹ (平方米)	總建築面積 ² (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築面積 (包括已售 部分) ³ (平方米)	已出售部分 ⁴ (平方米)	已預售部分 ⁴ (平方米)	仍未 出售部分 ⁴ (平方米)	淨可銷售/ 可租賃建築 面積 (不包括已售 建築面積)	持作投資的 可租賃總 建築面積 ⁴ (平方米)	所產生的 開發成本 ⁵ (人民幣 千元)	估計完成 項目的額外 開發成本 ⁶ (人民幣 千元)	竣工日期 ⁷	預售開始日期 ⁷	本公司應佔 權益 (除最後實 際可行日期) (%)	提供物業 估值報告 (物業編號)
深圳水榭山(四期) ⁸	住宅	26,251	23,210	14,861	—	9,811	5,051	14,861	—	105,368	42,429	二零一零年六月	二零一零年八月	100	19
深圳水榭春天(二期)	住宅	28,953	128,088	99,096	—	90,654	8,442	99,096	—	253,721	139,629	二零一零年五月	二零一零年五月	100	20
深圳水榭春天(三期)	住宅/商用	31,529	184,982	138,912	—	—	138,912	138,912	—	178,762	837,604	二零一零年十二月	二零一零年五月	100	20
常州萊蒙都會(四期)	住宅/商用	21,020	125,159	95,956	—	14,678	81,278	95,956	—	76,441	545,460	二零一零年八月	二零一零年八月	100	18
常州萊蒙城(四期) ⁸	住宅/商用	34,691	124,078	103,921	—	79,096	24,825	103,921	—	77,368	224,996	二零一零年十二月	二零零九年七月	100	21
常州萊蒙城(五期) ⁸	住宅/商用	35,448	82,243	61,120	—	41,874	19,246	61,120	—	113,585	46,149	二零一零年八月	二零一零年八月	100	21
常州萊蒙城(六期) ⁸	住宅	54,728	31,180	31,180	—	17,765	13,415	31,180	—	93,672	40,796	二零一零年八月	二零一零年十月	100	21
小計		232,620	698,940	545,046	—	253,878	291,169	545,046	—	898,917	1,877,063				

項目	用途/ 規劃用途	可銷售總建築面積				淨可銷售/ 可租賃 建築面積 (不包括已售 建築面積)	持作投資的 可租賃總 建築面積 ¹	所產生的 開發成本 ⁵	估計 完成日期 ⁶	本公司 應佔權益 (於最後實際 可行日期)	招標物業 估值報告 (物業編號)
		可銷售/ 可租賃 建築面積 (包括已 出售部分) ³	已出售部分 ⁴	已預售部分 ⁴	仍未 出售部分 ⁴							(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)
持作未來發展項目											
深圳水鄉春天(四期) ⁸	住宅/商用	100,909	70,009	—	70,009	—	2,948	二零一二年十二月	100	24	
深圳水鄉春天(五期) ⁸	住宅/商用	83,500	56,900	—	56,900	—	—	二零一二年十二月	100	24	
深圳水鄉春天(六期) ⁸	住宅/商用	211,400	143,580	—	143,580	—	2,948	二零一三年十二月	100	24	
深圳水鄉藍灣 ⁸	住宅	23,000	15,000	—	15,000	—	10,500	二零一三年十二月	92	23	
常州萊蒙城(七期) ⁸	住宅/商用	305,967	232,572	—	232,572	—	25,226	二零一四年十月	100	25	
常州萊蒙城(八期) ⁸	住宅/商用	324,619	244,879	—	244,879	—	15,753	二零一五年九月	100	25	
常州萊蒙城(九期) ⁸	住宅/商用	38,367	86,894	—	86,894	—	14,347	二零一五年九月	100	25	
常州萊蒙城(十期) ⁸	住宅/商用	21,618	42,390	—	42,390	—	5,862	二零一五年九月	100	25	
成都萊蒙置地廣場 ^{10a}	商用	20,727	111,226	—	72,701	38,525	68,320	二零一三年六月	100	17	
杭州水鄉山 ⁹	住宅	302,599	337,440	—	337,440	—	21,400	二零一七年九月	100	27	
杭州水鄉山(一期)	住宅	200,002	240,000	—	240,000	—	—	二零一六年十二月	100	26	
小計		794,482	1,580,890	—	1,542,365	38,525	167,304				
已訂為將予收購項目											
太湖水鄉山(二期及三期) ¹⁰	住宅	380,002	不適用	—	—	—	—	不適用*	100	29	
深圳水鄉明天 ⁸	住宅/商用	220,000	1,056,000	—	770,400	—	—	3,609,560	100	30	
天津萊蒙城 ¹¹	住宅/商用	4,000,020	不適用	—	不適用	—	—	—	40	31	
小計		4,600,022	1,056,000	—	770,400	—	—	3,609,560			
總計		6,264,448	5,322,069	729,011	2,686,586	165,937	5,947,742	12,170,298			

附註：

- 1 地盤面積乃以相關土地使用權證、土地出讓合同、投標文件或其他相關協議(須視乎可取得何種文件)作為基準。
- 2 總建築面積乃以建設施工許可證或其他相關文件(須視乎可取得何種文件)作為基準,包括可銷售面積、不可銷售面積、停車場、會所以及公共區域。
- 3 總建築面積(包括已銷售建築面積)減停車場、會所及其他公共區域。
- 4 已售、預售、未售可銷售總建築面積及持作投資可租賃總建築面積不包括停車場,來自本公司的內部記錄。
- 5 僅為建設成本。
- 6 實際或估計竣工日期指整個項目分期的完成日期。項目分期內的若干物業或會於該日期前竣工。估計竣工日期乃根據本公司目前的估計作出。
- 7 實際或預期預售開始日期乃以預售許可證作為基準,倘若本集團並未取得有關項目的預售許可證則以本集團的項目規劃作為基準。
- 8 我們已於二零一零年七月起由深國投地產及/或其由黃先生控制的附屬公司開發之項目。
- 9 我們已於二零一零年十二月取得杭州水鄉山六幅土地中的兩幅土地的土地使用權證,並於二零一一年二月取得剩餘土地的土地使用權證。
- 10A 由思嘉伯集團與黃先生(透過萊蒙源國際)於二零零八年六月之前聯合開發,於二零零八年六月之後由黃先生控制之項目。
- 10B 於二零零八年六月之前由思嘉伯集團開發,於二零零八年六月之後由黃先生控制之項目。
- 10C 不包括我們用作停車場的約4,616平方米可租賃總建築面積。
- 11 估計額外開發成本指於二零一零年三月三十一日完成發展中物業所需的估計成本及持作供未來發展物業的估計開發成本。
- 12 常州武進假日酒店為常州萊蒙城(十一期)的一部分。
- 13 我們已於二零一一年二月就太湖水鄉山(二期)的其中一幅土地訂立土地出讓合同,且倘我們於掛牌競標中取得成功,我們預計將於二零一一年十二月之前就太湖水鄉山(二期及三期)的其餘土地訂立土地出讓合同。
- 14 天津萊蒙城的地盤面積為4,000,020平方米,預計地積比率超過1.0。於二零一一年一月,我們已就天津萊蒙城一幅地盤面積為30,399.8平方米的訂立土地出讓合同。我們尚未就天津萊蒙城的剩餘地塊訂立任何土地出讓合同。
- 15 我們並未就該項目訂立任何土地出讓合同。
- 16 目前尚無詳細的發展規劃。

業 務

下表載列本公司於二零二零年十二月三十一日13個項目的淨可銷售／可租賃建築面積資料(按已規劃物業用途劃分)。

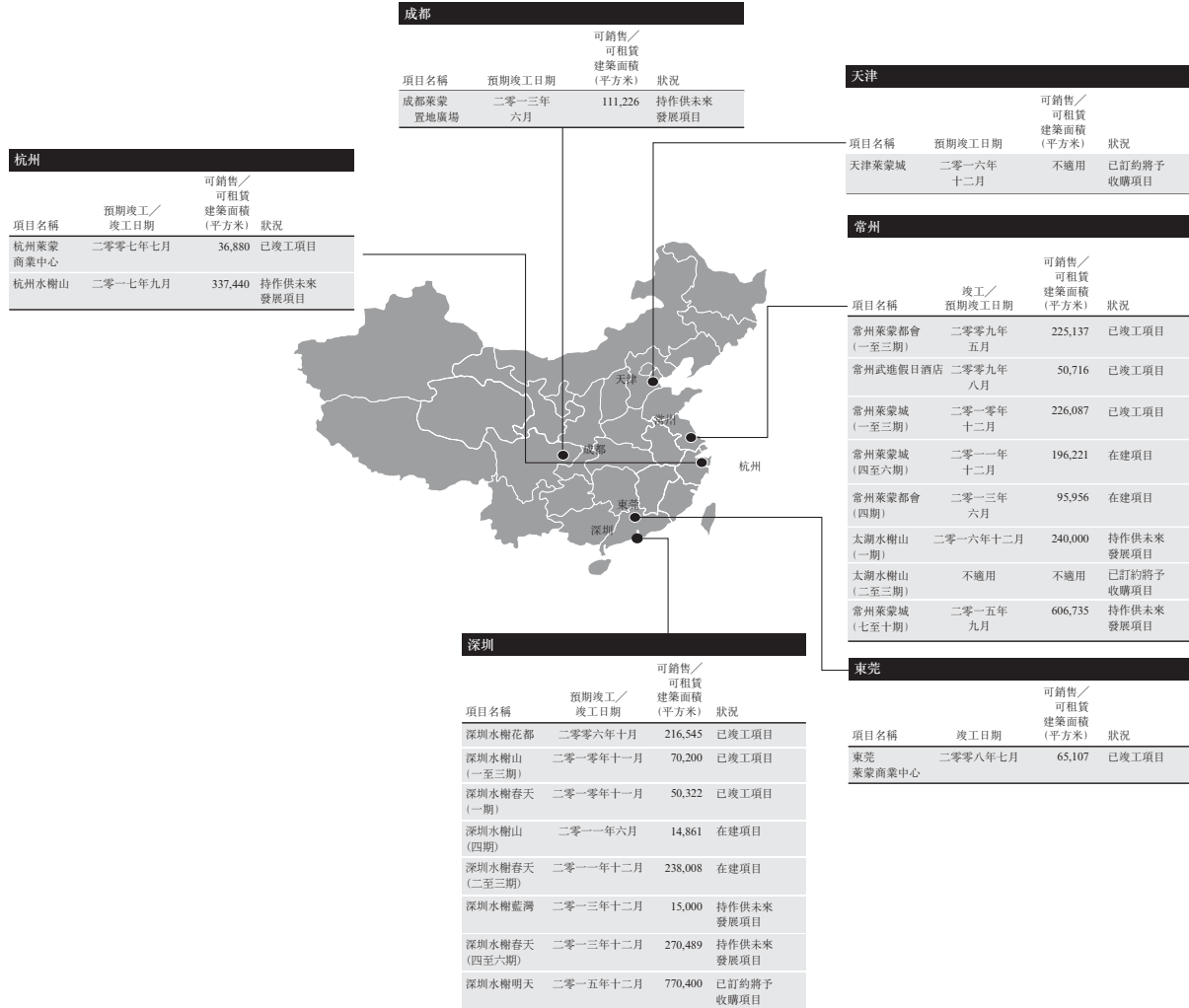
	竣工物業	發展中物業	持作 未來發展	已訂約 將予收購
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
待售物業				
住宅	26,154	485,639	1,405,206	570,400
酒店／酒店式公寓	50,716	16,562	30,963	—
零售	7,700	42,845	64,458	200,000
寫字樓	—	—	41,738	—
小計	<u>84,570</u>	<u>545,046</u>	<u>1,542,365</u>	<u>770,400</u>
投資物業				
零售	127,412	—	38,525	—
酒店／酒店式公寓	—	—	—	—
小計	<u>127,412</u>	<u>—</u>	<u>38,525</u>	<u>—</u>
淨可銷售／可租賃				
建築面積(平方米)	<u><u>211,982</u></u>	<u><u>545,046</u></u>	<u><u>1,580,890</u></u>	<u><u>770,400</u></u>

業 務

項目概況

於二零一零年十二月三十一日，我們擁有13個物業發展項目。

於二零一零年十二月三十一日，即本招股章程附錄四「物業估值」一節所載我們的物業估值報告之日期，有關我們的項目之資料如下。



深圳水樹山及深圳水樹春天 — 整體業務發展

於二零零零年十一月，龍華與深圳市規劃國土局寶安分局就將深圳寶安區龍華鎮上塘村的一塊約316,385平方米的土地發展為低密度高檔住宅區簽訂一份初步協議。於二零零一年二月，上述雙方連同萊蒙房地產(深圳)簽訂一份補充協議。各份協議均有待簽訂正式的土地出讓合同。於二零零四年三月及四月，萊蒙房地產(深圳)與深圳市規劃與國土資源局就收購深圳龍華1至4號地以開發深圳市寶安區的四幅土地分別簽訂四份土地出讓合同。於二零零七年六月、二零零八年七月及二零零九年三月，深圳市水樹花都與深圳市國土資源和房產管理局就龍華1號及2號地簽訂三份補充合同。收購深圳龍華1至4號地應付的土地出讓金總額為人民幣71,832,684元，並已由萊蒙房地產(深圳)悉數支付。

於二零零七年十二月，深圳市規劃局確認由於城市規劃出現變動，深圳龍華3號地及4號地將重新劃分為三幅地塊(即深圳龍華3號、4號及5號地)。於二零零八年十二月，深圳市國土資源和房產管理局寶安分局對深圳市規劃局就相關土地的上述重新劃分作出確認，並要求本公司遞交反映有關變動的該三幅地塊的發展規劃修訂本的申請以待審批。於二零零九年九月，本公司的發展規劃修訂本已獲得監管機構的批准。於最後實際可行日期，深圳龍華3至5號地由萊蒙房地產(深圳)持有作未來發展用途。深圳龍華1及2號地目前正分別發展為深圳水樹山及深圳水樹春天(一至三期)。我們計劃將深圳龍華3、4及5號地分別開發為深圳水樹春天四、五及六期。

1. 深圳水樹山



項目概覽

深圳水樹山位於深圳寶安區，是一個高級住宅發展項目，包括別墅及一間會所。

項目的總地盤面積為143,047平方米，總建築面積為131,736平方米及淨可銷售／可租賃建築面積為24,104平方米，土地出讓金總額為人民幣60,947,725元。於二零一零年十二月三十一日，深圳市水樹花都應支付的未償清土地出讓金為零。該項目預期包括可銷售總建築面積約85,061平方米的住宅單位。我們已透過由深國投地產及祥康分別持有75%及25%權益的深圳市水樹花都開發該項目。我們已取得此項目的土地使用權證。

業 務

深圳水榭山預期分四期進行開發。深圳水榭山(一期)是由別墅及一間會所組成的住宅發展項目，總建築面積為17,980平方米。深圳水榭山(一期)已經竣工。深圳水榭山(二期)是由別墅組成的住宅發展項目，總建築面積為56,581平方米。深圳水榭山(二期)已經竣工。深圳水榭山(三期)是由別墅組成的住宅發展項目，總建築面積為33,965平方米。深圳水榭山(三期)已經竣工。深圳水榭山(四期)是由別墅組成的住宅發展項目，總建築面積為23,210平方米。深圳水榭山(四期)於二零零九年七月開始施工，並預期於二零一一年六月竣工。

一期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，深圳水榭山(一期)的詳情如下：

施工期

— 開始施工	二零零七年七月
— 竣工	二零零八年十月
所產生的總開發成本(人民幣千元)	117,365
已竣工總建築面積(平方米) ¹	17,980
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	8,742
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	5,434
已出售之可銷售建築面積(平方米)百分比	62.2%
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	3,308

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	8,742	—
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	5,434	—
每平方米平均售價	37,242	—

附註：

¹ 包括117個停車位

業 務

二期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，深圳水榭山（二期）的詳情如下：

施工期		
一 開始施工	.....	二零零七年十二月
一 竣工	.....	二零零九年八月
所產生的開發成本（人民幣千元）	.....	409,342
已竣工總建築面積（平方米） ¹	.....	56,581
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	.....	38,337
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	.....	37,655
已出售之可銷售建築面積（平方米）百分比	.....	98.2%
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	.....	682

	住宅	零售
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	38,337	—
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	37,655	—
每平方米平均售價（人民幣）	30,197	—

三期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，深圳水榭山（三期）的詳情如下：

施工期		
一 開始施工	.....	二零零九年三月
一 竣工	.....	二零一零年十一月
所產生的開發成本（人民幣千元）	.....	225,636
已竣工總建築面積（平方米） ²	.....	33,965
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	.....	23,121
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	.....	17,868
已出售之可銷售建築面積（平方米）百分比	.....	77.3%
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	.....	5,253

	住宅	零售
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	23,121	—
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	17,868	—
每平方米平均售價（人民幣）	58,473	—

附註：

¹ 包括283個停車位

² 包括200個停車位

四期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，深圳水榭山（四期）的詳情如下：

施工期	
一 開始施工	二零零九年七月
一 竣工	二零一一年六月
所產生的開發成本（人民幣千元）	105,368
預期將產生之進一步開發成本	
（人民幣千元）	42,429
已規劃總建築面積（平方米） ¹	23,210
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	14,861
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	14,861

深圳水榭山（一期及二期）住宅單位（大部分已於二零零八年售出）的平均售價分別為每平方米人民幣37,242元及每平方米人民幣30,197元，遠高於二零零八年深圳住宅物業之行業平均售價每平方米人民幣12,794元。我們認為，我們之所以能夠以遠高於平均水平的價格出售深圳水榭山住宅單位，主要因為深圳水榭山為低層住宅發展項目，且所處位置令住戶可輕鬆往來深圳中心商務區。我們亦認為，由於與深圳其他住宅發展物業相比，從整體而言，深圳水榭山單位具有更高的檔次、實用率及質素，因此我們有能力進一步提高售價。

附註：

¹ 包括139個停車位

2. 深圳水榭春天



項目概覽

深圳水榭春天位於深圳市寶安區，是一個大型高級住宅發展項目，預期將由高層住宅公寓組成，並配備有游泳池、健身房、幼兒園、康健中心及警務室等便利設施及服務機構。

項目的總地盤面積為166,979平方米，總建築面積為780,274平方米，土地出讓金總額為人民幣298,215,696元。於二零一零年十二月三十一日，深圳市水榭花都應支付的未償清土地出讓金為零。該項目預期包括可銷售總建築面積約為521,793平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約為37,026平方米的零售單位。我們透過由深國投地產及祥康分別持有75%及25%權益的深圳市水榭花都對深圳水榭春天（一至三期）進行開發，及透過萊蒙房地產（深圳）對深圳水榭春天（四至六期）進行開發。

深圳水榭春天分六期進行開發。深圳水榭春天（一期）由一個總建築面積為71,395平方米的住宅發展項目、將與深圳水榭春天（二期及三期）共享的社區服務設施及零售

業 務

單位組成。深圳水榭春天(一期)已經竣工。深圳水榭春天(二期)預期為住宅發展項目，總建築面積為128,088平方米。深圳水榭春天(二期)已於二零零九年七月開始施工，並預期將於二零一一年六月前竣工。深圳水榭春天(三期)預期將包括住宅發展項目及零售單位(包括一個大型超市)，已規劃總建築面積為184,982平方米。深圳水榭春天(三期)已於二零一零年一月開始施工，並預期將於二零一一年十二月前竣工。

一期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前項目規劃，深圳水榭春天(一期)的詳情如下：

施工期

一 開始施工	二零零九年五月
一 竣工	二零一零年十一月
所產生的開發成本(人民幣千元)	266,252
已竣工總建築面積(平方米) ¹	71,395
可銷售/可租賃建築面積(平方米)	50,322
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	44,673
已出售之可銷售建築面積(平方米)百分比	88.8%
淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	5,649

	住宅	零售
可銷售/可租賃建築面積(平方米)	46,966	3,356
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	44,673	—
每平方米平均售價(人民幣)	17,021	—

二期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，深圳水榭春天(二期)的詳情如下：

施工期

一 開始施工	二零零九年七月
一 計劃竣工日期	二零一一年六月
所產生的開發成本(人民幣千元)	253,721
預期將產生之進一步	
開發成本(人民幣千元)	139,629
總建築面積(平方米) ²	128,088
已規劃可銷售/可租賃建築面積(平方米)	99,096
淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	99,096

附註：

¹ 包括267個停車位

² 包括635個停車位

三期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計或記錄及當前的項目規劃，深圳水榭春天（三期）的詳情如下：

施工期

一 開始施工	二零一零年一月
一 計劃竣工日期	二零一一年十二月
所產生的開發成本（人民幣千元）	178,762
預期將產生之進一步	
開發成本（人民幣千元）	837,604
總建築面積（平方米） ¹	184,982
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	138,912
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	138,912

四至六期

待獲得政府批准後，深圳水榭春天（四至六期）預期將包括住宅單位、零售店舖及其他商業單位。深圳水榭春天（四至六期）已支付土地出讓金總額為人民幣150,279,400元。於二零一零年十二月三十一日，萊蒙房地產（深圳）應支付的未償清土地出讓金為零。深圳水榭春天（四期）總地盤面積為22,067平方米，已規劃總建築面積為100,909平方米。深圳水榭春天（五期）總地盤面積為17,897平方米，總建築面積為83,500平方米。深圳水榭春天（六期）總地盤面積為41,351平方米，總建築面積為211,400平方米。深圳水榭春天（四及五期）預期將於二零一一年五月開始施工，並預期於二零一二年十二月前竣工。深圳水榭春天（六期）預期將於二零一一年五月開始施工，並預期於二零一三年十二月前竣工。該等項目將由我們的全資附屬公司萊蒙房地產（深圳）進行開發。我們已取得深圳水榭春天（六期）的土地使用權證，並正在申請取得深圳水榭春天（四及五期）的土地使用權證。

我們計劃發展深圳水榭春天（四至六期）的地塊原本劃分為兩塊不同的地塊。於二零零四年三月，我們透過全資附屬公司萊蒙房地產（深圳）取得該等地塊的土地使用權。於二零零七年十二月二十五日，我們收到深圳市規劃局寶安分局發出的通知，獲悉該等地塊已被重新劃分為三塊地塊。由於未能在各土地出讓合同簽訂日起一年內開始建設或開發該等地塊，我們於二零零八年五月十九日收到寶安支局發出的通知，獲悉該等地塊已被視為閒置土地。相關閒置土地費已獲寶安支局豁免。閒置土地通告要求我們就該等地塊簽訂補充土地出讓協議。我們於二零一零年五月及二零一一年二月分別就我們計劃發展深圳水榭春天（五至六期）以及深圳水榭春天（四期）的有關地塊與深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局簽訂補充協議。我們已於二零一零年八月二日取得深圳水榭春天（六期）的地塊的土地使用權證。

附註：

¹ 包括1,000個停車位

業 務

我們取得計劃發展深圳水榭春天(四期及五期)的地塊的土地使用權證的日期將視乎深圳國土局將地塊重新劃分為三幅地的完成時間而定。根據我們與深圳國土局之溝通，我們目前預計可能將於二零一一年上半年獲頒發深圳水榭春天(五期)土地使用權證，并擬於二零一一年五月之前開始施工。

截至最後實際可行日期，我們並未開始開發深圳水榭春天(四至六期)。本公司中國法律顧問認為，由於深圳水榭春天(四至六期)延誤開發乃由於政府重新劃分土地造成，及深圳國土局寶安分局已就計劃發展深圳水榭春天(四至六期)的地塊與我們訂立補充土地出讓協議，因此就深圳水榭春天(四至六期)而言本集團並不存在罰款或沒收土地之風險。

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計或記錄及當前的項目規劃，深圳水榭春天(四至六期)的詳情如下：

施工期

— 計劃開始施工日期	二零一一年五月
— 計劃竣工日期	二零一二年十二月(四至五期) 二零一三年十二月(六期)

所產生的開發成本(人民幣千元)	5,896
預期將產生之開發成本(人民幣千元)	2,383,414
總建築面積(平方米) ¹	395,809
已規劃可銷售/可租賃建築面積(平方米)	270,489
淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	270,489

附註：

¹ 包括2,358個停車位

3. 深圳水榭花都



業務發展

於二零零一年九月及二零零四年十一月，深圳市華龍及深圳香蜜湖度假村有限公司（「深圳香蜜湖」）就收購一幅土地的土地使用權用於開發深圳水榭花都，分別與深圳市規劃與國土資源局簽訂一份土地出讓合同，及與深圳市國土資源和房產管理局簽訂一份補充合同。該收購的應付土地出讓金總額為人民幣437,149,074元，並已由深圳市華龍及深圳香蜜湖悉數支付。

項目概覽

深圳水榭花都位於深圳市福田區的一項高檔低密度物業項目，包括住宅發展項目、零售店鋪及一個菜市場及兩間會所。該項目的總地盤面積為164,764平方米，總建築面積為294,638平方米。該項目住宅單位的可銷售總建築面積約為211,553平方米，其蔬菜市場及兩間會所的可租賃總建築面積約為4,992平方米。我們已保留可租賃總建築面積約4,992平方米作投資用途。我們已就該項目取得土地使用權證，並透過深圳市華龍開發該項目。有關我們投資物業的進一步詳情，請參閱本節「一 投資物業」一段。

業 務

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，深圳水榭花都的詳情如下：

施工期	
一 開始施工.....	二零零二年三月
一 竣工.....	二零零六年十月
已產生的開發成本(人民幣千元).....	937,760
已竣工總建築面積(平方米) ¹	294,638
可銷售／可租賃建築面積(平方米).....	216,545
已出售之可銷售總建築面積(平方米).....	211,553
已出售之可銷售建築面積(平方米)百分比.....	97.7%
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米).....	4,992

	住宅	零售
可銷售／可租賃建築面積(平方米).....	211,553	4,992
已出售之可銷售建築面積(平方米).....	211,553	—
每平方米平均售價(人民幣).....	18,121	—

於二零零三年至二零零五年期間，我們售出的深圳水榭花都項目住宅單位的平均售價為每平方米人民幣18,121元，遠高於同期深圳住宅物業的平均售價每平方米人民幣5,793元至每平方米人民幣6,996元之範圍。我們認為，我們之所以能夠以高於市場水平的價格出售深圳水榭花都住宅單位，乃因為我們成功利用我們在深圳地區建立的知名品牌「水榭」進行市場推廣，且我們的深圳水榭花都項目位於深圳中心商務區相對高級的住宅區。我們亦認為，由於深圳水榭花都單位整體上較深圳其他住宅物業具有更高的質素，因此我們有能力以高於深圳其他住宅物業的價格出售。深圳水榭花都已經竣工，且全部可銷售住宅單位均已售出。進一步詳情，請參閱本節「投資物業」一段。

附註：

¹ 包括1,224個停車位

4. 深圳水榭藍灣

業務發展

根據深國投地產、一名獨立第三方與深圳市規劃國土局於一九九八年一月簽訂的土地出讓合同，以及深國投地產、當時的獨立第三方與監管機構於一九九八年一月至二零零九年四月期間內簽訂的補充合同，深國投地產及獨立第三方獲得該土地的土地使用權以開發深圳水榭藍灣。該收購的應付土地出讓金總額為人民幣14,542,440元，並已由深國投地產及一名獨立第三方悉數支付。

項目概覽

深圳水榭藍灣是一個持作未來發展的項目，預期將由位於深圳市龍崗區的一個住宅發展項目組成。該項目的總地盤面積為22,033平方米，總建築面積為23,000平方米。該項目預期將於二零一二年一月開始施工，並預期於二零一三年十二月前竣工。該項目由深國投地產及一名獨立第三方分別持有92%及8%。我們已取得該項目的土地使用權證。

我們與一名獨立第三方已於一九九八年獲得該項目的土地使用權證。於二零零八年一月九日，我們收到深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局（「深圳市國土局龍崗分局」）的通知，獲悉我們計劃發展該項目的土地被視為閒置土地，原因是我們與廣東省邊際海警第一支隊存在爭議以及政府修改土地規劃（如下文段落所述）導致我們未能在土地出讓合同簽訂日起一年內開始建設及發展該幅土地。我們被徵收閒置土地費約人民幣2,700,000元，而我們及獨立第三方已於二零零九年二月悉數支付。我們於二零零九年四月三十日與深圳市國土資源和房產管理局訂立土地出讓補充協議。根據土地出讓補充協議，我們須於二零一零年五月一日前開始深圳水榭藍灣的開發，否則政府將收回該幅土地，惟於最後實際可行日期，由於政府修改相關土地之發展規劃而導致政府批文延誤，我們仍未取得我們發展規劃必要的政府批文。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與中國物業行業有關的風險 — 倘我們未能遵守我們的土地出讓合同條款，則我們可能會受到處罰及中國政府可能會收回我們的土地」一節。

我們目前與廣東省邊防海警第一支隊就深圳水榭藍灣所在地塊的土地界限存在爭議。廣東省邊防海警第一支隊不同意我們的土地出讓合同所載的土地界限。於二零零四年八月，深國投地產進行實地地質勘測時，廣東省邊防海警第一支隊認為我們的土地出讓合同所載的土地界限與其土地界限部分存在爭議。我們已向當地國土局提呈該爭議。於二零零四年九月二十日，深圳市國土局龍崗分局作出書面回復，確認深國投地產擁有深圳水榭藍灣的合法土地使用權。於二零零七年七月二十三日，深圳市國土局龍崗分局作出另外一份書面回復，確認深國投地產於深圳水榭藍灣之土地使用權受法律保護。由於廣東省邊防海警第一支隊隸屬於軍隊，根據適用的法律法規，該爭議必須由省級國土資源部門解決。於二零零七年三月六日，深圳市國土局龍崗分局向廣東省國土資源廳匯報了有關爭端。於最後實際可行日期，我們尚未獲得廣東省國土資源廳的官方回應。我們的中國法律顧問認為，由於深圳水榭藍灣的土地出讓合同及國有土地使用權證為合法及有效，我們有權根據相關法律及法規行使深圳水榭藍灣的土地使用權。上述爭端僅對我們在深圳水榭藍灣土地使用權中的一小部分土地產生影響。此外，於最後實際可行日期，我們已向深圳市規劃與國土資源管理委員會濱海管理局（「深圳市規劃局濱海分局」）提交深圳水榭藍灣之發展規劃，但由於政府修改土地發展規劃，我們尚未獲得深圳市規劃與國土資源管理委員會濱海管理局之批准。

我們的中國法律顧問認為，我們於深圳水榭藍灣延誤動工是由於政府修改土地規劃造成，因此該土地被視為閒置土地的風險相對較低，而且，倘政府再次認定相關地塊為閒置土地，我們將有充分的理據就該事件提出申訴。倘若該土地被視為閒置土地且政府收回該土地，我們不僅將失去於上述土地發展我們物業項目的機會，我們全部過往投資亦會付之東流，包括我們已支付的土地出讓金及任何已產生的開發準備成本，本集團因此可能產生的潛在虧損總額將達23,000,000港元。

進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素——與中國物業行業有關的風險——倘我們未能遵守我們的土地出讓合同條款，則我們可能會受到處罰及中國政府可能會收回我們的土地」一節。根據我們與深圳市規劃和國土資源委員會濱海管理局之溝通，有關之土地規劃仍在修改之中。深圳市規劃和國土資源管理委員會濱海管理局並無向我們告知修訂之完成日期。此外，根據該土地出讓合同，倘我們對該土地使用出現延誤乃由深圳市國土局的失誤所致，深圳市國土局須就我們的相關經濟損失作出賠償。我們的中國法律顧問認為，倘由於政府過失導致該土地使用出現延誤而令我們遭受經濟損失，我們有權根據土地出讓合同向深圳市國土資源和房產管理局提出索賠。於二零一零年十二月三十一日，我們應佔深圳水榭藍灣之資本值約為我們物業權益總資本值之1.7%。基於上述內容，董事認為深圳水榭藍灣開發延誤將不會對本集團的財務或運營造成重大影響。

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計或記錄及當前的項目規劃，深圳水榭藍灣的詳情如下：

施工期

— 計劃開始施工日期.....	二零一二年一月
— 計劃竣工日期.....	二零一三年十二月
已產生的開發成本(人民幣千元).....	10,500
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元).....	116,500
已規劃總建築面積(平方米) ¹	23,000
已規劃可銷售／可租賃建築面積(平方米).....	15,000
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米).....	15,000

5. 常州萊蒙都會



附註：

¹ 包括180個停車位

業務發展

於二零零三年一月、二零零六年九月及二零一零年二月，常州萊蒙與常州市國土資源局（「常州市國土資源局」）就收購一幅用於開發常州萊蒙都會的土地的土地使用權而分別簽訂一份土地出讓合同及兩份補充合同。根據該等土地出讓合同及補充合同，有關收購的應付土地出讓金總額為人民幣177,316,788元，其中，約人民幣20,560,206元的未付金額須於常州萊蒙都會（四期）竣工後支付。於最後實際可行日期，我們預期常州萊蒙都會（四期）將於二零一三年六月竣工。

項目概覽

常州萊蒙都會位於常州市鐘樓區，是一個大型高檔城市多功能綜合體，集零售購物中心、寫字樓空間、酒店、住宅樓宇及酒店式公寓於一體。常州萊蒙都會（一期）曾榮獲眾多獎項，包括「二零零五年中國商業地產十大主流項目」及「二零零五年中國購物中心示範項目」。

該項目的總地盤面積為123,934平方米，可銷售／可租賃建築面積為321,093平方米。該項目預期將包括可銷售總建築面積約為111,857平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約為181,593平方米的零售單位及可銷售總建築面積約為27,643平方米的一間酒店及多個酒店式公寓。於最後實際可行日期，我們已保留可租賃總建築面積約77,581平方米作投資用途。有關我們投資物業的進一步詳情，請參閱本節「一 投資物業」一段。該項目的發展工程由我們的全資附屬公司常州萊蒙進行。我們已就該項目取得土地使用權證。竣工後，預期將成為江蘇省建築面積最大的城市多功能綜合體。

常州萊蒙都會預期分四期進行發展。常州萊蒙都會（一期）包括一個四層零售商場，總建築面積為159,676平方米。常州萊蒙都會（二及三期）由一個零售店鋪、多個酒店／酒店式公寓及住宅樓宇組成，總建築面積分別為127,338平方米及156,738平方米。常州萊蒙都會（一至三期）已竣工。常州萊蒙都會（四期）將由零售店鋪、酒店／酒店式公寓及住宅樓宇組成，已規劃總建築面積為125,159平方米。常州萊蒙都會（四期）將於二零一零年八月開始動工，預期將於二零一三年六月竣工。該購物中心已有沃爾瑪等主力租戶進駐。

業 務

一期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙都會（一期）的詳情如下：

施工期

一 開始施工	二零零五年十二月
一 竣工	二零零七年八月
所產生的開發成本（人民幣千元）	565,686
已竣工總建築面積（平方米） ¹	159,676
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	98,276
已出售之可銷售建築面積（平方米）	51,649
已出售之可銷售建築面積（平方米）百分比	53%
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	46,627

	住宅	零售	寫字樓
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	—	98,276	—
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	—	51,649	—
每平方米平均售價（人民幣）	—	11,512	—

二期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙都會（二期）的詳情如下：

施工期

一 開始施工	二零零六年九月
一 竣工	二零零九年三月
所產生的開發成本（人民幣千元）	443,275
已竣工總建築面積（平方米） ²	127,338
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	88,646
已出售之可銷售建築面積（平方米）	56,983
已出售之可銷售建築面積（平方米）百分比	64%
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	31,663

	住宅	零售	酒店／ 酒店式公寓
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	41,748	35,817	11,081
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	41,688	4,214	11,081
每平方米平均售價（人民幣）	8,032	54,788	5,624

附註：

¹ 包括516個停車位

² 包括668個停車位

業 務

三期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙都會（三期）的詳情如下：

施工期		
一 開始施工		二零零七年一月
一 竣工		二零零九年五月
所產生的開發成本(人民幣千元)		478,954
已竣工總建築面積(平方米) ¹		156,738
可銷售／可租賃建築面積(平方米)		38,215
已出售之可銷售建築面積(平方米)		36,137
已出售之可銷售建築面積(平方米)百分比		95%
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)		2,078

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	4,050	34,165
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	3,182	32,955
每平方米平均售價(人民幣)	12,631	8,102

四期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙都會（四期）的詳情如下：

施工期		
一 開始施工		二零一零年八月
一 計劃竣工日期		二零一三年六月
所產生的開發成本(人民幣千元)		76,441
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元)		545,460
已規劃總建築面積(平方米) ²		125,159
已規劃可銷售／可租賃建築面積(平方米)		95,956
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)		95,956

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>	<u>酒店／ 酒店式公寓</u>
已規劃可銷售／可租賃建築面積 (平方米)	66,059	13,335	16,562

附註：

¹ 包括636個停車位

² 包括465個停車位

6. 常州萊蒙城



業務發展

於二零零六年二月，盛興地產發展在一次掛牌出讓中成功投得常州萊蒙城的土地使用權。於二零零六年四月，常州水榭花都與常州市國土資源局武進分局就收購該土地使用權簽訂一份土地出讓合同。該收購的應付土地出讓金總額為人民幣466,566,240元，並已由常州水榭花都悉數支付。

項目概覽

常州萊蒙城位於常州市武進區，是一個高級住宅發展項目，由一家酒店（即常州武進假日酒店）、中央公園、別墅、高層及低層公寓等住宅發展項目及零售購物中心組成。

項目的總地盤面積為486,823平方米，可銷售／可租賃建築面積為1,079,758平方米。該項目包括可銷售總建築面積約為961,649平方米的住宅單位、可租賃總建築面積約為67,393平方米的零售單位及一家可銷售／可租賃建築面積約為50,716平方米的酒店。該項目的發展工程透過由我們的全資附屬公司盛興地產發展及深國投地產分別持有40%及60%權益的常州水榭花都進行開發。我們已取得該項目的土地使用權證。

常州萊蒙城預期分十一期進行開發。常州萊蒙城(一期)將包括零售店鋪及高層住宅公寓，總建築面積為117,000平方米。常州萊蒙城(一至三期)已經竣工。常州萊蒙城(二期)包括住宅發展及零售店鋪項目，已規劃總建築面積為110,020平方米。常州萊蒙城(三期)包括別墅，已竣工總建築面積為51,113平方米。

常州萊蒙城(四期)包括住宅發展項目及零售店鋪，已規劃總建築面積為124,078平方米。常州萊蒙城(四期)已於二零零九年六月開始動工，並預期於二零一一年十二月前竣工。常州萊蒙城(五期)包括零售店鋪及住宅發展項目(其中包括高層住宅公寓)，已規劃總建築面積為82,243平方米。常州萊蒙城(五期)已於二零零八年四月開始動工，並預期於二零一一年八月竣工。常州萊蒙城(六期)包括一處別墅住宅發展項目，已規劃總建築面積為31,180平方米。常州萊蒙城(六期)已於二零一零年十月開始動工，並預期於二零一一年八月前竣工。

常州萊蒙城(七期)預期將包括高層及低層住宅公寓以及零售店鋪，已規劃總建築面積為305,967平方米。常州萊蒙城(七期)預期將於二零一一年十月開始動工，並預期於二零一四年十月前竣工。常州萊蒙城(八期)預期將包括別墅及高層住宅公寓等住宅發展項目以及零售店鋪，已規劃總建築面積為324,619平方米。常州萊蒙城(八期)預期將於二零一三年五月開始動工，並預期於二零一五年九月竣工。常州萊蒙城(九期)預期將包括高層住宅公寓及零售店鋪，已規劃總建築面積為129,456平方米。常州萊蒙城(九期)預期將於二零一一年四月開始動工，並預期於二零一二年十二月竣工。常州萊蒙城(十期)預期將包括住宅公寓(其中包括高層公寓及酒店式公寓)等住宅發展項目以及零售店鋪，已規劃總建築面積為86,689平方米。常州萊蒙城(十期)預期將於二零一二年九月開始動工，並預期於二零一五年九月竣工。

常州萊蒙城(十一期)包括常州武進假日酒店和兩棟獨立樓宇，其中酒店是一間擁有291間客房的五星級酒店。配套樓宇將包括網球場、游泳池及會議中心等設施。該等設施將與常州萊蒙城的其他分期共享。常州武進假日酒店的總建築面積為57,170平方米。酒店樓宇已於二零零九年八月竣工。

業 務

一期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城(一期)的詳情如下：

施工期		
— 開始施工		二零零六年五月
— 竣工		二零零九年六月
所產生的開發成本(人民幣千元)		290,759
已竣工總建築面積(平方米) ¹		117,000
可銷售/可租賃建築面積(平方米)		90,067
已出售之可銷售總建築面積(平方米)		89,281
已出售之可銷售建築面積(平方米)百分比		99%
淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)		786
	<u>住宅</u>	<u>零售</u>
可銷售/可租賃建築面積(平方米)	86,621	3,446
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	86,621	2,660
每平方米平均售價(人民幣)	3,548	16,000

二期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城(二期)的詳情如下：

施工期		
— 開始施工		二零零七年八月
— 竣工		二零零九年十二月
所產生的開發成本(人民幣千元)		288,392
已竣工總建築面積(平方米) ²		110,020
可銷售/可租賃建築面積(平方米)		84,906
已出售之可銷售建築面積(平方米)		83,650
已出售之可銷售建築面積(平方米)百分比		98.5%
淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)		1,256
	<u>住宅</u>	<u>零售</u>
可銷售/可租賃建築面積(平方米)	81,257	3,649
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	80,001	3,649
每平方米平均售價(人民幣)	3,832	9,719

附註：

¹ 包括700個停車位

² 包括543個停車位

業 務

三期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城（三期）的詳情如下：

施工期	
一 開始施工	二零零七年九月
一 竣工	二零一零年十二月
所產生的開發成本（人民幣千元）	164,689
已竣工總建築面積（平方米） ¹	51,113
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	51,113
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	38,540
已出售之可銷售建築面積（平方米）百分比	75%
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	12,573

	住宅	零售
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	51,113	—
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	38,540	—
每平方米平均售價（人民幣）	6,832	—

四期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城（四期）的詳情如下：

施工期	
一 開始施工	二零零九年六月
一 計劃竣工日期	二零一一年十二月
所產生的開發成本（人民幣千元）	77,368
預期將產生之進一步開發成本（人民幣千元）	224,996
已規劃總建築面積（平方米） ²	124,078
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	103,921
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	103,921

附註：

¹ 包括132個停車位

² 包括717個停車位

五期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城（五期）的詳情如下：

施工期	
一 開始施工	二零零八年四月
一 計劃竣工日期	二零一一年八月
所產生的開發成本（人民幣千元）	113,585
預期將產生之進一步開發成本（人民幣千元）	46,149
已規劃總建築面積（平方米） ¹	82,243
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	61,120
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	61,120

六期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城（六期）的詳情如下：

施工期	
一 開始施工	二零一零年十月
一 計劃竣工日期	二零一一年八月
所產生的開發成本（人民幣千元）	93,672
預期將產生之進一步開發成本（人民幣千元）	40,796
已規劃總建築面積（平方米） ²	31,180
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	31,180
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	31,180

附註：

¹ 包括528個停車位

² 包括110個停車位

七期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城（七期）的詳情如下：

施工期	
— 計劃開始施工日期	二零一一年十月
— 計劃竣工日期	二零一四年十月
所產生的開發成本（人民幣千元）	25,226
預期將產生之進一步開發成本（人民幣千元）	626,696
已規劃總建築面積（平方米） ¹	305,967
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	232,572
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	232,572

八期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城（八期）的詳情如下：

施工期	
— 計劃開始施工日期	二零一三年五月
— 計劃竣工日期	二零一五年九月
所產生的開發成本（人民幣千元）	15,753
預期將產生之進一步開發成本（人民幣千元）	670,667
已規劃總建築面積（平方米） ²	324,619
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	244,879
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	244,879

附註：

¹ 包括1,382個停車位

² 包括1,497個停車位

九期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城(九期)的詳情如下：

施工期

一 計劃開始施工日期	二零一一年四月
一 計劃竣工日期	二零一二年十二月
所產生的開發成本(人民幣千元)	14,347
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元)	229,225
已規劃總建築面積(平方米) ¹	129,456
已規劃可銷售/可租賃建築面積(平方米)	86,894
淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	86,894

十期

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州萊蒙城(十期)的詳情如下：

施工期

一 計劃開始施工日期	二零一二年九月
一 計劃竣工日期	二零一五年九月
所產生的開發成本(人民幣千元)	5,862
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元)	112,961
已規劃總建築面積(平方米) ²	86,689
已規劃可銷售/可租賃建築面積(平方米)	42,390
淨可銷售/可租賃建築面積(平方米)	42,390

十一期 — 常州武進假日酒店

於二零零六年十二月十八日，常州水榭花都與假日酒店(中國)簽訂一份管理協議，據此常州水榭花都開發的酒店將以「假日酒店」的品牌進行經營。假日酒店(中國)有限公司同意對常州武進假日酒店進行管理，每月管理費根據該酒店的每月總收入及毛利收取。

附註：

¹ 包括1,187個停車位

² 包括1,236個停車位

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，常州武進假日酒店的詳情如下：

施工期	
— 開始施工	二零零八年九月
— 竣工	二零零九年八月
所產生的開發成本(人民幣千元)	339,860
已竣工總建築面積(平方米)	57,170
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	50,716
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	50,716

7. 成都萊蒙置地廣場

業務發展

根據萊蒙置業(成都)與四川省高級人民法院(「四川省高級人民法院」)委託的一間拍賣機構(一名獨立第三方)於二零零六年十月訂立的一份協議及一份確認函，以及四川省高級人民法院於二零零六年十一月發出的法院指令，萊蒙置業(成都)透過法庭命令拍賣獲得一幅土地的土地使用權以開發成都萊蒙置地廣場。該收購的應付代價總額為人民幣150,000,000元，並已由萊蒙置業(成都)悉數支付。

項目概覽

成都萊蒙置地廣場位於成都市武侯區，預期將發展成一個高級城市多功能綜合體。該項目預期包括可租賃總建築面積約為38,525平方米的零售單位、可銷售總建築面積約為41,738平方米的寫字樓單位及建築面積約為30,963平方米的一間酒店／酒店式公寓。該項目將於二零一一年六月開始施工，並預期於二零一三年六月前竣工。

項目的總地盤面積為20,727平方米，已規劃總建築面積為139,265平方米，由我們的全資附屬公司萊蒙置業(成都)進行開發。我們已取得該項目的土地使用權證。

業 務

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，成都萊蒙置地廣場的詳情如下：

施工期

— 計劃開始施工日期	二零一一年六月
— 計劃竣工日期	二零一三年六月
所產生的開發成本(人民幣千元)	68,320
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元)	461,009
已規劃總建築面積(平方米) ¹	139,265
已規劃可銷售／可租賃建築面積(平方米)	111,226
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	111,226

成都萊蒙置地廣場並未為本集團帶來任何收入，主要由於在二零零八年六月十八日 Original TSI (此前已間接持有萊蒙鵬源國際之50%權益) 透過一間全資附屬公司自思嘉伯集團收購萊蒙鵬源國際餘下50%權益前，萊蒙置業(成都)並非本集團之附屬公司。萊蒙置業(成都)之業績僅自二零零八年六月十八日起併入本集團的合併財務報表。

於二零一零年十一月十六日，我們與天虹集團訂立一份長期租賃協議，據此，我們已同意將成都萊蒙置地廣場的多個零售單位出租予天虹集團，用於開設天虹商場。租賃物業的建築面積約為30,500平方米。項目租賃期為20年，根據租約應付款項總額約為人民幣433,700,000元(包含租金約為人民幣397,100,000元及管理費約為人民幣36,600,000元)均按月支付。

附註：

¹ 包括640個停車位

8. 杭州萊蒙商業中心



業務發展

於二零零五年十月，萊蒙國際(余杭)在一次掛牌出讓中成功投得杭州萊蒙商業中心項目的土地使用權。於二零零五年十月及二零零五年十二月，萊蒙國際(余杭)與杭州市國土資源局余杭分局就收購該土地使用權分別簽訂一份土地出讓合同及一份補充合同。該收購的應付土地出讓金總額為人民幣20,284,045元，已由萊蒙國際(余杭)悉數支付。

項目概覽

杭州萊蒙商業中心位於杭州余杭區，是一個覆蓋四個樓層的零售購物中心。該購物中心云集沃爾瑪、屈臣氏及肯德基等主力租戶。

業 務

該項目的總地盤面積為14,780平方米，總建築面積為49,989平方米，由我們的全資附屬公司萊蒙國際(余杭)進行開發。該項目包括可銷售／可租賃建築面積約為36,880平方米的零售單位。目前，我們已保留可租賃總建築面積約24,667平方米¹作投資用途。有關我們投資物業的進一步詳情，請參閱本節「投資物業」一段。我們已取得此項目的土地使用權證。

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，杭州萊蒙商業中心的詳情如下：

施工期

一 開始施工日期	二零零六年一月
一 竣工日期	二零零七年七月
所產生的開發成本(人民幣千元)	105,056
已竣工總建築面積(平方米) ²	49,989
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	36,880
已出售之可銷售建築面積(平方米)	10,698
已出售之可銷售建築面積(平方米)百分比	29.0%
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	26,182

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>
可銷售／可租賃建築面積(平方米)	—	36,880
已出售之可銷售總建築面積(平方米)	—	10,698
每平方米平均售價(人民幣)	—	5,744

杭州萊蒙商業中心於二零零八年六月十八日之前並未為本集團帶來任何收入，主要由於在二零零八年六月十八日之前，萊蒙國際(余杭)並非本集團之附屬公司。萊蒙國際(余杭)之經營業績僅自二零零八年六月十八日起併入本集團的合併財務報表。

附註：

¹ 不包括我們用作停車場的約4,616平方米可租賃總建築面積

² 包括295個停車位

9. 東莞萊蒙商業中心



業務發展

於二零零五年一月，深國投地產在掛牌出讓中成功投得一幅土地的土地使用權以開發東莞萊蒙商業中心。於二零零五年五月，東莞市深國投（一間當時由深國投地產持有90%權益的公司）與東莞市國土資源局就收購該土地使用權簽訂一份土地出讓合同。該收購的應付土地出讓金總額為人民幣87,778,654元，已由東莞市深國投悉數支付。

項目概覽

東莞萊蒙商業中心位於東莞南城區，是一個城市多功能綜合體，由一個四層零售綜合體及三棟高層樓宇組成。其購物中心已有神采飛揚娛樂中心及China Cinemaland等主力租戶進駐。

業 務

項目的總地盤面積為18,738平方米，總建築面積為79,679平方米。該項目包括可銷售總建築面積約43,288平方米的住宅單位及可租賃總建築面積約21,819平方米的零售單位。目前，我們已保留可租賃總建築面積約20,172平方米作投資用途。有關我們投資物業的進一步詳情，請參閱本節「一 投資物業」一段。我們透過東莞市深國投（由深國投地產全資擁有）開發該項目。我們已取得該項目的土地使用權證。

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，東莞萊蒙商業中心項目的詳情如下：

施工期

一 開始施工	二零零六年六月
一 竣工	二零零七年十月（零售） 二零零八年七月（住宅）

所產生的開發成本（人民幣千元）	248,495
已規劃總建築面積（平方米） ¹	79,679
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	65,107
已出售之可銷售建築面積（平方米）	44,890
已出售之可銷售建築面積（平方米）百分比	68.9%
預售之可銷售建築面積（平方米）	45
預售之可銷售建築面積（平方米）百分比	0.1%
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	20,217

	住宅	零售
可銷售／可租賃建築面積（平方米）	43,288	21,819
已出售之可銷售總建築面積（平方米）	43,288	1,602
預售之可銷售總建築面積（平方米）	—	45
每平方米平均售價（人民幣）	7,509	16,356

10. 太湖水榭山

業務發展

透過我們的全資附屬公司萊蒙太湖灣，我們與代表常州市武進區政府的常州市武進太湖灣旅遊度假區管理委員會（「委員會」）於二零零九年九月訂立一份土地發展協議（「太湖灣發展協議」）。該協議內容涉及(1)我們取得武進區合共870畝（約580,003平方米）作物業發展項目用途的國有土地，該土地將按照有關掛牌出讓程序分三個獨立階段取得；(2)委員會自獨立第三方購得一個現有水上娛樂中心，隨後將其出售予本公

附註：

¹ 包括停車位

司；及(3)我們自武進區政府租賃項目發展地塊周邊的695畝(約為463,336平方米)土地，用於發展景觀以提升我們發展項目的吸引力。我們已成立全資附屬公司太湖水榭山，以收購及發展該土地。

根據太湖灣發展協議，太湖水榭山預期將分三期開發。於二零零九年十二月十六日，我們透過全資附屬公司常州太湖灣，在掛牌出讓中成功購得300畝(約為200,002平方米)的太湖水榭山(一期)。我們已於二零零九年十二月二十二日與常州市國土資源局武進分局簽訂太湖水榭山(一期)的相關土地出讓合同，並於二零零九年十二月完成支付太湖水榭山(一期)人民幣224,002,240元的土地出讓金。我們已於二零一零年一月取得太湖水榭山(一期)的土地使用權證。

根據我們就太湖水榭山(一期)訂立的土地出讓合同，我們須於二零一零年四月三十日之前開始興建該物業。由於委員會尚未完成相關的拆除工作，而委員會負有責任且必須於本公司開始興建該物業之前完成該等工作，因此於最後實際可行日期，我們並未開始施工。我們已發出解釋性函件，當中陳述委員會未能完成有關拆除工作乃我們出現開始施工延誤的原因所在。委員會及常州市國土資源局武進分局均已簽署蓋章證明該函件的內容屬實。於最後實際可行日期，委員會尚未完成拆除工作。土地出讓合同規定，常州市國土資源局武進分局可能就我們延遲該物業開始施工而每日徵收物業的收購價0.1%的罰款。該物業的收購價約為人民幣224,002,240元。據本公司的中國法律顧問告知，我們因未能開始施工而受到處罰的風險機率極低，原因在於該等延誤乃由於委員會未能完成拆除工作所致。然而，我們無法保證我們將無需支付有關罰款，或該等罰款將如何計算，亦不能保證委員會將能夠及時完成拆除工作或能夠完成拆除工作。而且，我們無法保證我們將不會就開始施工時間進一步延誤而受到處罰。進一步延誤可能致使我們面臨該幅土地被視為閒置土地的風險。有關所涉及風險的進一步詳情，請參閱「風險因素——倘我們未能遵守我們的土地出讓合同條款，則我們可能會受到處罰及中國政府可能會收回我們的土地」。

於二零一一年二月，我們在掛牌出讓中購得太湖水榭山(二期)的其中一幅總地盤面積為44,877平方米的地塊，總代價為人民幣68,213,040元(我們尚未支付該代價)，並已訂立相關土地出讓合同。倘我們於掛牌出讓程序中獲得成功，我們收購太湖水榭山(二期)及太湖水榭山(三期)其餘地塊的代價將透過掛牌出讓程序釐定。除非在掛牌出讓程序中取得成功，否則我們將不會就太湖水榭山(二及三期)的其餘地塊訂立土地出讓合同。

委員會收購水上娛樂中心的日期尚未釐定，且其後轉讓予本公司的日期或我們就該轉讓須支付的代價金額亦尚未確定。我們發展項目周邊土地的租賃開始日期尚未釐定，相關租金未確定。

項目概覽

太湖水榭山(一期)預期包括位於常州市武進區的高檔別墅及高層公寓。該土地的代價約為人民幣224,000,000元。該項目預期包括可銷售總建築面積約為240,000平方米的住宅單位，預期於二零一二年七月開始施工，並預期於二零一六年十二月竣工。

該項目的總地盤面積為200,002平方米，已規劃總建築面積為240,000平方米。該項目目前正由我們的全資附屬公司常州太湖灣進行發展。我們已取得該項目的土地使用權證。

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，太湖水榭山(一期)的詳情如下：

施工期

— 計劃開始施工日期	二零一二年七月
— 計劃竣工日期	二零一六年十二月
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元)	799,641
已規劃總建築面積(平方米)	240,000
已規劃可銷售總建築面積(平方米)	240,000
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	240,000

11. 杭州水榭山

業務發展

透過我們的全資附屬公司祥康及萊蒙國際(西溪)，我們於二零零九年十一月二十六日在掛牌出讓中成功投得浙江省富陽地盤面積合共302,599平方米的六幅土地，用於發展杭州水榭山。於二零零九年十一月二十七日，我們與富陽市國土資源局就六幅土地中的每一幅簽訂土地出讓合同，據此，全部六幅土地的土地出讓金總額為人民幣1,952,200,000元，而我們已悉數結清該款項。我們已於二零零九年十二月二十一日成立全資附屬公司萊蒙置業(富陽)以發展該項目。我們已取得杭州水榭山六幅土地的全部土地使用權證。

項目概覽

杭州水榭山為一個住宅發展項目，預期將由高層公寓、別墅及聯排別墅組成。

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，杭州水榭山的詳情如下：

施工期

—計劃開始施工日期	二零一一年六月
—計劃竣工日期	二零一七年九月
所產生的開發成本（人民幣千元）	21,400
預期將產生之進一步開發成本（人民幣千元）	2,431,334
已規劃總建築面積（平方米）	539,042
已規劃可銷售／可租賃建築面積（平方米）	337,440
淨可銷售／可租賃建築面積（平方米）	337,440

12. 深圳水榭明天

深圳水榭明天為一項舊村改造項目。於最後實際可行日期，我們尚未訂立土地出讓合同且並未獲得有關該項目的任何土地使用權。

業務發展

我們自獨立第三方深圳市愛利誠實業有限公司（「愛利誠」）收購深圳水榭明天。此前，愛利誠已與獨立第三方深圳市龍崗南聯股份合作公司（「南聯」）及深圳市龍崗區龍崗街道辦事處南聯社區居民委員會（「居委會」）於二零零七年五月十日就地盤面積約為300,000平方米（包括道路、綠化用地及公共設施）的深圳市龍崗區南聯社區簡一、簡二、黃龍坡城中村的改造訂立協議。在與南聯及居委會訂立協議後，愛利誠亦與持有總建築面積約80,000平方米的居民訂立協議，據此，該等居民同意搬遷，而愛利誠同意向彼等作出搬遷賠償。

我們與愛利誠於二零一零年九月二十日訂立一份協議，據此，愛利誠以人民幣360,000,000元的代價出讓其於與南聯及居委會的協議項下以及其與土地原居民的協議項下的權益，而我們已悉數結清該款項。愛利誠亦同意根據愛利誠出讓予我們的協議向已搬遷原居民作出賠償。於二零一零年九月二十日，我們亦與深圳市恒道文化發展有限公司（「恒道」，獨立第三方）訂立協議，據此，恒道同意（其中包括）協助我們與愛利誠、南聯及居委會訂立協議、協助我們完成與轉讓有關的所有手續及就收購深圳水榭明天提供意見。我們已同意向恒道就有關服務支付合共人民幣120,000,000元，並已悉數支付該款項。

於二零一零年九月二十五日，我們與南聯及居委會就深圳水榭明天（有關彼等與愛利誠訂立的協議）訂立一項轉承協議，據此，彼等已確認我們為該項目的唯一改造商。

根據該協議，我們負責就深圳水榭明天的改造籌集資金、向搬遷居民作出賠償、物業發展與建設以及項目經營與管理。南聯及居委會同意(其中包括)拆除現有建築物及就該項目獲得或協助我們獲得政府部門的所需批文。根據該協議，我們已同意向南聯支付人民幣30,000,000元，作為拆除服務的補償，於最後實際可行日期，我們已支付人民幣10,000,000元。

於二零一零年十月，我們與天虹簽署不具有約束力的意向書，擬與天虹進行可能的合作，在我們的深圳水榭明天興建一個購物中心。

於二零一零年十一月二日，我們自南聯獲得一份股東決議案，確認我們為該項目的唯一改造商。南聯為深圳水榭明天唯一的股份合作公司，亦是我們唯一須自其取得該項決議案之公司。

項目概覽

我們目前計劃將深圳水榭明天發展成為以住宅及零售為主的大規模城市多功能綜合體。深圳水榭明天的地盤面積約為220,000平方米及已規劃總建築面積約為1,056,000平方米。

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前的項目規劃，深圳水榭明天的詳情如下：

施工期

— 計劃開始施工日期	二零一二年一月
— 計劃竣工日期	二零一五年十二月
所產生的開發成本(人民幣千元)	—
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元)	3,609,560
已規劃總建築面積(平方米)	1,056,000
已規劃可銷售／可租賃建築面積(平方米)	770,400
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	770,400

取得該項目土地使用權的餘下步驟

根據我們中國法律顧問的建議，我們必須完成下列主要步驟(其中包括)以獲得深圳水榭明天項目的土地使用權：

- 獲得深圳市人民政府(「深圳市政府」)確認該項目已列入深圳市城市更新年度計劃(「深圳市城市更新年度計劃」)；
- 獲得深圳市規劃和國土資源委員會(「深圳國土規劃委」)對我們改造規劃的確認；

- 與改造物業的所有原居民訂立搬遷協議(不包括我們已透過愛利誠的出讓獲得的同意書)及取得有關拆除批文；
- 獲得深圳市龍崗區人民政府對我們為該項目的唯一舊村改造商的確認；
- 獲得施工及土地規劃批文；及
- 與深圳國土規劃委訂立土地使用權出讓合同、支付土地出讓金(於最後實際可行日期，我們並未就龍崗項目支付任何土地出讓金)及取得土地使用權證。

我們並不能保證將能成功完成該等步驟。與深圳水榭明天有關的風險之更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們面臨有關我們舊村改造項目的風險」一節。

由於我們並未就深圳水榭明天訂立任何土地出讓合同，我們的中國法律顧問認為，有關閒置土地的法律及法規並不適用。

舊村改造

舊村改造一般涉及居民安置、現有建築物的拆除及新基礎設施及樓宇的建造。我們已自我們中國法律顧問獲悉，中國的舊村改造政策及慣例的釐定及實施均由地方政府負責。

深圳水榭明天為一項舊村改造項目，受有關舊村改造的地方法規及規例規管。有關地方法規及規例概括了舊村改造商獲得改造項目的土地使用權的程序。其中，深圳政府已頒佈《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》，允許舊村的股份有限公司就該等舊村的改造與私營機構合作。此外，深圳市政府已於二零零九年十月二十二日頒佈《深圳市城市更新辦法》，規定(其中包括)如下：

- (1) 舊村的股份有限公司必須透過股東決議案批准該等舊村的改造；
- (2) 舊村改造商必須於獲得有關項目規劃批文後，與深圳國土規劃委訂立土地出讓合同；
- (3) 舊村改造商無須就土地使用比率低於2.5的改造物業的任何部分支付任何土地出讓金，且土地使用比率介乎2.5及4.5之間的改造物業任何部分的土地出讓金可下調80%；及

(4) 大規模的舊村改造項目可分階段實施。

此外，深圳國土規劃委已於二零一零年三月二十三日頒佈《關於試行拆除重建類城市更新項目操作基本程序的通知》，規定如下：

- (1) 舊村改造項目必須在深圳市城市更新年度計劃中取得批准；
- (2) 深圳國土規劃委必須於批准舊村改造規劃前核實土地原擁有人的業權；
- (3) 舊村改造規劃必須獲得深圳國土規劃委批准；
- (4) 舊村改造商必須獲得(i)改造物業的80%原居民；及(ii)擁有80%地盤面積持有權的改造物業居民的搬遷同意後，方可獲得深圳國土規劃委的拆除批文；
- (5) 舊村改造商於獲得所有擬改造土地原居民的搬遷同意及發出15天通告後，可向區政府申請確認該舊村改造商為該項目的指定改造商；
- (6) 改造商必須就擬改造土地申請取消登記所有業權證書、獲得建築規劃的批准以及獲得施工及土地規劃批文；及
- (7) 改造商必須申請與深圳國土規劃委訂立土地出讓合同（改造商僅可於上述步驟完成後方可作出有關申請，包括全部原居民已完成搬遷及拆除工作已全部完成）。

13. 天津萊蒙城

天津萊蒙城由本公司的聯營公司天津海吉星農產品物流有限公司（「天津靜海項目合營公司」）持有，而本公司持有其40%的權益。於最後實際可行日期，我們並無就該項目訂立土地出讓合同或取得任何土地使用權。

業務發展

於二零一零年三月三十日，透過我們的全資附屬公司泰盛，我們就天津萊蒙城與天津市靜海縣人民政府（「靜海政府」）及獨立第三方漢吉斯（天津）建設投資有限公司（「漢吉斯」）、深圳市農產品股份有限公司（「農產品公司」）、深圳市祥恒昶貿易有限公司（「祥恒昶」）及深圳市臻康貿易有限公司（「臻康」）訂立合作協議。天津萊蒙城

佔地為7,600畝(約為5,066,692平方米)。根據該協議，我們將與農產品公司、祥恒昶及臻康聯合開發6,000畝(約為4,000,020平方米)天津萊蒙城作為倉儲及物流設施，而餘下的1,600畝(約為1,066,672平方米)土地將由包括漢吉斯在內的其他訂約方開發。該土地原先為農業用地。該協議規定(其中包括)開發商須支付土地出讓金並須就該土地上原有的附屬物向該項目土地的原農民作出賠償。然而，倘開發商於土地掛牌出讓程序中取得成功，由開發商向有關農民所支付之任何補償金將退還予開發商。天津靜海項目合營公司的一名股東已於二零一零年四月向靜海政府支付約人民幣255,000,000元，作為我們應付有關農民之補償(倘我們於土地掛牌出讓程序中取得成功，該金額將會予以退還)。

為開發天津萊蒙城，我們於二零一零年六月一日透過泰盛與農產品公司、祥恒昶、臻康及華銳資產管理有限責任公司(「華銳」)訂立合營企業合同以成立天津靜海項目合營公司。根據該協議，我們持有天津靜海項目合營公司40%的股權。農產品公司、祥恒昶、臻康及華銳分別持有42%、10%、5%及3%的股權。於最後實際可行日期，我們已注資人民幣56,000,000元作為註冊資本。我們須於二零一一年九月三十日前另外支付人民幣64,000,000元。根據合營企業合同，我們負責將6,000畝(約為4,000,020平方米)土地中的2,000畝(約為1,333,340平方米)開發為住宅及商業物業。

於二零一一年一月，天津靜海項目合營公司於掛牌出讓程序中成功競得四幅面積約為307,413平方米的土地，總代價為人民幣93,200,000元(於最後實際可行日期尚未支付)。隨後，我們就該四幅土地中一幅地盤面積30,399.8平方米的土地與有關政府部門訂立土地出讓合同，相關代價為人民幣36,500,000元。於最後實際可行日期，我們並未就該四幅土地或天津萊蒙城中任何其他土地獲得土地使用權證，亦無訂立任何其他土地出讓合同。我們須於掛牌出讓程序中成功競得該土地，並隨後與相關土地管理部門訂立土地出讓合同及悉數支付各塊土地的土地出讓金及契稅，方可取得天津萊蒙城土地的土地使用權。我們須予支付的土地出讓金款項將取決於掛牌出讓過程中的最終定價，而該定價目前尚未釐定。我們並不保證可成功取得天津萊蒙城土地的土地使用權證，有關所涉及風險的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能無法就若干我們當前的項目或日後可能取得的項目獲得土地使用權證」一節。

項目概覽

根據我們於二零一零年十二月三十一日的內部估計、記錄及當前項目規劃，天津萊蒙城的詳情如下：

天津萊蒙城預期將包括物流及倉儲設施、住宅物業及商業物業。

施工期

— 計劃開始施工日期	二零一一年十二月
— 計劃竣工日期	二零一六年十二月
所產生的開發成本(人民幣千元)	—
預期將產生之進一步開發成本(人民幣千元)	—
已規劃總建築面積(平方米)	不適用
已規劃可銷售／可租賃建築面積(平方米)	不適用
淨可銷售／可租賃建築面積(平方米)	不適用

投資物業

除銷售自身開發的住宅物業以外，我們亦出租或預期將出租於常州萊蒙都會、東莞萊蒙商業中心、杭州萊蒙商業中心、深圳水榭花都及成都萊蒙置地廣場¹的零售單位。於二零一零年十二月三十一日，我們持作出租予第三方的零售單位淨可銷售／可租賃建築面積為165,937平方米。於往績記錄期間，常州武進假日酒店並無入賬為本集團之投資物業。根據香港財務報告準則，倘一間酒店業務所產生的現金流量波動對一間公司有重大影響，則該酒店將不會入賬為該公司的投資物業。由於本公司受常州武進假日酒店業務所產生的現金流量波動影響，因此該酒店並無入賬為本公司的投資物業。有關常州武進假日酒店概況的資料，請參閱本節「我們的物業項目 — 項目概況 — 6.常州萊蒙城 — 十一期 — 常州武進假日酒店」一段。

於出租我們的零售單位時，我們爭取與我們的主力租戶維持長期合作關係及保持平衡的租戶組成結構。我們與小型租戶訂立的零售租約期限一般為十二至二十四個月，年租金根據消費物價指數進行檢討或按固定百分比增加。一般而言，我們要求租戶繳納二至三個月的押金。

我們零售單位的租金一般按當前市場水平釐定。我們大部分租約載有年度租金檢討條款。我們的租戶一般以零售單位的樓面面積為計算基準，按月向物業管理公司繳納物業管理費。

附註：

1. 成都萊蒙置地廣場預期於二零一三年六月完成。

業 務

根據我們的租賃協議，倘我們的租戶於租期屆滿前無故終止租約，我們有權扣留押金，且租戶亦有責任向我們支付違約罰款。此外，我們亦有權對由此蒙受的任何虧損及損失採取合同補救措施。我們定期監督租戶的租金支付情況，並對我們出租予租戶的零售單位進行現場檢查。為了保障我們持續自零售單位獲得租賃收入的權益，我們或會選擇停止向表現未能符合我們預期的租戶續約。

截至二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，扣除營業稅後之租金收入分別為13,200,000港元、40,900,000港元、59,800,000港元、39,500,000港元及62,000,000港元。同期，我們的投資物業公允價值分別增加50,100,000港元、152,900,000港元、180,000,000港元、174,300,000港元及22,600,000港元。

我們認為，來自該等項目的收入有助於降低物業銷售及價格的波動風險。我們的部分零售商鋪單位及停車位位於或預期將位於大型城市多功能綜合體。當我們認為出售將產生更高的投資回報時，可能選擇出售該等項目。下表載列我們於二零一零年九月三十日的投資物業項目（除成都萊蒙置地廣場預期將於二零一三年六月前竣工外，全部為已竣工物業）詳情：

項目	地點	總可租賃 建築面積 (平方米)	租用率
常州萊蒙都會（一期）	常州鐘樓區	46,627	99%
常州萊蒙都會（二期）	常州鐘樓區	30,954	100%
東莞萊蒙商業中心	東莞南城區	20,172	100%
杭州萊蒙商業中心	杭州余杭區	24,667	100%
深圳水榭花都	深圳福田區	4,992	100%
成都萊蒙置地廣場	成都武侯區	38,525	不適用

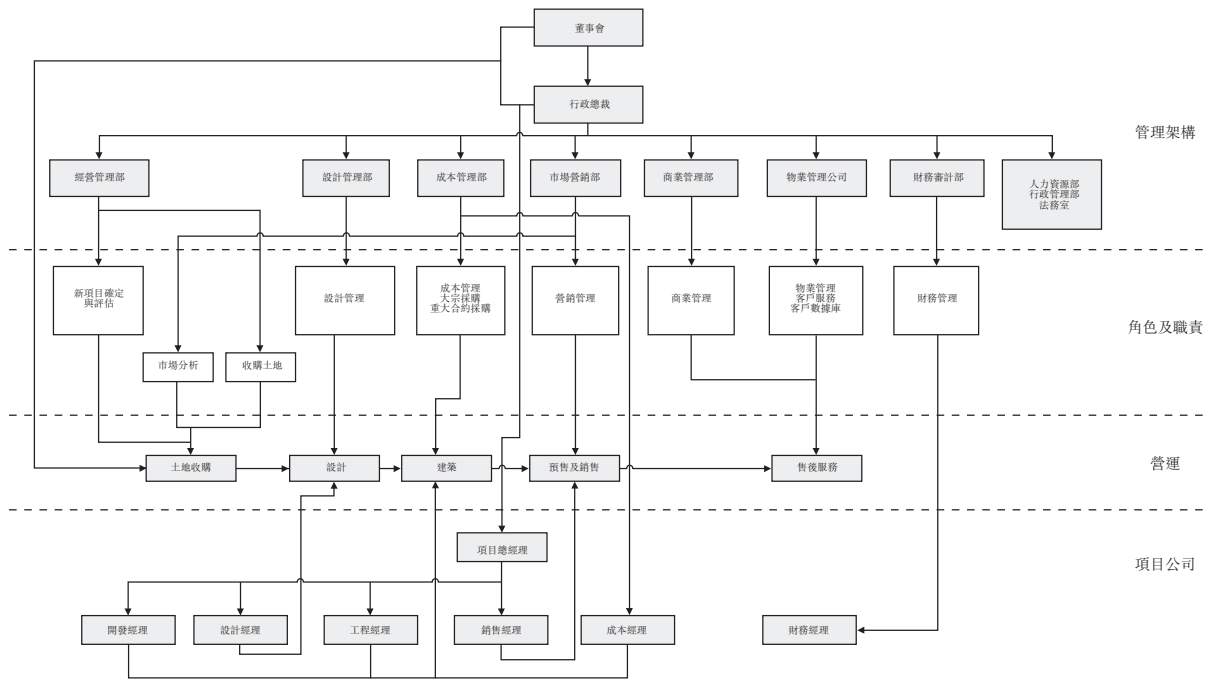
於二零一零年十二月三十一日，我們的主力租戶所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總面積之37%。

我們的物業開發流程

本公司主要於長江三角洲及珠江三角洲地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及高檔住宅物業的發展及銷售。

項目管理

本公司進行土地購買、規劃、項目設計、建設、銷售及營銷、售後服務及其他開發活動。本公司管理層負責協調及監控項目。各項目將首先由本公司不同部門進行審查，隨後將交由相關項目公司執行。本公司將維持整體監控，同時項目公司則負責項目的日常運作。就各部門的職能而言，除財務經理和成本經理各自分別直接向本集團財務審計部及成本管理部門負責以外，項目公司的所有部門均直接對項目公司總經理負責，而項目公司總經理則直接對本集團行政總裁負責。



業 務

項目開發流程

雖然各個項目的性質、具體規劃和執行活動的次序都有所不同且可能須遵守當地的法律及法規規定，但我們將在下文概述作為出售用途的住宅和零售物業在一般項目發展過程中的核心環節。

項目選擇	土地收購	前期準備	項目設計	項目建設	預售及銷售	售後服務	商業運營
收集及分析新項目資料(包括土地及在建項目)	安排競價/招標或合約談判	進行現有居民搬遷(如有必要)	邀請第三方對設計規劃進行競價/招標(包括方案設計、建築設計、機電設計及室內設計)	邀請第三方對建築工程競價/招標	從事營銷和推廣工作	委託物業管理公司	完成項目發展的商業調查，提出商業定位和商業規劃
進行項目初審、登記(根據是否滿足本公司戰略規劃)	接獲中標通告或簽署合約	取得建設用地規劃許可證		監察建築工程進展	取得預售許可證	登記和申請單位權證	參與建築規劃設計，將商業規劃融於建築規劃之中
項目立項審查、立項審批(包括初步的市場調查及設計分析)	與獲取土地相關的公司簽署土地出让合同或股權轉讓合同	取得建設工程規劃許可證		進行品質檢查	簽署、公證及登記預售合同和按揭	收集和處理客戶回應	根據商業規劃進行商業招商；根據已簽約商家的要求，進行建築設計的局部調整
進行可行性研究(包括詳細的市場調查、設計分析、法務調查、投資預算、財務分析及環保評估)	支付土地出讓金	取得建設工程施工許可證		維持成本監控	取得竣工驗收證明	進行客戶資料分析	商家入駐，制定商業運營規劃，據此進行運營管理
可行性研究報告報總裁辦批准	取得土地使用權證或收購持有土地使用權公司的股權；取得所有所需的政府許可證及批文；及完成現有居民動遷(如適用)	取得其他相關政府批文		組織工程竣工驗收	取得交付使用許可證(如適用)	組織定期客戶造訪和活動	定期收集商家和客戶的要求，並對業務模式、商戶組合和營運進行相應調整

項目選擇

本集團一般按照以下步驟選擇或開發新項目：

- 根據戰略性區域發展去收集及分析新項目資料(包括土地及在建項目)；
- 項目初審及登記(根據是否滿足本集團戰略規劃)；
- 項目立項審查及立項審批(包括初步的市場調查及設計分析)；
- 進行可行性研究(包括詳細的市場調查、設計分析、法務調查、投資預算、財務分析及環保評估)；及
- 可行性研究報告報總裁辦批准。

本集團將同時根據戰略規劃和考慮市場情況，物色和評估有潛質的用地及持有土地或持有在建項目的公司。我們認為以超前眼光發現此類土地及公司，是地產發展企業致勝的關鍵。本公司於開發一幅地塊前，會進行市場調查及分析，以了解該地區的發展趨勢，並持續對珠江三角洲及長江三角洲地區、京津以及其他新興城市的房地產市場進行研究，以物色房地產發展的新機會。在評估過程中，本集團的經營計劃部門連同設計及營銷團隊、外聘顧問對目標用地進行深入分析，以評估其開發潛力。本集團作出投資決定時會分析(其中包括)以下因素：

- 本公司的戰略規劃；
- 項目的位置、面積及形狀、規劃用途及於地區內的位置；
- 基礎及配套設施；
- 區域規劃；
- 當地政府對該地區及周邊地區的房地產發展、未來土地供應及長期與短期開發計劃的政策；
- 影響當地經濟和技術基礎建設的區域性法規及政策；
- 經濟發展前景、當地的人口及其購買力；
- 預計項目建設及竣工時間及拆遷成本(如適用)；及
- 競爭對手與市場。

當本集團決定購入一幅土地或收購擁有土地或在建項目的公司時，本集團須編製可行性研究報告提交本集團董事會批准。本集團於整個項目開發過程中與有關當地政府協作並向其提供意見，以使有關用地的開發以契合有關城市的整體城市規劃的方式進行。

土地收購

本公司一般通過參與公開招標、拍賣或掛牌出讓收購土地使用權獲取土地。根據在二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，所有規劃用作商業發展（如零售、旅遊、娛樂和商業物業等）的土地，須以下列方式之一出讓，即公開招標、拍賣或於土地交易所以掛牌出讓的方式出讓。

本集團獲取土地的另一種方式是收購持有土地使用權的公司的股權。這可增加本集團的土地儲備及有助於維持符合本公司發展策略的可持續土地供應。根據目前的發展及增長目標，本集團預期將可於未來三年維持充足的土地儲備。

本集團一般按照以下步驟收購土地：

- 安排土地競價／招標或合約談判；
- 等待本集團的中標通告；
- 與獲取土地相關的公司簽署土地出讓合同或股權轉讓合同；
- 支付土地出讓金；
- 取得土地使用權證或收購持有土地使用權公司的股權；
- 取得所有所需的政府許可證及批文；及
- 完成現有居民動遷（如適用）。

前期準備

於取得一幅地塊的發展權後及於建設開工前，本集團將著手辦理所需的許可證及證書。物業開發商僅於取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證後才可開始物業發展項目的施工（惟施工許可證僅於取得土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後方予頒發）。有關證書及許可證的進一步詳情如下：

- 土地使用權證 — 證明一方有權使用某幅土地的證書；
- 建設用地規劃許可證 — 授權開發商開始就某幅土地進行調查、規劃及設計的許可證書；
- 建設工程規劃許可證 — 表明政府批准開發商的整體項目規劃及設計並允許開發商申請建設工程施工許可證的許可證書；及
- 建設工程施工許可證 — 工程動工所需的許可證書。

於最後實際可行日期，除深圳水榭明天、天津萊蒙城、太湖水榭山（二期及三期）及深圳水榭春天（四期及五期）之外，我們已就所有已竣工、在建、持作供未來發展的物業發展項目或已訂約將予收購項目取得土地使用權證。此外，我們已根據中國法律及法規的規定，於開始施工前就目前所有在建項目取得所有相關的證書及許可證。

項目融資

本集團主要以股東的出資、銀行貸款和內部現金流量（包括預售本集團物業的所得款項）為本集團的項目提供資金。根據由中國銀監會發出的指引，銀行不得就未取得有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證的項目批出任何貸款。該等指引亦規定物業發展項目中最少35%的總投資額須來自房地產發展商本身的資本，銀行方可向房地產發展商提供貸款。

本公司使用預售物業之所得款項，為相關項目之部分建築成本提供融資並清償於預售階段已售出項目之銀行貸款。來自預售之所得款項構成本集團於項目發展期間經營現金流入之不可或缺的來源。根據中國法律，本公司可於符合若干標準的情況下預售在建物業，並須將預售之所得款項用於該等物業之建設。本集團的政策是在切實可行情況下盡量以內部資源為本集團的物業發展項目提供資金，從而減低外部資金需求的水平。

本集團為項目籌集資金的能力亦取決於中國中央及地方政府為穩定房地產市場而出台的各種經濟措施。自二零零六年至二零一零年九月，中國政府為避免國內經濟過熱而實施了一系列經濟調控措施，其中包括中國政府於二零零六年五月二十四日出台的多項政策，旨在利用稅收、銀行信貸及土地政策調節住房需求。在此期間，中國人民銀行亦自二零零六年六月起多次宣佈上調商業銀行存款準備金率，其中存款準備金率於二零零六年七月五日由7.5%上調至8%，於二零零六年八月十五日由8%上調至8.5%，於二零零六年十一月十五日由8.5%上調至9%，於二零零七年一月十五日由9%上調至9.5%，於二零零七年二月二十五日由9.5%上調至10%，於二零零七年四月十六日由10%上調至10.5%，於二零零七年五月十五日由10.5%上調至11%，於二零零七年六月五日由11%上調至11.5%，於二零零七年八月十五日由11.5%上調至12%，於二零零七年九月二十五日由12%上調至12.5%，於二零零七年十月二十五日由12.5%上調至13.0%，以及於二零零七年十一月二十六日由13.0%上調至13.5%。於二零零七年十二月二十五日，中國人民銀行將存款準備金率由13.5%再次上調至14.5%。於二零零八年六月二十五日，存款準備金率進一步調高至17.5%，創下三十年以來的歷史新高。隨後，存款準備金率於二零零八年九月下調至16.5%，並於二零零八年十二月下調至15.5%，反映中國政府為應對全球經濟下滑而採取的經濟刺激政策。存款準備金率於二零一零年一月上調至16%，於二零一零年二月上調至16.5%，且隨後於二零一零年五月上調至17%，以及在二零一零年十一月上調至18%，於二零一零年十二月上調至18.5%，於二零一一年一月上調至19%及於二零一一年二月上調至19.5%。存款準備金率指銀行在作出貸款時必須保留的金額。中國人民銀行上調存款儲備金率的任何決定將限制商業銀行可用於借貸的金額，而本集團從商業銀行融資的能力可能會受到不利影響。

項目設計

立足於「品質建築，品位生活」的使命，本公司注重設計的品質。從規劃、建築到景觀各個方面，本集團透過創新的設計力求使細節完美，從而為我們的客戶提供優質生活環境。

本公司擁有一支敬業、成熟及專業的設計研發團隊。我們擁有國家一級註冊建築師3人，中高級職稱專業技術人員20多人。我們的許多設計管理精英既具有國內知名地產企業的實操經驗，又具備廣闊的國際視野。更難得的是追求卓越的公司文化已深入到全公司每一位設計人員的內心深處。在所有階段，本集團的各名設計師，無不傾注全部心力於高品質設計，完成了諸如深圳水榭花都、深圳水榭山等多個高品質的項目開發。本集團的設計在房地產業影響深遠。

我們的管理層亦採用「制度、流程、標準」之理念，藉以確保我們的設計品質。我們認為我們的景觀及建築標準化工作走在行業前列。

本公司經過層層考察甄選獨立第三方設計師。所選設計師均是享譽國內外的頂級大師，極富創造力。本集團已完成的多個高品質項目背後都有他們合作的身影。

以下為我們聘請的多個設計師類型：

- 建築設計師；

- 別墅設計師；
- 住宅設計師；
- 會所及室外景觀設計師；
- 會所室內設計師；
- 建築規劃設計師；及
- 理念規劃設計師。

項目建設

我們的所有項目均由合資格獨立承建商承建。作為一間外資公司，我們獲豁免通過相關部門組織的公開招標投標選擇承建商。我們按照承建商及分包商提供的設計圖紙及彼等已承建項目的類型，選用不同的承建商及分包商，分階段或分期開發不同類型項目。此外，我們已建立了各種管理體系及制度，從而令我們可以有效的的方式監控我們所有項目的品質、進度及成本。

我們根據《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國建築法》、《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》的法律、法規及程序以及本集團的內部招標規定組織招投標活動。對於某些項目而言，須通過公開招標選擇承建商，並由各項目公司設立的招標委員會（「招投標委員會」）評定錄用，而對估計標價達人民幣200,000元或以上的項目而言，則須通過招標選擇承建商。項目公司對估計合約金額超過人民幣5,000,000元的項目，必須有至少五位承建商參與招標程序。所有投標文件及候選承建商名單將提交本集團的成本管理部門進行存檔。

於最後實際可行日期，我們已根據相關法律、法規及我們設立的內部規定選擇承建商及分包商。本集團已採納並嚴格遵守下列程序：

- 項目公司共同設立招投標委員會；
- 選擇在業界擁有良好聲譽、財務狀況穩健及項目管理團隊規模大的可靠承建商。對彼等進行資格審閱及實地考察以評估候選承建商；
- 招投標委員會將選定多個候選的承包商；
- 向入圍的候選承包商發出招標通知書；

- 在發出招標通知書前，項目公司將編製招標文件並獲各項目公司負責人批准；及
- 收到候選承建商發出的招標文件後，招投標委員會將對該等文件進行評審，並選定中標的承建商。

根據《建設工程價款結算暫行辦法》，佔合同總款項10%至30%的預付款須於建築合同生效日期後一個月內或不遲於建築工程開始施工之日前七日支付予承建商，並須於工程施工期間按月支付合同款項。於施工期間應付的總款項不得少於建築工程造價的60%但不得高於90%。剩餘款項將於建築工程獲圓滿完工後於結算日才會支付，惟合同價格的約5%將於予以扣留，以備支付於質量保證期間因解決建築工程的質量問題而導致的任何支出。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，我們向承建商支付的款項分別約為1,761,100,000港元、2,159,100,000港元、2,183,500,000港元、2,031,500,000港元及1,795,200,000港元。

工程管理及質量控制

本集團有一支100人以上並取得國家技術職稱的合資格工程師隊伍，本集團總部有專門職能部門參與管理，各項目公司亦設立相應部門履行著集團的品質監管、進度及安全監管等職能，並根據中國的法律及法規聘請第三方的監理隊伍執行國家標準及監理條例規定。本集團對品質非常重視，集團工程管理團隊每月每季度對各項目的進度進行檢查、評估和評審，各項目公司均每天監控各自的實地進展。項目公司的監理團隊對其項目的各個細節進行驗收，所有項目主管及項目公司均須遵守這些程序，以保證我們的工程品質及項目進度。

各項目公司均設有自身的項目管理團隊，由相關公司的副總裁領導的合資格工程師組成。該團隊負責進行檢查、監督、驗收等工作，並且對總、分包隊分項工程的施工進行監督，以及監督監理部門是否對各分項進行嚴格的驗收工作。由承建商建成樣板經我們及項目公司專業人員、監理公司檢驗後，才會大面積展開施工。本集團管理團隊在施工過程中對所有的建材、施工品質、工程進度和安全生產進行實地檢查，對於不合格的建材、施工品質、安全生產設施進行及時整改，對工程進度延誤進行及時跟進，確保工程管理的可行性。

我們項目所採購的所有材料，不管是我們提供材料還是我們的承建商提供材料及設備，都必須經過公司專業工程人員及監理公司人員進行嚴格檢查驗收，承包商所供應的建材及設備（如水泥、鋼門及窗戶）除了進行現場初步檢查審核外，還需送至合資格公司進行

檢驗，確保我們所用的所有材料均達到相關品質標準及合同規定要求，之後才會接受或付款。不符合品質標準要求的材料將不會用於我們的項目，且會將其退回供應商。本集團對一些如電梯、空調等為項目採購的大型設備採取戰略採購方式，在降低成本同時確保產品品質，從而提高了工程管理的效率。

於往績記錄期間，我們並無收到客戶對我們物業質量的投訴，以至於提出索賠及要求我們就此向我們的客戶作出任何有關賠償。

預售及銷售

本集團會於項目或項目各期竣工前開始預售項目或相關項目期間的物業單位，根據《中國人民共和國城市房地產管理法》及於二零零一年和二零零四年經修訂的《城市商品房預售管理辦法》，我們在開始預售某項物業前須遵守以下條件：

- 已全數繳納土地出讓金，並須已取得土地使用權證；
- 須持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 撥入項目發展的款項至少為項目總投資額25%，且已訂明項目發展進度及確定建築工程的預期竣工日期；及
- 必須取得當地政府機關相關的預售批文。

根據我們的預售合同，客戶可選擇分期、一次性或按揭付款。於往績記錄期間，我們並未透過分期付款安排預售我們的任何物業。倘客戶選擇以按揭方式付款，該客戶須以現金付款形式支付部分購買價（通常為總購買價的20%至30%），剩餘金額將透過相關按揭貸款的所得款項結清。倘買方因並無於預售合約規定須付款日期後30日內按時付款而違約，則該買方一般須每日支付相當於未償還合約總款項0.00003%的算定損害賠償，倘買方未能於30日後作出相關付款，本公司有權終止該預售合約及索取未償還合約總款項的5%作為算定損害賠償。此外，於該名買方全額支付預售合約訂明的總購買金額之前，本公司無義務交付預售合約項下的物業。

於往績記錄期間，截至二零零九年十二月三十一日止年度出現三例撤銷銷售事件，所涉及總銷售額為40,400,000港元，及截至二零一零年九月三十日止九個月出現兩例撤銷銷售事件，所涉及總銷售額為1,800,000港元。撤銷銷售的總銷售額分別僅佔本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止九個月總營業額的1.3%及

1.2%。鑒於撤銷銷售的性質，買家預付的定金將被收回，且我們可將相關物業轉售予其他買家。因此，本集團所經歷的撤銷銷售事件並未對本集團的財務狀況構成不利影響。於往績記錄期間開始直至最後實際可行日期，已售出或已預售的物業概無發生對本集團的財務及經營狀況產生重大不利影響的任何重大退貨情況。

本集團於使用預售所得款項時在所有重大方面均遵守相關政府法規。根據當地法規就預售所得款項的監管所作規定，本集團物業的預售所得款項須存入託管賬戶。於預售的物業竣工前，存入相關託管賬戶的款項僅可用於購買建材及設備、支付臨時建築開支以及繳稅，並須獲得當地相關部門的事先批准。有關預售事宜相關法規的更多詳情，請參閱本招股章程附錄六「主要中國法律及監管規定概要—商品房銷售／預售」一節。於最後實際可行日期，本集團於所有重大方面均遵守中國有關物業預售的適用法律及法規。

銷售及營銷

我們過往一直僅透過內部銷售團隊銷售我們的物業發展項目。由於考慮到房地產代理有更好的銷售資源及網絡，我們開始將部分銷售工作外判予房地產代理。在挑選房地產代理時，我們會審慎考慮代理的過往表現、銷售網絡質素、客戶資源以及聲譽等因素。倘我們認為銷售代理滿足我們的標準，我們按項目與選中的房地產代理訂立銷售代理協議。我們於二零零八年四月與中原地產代理(深圳)有限公司訂立一份銷售代理協議，銷售深圳水榭花都的單位。我們的內部銷售團隊及中原地產代理(深圳)有限公司銷售團隊將共同負責銷售深圳水榭花都的單位。該銷售代理協議為期15個月，自首次公開銷售日期開始，並將自動續約，直至該項目的所有物業均已售罄。根據該協議，我們負責為銷售團隊提供所需的設施，而房地產代理則負責現場銷售員的培訓及管理，以及制定相關的銷售管理規則。我們有權免費使用該等代理的銷售網絡及設施，以推廣本公司的項目。根據市場慣例，該等代理按其銷售總額的若干比例收取佣金。

本集團擁有一支由55名僱員組成的專門的銷售和營銷團隊，同時通過與外部專業營銷及銷售服務供應商合作，支援本集團的營銷活動。本集團的營銷及銷售中心負責制定本集團的營銷及銷售策略，並管理整個銷售過程。本集團的每間項目公司亦已建立其自身的營銷及銷售部門，以執行本集團營銷及銷售中心制定的營銷及銷售策略。營銷及銷售策略會因應不同的項目及視乎一系列因素(包括市況、本集團的現金狀況、項目的規模、分期及位置、銷售的時機及目標客戶群)而作出具體調整。本集團的營銷及銷售中心會根據有關項目公司提供的推薦建議，經考慮該項目所採取的營銷及銷售策略後，對該項目內的各個單位進行定價。

本集團營銷部門於房地產開發項目的初期即已開始參與其中，以為重要階段提供協助。當經營管理部物色到潛在項目用地時，營銷部門會對地塊開展調查研究。在收購土地過程中，營銷部門會提供規劃及設計意見，並協助規劃設計工作。在施工的過程中，營銷部門將會確保產品（包括裝修）及裝飾工程方案符合客戶要求。我們的營銷人員負責於整個購買過程中為客戶提供全程貼身個性化服務，並協助顧客與負責項目開發及管理的不同部門進行溝通。

為了推廣我們的品牌，本集團致力推進直接與間接營銷工作，如廣告發佈、參加房地產展銷會和於二零零六年推出「萊蒙會」客戶俱樂部計劃等。我們的會員包括本集團物業的買家以及希望享受俱樂部計劃中的推廣及優惠的個人。我們的會員可於指定零售店鋪獲得推廣優惠及折扣，免費訂閱《萊蒙雜誌》雙月刊，以及獲邀參加我們組織的置業相關的研討會。於二零一零年十二月三十一日，萊蒙會共有逾2,000名會員。我們相信，透過萊蒙會我們可評估客戶滿意度及隨時了解客戶偏好，從而鞏固與現有及潛在客戶的關係。

付款及最終用戶融資

我們的客戶可選擇分期、一次性或按揭付款。於往績記錄期間，我們並未透過分期付款安排預售或出售我們的任何物業。倘客戶選擇以按揭方式付款，該客戶須以現金支付部分購買價（通常為總購買價的20%至30%），剩餘金額會透過相關按揭貸款的所得款項結清。根據市場慣例，我們已與多家銀行安排為本集團的客戶提供按揭融資，而我們則就按揭提供擔保，直至工程完成及所有有關房產證提交予有關銀行。

按照市場慣例，我們沒有對客戶進行獨立的信用檢查，但依賴有關銀行進行的信用檢查。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們經歷一次一位買家的違約事件，並就此向相關銀行支付人民幣113,109元的款項。除該違約事件外，我們並無就所擔保的按揭貸款經歷對本集團產生重大影響的任何其他買家違約。

請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們向提供予我們客戶的按揭貸款提供擔保，其後若我們的客戶拖欠彼等之按揭貸款，我們將須向按揭銀行負責」一節。董事確認於往績記錄期間本集團與按揭銀行並無重大糾紛。

物業交付

本集團致力於根據本集團與客戶訂立的出售合約中所載交付時間表按時交付物業單位。我們會密切監察建築工程進度，並對物業進行交付前的檢查，確保按時交付。當我們的客戶服務專員將交付通知發給客戶，我們的銷售及工程員工，連同項目管理公司員工將對物業進行檢查。

就我們可供銷售的物業而言，在建設工程竣工後，我們必須向有關地方政府取得竣工驗收證明，方可向客戶交付物業。根據一般的預售協議，倘我們無法於預售協議中訂明的交付日期交付有關物業，將須每日支付介於物業購買價格0.00003%至5.0%的罰款（視乎延誤的時間而定），直至完成交付該物業為止。倘我們的延誤時間超過一定天數（介於30日至180日之間，視具體合約而定），則相關買方有權宣告廢止該預售協議及向我們索賠罰金。我們分別延遲交付常州萊蒙都會及常州萊蒙城1,853個單位中的705個單位(38.0%)及1,119個單位中的49個單位(4.4%)，除此之外，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未延遲交付任何物業。鑒於市場環境不明朗，我們於二零零八年及二零零九年延遲交付常州萊蒙都會及常州萊蒙城。由於項目款項根據施工進度分期支付，鑒於當時的市況，我們決定推遲施工及開發這兩個項目。於往績記錄期間，我們已就延遲交付付款支付總額約21,400,000港元。於最後實際可行日期，我們並無任何預售協議已視為被買方廢止，而導致本公司的經營及財務狀況遭受嚴重不利影響。此外，亦可能存在我們不能控制的元素令物業延遲交付，如不同的政府部門進行檢查及審批程序等。倘一個或以上物業項目產生嚴重延誤，我們的業務及聲譽或會受到不利影響。

售後服務

我們的物業管理／客戶服務部門負責我們的售後客戶服務工作以及制定客戶服務流程及準則。我們擁有服務熱誠的專門客戶服務團隊，能夠提供全面的售後服務，其中包括協助客戶獲得房產證、處理客戶投訴以及為客戶舉辦社區活動。此外，我們的客戶服務團隊亦負責搜集及分析客戶數據以確定客戶喜好的最新趨勢，並進行客戶滿意度調查，以協助改善我們的項目市場定位、設計、營銷策略及服務質素。

物業管理

我們透過旗下全資擁有的五間附屬公司常州商業管理、常州市物業服務、杭州商業管理、深圳市商業管理及深圳市物業服務向我們的物業提供物業管理服務。我們的物業管理公司通常會與物業業主簽訂物業管理合同，當中列明所提供的服務、服務的範圍及服務的

質素要求。根據中國法律，本集團不可將整體管理責任轉托給第三方，但可以將若干責任(如保潔與保安服務)外判給第三方。根據相關法律及規定，未取得大部分業主同意，不得提高物業管理合同中所制定的收費標準。

然而，根據整體發展需要和營銷策略，我們可就部分在建項目聘請國內外第三方管理公司(如高力國際及戴德梁行(廣州)物業管理有限公司等)提供物業管理或顧問服務。其他項目由我們的自有的物業公司提供售後和物業管理服務，特別是大型綜合體項目(如常州萊蒙都會和常州萊蒙城)。本集團持有作將來發展的項目亦將會透過自己的物業公司為業主或租戶提供物業管理和相關服務。

根據中國法律，物業業主有權在經超過半數業主以及合共有建築物的非公用區域50%以上權益的業主同意後，聘用或解聘物業管理公司。於最後實際可行日期，管理我們物業的本集團物業管理公司及由本集團聘用的外部物業管理公司均無遭到解聘。

酒店及租賃物業

酒店

本集團的常州武進假日酒店已經於二零零八年十月落成並營業，酒店是按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準建造，目前由假日酒店(中國)根據常州水榭花都與假日酒店(中國)於二零零六年十二月十八日簽訂的一份管理協議進行管理。協議有效期為十年，除非任何一方發出通知終止協議，否則協議將自動續期十年。根據該協議，假日酒店(中國)同意對常州武進假日酒店進行管理，每月管理費根據該酒店的每月總收入及毛利收取。

由於酒店有助於改善當地投資環境，本集團的酒店開發項目得到了常州市當地政府的大力支持。

租賃物業

本集團所持有的物業是作為租賃用途或資本增值，或同時實現上述兩個目標。作為本集團住宅物業發展及整體營銷策略的一部分，本集團擁有零售單位、會所以及停車場。本集團租賃物業預期將可通過持有商業物業及停車場等多元化組合增強經常性收入。

本集團會根據項目的整體定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平，租戶的發展需求等因素精心規劃和挑選租戶。本集團將吸引大型主力租戶，利用該等租戶實現項目的銷售目標。本集團會與多個知名品牌、連鎖影院運營商、大型電玩中心以及餐飲業務的頂級運營商簽訂較長及更為優惠的租約。其餘的租戶會簽署較短期的租約以及按市場的水平釐定租金。本集團相信，我們精選租戶的策略，會帶來穩定的經常性收入，以及極大地增強了項目的整體銷售及增值。

業 務

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，我們的租金收入分別為13,200,000港元、40,900,000港元、59,800,000港元、39,500,000港元及62,000,000港元。

下表載列於二零一零年九月三十日本集團租賃物業的詳情：

項目	地點	可租賃總建築面積 (平方米)
常州萊蒙都會(一期)	江蘇省常州市	46,627
常州萊蒙都會(二期)	江蘇省常州市	30,954
東莞萊蒙商業中心	廣東省東莞市	20,172
杭州萊蒙商業中心	浙江省杭州市	24,667
深圳水榭花都	廣東省深圳市	4,992
成都萊蒙置地廣場	四川省成都市	38,525

我們的自用物業

我們的公司總部位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3318室。於二零一零年九月三十日，我們向獨立第三方租用11個物業。我們所租賃的物業主要作辦公用途。

供應商及客戶

我們的供應商主要包括建築承建商、建材供應商及設備供應商。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三年以及截至二零一零年九月三十日止九個月，我們的五大供應商佔採購總額(不包括土地成本)的比例分別為39%、22%、27%及27%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年九月三十日止九個月，向我們的最大供應商的採購額佔採購總額的比例分別為19%、10%、8%及10%。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年九月三十日止九個月，我們的五大客戶佔銷售總額的比例分別為40%、13%、3%及39%。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止九個月，我們的最大客戶分別佔我們總銷售額的32%、3%、0.6%及28%。截至二零零七年十二月三十一日止年度，我們的最大客戶佔銷售總額的比例達32%，此乃由於我們以總金額約215,500,000港元將常州萊蒙都會項目的零售單位成批出售予一間購物中心運營商(為一名獨立第三方)所致。截至二零一零年九月三十日止九個月，我們的最大客戶佔我們總銷售額的28%，此乃由於我們以總金額約79,800,000港元將常州萊蒙都會項目的零售單位成批出售予一間購物中心運營商(為一名獨立第三方)所致。我們的中國法律顧問確認，我們將常州萊蒙都會項目的零售單位成批出售並不違反任何中國法律法規，且根據中國法律，我們就有關成批出售簽訂的合同均屬合法及有效。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年九月三十日止九個月，除我們的一名董事李艷洁（其為我們截至二零零八年十二月三十一日止年度之第五大客戶）外，我們的董事、其聯繫人士或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上）概無於五大供應商及客戶中擁有任何權益。

競爭

中國的物業市場高度分散。我們的現有及潛在競爭對手包括內地主要發展商，其次是主要來自亞洲的外資發展商，包括香港領先的發展商。本公司於多個方面與彼等存在競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品質素、服務質素及其他因素。其中部分競爭對手可能具有更優秀的往績記錄、更充裕的財務、人力及其他資源、更龐大的銷售網絡，以及更高的知名度。有關競爭的更多資料，請參閱本招股章程「風險因素 — 與中國物業行業有關的風險 — 我們面臨來自其他房地產開發商的激烈競爭」一節。

保險

我們已為本公司員工於工作崗位或本公司物業發展施工地點遭受人身傷害而產生之醫療及相關支出購買僱員責任保險。然而，全國或地方法律或法規並無要求物業發展商就其物業發展業務投保。本公司並未就發展作銷售用途的物業投保，惟本公司的借貸銀行擁有擔保權益，或根據相關貸款協議本公司須予投保的發展項目除外。我們亦無要求本公司聘用的建築公司為在建物業投保。此外，我們一般不就本公司物業施工的過程中可能造成的人身傷害投保。然而根據中國法律及法規，建築公司負責施工過程中的質素及安全控制，並須為其建築工人購買意外保險。本公司已設立一套準則及細則，並要求建築工人在施工過程中嚴格遵守，以協助確保施工質素及安全。我們會聘用合資格監理公司監督施工過程。根據中國法律，在建物業所有人或負責人須承擔施工過程中產生的人身傷害的民事責任，除非所有人或負責人能證明其並無過失。於往績記錄期間，我們並無遭受任何物業發展破壞或損害，亦無其他方向本公司提出任何有關人身傷害的索償。

我們董事認為，根據中國行業慣例，我們保險政策已屬充分。然而，我們所購買的保險未必能夠覆蓋我們業務活動中可能產生的所有損失、損害及責任。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能會蒙受損失及承擔沒有充分投保或完全沒有投保之責任」一節。

社會、健康及安全問題

就本集團的社會責任而言，特別是健康、安全及社會保險，根據《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動法》及關於貫徹執行《中華人民共和國勞動法》若干問題的意見之規定，企業必須根據相關法律法規與其僱員訂立勞動合同，且不得無故撤銷勞動合同。此外，根據法律及勞動合同所訂立之規定，員工有權休息及享有年假。企業必須制定健康及安全政策，並為其員工提供健康及安全培訓。企業同時亦必須為其員工提供安全衛生的工作環境及防護裝備（如必要）。根據《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院關於建立企業職工統一基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《住房公積金管理條例》、《失業保險條例》及《工傷保險條例》，企業必須根據法律法規為其員工購買基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險以及人身傷害保險，並支付相關保險費。

於往績記錄期間，我們並無在任何重大方面違反適用的中國社會、健康及安全條例。我們過往在各個重大方面均一直遵守新的中國勞動法律，並將繼續遵守該等法律。我們預期將不會出現在任何重大方面對我們的業務營運構成影響的違規情況。我們認為，通過保護員工的權益，我們可提高員工士氣並提升我們長期留住優秀人才的水平。

根據相關法律法規之規定，我們為僱員參加了中國的省級與市級政府所主辦的各種定額退休供款計劃。我們代表僱員每月支付社會保險費，其中包括養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們尚未或未能為僱員及代表僱員支付若干過往的社會保險及住房公積金供款。進一步詳情，請參閱本節「一 法律合規」一段及本招股章程「風險因素 — 與在中國開展業務有關的風險 — 我們未遵守中國若干住房公積金供款的規定或會招致罰款或懲罰」一節。我們人力資源部的員工負責管理我們的社會、健康及安全問題。彼等普遍在管理僱傭及相關問題方面具有全面深入的知識，並熟悉該領域最新的法律規定及我們遵守相關規定的情況。

知識產權

我們使用「萊蒙」、「TOP SPRING」及「」商標開展業務，我們已為該等商標申請註冊。我們亦為域名「topspring.com.hk」及「topspring.com」之註冊所有人。有關我們的知識產權的進一步詳情載於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — B.本集團業務的其他資料 — 2.知識產權」一節。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們對第三方所擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方對我們所擁有的任何知識產權的任何侵權行為。

中國政府針對物業市場的宏觀調控措施

中國政府最近出台多項旨在抑制中國物業市場發展過熱的新政策，包括：

- 於二零一零年三月，國土資源部發出通知，規定(其中包括)土地出讓合同須在土地被授出之10日內簽訂，首付比例為購買價的50%，須於土地出讓合同簽訂後一個月內支付，餘下金額將按照土地出讓合同規定進行支付，但支付期限不得超過自土地出讓合同簽訂日起一年。我們的董事認為，由於本集團擁有足夠的內部營運資金來源，可於需要時隨時支付土地出讓金，因此，有關規定對本集團整體並無重大影響且將不會對本集團構成重大影響。
- 於二零一零年四月，國務院發佈通知，規定購買第一套建築面積為90平方米或以上住宅物業的家庭，首付比例不低於購買價格的30%。該通知亦規定購買第二套住宅物業的家庭首付比例不低於購買價的50%，並支付不低於中國人民銀行相關基準利率110%的相關按揭利息。於二零一零年九月，所有購買首套住房須支付的首付款下限提高至購買價的30%。於二零一一年一月，購買第二套住房的首付款下限進一步提高至購買價的60%。有關首付款下限的規定可能導致潛在客戶購買我們物業之負擔加重，從而令市場對我們物業的需求下降。
- 於二零一零年九月，國土資源部及建設部發佈通知，要求土地管理部門須禁止從事違法活動(如透過欺詐手段取得土地使用權，不正當地出讓土地使用權，由於開發商或控股股東或進行土地開發時違反相關土地出讓合同的人士的過失而導致持有的土地閒置超過一年)的房地產開發商及彼等的控股股東參與土地競價活動，直至上述活動得到糾正為止。我們的董事認為，由於本集團概無任何成員公司或控股股東涉及任何上述活動，因此該等措施不會對本集團整體構成任何影響。

- 於二零一零年九月，中國人民銀行及中國銀監會發出通知，要求商業銀行暫停發放個人購買第三套及以上住房貸款。各商業銀行亦暫停對無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放購房貸款。此外，對於持有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開工及竣工時間、拖延物業開盤出售時間以進行投機活動的房地產開發商，商業銀行須停止對其提供貸款。我們的董事認為，該等措施緊縮信貸額度之供應，從而可能限制潛在客戶為購買本集團物業可獲得的信貸額度。我們的董事認為，由於我們並無未經政府批准而改變我們持有土地的用途或性質，亦無拖延開盤銷售時間以進行投機活動或未經批准拖延開工時間或完工時間，或持有因本集團過失而閒置的土地，因此該等措施不會影響我們可獲得的信貸額度。此外，經我們的中國法律顧問確認，由於深圳水榭藍灣的開工時間出現遞延乃由於政府改變土地開發規劃，因此該項目的土地被政府視為閒置土地的可能性相對較低。

於二零一一年一月，國務院進一步發出通知，規定：

- (i) 個人將購買不足五年的住房對外銷售，須就對外銷售收入全額繳付營業稅；
- (ii) 對已供房地產用地，但房地產開發商超過兩年沒有取得相關施工許可證而未能進行開工建設的，必須及時收回相關土地使用權，並處以閒置罰款。
- (iii) 對房地產開發建設投資少於項目總投資額25%的（不含土地出讓金），不得轉讓土地及相關房地產開發項目。
- (iv) 對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有至少一套住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

我們的董事認為，該等宏觀調控措施的實施已對潛在客戶可獲得的信貸額度、房地產行業的整體投資意欲以及物業開發商為土地收購及開發獲得融資之能力造成影響，從而對我們的已售建築面積及來自銷售的營業額產生不利影響。此外，截至二零一零年九月三十日止九個月，我們的投資物業公允價值增加已較截至二零零九年九月三十日止九個月的174,300,000港元大幅減少至22,600,000港元，我們認為此乃該等宏觀調控措施的實施令住房價格增長減緩的直接結果。然而，目前仍無法全面確認該等宏觀調控措施將對本集團業績造成之影響，或準確估計如並無實施該等措施的情況下本集團的銷售量及營業額。我們無法保證最近推出的宏觀調控措施不會對我們的業務及經營業績造成重大影響，亦無法保證該等措施不會對我們未來的業務及經營業績產生重大不利影響。

儘管於二零一零年出台宏觀調控措施，但截至二零一零年九月三十日止九個月，我們自預售中產生的預售交易量及營業額已較截至二零零九年九月三十日止九個月有所增長。此外，就常州萊蒙城(三期)及深圳水榭山(三期)而言，於二零一零年期間相關物業的已售或預售平均售價較上一年度有所上升。此外，就深圳水榭春天(一期)而言，501個住宅單元在開售後一個月內售出超過90%的單位，而深圳水榭春天(二期)的818個住宅單元亦在開售後五個月內售出超過90%的單位。由於宏觀調控措施於近期才生效，目前進一步評估宏觀調控措施已經或可能對我們業務造成的特定影響為時過早。

深圳水榭春天(一期)、常州萊蒙城(三期)以及深圳水榭山(三期)已經於二零一零年第四季度竣工並交付使用，我們估計我們將於二零一零年從該等項目確認所得的營業額分別不低於872,700,000港元、233,900,000港元及1,060,000,000港元。請參閱本招股章程附錄三「溢利估計」以及「財務資料 — 截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利估計」各節。

中國政府會不時透過有關(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資及稅務等規例調整其宏觀調控政策，以鼓勵或限制私營物業部門的發展。這些政策已導致並可能將繼續導致市場狀況產生變化，包括住宅及商用物業的價格穩定、所有權成本、開發成本及供需平衡等方面的變化。於二零一零年十二月三十一日，我們在出售物業單位時並無遭遇任何困難。進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與中國物業行業有關的風險 — 中國政府旨在打擊房地產市場投機活動的政策、規例及措施可能對本公司業務造成不利影響」一節。

經本集團獨立物業估值師確認，本集團物業於二零一零年十二月三十一日並無出現任何減值。因此，本公司認為有關宏觀調控措施並無對本集團物業價值造成重大不利影響。

法律合規

我們已獲得對我們業務經營而言屬重大的所有必需執照、批文及許可證，且自開業以來，除下文披露者外，我們一直在各個重大方面遵守我們經營業務所在的所有司法權區的適用法律及法規。我們已就業務營運向相關政府機關獲得所有現時有效的批文、許可證、執照和證書。

我們的中國法律顧問告知本公司，就其經審慎查詢後所深知，除下列事項外，本集團於往績記錄期間在所有重大方面一直遵守本招股章程內相關章節所述之適用中國法律及法例：

- 我們在深圳水榭藍灣土地出讓合同中訂明的開始日期後一年內未能開始施工，導致我們計劃發展該項目的所在土地被視為閒置土地。我們隨後支付了一筆土地閒置費，並與深圳市國土資源和房產管理局簽訂一份補充土地出讓合同。進一步詳情，請參

閱本招股章程「風險因素 — 與中國物業行業有關的風險 — 倘我們未能遵守我們的土地出讓合同條款，則我們可能會受到處罰及中國政府可能會收回我們的土地」一節。

- 我們在深圳水樹春天(四期及五期)項目土地出讓合同中訂明的開始日期後一年內未能開始施工，導致我們計劃發展該等項目的所在土地被視為閒置土地。深圳市國土資源和房產管理局寶安區分局已向我們豁免繳納相關的土地閒置費。我們已與深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局就深圳水樹春天(五期及六期)於二零一零年五月簽訂補充土地出讓協議，我們預期將於二零一一年五月就深圳水樹春天(四期)與深圳市國土資源和房產管理局寶安區分局簽訂補充土地出讓合同。進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與中國物業行業有關的風險 — 倘我們未能遵守我們的土地出讓合同條款，則我們可能會受到處罰及中國政府可能會收回我們的土地」一節。
- 我們尚未或未能為僱員及代表僱員支付若干住房公積金供款。我們的中國法律顧問告知本公司，根據相關中國法律，我們可能須作出有關供款，而每個實體可能須繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款。於二零一零年九月三十日，我們於往績記錄期間尚未支付的逾期社會保障基金及住房公積金供款約為人民幣3,500,000元。我們的董事認為我們有足夠的流動資金以覆蓋潛在負債，包括支付逾期社會保險及住房公積金供款以及任何罰款。請參閱本招股章程「風險因素 — 與在中國開展業務有關的風險 — 我們未遵守中國若干住房公積金供款的規定或會招致罰款或懲罰」一節。
- 我們逾期支付若干土地出讓合同下的土地出讓金。我們的中國法律顧問告知本公司，由於相關政府機關並無根據中國法律於法定時效內就逾期付款對我們作出處罰，因此我們並無面臨因該等逾期付款而承受罰款風險。
- 我們的若干附屬公司逾期支付相關中國法律規定的資本供款。我們的中國法律顧問告知本公司，由於各間相關實體自其成立起已每年通過國家工商行政管理局年審，因此該項逾期付款將不會對該等實體的法律地位造成不利影響。
- 於二零零五年一月二十一日，我們以估值人民幣12,500,000元自華潤深國投信託收購深國投地產11%的股本權益，從而將我們於深國投地產之權益總額增加至51%。就此項股權轉讓而言，我們已獲得許可並於深圳市工商行政管理局進行登記。其後，我們發現其中有六項由深國投地產擁有之物業並未於原先的評估中列賬。為補償該等物業，我們於二零零五年十一月二十八日與華潤深國投信託訂立一份補充協議，據此我們支付額外收購價人民幣1,100,000元。此外，根據該補充協議，我們須就該組六項物業安排評估，倘該等物業的估值超過人民幣10,000,000元，我們須向華潤深國投

信託另外支付一筆款項。根據獨立物業估值師深圳市天健國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司於二零零九年九月十日發佈的房地產估值報告，該組六項物業於二零零四年十二月三十日的估值為人民幣9,739,197元。我們的中國法律顧問認為，由於上述股權轉讓已獲相關政府部門批准、根據適用法規進行評估、於深圳資產交易中心轉讓及於深圳工商行政管理局登記，故該等股權轉讓已告完成且生效。儘管於二零零五年十一月二十八日訂立的補充協議並未獲得國有資產監督管理委員會的確認，惟由於我們並未收到上述補充協議的調整或撤銷的通知且額外的轉讓價格乃基於公正的基礎上釐定，因此股權轉讓的有效性將不會受到影響。

我們於深圳水榭山及深圳水榭春天(一至三期)的土地出讓合同訂明的開始日期後一年內未開始相關項目的建設及開發。該延誤主要由於深圳水榭山及深圳水榭春天(一至三期)臨近道路上的建築工地的擋土牆的建設出現延誤所致。於二零零八年五月十九日，我們自深圳市國土資源和房產管理局寶安分局接獲通知，確認儘管該土地的建設及開發出現延誤，惟深圳水榭山及深圳水榭春天(一至三期)的土地將不會被視作閒置土地。根據該通知，我們的中國法律顧問認為，深圳水榭山及深圳水榭春天(一至三期)的土地將不會被視為閒置土地且我們有權行使深圳水榭山及深圳水榭春天(一至三期)土地的土地使用權。

除上述及本節「違反公司條例之事項」一段所披露者外，我們於往績記錄期間一直遵守所有對業務營運有重大影响的法律及法規，包括環保法，且並無因違反任何與我們業務相關的法律或法規而遭罰款或面對法律訴訟。據我們所知悉及經董事確認，並無任何中國或我們經營業務之其他司法權區的監管機構向我們提出尚未了結或面臨的訴訟。董事確認，加強沒收閒置土地及／或土地出讓按金的執法力度並未於往績記錄期間對本公司產生重大影響。

為了防止未來出現上述違反任何法律、法規及規例的行為，我們已自二零零九年七月二十一日起實施以下內部控制措施：

- (i) 我們已為每個項目成立一個由項目部總經理、設計管理部總經理及項目公司的項目總經理組成的委員會，具體旨在：
- 檢討未來項目的計劃用途是否符合相關未來土地使用權合同規定的用途或項目用途申請在動工前是否應進行更改；
 - 對項目流程進行監督，如對建設規劃進行定期檢查，以確保我們的未來項目的已規劃建築面積不會超過資質證中規定的允許建築面積；及

業 務

- 安排外部專業培訓機構每年向本公司成本管理部、設計管理部及營運管理部的人員及本公司董事提供培訓，以加強彼等對相關法規及規例的認識；
- (ii) 我們已成立一個小組委員會，監督本公司所採取內部控制措施的遵守情況；
- (iii) 本公司人力資源部（負責監督社保基金及住房公積金供款的支付情況）將會就中國適用的法律及法規有關監督社保基金及住房公積金供款之最新規定，不時徵詢我們的中國法律顧問的意見；
- (iv) 我們將在投資於實體及／或收購資產之前進行及獲取滿意的法律盡職調查及業務盡職調查，以避免投資於可能存在違反法律、法規或規例行為的實體及／或收購可能存在違反法律、法規或規例行為的資產；及
- (v) 內部控制措施之結果將由獨立非執行董事於上市後進行檢討及公佈。

違反公司條例之事項

根據公司條例第122條規定，香港公司的董事須編製損益賬目及資產負債表，並於公司各屆股東週年大會上將相關賬目及報表提交予公司及其股東省覽。相關賬目須於大會舉行當日前九個月內編製。

此外，根據公司條例規定，香港公司須在公司條例訂明的時限內向香港公司註冊處提交週年申報表或呈報其公司資料的若干變動情況。

於進行上市盡職調查之過程中，發現我們於香港註冊成立的多間附屬公司發生多項違反上述法例規定之情況，有關詳情概述如下：

集團成員公司名稱	違規事項詳情	違規事項的相關期間	各違規事項的最高懲罰	違規事項的理由
龍華、萊蒙(香港)、盛興地產發展、盛興地產控股、萊蒙國際深圳、光德、Scarborough China、萊蒙余杭、萊蒙國際浙江、萊蒙太湖灣、萊蒙國際(西溪)	並無根據公司條例第122條在相關公司的股東週年大會上提交經審核賬目及／或提交在不超过九個月之日期編製的經審核賬目（「賬目相關的違規事項」）	龍華(一九九九年至二零零八年)、萊蒙(香港)(二零零七年至二零零九年)、盛興地產發展(二零零七年至二零零九年)、盛興地產控股(二零零七年、二零零八年)、萊蒙國際深圳(二零零七年、二零零八年)、光德(二零零三年至二零零八年)、Scarborough China(二零零八年)、萊蒙余杭(二零零六年至二零零八年)、萊蒙國際浙江(二零零七年、二零零八年)、萊蒙太湖灣(二零零七年至二零零九年)、萊蒙國際(西溪)(二零零六年至二零零九年)	金額為300,000港元的罰款及12個月監禁 香港最高法院已正式批准延長提交相關賬目的時限。所有相關經審核賬目已根據延長後的時間及法院指令中列明的方式提交。	由於負責公司秘書及企業行政事務的相關管理人員無意識及無意疏忽而未按公司條例訂明的方式安排審核相關集團成員公司賬目

業 務

集團成員公司名稱	違規事項詳情	違規事項的相關期間	各違規事項的最高懲罰	違規事項的理由
龍華、萊蒙(香港)、 盛興地產發展、 盛興地產控股、光德、 Scarborough China、 萊蒙余杭、 萊蒙太湖灣	並無於公司條例訂明的 時間內提交(i)週年申報表； 及/或(ii)有關下列公司 資料或其變動的通告： (a) 首任公司秘書及董事 以及相關出任同意書； (b) 秘書及董事的變更以及 相關出任同意書； (c) 秘書及董事資料的 變動； (d) 註冊辦事處地址的 變動； (e) 登記處地址； (f) 名義股本增加； 及/或 (g) 核數師辭任； 〔「一般違規事項」〕	龍華(一九九八年至二零零七年)、 萊蒙(香港)(二零零七年至 二零零九年)、盛興地產發展 (二零零七年至二零零九年)、 盛興地產控股(二零零六年、 二零零八年)、光德(二零零二年至 二零零八年)、Scarborough China (二零零七年、二零零八年)、萊蒙 余杭(二零零五年至二零零八年)、 萊蒙太湖灣(二零零九年)	(i) 金額為50,000港元的罰款及就持 續違規處以每日700港元之違規 罰款 (ii) (a) 金額為100,000港元的罰款 及就持續違規處以每日550 港元之違規罰款 (ii) (b) 金額為100,000港元的罰款 及就持續違規處以每日550 港元之違規罰款 (ii) (c) 金額為100,000港元的罰款 及就持續違規處以每日550 港元之違規罰款 (ii) (d) 金額為10,000港元的罰款 及就持續違規處以每日300 港元之違規罰款 (ii) (e) 金額為50,000港元的罰款 及就持續違規處以每日700 港元之違規罰款 (ii) (f) 金額為10,000港元的罰款 及就持續違規處以每日300 港元之違規罰款 (ii) (g) 倘若經循公訴程序被定 罪，則處以金額為150,000 港元的罰款及兩年監禁； 倘若經循簡易程序被定 罪，則處以金額為50,000 港元的罰款及六個月監禁	由於負責公司秘書及企業 行政事務的相關管理人員 無意識及無意疏忽 而未按公司條例訂明的 方式安排提交相關通告
			公司註冊處已確認現階段不擬提出 訴訟，惟無法確定不會於日後就此處 概述的相關違規事項提出訴訟	

補救措施

於發現上述違規事項後，我們已經採取以下補救措施。

賬目相關的違規事項

我們已立即委聘多間合資格的香港會計師行就相關集團成員公司編製必需的經審核賬目，並透過舉行股東大會或以書面決議案的方式將有關賬目提交予各個公司之股東批准。相關集團成員公司的董事已於二零一零年六月十四日向香港高等法院原訟法庭申請延長根據公司條例第122條在股東大會上及/或通過書面決議案提交賬目的期限，並於二零一零年九月三十日接獲該法庭批准申請的法令。有關法令的頒發乃基於以下前提，即本公司董事及有關申請的申請人黃先生及李世佳先生承諾促使有關法令及尋求有關法令的理由提呈聯交所垂注以及將於本招股章程提述有關法令及尋求有關法令的理由。於法庭頒發有關法令及有關賬目已於延長期間內提交予相關集團成員公司後，賬目相關的違規事項已獲糾正。

一般違規事項

與賬目相關的違規事項不同，公司條例並未對以法庭頒佈法令的方式糾正一般違規事項作出規定。然而，於最後實際可行日期，儘管遲於公司條例的規定時間，惟相關集團成員公司已就一般違規事項的相關規定表格及／或通知向香港公司註冊處提交存檔。

違反公司條例的結果

於二零一零年十月，相關集團成員公司致函香港公司註冊處，就該等公司及其當時的管理人員是否將會因賬目相關的違規事項及一般違規事項而遭起訴尋求確認。於二零一零年十月二十六日，香港公司註冊處當時表示並無考慮任何起訴，但無法確認將不會就賬目相關的違規事項及一般違規事項對該等公司及／或其當時的管理人員提出任何訴訟。請參閱本節「違反公司條例之事項」一段的摘要表，以了解各違規事項可能被處以的最高懲罰之詳情。

預防措施

我們已採取下列措施以防止未來發生賬目相關的違規事項及一般違規事項，並加強我們於監管層面的監控環境：

- (1) 我們已增聘人員以提升我們會計部門之職能，即透過委任擁有豐富的財務、會計及審計經驗的合資格會計師擔任集團首席會計師、首席財務官及財務經理，以管理及監督本集團的會計及合規事宜；
- (2) 本集團首席會計師陸寶珍女士(如上文所述)亦已獲委任為本公司及相關集團成員公司的公司秘書。陸女士為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會之資深會員，彼於處理上市公司合規事宜方面擁有豐富經驗。陸女士負責本公司於香港的秘書及會計工作，並監督集團成員公司不時召開之股東大會；
- (3) 我們已成立審核委員會，對內部控制程序以及會計及財務報告事宜進行監管。審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，其中鄭毓和先生擁有豐富的會計及財務管理經驗，彼於多間香港上市公司擔任獨立董事職務。審核委員會亦已採納其職權範圍，職權範圍對委員會之職責及義務作出明確規定，以確保委員會遵守相關監管規定。尤其是，根據職權範圍規定，審核委員會獲授權審閱可能導致財務報告、內部控制或其他事宜出現任何不當之處的安排；

- (4) 我們已聘請外部專業人士(包括核數師、外聘法律顧問及其他顧問)就不時適用於本集團之法定規定之合規情況向我們提供專業意見。我們亦將委任合規顧問，以根據上市規則第3A.19條向本公司提供有關合規事宜之意見；及
- (5) 本集團董事及其他高級管理人員已參加由本公司香港法律顧問開設的培訓，內容涉及公開上市公司董事根據公司條例及上市規則應承擔的持續義務、職責及責任。此外，本公司執行董事李世佳先生及本公司秘書已參加一項有關董事及股東會議的專業課程。李世佳先生亦已於二零一零年十月以會員身份加入香港董事學會，預期將參加該學會組織的持續專業發展課程，以了解當前的監管規定。為進一步加強本公司董事對適用的法律及監管規定方面的理解，我們將設立一項知識普及計劃，該計劃將涵蓋本集團附屬公司註冊成立的不同司法權區的相關法律知識以及董事的職責。

董事認為，本集團採納之內部控制措施可充分及有效地大幅降低未來於中國及香港出現違反法律及監管規定之風險。

法律訴訟

我們可能不時於日常業務中涉及法律訴訟或爭議，包括與我們向客戶提供按揭貸款擔保有關之申索，以及我們與客戶及供應商之間的合約爭議。除下文一段另有披露者外，我們並不知悉我們目前有任何現有或仍未了結的重大法律訴訟、申索或爭議。我們的董事確認，我們於往績記錄期間並無與任何一方發生任何重大爭議或與規管機構出現任何分歧。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們在經營業務過程中可能會不時牽涉入法律及其他訴訟並可能承擔重大責任及令企業形象受損，因而可能會對我們的業務造成不利影響」一節。

我們目前與廣東省邊防海警第一支隊就深圳水榭藍灣項目所在地塊的土地界限存在爭議。廣東省邊防海警第一支隊不同意我們的土地出讓合同所載的土地界限。我們已向當地國土局提呈該爭議。於二零零七年三月六日，深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局向廣東省國土資源廳匯報了有關爭議。於最後實際可行日期，我們尚未獲得廣東省國土資源廳的官方回應。因此，我們尚未開始該土地的建設。我們的中國法律顧問認為，由於深圳水榭藍灣的土地出讓合同及國有土地使用權證為合法及有效，我們有權根據相關法律及法規行使深圳水榭藍灣的土地使用權。我們認為，上述爭議將不會對我們在深圳水榭藍灣的土地使用權產生重大影響。此外，根據該土地出讓合同，倘我們對該土地使用出

現延誤乃由深圳市國土資源和房產管理局的失誤所致，深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局須就相關經濟損失作出賠償。我們的中國法律顧問認為，倘我們由於上述爭議遭受經濟損失，我們有權根據土地出讓合同向深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局提出索賠。

環境問題

我們須遵守若干環保法律及法規。不同物業發展項目所適用的具體環保法律及法規乃因所在地、與該等開發、建築及／或營運有關之環境因素以及土地及物業之現有及未來用途不同而存在較大差異。根據該等法律及法規規定，每項物業發展項目均須進行環保評估。於相關政府部門授出物業發展項目施工許可證前，物業發展商須提交一份環境影響評估文件。此外，於物業發展項目竣工後，有關環保機構亦將對物業進行檢驗，以確保該等物業符合適用的環保標準及法規，其後方可交付予買方。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止九個月期間，本集團就遵守適用環保法律法規所產生的年度成本分別為人民幣7,024,000元、人民幣1,883,000元、人民幣230,000元及人民幣260,000元。除上文所披露的年度成本外，我們於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無產生任何額外合規成本。

榮譽、獎項及證書

我們已獲得中國多個組織頒發多項獎項，以表彰(其中包括)我們在品質、對周圍社區的貢獻、發展高檔物業及城市多功能綜合體的能力、發展規模及在中國房地產行業的整體聲譽等方面的突出表現。下表載列我們的項目、本公司及本集團所獲的部分獎項。

日期	獲獎企業／項目	獎項	頒獎機構
二零零二年	深圳水榭花都	二零零二年中國城市• 終極置業典範	中國住交會組委會
二零零二年	深圳水榭花都	二零零二年終極置業 深圳典範	深港地產研究院
二零零二年	深圳水榭花都	二零零二年深圳典型 住宅指數樣本項目	中國房地產指 數系統
二零零二年十一月 . .	深圳水榭花都	二零零二年中國名盤	中國住交會組委會 及中國住交會 主流媒體聯盟
二零零三年	深圳水榭花都	中國住宅經典示範樓盤	中國住宅創新奪 優秀設計方案 評審

業 務

日期	獲獎企業／項目	獎項	頒獎機構
二零零三年十一月 . . .	深圳水榭花都	二零零三年中國名盤	中國住交會組委會及中國住交會主流媒體聯盟
二零零三年十二月 . . .	深圳水榭花都	二零零三年風雲樓盤	中國房地產Top10研究組及深港地產研究院
二零零四年二月	深圳水榭花都	二零零三年深圳十大暢銷樓盤	深圳商報社及深圳房地產信息網
二零零四年十一月 . . .	常州萊蒙都會	最值得期待商業地產項目	二零零四中國商業地產香港推廣周組委會
二零零五年	深圳水榭花都	二零零五年住區全程策劃金獎	全國工商聯住宅產業商會
二零零五年	常州萊蒙都會	二零零五年中國商業地產十大主流項目	中國房地產業協會城市開發專業委員會、第二屆中國(廣州)國際商業地產博覽會組委會、中國商業地產聯盟、大中華購物中心聯盟及中國商業地產影響力媒體聯盟
二零零五年	常州萊蒙都會	二零零五年中國購物中心研究一示範項目	中國商業聯合會購物中心專業委員會及中國購物中心產業資訊中心
二零零五年七月	深圳水榭花都	中國最具網絡人氣樓盤	第二屆中國房地產網絡排行榜組委會
二零零五年十一月 . . .	常州萊蒙都會	二零零五年中國購物中心一商業規劃金獎	中國商業地產總網及中國商業地產雜誌
二零零六年七月	常州萊蒙都會	二零零六年中國最佳國際公寓	中國房地產業協會城市開發專業委員會、搜房網及中國實用型住宅研究中心

業 務

日期	獲獎企業／項目	獎項	頒獎機構
二零零六年七月	常州萊蒙城	二零零六年中國最佳創新 戶型	中國房地產業協會 城市開發專業委員 會及中國實用型住 宅研究中心
二零零六年九月	常州萊蒙都會	全球國際花園社區大獎提 名獎 — 中國國際花園 社區獎	LivCom
二零零七年三月	常州萊蒙城	中國國際名盤	搜房國際網啟動全球 發佈會
二零零八年十月	深圳水榭山	全球國際花園社區提名獎 及中國國際花園社區 大獎	二零零八年全球國際 花園城市與國際 花園社區競賽 委員會
二零零八年九月	常州萊蒙城	宜居武進 • 市民喜愛的樓 盤	常州市武進區建設局 及常州市武進區工 商聯
二零零八年十一月	深圳市水榭花都	深圳地產30年十大領袖 品牌企業	深圳特區報中國房 地產主流媒體聯盟
二零零九年	深圳水榭春天	二零零九年中國地產年會 暨中國人居60年高峰 論壇年度社區規劃設計 大獎	北京大學：南方報業 傳媒集團； 南方都市報； 北京大學滙豐商學院
二零零九年五月	常州萊蒙城	萊蒙城45平米戶型 「市民最喜愛」戶型	二零零九年常州住宅 產品交易會組 委會及常州廣播 電視台
二零一零年	深圳水榭春天	二零一零年網友最關注 深圳地鐵物業	深圳房地產 信息網；築家； 購房俱樂部

業 務

日期	獲獎企業／項目	獎項	頒獎機構
二零一零年	深圳水榭春天	二零一零年深圳新房成交龍虎榜冠軍 (一季度)	深圳房地產信息網
二零一零年	深圳水榭春天	二零一零年 (三季度) 深圳新房成交龍虎榜冠軍	深圳房地產信息網
二零一零年	深圳水榭春天	二零一零年 (上半年) 深圳新房成交龍虎榜冠軍	深圳房地產信息網
二零一零年	深圳水榭春天	二零一零年寶安區新房成交龍虎榜 (一季度) 冠軍	深圳房地產信息網
二零一零年	深圳水榭春天	二零一零年 (第三季度) 寶安區新房成交龍虎榜冠軍	深圳房地產信息網
二零一零年	深圳水榭春天	二零一零年 (上半年) 寶安區新房成交龍虎榜冠軍	深圳房地產信息網
二零一零年一月	深圳水榭春天	第二屆中國購房者大會：第四屆搜房業主奧斯卡—二零一零年深圳最受期待樓盤	搜房房地產網
二零一零年一月	深圳水榭春天	二零零九年深圳二十大品牌樓盤	深圳商報
二零一零年七月	深圳水榭春天	二零一零年上半年中國樓市 (深圳) 銷售套數冠軍	新浪網
二零一零年七月	深圳水榭春天	深圳特區一體化十大受益樓盤	深圳房地產信息網

業 務

日期	獲獎企業／項目	獎項	頒獎機構
二零一零年八月	深圳水榭春天	深圳特區成立 三十年名盤	深圳特區報
二零一零年三月	本公司	二零一零年中國房地產 百強企業	中國房地產業協會； 國務院發展 研究中心企業所； 清華大學房地產 研究所；及 中國指數研究院
二零一零年三月	本公司	二零一零年中國房地產 百強企業 一百強之星	中國房地產業協會； 國務院發展 研究中心企業所； 清華大學房地產 研究所；及 中國指數研究院
二零一零年十一月 . .	本公司	二零一零年中國 藍籌地產最具投資價值 企業獎	經濟觀察報 — 中國藍籌地產
二零一一年一月	本公司	二零一零年度新浪樂居 品牌地產企業獎	新浪樂居及 中國房地產信息集團
二零一一年一月	深圳水榭春天	二零一零年度新浪樂居 胡潤百富房地產產品 品牌知名豪宅品牌獎	新浪樂居及胡潤百富
二零一一年一月	水榭花都系列	二零一零年度新浪樂居 最佳住宅品牌系列獎	新浪樂居及 中國房地產信息集團