

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故此未必載有對閣下而言可能重要的全部資料。閣下決定投資於發售股份前應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於發售股份前應細閱該節。

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。

概 要

本集團與思嘉伯集團的夥伴關係可追溯至二零零三年，當時思嘉伯集團創始人兼主席McCabe博士與本公司創始人兼主席黃先生就常州萊蒙都會的開發展開首次合作，McCabe博士以認購貸款票據方式向該項目提供資金。自二零零三年起，思嘉伯集團之核心管理團隊與本公司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，其可通過將本公司推介予海外投資者，從而為本公司提供潛在的融資渠道。儘管我們維持日常管理及監控思嘉伯集團參與的有關項目，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。此外，於二零一零年九月，我們與國內戰略合作伙伴天虹集團訂立了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獨特的競爭優勢。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。

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。

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平方米的特作供未來發展項目及已訂約將予收購（但無法保證能成功收購）淨可銷售／可租賃建築面積約為770,400平方米的項目，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。

概 要

下表載列本公司於二零一零年十二月三十一日之物業發展項目概要。我們所採用的物業分類可能與其他開發商所採用的分類方法不同。有關我們如何分類物業的更多詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業項目 — 我們的發展物業概覽」一節。

項目	用途/ 規劃用途	可銷售/ 可租賃 建築面積 (平方米) ¹	淨可銷售/ 可租賃 建築面積 (不包括 已售 建築面積) (平方米)	持作 投資的總 可租賃 建築面積 (平方米)	完成日期/ 預期完成日期	本公司 應佔權益 (於最後 實際可行 日期)
竣工項目						
深圳水榭山(一至三期) ²	住宅	70,200	9,243	—	二零一零年十一月	100%
深圳水榭春天(一期) ²	住宅/商業	50,322	5,649	—	二零一零年十一月	100%
深圳水榭花都 ²	住宅	216,545	4,992	4,992	二零零六年十月	100%
常州萊蒙都會(一至三期)	住宅/商業	225,137	80,368	77,581	二零零九年五月	100%
常州萊蒙城(一至三期) ²	住宅/商業	226,086	14,615	—	二零一零年十二月	100%
常州武進假日酒店 ^{2,3}	商業	50,716	50,716	—	二零零九年八月	100%
東莞萊蒙商業中心 ²	住宅/商業	65,107	20,217	20,172	二零零八年七月	100%
杭州萊蒙商業中心 ⁴	商業	36,880	26,182	24,667	二零零七年七月	100%
小計		<u>940,993</u>	<u>211,982</u>	<u>127,412</u>		
在建項目						
深圳水榭山(四期) ²	住宅	14,861	14,861	—	二零一一年六月	100%
深圳水榭春天(二期及三期) ²	住宅/商業	238,008	238,008	—	二零一一年十二月	100%
常州萊蒙城(四至六期) ²	住宅/商業	196,221	196,221	—	二零一一年十二月	100%
常州萊蒙都會(四期)	住宅/商業	95,956	95,956	—	二零一三年六月	100%
小計		<u>545,046</u>	<u>545,046</u>	<u>—</u>		
持作供未來發展項目						
深圳水榭春天(四至六期) ⁵	住宅/商業	270,489	270,489	—	二零一三年十二月	100%
深圳水榭藍灣 ²	住宅	15,000	15,000	—	二零一三年十二月	92%
常州萊蒙城(七至十期) ²	住宅/商業	606,735	606,735	—	二零一五年九月	100%
成都萊蒙置地廣場 ⁶	商業	111,226	111,226	38,525	二零一三年六月	100%
杭州水榭山	住宅	337,440	337,440	—	二零一七年九月	100%
太湖水榭山(一期)	住宅	240,000	240,000	—	二零一六年十二月	100%
小計		<u>1,580,890</u>	<u>1,580,890</u>	<u>38,525</u>		
已訂約將予收購項目						
太湖水榭山(二期及三期) ⁷	住宅/商業	不適用	不適用	—	不適用 ¹⁰	100%
深圳水榭明天 ⁸	住宅/商業	770,400	770,400	—	二零一五年十二月	100%
天津萊蒙城 ⁹	住宅/商業	不適用	不適用	—	二零一六年十二月	40%
小計		<u>770,400</u>	<u>770,400</u>	<u>—</u>		
合計		<u>3,837,329</u>	<u>3,108,318</u>	<u>165,937</u>		

附註：

¹ 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。

² 自二零零六年七月起由黃先生控制之深國投地產及/或其附屬公司開發之項目。

³ 常州武進假日酒店為常州萊蒙城的一部分(十一期)。

概 要

- 4 由思嘉伯集團與黃先生(透過萊蒙鵬源國際)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。
- 5 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,請參閱本招股章程「業務—我們的物業項目—項目概況—2. 深圳水榭春天」一節。深圳水榭春天(四期)的淨可銷售/可租賃建築面積為70,009平方米。
- 6 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。
- 7 我們已於二零一一年二月就太湖水榭山(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榭山(二期及三期)的其餘土地訂立土地出讓合同。
- 8 我們尚未就該項目訂立任何土地出讓合同。
- 9 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平方米的土地訂立土地出讓合同。我們尚未就天津萊蒙城的其餘幾幅土地訂立任何土地出讓合同。
- 10 目前暫無詳細的發展規則。

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。本公司董事認為,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,所有購買個人普通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。

概 要

- 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的過失而導致持有的土地閒置超過一年，或進行土地開發時違反相關土地出讓合同）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、拖延開工或竣工時間、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公司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，由於深圳水榭藍灣近期的開工時間出現遞延乃由於政府改變土地開發規劃，因此該項目的土地再次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），不得轉讓土地或房地產開發項目；
- (iv) 對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上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，要暫停在當地向其售房。

概 要

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資金之能力造成影響，從而對我們的建築面積銷售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物業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並無對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，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年有所上升。同時，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，目前全面評估宏觀調控措施已對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)已於二零一零年第四季度竣工並交付使用，我們估計於二零一零年從該等項目確認所得的銷售收入將分別不低於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、持有成本、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「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公司物業價值造成重大不利影響。

利率

利率變動將對我們的融資成本造成影響，從而令我們的經營業績受到影響。自二零零八年十二月以來，中國人民銀行已三次上調一年期基準借貸利率，每次上調幅度均為25個基點。該等調整乃中國人民銀行於近期（於二零一零年十月及十二月以及二零一一年二月）作出，調整後的中國人民銀行一年期基準借貸利率為6.06%。我們預期利率上調將會增加我們的總體借貸成本及貸款買房者的融資成本，因而可能會或可能不會令潛在買家推遲買房。惟由於如財務報表中所示我們將大部分借貸成本撥充資本，利率上調對我們借貸成本的影響可能不會立即顯現。於項目完成及物業交付予買家後，相關物業之資本化利息開支將於本公司收益表內確認為銷售成本。

概 要

合併財務資料概要

以下截至二零零七年、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之合併收益表及合併全面收益表，以及於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日之合併資產負債表摘要資料均取材自我們根據香港財務報告準則編製之經審核合併財務報表，該等財務報表已包括於本招股章程附錄一「會計師報告」一節。閣下閱讀下文所載的合併財務資料時應一併閱讀本招股章程附錄一及本招股章程「財務資料」一節所載的本公司合併財務報表（包括相關附註）。

合併收益表及全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	679,583	662,218	3,228,072	2,521,757	286,948
直接成本	(315,134)	(335,388)	(2,110,780)	(1,398,426)	(217,086)
毛利	364,449	326,830	1,117,292	1,123,331	69,862
其他收入	21,570	12,420	14,550	9,054	9,144
其他收益／（虧損）淨額 ¹	120,243	9,867	(2,582)	990	64,750
銷售及營銷開支	(33,869)	(72,544)	(70,721)	(46,739)	(68,275)
行政開支	(96,957)	(163,465)	(207,288)	(127,316)	(160,081)
投資物業公允價值變動前之					
經營溢利／（虧損）	375,436	113,108	851,251	959,320	(84,600)
投資物業公允價值增加 ²	50,146	152,867	179,978	174,264	22,601
投資物業公允價值變動後之					
經營溢利／（虧損）	425,582	265,975	1,031,229	1,133,584	(61,999)
融資成本	(33,857)	(3,767)	(6,375)	(4,565)	(37,000)
應佔一間聯營公司之虧損	(2,832)	—	—	—	—
除稅前溢利／（虧損）	388,893	262,208	1,024,854	1,129,019	(98,999)
所得稅	(209,054)	(159,037)	(501,362)	(506,281)	616
年度／期間溢利／（虧損）	<u>179,839</u>	<u>103,171</u>	<u>523,492</u>	<u>622,738</u>	<u>(98,383)</u>
以下人士應佔：					
本公司權益股東	121,262	9,465	376,586	504,252	(89,436)
非控股股東權益 ³	58,577	93,706	146,906	118,486	(8,947)
換算中國附屬公司財務報表之					
匯兌差額	50,656	45,744	2,191	60,811	51,248
年度／期間全面收益總額	<u>230,495</u>	<u>148,915</u>	<u>525,683</u>	<u>683,549</u>	<u>(47,135)</u>
以下人士應佔全面收益總額：					
本公司權益股東	154,102	44,369	376,957	554,955	(44,108)
非控股股東權益 ³	76,393	104,546	148,726	128,594	(3,027)
	<u>230,495</u>	<u>148,915</u>	<u>525,683</u>	<u>683,549</u>	<u>(47,135)</u>

概 要

附註：

- 1 其他收益／(虧損)淨額包括(其中包括)：(i)於二零零七年出售我們於深圳深國投商用置業有限公司的投資之收益105,800,000港元；(ii)政府機構就本集團在有關地區的投資授出的若干政府津貼；及(iii)於截至二零一零年九月三十日止九個月出售一間附屬公司(昆明市新河民)之收益64,000,000港元。請參閱本招股章程「財務資料—若干收益表項目的描述—其他收益淨額」一節。
- 2 該等公允價值收益為未變現資本收益。我們的經營業績在過往已受到我們的投資物業的估計公允價值調整影響，且未來可能會繼續受到該等調整的影響。請參閱本招股章程「財務資料—影響我們經營業績之因素—我們的投資物業的估計公允價值變動」一節。截至二零零八年十二月三十一日止年度，倘該年度的公允價值收益不計入在內，本集團將錄得淨虧損。
- 3 非控股股東權益主要包括深國投地產非控股股東持有之權益，本公司於往績記錄期間持有深國投地產的控制權益(透過一間附屬公司在深國投地產持有51%權益)。請參閱本招股章程「財務資料—若干收益表項目的描述—非控股股東權益應佔年度／期間溢利」一節。

營業額

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。截至二零一零年九月三十日止九個月的營業額大幅減少，主要由於截至二零一零年九月三十日止九個月深圳及常州項目預售物業之計劃交付減少導致我們已售出並交付的總建築面積下降所致，符合我們的交付時間表。

營業額指於往績記錄期間，物業銷售的所得款項(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)、租金收入、獲得的酒店經營及物業管理收入及相關服務收入。

下表載列截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各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本公司按來源分類的營業額。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額					
物業銷售.....	664,475	603,291	3,105,943	2,441,995	151,538
租金收入.....	13,168	40,948	59,797	39,528	62,027
酒店經營.....	—	11,020	45,940	29,139	46,213
物業管理及相關服務收入 ...	1,940	6,959	16,392	11,095	27,170
總計.....	<u>679,583</u>	<u>662,218</u>	<u>3,228,072</u>	<u>2,521,757</u>	<u>286,948</u>

概 要

由於我們的營業額絕大部分來自物業銷售，故我們於指定期間的經營業績取決於該期間我們所完成及交付的物業的總建築面積、地段及種類、我們於出售或預售該等物業時該等物業的市場需求及價格。我們經營所在的物業市場條件於各期間不斷轉變，並受中國整體經濟、政治及監管發展的重大影響。請參閱本招股章程「財務資料－影響我們經營業績之因素」一節。

毛利

毛利指營業額減直接成本。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，我們的毛利分別為364,400,000港元、326,800,000港元、1,117,300,000港元、1,123,300,000港元及69,900,000港元。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，我們的毛利率分別約為54%、49%、35%、45%及24%。我們截至二零一零年九月三十日止九個月之毛利率由二零零九年同期的45%大幅下跌至24%，主要由於來自我們的常州萊蒙都會（三期）單位的銷售在我們營業額所佔比例增加所致。來自常州萊蒙都會（三期）的物業銷售比例已由截至二零零九年九月三十日止九個月的1.7%上升至截至二零一零年九月三十日止九個月的51.5%。此外，截至二零一零年九月三十日止九個月，常州萊蒙都會（三期）零售單位之平均售價較常州萊蒙都會（二期）零售單位之平均售價低85.5%。我們認為，常州萊蒙都會（三期）零售單位的平均售價較常州萊蒙都會（二期）低，主要是由於其所處位置遠離該地區的主要街區，吸引力較為遜色所致。我們的毛利率由二零零八年之49%下跌至二零零九年之35%，主要是由於我們截至二零零九年十二月三十一日止年度銷售額中來自高利潤率項目（即深圳水榭山及東莞萊蒙商業中心）之比例較截至二零零八年十二月三十一日止年度有所減少。我們來自深圳水榭山及東莞萊蒙商業中心之營業額比例由截至二零零八年十二月三十一日止年度的98.2%下降至截至二零零九年十二月三十一日止年度的42.5%。本公司二零零八年之毛利率較二零零七年減少，主要因為我們二零零八年的銷售主要來自東莞萊蒙商業中心，而二零零七年則來自深圳水榭花都及常州萊蒙都會（一期），以及我們於該等項目物業銷售利潤率不同所致。

年度／期間溢利／虧損

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，我們分別錄得溢利179,800,000港元、103,200,000港元、523,500,000港元、622,700,000港元及虧損98,400,000港元。同期，我們分別錄得淨利潤率26%、16%、16%、25%及淨虧損率34%。截至二零零八年十二月三十一日止年度的利潤及利潤率較截至二零零七年十二月三十一日止年度有所下降，主要由於我們二零零七年出售於一間公司的投資而錄得一次性收益105,800,000港元。我們於二零零八年及二零零九年的淨利潤率相對較低主要由於我們於該等年度的物業銷售大部分來自利潤率較低之項目所致。截至二零一零年九月三十日止九個月出現淨虧損，主要是由於銷售減少致使毛利降低，同時銷售及營銷開支以及行政開支增加所致。我們截至二零一零年九月三十日止九個月銷售較二零零九年同期減少的主要原因是我們的大部分物業均計劃於二零一零年

第四季度交付。我們於截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售及營銷開支以及行政開支增加，主要原因是深圳水榭春天、深圳水榭山及常州萊蒙都會開展預售活動及因本公司業務全面擴張而導致我們的僱員人數增加。截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們估計確認深圳水榭春天（一期）、常州萊蒙城（三期）及深圳水榭山（三期）的物業銷售收入，將為本集團的總營業額作出重大貢獻。請參閱本招股章程「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」一節及本招股章程附錄三「溢利估計」一節。

非控股股東權益應佔年度／期間溢利

非控股股東權益主要包括由深國投地產非控股股東持有的權益，於往績記錄期間，本公司於深國投地產持有控股權（透過一間附屬公司持有深國投地產51%權益）。我們已於二零一零年八月三十一日完成對深國投地產剩餘49%權益的收購。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，非控股股東權益應佔溢利分別為58,600,000港元、93,700,000港元、146,900,000港元及118,500,000港元以及非控股股東權益應佔虧損8,900,000港元，分別佔我們同期總溢利的32.6%、90.8%、28.1%、19.0%及總虧損的9.1%。

於往績記錄期間，相對於本公司權益持有人應佔溢利／虧損而言，非控股股東權益在我們的溢利／虧損中佔主要部分，主要由於該期間確認的絕大部分溢利／虧損乃透過本公司非全資附屬公司深國投地產持有的項目產生所致，而非控股股東（華潤深國投投資）持有深國投地產的重大權益（49%）。此外，於往績記錄期間，本公司權益持有人應佔溢利被其他項目（主要透過我們的全資擁有附屬公司）所產生之虧損抵消。該等項目主要包括發展中項目（常州萊蒙都會）及持作未來發展項目深圳水榭春天（四至六期）。二零零八年非控股股東權益佔我們的利潤90.8%，主要由於常州萊蒙都會出現虧損所致。

緊接二零零八年六月十八日之前，黃先生透過Original TSI於萊蒙鵬源國際持有50%的間接權益（original TSI乃透過一間全資附屬公司持有該權益）。餘下50%權益由思嘉伯集團持有。於二零零八年六月十八日，Original TSI透過其附屬公司自思嘉伯集團收購萊蒙鵬源國際餘下的50%權益，而萊蒙鵬源國際持有萊蒙置業（成都）及萊蒙國際（余杭）。萊蒙置業（成都）及萊蒙國際（余杭）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。於二零零九年三月，Original TSI自萊蒙鵬源國際收購其於Fortune Mega（間接持有萊蒙置業（成都））及萊蒙余杭（持有萊蒙國際（余杭））之全部實益權益。於上述收購之後，Original TSI直接持有上述公司及彼等之項目。二零零八年非控股股東權益應佔本公司溢利主要來自深國投地產持有的項目。

概 要

投資物業公允價值增加

於往績記錄期間，投資物業之公允價值收益在我們的除稅前溢利／虧損中佔據重大比例。我們的營運業績可能繼續受到我們投資物業估計公允價值調整的影響。投資物業的公允價值收益僅反映我們的投資物業於相關報告日期的估計公允價值未變現資本收益，並不構成我們自經營取得的溢利。

我們於合併收益表中確認投資物業（包括在建投資物業）公允價值的變動，除非該等物業之公允價值在當時無法可靠釐定。請參閱本招股章程「財務資料 — 主要會計政策 — 投資物業」及「財務資料 — 影響我們經營業績之因素 — 我們的投資物業的估計公允價值變動」兩節。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日，本公司投資物業的公允價值分別為1,021,100,000港元、1,799,500,000港元、1,981,600,000港元及2,081,100,000港元。於截至二零零七年、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，本公司投資物業的公允價值淨額分別增加50,100,000港元、152,900,000港元、180,000,000港元及22,600,000港元，該等公允價值收益的相關遞延稅項（記入合併收益表所得稅開支項下）分別為18,900,000港元、36,400,000港元、44,900,000港元及5,600,000港元。因此，本公司投資物業公允價值變動（扣除遞延稅項）分別佔我們截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度溢利的約17.4%、112.9%及25.8%以及佔我們截至二零一零年九月三十日止九個月虧損的17.2%。

合併資產負債表項目及其他資料摘要

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總額	5,278,572	7,416,397	9,837,072	13,225,349
流動資產	3,829,432	4,872,024	7,155,993	10,327,788
現金及現金等值項目	596,982	546,907	1,282,905	2,943,696
非流動資產	1,449,140	2,544,373	2,681,079	2,897,561
負債總額	4,933,677	6,528,737	8,438,403	12,950,520
流動負債	4,087,699	6,267,652	5,077,380	8,724,314
包括：銀行貸款	980,766	1,428,085	571,580	1,723,599
非流動負債	845,978	261,085	3,361,023	4,226,206
包括：銀行貸款	631,432	187,455	3,247,411	4,076,976
權益總額	344,895	887,660	1,398,669	274,829
本公司權益股東應佔	128,273	525,138	897,911	248,886
非控股股東權益應佔	216,622	362,522	500,758	25,943

自二零零九年十二月三十一日至二零一零年九月三十日，我們的權益總額由1,398,700,000港元減少80.3%（或1,123,800,000港元）至274,800,000港元。減少的原因是我們的負債總額由8,438,400,000港元增加53.5%（或4,512,100,000港元）至12,950,500,000港元，而我們的資產總額則按相對較小的增幅由9,837,100,000港元增加34.0%（或3,388,300,000港元）至13,225,300,000港元。

概 要

我們的負債總額於二零零九年十二月三十一日至二零一零年九月三十日期間出現增加，主要由於預收款項增加3,961,100,000港元（主要來自深圳水榭山、深圳水榭春天及常州萊蒙城等項目的預售活動）及銀行借款增加1,981,600,000港元（主要由於我們物業發展項目建設的融資需求增加）所致。於相關期間，我們資產總額的增幅小於負債總額的增幅，主要由於我們動用資產收購我們尚未擁有的深國投地產的49%非控制性權益（惟深國投地產的資產已因我們對其擁有控股權而被綜合計入我們的資產負債表），以及因我們於該期間錄得虧損總額98,400,000港元所致。進一步詳情，請參閱「財務資料－若干資產負債表項目的說明」。

已撥充資本的借貸成本

我們在我們開發項目的銀行及其他借貸方面產生了大量的借貸成本（包括利息支出）。該等借貸成本大部分在其產生期間已按發展中物業、持作銷售之已完工物業或發展中酒店物業撥充資本，而並非於我們的收益表中列為開支。本公司於截至二零零七年、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所產生的已撥充資本的借貸成本分別為102,900,000港元、148,400,000港元、182,200,000港元、86,300,000港元及168,900,000港元。於二零一零年九月三十日，於我們的合併資產負債表列作發展中物業及持作銷售之已完工物業之已撥充資本的借貸成本分別約為143,900,000港元及25,000,000港元。於未來期間，將於我們的合併資產負債表列作已撥充資本的借貸成本將於我們的發展中物業、持作銷售之已完工物業交付後及我們的酒店物業竣工後，於我們的合併收益表中作為我們直接成本的一部分列為開支。因此，於二零一零年及未來期間該等物業出售后，該等已撥充資本的借貸成本或會對本集團的毛利潤率及淨利潤率產生不利影響。

本集團與思嘉伯集團合作開發的六個項目中，成都萊蒙置地廣場及杭州萊蒙商業中心兩個項目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，主要由於萊蒙置業（成都）及萊蒙國際（余杭）僅自二零零八年六月十八日起才開始由黃先生控制及管理。

全球發售

全球發售包括：

- 本公司初步提呈25,000,000股股份供香港公眾人士認購，即為本招股章程中所指的香港公開發售；及
- 本公司根據S規例在美國境外（包括在香港向專業及機構投資者）的海外交易中及根據第144A條或根據美國證券法其他豁免登記規定在美國境內向合資格機構買家初步發售225,000,000股股份，即為本招股章程中所指的國際發售。

概 要

香港發售股份及國際發售股份的數目可予調整及重新分配。請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

全球發售統計數據¹

	按發售價 6.23港元計算	按發售價 8.10港元計算
本公司股份的市值 ²	62.3億港元	81.0億港元
市盈率		
(a) 基本 ³	13.8倍	18.0倍
(b) 加權平均 ⁴	13.9倍	18.0倍
備考經調整每股綜合有形資產淨值 ⁵	1.61港元	2.08港元

附註：

- 1 本表所有統計數據均假設超額配股權並未行使。
- 2 市值乃根據緊隨全球發售完成後的預計已發行股份1,000,000,000股計算。
- 3 預計市盈率乃按備考全面攤薄基準以相關發售價6.23港元及8.10港元，根據截至二零一零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利估計計算。
- 4 加權平均預計市盈率乃以相關發售價6.23港元及8.10港元根據加權平均每股預測盈利計算。
- 5 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節所述的調整，並考慮指示發售價每股發售股份6.23港元及8.10港元以及緊隨全球發售完成後的預計已發行股份1,000,000,000股計算。

截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利估計

我們已根據本集團截至二零一零年九月三十日止九個月之經審核合併業績及本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個月之未經審核綜合業績而編製我們截至二零一零年十二月三十一日止年度淨溢利估計。編製溢利估計所採用主要會計政策在所有重大方面與本招股章程附錄一「會計師報告」一節所載本集團採用的會計政策一致。

自二零一零年九月三十日至二零一零年十二月三十一日，我們的營業額、銷售成本及毛利率均錄得上升，此乃主要由於在二零一零年第四季度確認深圳水榭山（三期）、深圳水榭春天（一期）及常州萊蒙城（三期）的物業銷售收入所致。我們截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績公佈將於二零一一年三月三十一日前編製完成。

本公司權益持有人應佔淨溢利估計 ¹	不低於 450,000,000港元
投資物業之估計總公允價值收益	82,000,000港元

概 要

扣減：投資物業之公允價值增加之淨遞延稅項負債撥備	20,500,000 港元
投資物業之估計公允價值收益 (扣除遞延稅項之影響)	61,500,000 港元
本公司權益持有人應佔合併淨溢利估計 (不包括公允價值收益)	不低於
	388,500,000 港元
每股未經審核備考盈利估計 ²	0.45

附註：

¹ 編製溢利估計所採用之主要基準載於本招股章程附錄三。根據本招股章程附錄三所載之基準，及假設並無出現不可預見之情況，我們估計截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔淨溢利將不低於450,000,000港元，包括投資物業之公允價值(扣除遞延稅項之影響)增加約61,500,000港元，並計及首次公開發售前購股權計劃所產生之員工薪金成本6,200,000港元。

² 每股未經審核備考全面攤薄估計盈利之計算乃根據截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計綜合溢利，並基於本公司於二零一零年一月一日經已上市及截至二零一零年十二月三十一日止年度合共已發行1,000,000,000股股份(惟並無計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能發行之任何股份)作出。

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維持競爭優勢：

- 與國內外合作夥伴擁有緊密的戰略關係；
- 本公司創始人、主席兼行政總裁黃先生的領導能力及經驗；
- 深圳主要的物業開發商之一；
- 以較低成本收購具有高增長潛力的土地儲備；
- 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方面擁有強大的執行力及出色的成績；
- 憑藉優質的產品及服務享有極高的品牌知名度；及
- 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。

我們的策略

我們通過以下策略實現目標：

- 增加我們核心市場的市場份額並有選擇地開拓新市場
- 短期內繼續專注於發展及經營城市多功能綜合體以及開發及銷售高檔住宅物業，而長期策略為增加發展及經營城市多功能綜合體的比重
- 增加我們投資物業的發展及經營
- 繼續利用我們的國內外關係
- 繼續以較低成本收購擁有高增長潛力的土地儲備
- 繼續提升我們的知名品牌
- 採用環保的設計及施工程序

風險因素

投資發售股份涉及若干風險。投資發售股份的部分特定風險乃於本招股章程「風險因素」一節詳細敘述。閣下決定投資於發售股份前應細閱該節。以下所列為該節所述的風險因素。

與我們的業務有關的風險

- 我們的業務前景倚重中國（尤以珠江三角洲及長江三角洲地區為然）房地產市場的表現
- 我們開拓新市場的過程未必能複製我們在核心市場的成功經驗
- 我們依賴本公司創始人、主席兼行政總裁黃先生及其他主要管理人員，倘該等人員離職，我們的業務或會受到不利影響
- 我們維持相當高的債務水平，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響
- 我們可能無法以合理的商業條款為土地收購或物業發展獲得充足資金
- 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
- 我們面臨有關我們舊村改造項目的風險

概 要

- 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
- 我們未必能成功管理我們的增長
- 我們的經營業績包括未變現投資物業的公允價值收益，彼等收益可能不時出現波動並可能於未來大幅減少
- 我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度的經營活動出現淨現金流出，並可能於未來再次出現淨現金流出
- 我們的融資成本可能因利率上調而增加
- 我們的業務取決於能否以商業上可接受的價格獲得適合作業發展的地盤
- 我們可能無法及時、順利地完成我們目前正在開發或計劃開發的項目，或我們可能根本無法完成該等項目
- 倘未能及時交付房地產權證，我們可能須對客戶的損失負責
- 我們是一間控股公司，須依賴附屬公司及聯營公司的分派，倘若未能及時獲得有關分派，或甚至未能獲得分派，則我們派發股息的能力及財務狀況可能會受到不利影響
- 我們的物業估值可能與實際可變現價值存在重大差異，實際可變現價值可能會隨時變動
- 由於我們僅會在交付已售物業後才確認銷售收入，根據相關項目的竣工時間，我們各個期間的經營業績存在較大波動，該等波動令我們難以預測未來的表現，而未來表現於各個期間可能存在重大差異
- 我們面臨預售物業之風險，包括物業未能竣工之風險以及有關預售之監管風險
- 我們的物業發展業務之施工、設計、物業管理、銷售及其他主要方面依賴於獨立承包商及其他第三方
- 建築材料及設備的價格上漲可能會增加我們的銷售成本以及降低我們的毛利率
- 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

概 要

- 我們有違反公司條例的記錄
- 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
- 中國稅務機關可能會質疑本公司計算土地增值稅款的基準
- 本公司的控股股東可對本公司的公司政策行使重大影響力，並能影響公司行動的結果
- 倘我們的已竣工物業發展項目不遵守相關土地出讓合同或建設工程施工許可證，我們須支付額外款項或須採取修正措施，以消除該等不合規的影響
- 我們的酒店經營涉及不明朗因素
- 無法保證現時的配套設施供應商將會繼續為物業的所有人或使用者提供服務
- 環境問題的潛在責任可導致承擔巨額成本
- 任何未經授權使用我們的商標或其他知識產權或會對我們的業務造成不利影響
- 根據新的企業所得稅法，我們可能被視為一間中國居民企業，從而導致我們於境內外之收入須繳納中國稅收
- 根據中國稅法，我們向外國投資者派付之股息及出售股份所得收益可能須繳納預扣稅
- 天災、傳染病（包括近期爆發的甲型／H1N1 流感），以及其他災難可能影響我們的業務

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
- 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
- 我們面臨來自其他房地產開發商的激烈競爭
- 中國的房地產市場尚處於起步階段並缺乏足夠的基本設施支持

概 要

- 倘我們未能取得或完成物業發展項目所須的政府批文或登記手續，或我們取得或完成物業發展項目所須的政府批文或登記手續出現重大延誤，則我們的經營業績可能會受到不利影響

與在中國開展業務有關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務造成影響
- 中國經濟放緩可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響
- 政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力
- 人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響
- 中國政府近期推行限制房地產開發商籌集離岸資金的政策，可能對我們將全球發售所得資金用於我們的中國業務的速度以及能力造成影響
- 勞動合同的實施以及中國勞工成本的預期上升或會對我們的業務及盈利能力構成不利影響
- 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
- 中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響
- 在中國執行我們於中國境外法院的任何裁決可能存在困難

與全球發售有關的風險

- 我們的股份之前並無公開市場及股份的流通性及市價可能反覆
- 閣下可能面臨即時攤薄及倘我們日後發行額外股份，則可能面臨進一步攤薄
- 董事、行政人員或現有股東日後在公開市場大量出售我們的股份或會對股份當時的市價有重大不利影響
- 我們不能保證本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的政府官方刊物及統計數據為準確無誤
- 我們鄭重提醒 閣下不要信賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的報道。

法律合規

於往績記錄期間，我們的若干地塊被相關政府部門認定為閒置土地。進一步詳情，參閱本招股章程「業務 — 法律合規」一節。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使及發售價為每股股份7.17港元（即本招股章程列明的發售價範圍的中位數），我們的全球發售所得款項淨額估計約為1,646,700,000港元（經扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及開支）。我們擬將該等所得款項淨額作以下用途：

- 所得款項淨額之約90%或1,482,000,000港元將用於支付在中國收購新發展項目；及
- 所得款項淨額之約10%或164,700,000港元將用作一般公司及營運資金用途。

倘發售價釐定為發售價範圍的最高價，我們預計全球發售所得款項淨額總值將約為1,872,500,000港元（假設超額配股權並未獲行使）。倘發售價釐定為發售價範圍的最低價，我們預計全球發售所得款項淨額總值約為1,420,900,000港元（假設超額配股權並未獲行使）。倘發售價釐定為高於或低於建議發售價範圍的中位數，則上述所得款項淨額於收購新物業開發項目及一般企業及營運資金用途之間的分配將按比例進行調整。

倘超額配股權獲悉數行使，我們所收取額外所得款項淨額估計約為259,600,000港元（假設發售價為每股股份7.17港元，即本招股章程列明的發售價範圍的中位數）。行使超額配股權獲得的額外所得款項淨額將按比例分配作上述用途。

倘所得款項淨額並無立即用於上述用途，且在適用的法律及規例許可的情況下，我們計劃將其以本公司或我們的全資附屬公司的名義存放於短期活期存款及／或投資於附息政府證券。我們的董事確認除本招股章程「業務 — 我們的物業項目 — 項目概況」一節所披露者外，於最後實際可行日期，我們並無就任何潛在新項目收購訂立任何協議或訂立任何明確計劃。

股息及可供派發儲備

根據公司法，我們可透過股東大會以任何幣種宣派末期股息，惟派發之股息不可超過董事會建議的金額。本公司的章程細則規定，我們可自己變現或未變現溢利，又或自溢利中留存且董事認為無須再保留的任何儲備宣派及支付股息。經普通決議案批准後，宣派及支付之股息亦可來自我們的股份溢價賬或根據公司法可批准作此用途的任何其他資金或賬目。

未來派發之股息亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，派發之股息僅可來自根據中國會計準則計算所得的淨溢利，而中國會計準則與其他司法權區的普遍公認會計準則（包括香港財務報告準則）於眾多方面均存在差異。中國法律亦要求外資企業留存部分淨溢利作為法定儲備，而該等儲備不可用作現金股息之分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來簽訂的其他協議中包含相關限制契約，則我們來自附屬公司之分派或會受到限制。

根據上述限制，及在並無任何可能影響可供派發儲備金額的情況下（無論是否因虧損或其他情況），董事會目前擬向股東分派不少於各財政年度的任何可供派發溢利（不包括投資物業的公允價值收益或虧損淨額）的20%作為股息。我們的董事將就股份以港元宣派每股股息（如有），並將以港元支付該等股息。我們分派予股東的實際股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求以及我們的董事可能視為相關的任何其他條件，並須經我們股東的批准。我們不能保證將可於每個年度或任何特定年度派發或分派任何金額的股息。

自本公司註冊成立之日起直至二零一零年九月三十日，我們並無宣派任何股息。